



Info-Veranstaltung zur Grundsteuer-Reform am 06.09.22 in Creußen

**Terminverlängerung –
neuer Abgabeschluss:
31.01.2023**

Auf sehr großes Interesse stieß die Informationsveranstaltung zur Grundsteuer-Reform mit meinem Kollegen Josef Zellmeier, dem Vorsitzenden des Haushaltsausschusses im Bayerischen Landtag.

Hier die Antworten - auch auf spezielle Fragen - die uns im Nachgang der Veranstaltung aus dem Finanzministerium erreichten:

Wird der Abschlag auf Landwirtschaft auch gewährt, wenn der Betrieb komplett verpachtet ist oder nur noch geringfügig landwirtschaftlich genutzt wird? Für welche Personengruppe gilt das?

Gegenstand der Ermäßigung nach Art. 4 Abs. 2 BayGrStG sind der Wohnteil und die Betriebswohnungen eines aktiven Betriebes der Land- und Forstwirtschaft. Voraussetzung ist eine enge räumliche Verbindung der Wohnflächen mit einem aktiven Betrieb der Land- und Forstwirtschaft.

Diese enge räumliche Verbindung ist stets anzunehmen, wenn sich Betriebswohnungen und Wohnteil unmittelbar neben den Wirtschaftsgebäuden oder den dazugehörigen Nebenflächen befinden. Diese Voraussetzung ist aber auch erfüllt, wenn Betriebswohnungen und Wohnteil beispielsweise nur durch eine öffentliche Straße mit geringer Verkehrsbelastung von der Hofstelle getrennt sind. Der Wohnraum muss nach der Verkehrsanschauung zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören.

Darüber hinaus muss die Wohnfläche von dem begünstigten Personenkreis (zu Wohnzwecken) genutzt werden. Begünstigt sind jegliche Wohngebäude in räumlicher Verbindung zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, die vom Inhaber des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft und deren Angehörigen oder Altenteilern mit die Wohnnutzung umfassenden Altenteiler-Verträgen genutzt werden, und Betriebswohnungen für die Angestellten des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft und deren Angehörige. Der Beibehalt der Betriebswohnungen durch Angestellte in deren Ruhestand ist ebenfalls begünstigt.

Gemäß Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG ist weitere Voraussetzung, dass mindestens einer der Bewohner durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden ist. Eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit kann schon bei einem jährlichen Arbeitsaufwand von insgesamt vier bis sechs Wochen gegeben sein. Bei der Beurteilung, ob eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit ausgeübt wird, sind die Nutzung und die Größe der selbstbewirtschafteten Flächen zu berücksichtigen. Verpachtete Flächen werden für den Arbeitsaufwand nicht berücksichtigt.



Für den begünstigten Wohnteil eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft sind aufgrund der Ermäßigung zusätzliche Angaben im Vordruck BayGrStG 4 – „Anlage Grundsteuerbefreiung/-Ermäßigung“ zu machen.

Was ist bei Fremdvermietung eines Teiles des Wohnhauses?

Bei einer Fremdvermietung an Nichtangestellte des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft liegt insoweit kein begünstigter Wohnteil vor.

Was gilt für ein landwirtschaftliches Wohnhaus mit teilweise minderwertig ausgebauten Räumen?

Das Wohnhaus ist 100 Jahre alt. Die Eltern wohnen im EG. Ein Teil des 1. OG ist nach modernem Standard ausgebaut und wird von einem Sohn bewohnt. Der andere Teil des 1. OG wurde früher übergangsweise vom zweiten Sohn bewohnt. Der Ausbauzustand ist nach jetzigen Maßstäben so schlecht, dass eine Wohnnutzung ohne größere Investition nicht mehr möglich ist. Deshalb steht dieser Teil des 1. OG seit Jahren leer. Müssen die Flächen angegeben werden? Wenn ja, wie kann eine Einstufung als nicht mehr nutzbar erreicht werden?

In der Grundsteuererklärung nach bayerischem Landesrecht kommt den Angaben zur Fläche von Grund und Boden und zur Wohn- bzw. Nutzfläche zentrale Bedeutung zu. Die Wohnfläche bestimmt sich nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst danach grundsätzlich die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Dabei spielt es keine Rolle, ob Räume tatsächlich genutzt werden.

Können aber Räume nicht bestimmungsgemäß genutzt werden, weil sie den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, gehören sie nicht zur Wohnfläche, § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV. Die Grundflächen derartiger Räume bleiben dann unberücksichtigt und sind aus der Gesamtwohnfläche herauszurechnen. Ob ein solcher Einzelfall vorliegt, ist eine Tatsachenfrage und kann nicht pauschal abschließend beantwortet werden.

