

Fragen, Antworten und Informationen zur Grundsteuerreform ab dem 01.01.2025

Warum Grundsteuerreform?

Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Regelung zur Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer am 10.04.2018 für verfassungswidrig erklärt.

Begründung: Das bisherige System verstößt gegen den Gleichheitsgrundsatz, da die Grundstücke nach sogenannten Einheitswerten besteuert wurden. Diese sind jedoch hoffnungslos veraltet (Stand 1964 in den alten und Stand 1935 in den neuen Bundesländern) und entsprechen damit nicht mehr den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Ab 2025 erfolgt die Besteuerung nach den aktuellen Werten. Deshalb wurden die Eigentümer von über 36 Millionen Grundstücken dazu aufgefordert, zwischen dem 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 (Frist wurde mehrmals verlängert) elektronisch oder in Papierform ihre Grundsteuererklärungen beim Finanzamt abzugeben.

Wie erfolgt die Bewertung der Grundstücke in Bayern?

Der Bund beschloss eine Wertmodell, aber mit Öffnungsklausel für die Länder.

Bayern hat sich bei der **Grundsteuer B** (sind bebaut u. unbebaute Grundstücke für Wohnen u. Gewerbezwecke) für ein eigenes, wertunabhängiges Flächenmodell entschieden mit der Begründung, dass die Grundsteuer keine Wertsteuer ist und die Höhe der Grundsteuer nicht durch die Steigerung von Grundstückspreisen abhängig sein soll (Gefahr einer Vermögenssteuer). D. h., ab dem 01.01.2025 spielt der Wert eines Grundstückes bei der Berechnung der Grundsteuer B in Bayern keine Rolle mehr!

Vorteil: einfache, transparente, rechtssichere und nachvollziehbare Umsetzung.

Somit werden die Grundstücke z. B. in der Stadt München und im Markt Burkardroth gleich bewertet. Ein Ausgleich kann und sollte jedoch über die Festsetzung von höheren Hebesätzen in den Ballungsgebieten und niedrigeren Hebesätzen in den ländlichen Regionen erfolgen.

Die **Grundsteuer A** (für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) wird nach dem Bundesmodell (= Wertverfahren) ermittelt, spielt jedoch im Verhältnis zur Grundsteuer B eine untergeordnete Rolle (in Elfershausen ca. 11 % von den Gesamtgrundsteuereinnahmen). D. h., für die Grundsteuer A ist auch zukünftig der Ertragswert des Betriebes entscheidend. Die Höhe des Grundsteuermessbetrages ist u. a. von der Nutzungsart (landwirt-/forstwirtschaftliche/weinbauliche/gärtnerische Nutzung) und der Ertragsmesszahl der landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen abhängig.

Neu ist jedoch, dass alle sich auf der Hofstelle befindliche Wohnungen (für Betriebsleiter, Mietwohnungen, etc.) mit der Grundsteuerreform künftig der Grundsteuer B zugeordnet werden. Entsprechend muss die Hofstelle aufgeteilt werden in Teile für die Grundsteuer A u. Teile für die Grundsteuer B.

Wie wird die Grundsteuer festgesetzt?

Die Festsetzung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

1. Stufe (liegt im Zuständigkeitsbereich der Finanzämter): Diese ermitteln aus den Grundsteuererklärungen der Grundstückseigentümer die neuen Grundsteuerwerte, aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuermessbetrag errechnet:

Wie errechnet sich der neue Grundsteuermessbetrag?

Zunächst wird der **Äquivalenzbetrag** (= Fläche x Äquivalenzzahl) jeweils für die **Grundstücksfläche**, für die **Wohnfläche** und für die **Nutzfläche** ermittelt.

