Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

Steuerinformationen

Die Grundsteuerreform in Bayern

Ein Überblick für Eigentümerinnen und Eigentümer

GRUND STEUER REFORM

Nachvollziehbare, gerechte und unbürokratische Steuerverfahren sind sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch für den Staat und die Steuerverwaltung ein wichtiges Ziel. Mit dem Bayerischen Grundsteuergesetz, welches am 23. November 2021 vom Bayerischen Landtag beschlossen wurde, ist ein historischer Durchbruch gelungen.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die alten Bemessungsgrundlagen der Grundsteuer beanstandet hatte, mussten neue Rechtsgrundlagen geschaffen werden. Die Bayerische Staatsregierung konnte auf Bundesebene durchsetzen, dass die Länder künftig diese Aufgabe übernehmen und eigene Grundsteuergesetze erlassen dürfen. Damit ist es gelungen, die langjährige bayerische Forderung nach mehr Regionalisierung von Steuerkompetenzen im Rahmen der Grundsteuer umzusetzen. Bayern hat von der neuen Gesetzgebungskompetenz mit Erlass des Bayerischen Grundsteuergesetzes Gebrauch gemacht. Richtschnur dieser Reform waren von Anfang an die Grundgedanken von Einfachheit, Gerechtigkeit und Transparenz.

Das Drängen auf eine eigenständige Lösung hat sich ausgezahlt: Während die Grundsteuer B andernorts mittels intransparenter, hoch komplizierter und wertabhängiger Verfahren berechnet wird, beruht die Grundsteuer in Bayern nur auf einfach zu ermittelnden physischen Größen. Durch den Verzicht auf einen Wertbezug konnte neben einer konsequenten Entbürokratisierung auch erreicht werden, dass die Grundsteuer in Bayern – anders als im Bundesmodell – in Zukunft auch bei wachsenden Immobilienpreisen keine Steuererhöhungen „durch die Hintertür“ mit sich bringen wird. Die Höhe der Grundsteuer wird sich bei unverändertem Baubestand und gleicher Nutzung nach 2025 nicht mehr wegen der gesetzlichen Vorgaben, sondern nur aufgrund von Anpassungen des Hebesatzes durch die Gemeinden verändern.

Insbesondere mit Blick auf die im Zeitraum vom 1. Juli bis 31. Oktober 2022 abzugebende Grundsteuererklärung soll diese Broschüre Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern in Bayern einen Überblick über die neue Rechtslage verschaffen.

Eine weitere gute Nachricht: Anders als beim Bundesmodell wird es bei der Grundsteuer B in Bayern nicht nötig sein, regelmäßig alle sieben Jahre neue Grundsteuererklärungen abzugeben.

Albert Füracker, MdL
Staatsminister

A. Einleitung 6

B. Das Wichtigste auf einen Blick 8

C. Allgemeines 10

1. Für was und warum muss Grundsteuer bezahlt werden? 10
2. Was ist eine wirtschaftliche Einheit? 10
3. Wer muss die Grundsteuer bezahlen? 12
4. Wer bekommt die Grundsteuereinnahmen? 12

D. Berechnung der Grundsteuer 13

1. Wie wird die Grundsteuer berechnet? 13
2. Welche Bescheide bekommt man? 14
3. Äquivalenzbetrag 15
   - 3.1 Was ist der Äquivalenzbetrag? 15
   - 3.2 Wie groß ist die Fläche des Grund und Bodens? 16
   - 3.3 Wie wird ein Gebäude berücksichtigt? 17
   - 3.4 Wie wird die Wohnfläche ermittelt? 18
     - 3.4.1 Garagenstellplätze 19
     - 3.4.2 Nebengebäude 20
   - 3.5 Wie wird die Nutzfläche ermittelt? 20
   - 3.6 Wie hoch ist die Äquivalenzzahl? 21
4. Grundsteuermessbetrag 22
   - 4.1 Was ist der Grundsteuermessbetrag? 22
   - 4.2 Wie hoch ist die Grundsteuermesszahl? 22
     - 4.2.1 Wann wird die Grundsteuermesszahl ermäßigt? 22
     - 4.2.2 Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft 23
     - 4.2.3 Denkmalgeschützte Gebäude 23
     - 4.2.4 Gebäude des sozialen Wohnungsbaus 24

5. Wie werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen angesetzt? 24

6. Grundsteuer 27

6.1 Wie hoch ist die Grundsteuer? 27

6.2 Wie hoch ist der Hebesatz? 27

7. Welche Grundstücke sind von der Grundsteuer befreit? 28

E. Beispiele für die Grundsteuerberechnung bei Grundstücken 29

1. Baugrundstück 29

2. Einfamilienhaus 29

3. Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude 30

4. Handwerksbetrieb 30

F. Zahlung der Grundsteuer 31

1. An wen und wann muss man die Grundsteuer bezahlen? 31

2. Kann die Grundsteuer erlassen werden? 31

G. Verfahren 32

1. Wofür ist die Gemeinde zuständig? 32

2. Wie kann man sich gegen die Bescheide wehren? 32

3. Wann wird die Grundsteuer neu berechnet? 33

H. Grundsteuererklärung 35

1. Wer muss eine Steuererklärung abgeben? 35

2. Bis wann muss man die Steuererklärung abgeben? 36

3. Wie kann man die Steuererklärung abgeben? 36

I. Hinweise 37

A. Einleitung

Für alle Grundstücke und für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in Deutschland muss Grundsteuer bezahlt werden. Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, das heißt sie knüpft an Flurstücke und Gebäude als Objekte und nicht an die Eigentümerin oder den Eigentümer des Grundstücks als Person an. Die Steuereinnahmen bleiben bei den Städten und Gemeinden.

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts muss ab dem Jahr 2025 die Grundsteuer auf einer neuen Grundlage berechnet werden. Bis einschließlich 2024 ist die Grundsteuer weiterhin auf der bisherigen Grundlage, dem Einheitswert, zu zahlen. Die Einheitswerte und damit in der Folge die Höhe der Grundsteuerzahlung wurden vom Bundesverfassungsgericht als veraltet und verfassungswidrig verworfen. Eine Fortführung der bisherigen Grundsteuerzahlungen ist somit verfassungsrechtlich ausgeschlossen. Im Rahmen jeglicher Reform wird es deshalb unvermeidlich zu Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Grundstücken innerhalb einer Gemeinde kommen.

Als Grundlage für die neue Grundsteuer ab 2025 gelten die Daten und Fakten zum Stichtag 1. Januar 2022. Der lange Umsetzungszeitraum ist notwendig, da es einige Zeit braucht, um die Berechnungsgrundlage für alle Grundstücke in Bayern neu zu bestimmen. Diese Broschüre soll Sie darüber informieren, wie die Grundsteuer künftig ermittelt wird.

Diese Broschüre kann nur einen Überblick über die neuen Grundsteuerregelungen bieten und nicht jede Detailfrage beantworten. Weitere Auskünfte erhalten Sie deshalb

- in den Ausfüllanleitungen zu den Vordrucken der Grundsteuererklärung,
- auf der Internetseite www.grundsteuer.bayern.de,
- über die Informations-Hotline zur Bayerischen Grundsteuer (Telefon: 089 30 70 00 77) oder
- bei der Bewertungsstelle des zuständigen Finanzamts oder der örtlichen Gemeinde.

Alle diese Informationen können keine steuerliche Beratung im Einzelfall ersetzen. Dafür können Sie sich bei Bedarf an eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater wenden. Das Finanzamt darf gemäß §§ 2 ff. Steuerberatungsgesetz keine Steuerberatung vornehmen und deshalb nicht beim Ausfüllen der Erklärungsvordrucke helfen.

