

„Und dafür habe ich mich durch Elster gequält?“

Statt 198 Euro künftig 2500 Euro Grundsteuer - für eine Obstwiese



Bayern hat Experten zufolge mit seinem Flächenmodell die Grundsteuer-Reform vorbildlich umgesetzt. Was aber, wenn statt 198 Euro künftig 2550 Euro fällig werden? Auf diesen Betrag kommt ein Grundstückseigentümer aus Niederbayern. Erstmal ein Einzelfall.

„Das Bayerische Grundsteuermodell ist ein Musterbeispiel für ein unbürokratisches Steuergesetz, einfach und transparent.“ Das sagt Albert Füracker. Er ist Finanzminister im Kabinett Söder und somit nicht ganz unparteiisch. „Das Bayerische Modell ist einfach und gut zu handhaben“, sagt aber auch **Rudolf Stürzer**. Er ist Rechtsanwalt und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung. „Wir sind sehr zufrieden mit dem Modell.“

Ähnlich äußert sich Klaus Grieshaber, ebenfalls Rechtsanwalt und Vizepräsident des Bund der Steuerzahler in Bayern. Er sieht den Freistaat in punkto Grundsteuer als Vorbild für Deutschland. Der renommierte Steuerexperte und Verfassungsrechtler Gregor Kirchhof von der Universität Augsburg betont : „Bayern hat ein einfaches Flächenmodell auf den Weg gebracht, bei dem die Flächen der Gebäude und Grundstücke maßgeblich sind.“

Grundsteuer: Erst durch „Elster gequält“, um dann das 13-Fache zu zahlen?

Richard Huber mag in diese Lobeshymnen nicht einstimmen. Der 70-Jährige hat, nachdem er sich im August „durch Elster gequält hat“, nun Post vom Finanzamt bekommen. In seinem Bescheid über den Grundsteuermessbetrag, der FOCUS online vorliegt, wird dieser mit 749,91 Euro für sein Grundstück ausgewiesen.

Dieser Grundsteuermessbetrag mit dem Faktor 3,4 multipliziert – der aktuelle Hebesatz seiner Gemeinde beträgt 340 Prozent – ergibt einen Betrag von 2549,69 Euro. Bislang musste er 198 Euro Grundsteuer im Jahr zahlen. Es wäre eine Steigerung beinahe um das 13-Fache.

Einheitswerte nicht mehr zeitgemäß

Im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Grundsteuer in ihrer damaligen Form nicht vereinbar mit dem Grundgesetz ist. Die maßgeblichen Einheitswerte beruhten auf völlig veralteten Daten aus dem Jahr 1964 in Westdeutschland und 1935 im Osten. Die Karlsruher Richter gaben den Parlamentariern auf, eine Gesetzesnovelle zu verabschieden, was diese taten.

Zum 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer deutschlandweit neu festgesetzt. Noch bis Ende Januar 2023 haben Eigentümerinnen und Eigentümer Zeit, die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte ihrer Grundstücke abzugeben. Einige Bundesländer haben sich dazu entschlossen, abweichend vom Bundesmodell eigene Grundsteuer-Gesetze zu verabschieden. Baden-Württemberg etwa entschied sich so für das sogenannte Bodenrichtwertmodell, Bayern für ein reines Flächenmodell.

Das Flächenmodell fußt auf dem Gedanken, dass ein Grundstück und ein Gebäude umso mehr Aufwand für die öffentlichen Leistungen der Gemeinde verursacht, je größer es ist. Sein Wert hat hingegen keinerlei Auswirkung darauf, in welchem Umfang diese Infrastrukturleistungen in Anspruch genommen werden. Dementsprechend wird die Berechnungsgrundlage in Bayern ab 2025 nur noch nach den physischen Größen Grundstücks- und Gebäudefläche sowie der Nutzung der Flächen bestimmt.

Städte und Gemeinden sollen nicht mehr Grundsteuer kassieren als bislang

Für die Städte und Gemeinden, die sich neben der Gewerbesteuer maßgeblich über die Grundsteuer finanzieren, soll die Reform aufkommensneutral sein. Das heißt, dass sie ab 2025 unterm Strich nicht mehr einnehmen sollen als bislang. Steuern können das die Verwaltungen über den Hebesatz. In München beispielsweise liegt dieser für bebaute und unbebaute Grundstücke bei 535, in Augsburg bei 555, in Gräfelfing bei 200 Prozent.

„Für Grundstücke, die groß sind, kann es teurer werden“, sagt Rudolf Stürzer von Haus+Grund München. Klaus Grieshaber vom Steuerzahlerbund Bayern stellt klar: „Es wird Verschiebungen geben, im Einzelfall kann das problematisch sein.“

Grundstück „ein Naturparadies für Insekten und Vögel“

Richard Huber ist so ein Einzelfall. Sein geerbtes Grundstück ist über 16.000 Quadratmeter groß. Die renovierungsbedürftige Wohnung seiner hochbetagt verstorbenen Mutter hat eine Wohnfläche von 105 Quadratmetern, die Bürofläche für seine Versicherungsagentur zusätzliche 100 Quadratmeter. Er selbst wohnt in einem Reihenhaushaus nicht allzuweit entfernt.

