

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz
Konsistorium · Postfach 35 09 54 · 10218 Berlin

Konsistorium
Referat 6.2

1. An alle Amtsleitenden und Vorstände der Kirchlichen Verwaltungsämter
2. Alle Superintendenturen
3. KRH und ORA zur Kenntnis
4. Ref. 1.2 und 6.3. zur Kenntnis

Jeweils nur per Mail

Axel Böhm
Sachgebietsleiter 6.2.2
Allgemeines Steuerrecht

Georgenkirchstraße 69
10249 Berlin
Telefon 030 · 2 43 44 - 364
Fax 030 · 2 43 44 - 365
a.boehm@ekbo.de
www.ekbo.de

Gz. 6.2.2
Az. 4732-00:01/008

Berlin, den 18.6.2024

Anzeigepflichten zur Grunderwerbsteuer und Grundsteuer

Liebe Schwestern,
liebe Brüder,

aus gegebenem Anlass möchten wir noch einmal (unsere E-Mail vom 24.10.2019 an die Amtsleitenden und die Supturen) auf die Anzeigepflichten zur Grunderwerbsteuer und zur Grundsteuer hinweisen und bitten Sie, dies auch bei der Implementierung bzw. Überprüfung eines Tax-Compliance-Systems zu berücksichtigen. Soweit Anzeigen bislang noch nicht erfolgt sind, empfehlen wir diese umgehend nachzuholen.

Zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichten, empfehlen wir das folgende Vorgehen:

A. Grunderwerbsteuer

I. Vorgehen

1. Allgemeines

Nach § 19 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) sind bestimmte Rechtsvorgänge bezüglich der Übertragung von Grundstücken, die nicht durch einen Notar beurkundet werden, durch den Erwerber und den Veräußerer des Grundstücks beim zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Im kirchlichen Bereich fallen hierunter auch Grundstücke, die im Rahmen einer Vermögensübertragung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nach den Beschlüssen nach Art. 12 Abs. 3 Grundordnung (GO), zum Beispiel Vereinigungen von Kirchengemeinden und Kirchenkreisen, von den zu vereinigenden Kirchengemeinden (alte Rechtsträger) auf die vereinigte Kirchengemeinde (neuer Rechtsträger) übergehen. Aufgrund des Wechsels des Rechtsträgers des gesamten Vermögens, einschließlich der Grundstücke, liegt nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG ein steuerbarer Vorgang vor (Übergang des Eigentums, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründendes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist und es auch keiner Auflassung bedarf), so dass die Anzeigepflicht auch für die Vorgänge nach Art 12 Abs. 3 GO besteht.

Die Entscheidung über die Steuerpflicht oder eine Steuerbefreiung trifft ausschließlich das Finanzamt, in dessen Zuständigkeit das betroffene Grundstück liegt. Grundlage für diese Entscheidung ist die erfolgte Anzeige nach § 19 Abs. 2 GrEStG. Daher ist die Anzeigepflicht auch dann zu erfüllen, wenn die Grundstücksübertragung als steuerfrei zu behandeln ist.

Grundsätzlich sind Grunderwerbsteuerbare Vorgänge aus Anlass des Übergangs hoheitlicher Aufgaben, wie z.B. bei einer Vereinigung, nach § 4 Nr. 1 GrEStG von der Grunderwerbsteuer befreit. Jedoch greift die Steuerbefreiung nicht, wenn das jeweilige Grundstück überwiegend einem Betrieb gewerblicher Art dient.

Eine Anzeigepflicht kann auch bestehen, wenn Gesellschaftsanteile an einer grundbesitzenden Kapital- oder Personengesellschaft übertragen werden, und hierbei bestimmte Grenzen überschritten werden. Dies gilt auch, wenn diese Anteilsübertragungen im Rahmen einer Vereinigung oder Veränderung nach Art 12 Abs. 3 GO erfolgt. Insoweit ist eine Steuerbefreiung auch grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Bundesfinanzhof, Urteil vom 10.5.2023, Az. II R 24/21).

Daher empfehlen wir dringend, bei Veränderungen von Beteiligungen an grundbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaften im Vorfeld steuerrechtliche Expertise einzuholen.

Grundsätzlich empfehlen wir zudem, vor entsprechenden Beschlüssen nach Art. 12 Abs. 3 GO über Neubildungen, Vereinigungen, Veränderungen oder Aufhebungen von kirchlichen Körperschaften des öffentlichen Rechts eine genaue Bestandsaufnahme aller davon betroffenen Grundstücke und deren Nutzung zu machen. Liegen danach Grundstücke vor, die nicht überwiegend für hoheitliche Aufgaben genutzt werden, empfehlen wir dringend vor der Durchführung von Vereinigungen und Aufteilungen entsprechende steuerrechtliche Expertise in Anspruch zu nehmen.

2. Konkreter Handlungsbedarf

Grundstücksübertragungen, die ohne Beurkundung eines Notars erfolgen, insbesondere Vorgänge nach Art. 12 Abs. 3 GO, sind von dem zuständigen kirchlichen Verwaltungsamt dem jeweils zuständigen Finanzamt (siehe unten zu II.) anzuzeigen.

3. Form und Inhalt der Anzeige

Die Anzeige nach § 19 Abs. 1 Satz 2 GrEStG erfolgt formlos. Eine Mustervorlage haben wir beigelegt. Wir empfehlen die Übersendung einer Kopie des Grundbuchblattes und des Beschlusses des Konsistoriums bzw. der Kirchenleitung. Soweit sich die folgenden, nach § 20 GrEStG geforderten, Angaben nicht bereits aus den Kopien ergeben, sind diese in der Anzeige zu ergänzen.

- a. Name und Anschrift und, soweit vorhanden, die Steuernummer des alten und des neuen Grundstückseigentümers,
- b. Name und Anschrift des gesetzlichen Vertreters der jeweiligen kirchlichen Körperschaft (bei Kirchengemeinden: Das vorsitzende oder mit der Stellvertretung betraute Mitglied des Gemeindegemeinderates),
- c. Bezeichnung des Grundstücks nach Grundbuch, Kataster, Straße und Hausnummer, den Anteil des Veräußerers und des Erwerbers am Grundstück und bei Wohnungs- und Teileigentum die genaue Bezeichnung des Wohnung- und Teileigentums sowie den Miteigentumsanteil,
- d. Größe des Grundstücks und bei bebauten Grundstücken die Art der Bebauung,
- e. Bezeichnung des anzeigepflichtigen Vorgangs und den Tag der Beurkundung und bei einem Vorgang, der einer Genehmigung bedarf, auch die Bezeichnung desjenigen, dessen Genehmigung erforderlich ist.

In den Fällen des Art. 12 Abs. 3 GO ist der Tag der Beurkundung der Tag des Beschlusses des Konsistoriums bzw. im Falle eines Widerspruchs der Beschluss der Kirchenleitung.

- f. Angabe des Kaufpreises oder der sonstige Gegenleistung;
Dies dürfte bei Vereinigungen nach Art. 12 Abs. 3 GO regelmäßig entfallen, so-
dass hier ein Betrag von 0 € anzugeben ist.
- g. Namen und die Anschrift der Urkundsperson. Dies ist zurzeit die Präsidentin des
Konsistoriums oder ihre Vertretung und bei Entscheidungen der Kirchenleitung,
der Bischof. Die Anschrift lautet: Georgenkirchstraße 69/71, 10249 Berlin.
- h. Wir empfehlen zudem die Angabe des Verwendungszwecks, um hier Rückfragen
des Finanzamts zu vermeiden.
Für die steuerrechtliche Beurteilung entscheidend ist die Frage, ob das Grund-
stück überwiegend einem Betrieb gewerblicher Art dient. Daher sollte in der Auf-
stellung der jeweiligen Grundstücke angegeben werden welchen Bereichen der
jeweiligen kirchlichen Körperschaft dieses Grundstück dient. Beispiele: „Nutzung
für Gottesdienst (hoheitlicher Bereich), „Nutzung für Gemeindearbeit (überwie-
gend hoheitlicher Bereich), „Nutzung Kita (hoheitlicher Bereich)“, „Wohnhaus,
fremdvermietet (überwiegend Vermögensverwaltung)“, „Nutzung für Rüstzeiten-
heim (überwiegend hoheitlicher Bereich)“ oder „Nutzung für Rüstzeitenheim
(überwiegend BgA)“ usw.).

