

An die  
Städte, Märkte und Gemeinden  
sowie Verwaltungsgemeinschaften,  
Zweckverbände und Kommunal beherrschte  
juristische Personen  
im BAYERISCHEN GEMEINDETAG

München, 9. März 2022  
R II/fr

## **Rundschreiben 15/2022**

### **Aktuelle Informationen zur Grundsteuerreform**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,  
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,  
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Grundsteuer ist für die bayerischen Städte, Märkte und Gemeinden eine unverzichtbare Einnahmequelle. Derzeit nehmen auf diesem Weg die bayerischen Kommunen rund 1,9 Mrd. Euro ein. Die Grundsteuer fließt unter anderem in die Finanzierung der kommunalen Infrastruktur und trägt wesentlich dazu bei, unter anderem die Leistung der kommunalen Daseinsvorsorge über den Bau von Straßen, Radwegen, Brücken aber auch Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Büchereien zu gewährleisten.

#### **I. Was bisher geschah...**

Der Freistaat Bayern hat die Forderungen der kommunalen Spitzenverbände aufgegriffen und seinen Beitrag zur Gewährleistung der konjunkturabhängigen Grundsteuereinnahmen geleistet. Nachdem die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 eine Neuregelung erforderte, hat der Bayerische Landtag in seiner Sitzung am 23. November 2021 ein eigenes Landesgrundsteuergesetz beschlossen, mit dem an Stelle des Bundesmodells ein Flächenmodell umgesetzt werden wird. Das Bayerische Grundsteuergesetz wurde am 17. Dezember 2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt (Ausgabe Nr. 23 S. 638 ff.) verkündet.

Dabei entsprechen die Regelungen zur Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) im Wesentlichen dem neuen Bundesrecht. So werden landwirtschaftliche Wohngebäude zukünftig der Grundsteuer B zugeordnet. Allerdings findet ansonsten der Wert eines Grundstücks ab dem Jahr 2025 bei der Berechnung der Grundsteuer (insbesondere bei der Grundsteuer B) keine Berücksichtigung. Hier weicht Bayern vom Bundesrecht ab. Im bayerischen Recht wird die Grundsteuer im Wesentlichen nach Grundstücksgröße und Gebäudefläche berechnet. Grundsätzliche Ausführungen hierzu können Sie auch dem Artikel in unserer Verbandszeitschrift Heft 04/2021 S. 135 ff. entnehmen.

Der Freistaat Bayern geht davon aus, dass er damit eine verfassungsgemäße und einfache Grundsteuererhebung gewährleistet. Das bisher bekannte dreistufige Verfahren wird durch das Bayerische Grundsteuergesetz fortgeführt. Dies bedeutet, dass der Freistaat Bayern mit seiner Finanzverwaltung in den ersten beiden Stufen bis zum Erlass des Grundsteuermessbescheids zuständig ist, die dritte Stufe, wie bisher, von den Kommunen durch Erlass der Grundsteuerbescheide umgesetzt wird.

## II. Was jetzt zu tun ist...

### 1. Abgabe der Grundsteuererklärungen bis zum 31. Oktober 2022

Die Grundsteuer muss ab 1. Januar 2025 aufgrund des Bayerischen Grundsteuergesetzes erhoben werden. Hierzu ist mit Stichtag 1. Januar 2022 eine Hauptfeststellung durchzuführen. In Bayern werden hierfür ca. 6,3 Millionen wirtschaftliche Einheiten zu überprüfen sein. Dies stellt Staat und Kommunen vor eine große Herausforderung, die gelingen wird, wenn ein zeitnaher Informationsfluss und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit gewährleistet werden kann. So wird es vor allem darauf ankommen, dass es gelingt die Erklärungspflichtigen zu motivieren im erforderlichen Zeitfenster ihre Erklärungen abzugeben.

In Bayern werden die Erklärungspflichtigen im Frühjahr 2022 durch eine Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern öffentlich zur Abgabe der Grundsteuererklärungen aufgefordert werden. Ab dem 1. Juli 2022 nimmt die Bayerische Steuerverwaltung dann die Grundsteuererklärungen, im Idealfall digital, entgegen. Die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer haben bis zum 31. Oktober 2022 Zeit, ihre Erklärungen abzugeben. Informationen hierzu werden die Bürgerinnen und Bürger bzw. Gewerbetreibende durch die Finanzverwaltung ab April 2022 erhalten. Es wird aber entscheidend darauf ankommen, dass **zusätzlich auch die Kommunen hierüber informieren!**

Nach Art. 18 KAG sind die bayerischen Kommunen Steuergläubiger und für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer zuständig. Für eine erfolgreiche Umsetzung der Grundsteuerreform ist deshalb eine vertrauensvolle und zielorientierte Zusammenarbeit, insbesondere im Vorfeld der Umsetzung unverzichtbar. Aus diesen Gründen hält es die Bayerische Steuerverwaltung für entscheidend, dass die Städte, Märkte und Gemeinden unmittelbar durch sie

umfassend informiert werden und sie in den Informationsaustausch mit den Erklärungspflichtigen eingebunden werden. Dies vor allem auch deshalb, weil die betroffenen Eigentümer die Grundsteuer in erster Linie bei ihrer Gemeinde verorten.

