



## **Grundsteuerreform - Die neue Grundsteuer in Bayern**

### **Neuregelung der Grundsteuer**

Für die Städte und Gemeinden ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen. Sie fließt in die Finanzierung der Infrastruktur, zum Beispiel in den Bau von Straßen und dient der Finanzierung von Schulen und Kitas. Sie hat Bedeutung für jeden von uns.

Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen gesetzlichen Regelungen zur Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt.

Der Bayerische Landtag hat am 23. November 2021 zur Neuregelung der Grundsteuer ein eigenes Landesgrundsteuergesetz verabschiedet.

Von 2025 an spielt der Wert eines Grundstücks bei der Berechnung der Grundsteuer in Bayern keine Rolle mehr. Die Grundsteuer wird in Bayern nicht nach dem Wert des Grundstücks, sondern nach der Größe der Fläche von Grundstück und Gebäude berechnet.

### **Wie läuft das Verfahren ab?**

Das bisher bekannte, dreistufige Verfahren bleibt weiter erhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer haben eine sog. Grundsteuererklärung abzugeben. Das Finanzamt stellt auf Basis der erklärten Angaben den sog. Grundsteuermessbetrag fest und übermittelt diesen an die Kommune. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten über die getroffene Feststellung des Finanzamtes einen Bescheid, sog. Grundsteuermessbescheid. Der durch das Finanzamt festgestellte Grundsteuermessbetrag wird dann von der Kommune mit dem sog. Hebesatz multipliziert. Den Hebesatz bestimmt jede Kommune selbst. Die tatsächlich nach neuem Recht zu zahlende Grundsteuer wird den Eigentümerinnen und Eigentümern in Form eines Bescheids, sog. Grundsteuerbescheid, von der Kommune mitgeteilt. Sie ist ab dem Jahr 2025 von den Eigentümerinnen und Eigentümern an die Kommune zu bezahlen.

### **Was bedeutet die Neuregelung für Sie?**

Waren Sie am 1. Januar 2022 (Mit-)Eigentümerin bzw. (Mit-)Eigentümer eines Grundstücks, eines Wohnobjekts oder eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in Bayern? – Dann aufgepasst:

Um die neue Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer feststellen zu können, sind Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie Inhaberinnen und Inhaber von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben verpflichtet, eine Grundsteuererklärung abzugeben.

Hierzu werden Sie durch Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamt für Steuern im Frühjahr 2022 öffentlich aufgefordert.

Für die Erklärung sind die Eigentumsverhältnisse und die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten am 1. Januar 2022 maßgeblich, sog. Stichtag.

### Was ist zu tun?

Ihre Grundsteuererklärung können Sie in der Zeit

**vom 1. Juli 2022 bis spätestens 31. Oktober 2022**

bequem und einfach **elektronisch** über das Portal **ELSTER - Ihr Online-Finanzamt** unter **www.elster.de** abgeben.

Sofern Sie noch kein Benutzerkonto bei ELSTER haben, können Sie sich **bereits jetzt registrieren**. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann.

Sollte eine elektronische Abgabe der Grundsteuererklärung für Sie nicht möglich sein, können Sie diese auch auf Papier einreichen. Die Vordrucke hierfür finden Sie ab dem 1. Juli 2022 im Internet unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de), in Ihrem Finanzamt oder in Ihrer Gemeinde.

Bitte halten Sie die Abgabefrist ein.



### **Sie sind steuerlich beraten?**

Selbstverständlich kann die Grundsteuererklärung auch durch Ihre steuerliche Vertretung erfolgen.

### **Sie haben Eigentum in anderen Bundesländern?**

Für Grundvermögen sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in anderen Bundesländern gelten andere Regelungen für die Erklärungsabgabe als in Bayern.

Informationen stehen unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de) zur Verfügung.

### **Sie benötigen weitere Informationen oder Unterstützung?**

Weitere Informationen und Videos, die Sie beim Erstellen der Grundsteuererklärung unterstützen sowie die wichtigsten Fragen rund um die Grundsteuer in Bayern finden Sie online unter

[www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)

Bei Fragen zur Abgabe der Grundsteuererklärung ist die Bayerische Steuerverwaltung in der Zeit von **Montag bis Donnerstag von 08:00 – 18:00 Uhr** und **Freitag von 08:00 – 16:00 Uhr** auch telefonisch für Sie erreichbar:

**089 – 30 70 00 77**

In Bayern gilt es, rund 6,3 Mio. Feststellungen zu treffen – aufgrund der Menge der zu bearbeitenden Grundsteuererklärungen sehen Sie bitte von Rückfragen zum Bearbeitungsstand Ihrer Grundsteuererklärung ab.