Grundsätzlich können die oben genannten Angaben auch durch Kopien des Grund-
buchauszugs bzw. der Vereinigungsurkunde des Konsistoriums dem Finanzamt mit-
geteilt werden, soweit diese Angaben aus den entsprechenden Kopien eindeutig her-
vorgehen. Wir empfehlen aber die Angaben in dem beigefügten Vordruck vollständig
zu erfassen, um so die Bearbeitung im Finanzamt zu beschleunigen.

Nach Erhalt der Anzeige wird das zuständige Finanzamt über eine gegebenenfalls
bestehende Grunderwerbsteuerbefreiung bzw. wenn diese nicht vorliegt, über eine
Grunderwerbsteuerpflicht entscheiden. Soweit ein Grunderwerbsteuerbescheid
ergeht sollte dieser auf seine formelle und materielle Rechtmäßigkeit geprüft wer-
den.

4. Vorgehen in Ihrem Kirchenkreis

Wir empfehlen, das weitere Vorgehen in den Kirchengemeinden Ihres Kirchenkreises
kirchenkreiseinheitlich mit dem zuständigen kirchlichen Verwaltungsamt abzustim-
men.

Auch möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass die Erfüllung der steuerrechtli-
chen Pflichten, wozu auch die Anzeige nach § 19 GrEStG gehört, dem gesetzlichen
Vertreter der jeweiligen kirchlichen Körperschaft obliegt, somit bei einer Kircheng-
emeinde dem vorsitzenden bzw. dem zur Stellvertretung berufenen Mitglieds des Ge-
meindekirchenrates.

Im konkreten Fall einer Vereinigung oder Veränderung nach Art. 12 Abs. 3 GO obliegt
die Pflicht zur Anzeige allen an dem Erwerbsvorgang beteiligten Personen, also den
gesetzlichen Vertretern des alten Grundstückseigentümers und den gesetzlichen Ver-
tretern des neuen Grundstückseigentümers. Die Anzeige kann auch von allen Betei-
ligten gemeinsam abgegeben werden. Ebenso können die gesetzlichen Vertreter
auch das für die Körperschaft (Kirchengemeinde, Kirchenkreis, Kirchenkreisverband
usw.) zuständige kirchliche Verwaltungsamt mit der Abgabe der Anzeige beauftragen.
Soweit alle Beteiligten im Zuständigkeitsbereich desselben kirchlichen Verwaltungs-
amtes liegen, kann dieses auch für alle Beteiligten eine gemeinsame Anzeige abge-
ben.

II. Zuständigkeit der Finanzämter:

- 1. Berlin:
Zentrale Zuständigkeit des Finanzamtes Spandau

2. In Brandenburg sind mehrere Finanzämter für Grunderwerbsteuersachen zuständig, und zwar:
 - a. Finanzamt Eberswalde
für die Landkreise Uckermark, Barnim, Oder-Spree und Märkisch-Oderland sowie für die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder)
 - b. Finanzamt Calau
für die Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Spree-Neiße, Elbe-Elster, Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming sowie für die kreisfreie Stadt Cottbus,
 - c. Finanzamt Kyritz
für die Landkreise Potsdam-Mittelmark, Ostprignitz-Ruppin, Prignitz, Havelland und Oberhavel sowie für die kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel und Potsdam
3. Für die Gebiete der EKBO in Sachsen:
Finanzamt Löbau
für die Gebiete der Finanzämter Löbau, Bautzen, Görlitz, und Hoyerswerda

Zuständig ist hier immer das Finanzamt in dessen Gebiet (s.o.) das Grundstück liegt. Sind von einem Vorgang mehrere Grundstücke betroffen, die im Zuständigkeitsbereich verschiedener Finanzämter liegen, so ist das Finanzamt zuständig in dessen Zuständigkeitsbereich der wertvollste Teil der Grundstücke liegt.

