

Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)

Die Bayerische Finanzgewerkschaft nimmt als Interessensvertretung der Beschäftigten der Bayerischen Steuerverwaltung zum Regierungsentwurf des Bayerischen Grundsteuergesetzes wie folgt Stellung:

A. Präambel

Die Neufestsetzung der Grundsteuer nach Bayerischen Recht stellt vor allem für die Steuerverwaltung eine epochale Herausforderung dar. Denn die Finanzämter müssen hierzu innerhalb eines kurzen Zeitraumes für rund 6,3 Millionen wirtschaftliche Einheiten erstmalig einen Grundsteuerausgangsbetrag feststellen, der den Kommunen dann als Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer dient. Diese Herausforderung kann nur mit ausreichend Personal erfolgreich bewältigt werden. Da die Verabschiedung des Bayerischen Grundsteuergesetzes noch nicht erfolgt ist, steigt der Druck auf die Beschäftigten mit jedem Tag. Denn der Zeitraum zur rechtzeitigen Umsetzung wird immer kürzer.

Der Bayerische Landtag hat erstmals gleichzeitig die Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer und den dazu gehörenden Personalhaushalt. Es ist deshalb unverständlich, dass im vorliegenden Gesetzesentwurf keinerlei Bezifferung des Personalbedarfs erfolgt.

Zur Umsetzung dieser Mammutaufgabe hält die Bayerische Finanzgewerkschaft für die Finanzämter und das Landesamt für Steuern insgesamt 1.500 zusätzliche Stellen für erforderlich.

Nach Ansicht der Bayerischen Finanzgewerkschaft ist der Bayerische Regierungsentwurf dem sogenannten Bundesmodell überlegen, da er für die Bürgerinnen und Bürger leichter verständlich, vor allem aber schneller zu vollziehen ist. Allerdings halten wir den Entwurf für verfassungsrechtlich bedenklich. Die Hereinnahme der Gebäudeflächen verursacht eine ganze Reihe von Problemen.

B. Grundsätzliches

Am 10. April 2018 erging das lange erwartete Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Die Grundsteuer B wurde nach den bisherigen Regelungen als verfassungswidrig eingestuft, da die zugrundeliegenden Einheitswerte völlig veraltet sind. Sie beruhen in den alten Bundesländern – unabhängig vom Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes – auf Wertverhältnissen zum Stichtag 1. Januar 1964 und in den neuen Bundesländern sogar auf Wertverhältnissen zum Stichtag 1. Januar 1935. Seit Jahren wurde die nun festgestellte Verfassungswidrigkeit in der Politik diskutiert und es gab bereits lange vor der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zahlreiche politische Versuche die Grundsteuer zu reformieren.

Mit dem Urteil beschritt das Bundesverfassungsgericht neue Wege, indem es erstmals ein zweistufiges Verfahren zur notwendig gewordenen Neuregelung der Grundsteuer festlegte. In einem ersten Schritt wurde die Politik aufgefordert, bis spätestens 31.12.2019 eine neue gesetzliche Regelung zur Berechnung der Grundsteuer zu beschließen. In einem zweiten Schritt räumte das Gericht der Verwaltung fünf Jahre Zeit für deren Umsetzung ein.

Die Bayerische Finanzgewerkschaft hat immer wieder deutlich gemacht, dass die Neufestsetzung der Grundsteuer von den Beschäftigten nur realisiert werden kann, wenn die gesetzlichen Grundlagen möglichst einfach gehalten werden und damit ein leichter und hochgradig automationsunterstützter Gesetzesvollzug ermöglicht wird. Gerade auch zur Vermeidung von Einsprüchen sollte das neue Gesetz verständlich und wenig streitanfällig sein.

Als Bayerische Finanzgewerkschaft hätten wir es begrüßt, wenn es zu einer bundesweit einheitlichen, einfachen und bürokratiearmen Grundsteuerreform gekommen wäre.

Die im Dezember 2019 auf Bundesebene beschlossene Neuregelung entspricht den oben genannten Kriterien allerdings in keiner Weise. Die Regelungen sind ausgesprochen komplex. Die Intention eine möglichst zutreffende Ermittlung von Verkehrswerten durchzuführen, wird aufgrund vieler Pauschalierungen, Listenmieten, Deckelungen und Abmilderungen nicht erreicht. In der Folge wird es häufig zu einer zu niedrigen Bewertung werthaltiger Grundstücke und einer Überbewertung geringwertiger Grundstücke kommen. Dies kann weder zu der vom Verfassungsgericht geforderten Wertegerechtigkeit, noch zu einer – wohl auch politisch gewollten – Relationsgerechtigkeit führen. Beim Bundesmodell bestehen also nach unserer Auffassung erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit.

Es ist daher nachvollziehbar, dass sich die Bayerische Politik erfolgreich für eine Länderöffnungsklausel eingesetzt hat und nun gem. Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG zulässigerweise ein eigenes Grundsteuermodell einführen will.

Nicht nachvollziehbar ist es dagegen, dass der politische Beschluss über eine eigenständige bayerische Regelung so viel Zeit in Anspruch genommen hat. Denn damit wird der Zeitraum zur Umsetzung der Reform durch die Verwaltung erheblich eingeschränkt. Diese lange Zeitdauer ist umso unverständlicher, da ein wertunabhängiges Flächenmodell von bayerischer Seite bereits seit Jahren in den Diskussionen um eine bundeseinheitliche Berechnung der Grundsteuer stets sehr konkret als „bester Weg“ dargestellt worden war.

Zeitlicher Ablauf

Das Bundesmodell wurde, wie vom Bundesverfassungsgericht gefordert, bis zum 31.12.2019 beschlossen. Die offensichtliche Intention des höchsten deutschen Gerichtes war, der Verwaltung genügend Zeit für die Umsetzung zu gewähren. Mit Einführung der

Öffnungsklausel ist es den Ländern nun allerdings möglich, sich für die eigene Ländergestaltung mehr Zeit zu lassen – mit der Folge: für die Verwaltung bleibt weniger!

Die Steuerverwaltung in Bayern hat nun nicht fünf Jahre, sondern lediglich drei Jahre Zeit, um das Gesetz umzusetzen. Die Hauptfeststellung muss Mitte des Jahres 2024 abgeschlossen sein, um den Kommunen genügend Zeit für die Hebesatzanpassung und den Versand der neu zu erstellenden Grundsteuerbescheide einzuräumen.

Bis heute wurde in Bayern lediglich mit den vorbereitenden Aufgaben begonnen. Ein Start der Reform mit Ausbildung, Fortbildungen, der notwendigen Programmierung von EDV-Verfahren, der Erstellung von Vordrucken usw. konnte bisher nicht erfolgen.

C. Personalbedarf

Ein im Vergleich zum Bundesmodell geringerer Personalbedarf war wiederholt als ein wesentliches Argument für ein eigenes bayerisches Einfach-Grundsteuer-Modell angeführt worden. Der Bayerische Finanzminister Albert Füracker hatte den zusätzlichen Personalbedarf des Bundesmodells zur Umsetzung in Bayern mit zunächst 3.500, später dann 2.500 MAK sehr konkret beschrieben. Im Bayerischen Regierungsentwurf fehlt dagegen jetzt leider jegliche Aussage zum erforderlichen Personalbedarf.

In den Ausführungen zum Regierungsentwurf wird lediglich davon gesprochen, dass bis einschließlich 2026 erhebliche zusätzliche personelle Kapazitäten bei den Finanzämtern gebunden werden. Dazu kommt es freilich schon allein dadurch, dass parallel das bis Ende 2024 geltende alte Recht vollzogen werden muss, was die Bewertungsstellen der Finanzämter bis ins Jahr 2026 hinein in Anspruch nehmen dürfte. Hinzu kommt die noch nicht abgeschlossene Befüllung der Verbindungsdatenbank FA-LK. Mit diesen Arbeiten sind die bisherigen Beschäftigten der Bewertungsstellen ausgelastet. Sie können keine zusätzlichen Arbeiten für die bevorstehende Hauptfeststellung der neuen Grundsteuer leisten.

Das Zuteilungssoll sieht für die Einheitsbewertung der Finanzämter derzeit rund 418 MAK vor. Mit dieser über Jahre kaum veränderten Personalausstattung werden jährlich rund 440.000 Fälle bearbeitet. Dies sind in der Masse Fälle, die unkompliziert verlaufen und oft nur eine sogenannte Zurechnungsfortschreibung, also eine neue Feststellung der Eigentumsverhältnisse, beinhalten. Stellt man dem die rund 6,3 Millionen neu zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten (aufgeteilt in Grundsteuer A und B) gegenüber, lässt sich erahnen, um welchen Personalbedarf es bei der erstmaligen Feststellung nach neuem Recht gehen dürfte. So entsprechen die 6,3 Millionen Einheiten allein schon quantitativ mehr als dem 14-fachen der bisherigen Jahresfallzahlen!

Grundsteuer A – LuF Vermögen

Die Bewertung der rund 900.000 wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens soll anhand des Bundesmodells im Rahmen eines Ertragswertverfahrens erfolgen. Ausgenommen hiervon ist der Wohnteil, der wie Grundvermögen bewertet werden muss. Nach einer Einschätzung der zuständigen Kolleginnen und Kollegen geht man von einer Bearbeitungsdauer von rund 50-60 Minuten je Fall aus.

Grundsteuer B - Grundvermögen

Um die notwendige Neubewertung der rund 5,4 Millionen wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens möglichst zügig durchführen zu können, muss eine hochgradige IT-Unterstützung erfolgen. Unter dieser Prämisse gehen Experten von einer sogenannten Autofallquote von bis zu 40% aus. Bei den verbleibenden Fällen steigt der Bearbeitungsaufwand ausgehend von unbebauten Grundstücken, hin zu bebauten Wohngrundstücken und gipfelt bei den betrieblich genutzten Grundstücken. Rechnet man mit einer sehr geringen Einspruchsquote, wenigen Klageverfahren und keinem ausufernden Informationsbedarf der Bürgerinnen und Bürger, kann man wohl auch hier im Schnitt mit einer Bearbeitungszeit von ca. einer Stunde je Fall rechnen.

In der Summe ergeben sich daher:

LuF:	ca. 900.000h
Grundsteuer B:	ca. 5.400.000h
Summe:	ca. 6.300.000h

Ausgehend von 3 Jahren Zeit, einer 40h/Woche und 44 Arbeitswochen ergibt sich ein Personalbedarf von ca. 1.200 MAK. Hinzu kommen noch die erforderlichen IT-Kräfte (u.a. auch zur Programmierung anderer Grundsteuermodelle) und der sogenannte Overhead.

In der Summe schätzt die Bayerische Finanzgewerkschaft den zusätzlichen Personalbedarf realistisch auf rund 1.500 MAK.

In den Ausführungen zum Regierungsentwurf wird darauf verwiesen, dass dieser Personalbedarf nach der Hauptfeststellung rückläufig sei. Das ist richtig. Wir geben allerdings zu bedenken, dass es gerade durch das Zurückgreifen auf die Gebäudefläche (über 90% der wirtschaftlichen Einheiten sind bebaut) immer wieder zu notwendigen Änderungen kommt. Insbesondere aber werden bis zu einer Klärung einer möglichen Verfassungswidrigkeit Einsprüche in sehr großer Zahl zu bearbeiten sein.

D. Zum Gesetz

1. Allgemeines

Für die Bayerische Finanzgewerkschaft und die Beschäftigten der Steuerverwaltung besteht die oberste Priorität in der Schaffung einer verfassungskonformen Neuregelung der Grundsteuer. Die Feststellung der Verfassungswidrigkeit würde nicht nur die Motivation der mit der Grundsteuer betrauten Kolleginnen und Kollegen zunichtemachen, sondern auch zu Hunderttausenden Einsprüchen und nicht mehr leistbaren Zusatzarbeiten führen.

Um eine verfassungskonforme Regelung zu schaffen darf der Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG, bzw. Art 118 BayVerf nicht verletzt werden und es muss eine gleichmäßige Besteuerung in einem in sich schlüssigen System geschaffen werden. Das Bundesverfassungsgericht lässt in seinem Urteil Pauschalierungen bei der Bewertung zu, allerdings nur soweit, als die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abgebildet wird.

Für die staatliche Rechtfertigung der Grundsteuer gibt es zwei Prinzipien.

Auf der einen Seite steht das Leistungsfähigkeitsprinzip, das eine Steuerlast nach der finanziellen Leistungsfähigkeit des einzelnen Bürgers vorsieht. Auf der anderen Seite steht das Äquivalenzprinzip. Hier stehen dem Steueraufkommen Gegenleistungen (z.B. Infrastruktur, Straßenbau, Spielplätze etc.) gegenüber, die allerdings nicht direkt zugeordnet werden und deshalb nicht den Charakter einer Gebühr einnehmen können.

Bayerisches Flächenmodell

Das Bayerische Grundsteuermodell folgt in seiner Steuerrechtfertigung dem Äquivalenzprinzip. Für den Grundstückseigentümer wird also entsprechend seiner Grundstücks- und Gebäudeflächen ein Nutzen gesehen. Entscheidend für die Frage der Verfassungskonformität wird also sein, inwiefern dieser Nutzen stimmig über die Fläche abgebildet werden kann.

Die Lage eines Grundstücks ist für den damit einhergehenden Nutzen von Bedeutung. In der Literatur wird hier oft der Vergleich einer Grundstücks- und Gebäudefläche in einer mit guter Infrastruktur versehenen Stadt mit einer solchen auf dem Land aufgeführt. Derartige Überlegungen haben andere Bundesländer (beispielsweise Niedersachsen) dazu gebracht, intensiv ein sogenanntes Flächen-Lage-Modell zu diskutieren, das neben der Fläche des Grundstücks und der Gebäude eben auch dessen Lage berücksichtigt.

Beim Flächen-Lage-Modell soll aus den durchschnittlichen Bodenrichtwerten nach einer gesetzlich festgelegten Regel der Lagefaktor des jeweiligen Stadtteils/Ortsteils abgeleitet werden. Für jede Kommune soll es unterschiedliche Lagefaktoren geben, je nachdem, wie homogen oder wie stark voneinander abweichend die durchschnittlichen Bodenrichtwerte in der Kommune sind.

Ist das Flächen-Lage-Modell also dem Bayerischen Modell überlegen?

Beide Verfahren versuchen über einen pauschalen Ansatz zu einer Bemessungsgrundlage zu gelangen, die den Nutzen zutreffend abbildet.

Aufgrund der im Bayerischen Grundsteuergesetz geschaffenen Möglichkeit in Art. 5 wird den Kommunen ab einer Einwohnerzahl von 5.000 die Möglichkeit einer sogenannten Zonierung mit unterschiedlich hohen Hebesätzen eingeräumt.

In seinem Urteil fordert das Bundesverfassungsgericht beim Gesetzgeber immer wieder eine Relationsgerechtigkeit ein. Dieser kann mit den Zonierungen genüge getan werden. Nichts liegt näher als diese anhand der Bodenrichtwertkarten vorzunehmen.

Im Ergebnis werden sich das Bayerische Flächenmodell und das Flächen-Lage-Modell nach unserer Einschätzung in der Praxis einander annähern. Beim Bayerischen Grundsteuermodell überlässt man die Lagebeurteilung den Kommunen, während diese beim Flächen-Lage-Modell von der Steuerverwaltung durchgeführt wird.

Als Bayerische Finanzgewerkschaft begrüßen wir den Weg des BayGrStG, da er mögliche Streitigkeiten über zutreffende Bodenrichtwerte von der Steuerverwaltung abhält. Zudem scheint es, dass die Kommunen wesentlich schneller und zielgerichteter auf mögliche Änderungen reagieren können.

Die Unterschiede zwischen dem wertabhängigen Bodenwertmodell und dem wertunabhängigen Flächenmodell verschwimmen. Festzustellen ist allerdings, dass das reine Bodenwertmodell, wie es das Land Baden-Württemberg bereits beschlossen hat, leichter administrierbar ist, als das Bayerische Modell. Die Fläche des Grund und Bodens ist eine feste Größe. Sie ist dem Grundbuch zu entnehmen und kann der Steuerverwaltung automationsgestützt zur Verfügung werden. Sobald Gebäudeflächen mit einzubeziehen sind, wird es komplizierter und streitanfälliger.

2. Einzelne Anmerkungen

2.1. Maßgebliche Flächen

In Art. 2 BayGrStG werden die für die Äquivalenzzahlen maßgeblichen Flächen aufgeführt. Wie die Fläche des Grund und Bodens zu ermitteln ist, wird nicht explizit beschrieben, ist aber selbsterklärend und ohne Interpretationsspielraum. Komplizierter wird es, sobald die Grundstücke bebaut sind und Gebäudeflächen ermittelt werden müssen.

Bei der Flächenberechnung unterscheidet man zwischen den folgenden zwei Varianten:

Variante 1: Wohngebäude

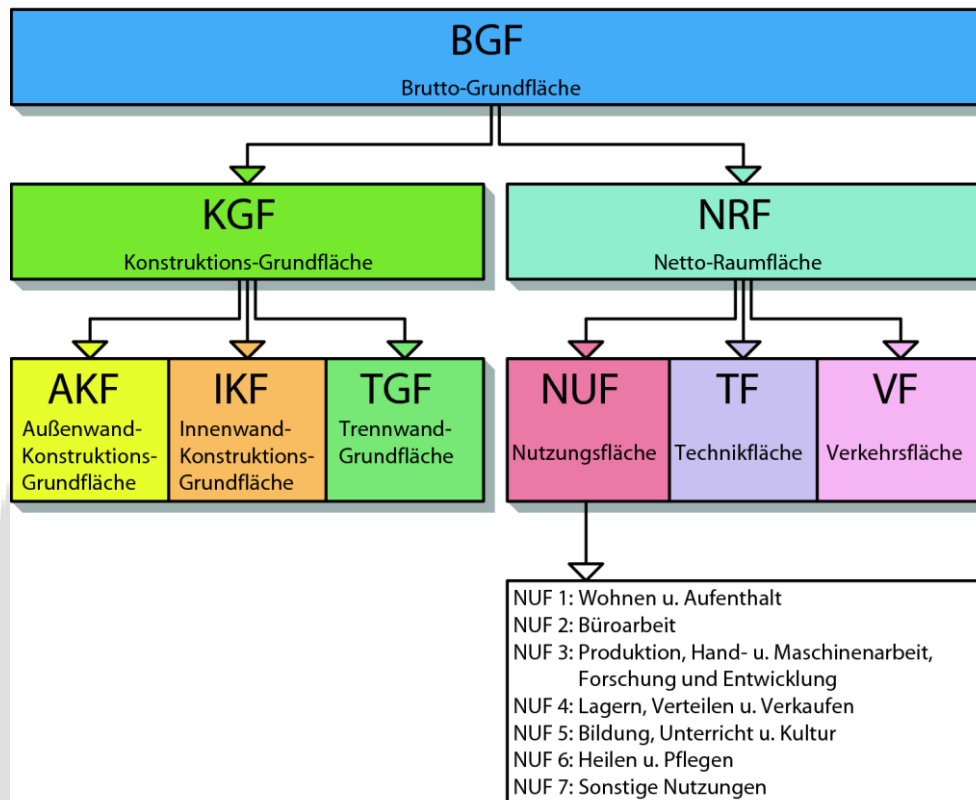
Zur Ermittlung der Gebäudefläche wird auf die jeweils aktuelle Wohnflächenverordnung zurückgegriffen.

Variante 2: betriebliche Gebäude

Hier wird die Nutzfläche des Gebäudes herangezogen. In der Gesetzesbegründung wird präzisiert, dass für die Ermittlung der Nutzfläche die DIN-Norm DIN277 maßgebend ist.

Je nach Baujahr des Gebäudes wird die entsprechend gültige DIN277 angewendet. Anzumerken ist hierbei, dass die ab dem Jahr 2016 gültige DIN277 **nicht von einer Nutzfläche, sondern von einer Nutzungsfläche spricht. In diesem Punkt sollte der Gesetzesentwurf nachgebessert werden.**

Die Aufteilung der Gebäudefläche erfolgt nach DIN277:2016 wie folgt:¹



Begriff	Abk.	Erläuterung
Brutto-Grundfläche	BG F	Netto-Raumfläche + Konstruktionsgrundfläche
Konstruktions-Grundfläche	KG F	Summe der aufgehenden Bauteile aller Grundrissebenen eines Bauwerks (Wände, Stützen, Pfeiler...). Auch die Grundflächen von Schornsteinen, nicht begehbaren Schächten, Türöffnungen, Nische und Schlitzen zählen zur KGF.
Netto-Raumfläche	NR F	Nutzungsfläche + Technikfläche + Verkehrsfläche
Nutzungsfläche	NU F	Summe der Grundfläche mit Nutzungen (derjenige Teil der NRF, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient)
Technikfläche	TF	Derjenige Teil der NRF, der für die technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks dient. Wenn die Unterbringung betriebstechnischer Anlagen zur Versorgung anderer Bauwerke Zweckbestimmung ist (Bsp. Heizhaus), sind die dafür erforderlichen Grundflächen NUF.
Verkehrsfläche	VF	Derjenige Teil der NRF, der dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Bauwerks und auch dem Verlassen im Notfall dient. Bewegungsflächen innerhalb von Räumen zählen nicht dazu.

¹ Übersicht entnommen aus https://de.wikipedia.org/wiki/DIN_277

Die Wohnflächenverordnung dagegen nimmt vor allem den Wohnnutzen in den Fokus.

Die Wohnflächenverordnung und die DIN277 basieren auf der Grundfläche.² Die Grundflächen der einzelnen Räume und Freisitze werden dann in einem zweiten Schritt nach der DIN 277 in Nutz-, Verkehrs- oder Funktionsflächen aufgeteilt bzw. nach der Wohnflächenverordnung hinsichtlich ihrer Wohnnutzung bewertet.

Beispiel:

Die Balkon-Grundfläche wird bei der DIN277 zu 100 % als Nutzfläche ausgewiesen. Bei der Wohnflächenverordnung wird sie dagegen i.d.R. nur zu 25 % als Wohnfläche berücksichtigt.

Unterschiedliche Zuordnungen bzw. Bewertungen gibt es auch hinsichtlich der Dachschrägen und der Vorratsräume im Kellergeschoss. Beide Berechnungsarten auf dasselbe Gebäude angewendet, ergeben nicht unerhebliche Unterschiede.

Flächenangaben nach der Wohnflächenverordnung mit Flächenangaben nach der DIN 277 gleichzusetzen, hält die Bayerische Finanzgewerkschaft nicht zuletzt im Hinblick auf die Verfassungskonformität des Gesetzes für sehr problematisch.

Der Steuerpflichtige wird sich in der Praxis zudem mit vielen Fragen auseinandersetzen müssen. Was ist mit einem im Keller befindlichen Büroraum? Wie ist ein im Keller oder oberhalb der Garage befindlicher Lagerraum für eine gewerbliche oder selbstständige Tätigkeit zu beurteilen?

Ebenfalls als problematisch erachten wir, dass Garagen vollständig außer Ansatz gelassen werden sollen. Selbst wenn eine eigene wirtschaftliche Einheit vorliegt, soll diese keine Rolle spielen, wenn die Nutzfläche bis 100m² beträgt.

Wir begrüßen, dass untergeordnete Nebengebäude wie etwa eine Gartenlaube oder ein Schuppen unberücksichtigt bleiben. Fraglich ist allerdings, wieso die Nichtberücksichtigung nur bei einem Zusammenhang mit Wohnnutzung erfolgt und im betrieblichen Bereich nicht. Der gleiche Tatbestand wird also ungleich behandelt.

2.2. Äquivalenzzahlen

Die Äquivalenzzahlen des Art. 3 BayGrStG (0,04 €/m² für GuB und 0,50 €/m² für Gebäudeflächen) bilden Relationen ab und sind grundsätzlich einheitlich für alle Grundstückarten anzuwenden. Dies ist zu begrüßen, da diese Berechnung vollautomatisch erfolgen sollte.

Die Ausnahmetatbestände in Art. 3 Abs. 2 BayGrStG sind technisch wohl auch zu bewältigen, jedoch bezweifeln wir hier die Verfassungskonformität. Die Äquivalenzzahlen wurden nominell sehr gering festgesetzt, daher sind die vorgesehenen Kürzungstatbestände unseres Erachtens rechtlich bedenklich!

² Vgl. <https://www.wohnen-im-eigentum.de/verbraucher-infos/bauen-kaufen/wohnflaeche>

2.3. Grundsteuermesszahlen

In Artikel 4 BayGrStG wird ausgeführt, wie aus den zuvor gefundenen Äquivalenzzahlen die Grundsteuermesszahlen ermittelt werden.

Für zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen ist eine Ermäßigung von 30 % vorgesehen, für Wohnflächen in Verbindung mit einem **land- und forstwirtschaftlichen Betrieb eine zusätzliche Ermäßigung um 25%**. **Dies halten wir ebenfalls verfassungsrechtlich für sehr bedenklich, da es hierfür – von politischer Indikation abgesehen – keine plausiblen Gründe gibt.** Warum soll das Wohngebäude aus der Bewertung nach der Grundsteuer A herausgenommen werden, um es dann doch wieder anders als die übrigen Wohngebäude im Sinne der Grundsteuer B zu bewerten? Wohngebäude ist Wohngebäude, sollte man meinen, oder nicht?

Die zusätzliche Ermäßigung für Baudenkmäler sowie für sozialen Wohnungsbau (i.S.v. § 15 Abs. 2 bis 4 GrStG) i.H.v. 25% ist aus unserer Sicht nachvollziehbar und wohl auch verfassungsrechtlich haltbar, da die freie Nutzbarkeit entsprechend eingeschränkt ist.

2.4. Hebesatz

Zonierung Art. 5 Abs. 1 Nr. 1

Die neu eröffnete Möglichkeit für Kommunen mit einer Einwohnerzahl über 5.000 Zonierungen vorzunehmen, ist zu begrüßen. Aufgrund der nominell sehr geringen Äquivalenzzahlen des Art. 3 BayGrStG würden die Einnahmen aus der Grundsteuer unserer Einschätzung nach geringer als bisher ausfallen. Wenn die Kommunen also ihr Aufkommen unverändert halten wollen, werden sie ihren Hebesatz anheben müssen und daher zwingend auch über eine mögliche Zonierung entscheiden müssen.

Zonierung Art. 5 Abs. 1 Nr. 2

Die Möglichkeit der zusätzlichen Ermäßigung des Hebesatzes für alle Kommunen bei Fällen der land- und forstwirtschaftlichen Wohnnutzung wird von uns, wie bei der Grundsteuermesszahl bereits verdeutlicht, äußerst kritisch beurteilt.

2.5. Feststellungsverfahren

Im Bayerischen Grundsteuergesetz ist keine turnusmäßige Hauptfeststellung vorgesehen.

Im Hinblick auf die Fläche des Grund und Bodens ist dieser Schritt nachvollziehbar. Sobald dort eine mögliche Änderung der Fläche eintritt (z.B. Teilung), wird dies der Finanzverwaltung von Amts wegen mitgeteilt und die notwendigen Anpassungen können vollzogen werden.

Anders sieht es bei baulichen Veränderungen (z.B. Anbau) aus. Hier gibt es keine automatisierte Meldung an die Finanzverwaltung. In der Folge ist der Fiskus auf die Erklärung des Steuerpflichtigen angewiesen. Wir halten dies für kritisch, da die Thematik

Grundsteuer zwar momentan bei den Bürgerinnen und Bürgern präsent ist, aber wie wird es in zehn Jahren aussehen? Wird man sich noch daran erinnern, dass in der Folge von baulichen Veränderungen eine Erklärungspflicht zur Neufestsetzung einer Grundsteuer entsteht?

Die Erfahrungen in der Praxis lehren, dass ein entsprechendes Vertrauen in alle Bürgerinnen und Bürger hier nicht gerechtfertigt ist.

Die Bayerische Finanzgewerkschaft spricht sich an dieser Stelle für einen automatischen Datenaustausch der Dienststellen gegenüber den Finanzämtern aus, die Kenntnis von den entsprechenden Baumaßnahmen erlangen. Zudem sollten die Bauherren auf die Pflicht zur Abgabe einer Grundsteuererklärung hingewiesen werden.

2.6. Grundsteuer Vorauszahlungen

Nach Auffassung der Bayerischen Finanzgewerkschaft wird ein Teil der wirtschaftlichen Einheiten nicht rechtzeitig zum 1.1.2025 bewertet sein. Die Rechtsgrundlage für den Vollzug der Grundsteuer durch die Kommunen fällt allerdings mit diesem Zeitpunkt weg. Auch wenn entsprechende Grundsteuerbescheide natürlich im Rahmen der Festsetzungsfrist auch nach diesem Stichtag erlassen werden können, fehlt den Kommunen vorübergehend das Geld.

Die Bayerische Finanzgewerkschaft schlägt daher vor, die Möglichkeit von Vorauszahlungen in das Gesetz mit aufzunehmen. Diese könnten dann von den Kommunen im Wege einer Schätzung anhand der bisherigen Werte festgesetzt werden.

E. Zusammenfassung

Das Bayerische Grundsteuermodell ist dem Bundesmodell in vielerlei Hinsicht überlegen. Es ist jedoch viel komplizierter als das ebenfalls diskutierte Bodenwertmodell. Durch die Hinzunahme der Gebäudeflächen, deren unterschiedlichen Berechnung und die politisch motivierten Ermäßigungen wird das Modell jedoch streitanfällig. Zudem wachsen damit die verfassungsrechtlichen Bedenken.

Bei einer Verabschiedung des Bayerischen Grundsteuergesetzes sollte auch der mit der Umsetzung im Zusammenhang stehende Personalmehrbedarf explizit benannt und in der Folge die entsprechenden Stellenmehrungen für die Steuerverwaltung beschlossen werden.