Berechnungsbeispiel:	Fläche x Äquivalenzzahl	Äquivalenzbetrag
- 1.000 m ² Grundstücksfläche	= 1.000 m ² x 0,04 €/m ²	= 40 €
- 200 m ² Wohnfläche	= 200 m ² x 0,50 €/m ²	= 100 €
- 100 m ² Nutzfläche	= 100 m ² x 0,50 €/m ²	= 50 €
Äquivalenzbetrag gesamt		190 €

Hieraus berechnet sich der **Grundsteuermessbetrag**:

Berechnungsbeispiel:	Äquivalenzbetrag x Grundst.-Messzahl	Grundst.-Messbetrag
- Grundstücksfläche	40 € x 100 %	= 40 €
- Wohnfläche	100 € x 70 %	= 70 €
- Nutzfläche	50 € x 100 %	= 50 €
Grundsteuermessbetrag gesamt		160 €

Bei der Festsetzung des Grundsteuermessbetrages hat der Gesetzgeber folgende Ermäßigungen gemäß Art. 4 des BayGrStG geregelt, welche bereits bei der Festsetzung vom Finanzamt berücksichtigt werden:

Ermäßigung bei Wohnflächen im Zusammenhang mit land- u. forstwirtschaftlichen Betrieben:

Hier gibt es einen **Abschlag von 25 % auf die Grundsteuer-Messzahl** bei der Wohnfläche:

- Wohnfläche	100 € x 52,5 %	= 52,50 €
---------------------	----------------	-----------

Ermäßigung bei den Wohn- und Nutzflächen bei Baudenkmalern nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 o. Abs. 3

BayDSchG:

Hier gibt es einen **Abschlag von 25 % auf die Grundsteuer-Messzahlen bei der Wohn u. Nutzfläche.**

- Wohnfläche	100 € x 52,5 %	= 52,50 €
- Nutzfläche	50 € x 75,0 %	= 37,50 €

2. Stufe (liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden): Diese multiplizieren ihre Hebesätze

- Grundsteuer A für die Land- und Forstwirtschaft und
- Grundsteuer B für Wohnen und Gewerbe

mit den Grundsteuermessbeträgen, um die endgültige Grundsteuerschuld zu berechnen und sodann den neuen Grundsteuerbescheid zu erstellen.

Welche Folgen hat die Reform auf die Höhe der Grundsteuer der einzelnen Steuerschuldner?

Hierfür gibt es keine pauschale Antwort. Ob der Grundbesitz nach neuem Recht mit einer höheren Grundsteuer belastet wird als zuvor, hängt maßgeblich von der neuen verfassungsrechtlich notwendigen Bewertung des jeweiligen Grundstückes durch die Finanzbehörde ab. Die Gemeinden haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss.

Welche Folge hat die Reform auf die Hebesätze der Gemeinde?

Die Reform **soll sich aufkommensneutral** auswirken. Jedoch wird dieser Begriff oft missverstanden. Er bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich bleibt. Er bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten **KANN**, also ähnlich viel Aufkommen, wie in den Jahren vor der Reform. Da sich mit der Reform sämtliche Grundsteuermessbeträge verändern, muss die Gemeinde ihre Hebesätze rechnerisch anpassen. Somit ist die Anpassung der Hebesätze demzufolge Ausfluss des Gebots der Aufkommensneutralität. Sie ist jedoch nicht maßgeblicher Grund für die individuelle Erhöhung oder Minderung der Grundsteuerschuld des einzelnen Grundstückseigentümers.

D. h., kein Steuerschuldner wird das Gleiche zahlen wie vorher. Maßgeblich hierfür ist die **zwingende Neubewertung der Grundstücke** und **nicht die Festlegung des Hebesatzes durch die Gemeinde.**

Wann ist der Hebesatz festzulegen?

Der neue Hebesatz muss im Jahr 2024 festgesetzt und bekannt gemacht werden, da die aktuell gültigen „alten“ Hebesätze mit Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraumes zum 01.01.2025 automatisch ihre Geltung verlieren.