Die Bayerische Steuerverwaltung ist bestrebt, mit einem vielfältigen und umfangreichen Informationsangebot für die Bürgerinnen und Bürger den erwarteten hohen Informationsbedarf zur neuen Grundsteuer zu begegnen. Ziel ist es insbesondere, die Bürgerinnen und Bürger adressatengerecht bei der Erklärungsabgabe zu unterstützen. Hierfür stellt die Bayerische Steuerverwaltung folgendes Unterstützungsangebot bereit:

- Unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) stehen umfassende Informationen rund um das Thema der Grundsteuerreform in Bayern zur Verfügung. Die Internetseite ist bereits jetzt erreichbar und wird fortlaufend um neue Inhalte aktualisiert und erweitert. So ist geplant, neben FAQs auch detaillierte Videos zur Verfügung zu stellen, die die Erklärungsabgabe erleichtern und unterstützen sollen.
- Fragen können in Form einer Chat-Konversation an ein Assistenzsystem (Chatbot) gestellt werden. Hierüber kann rund um die Uhr eine einfache und verständliche Auskunft erfolgen.
- Zudem steht eine zentrale Informationshotline unter 089/30700077 für allgemeine Fragen im Hinblick auf die Erklärungsabgabe zur Verfügung. Die Hotline wird in der Zeit von Montag bis Donnerstag von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und Freitag von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr erreichbar sein.
- Ab April 2022 erhalten alle natürlichen Personen ein gesondertes Informationsschreiben der Bayerischen Steuerverwaltung. Durch dieses Schreiben werden allgemeine Informationen zur Erklärungsabgabe aber auch eigentumsspezifische Angaben unmittelbar mitgeteilt.

Trotz all dieser Unterstützungsangebote wird es erforderlich sein, dass auch die Städte, Märkte und Gemeinden die Maßnahmen aktiv unterstützen. Es ist insbesondere im Interesse der kreisangehörigen Städte, Märkte und Gemeinden, dass die Erklärungspflichtigen möglichst flächendeckend innerhalb der Erklärungsfrist, das heißt, bis spätestens 31. Oktober 2022 ihre Erklärungen abgeben. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Kommunen zeitnah die Messscheidensdaten erhalten.

**Wir bitten Sie deshalb, jede Informationsmöglichkeit der betroffenen Erklärungspflichtigen zu nutzen, bei Rückfragen jedoch auf die zuständigen Ansprechpartner in der Bayerischen Steuerverwaltung zu verweisen.**

Die bayerischen Städte, Märkte und Gemeinden werden durch das Bayerische Landesamt für Steuern zeitnah per E-Mail ein Informationsschreiben zur Umsetzung der Grundsteuerreform erhalten (voraussichtlich ab 07.03.2022). Mit diesem Schreiben werden Sie Ausführungen zu den wichtigsten Aspekten rund um die bevorstehende Hauptfeststellung erhalten.

Damit auch von Seiten der Kommunen ohne großen zusätzlichen Aufwand eine Information an die Bürgerinnen und Bürger erfolgen kann, hat die Bayerische Steuerverwaltung zudem einen [Textbeitrag zur Information](#) erarbeitet, der Ihnen ebenfalls zeitnah zugehen soll. Wir regen an, spätestens ab Mai 2022 diesen Textbeitrag über die **von Ihnen genutzten Informationsmedien (Internetauftritt, Gemeindeblätter usw.)** zu veröffentlichen und so einen zusätzlichen wichtigen Beitrag für eine erfolgreiche Umsetzung zu leisten. Wir empfehlen Ihnen auch, auf **Ihrer Homepage** einen **Link zu [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)** einzustellen, um allen Interessierten das Auffinden der staatlichen Informationen zu erleichtern.

