

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 Grundstück überwiegend einem Betrieb gewerblicher Art dient. Daher sollte in der Aufstellung der jeweiligen Grundstücke angegeben werden welchen Bereichen der jeweiligen kirchlichen Körperschaft dieses Grundstück dient. Beispiele: „Nutzung für Gottesdienst (hoheitlicher Bereich)“, „Nutzung für Gemeindearbeit (überwiegend hoheitlicher Bereich)“, „Nutzung Kita (hoheitlicher Bereich)“, „Wohnhaus, fremdvermietet (überwiegend Vermögensverwaltung)“, „Nutzung für Rüstzeitenheim (überwiegend hoheitlicher Bereich)“ oder „Nutzung für Rüstzeitenheim (überwiegend BgA)“ usw.).

Grundsätzlich können die oben genannten Angaben auch durch Kopien des Grundbuchauszugs bzw. der Vereinigungsurkunde des Konsistoriums dem Finanzamt mitgeteilt werden, soweit diese Angaben aus den entsprechenden Kopien eindeutig hervorgehen. 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 werden.

#### 4. Vorgehen in Ihrem Kirchenkreis

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

Auch möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass die Erfüllung der steuerrechtlichen Pflichten, wozu auch die Anzeige nach § 19 GrEStG gehört, dem gesetzlichen Vertreter der jeweiligen kirchlichen Körperschaft obliegt, somit bei einer Kirchengemeinde dem vorsitzenden bzw. dem zur Stellvertretung berufenen Mitglieds des Gemeindegemeinderates.

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 Vertretern des neuen Grundstückseigentümers. Die Anzeige kann auch von allen Beteiligten 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 Verwaltungsamtes liegen, kann dieses auch für alle Beteiligten eine gemeinsame Anzeige abgeben.

## 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 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.