



Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger zur Grundsteuerreform in Bayern



0. Grußworte Bürgermeister/ -in und Amtsleiter/ -in
1. Historie zur Grundsteuerreform
2. Inhalt des Bayerischen Grundsteuergesetzes mit Beispielen
3. Daten des Liegenschaftskatasters
4. Abgabe der Grundsteuererklärung
5. ELSTER Registrierung und ELSTER Abgabemodalitäten
6. Informationsangebot



Auslöser für Reform der Grundsteuer

Auslöser: Urteil Bundesverfassungsgericht April 2018:

- Bisherige **Berechnungsgrundlage verfassungswidrig** (Einheitswerte aus dem Jahr 1964)
- Bis 2024 Anwendung noch gestattet
- Ab **2025** Berechnung mit **neuer Grundlage**

➡ **Grundsteuerreformgesetz Bund 26. November 2019:**
Grundsteuer soll auf **Bodenrichtwerten** und **Listenmieten** bzw. pauschalen Herstellungskosten des Gebäudes beruhen

Eigenes Grundsteuergesetz in Bayern

Bayern lehnt Bundesmodell für die Grundsteuer B ab

Sehr bürokratisch (Berechnungsgrundlage muss alle 7 Jahre neu ermittelt werden)

➔ **Eigenes Landesmodell in Bayern:
Bayerisches Grundsteuergesetz vom 10.
Dezember 2021**

Bayerns Flächenmodell

Wertunabhängig

- Grundsteuer ist Beitrag zur **Finanzierung der kommunalen Infrastruktur**, für die sonst keine Beiträge/Gebühren erhoben werden (z.B. Spielplätze, Brandschutz)
- Infrastruktur wird **von allen gleichermaßen genutzt, unabhängig vom Wert** des Grundstücks

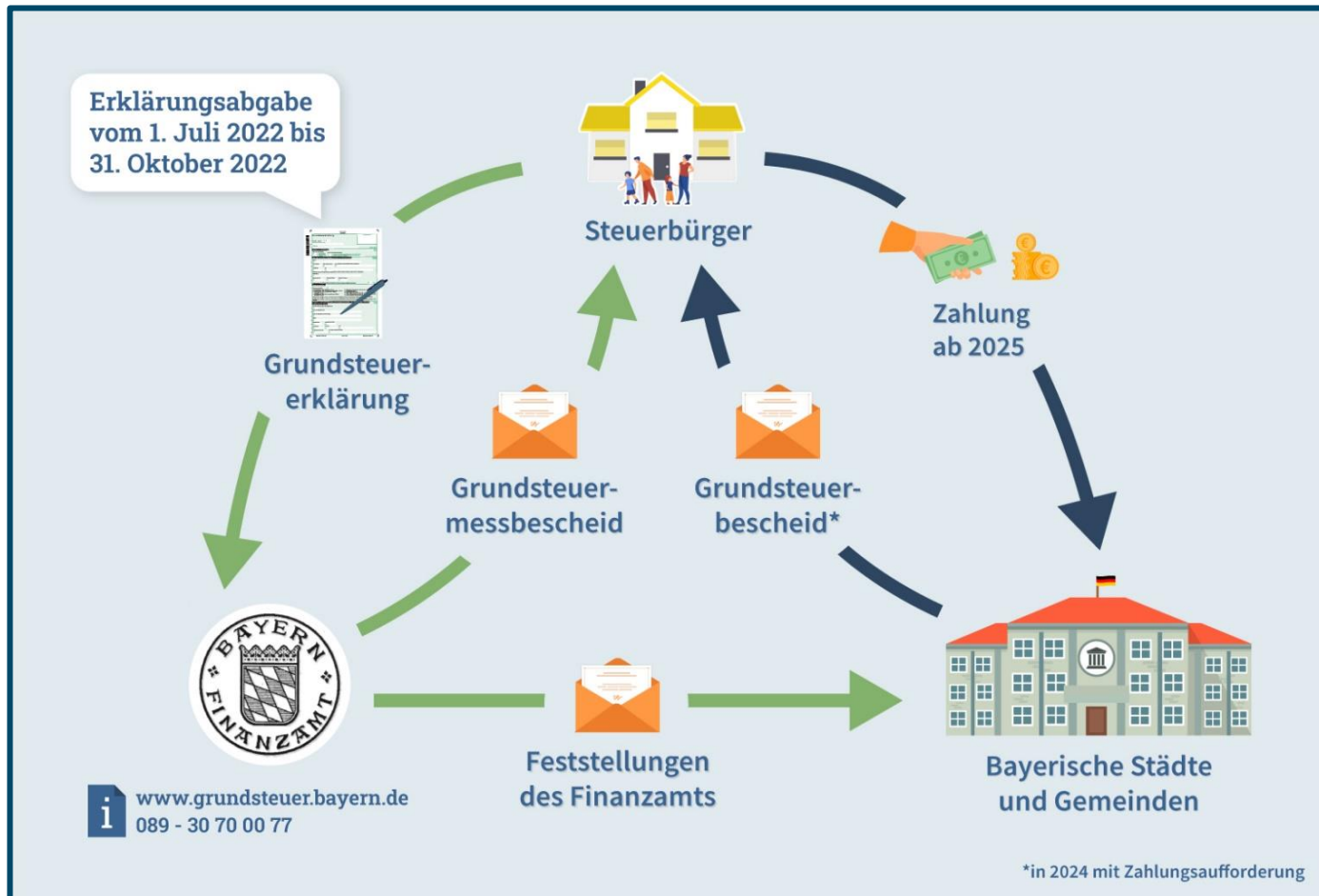
➔ Das Bayerische Flächenmodell ist **wertunabhängig**

