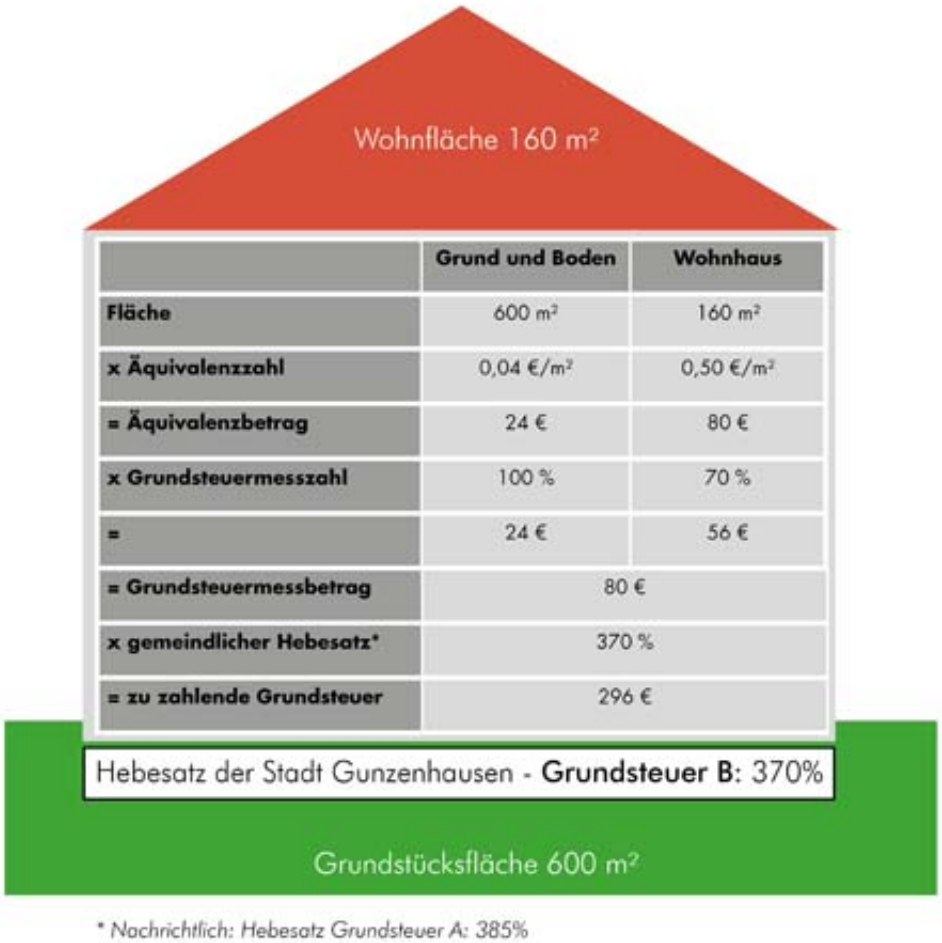
Grundsteuerreform – Die neue Grundsteuer in Bayern

13. Mai 2022



	Grund und Boden	Wohnhaus
Fläche	600 m²	160 m²
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m²	0,50 €/m²
= Äquivalenzbetrag	24 €	80 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
=	24 €	56 €
= Grundsteuermessbetrag	80 €	
x gemeindlicher Hebesatz*	370 %	
= zu zahlende Grundsteuer	296 €	

* Nachrichtlich: Hebesatz Grundsteuer A: 385%

Für die Städte und Gemeinden ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen. Sie fließt in die Finanzierung der Infrastruktur, z.B. in den Straßenbau oder die Finanzierung von Schulen und Kita. Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer reformiert. So spielt künftig der Grundstückswert keine Rolle

mehr. Die Grundsteuer wird nicht mehr nach dem Wert, sondern nach der Flächengröße von Grundstück und Gebäude berechnet.

Das bisher bekannte, dreistufige Verfahren bleibt weiter erhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer haben eine Grundsteuererklärung abzugeben. Das Finanzamt stellt auf Basis der erklärten Angaben den sog. Grundsteuermessbetrag fest und übermittelt diesen an die zuständige Kommune. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten über die getroffene Feststellung einen Bescheid, den sog. Grundsteuermessbescheid. Der Grundsteuermessbetrag wird dann mit dem von der Kommune festgesetzten Hebesatz multipliziert. Die nach neuem Recht zu zahlende Grundsteuer wird im Anschluss in Form eines Grundsteuerbescheids mitgeteilt. Sie ist ab dem Jahr 2025 an die Kommune zu bezahlen.

Um die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer feststellen zu können, sind Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer sowie Inhaberinnen und Inhaber von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben verpflichtet, eine Grundsteuererklärung abzugeben. Für die Erklärung sind die Eigentumsverhältnisse und die tatsächlich baulichen Gegebenheiten am 1. Januar 2022 maßgeblich.

Die Grundsteuererklärung kann in der Zeit vom 1. Juli bis spätestens 31. Oktober 2022 elektronisch über das Portal ELSTER unter www.elster.de abgegeben werden. Sofern kein Benutzerkonto bei ELSTER vorhanden ist, kann dieses jederzeit durch Registrierung unter www.elster.de angelegt werden. Achtung: Die Registrierung kann bis zu zwei Wochen dauern.

Sollte eine elektronische Abgabe der Grundsteuererklärung nicht möglich sein, so kann diese auch in Papierform erfolgen. Die Vordrucke hierfür sind ab dem 1. Juli 2022 unter www.grundsteuer.bayern.de, im Finanzamt oder in der Gemeinde erhältlich.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.grundsteuer.bayern.de und www.stmfh.bayern.de/?grundsteuerreform oder unter Tel. 089/30 70 00 77.