



Die Bayerische Grundsteuer

Die Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat die (noch) geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine Neuregelung verlangt. Das im November 2019 beschlossene Grundsteuer-Reformgesetz räumt den Bundesländern die Möglichkeit ein, vom Bundesmodell abzuweichen. Von dieser Öffnungsklausel hat der bayerische Gesetzgeber Gebrauch gemacht, und ein eigenes flächenbasiertes Modell erarbeitet. Das Bayerische Grundsteuergesetz trat am 1. Januar 2022 in Kraft.

Die Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer und knüpft allein an einem „Besteuerungsobjekt“ – dem Grundbesitz – an, ohne dass auf die persönlichen Verhältnisse des Steuerschuldners wie Einkommen oder Vermögen Rücksicht genommen wird. Als kommunale Steuer soll die Grundsteuer zur Finanzierung der kommunalen Leistungen der Daseinsvorsorge beitragen. Der Anteil, der aus der Grundsteuer finanziert werden soll, wird gemäß der Fläche verteilt, da Grundstücke in der Regel umso mehr von den Leistungen der Kommunen profitieren, je größer sie sind.

Die Grundsteuer A

Die Grundsteuer A betrifft die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke, der Grundstückswert wird anhand eines Ertragswertverfahrens ermittelt. Alle Bundesländer wenden einheitlich das Bundesmodell an.

Die Grundsteuer B

Die Grundsteuer B regelt die Belastung der bebauten und unbebauten Grundstücke. Anders als das Bundesmodell, das auf den Wert der Grundstücke abzielt, werden keine wertbeeinflussenden Faktoren, sondern nur die Grundstücks-, Wohn- und Nutzflächen berücksichtigt. Damit entfallen umständliche und oft intransparente Grundstücksneubewertungen. Auch eine schleichende Steuererhöhung durch steigende Grundstückswerte wird verhindert.

Die Grundsteuer C

Die Grundsteuer C ist eine Strafsteuer auf bebaubare, aber unbebaute Grundstücke. Sie soll Spekulationen mit Grundstücken verhindern. Da Spekulanten die Steuer jedoch in die späteren Verkaufspreise einkalkulieren können, kann diese Steuer solche Spekulationen nicht verhindern. Die Grundsteuer C wird in Bayern nicht erhoben.

Die Berechnungsmethodik

Fläche „Grund und Boden“	x	Äquivalenzzahl (0,04 €/m ²)	=	Äquivalenzbetrag Grund und Boden	Fläche Wohngebäude	x	Äquivalenzzahl (0,50 €/m ²)	=	Äquivalenzbetrag Wohn-/Nutzfläche
			x	Grundsteuermesszahl (100 %)				x	Grundsteuermesszahl (70 %)
					Σ				
					Grundsteuermessbetrag				
					x				
					Hebesatz				
					=				
					Grundsteuer				

Die Berechnungsgrößen

Bei den Grundstücksflächen handelt es sich um die tatsächlichen Grundstücksgrößen, wie sie etwa dem Grundbuch oder dem Liegenschaftskataster entnommen werden können. Ab April 2022 soll auf den Seiten des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat der BayernAtlas zur Verfügung stehen, aus dem die Grundstücksgrößen ebenfalls entnommen werden können. Für Eigentumswohnungen lässt sie sich anteilig aus dem 1000stel-Anteil gemäß Teilungserklärung berechnen.

Für Wohngebäude ist die Wohnfläche relevant, sie bemisst sich nach der Wohnflächenverordnung. Sie kann etwa dem Bauantrag, Kaufverträgen oder Gebäudeplänen entnommen werden. Dabei sollte in jedem Fall darauf geachtet werden, ob diese Angaben tatsächlich nach der Wohnflächenverordnung ermittelt wurden, denn die Flächen können nach unterschiedlichen Methoden berechnet werden, bei denen Flächen, etwa Dachgeschossflächen oder Balkone, in unterschiedlichem Maß berücksichtigt werden. Liegen keine Angaben vor, muss die Fläche neu ausgemessen werden. Das gilt auch, wenn Änderungen vorgenommen wurden, etwa das Dach ausgebaut oder ein Wintergarten angebaut wurde. Sonderregelungen gelten etwa für Garagen, die bis zu einer Fläche von 50 m² außer Ansatz bleiben, wenn sie der Wohnnutzung zugeordnet sind und mit dem Gebäude in einem räumlichen Zusammenhang stehen, oder für Nebengebäude, die bis zu einer Fläche von 30 m² außer Ansatz bleiben, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind und im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen.

