

Die Grundsteuerreform aus Sicht der Städte und Gemeinden

Karlheinz Konrad
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
Vortrag bei der Niederbayerischen Kämmerertagung
Deggendorf, 5. Dezember 2022

Themenübersicht

- Erklärungs- und Anzeigepflichten der Gemeinden
- Steuerbefreiungen
- Ermittlung der Flächen
- Äquivalenzbetrag von Grund und Boden
- Äquivalenzbetrag der Wohn- und Nutzflächen
- Messzahlermäßigungen
- Hebesätze
- Erlasstatbestände

Erklärungspflichten im Rahmen der Hauptfeststellung

- Verfügung LfSt vom 28. Oktober 2022: Pflicht zur Abgabe einer Grundsteuererklärung aufgrund Allgemeinverfügung, Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayGrStG
 - Eigentümer des Grundstücks
 - Eigentümer des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
 - Bei Erbbaurechten: nur Erbbauberechtigter
 - Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümer des Gebäudes (für das Gebäude), Eigentümer des Grundstücks (für Grund und Boden)
- Frist 1. Juli 2022 bis 31. Januar 2023

Erklärungspflichten im Rahmen der Hauptfeststellung

- Verfügung LfSt vom 28. Oktober 2022: Keine Pflicht zur Abgabe einer Grundsteuererklärung für
 - Grundbesitz im unmittelbaren Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts, wenn dieser Grundbesitz bereits bisher nach den §§ 3 oder 4 Grundsteuergesetz (GrStG) vollständig von der Grundsteuer befreit war und wenn keine Änderung eingetreten ist, die die Steuerbefreiung teilweise oder vollständig entfallen lassen hat
 - Grundbesitz im unmittelbaren Eigentum von Verkehrsgesellschaften, die vollständig (zu 100%) im mittelbaren oder unmittelbaren Eigentum von Gebietskörperschaften sind, soweit es sich um bereits bisher vollständig von der Grundsteuer befreiten Grundbesitz nach § 4 Nr. 3 a GrStG handelt, d.h. dem öffentlichen Verkehr dienende Flächen

Steuerbefreiungen für Gemeinden

- Wichtige Steuerbefreiungen in § 3 Abs. 1 GrStG-Bund u.a.
 - Nr. 1: Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird
 - § 3 Abs. 2 GrStG-Bund: Öffentlicher Dienst oder Gebrauch im Sinne dieses Gesetzes ist die hoheitliche Tätigkeit oder der bestimmungsgemäße Gebrauch durch die Allgemeinheit. Ein Entgelt für den Gebrauch durch die Allgemeinheit darf nicht in der Absicht, Gewinn zu erzielen, gefordert werden.
 - Aber § 3 Abs. 3 GrStG-Bund: nicht bei Betrieben gewerblicher Art
 - Nr. 3 Buchstabe a: Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke genutzt wird

Steuerbefreiungen für Gemeinden

- Wichtige Steuerbefreiungen in § 4 GrStG-Bund u.a.
 - Nr. 2: Friedhöfe
 - Nr. 3 Buchstabe a: die dem öffentlichen Verkehr dienenden Flächen und Bauwerke
 - Nr. 5: Grundbesitz, der für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts oder der Erziehung benutzt wird
 - Nr. 6: Krankenhäuser
- Weitere Steuerbefreiungen in §§ 5, 6 GrStG-Bund

Anzeigepflichten nach der Hauptfeststellung

- Bei Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf Flächen oder Äquivalenzbeträge auswirken, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayGrStG
 - Anzeige bis 31. März des folgenden Kalenderjahres, Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayGrStG
- Bei Änderung der tatsächlichen Nutzung, Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayGrStG
 - Insbesondere bei Änderung von Wohnen zu Nicht-Wohnen
 - Entsprechend bei Wegfall der Messzahlermäßigung, Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG
 - Anzeige bis 31. März des folgenden Kalenderjahres, Art. 7 Abs. 2 Satz 4 BayGrStG

Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens

- Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit
 - Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden, § 2 Abs. 1 Satz 3 BewG
 - Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen, § 2 Abs. 1 Satz 4 BewG
- Grundstücke außerhalb Bayerns stets eigene wirtschaftliche Einheit, Art. 1 Abs. 5 Satz 2 BayGrStG

