

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



Grundsteuerneuordnung Was ist zu tun?

Gemeinde Rettenbach
21.09.2022

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG
- **Vorstand** BWE Kreisverband Cham e.V.

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird auf Grundbesitz erhoben. Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum und dessen Nutzung an Grundstücken (Objektsteuer). Sie ist nicht an die persönlichen Verhältnisse des jeweiligen Eigentümers gebunden. Es gibt Steuerbefreiungen, z. B. für bestimmte gemeinnützige, kirchliche, wissenschaftliche usw. Zwecke dienenden Grundstücke, vgl. §§ 3-8 GrStG. Betroffen sind ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten in der BRD.

Es gibt:

Grundsteuer A (agrarisches, landwirtschaftlich)

Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke)

Grundsteuer C (unbebaute, baureife Grundstücke)

Bayern hat die Grundsteuer C nicht eingeführt.

Die Grundsteuer wird als Haushaltskostenausgleich der Kommunen verwendet zur Finanzierung der Infrastruktur. Die Einnahmen fließen direkt in die Kassen der Stadt oder Gemeinde.

Einleitung

Betroffen sind nahezu alle Bundesbürger, weil die Grundsteuer

- **unmittelbar** die **Eigentümer** als Steuerschuldner betrifft,
- **mittelbar** aber auch nahezu alle **Mieter**, da im Rahmen der Betriebs- / Nebenkostenabrechnung die Grundsteuer gemäß § 2 Nr. 1 BetrKV umlegbar ist.

Hinweis:

Die Grundsteuer geht alle an! Eigentümer, Vermieter, Mieter.

- 1. Was ist der Anlass?**
- 2. Warum ist die Neuordnung notwendig?**
- 3. Wer ist betroffen?**
- 4. Was ist zu tun?**
- 5. Wie ist vorzugehen?**
- 6. Was sind die Folgen, falls die Erklärung nicht fristgerecht abgegeben wird?**
- 7. Zusammenfassung**

1.

Was ist der Anlass?

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

BVerfG, Urteile 10.04.2018 (1 BvL 11/14; 1 BvR 889/12; 1 BvR 639/11;
1 BvL 1/15; 1 BvL 12/14)

Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer, die **Einheitswerte**, sind **verfassungswidrig**, Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG (Gleichbehandlungsgrundsatz).

Übergangsfristen bis:

31.12.2019: Gesetzgeber hat verfassungskonforme Neuregelung zu treffen
31.12.2024: Einheitswerte noch für Grundstückswerte benutzbar

2. Warum ist die Neuordnung notwendig?

Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG

Steuerliche Ungleichbehandlung, da Einheitswerte basierend von

- 1964 (alte Bundesländer)
- 1935 (neue Bundesländer)

überholt. Wertveränderungen gerade in Ballungsräumen wurden ignoriert.

Folge:

Gesetzgeber muss Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG beseitigen.

Beseitigung Ungleichbehandlung

Um diese Ungleichbehandlung zu beseitigen, hat das BVerfG entschieden, dass der Gesetzgeber eine neue gesetzliche Regelung schaffen muss. Das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) wurde am 26. November 2019 erlassen. Die neuen gesetzlichen Regelungen sind zu finden:

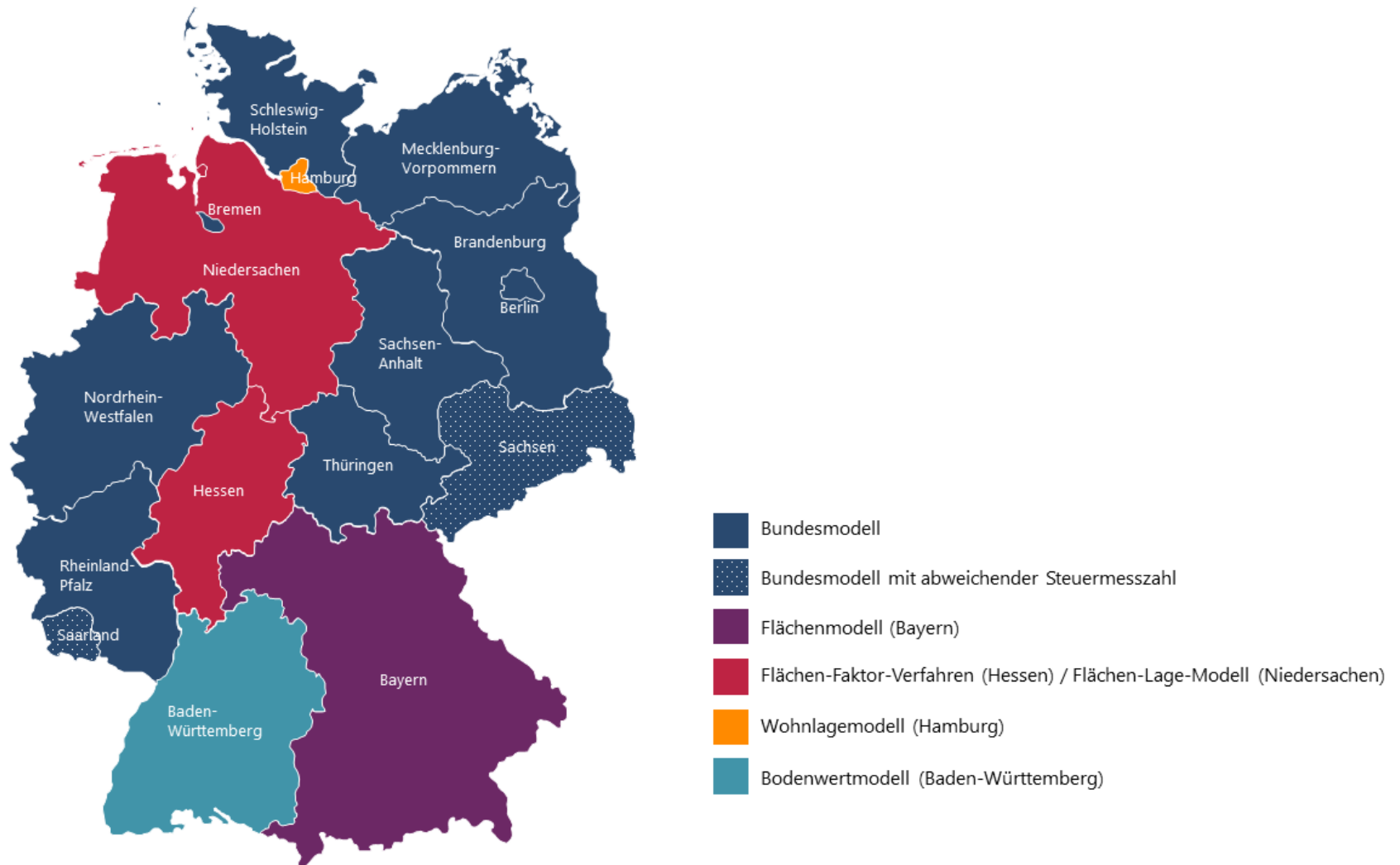
- Bewertungsgesetz (BewG)
- Grundsteuergesetz (GrStG)

Die Bundesländer können von diesem Bundesrecht abweichen und ein eigenes Landesrecht umsetzen (Öffnungsklausel).

Beseitigung Ungleichbehandlung

Der Bayerische Gesetzgeber hat von der Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht. Das **Bayerische Grundsteuergesetz** vom **10. Dezember 2021** wurde am 17. Dezember 2021 veröffentlicht (Bayerisches Grundsteuergesetz **(BayGrStG)**).

Grundsteuermodelle BRD



Quelle: www.datev.de/web/de/media/datev_de/img/grundsteuer_bundes-und_laendermodelle_in_grafik.png

Zeitliche Umsetzung der Grundsteuerreform

Stichtag 01.01.2022	Stichtag für die Angaben/ tatsächlichen Verhältnisse
01.07.2020 bis 31.10.2022	Abgabe der Feststellungserklärung zur Ermittlung der Grundsteuer der Eigentümerinnen und Eigentümer
31.10.2022 bis 31.12.2023	Bearbeitung eines Großteils der abgegebenen Feststellungserklärungen zur Grundsteuerwertermittlung bis Ende 2023
31.12.2023 bis 31.12.2024	Hebesatzfestlegungen durch die Gemeinde sowie Erlass der Grundsteuerbescheide nach dem neuen BewG
Ab 01.01.2025	Bezahlung der neuen Grundsteuer durch die Eigentümerinnen und Eigentümer

3. Wer ist betroffen?

Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?