Die Informationen in dieser Broschüre basieren auf dem Bayerischen Grundsteuergesetz vom 10. Dezember 2021 und gelten nur für Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Freistaat Bayern. Darüber, wie die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 außerhalb von Bayern berechnet wird, können Sie sich in den Veröffentlichungen der Steuerverwaltungen der anderen Länder informieren (www.grundsteuerreform.de).

Im Text werden folgende Abkürzungen verwendet:

Abkürzungen

AO	Abgabenordnung
BayGrStG	Bayerisches Grundsteuergesetz
BewG	Bewertungsgesetz
GG	Grundgesetz
GrStG	Grundsteuergesetz (des Bundes)

Die Inhalte dieser Publikation beziehen sich in gleichem Maße auf sämtliche Geschlechter.

B. Das Wichtigste auf einen Blick

Worum geht es bei der Reform?

Die bisherige Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer, die Einheitswerte, wurden vom Bundesverfassungsgericht als veraltet, somit zu niedrig und daher verfassungswidrig verworfen. Die Berechnungsgrundlage musste deshalb reformiert werden.

In Bayern sind für die Grundsteuer B ab 2025 nur noch die Flächen des Grundstücks und der Gebäude maßgeblich. Die Berechnung der Grundsteuerhöhe ist somit für alle nachvollziehbar und unbürokratisch. Wie viel das Grundstück wert ist, wird bei der Berechnung also nicht berücksichtigt. Dadurch wird vermieden, dass die Grundstücke regelmäßig neu bewertet werden müssen und sich die Grundsteuer dann allein aufgrund der absehbar steigenden Immobilienpreise automatisch erhöht.

Mit den Grundsteuereinnahmen sollen allgemeine Ausgaben der Gemeinde für öffentliche Leistungen finanziert werden (z. B. Ausgaben für Infrastruktur, Brandschutz, Straßenbeleuchtung). Es wird davon ausgegangen, dass ein Grundstück umso mehr Aufwand für die öffentlichen Leistungen der Gemeinde verursacht, je größer es ist, daher wird an die Flächen angeknüpft.

Wie wird die Grundsteuer für ein Grundstück künftig berechnet?

	Grund und Boden	Gebäude	
		Wohnnutzung	Nutzung zu anderen Zwecken
Fläche **× Äquivalenzzahl**	Fläche des Flurstücks 0,04 € / m²	Wohnfläche 0,50 € / m²	Nutzfläche 0,50 € / m²
= Äquivalenzbeträge **× Grundsteuermesszahl**	Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden 100 %	Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche 70 %	Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche 100 %
= Grundsteuermessbetrag **× Hebesatz der Gemeinde**			
= Grundsteuer			

Rechenbeispiele dazu finden Sie unter *„Beispiele für die Grundsteuerberechnung bei Grundstücken“ auf S. 29*.

Wie hoch ist die Grundsteuer zukünftig?

Das lässt sich nicht pauschal beantworten. Das Bundesverfassungsgericht hat die seit Jahrzehnten nicht mehr angepassten Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt. Eine Fortsetzung der alten Grundsteuer ist damit verfassungsrechtlich ausgeschlossen. Damit das Urteil richtig umgesetzt wird, muss es in jedem Fall zu Belastungsverschiebungen zwischen den Grundstücken innerhalb einer Gemeinde kommen – manche werden weniger, manche werden mehr als bisher zahlen müssen.

Die konkrete Höhe der Grundsteuer hängt auch künftig ganz entscheidend vom Hebesatz der jeweiligen Gemeinde ab. Dieser wird von der Gemeinde voraussichtlich im Jahr 2024 festgelegt werden.

Muss man eine Steuererklärung abgeben?

Ja, damit die Gemeinden die neue Grundsteuer festsetzen können, muss für jedes Grundstück bzw. jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft eine Grundsteuererklärung beim Finanzamt abgegeben werden.

Von wem?	von der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grundtücks sowie von der Inhaberin oder dem Inhaber des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
Wann?	vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022
Wie?	am einfachsten über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de oder über Papier-Vordrucke

Wann bekommt man die neuen Steuerbescheide?

Sie bekommen zwei Briefe: Einen vom Finanzamt, in dem zwei Bescheide enthalten sind (Grundsteueräquivalenzbetragsbescheid bzw. Grundsteuerwertbescheid sowie Grundsteuermessbescheid), und einen von der Gemeinde mit dem Grundsteuerbescheid. Erst im Bescheid der Gemeinde steht, wie viel Grundsteuer Sie ab 2025 bezahlen müssen.

Das Finanzamt beginnt zeitnah nach Abgabe der Grundsteuererklärung mit der Bearbeitung Ihrer Erklärung. Das Finanzamt erstellt seine Bescheide ab Juli 2022 fortlaufend entsprechend dem Erklärungseingang. Im Jahr 2024 werden die Gemeinden die neuen Hebesätze beschließen und anschließend die Grundsteuerbescheide versenden.

Weitere Informationen bekommen Sie in dieser Broschüre oder unter www.grundsteuer.bayern.de.

C. Allgemeines

1. Für was und warum muss Grundsteuer bezahlt werden?

Für alle Flurstücke und Gebäude in Deutschland muss Grundsteuer bezahlt werden. Das gilt unabhängig davon, ob und wie die Flurstücke und Gebäude genutzt werden – zum Wohnen, für eine freiberufliche Tätigkeit, für einen Gewerbebetrieb oder für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft.

Mit den Grundsteuereinnahmen sollen allgemeine Ausgaben der Gemeinde für öffentliche Leistungen finanziert werden (z. B. Ausgaben für Brandschutz, Kinderbetreuung, Spielplätze, Straßenbeleuchtung, Erschließungsstraßen oder kulturelle Einrichtungen). Diese Leistungen werden nicht oder nicht vollständig durch Gebühren bzw. Beiträge gedeckt, da diese nur erhoben werden, wenn die Gemeinde speziell für eine Bürgerin oder einen Bürger etwas leistet (z. B. Abwassergebühr).

Rechtsquelle: Artikel 1 Absatz 1 Satz 1 BayGrStG

2. Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

Alle Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.
Alle Flurstücke und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören zum Grundvermögen.

Die Flurstücke und Gebäude, die zu der gleichen Vermögensart gehören, werden zu wirtschaftlichen Einheiten zusammengefasst.

Zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören alle Flurstücke und Gebäude, die derselben Eigentümerin oder demselben Eigentümer gehören und zusammen genutzt werden (z. B. Einfamilienhaus mit dem Flurstück, auf dem es steht; Wohnhaus mit der zugehörigen Garage, auch wenn sich die Gebäude auf zwei verschiedenen Flurstücken befinden; mehrere Wiesen einer Landwirtin oder eines Landwirts). Gehört einer Eigentümerin oder einem Eigentümer nur ein Teil des Flurstücks bzw. des Gebäudes oder nutzt die Eigentümerin oder der Eigentümer verschiedene Teilflächen unterschiedlich, gehören auch nur jeweils diese Teilflächen zur wirtschaftlichen Einheit.

Die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens heißen „Betriebe der Land- und Forstwirtschaft“. Für sie muss man die sogenannte „Grundsteuer A“ bezahlen *(siehe „Wie werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen angesetzt?“ auf S. 24)*. Das A steht für „agrarisch“.

Die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens heißen „Grundstücke“. Alle Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit Grundstück werden zusammengefasst als „Grund und Boden“ bezeichnet. Für die Grundstücke muss man die sogenannte „Grundsteuer B“ bezahlen *(siehe „Wie wird die Grundsteuer berechnet?“ auf S. 13)*. Das B steht für „baulich“.

