

**Verwaltungsvorschrift
des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen
und des Sächsischen Staatsministeriums
für Umwelt und Landwirtschaft
über die Zusammenarbeit der Flurbereinigungs- und
Flurneuordnungsbehörden mit den Finanzbehörden bei Verfahren nach
dem Flurbereinigungsgesetz und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz
(Achter Abschnitt)
(VwV ZusArb Flurb Fin)
Vom 13. Juni 2014**

Inhaltsübersicht

- I. Anordnung und Einstellung des Verfahrens sowie Änderung des Verfahrensgebietes
- II. Verzeichnis der in das Verfahren einbezogenen Flurstücke
- III. Bereitstellung der Bodenschätzungsergebnisse
- IV. Nachschätzung (§ 11 [BodSchätzG](#))
- V. Vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 [FlurbG](#)) und vorläufige Besitzregelung (§ 61a [LwAnpG](#))
- VI. Neuer Rechtszustand (§§ 61, 63 [FlurbG](#) und § 61 [LwAnpG](#))
- VII. Abschluss des Verfahrens
- VIII. Grunderwerbsteuer und Ländliche Neuordnung
- IX. Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Gesetze:

[FlurbG](#):

[Flurbereinigungsgesetz \(FlurbG\)](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794, 2835)

[LwAnpG](#):

Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik ([Landwirtschaftsanpassungsgesetz - LwAnpG](#)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586, 2708)

[GrEStG](#):

[Grunderwerbsteuergesetz \(GrEStG\)](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1809, 1840)

[BodSchätzG](#):

Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens ([Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG](#)) vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176)

[Reichssiedlungsgesetz](#):

[Reichssiedlungsgesetz](#) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355, 2386)

Anlage

**I.
Anordnung und Einstellung des Verfahrens
sowie Änderung des Verfahrensgebietes**

1. Die Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsbehörde teilt die Anordnung eines Verfahrens unter Beigabe einer Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10 000 oder 1 : 25 000 dem Landesamt für Steuern und Finanzen sowie dem zuständigen Finanzamt mit. Bei Verfahren zur Zusammenführung von

Boden- und Gebäudeeigentum nach Abschnitt 8 des [Landwirtschaftsanpassungsgesetzes](#), bei denen eine Nachschätzung (§ 11 [BodSchätzG](#)) nicht veranlasst wird, ist eine Information des Landesamtes für Steuern und Finanzen nicht erforderlich.

2. Die Mitteilungspflicht besteht auch bei erheblichen Änderungen des Verfahrensgebietes und bei der Einstellung eines Verfahrens.

II.

Verzeichnis der in das Verfahren einbezogenen Flurstücke

Die Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsbehörde übermittelt dem zuständigen Finanzamt ein Verzeichnis der in das Verfahren einbezogenen Flurstücke.

III.

Bereitstellung der Bodenschätzungsergebnisse

Das Finanzamt stellt der Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsbehörde auf Anforderung die Schätzungsurkarten, Feldkarten, Schätzungsbücher und Gemeindebeschreibungen zur Verfügung. Die Bereitstellung der Unterlagen kann im gegenseitigen Einvernehmen auch bereits vor der Anordnung des Verfahrens erfolgen.

IV.

Nachschätzung (§ 11 [BodSchätzG](#))

In Verfahrensgebieten mit noch nicht aktualisierten Bodenschätzungsergebnissen und mit erheblichen Änderungen der natürlichen Ertragsbedingungen führt das Finanzamt Feldvergleich und Nachschätzung in Abstimmung mit der Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsbehörde bereits ab der Rechtskraft des Anordnungsbeschlusses durch. Die Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsbehörde stellt dem Finanzamt hierfür Flurkarten mit aktualisiertem Inhalt und der Darstellung der Ergebnisse der Erstschätzung zu Verfügung. Vom Finanzamt werden Schätzungsbücher und Nachschätzungsurkarten der Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsbehörde nach Offenlegung und Eintritt der Rechtskraft bereitgestellt.

V.

Vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 [FlurbG](#)) und vorläufige Besitzregelung (§ 61a [LwAnpG](#))

Die Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsbehörde teilt dem Landesamt für Steuern und Finanzen sowie dem zuständigen Finanzamt den Besitzübergang oder die vorläufige Besitzregelung mit. Sie übersendet dem Landesamt für Steuern und Finanzen drei Abdrucke einer vorläufigen Kartierung der Bestandskarte im Maßstab und Blattschnitt der Flurkarte und die dazugehörigen Ortsblätter im Maßstab 1 : 1 000. Ziffer I Nr. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

VI.

