



FOTO: AGRARFOTO.COM

Wohnhäuser auf der Hofstelle sind künftig nicht mehr in der günstigen Grundsteuer A enthalten, sondern unterliegen als Grundvermögen der Steuerpflicht nach Grundsteuer B.

Zusatzkosten für das Haus

Teil 2: Für die Grundsteuer werden das Grundvermögen und das land- und forstwirtschaftliche Vermögen unterschiedlich bewertet. Wir erläutern im nachfolgenden Text die Vorgehensweise beim Grundvermögen.

Wie bereits in der Vorwoche im *Wochenblatt* Nr. 12 auf Seite 58 dargestellt, hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) im April 2018 über die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer entschieden und diese als verfassungswidrig deklariert. Hintergrund war, dass die bisherige Berechnung der Grundsteuer auf Werten basiert, die die Wertverhältnisse von 1964 (in den alten Bundesländern) bzw. von 1935 (in den neuen Bundesländern) zugrunde legt.

In Politik, Wissenschaft und Literatur wurden verschiedene neue Modelle diskutiert, wobei sich ein wertabhängiges Modell herauskristallisiert hat. Auf Initiative des Bundesland Bayerns wurde bei der Grundsteuerreform eine Länderöffnungsklausel verabschiedet, sodass hierzu das Grundgesetz angepasst werden musste.

Sieben Bundesländer nutzen Öffnungsklausel

Von der Länderöffnungsklausel haben neben Bayern noch sechs weitere Bundesländer Gebrauch gemacht, wobei das Saarland und Sachsen das Bundesmodell durch eigene Fak-

toren modifizieren. Bayern hingegen hat insgesamt ein eigenes bayerisches Grundsteuergesetz erlassen (BayGrStG v. 10.12.2021, GVBl. S. 638).

Das Bauernhaus ist nicht mehr in der Grundsteuer A

In diesem zweiten Teil zur Änderung bei der Grundsteuer wird die Bewertung für Wohngrundstücke dargestellt. Die Bewertung der Land- und Forstwirtschaft findet sich in Teil 3 der Serie zur Grundsteuerreform.

Egal welches Grundsteuermodell (Bundesmodell / Ländermodell) An-

wendung findet, es bleibt bei einem sogenannten 3-Stufen-Verfahren:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Diese Werte leiten sich wie folgt ab:

- **Grundsteuerwert:** ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung.
- **Steuermesszahl:** ist gesetzlich festgelegt.
- **Hebesatz:** legt die Gemeinde beziehungsweise Stadt fest.

Neu ist jedoch in allen Modellen, dass Wohnhäuser der Land- und Forstwirtschaft nicht mehr unter die Grundsteuer A fallen, sondern im

Rahmen der Grundsteuer B (Wohngrundstücke) fallen.

Fiskus stellt Wertbescheid und Messbescheid aus

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus.

Beide Bescheide sind keine Zahlungsaufforderungen. Sie sind die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde. Den Städten und Gemeinden stellt das Finanzamt elektronisch die Daten zur Verfügung, die für die Berechnung der Grundsteuer erforderlich sind.

Praktischer Ablauf der Steuererklärung

1 Im Frühjahr (voraussichtlich im April) 2022 werden alle Betroffenen nicht persönlich, sondern durch eine Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern öffentlich aufgefordert eine Steuererklärung abzugeben.

2 Die elektronisch beziehungsweise per Papier abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 1. Juli 2022 über die

Steuer-Onlineplattform ELSTER beziehungsweise direkt beim Finanzamt eingereicht werden.

3 Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31. Oktober 2022.

4 Man kann die Steuererklärung entweder selbst abgeben oder auch einen Steuerberater für diese zusätzlich anfallende Tätigkeit beauftragen.

5 Die Umsetzung des künftigen Bayerischen Grundsteuergesetzes erfolgt erst ab 2025.

6 Um alle Steuerklärungen zu bearbeiten, wird in Wiesel mit Außenstelle in Viechtach ein spezialisiertes „Grundsteuerfinanzamt“ aufgebaut. Dort werden alle Aufgaben der bayerischen Finanzämter in Zusammenhang mit der Grundsteuerreform gebündelt.

Anhand der übermittelten Daten ermittelt dann abschließend die Stadt beziehungsweise Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt beziehungsweise Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als Grundsteuerbescheid in der Regel an den beziehungsweise die Eigentümer gesendet wird.