Bayerns Flächenmodell

Einmalige Feststellung

- **Nur eine Steuererklärung notwendig:** Einmalige Feststellung der Berechnungsgrundlage (auf den 1. Januar 2022)
- **Nur wenige Angaben notwendig:**
Aktenzeichen, Informationen zum Eigentümer, Lage, Flächen von Grundstück und ggf. Gebäude, Art der Gebäudenutzung
- **Weitere Feststellung nur notwendig bei Änderungen** am Grundstück oder Gebäudebestand (z.B. Anbau, Abriss, Nutzungsänderung)

Das gewohnte Verfahren bleibt bestehen



2. Inhalt des BayGrStG

- Welche Bescheide bekommen Sie?

Rechenweg	Die Berechnung finden Sie im	Der Bescheid wird verschickt durch
Fläche × Äquivalenzzahl	Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge	das Finanzamt
= Äquivalenzbeträge × Grundsteuermesszahl	Bescheid über den Grundsteuermessbetrag	
= Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde	Grundsteuerbescheid	die Gemeinde
= Grundsteuer		

2. Inhalt des BayGrStG

- 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 € / m ²	Wohnfläche 0,50 € / m ²	Nutzfläche 0,50 € / m ²
= Äquivalenzbeträge × Grundsteuermesszahl	Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden 100 %	Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche 70 %	Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche 100 %
= Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde			
= Grundsteuer			

- Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?
 - maßgeblich:
das Eigentum an der wirtschaftlichen Einheit am 01. Januar 2022
(Hauptstellungszeitpunkt; vgl. Allgemeinverfügung des BayLfSt vom 30. März 2022)
 - „Normale Grundstückskaufverträge“ rund um den Stichtag:
wirtschaftliches Eigentum ab dem Zeitpunkt, zu dem Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergegangen sind
 - Zeitpunkt (Besitz, Nutzen, Lasten) ist der Kaufurkunde zu entnehmen
 - Zeitpunkt der Eintragung ins Grundbuch ist irrelevant

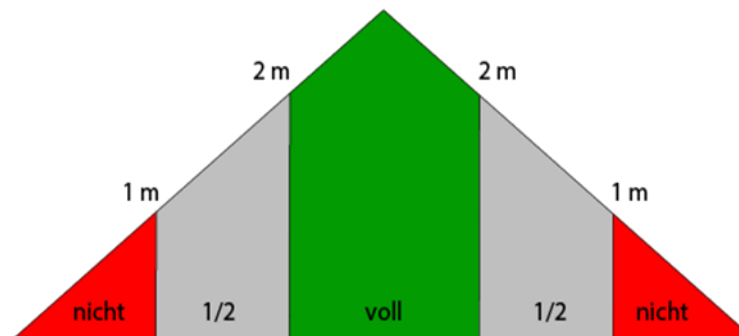
- Was ist eine wirtschaftliche Einheit?
 - Vorprüfung: Abgrenzung Vermögensarten
 - **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen:** Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden
 - **Grundvermögen:** Flurstücke und Gebäude ohne land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - Alle Flurstücke und Gebäude **derselben Vermögensart**, die **derselben Eigentümerin oder demselben Eigentümer** gehören und **zusammen genutzt** werden
(Ausnahme: Ehegatten oder Lebenspartner i.S.d. Lebenspartnerschaftsgesetzes)
 - 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
 - Wichtig: Jedes Wohnungs- und Teileigentum bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit

- Wie wird ein Gebäude berücksichtigt?
 - Je nach Nutzung unterschiedliche Berücksichtigung:
Nutzung zu Wohnzwecken?
 - Ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt: Wohnflächenverordnung
 - Ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt: Nutzfläche
 - Teilweise Wohnzwecke (gemischt genutztes Gebäude; z.B. EG Laden, 1. OG Wohnung): Unterteilung je nach Nutzung
 - **Wichtig:**
 - Berücksichtigung nur bei Nutzbarkeit, also bezugsfertig!
 - Keine Berücksichtigung, wenn dauerhaft unbenutzbar!
 - Keine Berücksichtigung, wenn die Summe aller Gebäudeflächen auf dem Grundstück weniger als 30 m²! Ausnahmen: Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum, Garagen

- **Wie wird die Wohnfläche ermittelt?**
 - **Wohnflächenverordnung:**
Grundsatz: m² sind aus Bauunterlagen, Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung ersichtlich, soweit keine Veränderungen der baulichen Substanzen vorgenommen wurden.
 - **Eine händische Ausmessung ist dann nicht mehr erforderlich.**
 - Grundflächen der Räume, die zur Wohnung gehören (einschließlich Balkone, Wintergärten, Arbeitszimmer)
 - **Ermittlung nach lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung)**
 - einzubeziehen sind bspw.: Tür- und Fensterrahmen, fest eingebaute Gegenstände (z.B. Öfen, Bade- oder Duschwannen) Einbaumöbel und nicht ortsgebundene, versetzbare Raumteiler
 - nicht einzubeziehen sind bspw.: Treppen mit mehr als drei Steigungen und deren Treppenabsätze, Türnischen

- Besonderheiten:

- **Wichtig:** Grundflächen von Zubehörräumen (z.B. Abstellräume außerhalb der Wohnung) werden **nicht** berücksichtigt!
- Grundflächen von bspw. Balkonen oder Terrassen zählen nur anteilig zur Wohnfläche (regelmäßig zu $\frac{1}{4}$, höchstens zu $\frac{1}{2}$ bei besonders aufwendiger Ausführung von Terrassen, Balkonen usw.)
- Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern zählen vollständig. Bei der lichten Höhe von mindestens einen und weniger als zwei Metern zu $\frac{1}{2}$.



• Garagen:

(Tief-) Garagenstellplätze, die zu einer Wohnung gehören und sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden: Nutzfläche bis maximal 50 m² bleibt außer Ansatz.

Nur die 50 m² übersteigende Fläche ist anzusetzen.

Beispiel:

Zu einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen (Wohnfläche insgesamt 340 m²) mit acht Garagen mit einer Nutzfläche von insgesamt 150 m².

Da die acht Garagen insgesamt den fünf Wohnungen zugeordnet sind, ist bei der Garagenfläche von 150 m² ein Freibetrag von 50 m² einzubeziehen.

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen										36						
	Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils			Bezeichnung			Wohnfläche in m ²			Nutzfläche in m ²						
20	0	0	1	11	5	WOHNUNGEN	15		3	4	0	16				
21	0	0	2	11	8	GARAGEN	15					16		1	0	0

Wichtig: Stellplätze im Freien und Carports werden nicht angesetzt!

- Wie wird die Nutzfläche ermittelt?
 - Nach jedem geeigneten Verfahren, z. B. nach der DIN 277, ermittelbar!
 - Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von
 - Büroräumen
 - Werkhallen, Lagerhallen
 - Abstellräume, Sanitärräume
 - Die Nutzfläche umfasst nicht die
 - Konstruktions-Grundflächen (z.B. Wände)
 - technischen Funktionsflächen
 - Verkehrsflächen (z.B. Flure, Eingangshallen, Rampen)

- Hinweis zur Ausfüllung der Erklärungsvordrucke bzw. Eingabe bei ELSTER:
 - Die Angabe des **Grundbuchblatts** ist optional. Bei Bedarf zu finden:
 - Auf dem Grundbuchauszug
 - In notariellen Urkunden
 - In Eintragungsbekanntmachungen und Kostenrechnungen des Grundbuchsamts
 - Kostenlose Einsichtnahme ins Grundbuch (bei jedem bayerischen Grundbuchamt)
 - Bei der **Abgabe über ELSTER** gibt es einen entsprechenden Hilfetext, der Sie hierauf hinweist

