

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

München, 21. April 2022  
R II/fr

## **Rundschreiben 31/2022**

### **Weitere 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,

bereits in der Vergangenheit haben wir in unserer Verbandszeitschrift und per Rundschreiben, zuletzt mit Rundschreiben 15/2022 vom 9. März 2022, über den aktuellen Stand der Grundsteuerreform berichtet. Im Nachgang zu einem Gesprächstermin der bayerischen kommunalen Spitzenverbände mit Vertretern des Bayerischen Staatsministeriums für Heimat und Finanzen liegen nun eine Reihe von Antworten zu aktuellen Fragen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Grundsteuerreform vor, die wir Ihnen im Folgenden näher erläutern wollen:

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

Wir möchten noch einmal darauf hinweisen, dass es zwingend erforderlich ist, dass sich die Kommunen bereits jetzt bei ELSTER-Transfer für den elektronischen Datenaustausch mit der Steuerverwaltung anmelden. Bitte beachten Sie, dass nur wenn eine Registrierung bis **spätestens zum 30. Juni** erfolgt ist, die Messbeträge und Daten der Messbescheide, die nur auf diesem Weg zur Verfügung gestellt werden, abgerufen werden können! Hinweis: Bitte beachten Sie die Ausführungen und den Informationsflyer hierzu im Rundschreiben 15/2022.

## **2. Steuererklärung für gemeindeeigene Grundstücke und Information der Bürger**

Für gemeindeeigene Grundstücke, die bereits bislang, d.h. vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022, **vollständig** steuerbefreit waren (vgl. §§ 3 und 4 GrStG), ist eine Befreiung von der Erklärungspflicht in Form einer gesonderten Verfügung umgesetzt worden. (Verfügung vom 31. März 2022, veröffentlicht auf [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de))

Das Bayerische Landesamt für Steuern hat am 30. März 2022 per Allgemeinverfügung zur Abgabe der Grundsteuererklärungen aufgefordert. Seit Anfang April erhalten die Bürgerinnen und Bürger bzw. Gewerbetreibenden durch die Finanzverwaltung ein Informationsschreiben. Wir empfehlen Ihnen die beginnende Informationskampagne der staatlichen Finanzverwaltung aktiv durch eigene Aktivitäten zu unterstützen. Hierzu verweisen wir insbesondere auf unsere Ausführungen im Rundschreiben 15/2022 vom 19. März 2022. In diesem Zusammenhang ist das Informationsangebot des Freistaats Bayern unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) von besonderer Bedeutung. Zudem hat das Bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat bereits eine Informationsbroschüre veröffentlicht, die als pdf-Dokument im Internet ([www.stmfh.bayern.de/?grundsteuerreform](http://www.stmfh.bayern.de/?grundsteuerreform)) zum Abruf bereitsteht und vor Beginn der Erklärungsfrist auch noch in gedruckter Form aufgelegt wird.

Darüber hinaus stellt das Landesamt für Steuern einen Flyer „Grundsteuerreform in Bayern“ und eine Zusammenstellung von ergänzenden Informationen „Grundsteuerreform in Bayern – Wichtige Fragen & Antworten“ (FAQ) den Kommunen zur Verfügung ([vgl. Anlage](#)). Die Kommunen erhalten diese vorab in digitaler Fassung vom Landesamt für Steuer und zu einem späteren Zeitpunkt auch in Print.

**Wir bitten um eine jede Möglichkeit zur Information der betroffenen Personen über deren Erklärungspflicht zu nutzen. Zum anderen empfehlen wir jedoch dringend bei Rückfragen auf die zuständigen Ansprechpartner in der Bayerischen Steuerverwaltung bzw. die oben erwähnten digitalen und analogen Informationsmöglichkeiten zu verweisen.**

Sollten Sie sich vertieft über die Antragsformulare und Erklärungen hierzu informieren wollen, besteht die Möglichkeit, dies über das Bayerische Ministerialblatt 2022 Nr. 162 vom 9. März 2022 zu tun. Hierin sind Vordrucke und Ausfüllanleitungen für die Grundsteuererklärung Bayern veröffentlicht worden. Wir bitten jedoch darauf zu achten, dass diese Formulare **nicht für die Erklärung der Grundsteuer gegenüber der staatlichen Finanzverwaltung verwendet werden können**. Diese Unterlagen dienen nur zu Ihrer Information und Vorbereitung auf Ihr eigenes Verfahren, d.h. für die Grundstücke, für die Sie tatsächlich als Kommune noch eine Grundsteuererklärung abzugeben haben.