Neuer Rechtszustand (§§ 61, 63 [FlurbG](#) und § 61 [LwAnpG](#))

1. Die Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsbehörde teilt dem Landesamt für Steuern und Finanzen sowie dem zuständigen Finanzamt den Eintritt des neuen Rechtszustandes (§§ 61, 63 [FlurbG](#) und § 61 [LwAnpG](#)) mit. Das Landesamt für Steuern und Finanzen erhält aufgrund etwaiger Änderungen des Flurbereinigungs- beziehungsweise Bodenordnungs-/Tauschplanes nochmals die unter Ziffer V Satz 2 genannten Karten. Ziffer I Nr. 1 Satz 2 gilt entsprechend.
2. Dem zuständigen Finanzamt werden die für die Veranlagung zur Grunderwerbsteuer und die für die Einheitsbewertung erforderlichen Angaben nach Ziffer VIII Nr. 10.1 bis 10.4 übermittelt.
3. Das zuständige Finanzamt erhält zusätzlich die Versicherung nach § 108 Abs. 2 [FlurbG](#) beziehungsweise die Bestätigung nach § 67 Abs. 2 [LwAnpG](#) (Gebühren-, Steuer-, Kosten- und Abgabefreiheit).

VII.

Abschluss des Verfahrens

Die Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsbehörde schließt das Verfahren durch die Schlussfeststellung ab (§ 149 [FlurbG](#)). Es leitet dem Landesamt für Steuern und Finanzen sowie dem zuständigen Finanzamt je eine Ausfertigung der Schlussfeststellung zu. Ziffer I Nr. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

VIII. Grunderwerbsteuer und Ländliche Neuordnung

1. Allgemeines
Erwerbsvorgänge in Verfahren nach dem **Flurbereinigungs-gesetz** unterliegen der Grunderwerbsteuer, soweit sie nicht nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. a oder § 3 Nr. 1 des **GrEStG** von der Besteuerung ausgenommen sind. Die Befreiungsvorschriften des § 108 Abs. 1 und 2 **FlurbG** gelten nicht für die Grunderwerbsteuer (§ 108 Abs. 3 **FlurbG**).
2. Nicht steuerbare Rechtsvorgänge in Verfahren nach dem **Flurbereinigungs-gesetz**
Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. a **GrEStG** unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer
 - der Übergang des Eigentums durch Abfindung in Land und
 - die unentgeltliche Zuteilung von Land für gemeinschaftliche Anlagen
 in den Verfahren nach dem **Flurbereinigungs-gesetz**. Hierzu gehören auch unvermeidbare Mehrausweisungen im Flurbereinigungsverfahren beziehungsweise im freiwilligen Landtauschverfahren.
3. Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung
In Verfahren nach dem **Flurbereinigungs-gesetz** ist die über eine nicht steuerbare Landabfindung hinausgehende Landzuteilung ebenso wie die übrigen steuerpflichtigen Erwerbsvorgänge nach § 3 Nr. 1 **GrEStG** von der Besteuerung ausgenommen, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebliche Wert (nach § 8 Abs. 1 **GrEStG** der Wert der Gegenleistung) 2 500 EUR nicht übersteigt.
4. Auswirkungen auf die an Verfahren nach dem **Flurbereinigungs-gesetz** Beteiligten
Die Regelungen von § 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. a und § 3 Nr. 1 **GrEStG** wirken sich in den Verfahren nach dem **Flurbereinigungs-gesetz** wie folgt aus:
 - 4.1 Beteiligte Grundstückseigentümer und sonstige Rechtsinhaber
 - 4.1.1 Der Grunderwerbsteuer unterliegen nicht:
 - 4.1.1.1 Die wertgleiche Landabfindung nach § 44 Abs. 1 **FlurbG** einschließlich unvermeidbarer Mehrausweisungen nach § 44 Abs. 3 **FlurbG**;
 - 4.1.1.2 die Landabfindung nach § 44 Abs. 6 **FlurbG** im Wege des Austausches in einem anderen Flurbereinigungs- oder Zusammenlegungsgebiet;
 - 4.1.1.3 die Landabfindung nach § 44 Abs. 7 **FlurbG** beim Austausch eines Grundstücks zwischen einem Umlageungsgebiet und einem Flurbereinigungsgebiet;
 - 4.1.1.4 die Landabfindung nach § 48 **FlurbG** bei Teilung oder Bildung von gemeinschaftlichem Eigentum;
 - 4.1.1.5 die Landabfindung nach § 49 Abs. 1 und § 73 **FlurbG** zum Ausgleich für aufgehobene beziehungsweise in Land abzufindende Rechte an einem Grundstück;
 - 4.1.1.6 die Landabfindung nach § 50 Abs. 4 **FlurbG** für nicht unter § 50 Abs. 1 **FlurbG** fallende wesentliche Grundstücksbestandteile;
 - 4.1.1.7 der wertgleiche Grundstückstausch in einem freiwilligen Landtausch nach § 103b Abs. 1 **FlurbG** einschließlich unvermeidbarer Mehrausweisungen.
 - 4.1.2 Grunderwerbsteuerpflichtig sind die nachstehenden Vorgänge, wenn die Freigrenze von 2 500 EUR überschritten wird (vergleiche Nummer 3):
 - 4.1.2.1 Jeder privatrechtliche Erwerbsvorgang, zum Beispiel Kaufvertrag, Tauschvertrag oder Auflassung;
 - 4.1.2.2 die Landzuteilung nach § 54 Abs. 2 **FlurbG** aus Land, das durch Verzicht auf Landabfindung (§ 52 **FlurbG**), durch Wertverbesserung (§ 46 **FlurbG**) oder in sonstiger Weise (zum Beispiel § 49 **FlurbG**) anfällt und zur Abfindung der Teilnehmer nicht benötigt wird;
 - 4.1.2.3 die Landzuteilung nach § 55 Abs. 1 **FlurbG** an Siedler aus dem Landabfindungsanspruch eines Siedlungsunternehmens;
 - 4.1.2.4 die Mehrausweisung in einem freiwilligen Landtausch nach § 103b Abs. 1 **FlurbG**, soweit sie nicht unter Nummer 4.1.1.7 fällt;

