



# HAUS + GR

## IHR BERATER in allen Fragen

## Neue Grundsteuer - In München müssen 800.000 Wohnungen und Grundstücke neu bewertet werden

Bayern hat sich bei der vom Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 2018 geforderten Neuregelung der Grundsteuer für das sog. Flächenmodell entschieden. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist danach ausschließlich die Fläche des Grundstücks sowie die Flächen des Gebäudes und die Art der Nutzung. Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

### Flächenmodell kontra Bundesmodell

Im Gegensatz dazu werden die wertabhängigen Modelle in anderen Bundesländern bei steigenden Immobilienpreisen zu laufenden Steuererhöhungen führen und infolge der ständigen Veränderung der Preise einen immensen Verwaltungsaufwand durch laufende Neubewertungen der Grundstücke erfordern. Gerade weil es die Verwaltung schon bisher nicht geschafft hat, die insgesamt 36 Millionen Immobilien im Bundesgebiet neu zu bewerten, hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Grundsteuerregelung wegen den nicht aktualisierten und daher veralteten Werten für verfassungswidrig erklärt.

### Auch Mieter profitieren vom Flächenmodell

Ferner hätte ein wertabhängiges Modell in Bayern zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, in Gebieten mit hohen Bodenwerten wie z.B. im Großraum München zu einer Vervielfachung geführt.

Dies hätte auch die Mieter in Bayern und insbesondere im Großraum München mit hohen und ständig steigenden Bodenwerten stark belastet, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann. Hauseigentümer und Mieter dürften sich daher darüber einig sein, dass das bayerische Flächenmodell die sozial verträglichere Alternative zum Bundesmodell ist.

Zur Ermittlung der neuen Grundsteuer müssen aber auch in Bayern sämtliche Grundstücke und Wohnungen neu bewertet werden. Wann und auf welche Weise dies zu erfolgen hat, ist im Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021 (GVBl 2021 S. 638) festgelegt. Allein im Stadtgebiet München stehen ca. 800.000 Wohnungen und Grundstücke zur Neuberechnung aus.

### Hauptfeststellung zum 01.01.2022

Obwohl die derzeitige Grundsteuer noch knapp drei Jahre bis zum 31.12.2024 gilt, wurde die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer einmalig zum Stichtag 01.01.2022 festgesetzt (sog. Hauptfeststellung). Sie muss allerdings nur dann angepasst werden, wenn sich Flächengröße oder Grundstücksnutzung ändern (Art. 6 Abs. 1 BayGrStG). Änderungen der Verkehrswerte des Bodens oder des Gebäudes erfordern keine Anpassung.

Die Aufforderung an die Eigentümer zur Abgabe der Feststellungserklärung durch das Bayerische Landesamt für Steuern wird voraussichtlich in den nächsten Wochen erfolgen (Art. 6 Abs. 5). Die Steuererklärungen müssen dann ab 01.07. bis spätestens 31.10.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER oder in Papierform (Härtefallantrag beim zuständigen Finanzamt erforderlich!) eingereicht werden. Die bayerischen Vordrucke stehen ab 01.07.2021 im Internet sowie in den Servicezentren der bayerischen Finanzämter bereit. Mustervordrucke können schon jetzt unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2022/162/baymb/2022-162.pdf> abgerufen werden.

**HAUS + GRUND München** wird seine Mitglieder bei der Erstellung der Steuererklärung beraten und unterstützen: Bei Nicht- oder verspäteter Abgabe der Steuererklärung kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt (§ 152 AO) und / oder die Besteuerungsgrundlagen geschätzt werden (§ 162 AO).

### Welche Daten müssen angegeben werden?

Anzugeben in der Erklärung ist die Fläche des Grundstücks, die Fläche des Gebäudes sowie die Art der Nutzung.

Die Fläche des Grundstücks ist i.d.R. dem Grundbuchauszug bzw. dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen; bei Eigentumswohnungen anteilig aus dem 1.000-Anteil laut Teilungserklärung zu errechnen.

