

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Per E-Mail an die

- Kreisfreien Städte
- hauptamtlich geführten Städte und Gemeinden
- Verbandsgemeinden

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Stadtparkasse Magdeburg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

Auskunft erteilt: Frau Grimm
Durchwahl: 0391 5924-340

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
4-02-02-01/ gr

Datum
25.03.2020

Baulandumlegung und Grunderwerbsteuer

Ländererlasse vom 18.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BFH hatte in seiner Entscheidung vom 15.02.2017 (Az. II R 43/13) der Verwaltungsauffassung zur Anwendung der Steuerbefreiung nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 lit. b GrEStG bei Übergang des Eigentums im Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB widersprochen. Die Entscheidung wurde aus Gründen des Steuergeheimnisses nicht veröffentlicht.

Mit Beschluss vom 24.03.2015 (Az. 1 BvR 2880/11) entschied das Bundesverfassungsgericht, dass es mit dem allgemeinen Gleichheitssatz vereinbar ist, dass der Übergang von Grundeigentum anlässlich einer amtlichen Baulandumlegung nach den §§ 45 ff. BauGB von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, im Rahmen einer freiwilligen Baulandumlegung hingegen grunderwerbsteuerpflichtig ist. Eine Ungleichbehandlung ist mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar. Dieses Verfassungsgebot verwehrt dem Gesetzgeber nicht jede Differenzierung; sie bedarf jedoch stets der Rechtfertigung durch Sachgründe, die dem Ziel und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen sind.

Beide Umlegungsarten weisen in städtebaulicher Hinsicht zwar eine gleiche Zielrichtung auf, unterscheiden sich jedoch in ihrem Verfahren und hinsichtlich der Freiwilligkeit der Teilnahme. Diese Unterschiede sind von solchem Gewicht, dass der Gesetzgeber die beiden Umlegungsarten im Hinblick auf den Charakter der Grunderwerbsteuer als Rechtsverkehrsteuer unterschiedlich behandeln darf.

Die gleichlautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zum Verfahren der Baulandumlegung vom 18.02.2020 ergehen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden

der Länder und treten an die Stelle der zum Verfahren der gesetzlichen (förmlichen) Baulandumlegung, zum vereinfachten Umlegungsverfahren und zur freiwilligen Baulandumlegung vorangegangenen Erlasse und sollen in allen offenen Fällen Anwendung finden. Die Finanzverwaltung äußert sich darin zum Übergang des Eigentums im Umlegungsverfahren und erläutert die Grundsätze zur Grunderwerbsteuerbefreiung bei Baulandumlegung, insbesondere zu folgenden Punkten:

- Gesetzliches (förmliches) Umlegungsverfahren
→ Steuerpflicht, aber Befreiungstatbestand nach 1.3 des Erlasses
- Vereinfachtes Umlegungsverfahren
→ Steuerpflicht, aber Befreiungstatbestand nach 2.3 des Erlasses
- Freiwillige Baulandumlegung
→ Steuerpflicht, aber Steuervergünstigung nach 4.5 des Erlasses
- Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten nach § 42 AO
- Zeitlicher Anwendungsbereich

Im Ergebnis führt der Erlass, unabhängig vom gewählten Umlegungsverfahren, zu einer steuerlichen Gleichstellung und erweitert damit die Handlungsoptionen für die Kommunen bei der Baulandumlegung.

Einzelheiten können dem als **Anlage** beigefügten Erlass entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anika Grimm

Anlage