

Verwaltungsvorschrift
des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen
und des Sächsischen Staatsministeriums für Landwirtschaft,
Ernährung und Forsten
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

Inhaltsübersicht

- I Anordnung und Einstellung des Verfahrens sowie Änderung des Verfahrensgebietes
- II Verzeichnis der in das Verfahren einbezogenen Flurstücke
- III Bereitstellung der Bodenschätzungsergebnisse
- IV Vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 [FlurbG](#)) und vorläufige Besitzregelung (§ 61 a [LwAnpG](#))
- V Nachschätzung nach dem [Bodenschätzungsgesetz](#) (§ 12 [BodSchätzG](#))
- VI Neuer Rechtszustand (§ 61 oder § 63 [FlurbG](#) und § 61 [LwAnpG](#))
- VII Abschluss des Verfahrens
- VIII Grunderwerbsteuer und Ländliche Neuordnung

Gesetze:

[FlurbG](#): [Flurbereinigungsgesetz](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch § 81 des Gesetzes vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S. 405)

AGFlurbG: [Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes](#) vom 15. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1429)

[LwAnpG](#): [Landwirtschaftsanpassungsgesetz](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. März 1994 (BGBl. I S. 736)

[GrEStG](#): [Grunderwerbsteuergesetz](#) vom 17. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1777), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182)

[BodSchätzG](#): [Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens \(\[Bodenschätzungsgesetz\]\(#\) \) \(\[BodSchätzG\]\(#\) \)](#) vom 16. Oktober 1934 (RGBl. I S. 1050), zuletzt geändert durch Artikel 95 des Gesetzes vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341)

RSG: [Reichssiedlungsgesetz](#) vom 11. August 1919 (RGBl. I S. 1429), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191)

I. Anordnung und Einstellung des Verfahrens sowie Änderung des

Verfahrensgebietes

1. Das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung teilt die Anordnung eines Verfahrens unter Beigabe einer Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10 000 oder 1 : 25 000 der Oberfinanzdirektion sowie dem zuständigen Finanzamt mit.
2. Die Mitteilungspflicht besteht auch bei erheblichen Änderungen des Verfahrensgebietes und bei der Einstellung eines Verfahrens.

II. Verzeichnis der in das Verfahren einbezogenen Flurstücke

Das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung übermittelt dem zuständigen Finanzamt ein Verzeichnis der in das Verfahren einbezogenen Flurstücke.

III. Bereitstellung der Bodenschätzungsergebnisse

Das Finanzamt stellt dem Staatlichen Amt für Ländliche Neuordnung auf Anforderung die Schätzungsurkarten, Feldkarten, Schätzungsbücher und Gemeindebeschreibungen zur Verfügung.

IV. Vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG) und vorläufige Besitzregelung (§ 61 a LwAnpG)

Das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung teilt den Besitzübergang oder die vorläufige Besitzregelung der Oberfinanzdirektion unter Übersendung von drei Abdrucken einer vorläufigen Kartierung der Bestandskarte im Maßstab und Blattschnitt der Flurkarte und der dazugehörigen Ortsblätter im Maßstab 1 : 1 000 sowie dem zuständigen Finanzamt mit.

V. Nachschätzung (§ 12 BodSchätzG)

Das Finanzamt führt auf der Grundlage der vorläufigen Kartierung der Bestandskarte nach dem Besitzübergang den Feldvergleich und die Nachschätzung durch.

VI. Neuer Rechtszustand (§ 61 oder § 63 FlurbG und § 61 LwAnpG)

1. Ist der Flurbereinigungsplan oder Bodenordnungsplan/Tauschplan unanfechtbar geworden, ordnet das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung seine Ausführung an. Zu dem in der Ausführungsanordnung zu bestimmenden Zeitpunkt tritt der im Flurbereinigungsplan oder Bodenordnungsplan/Tauschplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des Bisherigen. Die Ausführung des Flurbereinigungsplanes oder Bodenordnungsplanes kann auch vor seiner Unanfechtbarkeit angeordnet werden (vorzeitige Ausführungsanordnung).
2. Das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung teilt den Eintritt des neuen Rechtszustandes der Oberfinanzdirektion sowie dem zuständigen Finanzamt mit. Die Oberfinanzdirektion erhält aufgrund etwaiger Änderungen des Flurbereinigungsplanes bzw. Bodenordnungsplanes nochmals die unter Nr. IV. genannten Karten.
3. Dem zuständigen Finanzamt werden die für die Veranlagung zur Grunderwerbsteuer und die für die Einheitsbewertung erforderlichen Aufstellungen nach Nr. 4.4 übermittelt.
4. Das zuständige Finanzamt erhält zusätzlich die Versicherung nach § 108 Abs. 2 FlurbG und Anerkennung nach § 67 Abs. 2 LwAnpG (Gebühren-, Steuer-, Kosten- und Abgabefreiheit).