### **3. Fragen rund um den Abruf von Daten und die Thematik von Bescheiden in Papierform oder per pdf**

Die Daten im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform werden unabhängig von den laufenden Daten (Daten Einheitsbewertung) über die neue Datenart GMBX über ELSTER-Transfer zur Abholung zur Verfügung gestellt. Die bisherige Datenart GMB wird weiterhin nur für die zur Verfügungstellung von Daten für die Einheitsbewertung angewandt. Zur Abholung der Grundsteuerreformdaten müssen sich deshalb die Gemeinden für die neue Datenart GMBX, soweit noch nicht geschehen, zeitnah registrieren. Spätester Zeitpunkt für die Registrierung ist der 30. Juni 2022. Ohne eine solche Registrierung ist eine Abholung der Daten **nicht möglich!** Dabei ist zu beachten, insbesondere wenn für die Gemeinde noch keine Steuernummer vorliegt, dass genügend Zeit für den Anmeldeprozess eingeplant wird (siehe hierzu auch Hinweis bei 1.).

Die Registrierungsmöglichkeit in ELSTER steht für diese neue Datenart bereits seit längerem zur Verfügung. Die Berechtigungen von bereits für die Datenart GMB registrierten Gemeinden werden automatisch auf die Datenart GMBX übertragen, so dass hier keine weitere Registrierung mehr erforderlich ist. Dies bedeutet, dass die bereits bei GMB registrierten Gemeinden ohne weiteres auch die Datenart GMBX abholen können.

Für den erstmaligen Abruf werden die Daten aktuell sechs Monate zur Abholung vorgehalten. Eine Verlängerung der Bereitstellungsdauer für den erstmaligen Abruf auf mindestens 30 Monate ist vorgesehen. Die bundesweiten Abstimmungen dazu laufen noch. Mit einer endgültigen Festlegung ist noch im April 2022 zu rechnen.

Die Daten werden je registrierte Gemeinde für die abholberechtigten amtlichen Gemeindeschlüssel (AGS) aus jedem Rechentermin zur Abholung bereitgestellt. Die abgerufenen Daten müssen innerhalb dieser Frist von der Kommune noch nicht verarbeitet werden. Entscheidend ist alleine, dass von der Kommune die Daten innerhalb des entsprechenden Zeitraums **rechtzeitig** abgerufen werden. Wann und ob seitens der Kommune eine Verarbeitung auf welche Weise erfolgt, liegt in alleiniger Zuständigkeit und Verantwortung der jeweiligen Kommune. Festzustellen ist auch, dass die Grundsteuermessbetragsdaten aus den jeweils laufenden Rechenterminen über ELSTER nicht nur einmal abgerufen werden können. Aktuell werden in ELSTER die bereitgestellten Daten nach erfolgter Abholung weitere 90 Tage zur neuerlichen Abholung vorgehalten. Eine Verlängerung der Bereitstellungsdauer für den wiederholten Abruf wird derzeit noch rechtlich geprüft. Auch in diesem Zusammenhang ist mit einer endgültigen Festlegung noch im April 2022 zu rechnen.

Bei positiver Prüfung könnten demzufolge die bereitgestellten Daten mehrmals en bloc abgerufen werden. In diesem Fall werden der abrufenden Kommune alle aus den laufenden Rechenterminen resultierenden Grundsteuermessbetragsdaten zum Abruf bereitgestellt. Es ist jedoch nicht möglich, dass ein Gesamtbestand zu einem bestimmten Zeitpunkt elektronisch bereitgestellt und abgerufen werden kann.

Zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass den Kommunen im neuen Verfahren keine Messbescheide im pdf-Format zur Verfügung gestellt werden können, sondern nur der definierte Datensatz abgerufen werden kann. Nur bei Zerlegungsfällen werden wie bisher den betroffenen Gemeinden die Zerlegungsbescheide auf Papier bekanntgegeben.