Was ist mit einem Wohnhaus mit kleinem Anbau (EG + OG)?:

Der Anbau ist mit dem Haus durch Türen verbunden. Er dient aber nur Lagerzwecken. Während der Pandemie wurde der Lagerraum im 1. OG zweitweise als Homeoffice-Büro benutzt. Wie ist dieser Sachverhalt zu bewerten und zu erklären?

Ein Anbau hat grundsätzlich eine für die Grundsteuer relevante Gebäudefläche. Da der Gebäudeteil mit der Wohnung verbunden ist, liegen grundsätzlich Grundflächen dieser Wohnung vor. Gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Bay GrStG gilt die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer als Wohnnutzung.

Die tatsächlichen Verhältnisse liegen im Detail nicht vor, weshalb eine abschließende Beurteilung nicht möglich ist. Da eine arbeitstägliche Nutzung als Arbeitszimmer aber offenbar zumutbar war und der



Anbau in EG und OG die Wohngeschosse erweitert, scheint eine zu berücksichtigende Wohnfläche vorzuliegen. Nicht anzusetzende Zubehörräume (Abstellräume außerhalb der Wohnung) im Sinne von § 2 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b Wohnflächenverordnung (WoFIV) dürften jedenfalls nicht vorliegen.

Wie werden landwirtschaftliche Betriebsgebäude bei stillgelegter/verpachteter Landwirtschaft bewertet?

- *Leerstand oder Lager für früher benutzte Geräte/Maschinen?*

Nach Art. 9 Abs. 1 Bay GrStG gehören - in Abweichung zum Bundesrecht - zur Hofstelle auch die Flächen von Hof- und Wirtschaftsgebäuden, von denen aus keine Flächen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mehr nachhaltig bewirtschaftet werden, sofern sie keine andere Zweckbestimmung erhalten haben, die eine Zuordnung zum Grundvermögen erforderlich machen (z. B. gewerbliche Nutzung, Vermietung, Hobbyraum zur Wohnnutzung). Eine Nichtnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundbesitzes führt daher in Bayern nicht zu einer Umwidmung zur Grundsteuer B.

Diese genannten Flächen sind also im Rahmen der Erklärung für die Grundsteuer A bei der Hofstelle mit anzugeben (Grundfläche, bebaute Fläche des Grund und Bodens). Die Bruttogrundflächen dieser landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sind ebenso einzutragen. Dies gilt gleichermaßen für aktiv genutzte und leerstehende ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude.

- *auf dem Dach montierte PV-Anlage?*

Es handelt sich um eine Betriebsvorrichtung, die in der Grundsteuer an sich grundsätzlich keine gesonderte Berücksichtigung findet. Ihre Aufstellflächen sind keine Nutzflächen (so auch ausdrücklich DIN 277).

- *Vermietung als Stellplatz für Sommerautos oder Wohnmobile?*

Hier liegt leider eine dem Grundvermögen zuzuordnende Nutzung vor. Diese (Neben-)Gebäude sind grundsätzlich im Rahmen einer wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens (entweder eigene wirtschaftliche Einheit oder z. B. beim Wohngrundstück der Landwirtin oder des Landwirts) mit deren Nutzflächen zu erfassen.

Für Nebengebäude wird jedoch im Zusammenhang zur Wohnnutzung ein Freibetrag von insgesamt 30 m² Nutzfläche pro wirtschaftlicher Einheit gewährt. Handelt es sich bei dem Stellplatz nach der Verkehrsauffassung um eine Garage, bleibt eine Nutzfläche von diesen bis zu insgesamt 50 m² außer Ansatz. In der Erklärung ist in beiden Fällen nur die den Freibetrag übersteigende Nutzfläche zu erklären.



- Vermietung an einen gemeinnützigen Verein für einen geringen Betrag?

Auch hier liegt eine Nutzung vor, die eine Zuordnung zum Grundvermögen vorgibt. Das Erzielen und die Höhe von Erträgen im Zusammenhang mit einem Grundstück spielen für die Grundsteuer B nach bayerischem Landesrecht keine Rolle. Die Nutzung durch gemeinnützige Vereine ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b Grundsteuergesetz (GrStG) nur insoweit begünstigt, als der Grundbesitz dem Verein oder einem anderen nach § 3 GrStG begünstigten Rechtsträger zuzurechnen ist. Liegt eine Vermietung aus privater Hand vor, stellt sich die Sachlage wie bei der vorherigen Frage dar.

Was ist mit einer Windkraftanlage auf dem selbst bewirtschafteten Forstgrundstück?

Der halbe Sockel befindet sich auf dem Grundstück, der Rest auf dem Grundstück des Nachbarn. Außerdem sind im Umgriff die Stell- und Kranfläche sowie die Zufahrt verpachtet. Wie erfolgt die Erklärung und welche Auswirkung hat die Windkraftanlage auf die Bewertung?