VII. Abschluss des Verfahrens

Das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung schließt das Verfahren durch die Schlussfeststellung ab (§ 149 FlurbG). Es leitet der Oberfinanzdirektion sowie dem zuständigen Finanzamt je eine Ausfertigung der Schlussfeststellung zu.

VIII. Grunderwerbsteuer und Ländliche Neuordnung

1. Allgemeines Erwerbsvorgänge in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Flurbereinigungsverfahren, beschleunigte Zusammenlegungsverfahren und freiwillige Landtauschverfahren) unterliegen der

Grunderwerbsteuer, soweit sie nicht nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a oder § 3 Nr. 1 **GrEStG** von der Besteuerung ausgenommen sind. Die Befreiungsvorschriften des § 108 Abs. 1 und 2 **FlurbG** gelten nicht für die Grunderwerbsteuer.

- 1.1 Nicht steuerbare Vorgänge in Verfahren nach dem **Flurbereinigungsgesetz**
Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a **GrEStG** unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer:
 - a) Der Übergang des Eigentums durch die Abfindung in Land;
 - b) die unentgeltliche Zuteilung von Land für gemeinschaftliche Anlagen.
Mehrausweisungen in Verfahren nach dem **Flurbereinigungsgesetz** sind nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes zum Umlegungsverfahren grundsätzlich steuerbar (BFH, Urteil vom 1. August 1990, Az.: II R 6/88, BStBl. II S. 1034).
- 1.2 Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung
In Verfahren nach dem **Flurbereinigungsgesetz** 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) 5000 DM nicht übersteigt.
2. Auswirkungen auf die an Verfahren nach dem **Flurbereinigungsgesetz** Beteiligten
 - 2.1 Beteiligte Grundstückseigentümer und sonstige Rechtsinhaber
 - 2.1.1 Der Grunderwerbsteuer unterliegen nicht:
 - a) Die wertgleiche Landabfindung nach § 44 Abs. 1 **FlurbG**;
 - b) die Landabfindung nach § 44 Abs. 6 **FlurbG** im Wege des Austausches in einem anderen Flurneuordnungs- oder Zusammenlegungsgebiet;
 - c) die Landabfindung nach § 44 Abs. 7 **FlurbG** beim Austausch eines Grundstücks zwischen einem Umlegungsgebiet und einem Flurneuordnungsgebiet;
 - d) die Landabfindung nach § 48 **FlurbG** bei Teilung oder Bildung von gemeinschaftlichem Eigentum;
 - e) die Landabfindung nach § 49 Abs. 1 und § 73 **FlurbG** zum Ausgleich für aufgehobene oder in Land abzufindende Rechte an einem Grundstück;
 - f) die Landabfindung nach § 50 Abs. 4 **FlurbG** für nicht unter § 50 Abs. 1 **FlurbG** fallende wesentliche Grundstücksbestandteile;
 - g) der wertgleiche Grundstückstausch in einem freiwilligen Landtauschverfahren nach § 103 b Abs. 1 **FlurbG**.
 - 2.1.2 Grunderwerbsteuerpflichtig sind, wenn die Grenze von 5000 DM überschritten wird (vgl. Nr. 1.2):
 - a) Jeder privatrechtliche Erwerbsvorgang, zum Beispiel Kaufvertrag, Tauschvertrag oder Auflassung;
 - b) unvermeidbare Mehrausweisungen nach § 44 Abs. 3 **FlurbG**;
 - c) die Landzuteilung nach § 54 Abs. 2 **FlurbG** aus Land, das durch Verzicht auf Landabfindung (§ 52 **FlurbG**), durch Werterhöhung (§ 46 **FlurbG**) oder in sonstiger Weise (zum Beispiel § 49 **FlurbG**) anfällt und zur Abfindung der Teilnehmer nicht mehr benötigt wird;
 - d) die Landzuteilung nach § 55 Abs. 1 **FlurbG** an Siedler aus dem