Bildet man eine wirtschaftliche Einheit, müssen folgende Besonderheiten beachtet werden:

- Gehört ein Flurstück oder ein Gebäude Ehegatten oder Lebenspartnern im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes zusammen, wird nur eine gemeinsame wirtschaftliche Einheit gebildet.
- Jedes Wohnungs- und Teileigentum bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit. Zu der wirtschaftlichen Einheit gehört jeweils die anteilige Gebäudefläche und die anteilige Flurstücksfläche.
- Ist der Grund und Boden mit einem Erbbaurecht belastet, sind das Gebäude und der Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.
- Gehört das Gebäude ausnahmsweise einer anderen Eigentümerin oder einem anderen Eigentümer als das Flurstück (Gebäude auf fremdem Grund und Boden), gibt es zwei wirtschaftliche Einheiten: zum einen allein das Gebäude und zum anderen allein der Grund und Boden.

Rechtsquelle: §§ 2, 243 Absatz 1 und 244 Absatz 3 BewG, Artikel 1 Absatz 4 BayGrStG, § 21 Lebenspartnerschaftsgesetz

3. Wer muss die Grundsteuer bezahlen?

Die Grundsteuer muss die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks bzw. die Inhaberin oder der Inhaber des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bezahlen. Gehört das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehreren Personen, Gesellschaften oder Gemeinschaften, schulden sie die Grundsteuer gemeinsam.

Von dieser Regel gibt es zwei Ausnahmen:

- Ist bei einem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt, muss derjenige, dem das Erbbaurecht gehört (Erbbauberechtigte oder Erbbauberechtigter), die Grundsteuer für das ganze Grundstück bezahlen.
- Gehört das Gebäude ausnahmsweise jemand anderem als der Grund und Boden (Gebäude auf fremdem Grund und Boden), muss die Eigentümerin oder der Eigentümer des Gebäudes die Grundsteuer für das Gebäude bezahlen und die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grund und Bodens die Grundsteuer für den Grund und Boden.

Wird eine Wohnung vermietet, kann die Vermieterin oder der Vermieter die von ihr oder ihm bezahlte Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieterin oder den Mieter umlegen; bei anderen Vermietungen hängt dies von der Vereinbarung im Mietvertrag ab.

Rechtsquelle: § 10 GrStG, §§ 261 und 262 BewG, Artikel 1 Absatz 4 BayGrStG, § 2 Nummer 1 Betriebskostenverordnung

4. Wer bekommt die Grundsteuereinnahmen?

Die Gemeinde bzw. die Stadt (im folgenden Text zusammengefasst nur als „Gemeinde“ bezeichnet) bekommt die Grundsteuer für alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in ihrem Gebiet.
Wo die Eigentümerin oder der Eigentümer wohnt, spielt keine Rolle dafür, welche Gemeinde die Grundsteuer erhält.

Rechtsquelle: Artikel 106 Absatz 6 Satz 1 GG

D. Berechnung der Grundsteuer

1. Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Für die Grundsteuerberechnung ab dem Jahr 2025 sind die tatsächlichen Verhältnisse am Stichtag 1. Januar 2022 entscheidend. Sie müssen deshalb die Grundsteuererklärung danach ausfüllen, wie die Situation am 1. Januar 2022 war, also wer zu diesem Stichtag Eigentümerin oder Eigentümer war und wie der Baubestand und die Nutzung war. Ändert sich nach diesem Zeitpunkt etwas am Grundstück (z. B. durch Errichtung oder Erweiterung eines Gebäudes oder durch eine Nutzungsänderung) oder am Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sind Sie verpflichtet, dies dem Finanzamt mitzuteilen. Die Grundsteuer wird dann neu berechnet *(siehe „Wann wird die Grundsteuer neu berechnet?“ auf S. 33)*.

Im folgenden Text geht es nur um die Grundsteuer B für Grundstücke des Grundvermögens (das heißt nicht um Betriebe der Land- und Forstwirtschaft).
Wie die Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft berechnet wird, finden Sie im Abschnitt *„Wie werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen angesetzt?“ auf S. 24*.

Die Berechnung der Grundsteuer B für Grundstücke erfolgt in verschiedenen Stufen.

Rechenweg am Beispiel eines Gebäudes mit Wohnung und Geschäft:

	Grund und Boden	Gebäude	
		Wohnnutzung	Nutzung zu anderen Zwecken
Fläche	600 m²	120 m²	150 m²
× Äquivalenzzahl	0,04 € / m²	0,50 € / m²	0,50 € / m²
= Äquivalenzbeträge	24 €	60 €	75 €
× Grundsteuermesszahl	100 %	70 %	100 %
= Grundsteuermessbetrag	141 €		
× Hebesatz der Gemeinde	400 %		
= Grundsteuer	564 €		

Bei der Berechnung der Grundsteuer wird also vor allem darauf geachtet, wie groß der Grund und Boden sowie das Gebäude sind. Bei der Grundsteuer wird pauschal davon ausgegangen, dass ein Grundstück umso mehr Aufwand für die öffentlichen Leistungen der Gemeinde (z. B. Ausgaben für Infrastruktur, Brandschutz, Straßenbeleuchtung) verursacht, je größer es ist. Ein flächenmäßig großes Grundstück soll also stärker belastet werden als ein kleines Grundstück. Wie viel das Grundstück wert ist oder die finanzielle Situation der Eigentümerin oder des Eigentümers, wird bei der Berechnung der Grundsteuer nicht berücksichtigt.

Rechtsquelle: Artikel 1 und Artikel 6 Absatz 1 BayGrStG

2. Welche Bescheide bekommt man?

Ihnen werden drei verschiedene Bescheide zugeschickt (Zusammenfassung gilt nur für Grundstücke):

<table>
<tr><th>Rechenweg</th><th>Die Berechnung finden Sie im</th><th>Der Bescheid wird verschickt durch</th></tr>
<tr><td>Fläche
× Äquivalenzzahl</td><td rowspan="2">Bescheid über die Grundsteuer-äquivalenzbeträge</td><td rowspan="3">das Finanzamt</td></tr>
<tr><td>= Äquivalenzbeträge
× Grundsteuermesszahl</td></tr>
<tr><td>= Grundsteuermessbetrag
× Hebesatz der Gemeinde</td><td>Bescheid über den Grundsteuermessbetrag</td></tr>
<tr><td>= Grundsteuer</td><td>Grundsteuerbescheid</td><td>die Gemeinde</td></tr>
</table>

Die Berechnung in jedem Bescheid baut jeweils auf der Berechnung des vorherigen Bescheids auf. Der Bescheid über die Grundsteuer-äquivalenzbeträge und der Bescheid über den Grundsteuermessbetrag enthalten lediglich Berechnungsgrundlagen. Das Finanzamt teilt der Gemeinde den Grundsteuermessbetrag als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer selbständig mit. Sie müssen dafür nichts tun.

Sie bekommen zweimal Post.
Die ersten beiden Bescheide (Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge sowie Bescheid über den Grundsteuermessbetrag)

werden durch das Finanzamt verschickt, sobald Ihre Grundsteuererklärung bearbeitet wurde (also in 2022 oder 2023). Diese beiden Bescheide bekommen Sie zusammengefasst in einem Kuvert. Die Bescheide werden durch das Finanzamt verschickt, in dessen Bereich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt. Den dritten Bescheid (Grundsteuerbescheid) verschickt die örtliche Gemeinde, sobald sie ihren Hebesatz festgelegt hat (also in 2024). Erst im dritten Bescheid steht, wie viel Grundsteuer Sie ab 2025 bezahlen müssen.

Rechtsquelle: Artikel 6 und Artikel 7 BayGrStG, § 184 AO, §§ 22 und 27 GrStG

3. Äquivalenzbetrag

3.1 Was ist der Äquivalenzbetrag?

Fläche
× Äquivalenzzahl
= Äquivalenzbeträge
× Grundsteuermesszahl
= Grundsteuermessbetrag
× Hebesatz der Gemeinde
= Grundsteuer

Der Äquivalenzbetrag ist das Ergebnis des ersten Rechenschritts auf dem Weg zur Berechnung der Grundsteuer.