Dienen im Umgriff einer Windenergieanlage Flächen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sind die Standortflächen der Windenergieanlage und der dazugehörigen Betriebsvorrichtungen (abgegrenzte Standortfläche der Windenergieanlage) dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen (Grundsteuer A), § 233 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG). Die Flächen der Anlage werden dann bei der Grundsteuer wie landwirtschaftliche Flächen zuzüglich eines gesetzlich festgelegten pauschalen Zuschlags bewertet, § 238 Abs. 2 BewG.

In der Erklärung zur Grundsteuer A sind diese Fläche mit der Nutzung Nr. 27 „Windenergie“ und der jeweiligen genutzten Fläche zu erklären. Für den Steuerpflichtigen, der diese Flächen nur verpachtet, sind nur die in seinem Eigentum stehenden Flächen von Bedeutung. Befindet sich die Anlage (Betriebsvorrichtung) auch auf Flurstücken anderer Eigentümer, ist dies für den je erstgenannten Eigentümer ohne Belang.

Wie erklärt sich ein landwirtschaftliches Grundstück mit Uferrandstreifen?

Seit dem Bienen-Volksbegehren 2019 darf nicht mehr gedüngt, kein Pflanzenschutz verwendet und auch nicht mehr geackert werden. Lediglich eine eingeschränkte Mahd ist erlaubt. Dieser Teil des Grundstücks ist praktisch wertlos. Aber die Ertragsmesszahl (EMZ) für das gesamte Grundstück berücksichtigt diese neue Rechtslage nicht. Wie erfolgt die Erklärung und wie wird das berücksichtigt?

Der Ertragsmesszahl liegt im Regelfall das Ergebnis der Bodenschätzung für landwirtschaftlich genutzte Flächen zugrunde. Ausgehend von der tatsächlichen Nutzung der Vermessungsverwaltung ergibt sie sich aus der Multiplikation der Ackerzahl bzw. der Grünlandzahl mit der Fläche in AR.

Geht der Grundstückseigentümer oder der Nutzungsberechtigte davon aus, dass die Ackerzahl oder Grünlandzahl in der Bodenschätzung nicht der Ertragsfähigkeit entspricht, kann eine Nachschätzung nach Nr. 11.1.6 der Verwaltungsrichtlinien zum Gesetz zu Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens beantragt werden.



Was ist mit einem Forstgrundstück mit Borkenkäferbefall?

Wie ist diese Wertminderung vom Steuerbürger zu erklären und wie wird sie (grund-)steuerlich berücksichtigt?

Eine Ermäßigung ist im Rahmen der Grundsteuer nicht vorgesehen. Allerdings besteht die Möglichkeit einer Tarifiermäßigung im Rahmen der Einkommensteuer unter den Voraussetzungen des § 34b EStG.

Verschiedene Flurnummern bei L+F:

Wird jede Flurnummer einzeln erklärt und nach EMZ bzw. Bewuchs bewertet oder gibt es eine Gesamtbewertung des Betriebs oder bei zusammenhängenden Grundstücken wirtschaftliche Einheiten?

Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft stellt eine einzige wirtschaftliche Einheit dar. In die Grundsteuererklärung sind alle Flurstücke des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs aufzuführen und Angaben dazu zu machen. Die Daten hierfür können kostenlos aus dem BayernAtlas - Grundsteuer entnommen werden. Bewertet wird dann der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Gesamten.

Wird die Erklärung elektronisch per ELSTER eingereicht, sind alle Daten hinterlegt und können für die nächste Feststellung in sieben Jahren einfach übernommen werden.

Erklärungsvordruck: Muss für Grundsteuer A und B jeweils ein eigener Hauptvordruck ausgefüllt werden? Wenn ja, wieso?

Ja. Für jede wirtschaftliche Einheit muss eine eigene Grundsteuererklärung ausgefüllt werden und damit auch je ein Hauptvordruck. Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bildet eine wirtschaftliche Einheit für die Grundsteuer A, ein Grundstück bildet eine wirtschaftliche Einheit für die Grundsteuer B (z. B. „Wohngrundstück“).

Erbengemeinschaften und Gemeinschaftsgrundstücke:

Wie erfolgt die Erklärung bei Erbengemeinschaften und Gemeinschaftsgrundstücken mit zum Teil vielen Beteiligten? Muss jeder eine Erklärung abgeben, erhält jeder vom Finanzamt bzw. der Gemeinde einen Bescheid? Oder erfolgt die Zustellung an eine Person mit entsprechender Erklärungs- bzw. Zahlungsverpflichtungen?

