



BKM

Bau Kompetenz München e.V.

2. Jg. / Nr.2 September 2022

BAU.RECHT.SACHVERSTAND.

4

INFO-Kurzbrief für Bau-Auftraggeber, Bau- und Handwerksunternehmen, Architekten, Sachverständige, Baubetriebs- und Versicherungsexperten sowie Baujuristen



Dr. Anette Ritter-Höll
Sprecherin des BKM

Ein Wort zuvor

Liebe Leserin, lieber Leser,

Politik beißt schwer an den anstehenden Aufgaben zu Energiefragen, der damit verbundenen Klimaproblematik usw., immer verbunden mit der Frage: Werden die Deutschen noch mitgenommen? Verstehen wir Entscheidungen noch? Wie sind Bundesbeteiligungen an Energie-Konzernen einerseits zu sehen, wenn andererseits Umlagen den Bürgern oktroyiert werden? Welche Auflagen wird es weiter geben? Das sind nur kleine Fragen, aber solche, die jeden treffen.

Am **13. Oktober 2022** findet ab 13.00 Uhr – so es denn hoffentlich möglich ist – in Präsenz unsere 14. Öffentlichkeitsveranstaltung an der Hochschule München statt, die wir im März 2020 coronabedingt absagen mussten. Nach 2,5 Jahren haben sich aber naturgemäß Themen verschoben, damals sicherlich aktuelle Themen sind nun noch aktuelleren Themen gewichen, wie z.B. HOAI 2021, EU-Taxonomie, Baupreiserhöhungen durch Krieg und Corona, wer trägt das Risiko, etc.

Sie finden alle Themen und Referenten unserer Öffentlichkeitsveranstaltung auf unserer Homepage unter www.bkm-muenchen.de. Schauen Sie doch mal rein! Über zahlreiches Erscheinen freuen wir uns sehr!

Eine Neuerung gibt es auch: Wir haben uns im Netzwerk der „Baukompetenz München“ entschlossen, einen gemeinnützigen eingetragenen Verein mit einer Satzung zu gründen, die ich gerne im Folgenden auszugsweise wiedergebe:

a) Organisation und Durchführung von Vortragsveranstaltungen, Seminaren, Symposien und Tagungen zur Fortbildung aller am Bau Beteiligten (z.B. Architekten, Ingenieure, Bauherren, Bauämter, Bauunternehmer, Bauträger, Handwerker,

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige aus dem Bau- und Immobilienbereich, Bauversicherungs- und Baustrafrechtsexperten, Lehrbeauftragte im Baubereich, Baujuristen etc.);

b) Wissenschaftliche Veröffentlichungen zu bautechnischen und baurechtlichen Themen;

c) Zusammenarbeit mit Institutionen, Forschungsinstituten, Hochschulen sowie Universitäten, die sich gleichfalls mit Fragen der Bautechnik oder dem Baurecht oder der Baubetriebswirtschaft befassen;

d) Mitwirkung bei der Fortentwicklung baurechtlicher Gesetze sowie der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB);

e) Zurverfügungstellung einer Plattform/Anlaufstelle für interdisziplinären Gedankenaustausch unter Bauexperten;

f) Vermittlung von Fachgutachtern oder Mediatoren zur Lösung bauspezifischer Problemfälle;

g) Vermittlung von Schiedsstellen zur Lösung bautechnischer oder baurechtlicher Fragen, bestehend – wenn gewünscht – aus einem technischen Sachverständigen und einem fachkundigen Juristen in Zusammenarbeit.

Damit ist unser Wirken im BKM klar umschrieben. Wir wünschen uns, dass dieses Angebot an alle Baubeteiligten noch mehr in Anspruch genommen wird als bisher. Denn Einigung geht vor Streit!

Als eingetragener Verein haben wir nun einen 4-köpfigen Vorstand, bestehend aus:

der Vorstandsvorsitzenden, *Frau SV Dr. Anette Ritter-Höll*, dem Stellvertreter, *Herrn RA Prof. Dr. Klaus Englert*, dem Schatzmeister, *Herrn RA und StB Dr. Manfred Griehl* und der Schriftführerin, *Frau RA'in Anja Binder*.

Gerne können Sie uns bei Fragen/Anmerkungen ansprechen, wie auch alle anderen BKM-Mitglieder, deren Adressen Sie auf der Rückseite dieses INFO-Briefes finden.