Es werden drei verschiedene Äquivalenzbeträge auf Grundlage der jeweiligen Fläche ermittelt:

1.	Fläche des Grund und Bodens	×	Äquivalenzzahl	= Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden
2.	Wohnfläche	×	Äquivalenzzahl	= Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche
3.	Nutzfläche	×	Äquivalenzzahl	= Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche

Rechtsquelle: Artikel 1 Absatz 3 BayGrStG

3.2 Wie groß ist die Fläche des Grund und Bodens?

Als Fläche des Grund und Bodens wird die Fläche aller Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit insgesamt in Quadratmeter angesetzt. Die gesamte Fläche des Grund und Bodens wird auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet. Auch die bebaute Fläche wird angesetzt.

Wie groß die amtliche Fläche eines Flurstücks ist, können Sie in der Regel hier in Erfahrung bringen:

- Liegenschaftskataster (vergleiche dazu die Ausführungen unten)
- Grundbuch
- Notarverträge

Um Sie bei der bei der Ermittlung der Fläche des Grund und Bodens zu unterstützen, stellt die Bayerische Vermessungsverwaltung über ihr Internetportal BayernAtlas (www.bayernatlas.de) ausgewählte Daten aus dem Liegenschaftskataster kostenlos zur Verfügung. Es werden die Daten zum Stichtag 1. Januar 2022 angezeigt. Dieses Angebot gibt es nur vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Dezember 2022. Den Link zum Internetportal finden Sie unter www.elster.de. Der Veröffentlichung ausgewählter Daten im Internet können Sie als Eigentümerin oder als Eigentümer des Flurstücks gegenüber dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung widersprechen (www.ldbv.bayern.de).

Falls Sie auf das Internetportal keinen Zugriff haben, können Sie als Eigentümerin oder als Eigentümer oder eine von Ihnen nachweislich bevollmächtigte Person einen kostenlosen Ausdruck aus dem Dienst bei Ihrem zuständigen Finanzamt erhalten oder einen kostenpflichtigen amtlichen Auszug aus dem Liegenschaftskataster auf Papier bei Ihrem zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung beantragen. Bitte geben Sie dabei genau an, für welche Flurstücke Sie den Auszug brauchen und, dass Sie den Auszug für die Grundsteuererklärung benötigen.

Ab dem 1. Januar 2023 ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster sowie eine Onlineauskunft wie bereits bisher kostenpflichtig. Auch das Finanzamt kann Ihnen dann keinen kostenlosen Ausdruck mehr zur Verfügung stellen.

Rechtsquelle: Artikel 2 Absatz 5, Artikel 10a Absatz 2 BayGrStG, Artikel 21 der Datenschutz-Grundverordnung

3.3 Wie wird ein Gebäude berücksichtigt?

Ein Gebäude fließt ebenfalls mit seiner Fläche in die Berechnung der Grundsteuer mit ein. Je nachdem wie das Gebäude genutzt wird, wird anders ermittelt, wie groß die Gebäudefläche ist. Es wird danach unterschieden, ob das Gebäude bzw. der Gebäudeteil zu Wohnzwecken genutzt wird oder nicht.

Wird ein Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, wird die gesamte Gebäudefläche inkl. der Fläche von Zubehörräumen (z. B. Kellerräume, Heizungsräume) nach der Wohnflächenverordnung ermittelt *(siehe „Wie wird die Wohnfläche ermittelt?“ auf S. 18)*.

Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken (z. B. gewerbliche oder freiberufliche Zwecke) genutzt, wird für das gesamte Gebäude die Nutzfläche benötigt *(siehe „Wie wird die Nutzfläche ermittelt?“ auf S. 20)*.

In einem Gebäude, das teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke genutzt wird (gemischt genutztes Gebäude; z. B. ein Laden im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen), werden die Flächen je nach Nutzung anders ermittelt. Dies bedeutet, dass Zubehörräume unterschiedlich behandelt werden, je nachdem welcher Fläche sie dienen bzw. zugeordnet sind.

Sowohl die Wohnfläche als auch die Nutzfläche werden auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet.

Ein Gebäude wird nur dann berücksichtigt, wenn es nutzbar, also bezugsfertig ist. Es ist nicht entscheidend, ob es schon eine Bauabnahme gegeben hat. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, wird der bereits bezugsfertige Teil angesetzt. Gebäude, die zerstört sind oder dauerhaft nicht mehr genutzt werden können, werden nicht mehr berücksichtigt.

Die Gebäude auf einem Grundstück werden auch dann nicht berücksichtigt, wenn die Gebäudefläche für alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke insgesamt weniger als 30 m^2 beträgt. Ist ein Gebäude in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt (wie z. B. bei Wohnheimen), ist die Fläche des gesamten Gebäudes entscheidend. Garagen, die zu einem Wohnraum gehören, sind von dieser Regelung ausgenommen *(siehe „Garagenstellplätze“ auf S. 19).*

Rechtsquelle: Artikel 2 BayGrStG, §§ 246 und 248 BewG

3.4 Wie wird die Wohnfläche ermittelt?

Was zur Wohnfläche gehört und wie sie genau ermittelt wird, ergibt sich aus der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel selbst händisch ausmessen. Die Wohnfläche ist auch aus den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung ersichtlich. Bei Eigentumswohnungen ist die Wohnfläche regelmäßig in der Wohngeldabrechnung ausgewiesen.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.
Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- Wintergärten,
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören, sowie
- Arbeitszimmern.

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln.
Bei der Ermittlung sind damit auch die Flächen einzubeziehen von:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
- freiliegenden Installationen,
- Einbaumöbeln und
- nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

Nicht einzubeziehen sind hingegen die Flächen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie höher als 1,50 Meter sind und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m^2 beträgt,
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- Türnischen und
- Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen aber nur maximal 0,13 Meter tief sind.

Bitte beachten Sie, dass die Grundflächen von

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern vollständig,
- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte,
- unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte,

zur Wohnfläche zählen.

Die Grundflächen von Zubehörräumen (z. B. Keller- und Abstellräume, Waschküchen und Trockenräume, Bodenräume und Heizungsräume) gehören nicht zur Wohnfläche, das heißt sie werden bei der Grundsteuerberechnung überhaupt nicht berücksichtigt.

Rechtsquelle: Artikel 2 Absatz 1 BayGrStG, Wohnflächenverordnung

3.4.1 Garagenstellplätze

Gehören zu einer Wohnung Stellplätze in (Tief-)Garagen und befinden sich diese in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, bleibt die Nutzfläche von diesen bis zu insgesamt 50 m^2 außer Ansatz. Ist die Nutzfläche größer als 50 m^2, wird sie nur mit der übersteigenden Fläche angesetzt.

Gehören die Wohnung und die Stellplätze nicht zur gleichen wirtschaftlichen Einheit, muss der Stellplatz der Wohnung zudem rechtlich zugeordnet sein, damit der Freibetrag von 50 m^2 in Anspruch genommen werden kann. Eine rechtliche Zuordnung liegt vor, wenn die Wohnung und der Stellplatz entweder

- dinglich (z. B. Einfamilienhaus mit Garage gehören einer Eigentümerin oder einem Eigentümer; Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz) oder
- vertraglich (z. B. eine Eigentümerin oder ein Eigentümer vermietet eine Wohnung zusammen mit einem gesonderten Stellplatz an eine Mieterin oder einen Mieter)

miteinander verknüpft sind.

Wie die Fläche eines Stellplatzes ermittelt wird, finden Sie im Abschnitt *„Wie wird die Nutzfläche ermittelt?“ auf S. 20*.

Stellplätze im Freien und Carports werden nicht angesetzt.