Objekte, die bereits ein Aktenzeichen erhalten haben, werden bereits bestehende Aktenzeichen behalten.

In Fällen, die von den Sachbearbeitern des Finanzamts nachbearbeitet werden müssen, fehlt das Datum auch in Zukunft auf dem Grundsteuermessbetragsbescheid und dementsprechend auch im folgenden elektronischen Datenaustausch. Eine elektronische Übermittlung ist in diesen Fällen aus technischen Gründen nicht möglich. Hier bekommt die Kommune, wie bisher, auch in Zukunft eine Mitteilung in Papierform. Zu beachten ist, dass dies einen Sonderfall darstellt, der nur auf diese Fälle beschränkt ist.

Im künftigen Datenaustausch ist ein Feld „Eigentumsverhältnis“ vorgesehen. Dort werden die entsprechenden Einträge vorgenommen und bereitgestellt (z.B. Erbengemeinschaft; Näheres hierzu kann der Datensatzbeschreibung unter <http://www.eststeuer.de/#grst-reform> entnommen werden).

Für jede wirtschaftliche Einheit wird exakt ein Messbetrag festgesetzt. Wenn dieser sich nicht verändert, wird demzufolge auch kein neuer Messbetragsbescheid erzeugt. Für Fälle von wirtschaftlichen Einheiten, bei denen Liegenschaften in mehreren Gemeinden zusammenveranlagt werden, erstellt das Finanzamt einen sogenannten Zerlegungsbescheid. Eine Information, dass sich Zerlegungsanteile verändert haben, kann im neuen Verfahren nur vom Sachbearbeiter des jeweils zuständigen Finanzamts erfolgen. Grundsätzlich wird hierzu das bisher bewährte Verfahren nach § 23 Abs. 2 GrStG / Art. 7 BayGrStG beibehalten. Dies bedeutet, dass jede beteiligte Kommune einen Zerlegungsbescheid auf Papier und eine elektronische Information im Rahmen des Datenaustausches erhalten wird.

#### **4. Fragen im Zusammenhang mit dem Aufbau des Datensatzes**

Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 nach dem bisherigen Recht der Einheitsbewertung erlassen wurden, werden Kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben (vgl. § 266 Abs. 4 BewG). Die Hauptfeststellung auf dem 01.01.2022 mit grundsteuerlicher Wirkung ab 01.01.2025 erfolgt nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz.

Steuerfälle, die sich im derzeitigen Verfahren auf ein Wohnungs- und/oder Teileigentum beziehen, werden derzeit nach dem Grundbucheintrag benannt. Bei großen Wohnanlagen bedeutet dies, dass mehrere Straßennamen benannt werden. Im Rahmen des neuen Bayerischen Grundsteuerrechts wird in aller Regel die Angabe in der Erklärung verwendet. Bei vollmaschinellen Fällen, sogenannten Autofällen, werden die vom Bürger erklärten Daten und Bezeichnungen verwendet.

Bei personell vom Finanzamt bearbeiteten Fällen finden in aller Regel die Bearbeiterangaben Verwendung.

Im Datensatz ist die Übermittlung an Zustellungsbevollmächtigte vorgesehen. Damit die Gemeinden die Zustellung ordnungsgemäß vornehmen können, ist es erforderlich, dass sie auch die entsprechenden Informationen, wie z.B. Vorliegen einer Zustellungsvollmacht, Zustelleigenschaft usw. erhalten. Dies ist jedoch (trotz unserer Bitten) leider nicht vorgesehen. Den Gemeinden wird nur mitgeteilt, dass gegenüber der Finanzverwaltung eine Bevollmächtigung erteilt wurde. Es werden jedoch keine Informationen über den Bevollmächtigten (Name, Anschrift usw.) an die Kommunen weitergegeben.