Der Versand der neuen Grundsteuerbescheide durch die Steuerstelle des Marktes Burkardroth hat aufgrund der Fälligkeit der 1. Rate zum 15.02.2025 und der einmonatigen Widerspruchsfrist bis spätestens Mitte Januar zu erfolgen.

Was wird von den Grundsteuereinnahmen finanziert?

Die Einnahmen aus der Grundsteuer haben grundsätzliche Bedeutung für den Gemeindehaushalt.

Mit der Reform soll die Grundsteuer zukunftssicher aufgestellt werden, um weiterhin aus deren Einnahmen vor Ort und flexibel Investitionen in die lokale Infrastruktur, wie z. B. den Kindergärten, der Schule und den Straßen finanzieren zu können.

Die Grundsteuer ist ein Beitrag von Bürgern und Wirtschaft vor Ort an den Einnahmen des Gemeindehaushaltes. Diese Einnahmen dienen zum Ausgleich der Leistungen der Daseinsvorsorge ohne unmittelbare Gegenleistung, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt werden.

Festlegung des neuen Hebesatzes:

Die Gemeinde kann und konnte auch in der Vergangenheit ihre Hebesätze frei festsetzen, diese Hebesatzautonomie ist verfassungsrechtlich garantiert. Die Neufestlegung erfolgt durch Erlass einer eigenständigen Hebesatzsatzung. Das Muster steht auf der Seite des Bay. Gemeindetages zur Verfügung.

Problematiken bei der Festsetzung der Hebesätze A und B:

Zur Festsetzung des Hebesatzes werden noch immer nicht alle Messbescheide vorliegen und es ist fraglich, wie korrekt die Messbescheide sind.

Stand in Bayern zum Juni 2024:

- mehr als 90 % der Bürger haben ihre Grundsteuererklärung abgegeben
- den Finanzämtern liegen Einspruchsverfahren von ca. 10 % der Fälle vor.

Bei Nichtklärung erfolgt eine Schätzung durch das Finanzamt.

Für die Gemeinden sind die Messbescheide verbindlich, auch wenn diese fehlerhaft sind.

Deshalb wird die Thematik die Gemeinden sicherlich auch im nächsten Jahr bzw. den nächsten Jahren weiter intensiv beschäftigen. **Eine Überprüfung der für 2025 festgesetzten Hebesätze und ggf. einen Nachjustierung wird evtl. notwendig werden.**

Grundsatz:

Es gelten einheitliche Hebesätze in der Gemeinde für die Grundsteuer A und B:

aber 1.: die Gemeinde können nach Art. 5 BayGrStG ermäßigte Hebesätze auf den jeweiligen Anteil des Grundsteuermessbetrages in folgenden Fällen festsetzen:

- bei Wohnflächen im Zusammenhang mit land- u. forstwirtschaftlichen Betrieben
- von Gebäudeflächen für Baudenkmäler

Lt. Empfehlung des BayGT und auch der Verwaltung wird die Festsetzung der o. g. ermäßigten Hebesätze **abgelehnt**.

Argumente:

- die Sondersituationen von Wohnflächen i. d. Land- u. Forstwirtschaft und von Baudenkmälern findet bereits im Art. 4 des BayGrStG durch Abschläge bei der Grundsteuermesszahl ausreichende Berücksichtigung
- es sind keine Gründe für eine zusätzliche Privilegierung erkennbar
- der allg. Hebesatz für die Grundsteuer A und B müsste entsprechend erhöht werden, um mindestens die bisherigen Einnahmen zu erreichen. Dies hätte zur Folge, dass der Großteil der Steuer-schuldner bzw. die Allgemeinheit stärker belastet wird.

aber 2.: die Gemeinde kann nach Art. 8 BayGrStG Ansprüche aus dem Grundsteuergesetz erlassen, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt.