- 4.1.2.5 die Mehrausweisungen, die über Nummer 4.1.1.1 hinausgehen und für die der neue Eigentümer eine Geldleistung zu erbringen hat. Das zur Behandlung von Mehrzuteilungen im Umlegungsverfahren ergangene Urteil des BFH vom 28. Juli 1999 (BStBl. 2000 II S. 206) findet insoweit keine entsprechende Anwendung.
- 4.2 **Teilnehmergeinschaft**
Der Grunderwerbsteuer unterliegt nicht die unentgeltliche Zuteilung der gemeinschaftlichen Anlagen (§ 39 Abs. 1 FlurbG) nach § 42 Abs. 2 Satz 1 FlurbG.
- 4.3 **Verband der Teilnehmergeinschaften**
Der Ankauf von Land im Rahmen der Bodenbevorratung nach § 26c Abs. 1 FlurbG ist Grunderwerbsteuerpflichtig. Eine Steuerbefreiung nach § 29 Reichssiedlungsgesetz ist nicht möglich, da § 26c FlurbG kein Siedlungsgeschäft regelt.
- 4.4 **Gemeinden, Träger von öffentlichen Bauvorhaben und sonstige öffentliche Träger**
- 4.4.1 **Der Grunderwerbsteuer unterliegen nicht:**
- 4.4.1.1 Die Landabfindungen und Landtausche in den Fällen der Nummer 4.1.1;
- 4.4.1.2 die unentgeltliche Zuteilung der gemeinschaftlichen Anlagen (§ 42 Abs. 2 Satz 2 FlurbG);
- 4.4.1.3 die unentgeltliche Zuteilung von Flächen für öffentliche Anlagen nach § 40 FlurbG, jedoch nur soweit diese zugleich gemeinschaftliche Anlagen (§ 39 Abs. 1 FlurbG) sind.
- 4.4.2 **Grunderwerbsteuerpflichtig sind die nachstehenden Vorgänge, wenn die Freigrenze von 2 500 EUR überschritten wird (vergleiche Nummer 3):**
- 4.4.2.1 Die Zuteilung von Flächen für öffentliche Anlagen nach § 40 FlurbG, soweit sie nicht zugleich gemeinschaftliche Anlagen sind und damit unter Nummer 4.4.1.2 fallen;
- 4.4.2.2 die Zuteilung von Flächen an den Träger eines Unternehmens nach § 88 Nr. 4 FlurbG;
- 4.4.2.3 Mehrausweisungen im Sinne der Nummer 4.1.2.5.
5. **Der Landabfindungsverzicht nach § 52 FlurbG**
Der Verzicht auf Landabfindung nach § 52 FlurbG zugunsten der Teilnehmergeinschaft ist kein Rechtsvorgang im Sinne von § 1 GrEStG und unterliegt daher nicht der Grunderwerbsteuer. Es findet lediglich ein Verzicht zugunsten der Teilungsmasse statt, über den die Teilnehmergeinschaft im Rahmen der Neuverteilung entscheidet. Dies gilt auch für Verzichtserklärungen zugunsten Dritter, selbst wenn der Dritte im Zusammenhang mit der Verzichtserklärung bis zur Neuverteilung eine Einweisung in Besitz und Nutzungen erhält. Da in einem solchen Fall kein Übergang der Verwertungsbefugnis im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG vorliegt (vergleiche BFH-Urteil vom 17. Mai 2000 [BStBl. II S. 627]), ist erst die Landzuteilung an den Dritten nach Nummer 4.1.2.2 steuerpflichtig. Entsprechendes gilt bei der Zustimmung eines Siedlungsunternehmens nach § 55 Abs. 1 FlurbG, ihm zustehendes Abfindungsland Siedlern zuzuteilen.
Im Falle der Zuweisung von Land kann aufgrund des Abfindungsverzichts eines Teilnehmers gemäß § 52 FlurbG die an diesen geleistete Abfindungszahlung des neuen Eigentümers als Bemessungsgrundlage für seinen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorgang nicht ohne Weiteres um den von ihm wegen einer teilweisen Weiterübertragung der Landabfindungsansprüche an eine weitere Person erlangten Geldbetrag vermindert werden (Saldierung). Vielmehr ist die an den ursprünglichen Teilnehmer geleistete Abfindungszahlung im Verhältnis der weiter übertragenen Landabfindungsansprüche zu den beim neuen Eigentümer verbliebenen Ansprüchen aufzuteilen. Die auf die verbliebenen Ansprüche entfallende anteilige Abfindungszahlung ist Bemessungsgrundlage für den mit der Zuteilung verwirklichten Erwerbsvorgang.
6. **Erwerbsvorgänge in Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz** unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer (§ 67 LwAnpG), sofern sie der Durchführung des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes dienen.
7. **Stichtag**
Die Grunderwerbsteuer entsteht in den Fällen der Nummern 4.1.2 und 4.4.2 zu dem in der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung nach § 61 beziehungsweise § 63 FlurbG bestimmten Zeitpunkt, zu dem der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt.