Zu beachten ist, dass eine elektronische Bekanntgabe des Grundsteuerwertbescheids (Bundesmodell und bayerisches Modell bei Landwirtschaft und Forsten) oder Grundsteueräquivalenzbetragsbescheides (nach bayerischem Modell) sowie des Grundsteuermessbescheids an den Bürger seitens der Finanzverwaltung nicht vorgesehen ist. Grundsteuerbescheide werden von den Kommunen und nicht von der Finanzverwaltung erstellt und bekanntgegeben. Es ist deshalb eine Bekanntgabe über ELSTER nicht geplant. Ein entsprechendes Feld ist daher auch nicht in die Erklärung aufgenommen worden.

In der Datensatzbeschreibung ist ein Feld „Sonstige BE-Kennzeichnungen“ vorgesehen. Dieses Feld dient der Bescheidskennzeichnung (z.B. geändert, vorläufig, unter Vorbehalt oder zur Nachprüfung).

## **5. Fragen zum Vollzug des Art. 5 Bayerisches Grundsteuergesetz – reduzierte Hebesätze.**

Durch diese Vorschrift wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, für drei Fallgruppen (Wohnflächen im Zusammenhang mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft / denkmalgeschützte Gebäude / sozialer Wohnungsbau) den Hebesatz zu reduzieren. Für das bayerische Grundvermögen wird der gesamte Grundsteuermessbetrag mit allen Daten und allen möglichen Varianten, die bezüglich Grundsteuerermäßigungen nach Art. 4 Abs. 2 bis 4 Bayerisches Grundsteuergesetz denkbar sind, im Datensatz übergeben. Den hiervon betroffenen Kommunen ist es damit möglich, für jede mögliche Variante nach Art. 5 Abs. 1 Bayerisches Grundsteuergesetz individuell reduzierte Hebesätze anzuwenden.

## **6. Fragen im Zusammenhang mit Vollzug des Art. 8 Bayerisches Grundsteuergesetz – erweiterter Erlass**

Durch Art. 8 BayGrStG wurden neue Erlassstatbestände im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens aufgenommen. Dies betrifft unter anderem wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens, wenn die Lage 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 oder entweder einen

Hallenteil aufweist oder auf Dauer nicht genutzt wird. Art. 8 Abs. 3 BayGrStG verweist auf § 35 GrStG. Nach dieser Vorschrift darf ein Erlass jedoch jeweils erst nach Ablauf des Kalenderjahres ausgesprochen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei den genannten Fallgruppen die Voraussetzungen über viele Jahre vorliegen werden. Insoweit stellt der Verweis auf § 35 einen erhöhten (vermeidbaren) Vollzugsaufwand für die Kommunen dar. Dies vor allem deshalb, weil die Steuer jährlich zu stunden wäre und im Nachhinein zu erlassen ist. So wie dies übrigens bereits jetzt bei den Fällen des § 32 GrStG der Fall ist. In diesem Zusammenhang stellte das Finanzministerium nunmehr klar, dass es sich bei Art. 8 BayGrStG um eine Erlassregelung handelt. Erlassen werden kann jedoch nur eine bereits entstandene Steuer mit der Folge, dass ein Erlass immer erst im Nachhinein ausgesprochen werden kann. Andere Überlegungen würden regelmäßig keinen Erlass darstellen, sondern vielmehr eine (teilweise) Steuerbefreiung oder eine Ermäßigung voraussetzen, dies wurde jedoch vom Gesetzgeber mit Art. 8 BayGrStG nicht beabsichtigt. Die Erlassmöglichkeit des Art. 8 Abs. 2 Nr. 2 BayGrStG bei Überschreiten der Gesamtnutzungsdauer (im Regelfall von 50 Jahren) wird für die Kommunen eine Vielzahl von Anträgen auf Erlass nach sich ziehen. Die Gemeinden haben in diesem Zusammenhang zu beurteilen, ob die Grundsteuer für den Eigentümer tatsächlich eine Überförderung darstellt. Hierzu benötigen die Kommunen entsprechende Vollzugshinweise. Das Ministerium erläuterte, dass durch die Vorschrift des Art. 8 BayGrStG nach dem Willen des Gesetzgebers der Spielraum der Gemeinden für Erlasse erweitert werden soll. Ob und in welcher Höhe die Grundsteuer tatsächlich erlassen wird, liegt damit nur im Ermessen der jeweiligen Gemeinde. Sie ist alleine für die Bearbeitung der Anträge zuständig. Von Seiten des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat werden deshalb voraussichtlich nur in geringem Umfang Vollzugshinweise hierzu veröffentlicht werden. Das Ministerium weist darauf hin, dass im Rahmen der Grundsteuererklärung keine zusätzlichen Angaben im Hinblick auf die Bearbeitung möglicher Erlassanträge nach Art. 8 BayGrStG abgefragt werden.