Rechtsquelle: Artikel 2 Absatz 2 BayGrStG

3.4.2 Nebengebäude

Nebengebäude, die
- von untergeordneter Bedeutung sind (z. B. Schuppen oder Gartenhaus) und
- sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden,

werden nur berücksichtigt, soweit die Nutzfläche größer als 30 m^2 ist.

Wie die Fläche eines Nebengebäudes ermittelt wird, finden Sie im Abschnitt *„Wie wird die Nutzfläche ermittelt?“ auf S. 20*.

Rechtsquelle: Artikel 2 Absatz 3 BayGrStG

3.5 Wie wird die Nutzfläche ermittelt?

Die Nutzfläche kann nach jedem geeigneten Verfahren, z. B. nach der DIN 277, ermittelt werden.

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:
- Teeküchen, Speiseräumen,
- Büroräumen, Besprechungsräumen,
- Werkhallen, Laboren,
- Lagerhallen, Verkaufsräumen,
- Ausstellungsräumen, Bühnenräumen, Sporträumen,
- Räumen für medizinische Untersuchungen / Behandlungen,
- Abstellräumen, Sanitärräumen, Umkleideräumen sowie Serverräumen für Elektronische Datenverarbeitung (EDV).

Die Nutzfläche umfasst nicht die
- Konstruktions-Grundflächen (z. B. Wände, Pfeiler),
- technischen Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe) oder
- Verkehrsflächen (z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).

Rechtsquelle: Artikel 2 Absatz 1 BayGrStG

3.6 Wie hoch ist die Äquivalenzzahl?

Die Äquivalenzzahl beträgt
- für den Grund und Boden 0,04 €/m² und
- für die Wohn- bzw. Nutzfläche 0,50 €/m².

Die Äquivalenzzahlen sagen nichts darüber aus, wie wertvoll die Fläche ist. Sie bestimmen, in welchem Verhältnis die Flächen von Grund und Boden sowie Gebäude zueinander belastet werden.

Die Äquivalenzzahl für den Grund und Boden wird in zwei Fällen ermäßigt. Die beiden Ermäßigungen können auch kombiniert auftreten.

1. Fall:
Das Gebäude wird zu mindestens 90 % für Wohnzwecke genutzt und die Fläche des Grund und Bodens ist größer als die 10-fache Wohnfläche.
In diesem Fall wird die Äquivalenzzahl für den Teil des Grund und Bodens, der das 10-fache der Wohnfläche übersteigt, nur zu 50 % angesetzt, das heißt mit 0,02 €/m².

2. Fall:
Die Fläche des Grund und Bodens ist mindestens 10.000 m² groß und zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt.
In diesem Fall wird der Äquivalenzbetrag für die 10.000 m² übersteigende Fläche wie folgt angesetzt:
([gesamte Fläche des Grund und Bodens in m² - 10.000 m²] × 0,04 /m²)^{0,7}€
Eine Grundstücksfläche ist bebaut, wenn sie durch Bauwerke überbaut (z. B. Häuser oder Garagen) oder unterbaut (z. B. Tiefgaragen) ist. Sie ist befestigt, wenn sie durch Walzen, Stampfen, Rütteln oder Aufbringen von Baustoffen so verändert wurde, dass Regenwasser nicht oder nur schwer vom Boden aufgenommen werden kann. Darunter fallen z. B. Wege, Straßen, Plätze, Höfe und Stellplätze, deren Grundstücksflächen insbesondere mit Asphalt, Beton, Platten, Pflaster (auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Basaltpflaster), Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke oder Ähnliches) bedeckt sind.

Rechtsquelle: Artikel 3 BayGrStG

4. Grundsteuermessbetrag

4.1 Was ist der Grundsteuermessbetrag?

Fläche × Äquivalenzzahl
= Äquivalenzbeträge × Grundsteuermesszahl
= Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde
= Grundsteuer

Der Grundsteuermessbetrag ist das Ergebnis des zweiten Rechenschritts auf dem Weg zur Berechnung der Grundsteuer.

Bei einem bebauten Grundstück werden die Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden sowie für die Gebäudeflächen mit den jeweiligen Grundsteuermesszahlen multipliziert und anschließend zu einem Grundsteuermessbetrag zusammengefasst.

Rechtsquelle: § 13 GrStG, Artikel 1 Absatz 2 und Artikel 7 BayGrStG

4.2 Wie hoch ist die Grundsteuermesszahl?

Die Grundsteuermesszahl beträgt für

- den Grund und Boden 100 %,
- die Wohnfläche 70 % und
- die Nutzfläche 100 %

Die Messzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft finden Sie unter *„5. Wie werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen angesetzt?“ auf Seite 24*.

Rechtsquelle: Artikel 2 Absatz 1 BayGrStG, § 14 GrStG

4.2.1 Wann wird die Grundsteuermesszahl ermäßigt?

Für die Wohnfläche wird die Grundsteuermesszahl von 70 % in drei Fällen um jeweils weitere 25 % ermäßigt. Dabei können auch mehrere Ermäßigungen zusammenfallen. Die Grundsteuermesszahl für Wohnflächen beträgt

- bei einer Ermäßigung 52,5 %,
- bei zwei Ermäßigungen 39,37 % und
- bei drei Ermäßigungen 29,52 %.

Die Grundsteuermesszahl für die Nutzfläche wird nur bei denkmalgeschützten Gebäuden auf 75 % ermäßigt.

Rechtsquelle: Artikel 4 Absatz 1 und 5 BayGrStG

4.2.2 Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bekommt bei der Grundsteuermesszahl eine Ermäßigung von 25 %.

Bei einem Gebäude(teil) handelt es sich um den Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, soweit

- die Betriebsinhaberin oder der Betriebsinhaber,
- die zu ihrem oder seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen,
- die Altenteiler oder
- die Angestellten

darin wohnen. Das Wohngebäude muss zudem nahe neben der Betriebsstätte stehen.

Außerdem muss die Betriebsinhaberin oder der Betriebsinhaber oder ein zum Haushalt gehörendes Familienmitglied durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden sein. Dafür kommt es auf den Arbeitsaufwand für die Bewirtschaftung an.

Rechtsquelle: Artikel 4 Absatz 2 BayGrStG

4.2.3 Denkmalgeschützte Gebäude

Ganz oder teilweise denkmalgeschützte Gebäude erhalten eine Ermäßigung von 25 % auf die Grundsteuermesszahl. Dafür muss es sich um ein Baudenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz handeln. Fällt das Gebäude unter Ensembleschutz, wird es ebenfalls begünstigt. Dies ist dann der Fall, wenn es zu einer baulichen Anlage gehört, die als Ganzes erhaltenswürdig ist und deswegen als Baudenkmal gilt.

Die Denkmalschutzbehörden (meist die Kreisverwaltungsbehörden) entscheiden darüber, ob ein Gebäude ein Baudenkmal ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt eine Denkmalliste mit allen Denkmälern in Bayern. Die Denkmalliste ist auf der Internetseite des Landesamts für Denkmalpflege kostenlos abrufbar (www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas).

Für Boden- oder Gartendenkmäler gibt es keine Ermäßigung.

Rechtsquelle: Artikel 4 Absatz 3 BayGrStG,
Artikel 1 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz

4.2.4 Gebäude des sozialen Wohnungsbaus

Für Wohnungen wird die Grundsteuermesszahl um 25 % ermäßigt, wenn sie wegen einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unter die gesetzlichen Regeln des sozialen Wohnungsbaus fallen.

Wird der Wohnraum günstiger überlassen ohne, dass es durch ein Gesetz (z. B. Wohnraumförderungsgesetz) veranlasst ist (z. B. günstige Vermietung an ein Familienmitglied; alte Mietverträge mit geringer Miete), wird die Grundsteuermesszahl nicht ermäßigt.