Ein solcher Fall könnte insbesondere vorliegen:

- a) wenn die Lage des Grundstückes erheblich von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht (z. B. einzelne Hanggrundstücke)
- b) wenn die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist (50-60 Jahre);
Hier ist damit zu rechnen, dass diese Erlassmöglichkeit bei Überschreitung der Gesamtnutzungsdauer (im Regelfall von 50 Jahren) für die Gemeinde eine Vielzahl von Anträgen auf Erlass nach sich ziehen wird. **Die Gemeinde haben** in diesem Zusammenhang **zu urteilen**, ob die Grundsteuer für den Eigentümer **tatsächlich eine Überforderung darstellt**.
- c) bei einer Übergröße des nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, (z. B. alte Hofstelle), sofern dieses eine einfache Ausstattung aufweist und entweder einen Hallenteil beinhaltet oder auf Dauer nicht genutzt wird.

Auch diese Regelungen werden vom BayGT und der Verwaltung **abgelehnt**, da sie aus Sicht des BayGT in der Praxis **nicht vollziehbar sind**.

Empfehlung vom BayGT: Diese **Anträge nicht genehmigen**. Es gilt auch hier wieder, sollten Anträge angenommen werden, muss dies wieder von allen Grundsteuerpflichtigen ausgeglichen werden.

BayGT: zum Thema Gesamtnutzungsdauer gibt es bisher keine Informationen, auch nichts v. Seiten des STMI und auch keine Vollzugshinweise.

DER BÜRGER MUSS BEGRÜNDEN; WARUM EINE UNANGEMESSENE STEUERBELASTUNG VORLIEGT!!!

Grundsteuergesetz (GrStG) - § 35 Verfahren

(1) Der Erlass wird jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Grundsteuer ausgesprochen, die für das Kalenderjahr festgesetzt worden ist (Erlasszeitraum). Maßgebend für die Entscheidung über den Erlass sind die Verhältnisse des Erlasszeitraums.

(2) Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt. Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

(3) In den Fällen des § 32 bedarf es keiner jährlichen Wiederholung des Antrags. Der Steuerschuldner ist verpflichtet, eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse der Gemeinde binnen drei Monaten nach Eintritt der Änderung anzuzeigen.

Abgabenordnung (AO) - § 173 Aufhebung oder Änderung von Steuerbescheiden wegen neuer Tatsachen oder Beweismittel

(1) Steuerbescheide sind aufzuheben oder zu ändern,

1. soweit Tatsachen oder Beweismittel nachträglich bekannt werden, die zu einer höheren Steuer führen,
2. soweit Tatsachen oder Beweismittel nachträglich bekannt werden, die zu einer niedrigeren Steuer führen und den Steuerpflichtigen kein grobes Verschulden daran trifft, dass die Tatsachen oder Beweismittel erst nachträglich bekannt werden. Das Verschulden ist unbeachtlich, wenn die Tatsachen oder Beweismittel in einem unmittelbaren oder mittelbaren Zusammenhang mit Tatsachen oder Beweismitteln im Sinne der Nummer 1 stehen.

(2) Abweichend von Absatz 1 können Steuerbescheide, soweit sie auf Grund einer Außenprüfung ergangen sind, nur aufgehoben oder geändert werden, wenn eine Steuerhinterziehung oder eine leichtfertige Steuerverkürzung vorliegt. Dies gilt auch in den Fällen, in denen eine Mitteilung nach § 202 Abs. 1 Satz 3 ergangen ist.

Wann steht für den Bürger die neue Grundsteuer fest?

Nach Abschluss der Bewertungen (Finanzamt) und Festlegung der Hebesätze (Gemeinden) steht die individuelle Grundsteuerschuld des Grundstückseigentümers erstmals fest.

Wie hoch ist der neue Hebesatz festzusetzen?