## **7. Veröffentlichung von fiktiven Hebesätzen**

Im Zuge der Gespräche mit dem Freistaat Bayern haben sich die kommunalen Spitzenverbände wiederholt gegen die **Veröffentlichung von fiktiven Hebesätzen** zur Erreichung der Aufkommensneutralität bei der Umsetzung der Grundsteuerreform gewandt. Von Seite der kommunalen Spitzenverbände wurde darauf hingewiesen, dass die Kommunen mit ihrer Hebesatzautonomie eigenverantwortlich, auch im Interesse der Bürger, umgehen werden und im Regelfall davon auszugehen ist, dass diese die Neufestsetzung der Hebesätze nicht zur Abschöpfung von Grundsteuerermehreinnahmen nutzen werden. Gleichwohl ist die Festsetzung der Hebesätze von der jeweiligen finanziellen Situation der Kommune abhängig. Die aktuelle Haushaltslage kann derzeit für das Jahr 2025 noch nicht abgesehen werden. Zudem können auch Einnahmeausfälle, wie durch den Wegfall der Straßenausbaubeiträge, dazu führen, dass Kommunen gezwungen sein können, unter Umständen höhere Hebesätze festzusetzen, um den Zahlungsausfall zu kompensieren.

Hierzu teilte das Bayerische Staatsministerium für Heimat und Finanzen mit, dass die Kommunen bei der Festsetzung ihrer Hebesätze nicht nur heute sondern auch in Zukunft frei sind. Diese Hebesatzautonomie ist verfassungsrechtlich garantiert. Ein bedeutendes politisches Ziel der Bayerischen Staatsregierung war eine Aufkommensneutralität der bayerischen Grundsteuerreform. Die

Grundsteuereinnahmen sollen nicht allein aufgrund der Reform steigen. Mit dem Ziel eines möglichst gleichbleibenden Messbetragsvolumens wurden die Äquivalenzzahlen daher in bekannter Höhe festgelegt. Aus diesem Grund appelliert die Bayerische Staatsregierung an die Kommunen, die Hebesätze 2025 so festzusetzen, dass die Grundsteuereinnahmen für 2025 denen von 2024 etwa entsprechen (aufkommensneutrale Hebesätze).

Es ist allerdings von Seiten der Steuerpflichtigen, der Presse aber auch von Kommunal- und Landespolitikern mit Anfragen nach einer Veröffentlichung von aufkommensneutralen Hebesätzen, ohne Berücksichtigung der besonderen Hebesatzoptionen nach Art. 5 Abs. 1 Bayerisches Grundsteuergesetz, zu rechnen. Das Bayerische Staatsministerium für Finanzen und Heimat versichert, dass in jedem Fall eine Veröffentlichung fiktiver Hebesätze nicht ohne ausdrücklichen Hinweis auf die Hebesatzautonomie der Kommunen und die besondere Hebesatzoptionen des Art. 5 Abs. 1 Bayerisches Grundsteuergesetz erfolgen wird.

Wir halten eine Veröffentlichung nach wie vor für nicht erforderlich und wenig zielführend, da insbesondere die Rechtsvorschriften des Art. 5 und 8 Bayerisches Grundsteuergesetz dazu führen können (soweit diese Anwendung finden), dass Erhöhungen der Hebesätze erforderlich werden, um die gleichen Einnahmen wie im Jahr 2024 zu erzielen.

Die kommunalen Spitzenverbände in Bayern stehen weiterhin für einen regelmäßigen Austausch mit der staatlichen Finanzverwaltung zur Verfügung. Wir werden Sie über weitere aktuelle Entwicklungen jeweils zeitnah informieren.

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