

# Die Grundsteuerreform und ihre Tücken

In diesem Jahr entscheidet sich, wie teuer es künftig für die Eigentümerinnen und Eigentümer werden kann. Das Wichtigste im Überblick.

Von Folker Quack

**Würzburg** Die meisten Immobilien- oder Grundstücksbesitzer haben ihre Grundsteuererklärung abgegeben. Vor allem die komplizierten Fälle aber wurden noch nicht beschiedet. Ob und um wie viel die Grundsteuer ab 2025 teurer wird, hängt ganz wesentlich von den Kommunen ab: Senken sie ihre Hebesätze für das nächste Jahr, damit die Reform aufkommensneutral bleibt – oder eben nicht? Wie der aktuelle Stand ist, was man wissen sollte und welche Ausnahmen es geben kann.

## Sind in Bayern alle Grundsteuererklärungen abgegeben?

Bisher wurden in Bayern rund 6,2 Millionen Grundsteuererklärungen wie gefordert abgegeben. Dies entspricht rund 97 Prozent der abzugebenden Erklärungen. Allerdings würden noch fast 300.000 Grundsteuererklärungen fehlen, teilt das Bayerische Landesamt für Steuern (LfSt) mit.

## Was passiert, wenn keine Erklärung abgegeben wurde?

Liegt für ein Grundstück und eine Immobilie keine Erklärung vor, können die Finanzbehörden Schätzungen laut Bayerischem Landesverband für Wohneigentum Schätzungen vornehmen. Zudem drohen Verspätungszuschläge.

## Wie viele Bescheide sind bereits ergangen?

Bis Ende Februar 2024 sind laut



Steigt die Grundsteuer oder nicht? Foto: Jens Büttner, dpa (Symbolfoto)

## So wird künftig die Grundsteuer berechnet

**Beispiel Einfamilienhaus:** Grundstücksfläche 700 qm; Wohnfläche 140 qm  
Als Hebesatz der Gemeinde werden 350 % (Durchschnitt in Unterfranken 363%) unterstellt.

Fläche	Grund und Boden	Wohngebäude
	700 qm	140 qm
x Äquivalenzzahl	0,04 EUR/qm	0,50 EUR/qm
<b>= Äquivalenzbeträge</b>	28 EUR	70 EUR
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
=	28 EUR	49 EUR
<b>= Grundsteuermessbetrag</b>	77 EUR	
x Hebesatz der Kommune	350 %	
<b>= zu zahlende jährliche Grundsteuer</b>	<b>269,50 EUR</b>	

Quelle: Bayer. Staatsministerium für Finanzen und für Heimat

MP-Grafik: Anne Schmidhuber

Landesamt für Steuern insgesamt 5,27 Millionen Hauptfeststellungen durchgeführt und die dazugehörigen zwei Bescheide erlassen worden.

Es fehlen somit noch fast eine Million der Doppelbescheide. Gerade für die wirklich komplizierten Fälle mit „besonderen“ Gebäuden lägen noch keine Bescheide vor, so Frank Rumpel von der Würzburger Steuerberatungsgesellschaft ECO-VIS.

## Was sind die nächsten Schritte?

In diesem Jahr wird die Grundsteuer noch einmal nach den alten Regeln erhoben. Bis spätestens zum 1. Januar 2025 müssen die Kommunen ihre Hebesätze festlegen, die dann für die reformierte Grundsteuer ab dem Jahr 2025 gelten. Die Kommunen sind aber nicht verpflichtet, ihre Hebesätze anzupassen. „Die zunächst notwendige Festlegung der Hebesatzhöhe ist freie Entscheidung der jeweiligen Gemeinde und liegt in ihrer ausschließlichen Verantwortlichkeit“, teilt das Bayerische Landesamt für Steuern mit.

## Woher wissen die Kommunen, wie sich die Reform auf ihre Einnahmen auswirkt?

Nach dem erklärten politischen Willen der bayerischen Staatsregierung soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral sein. Städte und Gemeinden können vom Bayerischen Landesamt für Steuern Informationen erhalten, wie sich die Reform auf ihre Grundsteuer-Einnahmen auswirken wird und dann

entsprechend ihre Hebesätze anpassen.

## Werden die aktuellen Hebesätze sinken?

Bleibe es bei den bisherigen Hebesätzen, werde es definitiv zu großen Mehrbelastungen bei den Grundstückseigentümern kommen, ist sich Frank Rumpel sicher: „Das bedeutet, für eine aufkommensneutrale Grundsteuer müssten die Gemeinden meiner Einschätzung nach die Hebesätze zum Teil deutlich nach unten anpassen.“

Rudolf Limmer, Präsident des Landesverbands Wohneigentum, rechnet nicht damit, dass die Reform aufkommensneutral verlaufen wird. Im Einzelfall entscheide wohl die Haushaltslage der einzelnen Kommune, ob sie den Hebesatz senke. Im Zweifelsfall könnten Kommunen den Hebesatz sogar erhöhen, dann werde es für Eigentümer im Schnitt deutlich teurer.

