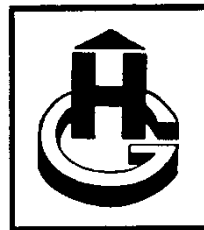


Haus- und Grundbesitzerverein Burghausen und Umgebung e.V.

Grundsteuerreform in Bayern

StB Michael Brendtner



gegründet 1965



Grundsteuerreform

1. Einführung
2. Beispiel Einfamilienhaus
3. Ausblick



Einführung – Grundlagen

Urteil des Bundesverfassungsgericht

- Einheitswerte von 1964 (West) bzw. 1935 (Ost)
- Werte veraltet
- Verfassungswidrig -> 5 jährige Übergangsfrist
- Grundsteuer auf Basis Einheitswerte bis einschl. 2024

Grundsteuer in Bayern

- Einnahmen jährlich in Bayern ca. 1,9 Milliarden
- Bundesmodell – aber Öffnungsklausel
- Stichtag 1.1.2022
- neue FRIST 31.01.2023



Einführung - Flächenmodell Bayern

Grundstücksfläche x Äquivalenzzahl x GSt-Messzahl

+

Wohn- und Nutzflächen der Gebäude x Äquivalenzzahl x GSt-Messzahl

= **Grundsteuermessbetrag**

x Hebesatz der Gemeinde

= **Grundsteuer**



Einführung - Benötigte Unterlagen

- Persönliche Daten Eigentümer und Daten zum Grundstück
- Aufforderung des Finanzamts (Einheitswertaktenzeichen)
- Einheitswertbescheid/Grundsteuerbescheid
- Kaufvertrag / Übergabevertrag
- Grundbuchauszug vom Grundbuchamt (Eigentumsverhältnisse)
- Bayern-Atlas (Größe, Gemarkung, Flur, Flurstück)
- Nachweis zur Ermittlung Wohnfläche / Nutzfläche
- Information zu Garagen und Nebengebäuden
- Baudenkmal (www.ldbv.bayern.de)
- Sozialer Wohnungsbau



Beispiel Einfamilienhaus

600 m² Fläche des Grund und Bodens

120 m² Wohnfläche

Hebesatz der Gemeinde 400%

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	600 m ²	120 m ²
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m ²	0,50 €/m ²
= Äquivalenzbeträge	24 €	60 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
=Grundsteuermessbetrag	66 €	
x Hebesatz der Gemeinde	400 %	
= Grundsteuer	264 €	

Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat,
„Die Grundsteuerreform in Bayern“

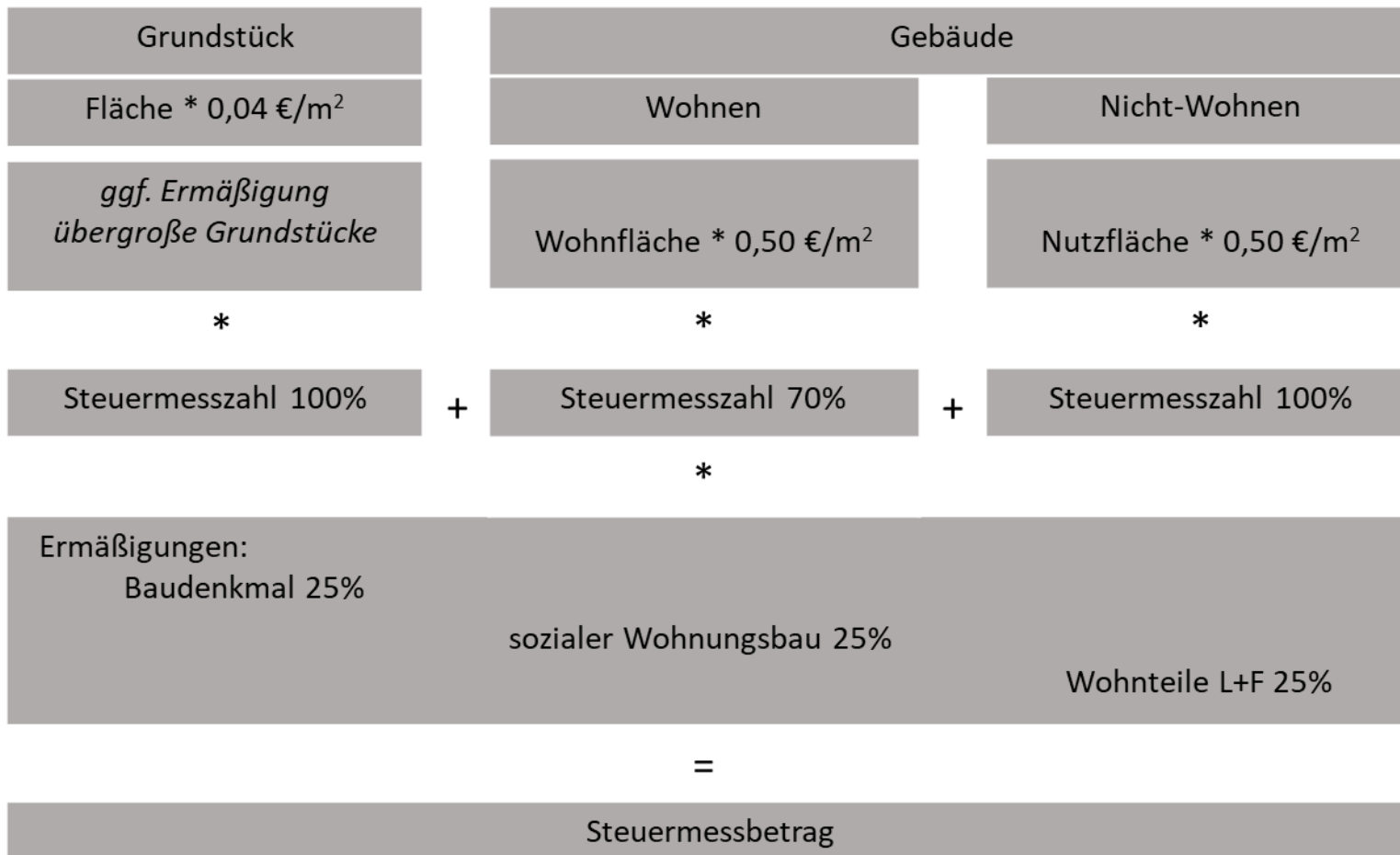


Zusammenfassung

Grundstück		Gebäude	
Fläche * 0,04 €/m ²		Wohnen	
<i>ggf. Ermäßigung übergroße Grundstücke</i>		Wohnfläche * 0,50 €/m ²	
*		*	
Steuermesszahl 100%	+	Steuermesszahl 70%	
	*		
Ermäßigungen: Baudenkmal 25%		sozialer Wohnungsbau 25%	
	=		
Steuermessbetrag			



Zusammenfassung





Ausblick

- Wie hoch ist die Grundsteuer zukünftig?
 - Hebesatz der Gemeinden (vsl. 2024)
 - Belastungsverschiebungen

- Fairness und Verfassungsmäßigkeit
 - Werte spielen keine Rolle
 - Unabhängig vom Bodenrichtwert
 - Unabhängig von Baujahr und Standard des Gebäudes
 - Vorteil: nur 1 x (nicht alle 7 Jahre)
 - Bedenken an Verfassungsmäßigkeit