Rechtsquelle: Artikel 4 Absatz 4 BayGrStG

5. Wie werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen angesetzt?

Für Flurstücks- und Gebäudeflächen, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, muss die sogenannte Grundsteuer A bezahlt werden. Alle land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die zusammen bewirtschaftet werden, werden zu einem sogenannten „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“ zusammengefasst. Die Flächen werden immer der Eigentümerin oder dem Eigentümer zugerechnet, auch wenn diese bzw. dieser sie verpachtet hat.

Zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:

- aktive und ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe,
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke, die verpachtet, kostenlos überlassen oder ungenutzt sind und
- ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Hof- und Wirtschaftsgebäude, die nicht anderweitig genutzt werden.

Nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:

- Wohngebäude (auch die, in denen die Betriebsinhaberin oder der Betriebsinhaber oder Angestellte wohnen) und der zugehörige Grund und Boden (Umgriff),
- nicht land- und forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden, Gebäude und Gebäudeteile,

- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, für die anzunehmen ist, dass sie innerhalb von sieben Jahren als Bau-, Gewerbe- oder Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke, genutzt werden,
- Flächen, die in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind und deren sofortige Bebauung möglich ist, wenn in benachbarten Bereichen des Plangebiets die Bebauung schon begonnen hat.

Diese Flächen und Gebäude gehören zum Grundvermögen. Für sie wird die Grundsteuer gesondert zum Betrieb berechnet *(siehe „Wie wird die Grundsteuer berechnet?“ auf S. 13)*. Der Wohnteil eines aktiven Betriebs wird dabei aber gesondert ermäßigt *(siehe „Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft“ auf S. 23)*.

Für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird kein Äquivalenzbetrag, sondern der Grundsteuerwert berechnet. Der Grundsteuerwert bildet pauschal ab, wie ertragsfähig die Flächen des Betriebs sind (Ertragswert).

Die Grundsteuer berechnet sich bei jeder der verschiedenen Nutzungen nach folgendem Schema:

Fläche, die der Betriebsinhaberin oder dem Betriebsinhaber gehört **× nutzungsabhängiger, pauschaler Faktor** (gesetzlich festgelegt)
(ggf. Zuschlag für z. B. verstärkte Tierhaltung, Windenergieanlage, Flächen unter Glas oder Kunststoffen bei Obst-/Gemüsebau)
= Reinertrag **× Faktor: 18,6**
= Grundsteuerwert **× Grundsteuermesszahl: 0,55 Promille**
= Grundsteuermessbetrag **× Hebesatz der Gemeinde**
= Grundsteuer

Berechnungsbeispiel für eine **landwirtschaftlich** genutzte Fläche:

Fläche in Ar × 2,52 €/Ar + Ertragsmesszahl (= Acker-/Grünlandzahl × Fläche in Ar) × 0,041 €
(ggf. Zuschlag für z. B. verstärkte Tierhaltung)
= Reinertrag

Berechnungsbeispiel für eine **forstwirtschaftlich** genutzte Fläche:

Fläche in Hektar
× Bewertungsfaktor in €/Hektar (abhängig vom Wuchsgebiet)
= Reinertrag

Wie groß ein Flurstück ist, ist sowohl aus dem Liegenschaftskataster als auch aus dem Grundbuch ersichtlich. Auch auf Notarverträgen ist die Größe der Fläche in der Regel aufgeführt. Die Ertragsmesszahl (kurz: EMZ), die aus den Ergebnissen der amtlichen Bodenschätzung und der amtlichen Flurstücksfläche berechnet wird, ist ebenfalls im Liegenschaftskataster hinterlegt.
Wie Sie an Informationen aus dem Liegenschaftskataster kommen finden Sie im Abschnitt *„Wie groß ist die Fläche des Grund und Bodens?“ auf S. 16*.

Entscheidend dafür, welcher nutzungsabhängiger Faktor für die Fläche angesetzt wird, ist, wie die Fläche am Stichtag 1. Januar 2022 wirklich genutzt wird. Wird die Fläche am 1. Januar 2022 nicht aktiv genutzt, ist entscheidend, wie die Fläche künftig planmäßig genutzt wird.

Die forstwirtschaftlichen Flächen in Bayern sind je nach Gemarkung einem von 17 Wuchsgebieten zugeteilt. Ein Wuchsgebiet zeichnet sich durch eine einheitliche Landschaftsstruktur, ähnliche klimatische Eigenschaften, vergleichbaren Gesteinsaufbau oder Landschaftsgeschichte aus und kann anhand dieser Merkmale von anderen Landschaften abgegrenzt werden.
Das Finanzamt ermittelt selbständig zu welchem Wuchsgebiet Ihre Fläche gehört.

Die Gebäudeflächen von Hof- und Wirtschaftsgebäuden werden im Regelfall nicht gesondert berücksichtigt, sondern sind mit dem Ertragswert der Flurstücksflächen abgedeckt.

Rechtsquelle: §§ 232 ff. BewG, § 14 GrStG, Artikel 9 BayGrStG

6. Grundsteuer

6.1 Wie hoch ist die Grundsteuer?

Fläche × Äquivalenzzahl
= Äquivalenzbeträge × Grundsteuermesszahl
= Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde
= Grundsteuer

Im letzten Rechenschritt wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Das Ergebnis ist die Grundsteuer.

Wer nach der Reform mehr und wer weniger Grundsteuer als bisher bezahlt, kann nicht pauschal beantwortet werden. Die künftige Höhe der Grundsteuer hängt entscheidend vom Hebesatz der Gemeinde ab.

6.2 Wie hoch ist der Hebesatz?

Der Hebesatz ist ein Prozentsatz. Es gibt für jede Gemeinde mindestens zwei Hebesätze. Diese beiden Hebesätze können, müssen aber nicht gleich hoch sein.

Ein Hebesatz gilt für alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft der Gemeinde. Die mit diesem Hebesatz berechnete Grundsteuer nennt man „Grundsteuer A“.

Der andere Hebesatz gilt für alle Grundstücke der Gemeinde. Die mit diesem Hebesatz berechnete Grundsteuer nennt man „Grundsteuer B“.
Für die Grundstücke in einer Gemeinde, die eine Grundsteuermesszahlermäßigung bekommen haben *(siehe „Wann wird die Grundsteuermesszahl ermäßigt?“ auf S. 22)*, kann die Gemeinde einen geringeren Hebesatz festlegen als für alle anderen Grundstücke. Für jede Grundstücksgruppe kann ein eigener Hebesatz bestimmt werden.

Die Gemeinde ist – wie bisher – in ihrer Entscheidung, wie hoch sie den Hebesatz festlegt, grundsätzlich frei. Der Bayerische Landtag und die Bayerische Staatsregierung haben darauf keinen Einfluss. Daran ändert sich auch durch die Reform nichts.

Die Gemeinde legt den Hebesatz in einer Satzung fest. Bis zum 30. Juni des Jahres muss feststehen, wie hoch der Hebesatz für dieses Jahr ist. Die Gemeinde kann den Hebesatz auch für mehrere Jahre festlegen. Welcher Hebesatz in Ihrer Gemeinde gilt, können Sie dort erfragen.

Für die Grundsteuer ab 2025 muss jede Gemeinde ihre Hebesätze neu festlegen. Die Hebesätze des Jahres 2024 gelten nicht einfach weiter. Die ab dem Jahr 2025 geltenden Hebesätze können erst festgelegt werden, wenn für die Mehrzahl der Grundstücke die neuen Grundsteuermessbeträge ermittelt wurden, also voraussichtlich in 2024.

Rechtsquelle: § 25 GrStG, Artikel 5 Absatz 1 BayGrStG

7. Welche Grundstücke sind von der Grundsteuer befreit?

Grundstücke bzw. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sind nur in Ausnahmefällen von der Grundsteuer befreit.

