

Grundsteuerreform

Bundesmodell - Bayernmodell

Matthias Bergander B.A.
Steuerberater

Partner in der Kanzlei
Bergander & Partner
Steuerberatungsgesellschaft mbB

Dingolfing – Freising - Moosburg



Hintergrund der Reform

Warum gibt es neun Modelle?

Bundesmodell vs. Ländermodelle

Landwirtschaft – Bewertung im Ertragswertverfahren

Grundlegende Bewertungsmethodik

- Bewertungsmaßstab ist ein Ertragswert (§ 236 BewG)
- nachhaltige Ertragsfähigkeit bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung
- pacht- und schuldenfreier Betrieb
entlohnte fremde Arbeitskräften
- Dieser sog. Reinertrag wird aus Erhebungen nach § 2 Landwirtschaftsgesetz
bzw. der aus Erhebungen der Finanzverwaltung ermittelt
- Durchschnitt der letzten 10 Wirtschaftsjahre vor dem
Hauptfeststellungszeitpunkt

Kapitalisierungsfaktor: 18,6

Ermittlung des Reinertrags für jede Nutzung, Nutzungsart und Nebenbetrieb

Bewertung im Ertragswertverfahren

1. Einfamilienhäuser

Wohngrundstücke mit **einer** Wohnung
Kein Wohnungseigentum
Gemischte Nutzung: mind. 50% Fläche
Wohnzweck und prägende Eigenart als
Einfamilienhaus

2. Zweifamilienhäuser

Wohngrundstücke mit **zwei**
Wohnungen
Kein Wohnungseigentum
Gemischte Nutzung: mind. 50% Fläche
Wohnzwecke und prägende Eigenart als
Zweifamilienhaus

3. Mietwohngrundstücke

Mehr als **80% der Fläche** zu
Wohnzwecken
genutzt
Kein Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4

4. Wohnungseigentum

Sondereigentum an Wohnung
mit Miteigentum an gemeinschaftlichem
Eigentum

im Sachwertverfahren

5. Teileigentum

Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen
mit Miteigentum an gemeinschaftlichem Eigentum

6. Geschäftsgrundstücke

Mehr als **80% der Fläche** dient eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken
Kein Teileigentum (kein Nr. 5)

7. gemischt genutzte Grundstücke und

Teils Wohnzweck, betrieblicher oder öffentlicher Zweck
Keine Nr. 1-6

8. sonstige bebaute Grundstücke

Länder mit „echten Modellen“

Bundesland	Modell	Gesetz	Stand
Bayern	Flächenmodell	Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)	Beschluss Landtag vom 23.11.2021
Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell	Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)	Beschluss Landtag vom 7.7.2021
Hessen	Flächen-Faktor-Verfahren	Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)	Beschluss Landtag vom 15.12.2021
Hamburg	Wohnlagemodell (Einfachmodell mit Wohnlageberücksichtigung)	Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG)	Beschluss Bürgerschaft vom 28.2.2021
Baden-Württemberg	Modifiziertes Bodenwertmodell	Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG)	Beschluss Landtag vom 4.11.2020

Länder mit „unechten Modellen“

Bundesland	Modell	Gesetz	Stand
Saarland	Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen	Gesetz zur Einführung einer Landesgrundsteuer (Saarländisches Grundsteuergesetz - GrStG-Saar)	Beschluss vom 15.9.2021
Sachsen	Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen	Sächsisches Gesetz zur Umsetzung der Grundsteuerreform; Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz (SächsGrStMG)	Beschluss vom 3.2.2021

www.datev.de/grundsteuer

Was gilt in Bayern? - Flächenmodell

Landesamt für Steuern – Informationen:

<https://grundsteuer.bayern.de>

Grundsteuerreform Bayern Was gehört zur Grundsteuererklärung?

immer erforderlich:

Grundsteuererklärung – Hauptvordruck

BayGrSt 1



bei mehr als zwei Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümern:

Anlage Miteigentümer/-innen

BayGrSt 1A

entweder

und immer

oder

bei

Grundvermögen

(= alles was nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist, das heißt unbebaute und bebaute Grundstücke z.B.

- Baugrundstücke,
- Wohngrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke,
- Gewerbegrundstücke,
- etc

Anlage Grundstück

BayGrSt 2

Eintragbar sind bis zu 5 Flurstücke und bis zu 15 Gebäude bzw. Gebäudeteile eines Grundstücks.

