

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

„Grundsteuer – der bayerische Sonderweg“

Kommt die Reform ins Stocken?

VON

Regine Funke-Lachotzki

Wirtschaftsprüferin
Steuerberaterin



www.acconsis.de

www.convocat.de

Ein gut gemeintes einfaches Gesetz

Auf massiven Druck der Interessensvertreter in Bayern wurde im letzten Jahr bei der Grundsteuerreform eine Länder-Öffnungsklausel verabschiedet. Diese Klausel ist die Grundlage dafür, dass die einzelnen Bundesländer bei den Regelungen der neuen Grundsteuerbemessung vom bundeseinheitlichen Modell abweichen und eigene Regelungen beschließen können.

Die Bayerische Staatsregierung will die Öffnungsklausel nutzen. Die Neuregelung soll einfacher sein und vom bundesdeutschen Modell abweichen. Das bundesdeutsche Modell erfordert – ähnlich der Feststellung des steuerlichen Bedarfswertes für Erbschaft- und Schenkungssteuerzwecke – eine eigene Grundstücksbewertung nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes (§§ 218 ff. BewG). Die Neuregelungen bedeutet eine Neubewertung alle 7 Jahre. Diesen Weg möchte die bayerische Staatsregierung nicht beschreiten.

Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer in Bayern soll ab 2025 nur noch nach der Grundstücks- und Gebäudefläche und deren Nutzung bestimmt werden. Entsprechend dem bayerischen Gesetzesentwurf vom Mai dieses Jahres werden die Flächen mit wertunabhängigen Äquivalenzzahlen angesetzt. Dies bedeutet, dass

- Grundstücksflächen mit 0,04 EUR/qm
- Gebäudeflächen mit 0,50 EUR/qm

angesetzt werden.

Für

- Wohnflächen wird ein Abschlag in Höhe von 30% vorgenommen, so dass 0,35 EUR/qm

zum Ansatz kommen.

Für geförderten Wohnungsbau und Baudenkmäler gibt es weitere Ermäßigungen.

Auf die so ermittelte Bemessungsgrundlage wenden die Gemeinden dann ihren Hebesatz an, so dass die Kommunen – wie bisher – über die endgültige Höhe der Grundsteuer entscheiden.

Ist der bayerische Sonderweg verfassungswidrig

Innerhalb des bayerischen Landtages macht sich Kritik über den bayerischen Sonderweg laut. Es wurde ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, um die Verfassungsmäßigkeit des sog. Flächenmodells zu prüfen. Das Rechtsgutachten kommt im Ergebnis zu dem Schluss, dass der bayerische Sonderweg, der den Wert der Grundstücke und die Lage innerhalb der Gemeinden außer Acht lässt, dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes widerspricht. Grundstücke in angesagten Stadtteilen werden genauso behandelt wie Grundstücke in weniger angesagten Stadtteilen, obwohl deren Werte stark voneinander variieren. Die Forderung lautet, den Bodenrichtwert als maßgeblichen Wertmaßstab zu verwenden. Vorsorglich werden nun auch in Bayern die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 neu festgesetzt (vgl. den Beitrag „Änderung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022“ in diesem Heft). Sofern der bayerische Sonderweg Gesetz wird, ist mit einer Verfassungsklage zu rechnen.

Gerät die Reform ins Stocken? Ausgang offen

Durch die Existenz des Rechtsgutachtens ist der parlamentarische Weg der Grundsteuerreform in Bayern ins Stocken geraten. Der Haushaltsausschuss im bayerischen Landtag diskutiert über das weitere Vorgehen. Die Vertreter der Städte und Gemeinden verweisen kontinuierlich auf die hohe Bedeutung der Grundsteuer für die kommunale Finanzierung. In Bayern liegt das Aufkommen bei 1,83 Milliarden Euro. Auch fehle im bayerischen Gesetzesentwurf die Grundsteuer C als Instrument der Baulandmobilisierung, was von Vertretern der Kommunen als vergebene Chance zur Schaffung neuen Wohnraumes gesehen wird.

Derzeit wird ebenso diskutiert, ob die Kommunen einzelne Hebesätze für einzelnen Zonen innerhalb der Kommune beschließen könnten. Hierdurch soll den unterschiedlichen Wertrelationen innerhalb einer Kommune Rechnung getragen werden. Allerdings wird befürchtet, dass dann der Streit innerhalb der Kommune vorprogrammiert sei. Außerdem zöge dies eine kontinuierliche Überprüfung der Hebesätze der einzelnen Zonen nach sich. Hier wird es noch viel Gesprächsbedarf geben, so dass die Zeit den Verantwortlichen davonläuft.

Ausblick

Gerade die Neufestsetzung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022, die durch die Grundsteuerreform auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 als notwendig erachtet wird, bringt schon wieder neue Dynamik in die Grundstücksbewertung für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke. Die Entwicklungen in der Steuerpolitik sind genauestens zu analysieren, da einzelne Neuregelungen in einer Steuerart Auswirkungen auf andere Steuerarten haben. Geplante Immobilienübertragungen im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge sind – soweit möglich – auf dieses Jahr vorzuziehen.

Für alle gewünschten Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail r.funke@acconsis.de oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne: bleiben Sie gesund!

Regine Funke-Lachotzki
Wirtschaftsprüferin
Steuerberaterin