- Landabfindungsanspruch eines Siedlungsunternehmens;
- e) die Mehrausweisung im freiwilligen Landtauschverfahren nach § 103 b Abs. 1 [FlurbG](#).
- 2.2 Teilnehmergemeinschaft
Der Grunderwerbsteuer unterliegen nicht die unentgeltliche Zuteilung der gemeinschaftlichen Anlagen (§ 39 Abs. 1 [FlurbG](#)) nach § 42 Abs. 2 Satz 1 [FlurbG](#).
- 2.3 Verband der Teilnehmergemeinschaften
Der Ankauf von Land im Rahmen der Bodenbevorratung nach § 26 c Abs. 1 [FlurbG](#) ist Grunderwerbsteuerpflichtig. Eine Steuerbefreiung nach § 29 RSG ist nicht möglich, da § 29 RSG infolge § 25 Abs. 12 Satz 2 [GrEStG](#) außer Kraft getreten ist.
- 2.4 Gemeinden, Träger von öffentlichen Bauvorhaben und sonstige öffentliche Träger
- 2.4.1 Der Grunderwerbsteuer unterliegen nicht:
- a) Die Landabfindungen und Landtausche in den Fällen der Nr. 2.1.1;
- b) die unentgeltliche Zuteilung von Flächen für öffentliche Anlagen nach § 40 [FlurbG](#), jedoch nur soweit diese zugleich gemeinschaftliche Anlagen (§ 39 Abs. 1 [FlurbG](#)) sind;
- c) die unentgeltliche Zuteilung der gemeinschaftlichen Anlagen nach § 42 Abs. 2 Satz 2 [FlurbG](#).
- 2.4.2 Grunderwerbsteuerpflichtig sind, wenn die Grenze von 5000 DM überschritten wird (vgl. Nr. 1.2):
- a) Mehrausweisung bei Landabfindungen und Landtausch in den Fällen der Nr. 2.1.2;
- b) die Zuteilung von Flächen für öffentliche Anlagen nach § 40 [FlurbG](#), sowie sie nicht zugleich gemeinschaftliche Anlagen nach § 39 Abs. 1 [FlurbG](#) sind und damit unter Nr. 2.4.1 Aufz. b fallen;
- c) die Zuteilung von Flächen an den Träger eines Unternehmens nach § 88 Nr. 4 [FlurbG](#).
2. Landabfindungsverzicht nach § 52 [FlurbG](#)
Der Verzicht auf Landabfindung nach § 52 [FlurbG](#) zugunsten der Teilnehmergemeinschaft 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 im Rahmen der Neuverteilung entschieden wird. Dies gilt auch für Verzichtserklärungen zugunsten Dritter, wenn der Dritte nicht im Zusammenhang mit der Verzichtserklärung bis zur Neuverteilung bereits eine Einweisung in Besitz und Nutzung erhält und deshalb von einem Übergang der Verwertungsbefugnis im Sinne des § 1 Abs. 2 [GrEStG](#) auszugehen ist. Scheidet ein Übergang der Verwertungsbefugnis aus, ist erst die Landzuteilung an den Dritten nach Nr. 2.1.2 steuerpflichtig. Entsprechendes gilt bei der Zustimmung eines Siedlungsunternehmens nach § 55 Abs. 1 [FlurbG](#), ihm zustehendes Abfindungsland Siedlern zuzuteilen.
3. Erwerbsvorgänge in Verfahren nach dem [Landwirtschaftsanpassungsgesetz](#) unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer (§ 67 [LwAnpG](#)).
4. Stichtag und Anzeige
- 4.1 Stichtag
Die Grunderwerbsteuer entsteht in den Fällen der Nrn. 2.1.2 und 2.4.2 mit dem in der Ausführungsanordnung nach §§ 61 oder 63 [FlurbG](#) bestimmten Zeitpunkt, zu dem der im Flurbereinigungsplan

vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt. In den Fällen des Übergangs der Verwertungsbefugnis beim Landverzicht zugunsten Dritter (Nr. 2.5 Satz 3) entsteht die Steuer mit dem Zeitpunkt des Übergangs von Besitz und Nutzung, frühestens am Tage der wirksamen Verzichtserklärung.

4.2 Anzeigepflicht

Nach § 18 [GrEStG](#) hat das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung über Entscheidungen, durch die ein Wechsel im Grundstückseigentum bewirkt wird, sowie in den der Grunderwerbsteuer unterliegenden Fällen nach Nr. 2.5 Satz 3 dem zuständigen Finanzamt Anzeige zu erstatten, und zwar auch dann, wenn der Rechtsvorgang von der Besteuerung ausgenommen ist (§ 18 Abs. 3 Satz 2 [GrEStG](#)).

