

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

**„Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2020  
... und zum 01.01.2022 erneut“**

von

Agnes Fischl-Obermayer  
Rechtsanwältin/Steuerberaterin  
Fachanwältin für Erbrecht



acconsis München  
[www.acconsis.de](http://www.acconsis.de)  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)

Gerade haben wir Ihnen die neuen Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zum 31.12.2020 veröffentlicht hat, vorgestellt (Bayerische Hausbesitzer-Zeitung 09/2021, Seite 498 ff.).

Anfang des Monats hat der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern, Herr Maximilian Karl, zur Änderung des Stichtags der Bodenrichtwertermittlung Stellung genommen. Dabei hat er auf die Novellierung des Grundsteuergesetzes und den darin enthaltenen Hauptfeststellungszeitpunkt zur Erhebung der Grundsteuer auf den 01.01.2022 hingewiesen.

Dieser neue Hauptfeststellungszeitpunkt hat wiederum zu einer Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) geführt. Es heißt nunmehr in § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB statt *„Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.“* jetzt *„Die Bodenrichtwerte sind jeweils **zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln**, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.“*

Nachdem der letzte Bodenrichtwert zum 31.12.2020 ermittelt wurde, ist die nächste Bodenrichtwerterhöhung innerhalb der 2 Jahre unter Berücksichtigung des neuen Stichtags für die Grundsteuer der **01.01.2022**.

In der Mitteilung des Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses verweist er darauf, dass „*weitgehend alle Bundesländer haben entweder das Bundesmodell übernommen oder eigene Modelle zur Erhebung der Grundsteuer entwickelt, die noch allesamt den Bodenrichtwert als Parameter beinhalten.*“ Gleichzeitig bestätigt er, dass Bayern davon abgewichen sei. Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat hat in seiner Pressemitteilung auf den Kabinettsbeschluss für die Bayerische Grundsteuer verwiesen. Die Grundsteuer werde sich – im Gegensatz zu den Grundsteuern im übrigen Bundesgebiet – ausschließlich an physische Größen wie der Grundstück- oder Gebäudefläche ausrichten, dagegen werde es laut Albert Füracker keine Steuererhöhungen durch die Hintertüre allein aufgrund des ständig steigenden Preisniveaus bei Immobilien geben. Aus diesem Grund werde auch der Bodenrichtwert keine für dieses Modell heranzuziehender Preis sein.

Dennoch hat sich der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern für eine bundeseinheitliche Erhebung der Bodenrichtwerte ausgesprochen und die Gutachterausschüsse aufgefordert, die Ermittlung zum Stichtag 01.01.2022 vorzubereiten. Im Anschluss sollen dann die Bodenrichtwerte wieder alle zwei Jahre ermittelt und veröffentlicht werden, also jeweils zum ersten eines geraden Jahres, demnächst 01.01.2024.

Nachdem die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 nicht nur ermittelt, sondern auch veröffentlicht werden, sind diese wiederum über § 179 BewG Grundlage der steuerlichen Bewertungen im Fall des Ertrags- und des Sachwertverfahrens. In Satz 3 heißt es „*Bei der Wertermittlung ist stets der Bodenrichtwert anzusetzen, der vom Gutachterausschuss zuletzt zu ermitteln war.*“

Den Immobilieneigentümern bleibt daher kaum mehr Zeit, eine geordnete und unter Berücksichtigung aller auch steuerlichen Möglichkeiten geregelte Übergabe umzusetzen. Neben all den steuerlichen Optimierungen und raschen Handlungsanweisungen ist aber stets darauf hinzuweisen, dass auch die familiäre und vermögensmäßige Optimierung gut überlegt sein muss.

Es wäre wünschenswert gewesen, wenn der Gesetzgeber dies bei seinen Änderungen berücksichtigt hätte.

Am Dienstag, 30. November 2021 wird die Durchführung der Online-Veranstaltung fortgesetzt. Das Thema wird rund um das Testament sein. Wir werden über die Erbfolge aufklären, wenn Sie kein Testament erstellen – sogenannte gesetzliche Erbfolge. Wir werden Ihnen aber auch Hinweise zu den Vorüberlegungen eines Testaments geben. Sie erhalten zudem einen Überblick über die möglichen Instrumentarien einer testamentarischen Verfügung. Schließlich werden wir zum allseits bekannten „Berliner Testament“ Stellung nehmen und hierbei insbesondere auf die Bindungswirkung hinweisen. Ein kleiner Überblick über die Pflichtteilsrechte und deren Vermeidung sowie die Vermeidung erbschaftsteuerlicher Nachteile soll diesen Vortrag und Ihre Überlegungen abrunden.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Für alle anderen Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail [a.fischl@acconsis.de](mailto:a.fischl@acconsis.de) oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!

Agnes Fischl-Obermayer  
Rechtsanwältin/Steuerberaterin  
Fachanwältin für Erbrecht