1. Anmerkung zu Grundsteuerhebesätze Bundesweit:

- Ergebnis einer Bertelsmann-Untersuchung aus dem Jahr 2018, die Hebesätze müssten im Bundesdurchschnitt bei mind. 900 % liegen.
- In Kommunen aus Nordrheinwestfalen liegen die Hebesätze bereits jetzt teilweise bei bis zu 1.000 %.

2. Anmerkung zur Pro-Kopf-Belastung für die Bürger durch die Grundsteuer im Vergleich zur UST:

Rein statistisch entfallen aktuell im Durchschnitt auf jeden Bürger jährlich ca. 150 € Grundsteuer, die Belastung durch die UST liegt pro Kopf bei 2.500 €/Jahr. Somit ist die Grundsteuer im Vergleich zur UST keine übermäßige Belastung für den Bürger!

Keine Gemeinde erhöht wegen der Reform ihr Grundsteueraufkommen, dies widerspräche dem Gebot der Aufkommensneutralität!

Jedoch kann es vor Ort notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten die Grundsteuer angemessen anzuheben.

Konkretisierung der Festsetzung der Hebesätze Grundsteuer A und B für den Markt Burkardroth:

Für die Entscheidung über die Festsetzungshöhe der neuen Hebesätze kann die Gemeinde auf die aktuellen Übersichten des Finanzamtes über die bisherigen sowie die aktuell bekannten künftigen Messbetrags-
höhen zurückgreifen.

Grundsteuer A			
Messbetragssumme 2024:	12.555,17 Euro	./.	Umstufung Wohngebäude
	9.390,12 Euro	x 300 %	= 28.170,36 Euro
Messbetragssumme 2025	14.489,48 Euro	./.	Steig. Gemeindeflächen, Neuveranlagungen
	12.535,81 Euro	x 225 %	= 28.205,57 Euro
Fallzahlen			
97	Messbetragssteigerung über 10 Euro, davon 20 Gemeinde, Kirche, RMG	plus	806,39 Euro
831	bisher nicht veranlagt Fälle (u.a. Kleinbetragsregelung)	plus	1.147,28 Euro
1135	Messbetragsunterschied weniger als -1 Euro oder +2 Euro		
579	Steigerung um > 1 Euro und < 10 Euro		
44	Rückgang Messbetrag um > als 50 Euro (incl. Fälle Wohnflächen künftig in B)	minus	3.165,05 Euro
120	Sonstige Fälle - Rückgang mit > 1 Euro und < 50 Euro		
2806	Gesamt		

Grundsteuer B			
Messbetragssumme 2024:	185.478,61 Euro	x 300 %	= 556.435,83 Euro
Messbetragssumme 2025	325.614,40 Euro	./.	Neuveranlagungen und Erklärung B statt A
	292.831,47 Euro	x 190 %	= 556.379,79 Euro
Fallzahlen			
348	fehlende Veranlagungen	Messbetrag bisher	20.201,85 Euro
178	Neuveranlagungen, davon 78 mit >100 bis >700 Euro	Messbetragssumme:	23.399,94 Euro
	davon 55 falsche erfassungsbelege (B statt A)	Messbetragssumme	9.382,99 Euro
298	werden niedriger veranlagt		
1415	Messbetragssteigerung um bis zu 50 Euro		
602	Messbetragssteigerung zwischen 50 und 100 Euro		
280	Messbetragssteigerung zw. 100 und 200 Euro		
79	noch höhere Steigerung	Messbetragssumme:	28.267,29 Euro
3200	Gesamt		

Es verbleibt eine unbekannt Zahl von falschen Erklärungen. Ebenso deren Umfang sowie deren konkrete Auswirkung auf die Messbetragssummen, d.h. um welchen Betrag verringern sich diese wieder?.

Und: was sollte bei der Festsetzung der Hebesätze A und B zum 01.01.2025 für den Markt Burkardroth noch berücksichtigt werden?