8. Anzeigepflicht
Nach § 18 GrEStG hat die Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsbehörde über Entscheidungen, durch die ein Wechsel im Grundstückseigentum bewirkt wird, dem zuständigen Finanzamt Anzeige zu erstatten, und zwar auch dann, wenn der Rechtsvorgang von der Besteuerung ausgenommen ist (§ 18 Abs. 3 Satz 2 GrEStG).
9. Anzeigefrist
Die Anzeigefrist von zwei Wochen (§ 18 Abs. 3 Satz 1 GrEStG) beginnt in Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz zu dem nach Nummer 7 bestimmten Zeitpunkt.
10. Anzeige
- 10.1 Innerhalb der Frist nach Nummer 9 erstattet die Flurbereinigungsbehörde dem Finanzamt Anzeige über die (vorzeitige) Ausführungsanordnung, den darin bestimmten Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustandes (§§ 61, 63 FlurbG) sowie darüber, dass die Auszüge aus dem Flurbereinigungsplan (Nachweise der Teilnehmer – alter und neuer Bestand –, jedoch ohne die Angaben über Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs) bei der Flurbereinigungsbehörde eingesehen werden können. Die Anzeige ist unabhängig davon zu erstatten, ob die Ausführungsanordnung Bestandskraft erlangt hat oder nicht.
- 10.2 Die nach dem unanfechtbar gewordenen Flurbereinigungsplan endgültigen Erwerbsvorgänge zeigt die Flurbereinigungsbehörde dem Finanzamt im Einzelnen erst zum Zeitpunkt des Ersuchens auf Grundbuchberichtigung (§ 79 FlurbG) an. Entsprechendes gilt in den Fällen des § 82 FlurbG.
- 10.3 Zur Erstattung der Anzeige nach Nummer 10.2 sendet die Flurbereinigungsbehörde einen Abdruck des Grundbuchberichtigungsersuchens und der nach § 80 oder § 82 Satz 2 FlurbG erforderlichen Unterlagen in zweifacher Ausfertigung (inklusive einer Ausfertigung für die Bewertungsstelle) an das für die Grunderwerbsteuer zuständige Finanzamt, jedoch ohne Angaben über Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs. Sofern die Bundesrepublik Deutschland oder ein Bundesland Beteiligter ist, ist das Grundbuchberichtigungsersuchen um die Angabe und Anschrift der örtlichen Behörde, die die Gebietskörperschaft im Flurbereinigungsverfahren vertreten hat, zu ergänzen. Darüber hinaus sind die Auszüge aus dem Flurbereinigungsplan – Grundstücke – durch folgende Angaben zu ergänzen:
- Bezeichnung der für die Grunderwerbsteuer in Betracht kommenden Grundstücke (gegebenenfalls mit dem Vermerk „teilweise“);
 - Größe dieser Grundstücke, Höhe des festgesetzten Geldbetrages und eventuell Wert sonstiger Gegenleistungen;
 - Angabe der gesetzlichen Grundlage für die Zuteilung (auch bei unentgeltlichen Zuteilungen).
- Dabei ist es notwendig, diese Angaben über die steuerpflichtigen Zuteilungen, Mehrausweisungen und sonstigen Erwerbsvorgänge den Finanzämtern unsaldiert und ohne Abzug eventueller Flächenabgänge, Minderausweisungen und ähnliches mitzuteilen, da andernfalls die grunderwerbsteuerlichen Konsequenzen nicht zutreffend gezogen werden können. Dies gilt insbesondere, wenn ein Dritter Landabfindungsansprüche nach §§ 52, 54 Abs. 2 FlurbG erwirbt (Nummer 4.1.2.2 und Nummer 5), dieser jedoch auf diese Ansprüche zugunsten weiterer Erwerber gegen Erhalt von Geldleistungen verzichtet. Die Übermittlung der erforderlichen Angaben an die Finanzämter erfolgt nach dem beigefügten Muster in der Anlage. Dieses tritt an die Stelle des amtlich vorgeschriebenen Vordrucks (Veräußerungsanzeige, § 18 Abs. 1 Satz 1 GrEStG).
- 10.4 Die Flurbereinigungsbehörde unterrichtet das für die Grunderwerbsteuer zuständige Finanzamt über die nach Erstattung der Anzeige eingetretenen Änderungen oder Ergänzungen des Flurbereinigungsplanes (§ 64 FlurbG) durch Übersendung eines berichtigten Auszuges entsprechend den Ausführungen zu Nummer 10.3 für die jeweils betroffenen Ordnungsnummern.
- 10.5 Das Finanzamt übersendet dem Grundbuchamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Flurbereinigungsbehörde.
11. Die Erwerbsvorgänge in Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz werden ebenfalls entsprechend Nummer 10 angezeigt.

IX.

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen und des Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft über die Zusammenarbeit der Staatlichen Ämter für Ländliche Neuordnung mit den Finanzbehörden bei Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (Achter Abschnitt) vom 22. August 1994 (SächsABl. S. 1259), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 12. Dezember 2013 (SächsABl. SDr. S. S 848), außer Kraft.

Dresden, den 13. Juni 2014

Der Staatsminister der Finanzen

Dr. Georg Unland

Der Staatsminister für Umwelt und Landwirtschaft

Frank Kupfer

Anlage
Anzeige über die für die Grunderwerbsteuer bedeutsamen Vorgänge

Zuletzt enthalten in

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die geltenden Verwaltungsvorschriften des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft

vom 9. Dezember 2019 (SächsABl. SDr. S. S 414)