

Grundsteuerreform in Bayern

Was ändert sich bei der Grundsteuer?

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach einer neuen Grundlage berechnet. Diese wird für alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu ermittelt. Bis 2024 ist für die Grundsteuer noch das alte Recht (Einheitsbewertung) entscheidend. Die **Grundsteuer B** für Grundstücke des Grundvermögens wird künftig nach der Größe der Fläche von Grund und Boden so-wie ggf. der Gebäudefläche und deren Nutzung berechnet. Für die **Grundsteuer A** für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist auch zukünftig der Ertragswert des Betriebs entscheidend.

Muss man eine Steuererklärung abgeben? Jeder, der am 1. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks oder Betriebs der Land- und Forstwirtschaft war, muss eine Grundsteuererklärung abgeben. Diese können Sie entweder elektronisch über ELSTER - Ihr Online Finanzamt unter www.elster.de oder auf Papier abgeben. **Die Vordrucke stehen Ihnen ab dem 1. Juli 2022 im Internet, in Ihrem Finanzamt oder beim Markt Tiefenstein zur Verfügung.**

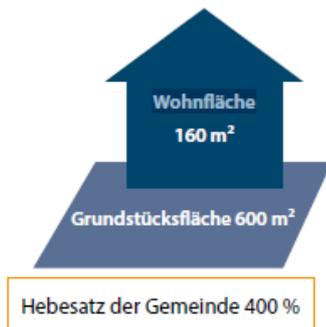
Wichtig! Die Grundsteuererklärungen müssen Sie im Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 abgeben.

Wie wird die Grundsteuer B für Grundstücke berechnet?

Es sind vier Faktoren entscheidend:

- **Grundstücksfläche**
Entscheidend ist die Fläche des Grund und Bodens, also der Flurstücke. Ist das Flurstück bebaut, wird auch die bebaute Fläche berücksichtigt. Ist ein Gebäude in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt, wird jede Wohnung bzw. jedes Teileigentum gesondert mit der zu der Wohnung / zu dem Teileigentum gehörenden an-teiligen Grundstücksfläche angesetzt.
- **Gebäudefläche**
Zusätzlich ist bei bebauten Grundstücken die Gebäudefläche zu berücksichtigen. Die Gebäudefläche ist bei einer Wohnnutzung die Wohnfläche (nach der Wohnflächenverordnung), bei einer anderen Nutzung die Nutzfläche.
- **Äquivalenzzahlen**
Diese sind gesetzlich vorgegeben. Grundstücksfläche: 0,04 € je m² Gebäudefläche: 0,50 € je m²
- **Grundsteuermesszahlen**
Die Grundsteuermesszahlen sind ebenfalls gesetzlich vorgeschrieben. Sie betragen für den Grund und Boden 100 %, die Wohnfläche 70 % und die Nutzfläche 100 %. Sie werden in bestimmten Fällen (Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forst-wirtschaft, Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) ermäßigt.

Berechnungsbeispiel für die Grundsteuer B



	Grund und Boden	Wohnhaus
Fläche	600 m ²	160 m ²
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m ²	0,50 €/m ²
= Äquivalenzbetrag	24 €	80 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
=	24 €	56 €
= Grundsteuermessbetrag	80 €	
x gemeindlicher Hebesatz	400 %	
= zu zahlende Grundsteuer	320 €	

Wie hoch ist der Hebesatz?

Der Hebesatz ist ein individuell von den Kommunen festgelegter Prozentsatz, mit dem letztlich die Höhe der Grundsteuer bestimmt wird. Der Hebesatz kann deshalb von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich hoch sein. Der Markt Triefenstein wird die Hebesätze für das Jahr 2025 voraussichtlich im Jahr 2024 festlegen.

Wie wird die Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft berechnet?

Für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist der **Ertragswert** (Grundsteuerwert) entscheidend. Dieser wird auf Grundlage der Eigentumsflächen und der nutzungsabhängigen, pauschalen Faktoren berechnet.

Weitere Informationen

- Ausführliche Informationen und Erklärvideos unter www.grundsteuer.bayern.de
- Chatbot auf www.elster.de unter dem Punkt „Wie finde ich Hilfe?“
- Informations-Hotline: 089 / 30 70 00 77 Mo. - Do.: 08:00 - 18:00 Uhr, Fr.: 08:00 - 16:00 Uhr
- Kostenloser Online-Zugriff auf Daten aus dem Liegenschaftskataster vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2022 über www.elster.de
- Ausführliche Ausfüllanleitungen zur Grundsteuererklärung
- Informationsschreiben, das ab April bis Juni 2022 an den Großteil der Eigentümerinnen und Eigentümer versandt wird
- Berechnung der Grundsteuer in den anderen Bundesländern: www.grundsteuerreform.de