



Nr. 28 vom 16.07.2022

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 2016 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 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 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 die Mieter umgelegt werden kann. Hauseigentümer und Mieter dürften sich daher 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 an.

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 erstmalig zum 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 Gebäu-

des 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. Musterdrucke können schon jetzt unter <https://www.verkaeuft-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 Verpändungsauflage festgesetzt (§ 152 AO) und/oder die Besteuerungsgrundlagen geschätzt werden (§ 162 AO).

Welche Daten müssen angegeben werden?
Zur Ermittlung der Fläche des Grundstücks, der 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 Kelleräume, 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 Hausgeldrechnungen 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. 3). 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. einer allgemein

Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer
Mit diesem Buch informieren wir Sie u.a. darüber, welche Daten Ihnen bereitgestellt für die Grundsteuererklärung benötigt sind, wie Sie die Berechnungen selbst in Ihre Steuererklärung eintragen, die Vollständigkeit und Fristen bis zum 31.10.2022 an das Finanzamt übermitteln müssen.

Autorinnen:
Claudia Reiterer, Fachreferentin für Steuern bei Haus + Grund München, Rudolf-Kraus-Rechtsanwalt und Vorstandsmitglied von Haus + Grund München

ISBN 978-3-949-1838-5
Bestell-Nr.: 2116225
2021, 160 S.
Buch: 2,95 €

Erhältlich bei HAUS + GRUND MÜNCHEN, in Ihrer Buchhandlung, oder im Online-Shop unter: www.hugm.de/technik
089 51 41-366 (Info@Grundsteuer.de)

zugängliche Internetanwendung zur Verfügung, der u.a. die Flurstücknummern, 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 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 (Steuer-messzahlen, Hebesätze)
2. Halbjahr 2024: Neue Messbetrags- und Grundsteuerbescheide

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

Jahreshauptversammlung 2022

Über 1.000 Mitglieder konnte RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN bei der diesjährigen Jahreshauptversammlung im vollbesetzten Festsaal des Löwenbräuellers 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.

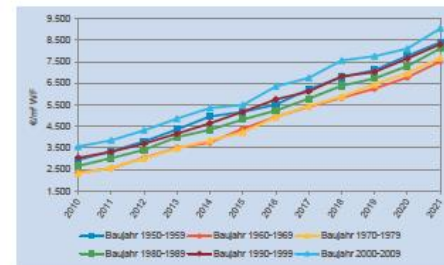
Eine erfreuliche Ausnahme in diesen Zeiten: Die Mitgliederbeiträge des Vereins sind seit 20 Jahren konstant. Sie wurden keinen Cent erhöht – jeglichen Preissteigerungen zum Trotz. Ursächlich sei so der Vorsitzende nicht nur das sparsame Wirtschaften der Geschäftsleitung, sondern insbesondere die Solidarität 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 mit den Mitgliedern ausdrücklich und gab seiner Hoffnung Ausdruck, die Beiträge auch in den nächsten Jahren stabil halten zu können.



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

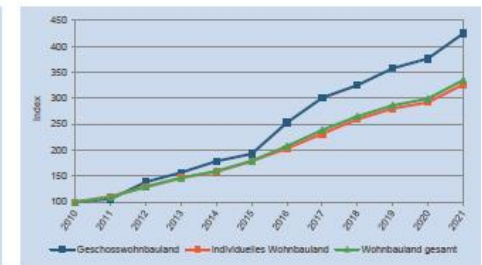
Ganz anders die Entwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt, die von Albert Fittkau kurz und deutlich beantwortete: Keinen! Die Preise seien auch während der Pandemie in dem seit Jahren gewohnten Umfang weiter gestiegen.

Beispielhaft aus dem Frühjahrsticker 2022 des Münchner Gutachterausschusses die Preisentwicklungen von Wohnbaugrundstücken und 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 Geschosswohnbau (z.B. in Neubausen, 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.



SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

Zum 15. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als herausragende erfolgreiche Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundstücker ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte über 400 Mitglieder an über 27.000 Mitgliederversammlungen teilnehmen. In der Statistik zeigt sich, dass HAUS + GRUND MÜNCHEN seit dem Jahr 2010 ein stetig wachsendes Netzwerk an über 400.000 Mitglieder hat. Für diese stetige Unterstützung danken wir Ihnen herzlich.

ALLE NEUEN MITGLIEDER:
1. Kostenlose Rechts-, Steuer- und Bauberatung durch 22 Spezialisten
2. 24 Stunden-Notruf-Wohnungs-Kostenlos
3. Monatsbeiträge und Mitgliedschaften
4. Zugang kostenloser Online- und Newsletter
5. Alle Leistungen bereits ab 50 Euro pro Jahr – seit 17 Jahren unverändert

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/5141-366 | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de

Quelle: Gutachterausschuss München – Frühjahrsticker 2022

Quelle: Gutachterausschuss München – Frühjahrsticker 2022