## Wird die Grundsteuer steigen und es Ungerechtigkeiten geben?

In Einzelfällen wird es teurer werden, sagt Rudolf Limmer. Allerdings sei das bayerische Flächenmodell unter dem Strich deutlich besser als das Bundesmodell. Da das Bundesmodell unter anderem auch Baujahr einer Immobilie und Wert des Grundbesitzes berücksichtige, könne es im Einzelfall 600 bis 700 Prozent teurer werden.

## Wird in Bayern der ländliche Raum benachteiligt?

„Da es in Bayern künftig im Wesentlichen nur auf die Flächen an-

kommt, ist der Äquivalenzwert bei gleich großen Grundstücken im ländlichen und im städtischen Raum zunächst identisch“, sagt Frank Rumpel. Alles stehe und falle mit den Hebesätzen der Gemeinden. Spannend werde sein, ob die Gemeinden von ihrem Recht Gebrauch machen würden, ab 2025 abweichende Hebesätze beispielsweise für Baudenkmäler, sozialen Wohnungsbau oder Vermietungsgenossenschaften festzulegen.



Frank Rumpel

## Auch in Unterfranken gibt es Recherchen zufolge Steigerungen in Einzelfällen um das Fünf- bis 30-fache, wenn Hebesätze gleich bleiben. Was ist bei derartigen Härtefällen?

In Einzelfällen könnten die Betroffenen wegen einer unangemessen hohen Steuerbelastung nach Artikel 8 des Bayerischen Grundsteuergesetzes Erlassanträge stellen, so Steuerberater Rumpel. Ob und in welcher Höhe die Grundsteuer erlassen werde, liege im Ermessen der jeweiligen Gemeinde. Ein Antrag könne erst gestellt werden, wenn die tatsächliche Höhe der Grundsteuer feststehe.

## Betrifft die Reform nur Eigentümer?

Nein, die Grundsteuer zählt zu den umlagefähigen Betriebskosten und kann auf Mieter umgelegt werden. Foto: Bruchhaus

## Medizin

## ANZEIGE

# Mysterium Nervenschmerzen

So bekommen Sie Rückenschmerzen und brennende Füße in den Griff

**Ausstrahlende Nacken- oder Rückenschmerzen? Brennende Schmerzen in Beinen oder Füßen? Für viele Betroffene sind diese unangenehmen Beschwerden ein Mysterium, da der Auslöser oft völlig unbekannt ist. Doch Mediziner können das Phänomen inzwischen erklären: Dahinter stecken häufig geschädigte oder gereizte Nerven. Die Schmerzmittel Restaxil (Apotheke, rezeptfrei) speziell bei Nervenschmerzen können wirksame Hilfe leisten.**

Mehr als 23 Millionen Deutsche klagen heutzutage über chronische Schmerzen. Besonders häufig sind Nacken- oder Rückenschmerzen, die sogar bis in die Beine ausstrahlen können. Andere haben Schmerzen in Beinen oder Füßen, die von Missempfindungen wie Brennen, Kribbeln oder Taubheitsgefühlen begleitet werden können. Wieder andere kämpfen mit mysteriösen muskelkaterartigen Schmerzen am ganzen Körper. Und auch wenn es so scheint, als würden die Betroffenen unter

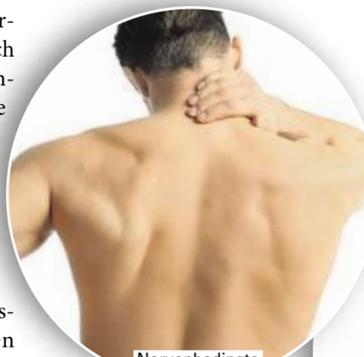
völlig verschiedenen Beschwerdebildern leiden, so steckt doch meist derselbe Auslöser dahinter: geschädigte oder gereizte Nerven! Mediziner sprechen dann von sogenannten Nervenschmerzen.

## Nervenschmerzen anders bekämpfen

Was Betroffene oft nicht wissen: Bei Nervenschmerzen zeigen viele Schmerzmittel nur wenig Wirkung. Das bestätigen auch Mediziner der deutschen Gesellschaft für Neurologie<sup>1</sup>. Denn viele Schmerzmittel bekämpfen Entzündungen. Bei Nervenschmerzen handelt es sich hingegen häufig um geschädigte oder gereizte Nerven. Mit dem Ziel, Nervenschmerz-Patienten zu helfen, entwickelten Experten ein wirkungsvolles Arzneimittel speziell zur Behandlung von Nervenschmerzen: Restaxil (Apotheke, rezeptfrei).