Darunter fallen beispielsweise Straßen, Schulen, Krankenhäuser, Friedhöfe oder auch Grundstücke, die von einer Personenvereinigung für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke genutzt werden (z. B. Sportplatz eines gemeinnützigen Vereins).

Das Finanzamt prüft bei der Bearbeitung der Grundsteuererklärung, ob das Grundstück steuerfrei ist. Auch für (teilweise) steuerbefreite Grundstücke muss grundsätzlich eine Grundsteuererklärung eingereicht werden. Dort müssen Sie angeben, warum das Grundstück steuerfrei ist.

Rechtsquelle: §§ 3 ff. GrStG

E. Beispiele für die Grundsteuerberechnung bei Grundstücken

1. Baugrundstück

800 m² Fläche des Grund und Bodens
Hebesatz der Gemeinde: 400 %

Fläche	800 m²
× Äquivalenzzahl	0,04 €/m²
= Äquivalenzbeträge	32 €
× Grundsteuermesszahl	100 %
= Grundsteuermessbetrag	32 €
× Hebesatz der Gemeinde	400 %
= Grundsteuer	128 €

2. Einfamilienhaus

600 m² Fläche des Grund und Bodens
120 m² Wohnfläche
Hebesatz der Gemeinde: 400 %

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	600 m²	120 m²
× Äquivalenzzahl	0,04 €/m²	0,50 €/m²
= Äquivalenzbeträge	24 €	60 €
× Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
= Grundsteuermessbetrag	66 €	
× Hebesatz der Gemeinde	400 %	
= Grundsteuer	264 €	

3. Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude

25 m² anteilige Fläche des Grund und Bodens
60 m² Wohnfläche
Hebesatz der Gemeinde: 400 %

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	25 m²	60 m²
× Äquivalenzzahl	0,04 €/m²	0,50 €/m²
= Äquivalenzbeträge	1 €	30 €
× Grundsteuermesszahl	100 %	52,5 %
= Grundsteuermessbetrag	16,75 €	
× Hebesatz der Gemeinde	400 %	
= Grundsteuer	67 €	

4. Handwerksbetrieb

1.500 m² Fläche des Grund und Bodens
800 m² Nutzfläche
Hebesatz der Gemeinde: 400 %

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	1.500 m²	800 m²
× Äquivalenzzahl	0,04 €/m²	0,50 €/m²
= Äquivalenzbeträge	60 €	400 €
× Grundsteuermesszahl	100 %	100 %
= Grundsteuermessbetrag	460 €	
× Hebesatz der Gemeinde	400 %	
= Grundsteuer	1.840 €	

F. Zahlung der Grundsteuer

1. An wen und wann muss man die Grundsteuer bezahlen?

Die Gemeinde bekommt alle Grundsteuereinnahmen. Die Grundsteuer müssen Sie deshalb direkt an die Gemeinde, und nicht an Ihr Finanzamt überweisen.

Die Grundsteuer muss jährlich bezahlt werden. Sie wird aber grundsätzlich nicht in einem Betrag, sondern jeweils zu einem Viertel am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Genaue Details finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid.

Falls Sie eine jährliche Zahlung bevorzugen, können Sie das bei der Gemeinde beantragen. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des Vorjahres gestellt werden. Wird der Antrag genehmigt, wird der Jahresbetrag der Grundsteuer komplett am 1. Juli des Jahres fällig.

Erst ab dem Jahr 2025 ist die neu berechnete Grundsteuer zu bezahlen. Bis dahin muss die bisherige Grundsteuer bezahlt werden.

Rechtsquelle: §§ 27 und 28 GrStG

2. Kann die Grundsteuer erlassen werden?

Die Grundsteuer kann nur in Ausnahmefällen erlassen werden. Den Erlass müssen Sie bei der Gemeinde bis zum 31. März des Folgejahres beantragen.

Die Grundsteuer kann

- für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt oder
- für öffentliche Grünanlagen, Spiel und Sportplätze,

erlassen werden, wenn die Ausgaben normalerweise die Einnahmen übersteigen.

Die Grundsteuer wird zudem teilweise erlassen, wenn der übliche Ertrag des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes oder des Grundstücks um mehr als 50 % gemindert ist und die Eigentümerin oder der Eigentümer die Ertragsminderung nicht selbst verschuldet hat.

Des Weiteren hat die Gemeinde die Möglichkeit in Einzelfällen die Grundsteuer zu erlassen, soweit alleine aufgrund der Reform eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt. Dafür kommen insbesondere Grundstücke mit ortsunüblicher Lage, überalterte Gebäude oder große gewerblich genutzte Gebäude, die einfach ausgestattet sind und entweder einen Hallenanteil haben oder nicht mehr genutzt werden, in Frage.

Zudem kann die Grundsteuer ganz oder zum Teil erlassen werden, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falls unbillig wäre.

Rechtsquelle: §§ 32 bis 35 GrStG, Artikel 8 BayGrStG, §§ 163 und 227 AO

G. Verfahren

1. Wofür ist die Gemeinde zuständig?

Die Gemeinde ist dafür zuständig, die Grundsteuer festzusetzen und zu erheben. Sie muss also

- die Hebesätze festlegen,
- die Grundsteuer für jedes Grundstück bzw. jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft berechnen,
- die Grundsteuerbescheide versenden,
- die Widersprüche gegen die Grundsteuerbescheide bearbeiten,
- die Zahlungseingänge überwachen und
- Stundungs- oder Erlassanträge bearbeiten.

2. Wie kann man sich gegen die Bescheide wehren?

Sie bekommen drei Bescheide *(siehe „Welche Bescheide bekommt man?“ auf S. 14)*:

Bescheid	**Der Bescheid wird verschickt durch**
Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert	das Finanzamt
Bescheid über den Grundsteuermessbetrag	
Grundsteuerbescheid	die Gemeinde

Ist ein Bescheid Ihrer Meinung nach falsch, können Sie dagegen einen Rechtsbehelf einlegen.
Mit dem Rechtsbehelf können Sie sich nur gegen die Tatsachen bzw. Berechnungen in dem jeweiligen Bescheid wehren. Sind Ihrer

Meinung nach mehrere Bescheide falsch, müssen Sie gegen alle Bescheide eigene Rechtsbehelfe einlegen. Der Rechtsbehelf gegen einen Bescheid gilt nicht als Rechtsbehelf gegen alle drei Bescheide.

Weitere Informationen – insbesondere innerhalb welcher Frist ein Rechtsbehelf eingelegt und an welche Behörde er gerichtet werden muss – entnehmen Sie bitte der in den Bescheiden enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung.

Rechtsquelle: §§ 347 ff. AO, §§ 68 ff. Verwaltungsgerichtsordnung, Artikel 15 Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung

3. Wann wird die Grundsteuer neu berechnet?

Die Äquivalenzbeträge und der Grundsteuermessbetrag werden durch das Finanzamt neu berechnet, wenn

- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist (z. B. weil ein Grundstück geteilt wurde),
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals besteuert wird (z. B. weil eine Steuerbefreiung wegfällt) oder
- sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben (z. B. weil Baumaßnahmen durchgeführt wurden, sich die Größe der Flächen verändert hat, sich die Nutzung geändert hat oder eine Grundsteuermesszahlermäßigung weggefallen ist).

Fällt eine wirtschaftliche Einheit weg (z. B. weil zwei Flurstücke zu einem Flurstück zusammengefasst wurden) oder ist eine wirtschaftliche Einheit künftig steuerfrei, werden die Äquivalenzbeträge und der Grundsteuermessbetrag aufgehoben.

Die Grundsteuer wird immer nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres, das heißt vom 1. Januar, festgesetzt (Stichtagsprinzip). Ändert sich also während des Kalenderjahres etwas an den Flächen oder bei der Nutzung, wirkt sich dies erst auf die Höhe der Grundsteuer des nächsten Jahres aus.