4.3 Anzeigefrist

Die Anzeigefrist von zwei Wochen (§ 18 Abs. 3 Satz 1 [GrEStG](#)) beginnt in Verfahren nach dem [Flurbereinigungsgesetz](#) mit dem nach Nr. 4.1 bestimmten Zeitpunkt.

4.4 Anzeige

4.4.1 Das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung erstattet innerhalb dieser Anzeigefrist dem zuständigen Finanzamt Anzeige über die angeordnete Ausführungsanordnung nach §§ 61 oder 63 [FlurbG](#) und den darin bestimmten Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustandes sowie darüber, dass die Auszüge aus dem Flurbereinigungsplan, ausgenommen die Angaben über Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuches beim Staatlichen Amt für Ländliche Neuordnung eingesehen werden können. Die Anzeige ist unabhängig davon zu erstatten, ob die Ausführungsanordnung Rechtskraft erlangt hat oder nicht.

4.4.2 Die nach dem unanfechtbar gewordenen Flurbereinigungsplan endgültigen Erwerbsvorgänge zeigt das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung dem zuständigen Finanzamt im Einzelnen erst zum Zeitpunkt des Ersuchens der Grundbuchberichtigung (§ 79 [FlurbG](#)) an. Entsprechendes gilt bei der vorzeitigen Grundbuchberichtigung (§ 82 [FlurbG](#)).

4.4.3 Zur Erstattung der Anzeige nach Nr. 4.4.2 sendet das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung einen Abdruck des Grundbuchberichtigungsersuchens und der nach § 80 [FlurbG](#) oder § 82 Satz 2 [FlurbG](#) erforderlichen Unterlagen in zweifacher Ausfertigung (eine Ausfertigung für die Bewertungsstelle) an das zuständige Finanzamt, jedoch ohne Angaben über Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuches. Sofern die Bundesrepublik Deutschland oder ein Bundesland Beteiligter ist, ist das Grundbuchberichtigungsersuchen um die Angabe und Anschrift der örtlichen Behörde, die die Gebietskörperschaft im Verfahren nach dem [Flurbereinigungsgesetz](#) vertreten hat, zu ergänzen. Darüber hinaus sind die Auszüge aus dem Flurbereinigungsplan durch folgende Angaben zu ergänzen:

- a) Bezeichnung der für die Grunderwerbsteuer in Betracht kommenden Grundstücke (ggf. mit dem Vermerk „teilweise“);
- b) Größe dieser Grundstücke, Höhe des festgesetzten Geldbetrages und ggf. Wert sonstiger Gegenleistungen;
- c) Angabe der gesetzlichen Grundlage für die Zuteilung (auch bei unentgeltlichen Zuteilungen).
Der Anzeige ist eine Auflistung nach Ordnungsnummern über die für die Grunderwerbsteuer bedeutsamen Vorgänge beizufügen. Diese Unterlagen treten dann an die Stelle des Anzeigenvordrucks GrESt 1 A - G (Veräußerungsanzeige).

- 4.4.4 Beim Landverzicht zugunsten Dritter mit gleichzeitiger Einweisung in Besitz und Nutzung übersendet das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung anstelle des Anzeigenvordrucks innerhalb von zwei Wochen nach Ausfertigung zwei Ablichtungen der vom Verhandlungsleiter nach § 130 FlurbG unterschriebenen Verhandlungsniederschrift.
- 4.4.5 Das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung unterrichtet das zuständige Finanzamt über die nach Erstattung der Anzeige eingetretenen Änderungen oder Ergänzungen des Flurbereinigungsplanes (§ 64 FlurbG) durch Übersendung eines berechtigten Auszuges entsprechend den vorgehenden Ausführungen für die jeweils betroffenen Ordnungsnummern.
- 4.4.6 Die Erwerbsvorgänge in Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz werden ebenfalls entsprechend Nr. 4.4 angezeigt.
- 4.5 Unbedenklichkeitsbescheinigung
Das Finanzamt übersendet die Unbedenklichkeitsbescheinigung dem Grundbuchamt.

Dresden, den 22. August 1994

Der Staatsminister der Finanzen
Prof. Dr. Georg Milbradt

Der Staatsminister für
Landwirtschaft, Ernährung und Forsten
Dr. Rolf Jähnichen

Zuletzt enthalten in

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die geltenden Verwaltungsvorschriften des Staatsministeriums der Finanzen vom 12. Dezember 2013 (SächsABl.SDr. S. S 848)