## 5-fach-Wirkkomplex gegen Nervenschmerzen

Das Besondere an Restaxil: der 5-fach-Wirkkomplex! Jeder



Nervenbedingte Rückenschmerzen?



Kribbelnden Füße infolge von Nervenschmerzen?

einzelne darin enthaltene Wirkstoff kann bei nervenbedingten Schmerzen wertvolle Hilfe leisten. So setzt beispielsweise **Gelsemium sempervirens** laut Arzneimittelbild im zentralen Nervensystem an, also unter anderem im Rückenmark. Der Arzneistoff **Iris versicolor** kommt hingegen bei ausstrahlenden Schmerzen wie einer Ischialgie und ziehenden, brennenden Schmerzen im Hüftnerve zum Einsatz.

**Genial:** Die natürlichen Schmerzmittel haben keine bekannten Neben- oder Wechsel-

wirkungen. Deshalb ist das Arzneimittel auch zur Einnahme bei chronischen Schmerzen ge-

eignet oder dann eine gute Wahl, wenn Sie bereits viele andere Medikamente zu sich nehmen.

## Tipps für unsere Leser

Jetzt Restaxil Tropfen auf [pureSGP.de](http://pureSGP.de) bestellen und bis zu 17% sparen!

\*gilt beim Kauf von mehreren Packungen



[pureSGP.de](http://pureSGP.de)

## Migräne?

Setzen Sie an der Ursache an!

Jahrelange Migräne-Attacken, teilweise bis zu 72 Stunden trotz der Einnahme verschiedener, oftmals verschreibungspflichtiger Medikamente. Daniel B. konnte diesen Leidensweg hinter sich lassen – mit dem rezeptfreien Arzneimittel Formigran (Apotheke, rezeptfrei): „Die Wirkung hält mindestens 24 Stunden. Oftmals ist nur noch eine zweite Einnahme nötig, danach ist die Migräne-Attacke am zweiten Tag gestoppt.“

Formigran kann die bei Migräne erweiterten Blutgefäße im Kopf auf Normalgröße verengen und so die Ursache der Migräne bekämpfen. Bereits nach zwei Stunden kann die maximale Wirksamkeit erreicht werden. Zudem bekämpft Formigran auch Begleitsymptome wie Übelkeit, Licht- oder Lärmempfindlichkeit.

**Formigran – die Nr. 1 bei Migräne.**

Für Ihre Apotheke:  
**Formigran**  
(PZN 02195485)

[www.formigran.de](http://www.formigran.de)

\*Absatz nach Packungen, OTC Arzneimittel mit Naratriptan und Almotriptan; Quelle: Insight Health, MAT 12/2022 • Vor der Einnahme sollte Rücksprache mit einem Arzt gehalten werden. • Abbildung Betroffenen nachempfunden, Name geändert  
FORMIGRAN 2,5 mg Filmtablette. Wirkstoff: Naratriptan (als Naratriptanhydrochlorid). Akute Behandlung der Kopfschmerzphasen von Migräneanfällen mit und ohne Aura. Enthält Lactose. [www.formigran.de](http://www.formigran.de) • Zu Risiken und Nebenwirkungen lesen Sie die Packungsbeilage und fragen Sie Ihre Ärztin, Ihren Arzt oder in Ihrer Apotheke.  
• PharmaSGP GmbH, 82166 Grafelfing

<sup>1</sup>Schlereth T. et al., Diagnose und nicht interventionelle Therapie neuropathischer Schmerzen, S2k-Leitlinie, 2019, in: Deutsche Gesellschaft für Neurologie (Hrsg.), Leitlinien für Diagnostik und Therapie in der Neurologie. Online: [www.dgn.org/leitlinien](http://www.dgn.org/leitlinien) (abgerufen am 01.03.2024) • Abbildungen Betroffenen nachempfunden  
RESTAXIL. Wirkstoffe: Gelsemium sempervirens Dtl. D2, Spigelia anthelmia Dtl. D2, Iris versicolor Dtl. D2, Cyclamen purpurascens Dtl. D3, Cimicifuga racemosa Dtl. D2. Homöopathisches Arzneimittel bei Neuralgien (Nervenschmerzen). [www.restaxil.de](http://www.restaxil.de) • Zu Risiken und Nebenwirkungen lesen Sie die Packungsbeilage und fragen Sie Ihre Ärztin, Ihren Arzt oder in Ihrer Apotheke. • Restaxil GmbH, 82166 Grafelfing