Beispiel: Betroffen sind in einem Vorgang sowohl ein bebautes Grundstück (Gemeindehaus und Kirchengebäude) im Landkreis Barnim (Gebiet des FA Eberswalde) als auch kleine Forstflächen im Landkreis Oberhavel (Gebiet des FA Kyritz). Zuständig ist hier das Finanzamt Eberswalde, da im Gebiet des Finanzamtes Eberswalde der wertvollste Teil der Grundstücke liegt.

B. Grundsteuer

I. Allgemeines

Bezüglich der Grundsteuer besteht ebenfalls eine Anzeigepflicht, soweit eine Nutzungsänderung erfolgt.

Hierbei bitten wir zu beachten, dass eine Nutzungsänderung bei Grundstücken zu einer laufenden Grundsteuerbelastung führen kann. Daher sollten alle Nutzungsänderungen, die bislang nicht dem zuständigen Finanzamt angezeigt wurden, nunmehr angezeigt werden. Hier bietet sich an, die aktuelle Nutzung von Grundstücken mit der letzten Grundsteuerfestsetzung abzugleichen. Soweit eine Grundsteuerpflicht aufgrund der Nutzungsänderung entstanden ist, wird das Finanzamt die Grundsteuer für die vergangenen Jahre innerhalb der gesetzlichen Festsetzungsfristen nacherheben. Ebenso können aber auch Grundsteuerfestsetzungen zumindest für die Zukunft aufgehoben werden, wenn z.B. bislang fremd vermietete Grundstücke wieder als Pfarrwohnungen genutzt werden.

Auch hier bitten wir zu beachten, dass die Anzeigepflicht auch dann besteht, wenn aufgrund der Nutzungsänderung eine andere Steuerbefreiung greifen würde (z.B. eine Pfarrdienstwohnung wird künftig für den Betrieb einer Kita genutzt). Die Feststellung einer Steuerbefreiung obliegt ausschließlich dem Finanzamt.

Ebenso sind auch teilweise Nutzungsänderungen anzuzeigen (z.B. ein Raum des Gemeindehauses wird für einen Eine-Welt-Laden genutzt; Die Gemeindegita erhält einen weiteren Raum im Gemeindehaus).

Einzig die Nutzungsänderung von Grundstücken, die zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen gehören und daher nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 Grundsteuergesetz (GrStG) von der Grundsteuer befreit sind, fällt nicht unter die Anzeigepflicht, da es hier auf die Zuordnung des Grundstücks zum kirchenrechtlichen Vermögen ankommt.

II. Steuerbefreiungen

Grundsätzlich sind Grundstücke im Eigentum einer kirchlichen Körperschaft des öffentlichen Rechts von der Grundsteuer befreit, wenn diese

1. dem Gottesdienst gewidmet sind (§ 4 Nr. 1 GrStG),
2. als Bestattungsplätze genutzt werden (§ 4 Nr. 2 GrStG),
3. für Zwecke der religiösen Unterweisung, der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung oder der eigenen Verwaltung genutzt werden (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 GrStG),
4. für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke verwendet werden (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 GrStG),
5. als Dienstwohnungen für Geistliche und Kirchendiener genutzt werden (§ 3 Abs. 1 Nr. 5 GrStG),
6. zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen gehören und bereits am 1.1.1987 gehört haben und dessen Erträge ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sind (§ 3 Abs. 1 Nr. 6 GrStG). Dies ergibt sich regelmäßig aus einer entsprechenden Kennzeichnung im Grundbuch. Hierzu werden u.a. die Begriffe Pastorat, Pfarrdotation, Pfarre, Pfarreivermögen, Pfarrfonds etc. verwendet.
Diese Grundsteuerbefreiung bleibt auch bei einer Nutzungsänderung bestehen, solange die kirchenrechtliche Zuordnung nicht aufgegeben wird.
Hierzu erhalten Sie anliegend die Verfügungen des Finanzministeriums Brandenburg vom 23.2.1994 und von der OFD Berlin vom 4.10.1994.