### **Hängen die Grundsteuerreform und der Zensus 2022 zusammen?**

Das Bayerische Landesamt für Statistik führt in 2022 einen Zensus mit einer Gebäude- und Wohnungszählung durch. Die Grundsteuerreform und der Zensus sind voneinander unabhängig. Weitere Informationen zum Zensus finden Sie unter [www.statistik.bayern.de/statistik/zensus](http://www.statistik.bayern.de/statistik/zensus).

## ● 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.

## ● Wie läuft die Grundsteuerreform ab?

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer müssen vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 eine Grundsteuererklärung abgeben.

Nach Eingang der Grundsteuererklärung stellt das Finanzamt die Äquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag jeweils per Bescheid fest.

Die Kommune ermittelt dann im Jahr 2024 mit dem jeweiligen Hebesatz die neue Grundsteuer und verschickt den Grundsteuerbescheid. Erst im Grundsteuerbescheid steht, wie viel Grundsteuer ab 2025 bezahlt werden muss.

In den Folgejahren wird bei Grundstücken die Grundsteuer nur dann neu berechnet, wenn sich an den Flächen oder der Nutzung etwas ändert. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird sie hingegen, wie auf Bundesebene, turnusmäßig alle sieben Jahre neu ermittelt.

## Hier finden Sie weitere Informationen

- Ausführliche Informationen und Erklärvideos unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)
- Chatbot auf [www.elster.de](http://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](http://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](http://www.grundsteuerreform.de)



# Grundsteuerreform in Bayern



### Impressum

Bayerisches Landesamt für Steuern  
Sophienstraße 6  
80333 München  
Tel: 089 9991-0

## ● 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 sowie 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](http://www.elster.de) oder auf Papier abgeben. Die Vordrucke stehen Ihnen ab dem 1. Juli 2022 im Internet, in Ihrem Finanzamt oder bei Ihrer Kommune 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 anteiligen 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.

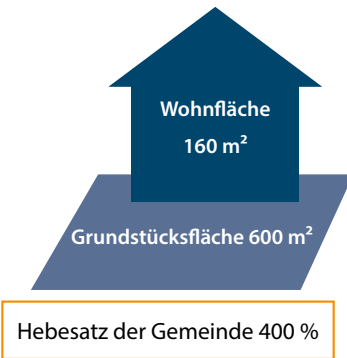
Grundstücksfläche: 0,04 € je m<sup>2</sup>

Gebäudefläche: 0,50 € je m<sup>2</sup>

### 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 (Wohnanteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) ermäßigt.

## ● Berechnungsbeispiel für die Grundsteuer B



	Grund und Boden	Wohnhaus
Fläche	600 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>
= 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. Die Kommunen werden die Hebesätze für das Jahr 2025 voraussichtlich im Jahr 2024 festlegen.

Die Wohnfläche ermittelt sich nach der Wohnflächenverordnung. Für Nutzflächen von Garagen, die in Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, wird ein Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> gewährt. Für Nebengebäude (z. B. Gartenhäuschen) gibt es einen Freibetrag von 30 m<sup>2</sup>.

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Fläche von Büroräumen, Besprechungsräumen, Werkhallen oder Lagerhallen. Die Nutzfläche umfasst nicht die Konstruktions-Grundflächen (z. B. Wände, Pfeiler etc.) oder die technischen Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe).

### ● **Müssen zur Grundsteuererklärung Belege eingereicht werden?**

Grundsätzlich müssen keine Belege eingereicht werden. Falls Belege vorgelegt werden, sind diese bitte nicht im Original, sondern nur in Kopie zu übersenden.

### ● **Ist der Wert des Grundstücks entscheidend?**

Anders als im bisherigen Recht und im Bundesrecht ist der Wert des Grundstücks nicht entscheidend. Der Bodenrichtwert wird also nicht berücksichtigt. Die Äquivalenzzahlen sind rein pauschale Beträge, die nichts über den Wert des Grundstücks aussagen.