Hebesatz für Kommunen aufkommensneutral

Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Das bayerische Modell zeichnet sich für seine einfache und wertunabhängige Ermittlung aus. Für die betroffenen Grundstücke wird hierzu einem Flächenmaßstab auf Basis des Äquivalenzprinzips gefolgt. Auch wenn dieses Prinzip verfassungsrechtlichen Bedenken begegnet, wurde das BayGrStG nach dem Äquivalenzprinzip vom Bayerischen Landtag verabschiedet.

Das bayerische Grundsteuermodell

Erfreulicherweise verzichtet Bayern – wie im Bundesmodell vorgesehen – auf die Einführung einer Grundsteuer C, die eine höhere Grundsteuer für baureife, aber noch nicht bebaute Grundstücke vorsieht (sogenannte Mobilisierung von baureifen Grundstücken).

Vereinfacht lässt sich das bayerische Modell für Wohngrundstücke wie folgt darstellen:

- Die Bewertung erfolgt unabhängig vom Wert anhand von Äquivalenzzahlen: sie betragen für die Grundstücksfläche 0,04 €/m² und für Gebäudeflächen 0,50 €/m²
- Bei den Wohngebäuden gibt es eine steuerliche Begünstigung: Für die Wohnfläche wird ein Abschlag von 30 % gewährt. Für Wohngebäude der Land- und Forstwirtschaft gibt es darüber hinaus einen zusätzlichen Abschlag von 25 %.

Ein Beispiel zum bayerischen Modell

Nehmen wir als Beispiel die Hofstelle (1820 m²) eines Landwirts in München, die laut dem abgebildeten Schema (siehe Tabelle 1) folgenden Gebäude umfasst:

- Die **Wohnung des Landwirts (1)** mit einer bebauten Fläche von 120 m²,

Tab. 1: Beispiel zur Aufteilung der Restfläche

Nr.	Gebäudeteil	überbaute Fläche	gesamte bebaute Fläche	zugeordnete Fläche
1	Wohnung Landwirt	120 m ²	480 m ²	rd. 250 m ²
2	Bürogebäude LuF	60 m ²	480 m ²	rd. 125 m ²
3	Wirtschaftsgebäude	300 m ²	480 m ²	rd. 625 m ²
Summe		480 m ²		1000 m ²

Aufteilung des nicht den land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zuzuordnenden Grund und Bodens für das im Beitrag geschilderte Beispiel.

Tab. 2: Berechnung Grundsteuer B in Bayern

Grundsteuerausgangsbetrag (Art. 1 Abs. 3 BayGrStG)	
BF Grundstücksfläche 710 m ² x 0,04 €/m ²	= 28,40 €
BF Wohnfläche 100 m ² x 0,50 €/m ²	= 50,00 €
Grundsteuermessbetrag (Art. 1 Abs. 2 BayGrStG)	
x Grundsteuermesszahl 100 % (Art. 4 Abs. 1 S.1 BayGrStG)	x 100 %
= Grundsteuermessbetrag „Fläche“	28,40 €
Grundsteuerausgangsbetrag Wohnfläche	50,00 €
x Grundsteuermesszahl 52,5 % (Art. 4 Abs. 2 BayGrStG)	x 52,5 %
= Grundsteuermessbetrag „Wohnen“	26,25 €
Berechnung der Grundsteuer	
Grundsteuermessbetrag: Fläche + Wohnen	54,65 €
x Hebesatz (München)	535 %
= Grundsteuer B	292,38 €

Berechnung der Grundsteuer B nach der Grundsteuerreform für das im Beitrag beschriebene Beispiel eines Bauernhauses in München

Tab. 3: Berechnung Wohnhaus nach Bundesmodell

Rohertrag	13 036,80 €
./. Bewirtschaftungskosten	3 259,20 €
= Reinertrag	9 777,60 €
x Vervielfältiger	28,81
= Kapitalisierter Reinertrag	281 692,66 €
+ Abgezinster Bodenwert	741 904,56 €
= Grundsteuerwert (> Mindestwert: 979 800 €)	1 023 500,00 €
x Steuermesszahl	0,00031 %
x Hebesatz	535 %
= Grundsteuer B	1 697,47 €

Vergleichsberechnung für das in Tab. 1. geschilderte Beispiel nach dem Bundesmodell

davon Wohnfläche mit 100 m², einem Garten (300 m²) und zwei Stellplätzen (40 m²), die der Wohnung zugeordnet werden können.