Äquivalenzbetrag der Wohn- und Nutzflächen

- Wohnfläche nach WoFIV zu bestimmen, Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG
- Freibetrag im Umfang von 50 m² für Garagen, Art. 2 Abs. 2 Satz 1 BayGrStG
 - Räumlicher Zusammenhang mit Wohnnutzung gefordert
 - Rechtliche Zuordnung, nicht zwingend Eigentumsverhältnisse maßgeblich
 - Garagen können dabei eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, Art. 2 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG
- Freibetrag im Umfang von 30 m² für Nebengebäude, Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayGrStG
 - Entsprechende Überlegungen wie bei Nebengebäuden
- Nutzfläche durch eine geeignete Methode zu ermitteln, Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayGrStG
 - Bevorzugt DIN 277, grundsätzlich nicht auf das neueste Regelwerk aus 2021 beschränkt
 - Ansonsten Vermessung der Flächen oder hilfsweise mathematische Verfahren (z.B. Rückrechnung aus dem Rauminhalt)

Messzahlermäßigungen

- Wohngebäude eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, Art. 4 Abs. 2 BayGrStG
- Baudenkmäler, Art. 4 Abs. 3 BayGrStG
 - Baudenkmäler sind bauliche Anlagen (ohne Bodendenkmäler) aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt, Art. 1 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG
 - Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn keine oder nur einzelne dazugehörige bauliche Anlagen denkmalwürdig sind, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist, Art. 1 Abs. 3 BayDSchG
 - Siehe Denkmalatlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

Messzahlermäßigungen

- Sozialer Wohnungsbau, Art. 4 Abs. 4 BayGrStG
 - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung ((Wohnraumförderungsgesetz)
 - Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz)
 - Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz
 - Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)
 - Kommunale oder gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften im Sinne des § 15 Abs. 4 GrStG, Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 BayGrStG
- Bei Messzahlermäßigungen gemäß Art. 4 Abs. 2 bis 4 BayGrStG:
Option der Gemeinden auf reduzierte Hebesätze für den jeweiligen Anteil am Messbetrag, Art. 5 Abs. 1 BayGrStG

Drei Bescheide – wie bisher

- Bescheid über die Äquivalenzbeträge <= Finanzamt
 - Grundlagenbescheid (§ 171 Abs. 10 AO) für den Messbescheid
- Messbescheid <= Finanzamt
 - Grundlagenbescheid (§ 171 Abs. 10 AO) für den Grundsteuerbescheid
 - Wird den Gemeinden mitgeteilt, § 184 Abs. 3 Satz 1 AO
 - Durch Bereitstellung zum Abruf, § 184 Abs. 3 Satz 2 AO; § 87a Absatz 8, § 87b Absatz 1 gelten entsprechend
 - Hierfür zwingend (!) Anmeldung bei Elster-Transfer erforderlich (https://grundsteuer.bayern.de/pdf/Merkblatt_ELSTER-Transfer.pdf)
- Grundsteuerbescheid <= Gemeinde

Hebesätze

- Gemeindliche Hebesatzautonomie verfassungsrechtlich geschützt, Art. 28 Abs. 2 Satz 3 GG
- Hebesatzgestaltung:
 - Mit Beginn des neuen Hauptveranlagungszeitraums am 1. Januar 2025 treten die alten Hebesatzbeschlüsse außer Kraft, § 25 Abs. 2 GrStG-Bund
 - Option der Gemeinden auf reduzierte Hebesätze bei gemäß Art. 4 Abs. 2 bis 4 BayGrStG messzahlermäßigten Gebäuden, Art. 5 Abs. 1 BayGrStG
 - Keine Grundsteuer C, Art. 5 Abs. 2 BayGrStG überschreibt § 25 Abs. 5 GrStG-Bund
 - Politischer Appell der Staatsregierung: Aufkommensneutralität

Erlasstatbestände (I)

- Erlasstatbestände nach Bundesrecht
 - Erlass für Kulturgut und Grünanlagen, § 32 GrStG
 - Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, § 33 GrStG
 - Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken, § 34 GrStG
 - Allgemeine Erlasstatbestände gemäß §§ 163, 227 AO

Erlasstatbestände (II)

- Erweiterter Erlass nach Art. 8 BayGrStG
 - Erhebliche Abweichung der Lage von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen, Art. 8 Abs. 2 Nr. 1 BayGrStG
 - Überschreiten der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Anlage 38 zu § 253 Abs. 2 BewG), Art. 8 Abs. 2 Nr. 2 BayGrStG
 - Übergröße eines einfach ausgestatteten, nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes (mit Hallenanteil oder auf Dauer nicht genutzt), Art. 8 Abs. 2 Nr. 3 BayGrStG