In anderen Fällen als der Wohnnutzung werden die Gebäudenutzflächen nach DIN 277 bzw. 277-1 herangezogen.

Die Äquivalenzzahlen

Die Äquivalenzzahl für die Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 € pro Quadratmeter. Für die Grundstücksflächen beträgt sie grundsätzlich 0,04 € pro Quadratmeter. Allerdings gibt es Zusatzregelungen: Ist die Fläche des Grundstücks zehnmal größer als die darauf errichtete Wohnfläche, wird für den darüberhinausgehenden Teil der Fläche lediglich eine Äquivalenzzahl von 0,02 € angesetzt. Voraussetzung: Die Gebäude müssen mindestens zu 90 Prozent der Wohnnutzung dienen. Ähnliches gilt für gering bebaute Grundstücke. Ist das Grundstück zu mindestens 90 Prozent unbebaut werden für die Fläche ab 10.000 m² Abschläge von der Äquivalenzzahl gemacht.

Die Grundsteuermesszahl

Die Grundsteuermesszahl beträgt grundsätzlich 100 Prozent, für Wohnflächen reduziert sie sich auf 70 Prozent.

Das Gesetz sieht Abschläge für bestimmte Gebäude vor. So gilt eine Ermäßigung in Höhe von 25 Prozent für Wohnflächen, die mit dem Betrieb einer Land- oder Forstwirtschaft in Verbindung stehen sowie den sozialen Wohnungsbau. Denkmalgeschützte Gebäude erhalten eine Ermäßigung von 50 Prozent auf die Grundsteuermesszahl.

Der Hebesatz

Der Hebesatz wird wie bisher von den Kommunen festgesetzt. Er wird sicher geändert werden, sobald die Grundsteuer ab 1. Januar 2025 nach den neuen gesetzlichen Vorschriften erhoben wird. Mit der Grundsteuerreform verbunden war das Versprechen des Gesetzgebers, dass die Reform aufkommensneutral erfolgt. Danach sollten die Städte und Gemeinden die Hebesätze in der Höhe festlegen, dass aufgrund der neuen Besteuerungsgrundlagen das gleiche Steueraufkommen erzielt wird wie vor der Reform.

Der Zeitplan

Voraussichtlich ab 1. April 2022 werden alle natürlichen Personen, die über Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum in Bayern verfügen, durch die Bayerische Finanzverwaltung angeschrieben und mit den notwendigen Informationen zur Grundsteuererhebung versorgt. Dies gilt nicht für juristische Personen. Zwischen 1. Juli oder 31. Oktober 2022 müssen die Grundsteuererklärungen abgegeben werden, die Grundsteuermessbeträge werden zum 1. Januar 2022 (rückwirkend) festgesetzt. Erhoben wird die neue Steuer aber erst ab 1. Januar 2025.

Fazit

Die Grundsteuerreform bringt für alle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Änderungen mit sich. Das betrifft zum einen das Erhebungsverfahren. Zum anderen ändert sich aber auch die Grundsteuerbelastung. Zwar hat der Gesetzgeber versprochen, dass die Reform aufkommensneutral durchgeführt werden soll, dennoch kann es für den Einzelnen zu Mehr- oder Minderbelastungen führen. Aber ein großer Vorteil der Bayerischen Grundsteuer liegt darin, dass alle Größen nachprüfbar und alle Rechenschritte nachvollziehbar sind.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Informationsblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zur Bayerischen Grundsteuer haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.