

GRUNDSTEUERREFORM 2022 DAS MÜSSEN SIE WISSEN

Die Neuregelung zur Grundsteuer in Bayern
(Grundsteuer B)

GRUNDSTEUERREFORM

Agenda:

- Benötigte Unterlagen für die Grundsteuererklärung in Bayern (Grundsteuer B)
- Betriebsleiterwohnung in der LuF
- Wie wird die Grundsteuer in Bayern ermittelt?
- Berechnung der Wohnfläche
- Ermäßigung der Grundsteuermesszahl
- Berechnung der Nutzfläche

Benötigte Unterlagen für die Grundsteuererklärung in Bayern

- Für **Wohngebäude** (einschließlich Betriebsleiterwohnhaus und Altenteilerwohnhaus) und **betrieblich genutzte Grundstücke in Bayern** richtet sich die Grundsteuer nach der Grundstücksgröße und der Wohn- bzw. Nutzfläche (**sog. Grundsteuer B**).
- Sofern die Werte nicht bekannt sind, sind Baupläne, Grundbuch- bzw. Katasterauszüge nötig.

ANGABEN FESTSTELLUNGSERKLÄRUNG	
GRUNDDATEN:	
EW-AKTENZEICHEN, ANSCHRIFT, STEUERSCHULDNER, GRUNDBUCHANGABEN (GEMARKUNG, FLUR, FLURSTÜCK)	x
FLÄCHE GRUND UND BODEN	x
WOHNFLÄCHE GEBÄUDE	x
NUTZFLÄCHE BEI NICHT-WOHNHÄUSERN	x
GRUNDSTEUERBEFREIUNGEN	x

Abgrenzung Grundsteuer A – Grundsteuer B (Einzelfälle)

▪ Betriebsleiterwohnhaus

Zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile werden nicht mehr als land- und forstwirtschaftliches Vermögen, sondern als Grundvermögen bewertet (§ 232 Abs. 4 Nr. 1 BewG). Diese sind somit der Grundsteuer B zuzuordnen.

→ **kein weiteres Aktenzeichen erforderlich! Die Finanzverwaltung hat im Anschreiben vom 17.03.2022 bereits ein Aktenzeichen für das private Betriebsleiterwohnhaus zugeteilt.**

Wenn sich nur **ein Wohngebäude** auf der Hofstelle befindet, ist kein weiteres Aktenzeichen erforderlich. Das gilt auch, wenn sich weitere Wohnungen im Betriebsleiterwohnhaus befinden (z. B. Wohnung des Altenteilers, Ferienwohnung, Wohnung für fremde Wohnzwecke).

Was ändert sich bei der Grundsteuer bei Grundstücken?

■ Grundsteuer – Grundstücke (ohne LUF) in Bayern:

Im Gegensatz zum Bundesmodell (= wertabhängiges Berechnungsmodell) sieht das bayerische Grundsteuergesetz ein stark vereinfachtes Flächenmodell (= wertunabhängiges Berechnungsmodell) vor.

	Grundstücksfläche m ²	x	0,04 Euro/m ²
+	Wohn-/Nutzfläche Gebäude	x	0,50 Euro/m ²
=	Äquivalenzwert		
x	Grundsteuermesszahl		
	100%	für Grundstücksflächen	
	70%	für Wohnflächen	
x	Hebesatz		
=	festzusetzende Grundsteuer		

Was ändert sich bei der Grundsteuer für das (landw.) Wohnhaus?

- Beispiel:

(Betriebsleiter-)wohnhaus eines bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebes, Grundstücksfläche 710 m², Wohnfläche 100 m²

- Lösung:

Die **Gebäude die Wohnzwecken dienen** (insb. auch Betriebsleiter- und Altenteilerwohnhaus in der LuF) gehören nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern **werden als Grundvermögen bewertet**.

Für die Wohnflächen mit räumlicher Verbindung zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist ein weiterer Abschlag von 25% möglich.

GRUNDSTEUERREFORM

Was ändert sich bei der Grundsteuer für das (landw.) Wohnhaus?