Den sehr aktuellen Artikel von unserem Kollegen Dr. Griehl zum Thema „Grundsteuerreform 2022“ finden Sie auf den Seiten 2 und 3.

Wir wünschen viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst,

Ihre Anette Ritter-Höll im Namen des Vorstands



*RA Dr. jur. Manfred Griehl
Fachanwalt für Steuerrecht, StB*

Grundsteuerreform 2022

Die Grundsteuer ist eine der ältesten Steuerarten in Deutschland. Die Grundsteuer fließt den Gemeinden und Städten direkt zu und zählt somit zu einer der wichtigsten Einnahmequellen. Mit den Einnahmen finanzieren die Gemeinden und Städte den Bau von Straßen, sie dienen der Finanzierung von Schulen und Kindergärten, dem Ausbau der Infrastruktur uvm.

Die bisherige Festsetzung der Grundsteuer beruhte auf Messbeträgen, die aus Einheitswerten ermittelt wurden (seit 1964 werden die Grundstücke im Westen nach ihrem Wert bemessen). Im Osten des Landes beruhte die Berechnung der Grundsteuer sogar auf dem Berechnungsmodell aus dem Jahr 1935.

Die Werte der Grundstücke sowie der Gebäude haben sich seit den oben genannten Jahren unterschiedlich entwickelt. Dadurch kommt es zu unterschiedlicher Behandlung gleichartiger Grundstücke und verstößt somit gegen das im Grundgesetz stehende Gebot der Gleichbehandlung.

Das Bundesverfassungsgericht befand 2018 die bis dahin gültige Berechnungsgrundlage bzw. die Ermittlung nach maßgeblichen Einheitswerten für die Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig.

Der Bundestag und der Bundesrat beschlossen 2019 die Reform der Berechnung der Grundsteuer und verabschiedeten die Grundsteuerreform 2022.

Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2022 zugrunde gelegt. Da die Finanzverwaltungen für die Neubewertung aller Grundstücke und Gebäude mehrere Jahre Zeit benötigen, werden erst im Jahr 2025 die neuen Bescheide mit den Neubewertungen ausgegeben werden.

Nachdem zwischen Bund und Ländern keine Einigung betreffend der Neugestaltung erreicht werden konnte, wurde zusätzlich den Bundesländern eine Länderöffnungsklausel

ermöglicht. Dadurch können die Bundesländer statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen beschließen und anwenden. Davon haben mehrere Bundesländer inzwischen bereits Gebrauch gemacht, wie zum Beispiel der Freistaat Bayern.

Im Freistaat Bayern gibt es etwa 6,5 Millionen Grundsteuerfälle zu bearbeiten. Diese werden von 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern umgesetzt.

Das Bayerische Grundsteuergesetz vom 10.12.2021 sieht vor:

Grundsteuer A

Bei der Berechnung der Grundsteuer auf Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird das Bundesrecht umgesetzt.

Die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft werden mit dem Ertragswert bewertet (Grundsteuerwert). Dieser Ertragswert zeigt auf, wie ertragsfähig eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche ist. Der Wert wird ermittelt aus der Fläche und einem nutzungsabhängigen, pauschalen Faktor.

Die Wohnungsteile, nicht land- und forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden sowie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäudeteile gehören nicht mehr zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und müssen gesondert erklärt werden. Die Flächen und Gebäude gehören zum Grundvermögen und werden auf dem Hauptvordruck gesondert ausgewiesen.

Wichtig ist, dass für jede wirtschaftliche Einheit eine separate Grundsteuererklärung abzugeben ist. Diesbezüglich ist ein neues Aktenzeichen beim Finanzamt anzufordern. Hierzu gab es ein Anschreiben der Finanzverwaltung Bayern mit Fristsetzung.

Grundsteuer B

Angesetzt wird ein wertunabhängiges Flächenmodell. Entscheidend sind die Flächen von Grund und Boden, Gebäude und Gebäudenutzung.

Nicht mit einbezogen werden der Wert des Grundstücks, der Bodenrichtwert und das Baujahr von Gebäuden. Die Grundsteuer wird somit in Bayern nach der Größe der Fläche von Grundstück und Gebäude berechnet.

Bayern setzt hier auf ein vereinfachtes Flächenmodell.

