



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 Finanzämter versenden seit April Informationsschreiben, mit denen die Eigentümer auf ihre Verpflichtung zur Abgabe der Grundsteuererklärung bis spätestens 31.10.2022 hingewiesen werden. In diesen Schreiben wird auch darauf hingewiesen, dass die Erklärung grundsätzlich elektronisch über das Portal ELSTER abzugeben ist. Ist dies dem Eigentümer nicht möglich z.B. weil er nicht über einen PC oder die dafür notwendigen Kenntnisse verfügt, kann die Grundsteuererklärung ausnahmsweise auch in Papierform 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/baymb1/2022/162/baymb1-2022-162.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, Heizräume 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 m² 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) 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 (Steermesszahlen, Hebesätze)

2. Halbjahr 2024: Neue Messbetrags- und Grundsteuerbescheide
Ab 1. Januar 2025: Grundsteuer bestimmt sich ausschließlich auf Grundlage der neuen Berechnungen.

UND MÜNCHEN

rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de

Jahreshauptversammlung 2022

Über 1.000 Mitglieder konnte Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender der 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 unbeschadet 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.

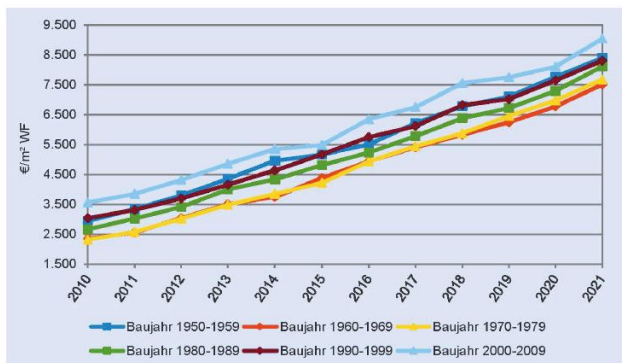


Gut gelaunt und immer ein offenes Ohr für die vielen Belange von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern: Albert Fittkau, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, RAin Birgit Noack, stellv. Vorsitzende von Haus + Grund München, RA Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland (von links nach rechts).

Beispielhaft aus dem Frühjahrsticker 2022 des Münchner Gutachterausschusses die Preisentwicklungen von Wohnbaugrundstücken und wiederverkaufte 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 10 Jahren **verdreifacht**. Er stieg von € 2.500/m² (2011) auf € 7.500/m² (2021); d.h. um ca. 20 %/Jahr.

Quelle beider Grafiken: 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 kleinen Mehrfamilienhäusern (z.B. am Stadtrand) stieg von € 1.100/m² (2011) auf € 3.200/m² (2021); der Preis von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (z.B. in Neuhausen, GFZ 2,0) stieg von € 2.800/m² (2011) auf € 11.000/m² (2021) d.h. der Wert hat sich in den letzten 10 Jahren mehr als **verdreifacht**.



HAUS + GR

IHR BERATER in allen Fragen



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**

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

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 HeikoWagener; Katharina Lazovic; RA Harald Spöth; RA Detlef L. Sterns.

UND MÜNCHEN

rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de



Der Ratgeber zur 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.

Autor:innen

Claudia Finsterlin, Fachanwältin 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 50 50 445 (Anruf kostenlos)

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

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 VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 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

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



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

v.l.: RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland

Zuwachs Gesamt

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	820	37.258
02 Stuttgart	Württemberg	329	22.359
03 Ingolstadt	Bayern	294	4.388
04 Düsseldorf	Nordrhein Westfalen	200	17.721
05 Heilbronn	Württemberg	198	6.642
06 Freiburg	Baden	196	5.763
07 Heidelberg	Baden	192	5.916
08 Gießen	Hessen	185	4.081
09 Darmstadt	Hessen	185	5.305
10 Moers	Nordrhein Westfalen	160	3.699

40.000
Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich

22
Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater

38.000
Mitglieder in München
und Umgebung

11
Neue Mitglieder pro
Werktag im Durchschnitt

420.000
Wohnungen und Geschäfte

39.000.000
Datenbankeinträge für
Mieter-Bonitätscheck