Daher empfehlen wir hier eine vollständige Überprüfung des Grundbesitzbestandes und der entsprechenden Grundsteuerfestsetzungen, soweit diese nicht bereits im Rahmen der Grundsteuererklärungen für 2025 erfolgt sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Böhme

Mustervorlage für eine Anzeige an das Finanzamt bezüglich § 19 GrEStG

An das
Finanzamt B-Stadt
A-Straße
12345 B-Stadt

Steuernummer: {falls noch keine Steuernummer für neue Kirchengemeinde vorliegt: geben Sie „neu“ an}

Anzeige nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG

Grundstücksübertragungen anlässlich eines Vorgangs nach § 4 Nr. 1 GrEStG

Sehr geehrte Damen und Herren,

Namens und in Vollmacht der Kirchengemeinde Yneu, ABC-Straße 1, 12345 D-Ort, diese vertreten durch den Gemeindegemeinderat, (neuer Grundstückseigentümer) erstatten wir nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG die folgende Anzeige.

Durch Beschluss des Konsistoriums, dieses vertreten durch die Präsidentin, **Alternativ:** der Kirchenleitung, diese vertreten durch den Bischof wurde

- die Kirchengemeinde **X1alt**, ABC-Straße 1, 12345 D-Ort, St.Nr. XY/XXX/NNNNN (alter Grundstückseigentümer 1) und
- die Kirchengemeinde **X2alt**, XYZ-Straße 2, 12222 E-Ort St.Nr. XY/XXX/NNNNN (alter Grundstückseigentümer 2) auf
- nach Art. 12 Abs. 3 der Grundordnung der evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz vom 21./24.11.2003 ([KABl. 2003, 159](#)) in der Fassung des Kirchengesetzes vom 26.10.2013 (KABl. 2013, 235) die Kirchengemeinde **Yneu** vereinigt.

Der Beschluss ist im kirchlichen Amtsblatt bekannt gemacht worden. Eine Kopie erhalten sie beigefügt (Anlage 1).

Mit der Vereinigung der Kirchengemeinden erfolgte auch der Übergang der den Kirchengemeinden nach Art. 140 GG i.V.m. Art. 136 WRV obliegenden öffentlichen-rechtlichen Aufgaben auf die neue Kirchengemeinde. Alle beteiligten Rechtsträger sind Körperschaften des öffentlichen Rechts.

Mit der Vereinigung sind auch Grundstücke übergegangen. Ein Kaufpreis oder eine sonstige Gegenleistung wurde nicht entrichtet.

In der Anlage erhalten Sie die Grundbuchblätter aller betroffenen Grundstücke (Anlage 2-XX).

Variante 1:

Folgend erhalten Sie eine Aufstellung der Grundstücke:

Anlage	Lage	Gericht	Blatt	Laufende Nummer	Überwiegende Nutzung
1	ABC-Str. 1, A-Dorf	AG B-Stadt	25	1-3	Glaubensverkündigung (hoheitlicher Bereich)
2	ABC-Str. 2, A-Dorf	AG B-Stadt	26	4	Kirchliche Kita (hoheitlicher Bereich)
3	ABC-Str. 3, A-Dorf	AG B-Stadt	27	1	Rüstzeitenheim (Betrieb gewerblicher Art)

Variante 2:

Keines der Grundstücke hat überwiegend einem Betrieb gewerblicher Art gedient oder dient einem solchen.

Variante 3:

Bis auf die folgenden Grundstücke hat kein Grundstück überwiegend einem Betrieb gewerblicher Art gedient bzw. dient einem solchen.

- Anlage 3, Grundstück ABC-Straße 3, A-Dorf, AG B-Stadt, Blatt 27, lfd. Nr. 1:
Dieses Grundstück wird für den Betrieb eines Rüstzeitenheimes verwendet.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.