### ● **Warum wird die Grundsteuer überhaupt reformiert?**

Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer (Einheitswerte) für verfassungswidrig erklärt. Um diese Ungleichbehandlung zu beseitigen, hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass der Gesetzgeber eine neue gesetzliche Regelung treffen

muss. Bayern hat daher am 10. Dezember 2021 das Bayerische Grundsteuergesetz erlassen und setzt damit für Grundstücke (Grundsteuer B) ein wertunabhängiges Flächenmodell um.

### ● **Wie wird sich die Belastung ändern?**

Das lässt sich nicht pauschal beantworten. Die endgültige Höhe der Grundsteuer wird durch die Kommunen über den Hebesatz festgelegt.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Einheitswerte verworfen, weil sie veraltet sind. Eine Fortsetzung der alten Grundsteuer ist somit verfassungsrechtlich ausgeschlossen. Es wird deshalb zwangsläufig zu Verschiebungen der Grundsteuerhöhe zwischen einzelnen Grundstücken innerhalb einer Gemeinde kommen.

### ● **Hinweis zum Zensus 2022**

Die Grundsteuerreform ist von der zeitgleich stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 unabhängig. Nähere Informationen dazu finden Sie unter [www.statistik.bayern.de/gwz](http://www.statistik.bayern.de/gwz).

Weitere Informationen finden Sie unter  
[www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)



#### Impressum

Bayerisches Landesamt für Steuern  
Sophienstraße 6  
80333 München  
Tel: 089 9991-0

# Grundsteuerreform in Bayern

## Wichtige Fragen & Antworten



## ● Was ist die Grundsteuer?

Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft muss Grundsteuer bezahlt werden.

Die Grundsteuer wird von der Stadt oder der Gemeinde erhoben, in deren Gebiet das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt. Die Einnahmen fließen ausschließlich den Kommunen zu. Damit zählt die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Die Mittel werden verwendet, um z. B. den Brandschutz oder die Infrastruktur zu finanzieren.

## ● Wer muss die Grundsteuer bezahlen?

Steuerschuldner sind die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken bzw. Betrieben der Land- und Forstwirtschaft. Die Grundsteuer kann wie bisher über die Nebenkosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

## ● Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?

Jeder, der am 1. Januar 2022 (Stichtag) Eigentümerin oder Eigentümer war, muss im Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022 eine Grundsteuererklärung abgeben. Auch für (teilweise) steuerbefreite Grundstücke muss grundsätzlich eine Grundsteuererklärung eingereicht werden.

Gehört das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehreren Personen, Gesellschaften oder Gemeinschaften, schulden sie die Grundsteuer gemeinsam. Von allen Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümern ist eine gemeinsame Erklärung abzugeben.

## ● Wer darf bei der Erstellung der Grundsteuererklärung helfen?

Die Erklärung kann auch durch beauftragte Steuerberaterinnen oder Steuerberater oder eine andere bevollmächtigte Person erstellt und abgegeben werden.

Grundstücks- und Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, bezüglich der von ihnen verwalteten Objekte die Erklärung abzugeben und Bescheide entgegenzunehmen.

## ● Wie ist der zeitliche Ablauf der Reform?



## ● Wie kann man die Grundsteuererklärung abgeben?

Die Grundsteuererklärung kann bequem und einfach elektronisch über ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) abgegeben werden. Dafür wird ein Benutzerkonto benötigt. Dieses kann man bereits jetzt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) beantragen. Die Grundsteuererklärung kann aber auch auf Papier abgegeben werden.

Die bayerischen Vordrucke stehen ab dem 1. Juli 2022 im Internet, in den Finanzämtern oder in den Kommunalverwaltungen bereit.

## ● Wo erhält man die Daten, um die Grundsteuererklärung auszufüllen?

### Daten zum Grund und Boden (Flurstücke):

Im Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2022 besteht die Möglichkeit, die für die Grundsteuererklärung benötigten Daten aus der Anwendung BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung kostenlos online abzurufen. Der Link dazu ist auf [www.elster.de](http://www.elster.de) veröffentlicht.

Zudem kann auf Auszüge aus dem Liegenschaftskataster oder dem Grundbuch, einen notariellen Vertrag oder die Unterlagen im Zusammenhang mit einem Bauantrag zurückgegriffen werden.

### Daten zum Gebäude:

Die Wohn- und Nutzfläche kann selbst ausgemessen werden, ist aber beispielsweise auch aus den Bauunterlagen ersicht-lich. Die Wohnfläche steht zudem im Mietvertrag, in der Nebenkostenabrechnung oder in der Wohngeldabrechnung.