- die Unterstützung des Freistaates Bayern für die Gemeinden im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleiches wird sich definitiv nicht weiter so positiv, wie in den letzten Jahren entwickeln
- Aufkommensneutralität: Wurde von der Politik bei Ankündigung der Grundsteuerreform 2020 kommuniziert, jedoch ist seitdem viel passiert (Corona; Ukraine-Krieg; Erhöhung der Kreisumlage durch Zuwanderung, etc.; Erhöhung der Bezirksumlage durch Anstieg der Sozialleistungen; steigende Personalkosten; Inflation; Energiekosten)
- voraussichtlich werden sich die Fördersätze für Kommunale Projekte reduzieren
- die Kreis- und Bezirksumlage werden sich weiter erhöhen
- Abschaffung der Straßenausbaubeiträge im Jahr 2019; Pauschale f. Straßenausbaubeiträge vom Freistaat Bayern viel zu gering
- neue Aufgaben für die Gemeinden wie z. B. Umsetzung des Rechtsanspruches auf Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter, Energiewende, Kommunale Wärmeplanung, ...
- Die letzte Hebesatzanpassung im Markt Burkardroth erfolgte im Jahr 1982. Seit dieser Zeit ist der Preisindex für die Lebenshaltung um mehr als 85 % gestiegen.

Anhand dieser Informationen sind bis spätestens Anfang Dezember die neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und B festzusetzen.

%?????

Zum Schluss: Was kann ein Grundstückseigentümer tun, wenn er mit seinem Grundsteuerbescheid des Marktes Burkardroth nicht einverstanden ist?

Er kann fristgerecht beim Markt Burkardroth Widerspruch für folgende Sachverhalte einlegen:

- ist die zugrunde liegende Satzung ordnungsgemäß zustande gekommen? Hat der Markt diese rechtzeitig erlassen? Lag der Beschluss des Marktgemeinderats rechtzeitig vor?
- hat der Markt bei der Berechnung des Grundsteuerbetrages den richtigen Hebesatz angewendet, Hebesatz A oder B?
- gab es Fehler bei der Berechnung der Grundsteuer?

Jedoch: Der Widerspruch gegen einen Grundsteuerbescheid hat keine aufschiebende Wirkung, die Grundsteuer muss trotzdem bezahlt werden. Will der Betroffene die Grundsteuer nicht bezahlen, muss er zusätzlich einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung stellen. Wird dem stattgegeben und unterliegt der Steuerschuldner jedoch im Einspruchsverfahren, sind neben der Steuerschuld auch Aussetzungszinsen zu zahlen.

Frage: Wie reagiert der Markt Burkardroth, wenn der Grundsteuerpflichtige einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung seiner Grundsteuerzahlung aufgrund einer seiner Meinung nach falschen Grundsteuermessbetrag stellt?

ABER:

Hat der Grundsteuerpflichtige einen Fehler bei der Festsetzung seines Äquivalenz- bzw. Grundsteuermessbetrages entdeckt bzw. ist hiermit nicht einverstanden, welche durch das Finanzamt aufgrund seiner Grundsteuererklärung festgesetzt wurde (= Feststellungs- bzw. Grundlagenbescheid des Finanzamtes) erreicht er nur etwas, **wenn er gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes vorgeht!!!**

Die Zuständigkeit für die Bearbeitung hierfür liegt ausschließlich beim Finanzamt, und nicht beim Markt Burkardroth. Zwar ist hier die Widerspruchsfrist längst abgelaufen, aber es kann nach § 222 des Bewertungsgesetzes eine Fortschreibung beantragt werden.

In diesem Fall bringt es dem Steuerschuldner aber nichts, wenn er gegen den Grundsteuerbescheid des Marktes Burkardroth vorgeht. Der Markt ist an den Inhalt des Feststellungs- und Grundlagenbescheid des Finanzamtes gebunden, und muss den Steuermessbetrag ungeprüft übernehmen, ohne dass es zu einer Verletzung der Amtspflicht kommt.