



Newsletter 9 / 2021

24.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der gestrigen Plenarsitzung wurde das Bayerische Grundsteuergesetz beschlossen. Mit dem Gesetz wird nun erstmalig eine bedeutende Steuer auf Landesebene geregelt.

Mehr zum Bayerischen Grundsteuergesetz in meinem neuen Newsletter.

Herzliche Grüße

Alfred Sauter, MdL

Bayerisches Grundsteuergesetz



Bild: Thorben Wengert / pixelio.de

Anlass der Reform

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 die bisherige Einheitsbewertung als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Am 26. November 2019 hat der Bund das Grundsteuer-Reformgesetz beschlossen, bei dem die Berechnung der Grundsteuer auf Bodenrichtwerten und Listenmieten bzw. pauschalen Herstellungskosten des Gebäudes beruhen soll. Für die Bundesländer wurde zusätzlich eine sogenannte "Länderöffnungsklausel" geschaffen. Jedes Bundesland kann daher für sich die Entscheidung treffen, ob es das Bundesmodell oder ein eigenes Landesmodell umsetzt.

Bayern lehnt das Bundesmodell aus folgenden Gründen ab:

- Das Bundesmodell ist sehr bürokratisch (die Berechnungsgrundlage muss alle sieben Jahre neu ermittelt werden).
- Die Berechnung ist kompliziert und intransparent.
- Die Grundsteuer erhöht sich automatisch im Falle steigender Bodenrichtwerte.

Am 23. November 2021 hat der Bayerische Landtag das Bayerische Grundsteuergesetz beschlossen.

Bayerns Flächenmodell

Wertunabhängig

Die Grundsteuer ist ein Beitrag zur Finanzierung der kommunalen Infrastruktur, für die sonst keine Beiträge/Gebühren erhoben werden (z. B. Spielplätze, Brandschutz). Die Infrastruktur wird von allen gleichermaßen genutzt, unabhängig vom Wert des Grundstücks.

Nur die Fläche ist Maßstab

Maßstab für die Grundsteuer wird allein die Fläche des Grundstücks und des Gebäudes sein. Größere Grundstücks- und Gebäudeflächen können von mehr Personen bzw. größeren Unternehmen genutzt werden. Dies bedeutet: Je größer das Grundstück/Gebäude, desto stärker wird die Infrastruktur der Kommune in Anspruch genommen.

Einmalige Feststellung

Nur eine Steuererklärung ist notwendig: Die Berechnungsgrundlage wird einmalig festgestellt (auf den Stichtag 1. Januar 2022). Dabei sind nur wenige Angaben notwendig: Aktenzeichen, Informationen zum Eigentümer, Lage, Flächen von Grundstück und ggf. Gebäude, Art der Gebäudenutzung. Eine weitere Feststellung ist nur bei Änderungen am Grundstück oder Gebäudebestand notwendig (z. B. Anbau, Abriss, Nutzungsänderung).

Ziele des Bayerischen Gesetzes

- Ein einfaches Berechnungsmodell, das von allen Bürgerinnen und Bürgern leicht nachvollzogen werden kann.
- Kein unnötiger Bürokratieaufwand für Steuerpflichtige und Finanzämter, keine alle sieben Jahre wiederkehrenden Hauptfeststellungen wie im Bundesmodell.
- Keine in der Reform angelegte Steuererhöhung: Jede Kommune soll Hebesatz so festlegen, dass Grundsteueraufkommen in der Gemeinde aufgrund der Reform insgesamt nicht steigt.

Steuerbefreiungen und Erlass

- Die bisherigen Regelungen zu den Steuerbefreiungen und den Erlassmöglichkeiten im Bundes-Grundsteuergesetz bleiben in Bayern auch nach der Reform anwendbar.
- Zudem gibt es eine erweiterte Erlassmöglichkeit für die Kommunen: Die Grundsteuer kann zur Abmilderung unbilliger Härten, die sich aus dem Systemwechsel ergeben, erlassen werden.

