

GRUNDSTEUER BAYERN ERLASSANTRAG - EIN HOFFNUNGSSCHIMMER

RECHTSANWÄLTIN CLAUDIA FINSTERLIN, FACHANWÄLTIN FÜR STEUERRECHT, MÜNCHEN

In den letzten Tagen haben viele Grundbesitzer in Bayern die Grundsteuerbescheide erhalten, die die neue Grundsteuer nach der Grundsteuerreform erstmals neu festsetzen.

Bei einigen hat sich der Grundsteuerbetrag reduziert, bei den meisten jedoch erhöht und teilweise in erheblichem Umfang.

Das Bayerische Grundsteuergesetz basiert auf einem Flächensystem. In den Grundsteueräquivalenzbeträgen und den Grundsteuermessbeträgen wurden aufgrund dieses Flächensystems die Grundstücksfläche und die Wohn- und Nutzfläche berücksichtigt. Diese Werte fließen nunmehr in die Berechnung der Grundsteuer ein. In Bayern ist der Bodenrichtwert sowie der Ertrag des Gebäudes für die Festsetzung der Grundsteuer vollkommen unerheblich.

Gegen das Flächensystem wurden keine wesentlichen verfassungsrechtlichen Bedenken erhoben, sodass die Immobilieneigentümer oftmals gegen die Festsetzung der Grundsteueräquivalenzbeträge und der Grundsteuermessbeträge keinen Einspruch erhoben haben.

Nunmehr haben die Gemeinden in Bayern die Hebesätze für die Erhebung der Grundsteuer festgesetzt und die Grundsteuerbescheide versandt. In vielen Fällen hat sich die Grundsteuer in erheblichem Umfang erhöht. Nun ist guter Rat teuer, welche Schritte von dem Grundstückseigentümer eingeleitet werden können.

Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid ist nicht zielführend, da die Werte, die hier herangezogen werden, bereits durch die vorangegangenen Bescheide Grundsteueräquivalenzbeträge und Grundsteuermessbeträge festgesetzt wurden.

Der zugehörige Hebesatz wurde von der Gemeinde in einer Satzung beschlossen. Ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid erscheint somit aussichtslos. Das Bayerische Grundsteuergesetz hält die Regelung eines gesonderten Erlassantrages Art. 8 BayGrStG für den Steuerpflichtigen bereit.

Es handelt sich hier um eine erweiterte Erlassmöglichkeit, die neben den bereits bestehenden Erlassmöglichkeiten, geregelt in den §§ 32 ff. GrStG Anwendung findet.

Bitte beachten Sie, dass diese Erlassmöglichkeit nur nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz gewährt wird. Immobilien in anderen Bundesländern können von dieser

Erlassregelung nicht profitieren.

Nach Art. 8 BayGrStG können Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis erlassen werden, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt.

Bevor die einzelnen Möglichkeiten eines Erlassantrags dargestellt werden, muss ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht werden, dass keinerlei Erfahrungen hinsichtlich der Anwendung des Art. 8 BayGrStG in der Praxis vorhanden sind. Es ist derzeit somit vollkommen ungeklärt, wie die Gemeinden auf die einzelnen Erlassanträge reagieren werden. Auch ist zu beachten, dass es sich hierbei nur um eine Ermessensentscheidung der Gemeinde handelt. Ob das Ermessen auf 0 reduziert ist und somit ein Anspruch auf Erlass besteht, muss im Einzelfall überprüft werden.

Art. 8 BayGrStG konkretisiert drei Einzelfälle, in denen ein Erlassantrag beispielsweise

begründet werden kann:

- wenn die Lage des Grundstücks erheblich von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht,
- wenn die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist oder
- bei einer Übergröße des nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, sofern dieses eine einfache Ausstattung aufweist und entweder einen Hallenanteil aufweist oder auf Dauer nicht genutzt wird.

Diese Einzelfälle sind Beispielsfälle und nicht abschließend.

In der Praxis sind folgende Fallsituationen häufig aufgetreten:

- Mehrfamilienhaus, der ursprüngliche Grundsteuerbetrag wird um ein Vielfaches durch die neuen Grundsteuerbescheide erhöht, oder
- das Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus/Doppelhaus, verfügt über eine große Grundstücksfläche, oder
- das Gebäude überschreitet seine Gesamtnutzungsdauer.

Weiter sind eine Vielzahl von Sonderfällen denkbar, die gesondert überprüft werden müssen.

Nachfolgend sollen 2 Erlassanträge und deren Begründung für ein Mehrfamilienhaus und ein Grundstück Einfamilienhaus dargestellt werden. Die Thematik Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wurde hier beispielhaft mit eingearbeitet.

Das Verfahren eines Erlassantrages nach Art. 8 richtet sich nach § 35 GrStG. Hier ist Folgendes geregelt:

Der Erlass wird jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Grundsteuer ausgesprochen, die für das Kalenderjahr festgesetzt worden ist = Erlasszeitraum. In den Fällen der Grundsteuer somit rückwirkend für das Jahr 2025.

Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt.

Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31.3. des jeweiligen Jahres zu stellen.

Auf die Grundsteuerbescheide des Jahres 2025 bezogen, ist der Erlasszeitraum das Jahr



RAin Claudia Finsterlin

2025 und der Antrag muss spätestens bis 31.3.2026 gestellt werden.

Dazu folgende Beispiele:

In Einzelfällen empfehlen wir Ihnen rechtlichen Rat einzuholen.

Rechtsanwältin
Claudia Finsterlin
Fachanwältin für
Steuerrecht

Formular

Mehrfamilienhaus mit einer erheblichen Grundsteuererhöhung

Gemeinde Mustermann

Mehrfamilienhaus Anwesen Einsteinstraße in München
Aktenzeichen / Steuernummer Grundsteuerbescheid vom

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des im Betreff genannten Grundstückes ..., beantrage ich den Erlass der festgesetzten Grundsteuer gemäß Bescheid vom Aktenzeichen ... nach Art. 8 BayGrStG Grundsteuergesetzes.

Der Grundsteuerbescheid vom ... für das Jahr 2025 erhöht die vormalis zu entrichtende Grundsteuer in Höhe von € 1.000 auf das Dreifache, nunmehr € 3.000.

Zur Begründung meines Erlassantrages verweise ich auf die Vorgaben des Gesetzgebers bei Erlass des neuen Grundsteuergesetzes. Danach sollte das Steueraufkommen durch die neuen Grundsteuerregelungen steuerneutral erfolgen.

Die bisherige Festsetzung der Hebesätze und deren Auswirkungen zeigt vor allem, dass dies nicht eingehalten wurde. In nur wenigen Fällen reduziert sich die Grundsteuer, in den meisten Fällen erhöht sie sich um wesentliche Teile.

Bei einer Grundsteuererhöhung um das Dreifache wird durch den Systemwechsel eine unangemessene hohe Steuerbelastung ausgelöst. Ich verweise hier auf Art. 8 BayGrStG. Auch bitte ich bei der Entscheidung des Erlassantrages zu berücksichtigen, dass die Erhöhung der Grundsteuer von den Mietern des Anwesens zu zahlen ist. Das Anwesen verfügt über 980 m² Wohnfläche, sodass sich der Grundsteuerbetrag pro Quadratmeter Wohnfläche von € 1,02 auf € 3,06 per anno erhöht. Bei einer 100 m² großen Wohnung erhöht sich die von den Mietern zu leistende Grundsteuer um jährlich € 306. Eine derartige Erhöhung ist dem Mieter nicht zumutbar.

Hinzu kommt, dass das Gebäude im Jahr 1890 errichtet wurde und die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist. (Anlage 38 zum BewG Gesamtnutzungsdauer für Mietgrundstücke/Mehrfamilienhäusern 80 Jahre).

Ich bitte dem Erlassantrag stattzugeben und unter Ausübung ihres Ermessens einen adäquaten Grundsteuerbetrag zu erlassen.

Unterschrift

Formular

Erlassantrag Einfamilienhaus großes Grundstück

An die Gemeinde Mustermann

Einfamilienhaus Anwesen Rundstraße in Musterhausen
Aktenzeichen: Steuernummer Grundsteuerbescheid vom

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Eigentümer des im Betreff genannten Grundstückes beantrage ich den Erlass der festgesetzten Grundsteuer gemäß Bescheid vom ... Aktenzeichen ... nach Art. 8 BayGrStG.

Der Grundsteuerbescheid vom ... erhöht die zu entrichtende Grundsteuer von ehemals € 350 auf das Fünffache, somit € 1.750 ...

Zur Begründung meines Erlassantrages verweise ich auf die Vorgaben des Gesetzgebers bei Erlass des neuen Grundsteuergesetzes. Danach sollte das Steueraufkommen durch die neuen Grundsteuerregelungen steuerneutral erfolgen.

Die bisherige Festsetzung der Hebesätze und deren Auswirkungen zeigen vor allem, dass dies nicht eingehalten wurde. In nur wenigen Fällen reduziert sich die Grundsteuer, in der Regel bei kleineren Eigentumswohnungen – in den meisten Fällen erhöht sich die Grundsteuer jedoch um wesentliche Teile, teilweise sogar um das Vier- bis Fünffache.

Bei einer Erhöhung der Grundsteuer um das Fünffache wie in dem hier vorliegenden Fall wird durch den Systemwechsel eine unangemessen hohe Steuerbelastung ausgelöst. Ich verweise hier auf Art. 8 Abs. 1 S. 1 BayGrStG.

Ich bitte daher, meinem Erlassantrag in entsprechender Höhe stattzugeben, da diese immense Grundsteuererhöhung nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Unterschrift