Für Bayern, Anlage B, benötigen Sie die Flurnummern des Grundstücks, die Grundbuchnummer, Größe des Grundstücks, Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Aktenzeichen/Steuernummer und die Angaben der Wohn- und Nutzflächen.

Verschiedene Daten zum Freistaat Bayern werden im Bayernatlas unter www.bayernatlas.de online gesammelt und veröffentlicht.

Hier können ab dem 01. Juli 2022 bis zum 31.12.2022 für die Grundsteuererklärung ausgewählte Daten aus dem Liegenschaftskataster wie die Fläche, Flurstücknummer, Gemarkung, Messzahlen etc. zu den Flurstücken kostenfrei über die allgemein zugängliche Internetanwendung Bayernatlas aufgerufen werden.

Wer muss eine neue Erklärung abgeben?

Jeder Eigentümer und jede Eigentümerin eines privatgenutzten, betrieblichen, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücks oder Wohnobjekts ist gesetzlich verpflichtet, am Neubewertungsverfahren teilzunehmen. Die Erklärungen sind bis zum 31.10.2022 beim zuständigen Finanzamt abzugeben.

Hierzu forderte das Bayerische Landesamt für Steuern im Frühjahr 2022 durch eine Allgemeinverfügung öffentlich auf. Somit ist jeder Eigentümer/jede Eigentümerin auch ohne direkte Aufforderung des Finanzamtes verpflichtet, eine Grundsteuererklärung abzugeben.

Aufforderungen vom Finanzamt wurden nur an Privatpersonen gesendet, nicht an betriebliche Organisationen. Diese müssen wie oben erwähnt auch eine Erklärung abgeben, sofern sie Eigentümer von Grund und/oder Boden sind.

Für die Erklärung sind die Eigentumsverhältnisse und die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten am 1. Januar 2022 maßgeblich (sogenannter Stichtag).

Ausgenommen von der Abgabepflicht ist Grundbesitz, der vor dem 01.01.2022 vollständig von der Grundsteuer befreit war, wie z.B. Besitz juristischer Personen öffentlichen Rechts, Besitz von Religionsgesellschaften, Körperschaften des öffentlichen Rechts usw.

Ablauf für Eigentümer/innen

In der Zeit vom 01. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 können die Erklärungen über ELSTER abgegeben werden (www.elster.de). Die derzeitige Dauer einer Neuregistrierung kann bis zu zwei Wochen dauern.

In Bayern können die Erklärungen auch in Papierform eingereicht werden, falls eine elektronische Abgabe nicht umsetzbar sein sollte. Die Vordrucke können beim jeweiligen Finanzamt abgeholt oder unter www.grundsteuer.bayern.de ausgedruckt werden.

Zeitlicher Ablauf - Verfahren

Die Abgabe der Erklärungen erfolgt zwischen dem 01. Juli 2022 und 31. Oktober 2022. Die Bearbeitung durch die Finanzämter wird 2023 und ggf. 2024 umgesetzt. Anschließend werden im Jahr 2024 die neuen Grundsteuerhebesätze der Gemeinden für 2025 berechnet. Ende 2024 werden die

neuen Grundsteuerbescheide erstellt und mit Gültigkeit zum 01.01.2025 verschickt.

Unser bisheriges dreistufiges Verfahren bleibt weiter erhalten. Grundsteuererklärungen werden von Eigentümern und Eigentümerinnen abgegeben. Anschließend stellt das Finanzamt auf Basis der Angaben den Grundsteuermessbetrag fest. Dieser wird dann an die Kommunen übermittelt. Der Grundsteuermessbescheid wird versendet, d. h. die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten über die getroffene Feststellung des Finanzamtes einen Bescheid.

Die Kommunen multiplizieren anschließend den festgestellten Grundsteuermessbetrag mit ihrem Hebesatz. Der Hebesatz, den die Kommunen eigenständig bestimmen, soll nach den politischen Vorstellungen durch die Gemeinden und Städte angepasst werden und zwar so, dass die Grundsteuerreform für die Gemeinden und Städte gegenüber der bisherigen Rechtslage aufkommensneutral ist.

Aus der Multiplikation mit dem Hebesatz ergibt sich die nach neuem Recht zu zahlende Grundsteuer. Die neuen Grundsteuerbescheide haben ab dem Jahr 2025 Gültigkeit. Bis 2024 gelten die bestehenden Regelungen der nach Einheitswerten berechneten Grundsteuer.