Im Rahmen der Grundsteuerreform muss für jede wirtschaftliche Einheit eine Grundsteuererklärung abgegeben werden. Gehört eine wirtschaftliche Einheit wie bei einer Erbengemeinschaft mehreren Miteigentümern, ist nur eine gemeinsame Erklärung mit den Angaben zu allen Miteigentümern abzugeben. Am sinnvollsten ist es deshalb, sich mit den anderen Beteiligten der Erbengemeinschaft abzustimmen, wer die Grundsteuererklärung abgibt. Für die Erbengemeinschaft ist in der Erklärung



ein gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter anzugeben, der als Ansprechpartner des Finanzamtes fungiert und dem die Bescheide des Finanzamtes bekanntgegeben werden.

Denkmalgeschützte Gebäude: Unterliegen denkmalgeschützte Häuser der Grundsteuer? Ist eine Befreiung möglich?

Ganz oder teilweise denkmalgeschützte Gebäude erhalten eine Ermäßigung von 25 % auf die Grundsteuermesszahl für die Gebäudeflächen. Dafür muss es sich um ein Baudenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz handeln. Fällt das Gebäude unter Ensembleschutz, wird es ebenfalls begünstigt. Hierfür sind aufgrund der Ermäßigung zusätzliche Angaben im Vordruck BayGrStG 4 – „Anlage Grundsteuerbefreiung/-Ermäßigung“ zu machen. Für Boden- und Gartendenkmäler gibt es keine Ermäßigung.

Grundstück als Teil eines öffentlichen Gemeindeweges:

Der Steuerbürger besitzt ein Grundstück, das an einen gemeindlichen Weg angrenzt, der öffentlich gewidmet ist. Ein kleiner Streifen des Weges hat eine eigene Flurnummer, grenzt an das zuerst genannte Grundstück des Steuerbürgers an und ist ebenfalls in dessen Eigentum. Durch die öffentliche Widmung ist dem Bürger jedoch die Nutzbarkeit des Wegstückes entzogen, da sie dem Gemeingebrauch gewidmet ist. Wie ist dies in der Erklärung anzugeben und wie wird das steuerlich berücksichtigt?

Nach § 4 Nummer 3 Buchst. a GrStG sind die dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege, Plätze, Wasserstraßen, Häfen und Schienenwege von der Grundsteuer befreit. Zu den dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wegen und Plätzen gehören u.a. auch Seitengräben und Böschungen. Diese Flächen des Grund und Bodens sind im Rahmen der Grundsteuererklärung anzugeben. Für diese Flächen sind aufgrund der Steuerbefreiung zusätzliche Angaben im Vordruck BayGrStG 4 – „Anlage Grundsteuerbefreiung/-Ermäßigung“ zu machen.

Stabilisierungshilfen und Hebesatz:

Die Stadt xy erhält Stabilisierungshilfen. Deshalb hat sie höhere Hebesätze als der Durchschnitt. Darf die Stadt die Empfehlung des StMFH zum Hebesatz anwenden (Stichwort „Gleiche Einnahmen wie bisher“) oder muss sie höhere Hebesätze beschließen, damit sie die Stabilisierungshilfen nicht verliert?

Den Kommunen ist verfassungsrechtlich als Teil der kommunalen Selbstverwaltung das Recht garantiert, die Hebesätze für Realsteuern – hierzu zählt die Grundsteuer - in eigener Verantwortung festzulegen (sog. Hebesatzrecht). Die Bayerische Staatsregierung hat daher grundsätzlich keinen direkten Einfluss auf die Festlegung der Grundsteuerhebesätze, die maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer haben. Die Bayerische Staatsregierung appelliert allerdings an die Kommunen, die neuen Hebesätze für die Grundsteuer ab 2025 in der Weise festzulegen, dass sich das Aufkommen der



Grundsteuer im gesamten Gemeindegebiet im Zuge der Reform weder erhöht noch verringert (Aufkommensneutralität).

Stabilisierungshilfen sollen Kommunen, die aufgrund objektiver Indikatoren als strukturschwach gelten bzw. von der negativen demografischen Entwicklung besonders betroffen sind und sich unverschuldet in einer finanziellen Schieflage befinden bzw. deren finanzielle Leistungsfähigkeit gefährdet ist, als staatliche Hilfe zur Selbsthilfe dienen. Die Einhaltung eines stringenten Konsolidierungskurses einschließlich der Erstellung eines Haushaltskonsolidierungskonzeptes ist in diesem Zusammenhang unerlässlich. Daher sind von der Kommune sämtliche Möglichkeiten zur Selbsthilfe auszuschöpfen. Dies betrifft u. a. auch die Festsetzung mindestens durchschnittlicher Hebesätze bei Grund- und Gewerbesteuern entsprechend der jeweiligen Größenklasse sowie deren Erhebung. Inwieweit sich die Durchschnittshebesätze der jeweiligen Größenklasse ab der Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025 verändern und sich ein daraus resultierender Anpassungsbedarf für Stabilisierungshilfekommunen ergibt, kann aktuell noch nicht beurteilt werden.