



HAUS + GRUND MÜNCHEN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + GRUND

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 Verflechtung 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 Mieter umgelegt werden kann. Hauseigentümer und Mieter dürften sich darüber einig sein, dass das bayrische 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.

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 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 m² außer Ansatz (Art. 2 Abs. 1, 2).



(v.l.) Albert Fittkau, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, RAIn Birgit Noack, stellv. Vorsitzende von Haus + Grund München, RA Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland.

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2022

Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräukellers begrüßen. Hauptthema des Abends war die Preisexplosion auf dem Immobilienmarkt im Großraum München; aber auch die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten infolge der exorbitanten Steigerung insbesondere der Energiepreise. Diese treffen nicht nur die Mieter, sondern auch die Eigentümer, die zusätzlich durch die ebenfalls enorm gestiegenen Preise u.a. für handwerkliche Leistungen und Baumaterial belastet sind. Eine erfreuliche Ausnahme in diesen Zeiten: Die Mitgliederbeiträge des Vereins sind seit 20 Jahren konstant. Sie wurden keinen Cent erhöht – jeglichen Preissteigerungen zum Trotz. Ursächlich sei so der Vorsitzende nicht nur das sparsame Wirtschaften der Geschäftsleitung, sondern insbesondere die Solidarität der Mitglieder, die dem Verein schon seit Jahrzehnten die Treue halten – auch dann, wenn sie aktuell keine Dienstleistungen benötigen. Daher sei der Verein auch völlig un-

schadet durch die Corona-Pandemie gekommen und konnte auch in den letzten 2 Jahren jährlich um ca. 1.000 Mitglieder zulegen – ähnlich wie schon in den 20 Jahren davor. Für diese große Solidarität bedankte sich der Vorsitzende bei den Mitgliedern ausdrücklich und gab seiner Hoffnung Ausdruck, die Beiträge auch in den nächsten Jahren stabil halten zu können.

Ganz anders die Entwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt, die von Albert Fittkau dem Vorsitzenden des Münchner Gutachterausschusses in seinem Referat eindrucksvoll dargestellt wurde. Die Eingangsfrage, welchen Einfluss die Corona-Pandemie auf dem Münchner Immobilienmarkt gehabt habe, konnte Albert Fittkau kurz und deutlich beantworten: Keinen! Die Preise seien auch während der Pandemie in dem seit Jahren gewohnten Umfang weiter gestiegen.

Beispielhaft aus dem Frühjahrsticker 2022 des Münchner Gutachterausschusses die Preisentwicklungen von Wohnbaugrundstücken und wiederverkauften Wohnungen seit 2010.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen

Beispiel: Der Kaufpreis für eine gebrauchte 3-Zimmer-Wohnung aus den 70er-Jahren hat sich in den letzten zehn Jahren verdreifacht. Er stieg von € 2500/m² (2011) auf € 7500/m² (2021); d.h. um ca 200 %/Jahr

Quelle: Gutachterausschuss München – Frühjahrsticker 2022

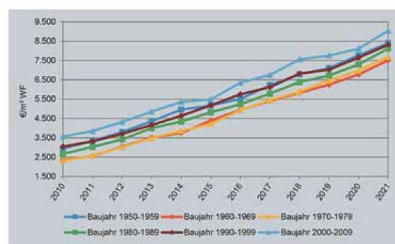


Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken

Durchschnittliche und gute Wohnlagen - Index (Basis 2010 = 100)

Beispiel: Der Kaufpreis von Grundstücken zum Bau von Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern (z.B. am Stadtrand) stieg von € 1100/m² (2011) auf € 3200/m² (2021); der Preis von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (z.B. in Neuhausen, GFZ 2,0) stieg von € 2800/m² (2011) auf € 11000/m² (2021); d.h. der Wert hat sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdreifacht.

Quelle: Gutachterausschuss München – Frühjahrsticker 2022



Der Ratgeber zum neuen Grundsteuer

Mit diesem Buch informieren wir Sie u.a. darüber, welche Daten Ihrer Immobilie Sie für Ihre Grundsteuererklärung benötigen, wie Sie diese beschaffen können und in Ihre Steuererklärung eintragen, die vollständig und fristgerecht bis spätestens 31.10.2022 an das Finanzamt übermittelt werden muss.

Autorinnen

Claudia Finsterlin, Fachwältin für Steuerrecht, Beraterin bei Haus + Grund München
Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus + Grund München
ISBN: 978-3-648-16634-5 | Bestell-Nr.: E16092
200 Seiten | Buch: 39,95 €

Erhältlich bei HAUS + GRUND MÜNCHEN, in Ihrer Buchhandlung oder im Haufe Shop unter: www.haufe.de/fachbuch (0800/5050445 (Anruf kostenlos))



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 werden derzeit verschickt (Art. 6 Abs. 5). Die Steuerklärungen müssen dann ab **01.07. bis spätestens 31.10.2022** über die Steuer-Onlineplattform ELSTER oder in Papierform (Einfachfallantrag 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 sich jetzt unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbf/2022/162/baymbf-2022-162.pdf> abrufen 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 **des Gebäudes** und die **Art der Nutzung**. Die Fläche des

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.bayern-atlas.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 Grundsteuerverbescheide 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.

Zum 15. Mal in Folge ausgezeichnet als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

ALLE NEWS UNTER:

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Zum 15. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Zahl der Mitglieder um 820 auf insgesamt 37.258 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus + Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 12. Mai 2022 vom Zentralverband Haus &

Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Leipzig an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberaterung durch 22 spezialisierte Anwälte und Steuerberater
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 20 Jahren unverändert