Die Grundsteuerreform bringt für alle Eigentümer und Eigentümerinnen Änderungen mit sich. Die Veränderungen der Grundsteuerbelastungen sollen laut Gesetzgeber aufkommensneutral durchgeführt werden. Es kann jedoch in Einzelfällen zu Mehr- oder Minderbelastungen kommen.

Ein Vorteil der Bayerischen Grundsteuer ist, dass alle Größen nachprüfbar und alle Rechenschritte nachvollziehbar sind und damit eine Transparenz gegeben ist.

Donnerstag 13.10.2022

14. Öffentlichkeitsveranstaltung
des Netzwerks
BAU KOMPETENZ MÜNCHEN

Hochschule München
Karlstraße 6

Mitglieder des Netzwerks Bau Kompetenz München



Bautechnik

Dipl.-Ing. (Univ.) Rasso Bumiller
SV für Baugrunduntersuchungen/Gründungen
www.ib-fbk.de

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eckhard Dittrich
SV für Heiz- und Energiekosten
www.dittrich-sv.de

Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Fernkorn
SV für Ingenieurvermessung
info@fernkorn-vermessung.de

Dr. rer. nat. Dipl.-Physiker Thomas Hils
SV für Schallschutz, Bauakustik, Wärme-/Feuchteschutz
www.hils-consult.de

Dipl.-Ing. Architekt Thilo Hoffmann
SV für Brandschutz
www.kk-fire.com

Dipl.-Ing. Arch. (FH) Barbara Neder
SV für Schäden an Gebäuden
b.neder@t-online.de

Dr. rer. nat. Anette Ritter-Höll
SV für Naturwerkstein, Diplom-Geologin
www.ritter-natursteinberatung.de

Dipl.-Ing. (Univ.) Dieter Rudat
SV für Massivbau, Instandsetzung Betonbau
www.rudat-sv.de

Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt Herbert Schlatt
SV für Immobilienbewertung
www.herbert-schlatt.de

Bautechnik

Dipl.-Ing. (FH) Heinz Schnaubelt
SV für Gebäude-Schäden, Mediator
schnaubelt@schnaubelt.eu

Dipl.-Ing. (TU) Agnes Schwartzberger
SV für Schallschutz, Erschütterungen
www.akustikbuero.com

Dr. sc. techn. Dipl.-Arch. ETH Georg W. Seunig
SV für Wärmeschutz in der Bautechnik
seunig.sv@gmail.com

Dipl. Ma. En (EU) Erhard Wagner
SV für Elektrotechnik, Blitzschutz u.a.
www.immo-tech.com

Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt Lorenz Wallnöfer
SV für Sanierung historischer Bauwerke
www.ab-wallnoefer.de

Baubetriebswirtschaft

Prof. Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Clausen
SV für Bauabrechnung und -ablaufstörungen
www.pms-online.eu

Steuerrecht

RA Dr. jur. Manfred Griehl
Fachanwalt für Steuerrecht, StB
www.griehl.de

Baurecht

RAin Anja Binder
Architekten- und Ingenieurrecht, Privates Baurecht
www.binder-baurecht.de

RA Prof. Dr. jur. Klaus Englert
Mediator (Spezial-)Tief-, Tunnel-, Brunnenbaurecht
www.englert.legal

RA Cornelius Hartung
Vergaberecht, Privates Baurecht
www.goede-althaus.de

RA Dipl. sc. pol. (Univ.) Wolfgang Junghenn
Architektenrecht, Baurecht
www.heussen-law.de

RA Prof. Dr. jur. Dieter Kainz
Bau- und Vergaberecht, Mediator u. Schiedsrichter
www.kainz-ra.de

RAin Dr. jur. Grete Langjahr
Architektenrecht, WEG-Recht, Baurecht
www.raekraus.de

RA Karl Schwab
Öffentl. Baurecht, Miet- u. Pachtrecht
ks@ra-karl-schwab.de

Impressum: V.i.S.d.P. Dr. Anette Ritter-Höll (verantwortlich), RA Prof. Dr. jur. Dieter Kainz, Prof. Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Clausen und RA Prof. Dr. jur. Klaus Englert, Eichgrabenstraße 5, 82340 Feldafing (Tel. 08157 – 997345). Konzeption und Gestaltung: Susanne Clausen, Grafik & Design, Heinrich-Stieglitz-Kehre 15, 81371 München; www.clausen-design.de