Die Nebenerwerbslandwirtschaft haben seine Eltern bereits 1968 aufgegeben. Ein Großteil des fraglichen Grund und Bodens besteht aus Streuobstwiese und Acker. „Geringstland“ offiziell. Ein „Naturparadies für Insekten und Vögel“, nennt es Huber.

Sicherheitshalber fragt er beim Finanzamt nach, ob ein Rechenfehler vorliegen könnte. In der Hotline wird ihm gesagt, wenn die angegebenen Flächen im Bescheid stimmten, sei das schon in Ordnung so, das sei Gesetz, berichtet er FOCUS online.

A oder B – bei der Grundsteuer durchaus von Bedeutung

Wir fragen beim Bayerischen Landesamt für Steuern (LfSt) nach, bekommen ebenso rasch wie ausführlich Antwort - und Richard Huber womöglich einen wertvollen Tipp:

„Der extreme Anstieg des Grundsteuermessbetrags in dem von Ihnen geschilderten Fall in Niederbayern könnte allenfalls darauf beruhen, dass der Steuerpflichtige selbst die Streuobstwiese bei der Grundsteuer B und nicht wie bisher bei der Grundsteuer A erklärt hat“, heißt es. „Der Wechsel von ehemals Grundsteuer A nach Grundsteuer B führt wie bereits bisher und auch in allen anderen neuen Grundsteuermodellen zu einer Erhöhung des Grundsteuermessbetrages.“

Grundsteuer A steht für „agrarisch“, also Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. B für „baulich“, also bebaute, aber auch unbebaute Grundstücke.

Grundsätzlich gelte, teilt das Landesamt für Steuern weiter mit: „Eine Fläche, die zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehörte, verbleibt grundsätzlich in dieser Zuordnung, bis der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ertragsteuerlich aufgegeben wird oder die Fläche für andere Zwecke genutzt wird. Die Streuobstwiese eines Nebenerwerbslandwirts verbleibt auch in Grundsteuer A. Anders ist es lediglich bei Wohngebäuden, diese unterfallen auch nach für Bayern geltendem Bundesrecht künftig immer der Grundsteuer B.“

Bei sehr großen Grundstücken – insbesondere im ländlichen Raum – sei zunächst die Unterscheidung zwischen der Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und der Grundsteuer B (Grundstücke des Grundvermögens) entscheidend, da für die Grundsteuer A weiterhin ein Ertragswert gebildet wird und die Einordnung damit im Regelfall günstiger sein dürfte.

Zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören laut LfSt:

- aktive und ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe,
- einzelne beziehungsweise mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke, die verpachtet, kostenlos überlassen oder ungenutzt sind und
- ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Hof- und Wirtschaftsgebäude, die nicht anderweitig genutzt werden.

Ermäßigung möglich

Bei einer Zuordnung zum Grundvermögen schaffe Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) zwei Möglichkeiten zur Ermäßigung der Äquivalenzzahl. Letztere ist ein reiner Rechenwert und beträgt 0,50 EUR/qm für Gebäudeflächen und 0,04 EUR/qm für Flächen des Grund und Bodens.

Dies sei zum einen dann der Fall, wenn das Gebäude zu mindestens 90 Prozent für Wohnzwecke genutzt werde und die Fläche des Grund und Bodens größer als die 10-fache Wohnfläche sei. Zum anderen, wenn die Fläche des Grund und Bodens mindestens 10.000 Quadratmeter groß und zu mindestens 90 Prozent weder bebaut noch befestigt sei.

Hebesätze für 2025 stehen erst 2024 fest

Einfach? Geht so. Immerhin nichts, was der breiten Masse der Eigentümerinnen und Eigentümer der rund sechs Millionen Grundstücke im Freistaat schlaflose Nächte bereiten dürfte. Außerdem hat ja die Bayerische Staatsregierung an alle Gemeinden appelliert, in ihrem Gebiet insgesamt nicht höhere Steuern zu erheben als vor der Reform – und die Hebesätze entsprechend anzupassen.

Die Hebesätze für das Jahr 2025 werden die Gemeinden 2024 festlegen. Dann erst steht final fest, ob es für Richard Huber bei den 2550 Euro für sein Grundstück bleibt.

Bleibt es aber bei dem durch das Finanzamt mitgeteilten Grundsteuermessbetrag von 749,91 Euro, müsste der Hebesatz schon sehr stark reduziert werden, damit Huber auch nur annähernd bei seinen bisherigen 198 Euro Grundsteuer jährlich landen würde. An einen Übermittlungsfehler, also dass er ein A für ein B ausgegeben hat, glaubt der Versicherungsunternehmer indes nicht. „Ich werde jetzt auf jeden Fall Einspruch einlegen“, sagt Huber. „Mal sehen, was passiert.“ FOCUS online wird an dem Fall weiter dranbleiben und berichten.