

HAUS + GRUND MÜNCHEN

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 Gebäudes sowie die Fläche des Grundstückes und die Art der Nutzung, Wert und Lage des Grundstückes 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 Grundsteuererregung 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 Verunsicherung 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 dürfen sich daher darüber einig sein, dass 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 welcher 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, würde 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 Informations-schreiben, 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 bayrischen Vordrucke stehen ab 01.07.2021 im Internet sowie in den Servicezentren der bayrischen 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 entnehmen.

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



Der Ranggeber zur neuen Grundsteuer
Mit diesem Buch informieren wir Sie u.a. darüber, welche Daten Ihre Immobilien für die Grundsteuererklärung benötigen, wie Sie die beschriebenen Daten und Ihre Steuererklärung eintragen, die wahlweise und fristgerecht bis spätestens 31.10.2022 an das Finanzamt übermitteln werden muss.

Autoren:
Claudia Frenkel, Fachanwältin für Steuerrecht, Beiratgeber von Haus + Grund München, Rafael Störzer, Rechtsanwältin und Vorsitzende von Haus + Grund München
ISBN: 978-3-646-18324-5
Brosch. Nr.: 018025
728 Seiten
Buch 29,90 €

Erhältlich bei HAUS + GRUND MÜNCHEN, in Ihrer Buchhandlung oder im Online-Shop unter: www.hug-m.de/buchshop
ISBN 978-3-646-18324-5

einigen 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 zusätzlich keine baulichen Änderungen vorgenommen worden sind, der i.d.R. dem Baulantrag beiliegenden Wohnflächenberechnung entnommen werden; bei Eigentumswohnungen sind die i.d.R. in der Teilungserklärung genannt oder aus den Hausgeldabrechnungen der Verwaltung ersichtlich.

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. einen allgemein zugänglichen Internetanwendung zur Verfügung, der u.a. die Flurstücksummen, die amtliche Fläche sowie die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen (Art. 10 a Abs. 2 S. 1) entnehmen 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).

Welterer (vorausichtlicher) Ablauf:
Bis Ende 2022: 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.

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.
HAUS+GRUND MÜNCHEN
NACH- UND GRUNDSTREITEN MÜNCHEN UND UMGEBUNG u.V.
Zur 15. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bestbewertete Interessensvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.
Im Geschäftsjahr 2021 kamen die Zahl der Mitglieder um 85% auf insgesamt 37.528 Mitglieder gestiegen und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundeigentümer im Bundesgebiet seit dem Jahre 2010. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Mitglieder gegenüber der zweitgrößten Haus- und Grundbesitzerorganisation in der Bundesrepublik (Haus & Grund Stuttgart) und damit mehr Mitglieder als bundesweit größte Eigentümerverbände insgesamt. 100.000.000 € ist die Höhe der Mitgliedsbeiträge, die über den Mitgliedsbeitrag hinaus durch die Mitgliedschaft der Interessenten der Mitglieder mehr als 100.000.000 € an HAUS + GRUND MÜNCHEN an.

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | 📠 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de

Jahreshauptversammlung 2022

Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Störzer, 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.



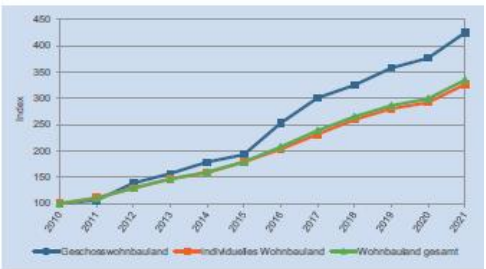
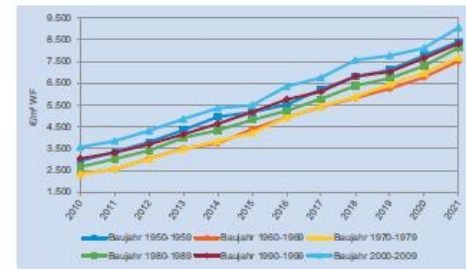
(v.l.) Albert Fittkau, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, RA Rudolf Störzer, Vorsitzender von Haus + Grund München, RA In Birgit Noack, stein, Vorsitzende von Haus + Grund München, RA Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland

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 Eingangstrage, welchen Einfluss die Coro-

na-Pandemie auf dem Münchner Immobilienmarkt gehabt habe, konnte Albert Fittkau kurz und deutlich beantworten: Keinen! Die Preise seien auch während der Pandemie in dem sie Jahren gewohntem Umfang weiter gestiegen.

Beispielhafter aus dem Frühjahrsrückblick 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.

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.

Quelle: Gutachterausschuss München – Frühjahrsrückblick 2022

Quelle: Gutachterausschuss München – Frühjahrsrückblick 2022