- Beispiele:

1. Baugrundstück

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

Fläche	800 m ²
× Äquivalenzzahl	0,04 €/m ²
= 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 m ²	120 m ²
× Äquivalenzzahl	0,04 €/m ²	0,50 €/m ²
= Äquivalenzbeträge	24 €	60 €
× Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
= Grundsteuermessbetrag ×	66 €	
Hebesatz der Gemeinde	400 %	
= Grundsteuer	264 €	

- Wie werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen angesetzt?
 - Allgemein: Flurstücks- und Gebäudeflächen, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden → Grundsteuer A
 - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die zusammen bewirtschaftet werden → ein „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“ (eine wirtschaftliche Einheit)
 - Zurechnung zu der Eigentümerin oder dem Eigentümer auch bei Verpachtung

- Was gehört zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft?
 - Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft **umfasst** bspw. aktive und ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschaftsbetriebe sowie **verpachtete** land- und forstwirtschaftliche Flurstücke
 - **Nicht** zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören bspw. **Wohngebäude** (auch die, in denen die Betriebsinhaberin oder der Betriebsinhaber oder Angestellte wohnen) und der zugehörige Grund und Boden (Umgriff) sowie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden, Gebäude und Gebäudeteile
- ➔ **Wichtig: Diese Flächen und Gebäude gehören zum Grundvermögen!**

- **Wie wird die Grundsteuer A berechnet?**
 - kein Äquivalenzbetrag, sondern der **Grundsteuerwert**
 - pauschale Abbildung der Ertragsfähigkeit der Flächen des Betriebs (Ertragswert)
 - Allgemeines Berechnungsschema:

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

- Beispiel für eine landwirtschaftlich genutzte Fläche:

Fläche in Ar \times 2,52 €/Ar

+ Ertragsmesszahl (= Acker-/Grünlandzahl \times Fläche in Ar) \times 0,041 €

(ggf. Zuschlag für z. B. verstärkte Tierhaltung)

= Reinertrag

Wichtig: Die Ertragsmesszahl (kurz: EMZ) ist aus dem Liegenschaftskataster entnehmbar.

- Beispiel für eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche:

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

= Reinertrag

Wichtig: Das Finanzamt ermittelt selbständig, zu welchem Wuchsgebiet die Fläche gehört.

3. Daten des Liegenschaftskatasters

Wo finde ich die Angaben zum Flurstück?

1. **Eigene Unterlagen für die amtliche Fläche:**
Grundbuchauszug, Notarvertrag
2. **BayernAtlas-Grundsteuer**
 - www.elster.de oder www.bayernatlas.de oder bei Ihrem Finanzamt
 - 1. Juli bis 31. Dezember 2022
 - Flurstücksangaben zum Stichtag 1. Januar 2022
 - Art. 10a BayGrStG
 - **kostenlos**



Kostenfreie Daten im BayernAtlas-Grundsteuer

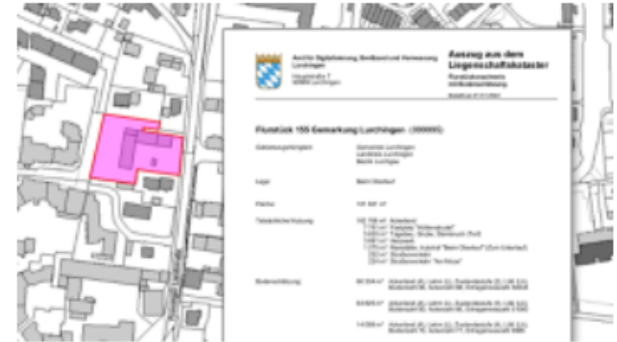
Im Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.12.2022 werden die für die Grundsteuererklärung bereitgestellten Sachdaten (Fläche, Flurstücksnummer, Gemarkung, tatsächliche Nutzung, ggf. Ertragsmesszahlen) zu den Flurstücken **kostenfrei** über die allgemein zugängliche Internetanwendung BayernAtlas-Grundsteuer erhältlich sein. Diese erreichen Sie dann direkt über ELSTER. Dabei gelten die [Nutzungsbedingungen](#) des BayernAtlas-Grundsteuer.

Sofern der Eigentümer des Grundstücks mit der Veröffentlichung der Ertragsmesszahlen eines Flurstücks nicht einverstanden ist, kann er dies in der Internetanwendung über ein Widerspruchsformular mitteilen. In der Folge unterbleibt die Veröffentlichung aller Sachdaten dieses Flurstücks.