Sofern ein Grundstück mehr Flurstücke oder mehr Gebäude bzw. Gebäudeteile umfasst, werden zusätzliche Anlagen Grundstück benötigt.

bei

land- und forstwirtschaftlichem Vermögen

- aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (verpachtet oder ungenutzt)

Anlage Land- und Forstwirtschaft

BayGrSt 3

Eintragbar sind bis zu 5 Flurstücke mit jeweils bis zu 8 Nutzungen.

Für weitere Flurstücke werden zusätzliche Anlagen Land- und Forstwirtschaft benötigt.

gegebenenfalls wenn Tierhaltung vorhanden ist (gezogene und erzeugte Tiere)

Anlage Tierbestand

BayGrSt 3A

gegebenenfalls:

Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

BayGrSt 4

für Anträge auf Grundsteuerbefreiungen und/ oder Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

(Hinweis: für die allgemeine Ermäßigung von Wohnflächen in Höhe von 30% gem. Art. 4 Abs. 1 S. 2 BayGrStG ist keine gesonderte Anlage BayGrSt 4 notwendig, die Berücksichtigung erfolgt automatisch)

Bayern Flächenmodell – für Wohneigentum

Grundlegende Methodik:

- Grundsteuer A: punktuell gegenüber Bundesmodell geändert (LuF)
- Grundsteuer B: umfassend gegenüber Bundesmodell geändert (Wohneigentum)
- Grundsteuer C: keine Anwendung in Bayern (!)
- Bewertung und Verfahrensrecht wurde in einem einheitlichen Gesetz gebündelt

Einflussfaktoren für die Besteuerung (= Bewertungsparameter):

- Grundstücksfläche
- Gebäudefläche
- Nutzung der Immobilie

Hinweis

In Bayern wird es den Gemeinden – abweichend vom Bundesmodell – nicht ermöglicht, eine Grundsteuer C zu erheben.

Besonderheiten

- Garagen bis 50 qm bleiben außer Ansatz
- Nebengebäude (z.B. Gartenhaus) bis 30 qm bleiben außer Ansatz

Beispiel:

A ist Eigentümer eines Grundstücks, welches mit folgenden Bauwerken bebaut ist:

- EFH mit 150 m² Wohnfläche
- Garage mit 60 m² Nutzfläche
- Gartenhaus mit 15 m² Nutzfläche

Sämtliche Bauwerke stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wohnnutzung und dienen dieser.

Lösung:

Folgende Gebäudeflächen sind bei der Bewertung zu berücksichtigen:

Wohnfläche EFH		150 m ²
Garage	60 m ²	
Abzgl. Freibetrag	<u>-50 m²</u>	
		10 m ²
Gartenhaus	15 m ²	
Abzgl. Freibetrag	<u>-15 m²</u>	
		0 m ²
<u>Gesamtsumme</u>		<u>160 m²</u>

Berechnung:

(Fläche des Bodens x Äquivalenzzahl (0,04 Euro/qm) x Steuermesszahl)

Plus

(Wohnfläche x Äquivalenzzahl (0,50 Euro/qm) = Äquivalenzbetrag Wohnfläche)

Plus

(Nutzfläche des Gebäudes x Äquivalenzzahl (0,50 Euro/qm) = Äquivalenzbetrag Wohnfläche)

x Steuermesszahl

Ergibt zusammen den Grundsteuermessbetrag

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Mamming derzeit:

Grundsteuer A (Landwirtschaft) 370

Grundsteuer B (bebaut /unbebaute) 370

Gottfrieding je 390

Dingolfing je 250

Landau je 380

Beispiele:

Wohnhaus

Grundstück 650 qm - Wohnfläche 197 qm - Garage 49 qm - Gartenhaus 18 qm

Grundsteuermessbetrag 94,95 Euro x Hebesatz 370

Grundsteuer: 351,31

Wohnung

Wohnfläche 77 qm - Tiefgaragenstellplatz 18 qm - Anteiliges Grundstück 48 qm

Grundsteuermessbetrag 29,87 Euro x Hebesatz 370

Grundsteuer 110,51 Euro

Steuererhöhung ?

Es kommt drauf an – bisherige Erfahrungen

Wie geht's es weiter?

- Bis Ende 2023 sollen die Feststellungsbescheide vom Finanzamt erlassen sein
- Bis Herbst 2024 Festlegung der neuen Hebesätze durch die Gemeinden
- Ab 01.01.2025 ist die „neue“ Grundsteuer zu zahlen

Vielen Dank
für
Ihre Aufmerksamkeit

Bergander & Partner
Steuerberatungsgesellschaft mbB

Freising – Dingolfing – Moosburg

www.bergander-partner.de

