



Grundsteuerreform 2022

Landesmodell Bayern

München, 13. Oktober 2022



Grundsteuerreform 2022

- älteste Steuerart in Deutschland
- das Geld fließt den Gemeinden zu
- wichtigste Einnahmequelle von Gemeinden
 - Finanzierung von Schulen, Kindergärten, Ausbau der Infrastruktur uvm.



Grundsteuerreform 2022

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 10.04.2018

- Bisherige Grundsteuerberechnung nicht mehr zeitgemäß, zunehmende Ungleichbehandlung durch Wertverzerrungen somit verfassungswidrig.
- Seit 1964 beruhten die Festsetzungen der Beträge auf Messbeträgen, die aus Einheitswerten ermittelten wurden (in Ostdeutschland basierten die Werte sogar auf ein Berechnungsmodell aus dem Jahr 1935).

Grundsteuerreform 2022

- 2019 beschloss der Bundesrat die Reform der Berechnung der Grundsteuer.
- Länderöffnungsklausel wurde ermöglicht; die Bundesländer können statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen beschließen und anwenden.
- Bayerisches Grundsteuergesetz wurde am 10.12.2021 beschlossen.

Grundsteuerreform 2022

Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 01.01.2022 nach Vermögensarten:

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen zzgl. Zuordnung Betriebsgrundstücke -> Bundesrecht gilt auch in Bayern.
2. Grundvermögen zzgl. Zuordnung von Betriebsgrundstücken -> Bayern eigene Regelungen.

Grundsteuerreform 2022

Wer muss eine Erklärung abgeben?

- Jeder Eigentümer und jede Eigentümerin von privatgenutzten, betrieblichen, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücks oder Wohn-/Gebäudeobjekten.

(Ausnahmen: Grundsteuerbefreiungen vor dem 01.01.2022)

- Stichtag 01.01.2022.
- Frühjahr 2022 Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamtes für Steuern für verpflichtende Abgabe einer Erklärung.

Grundsteuerreform 2022

Zeitlicher Ablauf

- 01.01.2022 Wertfeststellungstag
- Abgabe digital oder in schriftlicher Form (Formulare FA) zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022.
- Diese Woche Tagung des Landtages wegen Fristverlängerung.

Grundsteuerreform 2022

Zeitlicher Ablauf

- Bearbeitung der neuen Erklärungen durch die Finanzämter bis Ende 2024.
- Ende 2024 Berechnung der neuen Grundsteuerhebesätze durch die Gemeinden.
- Anfang 2025 Versendung der neuen Grundsteuerbescheide mit Gültigkeit ab dem 01.01.2025.
- Bis dahin haben die derzeitigen Grundsteuerbescheide ihre Gültigkeit.

Grundsteuerreform 2022

Grundsteuer A

- Bewertung Land- und Forstwirtschaftsbetriebe mit dem Ertragswert; Ermittlung aus der Fläche und einem nutzungsabhängigen, pauschalen Faktor.
- Gesonderte Erklärung für -> nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Grund und Boden sowie Wohnungsteile bzw. Gebäude.
- Jede wirtschaftliche Einheit separate Grundsteuererklärung abzugeben.

Grundsteuerreform 2022

Grundsteuer B

- Vereinfachtes, wertunabhängiges Flächenmodell.
- Herangezogen werden Flächen von Grund und Boden, Gebäude und deren Nutzungsart.
- Nicht berücksichtigt werden Wert der Grundstücke, Bodenrichtwert und das Baujahr von Gebäuden.

Grundsteuerreform 2022

Grundsteuer B – Berechnung des Grundsteuermessbetrages

Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens x Grundsteuermesszahl
+
Äquivalenzbetrag von Wohn- und Nutzflächen x Grundsteuermesszahl

(abrunden nach unten)

- Grundsteuermessbetrag beträgt grundsätzlich 100%
- für Wohnflächen minus 30% (Grundsteuermessbetrag hier 70%)



Grundsteuerreform 2022

Berechnungsbeispiel Eigentumswohnung

Miteigentumsanteil: 33/1000

Gebäudefläche: 1000 qm

Wohnfläche: 100 qm

Hebesatz Gemeinde 400%.

$33/1000 \times 1000\text{qm} = 33 \text{ qm}$

$33\text{qm} \times \text{Äquivalenzzahl } 0,04 \text{ €/qm} = 1,32 \text{ Euro}$

X Grundsteuermesszahl für Grund/Boden 100 % = 1,32 Euro

Wohnfläche 100 qm x Äquivalenzzahl 0,50 €/qm = 50,00 Euro

X Grundsteuermesszahl für Gebäude 70 % von 50 Euro = 35,00 Euro

Grundsteuermesszahl gesamt 36,32 Euro x Hebesatz der Gemeinden 400% = 145,28 Euro Grundsteuer neu.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!