



Bürgermeisterin Irmgard Eberl und Geschäftsleiter Alexander Rößler bedanken sich bei Steuerberater Matthias Bergander. Foto: Ebnet

Gewusst wie

Informationsabend zur Grundsteuerreform zeigt alle wichtigen Basics auf

Mamming. (ez) Bis auf den letzten Platz gefüllt war der Wintergarten im Landgasthof Apfelbeck. Hier durfte Bürgermeisterin Irmgard Eberl die Gäste und besonders den Referenten und Steuerberater Matthias Bergander sowie den Geschäftsleiter Alexander Rößler begrüßen. Jeder Grundstückseigentümer hat bis Ende Oktober die Erklärung abzugeben. Es gibt im Internet entsprechende Informationen und Ausfüllhinweise. Doch den Bürgermeistern war es sehr wichtig, einen zusätzlichen Informationsabend anzubieten, um praktische Hinweise zu geben. Weder Gemeinde noch Finanzamt dürfen in diesem Bereich beratend wirken. Die

Grundsteuer ist eine sehr wichtige Einnahmequelle für die Gemeinden, erläuterte die Bürgermeisterin. Rund 560 000 Euro werden es 2022 in der Gemeinde sein. Damit die Gemeinde die Steuer berechnen könne, schickt das Finanzamt den Messbetrag. Bis einschließlich 2024 bleibt dieser wie bisher. Weil sich die gesetzlichen Vorgaben jedoch geändert haben, muss das Finanzamt diesen neu ermitteln. Erst ab 2025 werden die Daten verwendet, um von der Gemeinde die Grundsteuer zu ermitteln. Steuerberater Matthias Bergander begann schließlich seinen Vortrag. In Westdeutschland basieren die Werte der Grundsteuer auf das Jahr 1964 und entsprechen nicht mehr der Realität. Aus diesem Grund sind neue Regelungen notwendig. Diese wurden verabschiedet und ein etwas sportlicher Zeitplan den Steuerberatern und Steuerpflichtigen auferlegt, damit das Finanzamt entsprechend Zeit zur Bearbeitung hat und die Gemeinden die Hebesätze anpassen können. In Deutschland gibt es neun Modelle. Jedes Bundesland kann dabei seine eigene Bewertung festlegen, es gibt acht Länder- und ein Bundesmodell. **Im Falle einer Landwirtschaft** Die Bewertung in der Landwirtschaft erfolgt wie bisher nach dem Ertragswert. Dabei wird eine ordentliche Bewirtschaftung unterstellt. Dieser sogenannte Reinertrag wird aus der Erhebung ermittelt. Eine weitere Bewertung erfolgt im Ertragswertverfahren beziehungsweise im Sachwertverfahren. In Bayern kommt ein Flächenmodell zum Tragen. Entsprechende Informationen gibt es unter <https://grundsteuer.bayern.de>. Es gibt dabei die Grundsteuer A, welche punktuell gegenüber dem Bundesmodell geändert wurde. Die Grundsteuer B ist umfassend geändert gegenüber dem Bundesmodell und betrifft das Wohneigentum. Der Bereich Grundsteuer C findet in Bayern keine Anwendung. Die Bewertung und das Verfahrensrecht wurden dabei in einem einheitlichen Gesetz gebündelt. Einflussfaktoren für die Besteuerung sind die Grundstücksfläche, Gebäudefläche und die Nutzung der Immobilie. Besonderheiten sind, dass Garagen bis 50 Quadratmeter ohne Ansatz bleiben. Gleiches gilt für Nebengebäude (wie etwa Gartenhäuser) bis 30 Quadratmeter. Als Beispiel nannte er den Eigentümer A, der ein Grundstück besitzt, das mit einem Einfamilienwohnhaus mit 150 Quadratmeter Wohnfläche, einer Garage mit 60 Quadratmeter Nutzfläche und einem Gartenhaus mit 15 Quadratmeter Nutzfläche bebaut ist. Sämtliche Bauwerke stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wohnnutzung und dienen dieser. Eine Garage mit weniger als 50 Quadratmeter ist mit „0“ anzugeben, damit ersichtlich ist, dass es eine Garage gibt. Sind es mehr, so ist die übersteigende Fläche anzugeben. In dem genannten Beispiel ist eine Gesamtsumme von 160 Quadratmeter anzugeben (150 m² Wohnfläche, 10 m² Garage, 0 m² Gartenhaus). **Wie geht es weiter?** Die Fläche des Bodens (Grundstücks) wird dann mit der Äquivalenzzahl multipliziert. Diese ist in Bayern auf 0,04 Euro pro Quadratmeter festgelegt. Dieser Betrag ist mit der Steuermesszahl multipliziert. Hinzu kommt der Äquivalenzbetrag Wohnfläche, der sich aus der Wohnfläche multipliziert mit der Äquivalenzzahl (0,50 Euro/qm)

berechnet. Weiterer Betrag ist die Nutzfläche des Gebäudes mal der Äquivalenzzahl (0,50 Euro/qm), welche den Äquivalenzbetrag Wohnfläche ergibt. Diese drei Werte werden mit der Steuermesszahl multipliziert und das ergibt dann den Grundsteuermessbetrag. Dieser Grundsteuermessbetrag ist mit dem Hebesatz zu multiplizieren und das ergibt dann die Grundsteuer. In Mamming liegt der Hebesatz aktuell bei der Grundsteuer A (Landwirtschaft) bei 370, ebenso bei der Grundsteuer B; in Gottfrieding 390, in Dingolfing 250 und in Landau 380. Bis Ende 2023 sollen die Feststellungsbescheide vom Finanzamt erlassen sein. Bis Herbst 2024 erfolgt die Festlegung der neuen Hebesätze durch die Gemeinden. Ab 1. Januar 2025 ist die „neue“ Grundsteuer zu zahlen. In Bayern sind Neuberechnungen nicht vorgesehen, andere Bundesländer wollen alle sieben Jahre diese Berechnungen überprüfen.