

Grundsteuerneuordnung - Was ist zu tun?

So lautete das Thema des Vortrags von Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl von der *Kanzlei am Steinmarkt* in Cham am 10. Sep. in der Mehrzweckhalle in Zeitlarn. Initiator dieser Veranstaltung war die KAB Zeitlarn; der Vorsitzende Reinhold Gebhard konnte circa 70 Interessierte begrüßen. Unter anderem auch die Bürgermeisterin, die ein Grußwort sprach.

Diese rege Beteiligung zeigt den großen Beratungsbedarf auf, den es zu diesem Thema immer noch gibt.



In der Mehrzweckhalle

Die Grundsteuer wird auf Grundbesitz erhoben. Sie ist eine Steuer auf das Eigentum und dessen Nutzung an Grundstücken. Sie wird als Haushaltskostenausgleich der Kommunen verwendet zur Finanzierung der Infrastruktur, d.h. die Einnahmen fließen direkt in die Kassen der Stadt oder Gemeinde. Betroffen sind nahezu alle Bundesbürger, weil die Grundsteuer unmittelbar die Eigentümer als Steuerschuldner betrifft und mittelbar auch nahezu alle Mieter, da sie im Rahmen der Betriebs-/ Nebenkostenabrechnung umlegbar ist.

Eine Neuordnung der Grundsteuer ist laut Urteilen des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 notwendig, weil die bisherige Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer, die Einheitswerte, verfassungswidrig sind; sie verstoßen gegen Art. 3 Abs. 1 GG, den Gleichbehandlungsgrundsatz. Die steuerliche Ungleichbehandlung besteht darin, dass die Einheitswerte basierend von 1964 (alte Bundesländer) und 1935 (neue Bundesländer) überholt sind. Wertveränderungen gerade in Ballungsräumen wurden ignoriert. In Folge musste der Gesetzgeber den Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG beseitigen. Am 26.11.2019 wurde das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG) erlassen. Die neuen gesetzlichen Regelungen sind zu finden im Bewertungsgesetz (BewG) und im Grundsteuergesetz (GrStG). Die Bundesländer können von diesem Bundesrecht abweichen und ein eigenes Landesrecht umsetzen (Öffnungsklausel). Der Bayerische Gesetzgeber hat von der Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht. Im Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021 ist festgelegt, dass in Bayern die Grundsteuer nach dem Flächenmodell festgesetzt wird.

Die folgenden Ausführungen im Vortrag beziehen sich folglich auf die Neuordnung der Grundsteuer in Bayern. Herr Stangl ging bei seinem Vortrag schwerpunktmäßig auf die Grundsteuer B ein, die bebaute und unbebaute Grundstücke umfasst. Landwirte sind von der Grundsteuer A betroffen.

Bis spätestens 31.10.2022 müssen alle Eigentümer/innen die Feststellungserklärung zur Ermittlung der Grundsteuer abgegeben haben; ab 01.01.2025 erfolgt die Bezahlung der Grundsteuer nach der Neuberechnung.

Herr Stangl führte die **3 Schritte zur Berechnung der Grundsteuer** auf:

Erster Schritt: Berechnung der Äquivalenzbeträge für Grund und Boden und Gebäude nach Art. 1 Abs. 3 BayGrStG

Zweiter Schritt: Bestimmung des Grundsteuermessbetrags nach Art. 1 Abs. 2 BayGrStG

Dritter Schritt: Berechnung der Grundsteuer nach Art. 1 Abs. 2 Satz 2 GrStG

Die drei Stufen der Berechnung erläuterte er anschließend auch mit Informationen und Berechnungsbeispielen aus der Broschüre „*Steuerinformationen Die Grundsteuerreform in Bayern*“ des Bay. Staatsministeriums für Finanzen und für Heimat.

Folgende Begriffe gab es zu definieren:
Grund und Boden, Gebäudefläche,
Wohnfläche (für Wohnzwecke;
Ermittlung: siehe
Wohnflächenverordnung WoFIV),
Nutzfläche (gewerbliche Nutzung oder
freiberuflich, Ermittlung z.B. nach DIN
277). Informationen zu den Flurstücken
kann man sich aus dem
Liegenschaftskataster im Bayern Atlas
der Bayerischen
Vermessungsverwaltung beschaffen.
Herr Stangl ging auf „Probleme“ ein, die
immer wieder zu Fragen führen, z.B. die
Berechnung der Wohnfläche von
Dachgeschossen oder Balkonen, die
Anrechnung der Flächen von
Garagen/Tiefgaragen und von
Nebengebäuden, z.B. Gartenhäuschen.



Referent: Dr. Andreas Stangl

Hilfen zum Ausfüllen der Grundsteuererklärung im Internet sind laut Herr Stangl zu finden unter: www.grundsteuer-bayern.de, beim Staatsministerium für Finanzen und Heimat www.stmfh „Die Grundsteuerreform in Bayern“, bei der Grundsteuer-Hotline (089/30700077), unter www.elster.de, und unter www.ldbv.bayern.de Bayernatlas-Grundsteuer

Zum Ende des Vortrags beantwortete Herr Dr. Stangl die vielen Fragen, die die Anwesenden hatten.

Während der Diskussion zum Ende des Vortrags beantwortete Herr Dr. Stangl vielen Fragen, die die Anwesenden noch hatten.

Text: Anita Zügner