- Ein **Bürogebäude (2)** mit einer bebaute Fläche von 60 m².
- Ein **Wirtschaftsgebäude (3)** mit einer bebauten Fläche von 300 m² und einer Restfläche von 1000 m².

Insgesamt ergibt sich daraus eine bebaute Fläche von 480 m². Eine ertragsteuerliche Feststellung der Wohnhausernahme (zum Beispiel zum Stichtag 31. Dezember 1998) liegt nicht vor.

Die Restfläche darf man auf Gebäude aufteilen

Die Gebäude (2) und (3) gehören als Wirtschaftsgebäude zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und sind mit der Ermittlung des Reinertrags abgegolten (Die Bewertung der landwirtschaftlichen Gebäude ist Gegenstand von Teil 3 der Serie über die Änderungen der Grundsteuer).

Das Gebäude (1) ist als eigenständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens in Abhängigkeit von der Grundstücksart zu bewerten. Dem Gebäude (1) können darüber hinaus die zur Wohnung des Landwirts zugehörige bebaute Fläche (120 m²), ein Garten (300 m²) sowie zwei Stellplätze (40 m²) zugeordnet werden. Die restliche Fläche (1000 m²) kann den einzelnen Gebäuden unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung nicht konkret zugeordnet werden. Da eine Abgrenzung nach ertragsteuerlichen Grundsätzen (zum Beispiel festgestellte Wohnhausernahme) nicht erfolgt ist, kann der nicht den land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zuzuordnende Grund und Boden (1000 m²) aufgeteilt werden (siehe Tabelle 1).

Als anteilige Fläche des Grund- und Bodens sind dem Grundvermögen die überbaute Fläche der Wohnung des Landwirts (1) mit 120 m², die zugeordnete unbebaute Flä-

che von 250 m², der private Garten mit 300 m² sowie die Stellplätze mit 40 m² zuzurechnen. Hieraus ergibt sich eine dem Grundvermögen zuzurechnende Gesamtfläche von 710 m². Wie daraus die neue Grundsteuer B berechnet wird, zeigt die Tabelle 2.

Bundesmodell für Besitz außerhalb Bayerns

Vom Bundesmodell sind auch die Bürger in Bayern betroffen, sofern sie außerhalb von Bayern Grundbesitz haben. Im Gegensatz zum bayerischen Modell werden im Bundesmodell statt zwei Abfragen mehrere Angaben gefordert, damit eine wertabhängige Berechnung vorgenommen werden kann. Hierzu gehören im Wesentlichen folgende Angaben:

- Lage des Grundstücks
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes

Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer in einer Feststellungserklärung an ihr zuständiges Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1. Januar 2022.

Nachfolgend ein Beispiel zum Bundesmodell: Sachverhalt wie oben, jedoch soll fiktiv das Bundesmodell gelten. Das in München gelegene Einfamilienhaus mit 2 Garagen wurde 1980 errichtet mit einer Wohnfläche von 100 m². Der Garten beträgt 710 m². Der Hebesatz beträgt 535 %, der Bodenrichtwert zum 31. Dezember 2021 soll 2000 €/m² betragen. Die Mietniveaustufe in München beträgt 7. Die Tabelle 2 zeigt, wie der nach Bundesmodell ermittelte Grundsteuerwert berechnet wird.

Werden die Gemeinden die Hebesätze anpassen?

Wie sich die neu festgestellten Grundsteuerwerte auf die zu zahlende Grundsteuer auswirken wird, kann mit Gewissheit erst ab dem 1. Januar 2025 gesagt werden. Fakt ist, die Bemessungsgrundlagen zur Erhebung der Grundsteuer steigen enorm, jedoch soll dies mit geringeren Hebesätzen der Kommunen ausgeglichen werden.

Wichtig für das Jahr 2022 ist, eine entsprechende Datenbasis zu schaffen. Diese Aufgabe kann nur gemeinsam mit den Bürgern, den Steuerberatern und der Finanzverwaltung gelingen.

Sebastian Gruber
Dr. Kerstin Arnold
Michaela Schön

Steuerberater, TreuKontax GmbH
BBV-Steuerberatung München