Auch wenn grundsätzlich Ziel ist, dass die Erklärungen digital gegenüber der Steuerverwaltung abgegeben werden, besteht in Bayern die Möglichkeit, die Grundsteuererklärung auch in Papierform abzugeben. Die notwendigen Erklärungsvordrucke und Ausfüllanleitungen werden ab dem 1. Juli 2022 elektronisch über „Mein ELSTER“, als vorausfüllbares PDF auf der landeseigenen Webseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) zur Verfügung stehen. Daneben sollen in den Servicezentren der Finanzämter aber auch bei den Kommunen ab dem 1. Juli 2022 entsprechende Papiervordrucke bereitgestellt werden. Hierfür erhalten die Städte, Märkte und Gemeinden voraussichtlich im Laufe des 2. Quartals 2022 von ihrem örtlichen Finanzamt die erforderlichen Grundsteuererklärungsvordrucke.

Daneben bitten wir zu beachten, dass **auch die Kommunen und gegebenenfalls deren wirtschaftliche Betätigungsformen eine Erklärung gegenüber der Steuerverwaltung im Hinblick auf Grundstücke abzugeben haben, die ihrerseits der Grundsteuer unterliegen.**

2. Anmeldung bei ELSTER-Transfer für digitalen Abruf von Grundsteuermessbescheiden bis zum **30. Juni 2022**

Wichtig ist weiterhin, dass die **Kommunen sich umgehend bei ELSTER-Transfer für den elektronischen Datenaustausch mit der Steuerverwaltung anmelden.** Hierzu verweisen wir auf den [Informationsflyer zu ELSTER-Transfer](#). Diese Anmeldung ist notwendig, da anders als in der Vergangenheit, die Messbescheide der Finanzverwaltung den Kommunen nicht mehr in Papierform zur Verfügung gestellt werden. Stattdessen stellt das jeweilige Finanzamt ab 1. Juli 2022 die Daten des Grundsteuermessbescheids in elektronischer Form zur Verfügung. Die Daten werden zum Datenabruf (vgl. § 184 Abs. 3 AO) über das ELSTER-Portal zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet, die Kommunen erhalten die Daten zur Weiterverarbeitung zum Zwecke der Festsetzung der Grundsteuer **ausschließlich in elektronischer Form** vom Finanzamt. Basis hierfür ist notwendigerweise die Nutzung des Tools ELSTER-Transfer.

**Bitte beachten Sie, dass eine Registrierung bei ELSTER-Transfer zwingend bis zum 30. Juni 2022 erfolgt sein muss!** Die Bearbeitung durch die zuständigen Finanzämter beginnt mit der Annahme der Erklärungen ab 1. Juli 2022. Die Datenübermittlung an die jeweiligen Kommunen erfolgt fortlaufend je nach Stand der Bearbeitung der Grundsteuererklärung. Die bayerische Steuerverwaltung weist darauf hin, **dass bei einer Registrierung nach dem 1. Juli 2022 die Messbeträge nicht zur Verfügung gestellt werden können!**

3. Festsetzung der Hebesätze und Erlass neuer Grundsteuerbescheide

Beachten Sie, dass in die **Diskussion über die Festsetzung der Hebesätze** auf Gemeindeebene **erst dann eingestiegen werden kann, wenn möglichst flächendeckend ein Überblick über die Entwicklung der Messbescheide vorliegt.**

Im Nachgang müssen dann für alle wirtschaftlichen Einheiten neue Grundsteuerbescheide erlassen werden, damit die Grundsteuer termingerecht zum 1. Januar 2025 erhoben werden kann. Wir empfehlen sich daher zeitnah zu vergewissern, dass die in Ihrer Kommune **für die Festsetzung der Grundsteuer eingesetzte Software** rechtzeitig über die nötigen technischen Voraussetzungen verfügen wird, um die von der Finanzverwaltung über ELSTER-Transfer ab 1. Juli 2022 zur Verfügung gestellten **Rohdatensätze entsprechend zu archivieren und zu Grundsteuerbescheiden „weiterzuverarbeiten“.**

Die kommunalen Spitzenverbände in Bayern sind weiterhin in einem regelmäßigen Austausch mit der staatlichen Finanzverwaltung. Wir werden Sie über aktuelle Entwicklungen jeweils zeitnah informieren.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jennifer Hölzlwimmer unter der Tel.-Nr.: 089/360009-45, E-Mail: [jennifer.hoelzlwimmer@bay-gemeindetag.de](mailto:jennifer.hoelzlwimmer@bay-gemeindetag.de) und Herr Hans-Peter Mayer unter der Tel.-Nr. 089/360009-17, E-Mail: [hans-peter.mayer@bay-gemeindetag.de](mailto:hans-peter.mayer@bay-gemeindetag.de) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Franz Dirnberger  
Geschäftsführendes  
Präsidialmitglied