Sie müssen als Steuerpflichtige oder als Steuerpflichtiger die Änderung von sich aus anzeigen, indem Sie die Steuererklärungsvordrucke neu ausfüllen und dem Finanzamt zusenden. Das Finanzamt fordert Sie nicht dazu auf, die Änderung anzuzeigen. Die Anzeige muss dem Finanzamt bis zum 31. März des Folgejahres vorliegen.

Ändert sich am Grundstück bzw. am Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nur geringfügig etwas, wird die Grundsteuer nicht neu berechnet. Ob die Änderung nur geringfügig ist, beurteilt das Finanzamt. Sie müssen die Änderung in jedem Fall anzeigen.

Ändert sich nur die Eigentümerin oder der Eigentümer, weil das Grundstück verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, wird das Finanzamt von sich aus tätig. Von Ihnen wird keine Anzeige erwartet. Das Finanzamt rechnet in dem Fall die Flächen, die Äquivalenzbeträge und den Grundsteuermessbetrag auf den 1. Januar des Folgejahres der neuen Eigentümerin oder dem neuen Eigentümer zu und schickt ihr oder ihm die Bescheide. Die vorherige Eigentümerin oder der vorherige Eigentümer bekommt keine Mitteilung darüber, dass das Finanzamt neue Bescheide verschickt hat.
Für das Jahr, in dem sich die Eigentumsverhältnisse am Grundstück geändert haben, muss noch die alte Eigentümerin oder der alte Eigentümer die Grundsteuer bezahlen. Die alten und neuen Eigentümerinnen und Eigentümer können untereinander vereinbaren, dass die Kosten von der neuen Eigentümerin oder von dem neuen Eigentümer übernommen werden. Das muss weder dem Finanzamt noch der Gemeinde mitgeteilt werden. Die Gemeinde selbst darf die Grundsteuer für dieses Kalenderjahr nicht von der neuen Eigentümerin oder dem neuen Eigentümer verlangen, sondern muss dafür noch auf die bisherigen Steuerpflichtigen zukommen.

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird alle sieben Jahre eine neue Hauptfeststellung durchgeführt. Das bedeutet, dass unabhängig davon, ob sich am Betrieb etwas geändert hat oder nicht, die Grundsteuerwerte neu ermittelt werden. Der Stichtag für die zweite Hauptfeststellung ist der 1. Januar 2029.

Die Gemeinde versendet neue Grundsteuerbescheide, wenn
- das Finanzamt einen neuen Bescheid über den Grundsteuermessbetrag erstellt hat oder
- die Gemeinde ihren Hebesatz geändert hat.

Rechtsquelle: Artikel 6 Absatz 4 und 5,
Artikel 7 Absatz 2, Artikel 9 Absatz 3 BayGrStG,
§ 19 GrStG, § 221 Absatz 1 BewG

H. Grundsteuererklärung

1. Wer muss eine Steuererklärung abgeben?

Derjenige, der die Grundsteuer bezahlen muss, muss auch die Steuererklärung abgeben, das heißt in der Regel die Eigentümerin oder der Eigentümer *(siehe „Wer muss die Grundsteuer bezahlen?“ auf S. 12)*. Für jede wirtschaftliche Einheit muss eine gesonderte Steuererklärung abgegeben werden. Auch für (teilweise) steuerbefreite Grundstücke muss grundsätzlich eine Steuererklärung eingereicht werden.
Wird die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieterin oder den Mieter umgelegt, ändert dies nichts daran, dass die Vermieterin als Grundstückseigentümerin oder der Vermieter als Grundstückseigentümer die Steuererklärung abgeben muss.

Die Steuererklärung müssen also folgende Personen/Gesellschaften/Gemeinschaften abgeben:

- die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks
- die Eigentümerin oder der Eigentümer des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: die/der Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der/des Erbbauverpflichteten, also der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: für den Grund und Boden die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grund und Bodens und für die Gebäude die Eigentümerin oder der Eigentümer der Gebäude

Gehört das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehreren Personen, Gesellschaften oder Gemeinschaften müssen diese gemeinsam eine Steuererklärung abgeben.

Für die Frage, wer die Steuererklärung abgeben muss, kommt es ausschließlich auf die Eigentumsverhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres an *(siehe „Wann wird die Grundsteuer neu berechnet?“ auf S. 33)*.

Rechtsquelle: § 228 BewG, Artikel 6 Absatz 5 BayGrStG

2. Bis wann muss man die Steuererklärung abgeben?

Die Steuererklärung muss im Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 auf den Stichtag 1. Januar 2022 abgegeben werden. Am 30. März 2022 hat das Bayerische Landesamt für Steuern durch öffentliche Bekanntmachung (siehe Pressemitteilung, Internet) dazu aufgefordert, die Steuererklärung abzugeben. Auf diese Frist wird auch in einem Informationsschreiben an Eigentümerinnen und Eigentümer hingewiesen. Der Versand erfolgt nur an natürliche Personen, das heißt, Personenverbände wie Personengesellschaften, Vereine oder andere juristische Personen erhalten dieses Informationsschreiben nicht. Die Finanzämter verschicken keine Aufforderung an jede einzelne Grundstückseigentümerin oder jeden einzelnen Grundstückseigentümer. Diese Frist gilt auch, wenn Sie eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater beauftragt haben, die Steuererklärung für Sie zu erstellen. In begründeten Ausnahmefällen kann beim Finanzamt eine Fristverlängerung beantragt werden.

Rechtsquelle: § 228 BewG, Artikel 6 Absatz 5, Artikel 9 Absatz 3 BayGrStG, § 109 AO

3. Wie kann man die Steuererklärung abgeben?

Die Steuererklärung soll dem Finanzamt ab dem 1. Juli 2022 elektronisch über ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de übermittelt werden. Für die elektronisch authentifizierte Übermittlung benötigen Sie ein Zertifikat, das Sie nach kostenloser Registrierung erhalten. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann.

Ist eine elektronische Abgabe für Sie nicht möglich, kann die Steuererklärung auch auf Papier eingereicht werden. Die Vordrucke dafür erhalten Sie unter www.grundsteuer.bayern.de oder vor Ort bei den Finanzämtern und bei den Kommunen. Sie müssen keinen Antrag stellen, um die Steuererklärung auf Papier abgeben zu können.

Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Steuererklärung einzureichen. Beabsichtigen Sie dennoch Belege einzureichen, reichen Sie diese bitte nicht im Original, sondern nur als Kopie ein. Alle eingereichten Belege werden von der Steuerverwaltung gescannt und in der Regel anschließend vernichtet.

Rechtsquelle: § 228 BewG, Artikel 6 Absatz 6 und Artikel 9 Absatz 3 BayGrStG in Verbindung mit § 87a Absatz 6 Satz 1 AO

I. Hinweise

Diese Druckschrift wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von den Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Bayerischen Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Bei publizistischer Verwertung Angabe der Quelle und Übersendung eines Belegexemplars erbeten.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die Broschüre wird kostenlos abgegeben, jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt.

Herausgeber	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat Öffentlichkeitsarbeit Odeonsplatz 4 80539 München
E-Mail	info@stmfh.bayern.de
Internet	www.stmfh.bayern.de
Rechtsstand	Dezember 2021 1. Auflage 2022
Bilder	
Titel:	iStock - DaLiu
Vortitel:	Agentur Fuchsteufelswild
Kapitel:	iStock - BrianAJackson

Detailliertere Informationen zum Thema Grundsteuer geben die zuständigen Finanzämter bzw. Gemeinden.

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter www.servicestelle.bayern.de im Internet oder per E-Mail unter direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Diese Broschüre wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.