Grundsteuer B

Fläche

- Fläche Grund und Boden = Fläche des Flurstücks.
- Fläche Gebäude: Unterscheidung ob Nutzung zu Wohnzwecken oder nicht.
- Bei Nutzung zu Wohnzwecken: Ansatz der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung; Garagenflächen bleiben bis 50 m², Flächen von Nebengebäuden (z. B. Gartenhäuschen) bis 30 m² unberücksichtigt; nur die darüber hinausgehende Fläche wird angesetzt.
- Bei Nutzung zu anderen Zwecken: Ansatz der Nutzfläche (beispielsweise nach der DIN 277).

Äquivalenzzahlen

- Gebäudefläche: 0,50 €/m².
- Grundstücksfläche: 0,04 €/m².

Messzahlen

- Die Messzahl beträgt grundsätzlich 100 %.
- Ermäßigung für wohngenutzte Flächen auf 70 %.
- Weitere Ermäßigungen für den sozialen Wohnungsbau, denkmalgeschützte Gebäude und den Wohnteil eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs.
- Messzahl Gewerbe: 100 %, normale Wohnung: 70 %, Sozialwohnungen: 52,5 %, Sozialwohnungen in denkmalgeschütztem Gebäude: 39,37 %.

Hebesatz

- Den Hebesatz legen die Städte und Gemeinden fest.
- Er ist grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet einheitlich festzulegen.
- Den Gemeinden können aber für drei Gruppen von Gebäuden den Hebesatz reduzieren: sozialer Wohnungsbau, denkmalgeschützte Gebäude und Wohnteil eines Landwirts.

Beispiele Grundsteuer B

Baugrundstück (800 m² Grundstücksfläche, Hebesatz: 500 %)

- Fläche 800 m² x Äquivalenzzahl 0,04 €/m² = Äquivalenzbetrag 32 €
- Äquivalenzbetrag 32 € x Messzahl 100 % = Messbetrag 32 €
- Messbetrag 32 € x Hebesatz 500 % = Grundsteuer 160 €

Einfamilienhaus (600 m² Grundstücksfläche, 120 m² Wohnfläche, Hebesatz: 500 %)

Grundstück:

- Fläche 600 m² x Äquivalenzzahl 0,04 €/m² = Äquivalenzbetrag 24 €
- Äquivalenzbetrag 24 € x Messzahl 100 % = Messbetrag 24 €

Gebäude:

- Fläche $120 \text{ m}^2 \times \text{Äquivalenzzahl } 0,50 \text{ €/m}^2 = \text{Äquivalenzbetrag } 60 \text{ €}$
- Äquivalenzbetrag $60 \text{ €} \times \text{Messzahl } 70 \% = \text{Messbetrag } 42 \text{ €}$

Gesamt:

- Messbetrag $66 \text{ €} \times \text{Hebesatz } 500 \% = \text{Grundsteuer } 330 \text{ €}$

Handwerksbetrieb (1.500 m² Grundstücksfläche, 800 m² Nutzfläche, Hebesatz 500 %)

Grundstück:

- Fläche $1.500 \text{ m}^2 \times \text{Äquivalenzzahl } 0,04 \text{ €/m}^2 = \text{Äquivalenzbetrag } 60 \text{ €}$
- Äquivalenzbetrag $60 \text{ €} \times \text{Messzahl } 100 \% = \text{Messbetrag } 60 \text{ €}$

Gebäude:

- Fläche $800 \text{ m}^2 \times \text{Äquivalenzzahl } 0,50 \text{ €/m}^2 = \text{Äquivalenzbetrag } 400 \text{ €}$
- Äquivalenzbetrag $400 \text{ €} \times \text{Messzahl } 100 \% = \text{Messbetrag } 400 \text{ €}$

Gesamt:

- Messbetrag $460 \text{ €} \times \text{Hebesatz } 500 \% = \text{Grundsteuer } 2.300 \text{ €}$

Weitere Informationen

- Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft): Hier wird auf den Ertragswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs abgestellt, Bayern weicht hier vom Bundesrecht nicht ab.
- Grundsteuer C (Baulandsteuer): Wird in Bayern nicht eingeführt.
- Informationsangebot der Steuerverwaltung unter www.grundsteuer.bayern.de