Die Fläche des Gebäudes ist bei Wohnnutzung die Wohnfläche i.S.d. Wohnflächenverordnung. Danach sind Wohnflächen alle Flächen innerhalb der Wohnung sowie Wintergärten, Balkone und Terrassen. Ferner gilt als Wohnfläche auch das häusliche Arbeitszimmer. Nicht zur Wohnfläche gehören grundsätzlich Kellerräume, Abstellräume, Waschräume, Heizungsräume u.Ä.. Flächen unter einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind voll, Flächen unter einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m sind zur Hälfte anzurechnen. Balkon- und Terrassenflächen werden i.d.R. mit einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

### Wo findet man die Daten?

Die maßgeblichen Wohnflächen können, soweit zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, der i.d.R. dem Bauantrag beiliegenden Wohnflächenberechnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind sie i.d.R. in der Teilungserklärung genannt oder aus den Hausgeldabrechnungen der Verwaltung ersichtlich.

Bei einer Nutzung nicht zu Wohnzwecken ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die jeweiligen Flächen werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet (Art. 2 Abs. 5). Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnung zu stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> außer Ansatz (Art. 2 Abs. 1, 2).

### Daten im Internet - Der Bayern Atlas

Die Vermessungsverwaltung stellt vom 01.07. bis 31.12.2022 Daten der Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über den sog. **Bayern Atlas** [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de) d.h. eine allgemein zugängliche Internetanwendung zur Verfügung, der u.a. die Flurstücksnummer, die amtliche Fläche sowie die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen (Art. 10 a Abs. 2 S. 1) entnommen werden kann. Dabei hat der Eigentümer das Recht, jederzeit ohne Angabe von Gründen gegen die Veröffentlichung von Daten seines Flurstücks Widerspruch einzulegen. Widerspricht der Eigentümer, hat eine Veröffentlichung der entsprechenden Daten des Eigentümers durch die Vermessungsverwaltung in der Internetanwendung für die Zukunft zu unterbleiben (Art. 10 a Abs. 2 S. 2, 3).

### Weiterer (voraussichtlicher) Ablauf

**Bis Ende 2023:** Erlass der Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen. Bei Einspruch gegen eine zu hohe Bewertung muss die gesetzliche Monatsfrist beachtet werden. Vorsicht: Nicht auf den späteren Grundsteuerbescheid der Stadt bzw. Gemeinde warten.

**1. Halbjahr 2024:** Anpassung der weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse (Steuermesszahlen, Hebesätze)

**2. Halbjahr 2024:** Neue Messbetrags- und Grundsteuerbescheide

**Ab 1. Januar 2025:** Grundsteuer bestimmt sich ausschließlich auf Grundlage der neuen Berechnungen.

*Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN*

# UND MÜNCHEN

## rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de



Mietverträge

### Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung:

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.

24 h erreichbar.



Präsenzseminare

### Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online



Bonitätscheck

### Bonitätscheck für Mietinteressenten rund-um-die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10.-€ pro Abfrage



Onlineseminare

### Online-Seminare

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online



## Neuer Mitgliederservice:

### Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags (außer donnerstags) in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

<b>Vormittag:</b>	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
<b>Nachmittag:</b>	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
<b>Neu:</b>	Montag bis Freitag (außer Donnerstag)	16:00 bis 19:00 Uhr

### Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet aufgrund der aktuellen Situation nur nach telefonischer Terminvereinbarung (**Telefon 089/55141-371**) statt.



### UNSER TEAM

*Reihe oben (v.l.n.r.):* RA Martin Sauer; Martin Seydel; RA Georg Hopfensperger; RA Dr. Benjamin Merkel; RA Bernhard Stocker; RAIn/StBin Agnes Fischl-Obermayer; RAIn Andrea Nasemann; Dipl.-Ing. Andreas Heisler; Karina Popescu; RAIn Astrid Congiu-Wehle; Dipl.-Arch. Andrea Lange; Sabine Grasarevic; RAIn Claudia Finsterlin; Christina Schenker.

*Reihe mitte:* RAIn Florentina Mantscheff; RA Simon Koch; RAIn Kathrin Gerber; Andreas Stürzer; RAIn Birgit Noack, stellvertr. Vorsitzende; RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender; RAIn Melanie Sterns-Kolbeck; EvaStürzer; RAIn Ariane Schlegel; Katharina Rößler; Andrea Oswald; Ruzica Milicevic.

*Reihe unten:* RA Francesco di Pace; Renate Nesslauer; RAIn Martina Westner; Vera Person-Böhm; RA HeikoWagner; Katharina Lazovic; RA Harald Spöth; RA Detlef L. Sterns.