3. Flurstücksnachweis zur Grundsteuererklärung

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Stichtag 1. Januar 2022
- **Kostenpflichtig: 8,- €**
- **Ab 1. Juli 2022**

4. Digitaler Abruf durch Ihre*n Steuerberater*in (Vollmacht für Bestellung erforderlich)



Flurstücksnachweis zur Grundsteuererklärung

Neben der Internetanwendung können die stichtagsbezogen bereitgestellten Daten auch in Form von speziellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster am zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB) bezogen werden. Dieses Angebot ist **kostenpflichtig**, je **Flurstück** werden **8,- €** bzw. ab dem 11. Flurstück **4,- €** Gebühr erhoben.

Falls Sie dieses Angebot nutzen möchten, können Sie ab 1. Juli 2022 einen entsprechenden Antrag an Ihr örtliches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung richten. Bei Bedarf können Sie zu unseren Öffnungszeiten auch persönlich Kontakt aufnehmen oder dieses aufsuchen.

> [Flurstücksnachweis für Grundsteuererklärung](#)

3. Umgang mit BayernAtlas-Grundsteuer

Aufruf des BayernAtlas - Grundsteuer

Suche des Flurstücks

Darstellung des Flurstücks

Darstellung der Flurstücksachdaten

Suche nach Adresse oder Flurstücksnummer

The screenshot shows the BayernAtlas web application interface. At the top left, there is a search bar containing the text "Irlenweg 44 Zwiessel". Below the search bar, there are tabs for "Themen", "Karte", and "Mehr...". The "Karte" tab is active. On the left side, there is a sidebar menu with sections: "Orte", "Daten", and "Flurstück". Under "Orte", the search result "Irlenweg 44 94227 Zwiessel, Klautzenbach" is highlighted. Under "Flurstück", a list of parcel numbers is shown: "Zwiessel Zwiessel 44/2", "Zwiessel Zwiessel 670/44", "Zwiessel Zwiessel 671/44", "Zwiessel Zwiessel 698/44", "Zwiessel Zwiessel 732/44", "Zwiessel Zwiessel 733/44", and "Zwiessel Zwiessel 742/44". The main area of the screenshot is a satellite map showing a residential area with yellow outlines indicating parcel boundaries. At the bottom left, there is a scale bar for 100 meters. At the bottom right, there are icons for "Messen", "Zeichnen", "Import", and "Teilen".

3. Umgang mit BayernAtlas-Grundsteuer

Aufruf des BayernAtlas - Grundsteuer

Suche des Flurstücks

Darstellung des Flurstücks

Darstellung der Flurstücksachdaten

Bei Klick auf das Flurstück:

Anzeige der relevanten Informationen:

- Gemeinde, Gemarkung, Gemarkungsnummer
- Flurstücksnummer
- Amtliche Fläche
- Tatsächliche Nutzung
- Ertragsmesszahl (bei landwirtschaftl. Flurstücken)

← Objekt-Info

Grundsteuer (ALKIS WMS)

Gemeinde	Zwiesel
Gemarkung	Klautzenbach
Gemarkungsnummer	095731
Flurstückszähler	47
Flurstücksnummer	2
Amtliche Fläche	793 m ²
Tatsächliche Nutzung	793 m ² Wohnbaufläche
Gesamtertragsmesszahl	-

Bitte beachten Sie zwingend die [Nutzungsbedingungen](#) und [Hinweise](#) zu den bereitgestellten Daten. Gegen die Veröffentlichung der Ertragsmesszahl (EMZ) im BayernAtlas kann der jeweilige Eigentümer Widerspruch gemäß Art 10 a Abs. 2 Satz 2 BayGrStG einlegen. In diesem Fall werden die Sachdaten für das spezielle Flurstück im BayernAtlas nicht mehr angezeigt. Wenn Sie der Darstellung der EMZ widersprechen möchten, verwenden Sie bitte das [Widerspruchsformular](#).

