BVVG
Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

10437 Berlin, Schönhauser Allee 120 · Telefon: 030/4432-0
Fax: 030/4432-1215 · Internet: www.bvvg.de

BVVG Zentrale · Schönhauser Allee 120 · 10437 Berlin

Pächter der BVVG

BVVG Zentrale
Schönhauser Allee 120
10437 Berlin

Bereich/Gruppe
Verkauf/Verpachtung/Erneuerbare Energien/
Grundstücksmanagement

Ihr Gesprächspartner

Aktenzeichen
GrSt Umlage (bitte stets angeben)

Telefon Fax

E-Mail:

Datum

Ihr Schreiben vom
Zahlung Grundsteuererstattung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie im Interesse der Transparenz und Nachvollziehbarkeit mit diesem Schreiben darüber informieren, wie die BVVG mit der ab 2025 veränderten Veranlagung zur Grundsteuer A (ausschließliche Veranlagung des Eigentümers) und der Umlageberechnung entsprechend der mit Ihnen bestehenden vertraglichen Vereinbarungen umgehen wird.

Vorangestellt bitten wir Sie, **keine Zahlungen zur Umlage der Grundsteuer ohne vorhergehende Aufforderung in Form einer von der BVVG versandten Rechnung vorzunehmen**.

Mangels Beleg müssten wir diese Beträge unverzüglich wieder an Sie zurücküberwiesen. Ein Aufwand, den wir im beiderseitigen Interesse unbedingt vermeiden möchten.

Die BVVG hat, ihrer diesbezüglichen Pflicht nachkommend, in den zurückliegenden Monaten für alle ihre Vermögenswerte die Erklärungen auf den maßgeblichen Stichtag 01.01.2022 gegenüber den Finanzverwaltungen abgegeben. Die *daraus* resultierende Hauptveranlagung ist überwiegend erfolgt.

Gegenwärtig prüft die BVVG die bei ihr sukzessive eingehenden Abgabenbescheide der Kommunen, welche ihrerseits auf der Hauptveranlagung beruhen.

Dabei sind insbesondere zwei Aspekte zu berücksichtigen:

- Die von den Kommunen festgesetzten Hebesätze können innerhalb eines Beitragsjahres von diesen verändert werden.

- Der Vermögensbestand der BVVG ist aufgrund von Flächenab- und -zugängen in ständiger Bewegung, was entsprechende Änderungsanzeigen gegenüber den Finanzämtern erfordert. Dies kann Auswirkungen auf die von Ihnen gepachteten Flächen haben und damit auch unmittelbar auf die Höhe der zu erhebenden Umlagebeträge.

Die Bescheide der Kommunen liegen aktuell noch nicht flächendeckend vor. Hier bitten wir zu beachten, dass allen Kommunen eine Frist von 4 Jahren zur Ausstellung dieser Bescheide eingeräumt ist.

Erschwerend kommt die nach Finanzämtern teilweise unterschiedliche Erklärungs- und Veranlagungspraxis hinzu, die mit ihren Strukturen dann unmittelbar auf die kommunalen Abgabenbescheide durchschlägt:

Nur in den wenigsten Fällen enthalten die Grundsteuerwertbescheide einen direkten Verweis auf die veranlagten Flurstücke, mit denen am besten eine 1:1-Beziehung zu den von Ihnen gepachteten Flurstücken herstellbar wäre.

Vielmehr erfolgt oftmals über Zerlegungsbescheide eine Verteilung des Grundsteuermessbetrages nach dem summarischen Flächenumfang der einzelnen Nutzungsarten und deren Bonität auf die steuerberechtigten Kommunen, wobei die der Berechnung zugrundliegenden Flurstücke nicht mehr explizit aufgeführt werden. Diese „Struktur“ spiegelt sich dann auch in den kommunalen Grundsteuerbescheiden wider.

Aufgrund dessen muss die BVVG im Vorfeld der Grundsteuerumlage auf Sie als Pächter diese Bescheide zunächst wieder auf die mit dem jeweiligen Bescheid veranlagten Flurstücke „herunterbrechen“ und kann erst dann die so flurstücksgenau ermittelten Grundsteuerbeträge Ihrem jeweiligen Vertrag zuordnen.

Grundlage dieser „Umrechnung“ sind die im Bewertungsgesetz in den jeweiligen Anlagen nach Nutzungsart, Bonität etc. ausgewiesenen Beträge. Über interne Prüfverfahren stellt die BVVG dabei sicher, dass Sie als Pächter im Wege der Umlage genau so gestellt werden, als wenn Sie wie bisher als Nutzer von /der Kommune unmittelbar veranlagt worden wären!

Vor dem Hintergrund dieser fehlenden 1:1-Identität zwischen den der BVVG vorliegenden Steuerbescheiden und den durch sie zu zahlenden Umlagebeträgen wird die BVVG auf eine generelle Versendung von Kopien der Bescheide über den Grundsteuerwert wie auch über den Grundsteuermessbetrag verzichten (die auf die Flurstücke Ihres Pachtvertrages entfallenden Grundsteuerbeträge sind im Regelfall auf mehrere Bescheide verteilt und jeweils wiederum nur eine Teilmenge der mit dem jeweiligen Bescheid veranlagten BVVG-Fläche).

Selbstverständlich stehen Ihnen die Bescheide bei Fragen zur Herleitung des Umlagebetrages aber für eine Einsichtnahme vollständig zur Verfügung. Ebenso werden wir

unsere Rechnungen jeweils mit verständlichen Erläuterungen und nachvollziehbaren Hinweise versehen.

Die BVVG wird für die im Jahr 2025 angefallene Grundsteuer A **erstmalig Mitte 2026 Umlage-Rechnungen** versenden. Diese (jährlich nachgelagerte) Verfahrensweise wird auch zukünftig beibehalten, da wir nur so sicherstellen können, dass mögliche Änderungen der Hebesätze (für die die Kommunen jeweils bis April eines Jahres Zeit haben) etc. korrekt berücksichtigt werden.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und hoffen, Ihnen die Sachlage nachvollziehbar erläutert zu haben.

Sollten Fragen offen geblieben oder Sachverhalte für Sie nicht eindeutig dargelegt worden sein, steht Ihnen Frau Greiff gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße