

# Grundsteuergesetz beschlossen

„Grundsteuerreform – Was lange währt, wird endlich gut?“ So lautete die Überschrift unserer Titelstory der bfg-Zeitung im Januar diesen Jahres. Ende November wurde das Bayerische Grundsteuergesetz nun im Landtag beschlossen. Sollte unser Titel daher jetzt lauten „Was noch länger dauert, wird noch besser?“ – Nein, wohl nicht... aber der Reihe nach ...

Das Bundesverfassungsgericht urteilte bereits in den Jahren 1995 zur Erbschaftsteuer und 1997 zur Vermögensteuer, dass die sogenannte Einheitsbewertung, die auf völlig veralteten Wertverhältnissen beruht, verfassungswidrig ist. Spätestens seit diesem Zeitpunkt war allen Experten klar, dass auch die letzte übriggebliebene Verwendung des Einheitswertes, nämlich in der Grundsteuer, verfassungsrechtlich höchst problematisch ist. In der Politik wurde dann jahrelang über dringend notwendige Änderungen im Grundsteuergesetz diskutiert. Ein wertunabhängiges Flächenmodell wurde von der bayerischen Staatsregierung stets als der „beste Weg“ dargestellt.

Am 10. April 2018 kam das erwartete Urteil aus Karlsruhe: Die Grundsteuer ist verfassungswidrig – Frist zur gesetzlichen Neuregelung: 31.12.2019; Frist zur Umsetzung für die Verwaltung: 31.12.2024.

Das Grundsteuergesetz des Bundes wurde, wie vom obersten deutschen Gericht gefordert, rechtzeitig beschlossen. Allerdings versehen mit einer Öffnungsklausel, die es den Ländern ermöglicht, eigene gesetzliche Regelungen zu erlassen.

## Bayerisches Grundsteuergesetz

Für Bayern war diese Öffnungsklausel also die Chance, das jahrelang propagierte wertunabhängige Flächenmodell schnell aus der Schublade zu holen und zu beschließen ... aber so schnell ging es dann doch nicht. Es gab ja noch einen Koalitionspartner und viele Diskussionen um die Grundsteuer C. Die offensichtliche Intention

des höchsten deutschen Gerichtes, der Verwaltung fünf Jahre Zeit für die Umsetzung zu gewähren, wurde mit jedem versteichenden Tag ohne Gesetzesvorlage weiter konterkariert.

Erst Anfang des Jahres 2021 gab es einen ersten Entwurf zu einem Bayerischen Grundsteuergesetz, zu dem die Bayerische Finanzgewerkschaft auch ausführlich Stellung nahm und zumindest teilweise verfassungsrechtliche Bedenken anmeldete. Die bfg kritisierte auch, dass im bayerischen Entwurf – im Gegensatz zum Bundesgesetz – keine zwingende elektronische Erklärungsabgabe enthalten war. Weil die Bearbeitung selbst aber völlig papierlos vorgesehen ist, müssen nun alle Erklärungen und sämtliche Unterlagen, die in Papier eingehen, eingescannt werden – allein diese Tätigkeit ist verbunden mit einem großen Personalbedarf.

Im Oktober 2021 kam es dann zu einer Landtagsanhörung zum Thema „Bayerisches Grundsteuergesetz“. Unter den geladenen Experten waren größtenteils Lobbyisten mit ihren jeweiligen Einzelinteressen. Nicht darunter: auch nur ein Einziger derjenigen, die den Grundsteuermessbetrag festsetzen sollen. Eine fundierte Sicht, ob und wie diese epochale Herausforderung zu meistern ist, war also nicht erwünscht.

## Was hat sich seit dem ersten Gesetzesentwurf geändert?

Nach der Landtagsanhörung gab es dann auch wirklich Änderungen am Entwurf. Insbesondere fiel die von der bfg gelobte Zonierung, die Möglichkeit also, einzelne Stadtteile mit unterschiedlichen Hebesätzen zu belegen, ersatzlos weg. Die Chance – analog den Bodenrichtwertkarten – die Münchner Villengegend Bogenhausen mit einem höheren Hebesatz zu versehen als Hasenberg, wurde hiermit aufgegeben.

Neu in das Gesetz wurde die Möglichkeit aufgenommen, die Grundsteuer in „unbilligen Härten“ von der Gemeinde zu erlassen. Die Lobbyis-

ten von Golfplätzen und Co. werden daher wohl demnächst bei den Bürgermeistern vorstellig werden.

## Was bleibt für die Verwaltung?

Die Erklärungsabgabe für die neue Hauptfeststellung beginnt am 01.07.2022. Ab dann startet ein wilder Ritt, denn die Veranlagung für über sechs Millionen wirtschaftlicher Einheiten muss zwingend bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein.

Deshalb wurden die Bewertungsstellen im letzten Zuteilungssoll um etwa 400 Kräfte verstärkt. Die zusätzlichen Einstellungen wurden ja auch vorgenommen. Allerdings muss ein Großteil erst einmal durch die Ausbildung kommen. Deswegen muss die 2. QE in den Bewertungsstellen auch aus „Bordmitteln“ bestücken, was die Finanzämter in eine schwierige Situation bringt.

Die neuen Kräfte, die bis Januar zugeführt wurden und werden, werden dann Zug um Zug eingearbeitet, damit sie ab Juli vollwertige Bewertungsbearbeiterinnen und -bearbeiter sind. Grundvoraussetzung, dass das Volumen zu bewältigen sein wird, ist jedoch, dass die Autofallquote sehr hoch ausfällt. Die Digitale Bewertungsakte (DigaBy) ist jedenfalls auf dem Weg.

Zwischenzeitlich konnten auch die Multiplikatoren geschult werden. Probleme bereitet derzeit allerdings die Testumgebung zur Schulung der Bearbeiterinnen und Bearbeiter. In Wunsiedel laufen derzeit die Einstellungsgepräche für die neuen Scankräfte. Dem in Zwiesel geplante Grundsteuerfinanzamt wird bei der Bewältigung der Hauptfeststellung allerdings nicht die tragende Rolle zukommen, wie bei der Verkündung der 2. Stufe der Heimatstrategie von vielen erhofft. Dort wird im Frühjahr eine Hotline aufgebaut und eine zentrale ZEB- und Rb-Stelle eingerichtet. Das war's! Die Veranlagung selbst kann Zwiesel nicht stemmen. Das bleibt den Finanzämtern, die damit zwei Rechtsstände parallel zu betreuen haben.

Was man wissen muss:

# Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)

Der Gesetzentwurf kurz und knapp zusammengefasst

Grundsteuer A	= für LuF (grs. wie Bundesrecht – außer Wohnnutzung = Grundsteuer B)
<b>Grundsteuer B</b>	<b>= für bebaute Grundstücke</b>
Grundsteuer C	= für baureife unbebaute Grundstücke: <b>im BayGrStG NICHT vorgesehen!</b>

## Grundsteuer B

**Ziel: Grundsteuer B als Vergütung kommunaler Leistungen und Infrastruktur**

Sog. Äquivalenzprinzip: Abbildung von Relationen, d.h. es wird standardisierend darauf abgestellt, in welchem Umfang kommunale Leistungen in Anspruch genommen werden (vor allem von Menschen, die in Gebäuden leben)  
 – **nicht dagegen auf den tatsächlichen Verkehrswert** eines Grundstücks.

### Stufe 1 – auf Ebene Grundstückseigentümer: Abgabe Grundsteuererklärung

mit Angaben zu

- a) Grundstücksfläche (lt. Flurkarte Vermessungsamt)
- b) Gebäudefläche und deren Nutzung (nach Wohnflächenverordnung bzw. nach DIN 277)

NICHT: Garagen bis 50 qm und (Neben-)Gebäude bis 30 qm Fläche

### Stufe 2 – auf Ebene Finanzamt:

#### 1: Gesonderte Feststellung „Äquivalenzbeträge“ und „Flächen“ (statt „Einheitswert“)

a) Grundstücksfläche x 0,04 €/qm\* = Äquivalenzbetrag Grund und Boden

\* Abmilderungen Äquivalenzbetrag für große (unbebaute) Grundstücke:

Grundstücke > 10.000 qm oder Grundstücksfläche > 10-faches der Wohnfläche bei mind. 90 Prozent Wohnnutzung

b) Gebäudefläche x 0,50 €/qm = Äquivalenzbetrag Gebäudefläche

-> KEINE turnusmäßige Hauptfeststellung der Äquivalenzbeträge und Flächen alle 7 Jahre, d.h. nur Fortschreibungen bei Nutzungs- und Flächenänderungen aufgrund Anzeigepflicht

#### 2. Festsetzung Grundsteuermessbetrag (Grundsteuermessbescheid)

Äquivalenzbetrag Fläche Grund und Boden x Grundsteuermesszahl 100% + Äquivalenzbetrag

Gebäudefläche x Grundsteuermesszahl 100%\* = Grundsteuermessbetrag

\* Abmilderungen Grundsteuermesszahl für Wohnflächen:

30 Prozent Ermäßigung der Grundsteuermesszahl bei Wohnflächen sowie zusätzlich 25 Prozent Ermäßigung, wenn Wohnflächen in Zusammenhang mit LuF, Denkmalschutz oder sozialem Wohnungsbau stehen

### Stufe 3 – auf Ebene Gemeinde:

#### 1. Festlegung Hebesätze

Die Gemeinden legen die Hebesätze analog dem Bundesgesetz individuell fest.

Abweichende Möglichkeit zur Festlegung des Hebesatzes innerhalb der Gemeinde:

Option für reduzierte Hebesätze von förderungswürdigen Grundstücken wie LuF, Denkmalschutz oder sozialem Wohnungsbau (für alle Gemeinden möglich)

#### 2. Festsetzung Grundsteuer

Die Gemeinden setzen die Grundsteuer anhand Grundsteuermessbetrag und Hebesatz fest. Möglichkeit zum Erlass der Grundsteuer durch die Gemeinde: Bei unangemessen hoher Steuerbelastung aufgrund des Systemwechsels können Ansprüche erlassen werden.