DEVELOPMENT: Version: 17.03.2022

165 (31.03.2022_09:27:29)



4. Abgabe der Grundsteuererklärung

- Elektronisch über **ELSTER – Ihr Online-Finanzamt ab 1. Juli 2022 unter www.elster.de**



- Erklärungsvordrucke und Ausfüllanleitungen **in Papier:**
 - in den Finanzämtern ab 1. Juli 2022
 - in den Kommunen ab 1. Juli 2022
 - vorausfüllbare online PDFs auf www.grundsteuer.bayern.de bereits jetzt
- Abgabe in **Ihrem örtlichen Finanzamt**

Frist zur Erklärungsabgabe:

1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022




Stichtag: 1. Januar 2022

die Eigentumsverhältnisse und die tatsächlichen (baulichen) Gegebenheiten zum 1. Januar sind maßgebend

Ausführliche Informationen rund um die Grundsteuer in Bayern finden Sie online unter www.grundsteuer.bayern.de

Die Grundsteuerreform Die Abgabe Ihrer Erklärung Sie haben noch Fragen?

Bayerisches Landesamt für Steuern 

Die Grundsteuerreform – Wie machen wir das in Bayern?

Die Grundsteuer wurde reformiert. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen Berechnungsgrundlagen, die Einheitswerte, als verfassungswidrig eingestuft. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahler ungleich behandelt werden. Deshalb gilt: Bis 2024 berechnet sich die Grundsteuer noch nach den Einheitswerten, ab 2025 berechnet sie sich dann nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzzbeträgen oder den Grundsteuerwerten. Für Grundstücke wird in Bayern ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Damit wird im Gegensatz zum Bundesmodell verhindert, dass die Grundsteuer automatisch steigt.

Die neuen Berechnungsgrundlagen werden von den Finanzämtern zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Die Städte und Gemeinden berechnen die Grundsteuer auf dieser Grundlage anhand des jeweiligen eigenen Hebesatzes und bestimmen damit die Höhe der Steuerbelastung ab dem 1. Januar 2025. Die „neue“ Grundsteuer ist also erstmalig ab 2025 zu zahlen.

Um die neuen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer ermitteln zu können, müssen alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken und Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (Stichtag: 1. Januar 2022) eine Grundsteuererklärung einreichen. Die Grundsteuererklärung ist zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022 abzugeben. Hierzu wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer am 30. März 2022 durch eine [Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern](#) öffentlich aufgefordert. Hierzu gibt es Ausnahmen, vergleiche [Verfügung v. 31.03.2022](#).

[zur Allgemeinverfügung](#)

Ausfüllen der Grundsteuererklärung – Wir helfen Ihnen dabei!

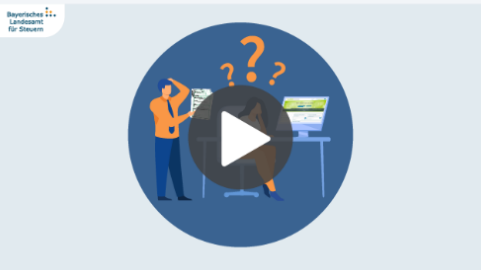
Was müssen Sie tun?

Die Erklärung können Sie ab dem 1. Juli 2022 bequem und einfach elektronisch über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt - unter <https://www.elster.de> abgeben. Sofern Sie noch kein Benutzerkonto haben, können Sie sich bereits jetzt registrieren. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann.

Falls Eigentümerinnen und Eigentümer nicht die Möglichkeiten zur elektronischen Übermittlung der Erklärung haben, dürfen nahe Angehörige oder Steuerberater sie hierbei unterstützen. Diese können die eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Erklärung abzugeben.

Ist eine elektronische Abgabe für Sie nicht möglich, kann die Steuererklärung auch auf Papier eingereicht werden.

- Die bayerischen Formulare stehen hier in Kürze in einer **grauen Variante** ausschließlich zum Ausfüllen am PC und anschließendem Ausdruck bereit.
- Alternativ stehen Ihnen die bayerischen Formulare in der **grünen Variante ab dem 1. Juli 2022** in den bayerischen Finanzämtern sowie den Verwaltungen der Städte und Gemeinden zur Verfügung. Diese grünen Erklärungsvordrucke dürfen handschriftlich ausgefüllt werden.



Grundlagen-Video
- aktuell noch im Vorschau Stadium -

Zur Unterstützung für Ihre Erklärungsabgabe steht umfangreiches Informationsmaterial zur Verfügung. Einen guten Überblick über alle vorhandenen Hilfen erhalten Sie im obigen Grundlagen-Video. **Dieses sollten Sie sich zum Einstieg unbedingt ansehen.**

In den folgenden beiden aufklappbaren Bereichen werden Ihnen anhand praxisnaher Konstellationen mit Hilfe von jeweils vier Videos die Arbeitsschritte zum Ausfüllen Ihrer Erklärung illustriert.

Abgabe der Erklärung per ELSTER oder auf Papier – So geht's!