■ Berechnung nach der Grundsteuerreform:

Grundstücksfläche $710 \text{ m}^2 \times 0,04 \text{ Euro/m}^2$ = 28,40 Euro

Wohnfläche $100 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ Euro/m}^2$ = 50,00 Euro

Grundsteuerausgangsbetrag **Grundstücksfläche:**

28,40 Euro x Grundsteuermesszahl 100%

= Grundsteuermessbetrag „Fläche“ = 28,40 Euro

Grundsteuerausgangsbetrag **Wohnfläche:**

50,00 EUR x Grundsteuermesszahl 52,5%

(70 % x 75 % (25% Abschlag für landw. Wohnhaus)

= Grundsteuermessbetrag „Wohnen“ = 26,25 Euro

GRUNDSTEUERREFORM

Was ändert sich bei der Grundsteuer für das (landw.) Wohnhaus?

- Berechnung nach der Grundsteuerreform:

Grundsteuermessbetrag insgesamt: = 54,65 Euro

x Hebesatz der Gemeinde (z.B. München) 535 %

= **Grundsteuer B** = **292,38 Euro**

Was ändert sich bei der Grundsteuer für das (landw.) Wohnhaus?

■ Berechnung der Wohnfläche:

- maßgebliche Gebäudefläche ist im Fall der Wohnnutzung die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung
- WoFIV - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (gesetze-im-internet.de)
- Sie können die Wohnfläche in der Regel selbst händisch ausmessen.
- Die Wohnfläche ist auch in den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung ersichtlich.
- Bei Eigentumswohnungen ist die Wohnfläche auch aus der Wohngeldabrechnung ersichtlich.
- Maßgebend ist die auf volle Quadratmeter nach unten abgerundete Wohnfläche.

Was ändert sich bei der Grundsteuer für das (landw.) Wohnhaus?

- Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
 - Wintergärten
 - Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen
 - Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören
 - Häuslichen Arbeitszimmern, welche über die zu Wohnzwecken dienenden Räume zugänglich sind

Was ändert sich bei der Grundsteuer für das (landw.) Wohnhaus?

- Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 - Zuhörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume (soweit es sich nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des Bauordnungsrechts handelt),
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen außerhalb der Wohnung,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
 - Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 - Geschäftsräume

Was ändert sich bei der Grundsteuer für das (landw.) Wohnhaus?

Voraussetzung für die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für das landwirtschaftliche Wohnhaus:

- Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 % und somit von 70 % auf 52,50 % ermäßigt, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft besteht.
- Die Ermäßigung privilegiert den bisher dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugeordneten Wohnteil.
- In ihren Voraussetzungen orientiert sich die Regelung an dem bisher geltenden Recht.
- Eine Minderung der Grundsteuermesszahl ist danach nur möglich, wenn die Inhaberin oder der Inhaber des Betriebs oder einer der zu diesem Haushalt gehörenden Familienangehörigen durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit an den Betrieb gebunden ist.
- Eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit kann bei einem jährlichen Arbeitsaufwand von insgesamt vier Wochen gegeben sein.

Was ändert sich bei der Grundsteuer für das landw. Wohnhaus?

Voraussetzung für die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für das landwirtschaftliche Wohnhaus:

- Bei der Beurteilung, ob eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit ausgeübt wird, sind die Nutzung und die Größe der Betriebsflächen zu berücksichtigen.
- Auch bei Wohnflächen von Altenteilern, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Betrieb der Land und Forstwirtschaft stehen, zu dem sie gehören, wird die Grundsteuermesszahl ermäßigt, wenn für die Wohnflächen des jetzigen Betriebsinhabers die Voraussetzungen für die Grundsteuermesszahlermäßigung erfüllt sind.

Was ändert sich bei der Grundsteuer für das (landw.) Wohnhaus?

Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Baudenkmäler:

- Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden für ein Gebäude pauschal um 25 % ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz vorliegt.

Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnfläche in einem Baudenkmal

Grundsteuermesszahl Wohnfläche 70 %;
ermäßigt um weitere 25 % wegen Denkmalschutz, ergibt 52,50 %

Was ändert sich bei der Grundsteuer für das landw. Wohnhaus?

Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Baudenkmäler:

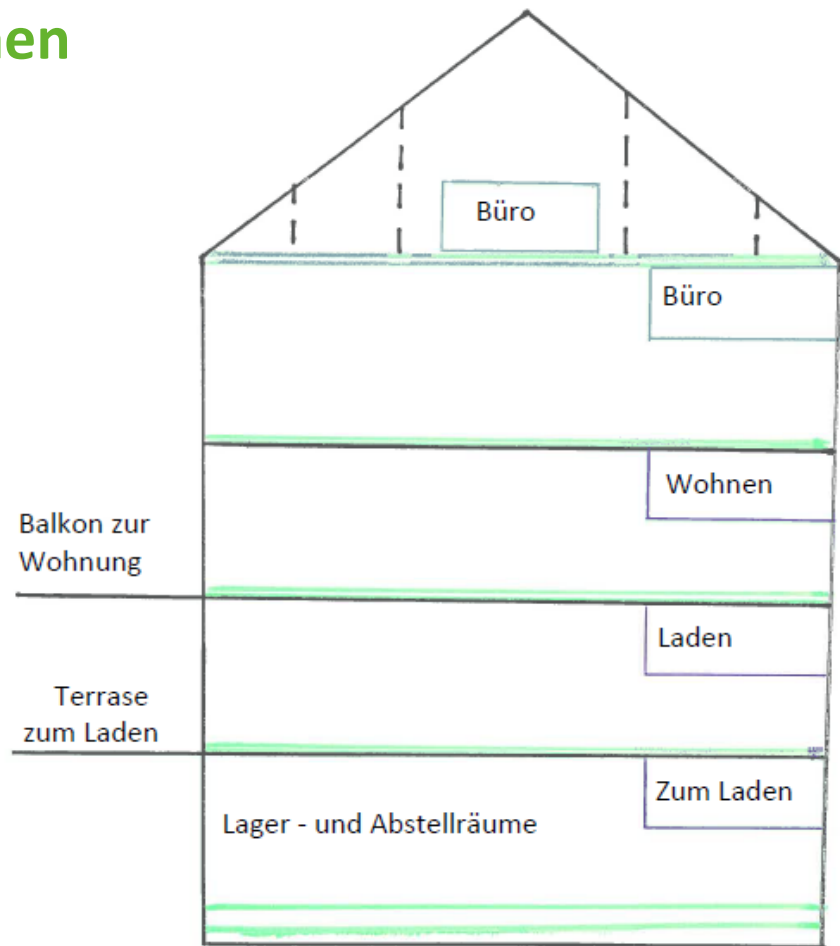
Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der denkmalgeschützten Wohnfläche der Inhaberin oder des Inhabers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Grundsteuermesszahl Wohnfläche 70 %;
ermäßigt um weitere 25 % wegen Wohnteil Land- und Forstwirtschaft, ergibt 52,50 %
ermäßigt um weitere 25 % wegen Denkmalschutz, ergibt 39,37 %

GRUNDSTEUERREFORM

Schema Berechnung Nutzflächen

- Nutzfläche – Angabe in qm
- (DIN 277)
- = je Etage: Nettogrundfläche der Räume (Wand zu Wand) aller Ebenen („Innenmaße“)
- Die Anrechnung der Grundfläche der Nutzflächen erfolgt vollständig, d.h. unabhängig von der lichten Höhe/ Dachschrägen. Auch die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind voll anzurechnen, sofern sie Nutzflächen darstellen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wir freuen uns auf ein baldiges Wiedersehen.

Diese Präsentation und die darin enthaltenen Übersichten sowie die teilweise vereinfachten bzw. gekürzten Darstellungen dienen nur zur leichteren Verständlichkeit und Veranschaulichung der im Vortrag behandelten Themen.

Die Inhalte dieser Präsentation und die damit im Vortrag verbundenen Ausführungen sind ohne Gewähr und von jeglicher Haftung ausgeschlossen. Sie dienen weder zur rechtlichen noch zur steuerlichen Beratung und können eine individuelle Rechts- bzw. Steuerberatung in keiner Form ersetzen.

Eine vollständige oder teilweise Vervielfältigung, unabhängig in welcher Form, ist ohne Zustimmung des u. g. Autors nicht gestattet.