

Grundsteuer: Steuerbescheide und Begünstigungen

Wichtige Mandanteninformation

Grundsteuer: Denkmal-Immobilien, sozialer Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen

Seit kurzem verschickt die Finanzverwaltung nun auch Grundlagenbescheide mit Begünstigungen. Davon profitieren Denkmal-Immobilien, der soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen. Soweit die Voraussetzungen dafür erfüllt sind, wird die Grundsteuermesszahl um 25 % ermäßigt.

Die Vergünstigung mit 25 % Ermäßigung bei der Grundsteuer gibt es in Bayern insbesondere für

- Baudenkmäler (Art. 4 Abs. 3 BayGrStG)
- sozialer Wohnungsbau - staatliche oder kommunale Wohnraumförderung (Art. 4 Abs. 4 Nr. 1 BayGrStG)
- körperschaftsteuerfreie Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften (Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 BayGrStG)

Entsprechende Nachlässe bzw. Reduzierungen gibt es auch in anderen Bundesländern.

Bitte überprüfen Sie Ihre Bescheide, ob die Vergünstigungen auf dem Grundsteueräquivalenzbescheiden genannt sind und ob die Vergünstigungen auf dem Grundsteuermessbescheid als Ermäßigung in die Berechnung des Grundsteuermessbetrags zutreffend einfließen.

Für den Fall, dass die Vergünstigungen nicht / nicht umfassend / nicht kombiniert im Bescheid enthalten sind, empfiehlt sich ein Einspruch an das Finanzamt mit Hinweis auf die vorliegenden und erklärten Begünstigungen.

Grundsteuer: Baudenkmal und Vergünstigung wegen Denkmalschutz

Uns liegen Informationen vor, dass die Bescheide möglicherweise nicht alle Begünstigungen berücksichtigen. Dies gilt insbesondere in Kombination von Gebäudeflächen bei sozialem Wohnungsbau bzw. steuerfreien Wohnungsbaugenossenschaften, die sich in Baudenkmalern befinden.

Offenbar wird nur die Vergünstigung „Förderung für Wohnraum“ gerechnet, nicht jedoch die zusätzliche Vergünstigung für Nutzflächen, für die eine Begünstigung wegen Denkmalschutz gilt.

Hier empfiehlt sich ein Einspruch z. B. : mit folgender Formulierung:

In den Bescheiden vom [Datum ergänzen ggf. Tabelle einfügen] wurde die Eigenschaft des Objekts als Baudenkmal bei der Ermittlung des Grundsteuermessbetrags (u. a. für die Nutzflächen) nicht berücksichtigt. Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Gebäudeflächen ist insoweit um 25% zu ermäßigen, da ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt.

Zur Bescheidprüfung verweisen wir auch auf unseren Beitrag vom 07.03.2023.

Link:

<https://www.bavariatax.de/2023/03/07/1051/>

Bavaria Tax Stand: 23.11.2023