- + Abgabe der Grundsteuererklärung elektronisch per ELSTER
- + Abgabe der Grundsteuererklärung auf grünen Papierformularen oder grauen, am PC ausfüllbaren PDFs

Videos zur Unterstützung bei der Erklärungsabgabe per ELSTER auf www.grundsteuer.bayern.de

Abgabe der Erklärung per ELSTER oder auf Papier – So geht's!

— Abgabe der Grundsteuererklärung elektronisch per ELSTER

Die hier aufgeführten Videos sind noch nicht verfügbar, da die bayerischen Elster-Formulare noch in Entwicklung sind.

Beispielhafte Video-Ausfüllanleitungen für Grundvermögen




Einfamilienhaus im Eigentum von Ehegatten, mit Garage und Gartenhäuschen



Eigentumswohnung im Alleineigentum, mit Tiefgaragenstellplatz

Videos zur Unterstützung bei der Erklärungsabgabe per Papier auf www.grundsteuer.bayern.de

— Abgabe der Grundsteuererklärung auf grünen Papierformularen oder grauen, am PC ausfüllbaren PDFs

+ Graue PDF-Formulare und Ausfüllanleitungen 

Beispielhafte Video-Ausfüllanleitungen für Grundvermögen



Einfamilienhaus im Eigentum von Ehegatten, mit Garage und Gartenhäuschen



Eigentumswohnung im Alleineigentum, mit Tiefgaragenstellplatz

Fragenbereich zum Ausfüllen der Grundsteuererklärung sowie allgemein auf www.grundsteuer.bayern.de

Fragen und Antworten zum Ausfüllen Ihrer Grundsteuererklärung (FAQ)







- + Sie haben noch Fragen zum Hauptvordruck (BayGrSt 1)?
- + Sie haben noch Fragen zur Anlage Miteigentümer/innen (BayGrSt 1A)?
- + Sie haben noch Fragen zur Anlage Grundstück (BayGrSt 2)?
- + Sie haben noch Fragen zur Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)?
- + Sie haben noch Fragen zur Anlage Tierbestand (BayGrSt 3A)?
- + Sie haben noch Fragen zur Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)?

Sie haben noch weitere Fragen zur Grundsteuer oder benötigen zusätzliche Informationen?




- + Fragenbereich zur Grundsteuer allgemein

Weiterführende Links auf www.grundsteuer.bayern.de

Hilfreiche weiterführende Links

 Broschüre "Die Grundsteuerreform in Bayern - Ein Überblick für Eigentümerinnen und Eigentümer"	 Chat zur Bayerischen Grundsteuer	 Telefonnummer der Grundsteuer-Hotline: 089 / 30 70 00 77
 Datenabruf aus dem Liegenschaftskataster (BayernAtlas - ein Angebot der Bayerischen Vermessungsverwaltung): vom 01. Juli bis 31. Dezember 2022 zu erreichen über www.elster.de Weitere Informationen	 Suche nach dem zuständigen Finanzamt	 Informationen zur Besteuerung in anderen Bundesländern www.grundsteuerreform.de

Gesetzliche Regelungen

 Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)	 Bewertungsgesetz (BewG)	 Grundsteuergesetz (GrStG)
---	--	--

+ Pressemitteilungen

Informations-Hotline zur
Bayerischen Grundsteuer:

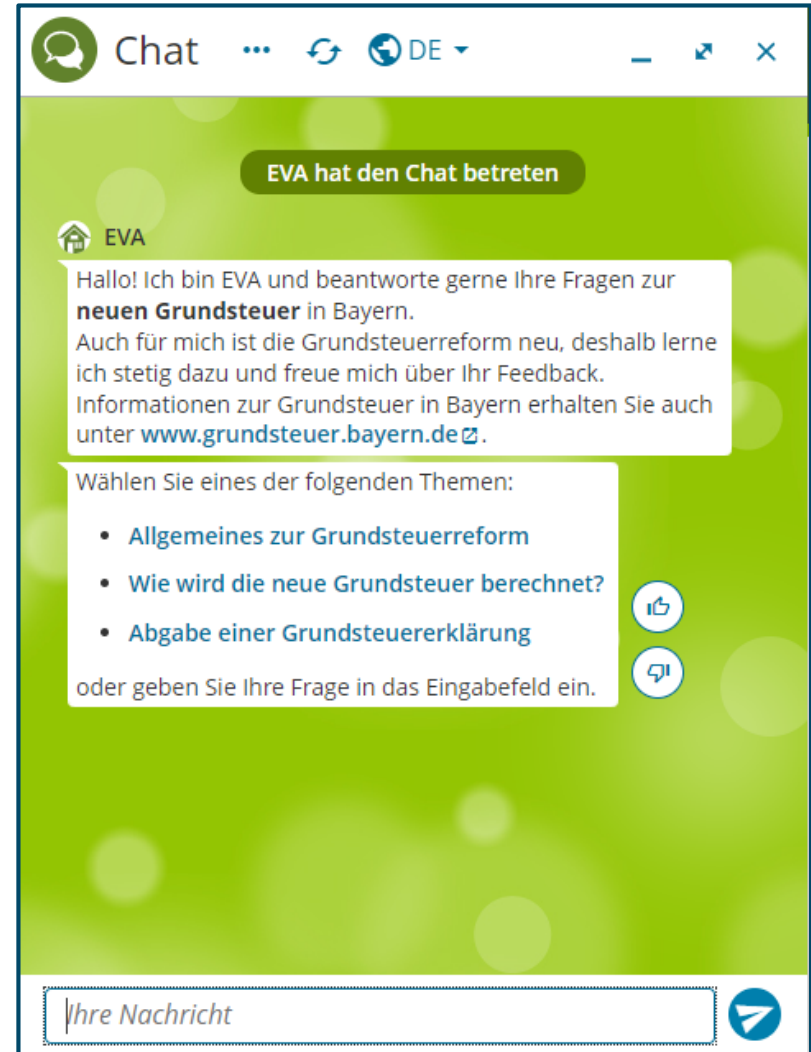
089 – 30 70 00 77

Montag bis Donnerstag von 08:00 – 18:00
Uhr

Freitag von 08:00 – 16:00 Uhr

6. Informationsangebot

Chatbot auf der Webseite
www.elster.de
unter dem Punkt
„Wie finde ich Hilfe?“
→ Chat
→ „Fragen zur Grundsteuer
Bayern“



Ausführliche Ausfüllanleitungen zu den Erklärungsvordrucken zur Grundsteuer



Informationsbroschüre des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat

- unter www.stmfh.bayern.de/?grundsteuerreform
- auf www.grundsteuer.bayern.de
- in den Finanzämtern und Kommunen



- Informations-Flyer zur Grundsteuerreform in Bayern erhältlich unter www.grundsteuer.bayern.de und ab Juni in den Kommunen

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 versichert 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
- 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

Grundsteuerreform in Bayern



Bayerisches
Landesamt
für Steuern

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 das Portal 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 bei Ihrer Kommune zur Verfügung.

Wichtig! Die Grundsteuerklärungen 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 vorgeben.
Grundstücksfläche: 0,04 € je m²
Gebäudefläche: 0,50 € je m²

Grundsteuermesszahlen
Die Grundsteuermesszahlen sind ebenfalls gesetzlich vorgegeben. 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 Forstwirtschaft, Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) ermäßigt.

Berechnungsbeispiel für die Grundsteuer B



Hebesatz der Gemeinde 400 %

	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. Die Kommunen werden die Hebesätze für das Jahr 2025 voraussichtlich im Jahr 2024 festlegen.

Bayerisches
Landesamt
für Steuern

Zur Berechnung der Grundsteuer in anderen Bundesländern finden Sie Informationen auf der Webseite www.grundsteuerreform.de

Wissenswertes zur Grundsteuerreform

Alle Regelungen der Länder und die wichtigsten Informationen zur Reform im Überblick

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Mit ihr werden unter anderem Schulen, Kindergärten, Büchereien sowie die Erhaltung und der Ausbau der Infrastruktur finanziert. Sie ist also wichtig für jeden von uns.

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert für verfassungswidrig erklärt. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz aus 2019 wurde eine gesetzliche Neureglung geschaffen. Dabei haben die Länder die Möglichkeit erhalten, mittels Landesgesetz vom Bundesgesetz abzuweichen. Einige Länder haben davon Gebrauch gemacht.

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder (weitestgehend unverändert) das Bundesmodell an. Unterschiedliche Landesregelungen betreffen allein den Bereich des Grundvermögens.



Baden-Württemberg

Bayern

Berlin

Brandenburg

Bremen

Hamburg

Hessen

Mecklenburg-Vorpommern

Niedersachsen

Nordrhein-Westfalen

Rheinland-Pfalz

Saarland

Sachsen

Sachsen-Anhalt

Schleswig-Holstein

Thüringen

Bund



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!