Alleineigentum:

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: die Erbbauberechtigten
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
für den Grund und Boden die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens

und

für die Gebäude die (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen oder (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes

Eigentum mehrerer Personen:

Befindet sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im **Eigentum mehrerer Personen** bzw. Gemeinschaften (Miteigentum), müssen diese gemeinsam eine Grundsteuererklärung abgeben.

4. Was ist zu tun?

Für die Abgabe der Erklärung hat man in Bayern folgende drei Möglichkeiten:

- **elektronisch über ELSTER - Ihr Online-Finanzamt** - unter <https://www.elster.de>
- als **graues PDF-Formular ausschließlich zum Ausfüllen am PC** und anschließendem Ausdruck
- als **grünes Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen** (verfügbar in den Finanzämtern sowie den Verwaltungen der Städte und Gemeinden in Bayern)

Hinweis:

Sofern noch keine Registrierung bei ELSTER erfolgt ist, sollte beachtet werden, dass das notwendige Zertifikat, das man nach Registrierung erhält, bis zu 2 Wochen dauern kann.

5. Wie ist vorzugehen?

Wie ist vorzugehen?

Bundesland	Modell
Bayern	Äquivalenzmodell – wertunabhängig
Baden-Württemberg	modifiziertes Bodenwertmodell
Niedersachsen / Hessen	Flächen-Lage-Modell (Äquivalenzmodell + Lage-Faktor)
Hamburg	Flächen-Wohnlage-Modell (Äquivalenzmodell + Wohnlage-Faktor)
Sachsen / Saarland	modifizierte Messzahlen

Übersicht:

Bundesland	Baden- Württemberg	Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen	Alle anderen Bundesländer
Grundsteuermodell	Modifiziertes Bodenwertmodell	Flächenmodelle	Bundesmodell
Benötigte Daten			
Informationen zum Grundstück (Aktenzeichen und Eigentümer/in)	ja	ja	ja
Grundstücksfläche	ja	ja	ja
Bodenrichtwert	ja	teilweise ja, teilweise nein	ja
Nutzungsart (Wohnen oder Nichtwohnen)	ja	ja	ja (mit weiteren Differenzierungen)
Wohnfläche/Nutzfläche	nein	ja	ja

Wie ist vorzugehen? Drei Schritte:

Die Berechnung der Grundsteuer für Grundvermögen erfolgt in **drei Schritten**, also in einem dreistufigen Verfahren. Dies wird kurz zusammengefasst dargestellt:

Erster Schritt - Berechnung der Äquivalenzbeträge für Grund und Boden und Gebäude nach Art. 1 Abs. 3 BayGrStG

Die Äquivalenzbeträge errechnen sich aus einem fixen Betrag für Grund- und Boden (= Äquivalenzzahl) gem. Art. 3 Abs. 1 von **EUR 0,04 pro qm** Grundstücksfläche multipliziert mit der Grundstücksfläche sowie einem weiteren fixen Betrag für Wohn- und Nutzfläche (= Äquivalenzbetrag des Gebäudes) von **EUR 0,50 pro qm Wohn-/Nutzfläche** gem. Art. 3 Abs. 2 BayGrStG multipliziert mit der maßgeblichen Gebäudefläche:

$$\text{Fläche} \times \text{Äquivalenzzahl} = \text{Äquivalenzbetrag}$$

Zweiter Schritt – Bestimmung des Grundsteuermessbetrags nach Art. 1 Abs. 2 BayGrStG

Der Grundsteuermessbetrag ergibt sich aus dem **Äquivalenzbetrag** (siehe erster Schritt) für Grund und Boden und der Grundsteuermesszahl **100 %** gem. Art. 4 Abs. 1 Satz 1 GrStG sowie dem **Äquivalenzbetrag** der **Wohn- und Nutzfläche** und der Grundsteuermesszahl (**70 % für Wohnflächen** gem. Art. 4 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG und **100 % für Nutzfläche**):

$$\text{Äquivalenzbetrag} \times \text{Grundsteuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

Dritter Schritt – Berechnung der Grundsteuer nach Art. 1 Abs. 1 Satz 2 GrStG

Die Grundsteuer ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrags (siehe zweiter Schritt) und des von der Gemeinde bestimmten jeweiligen **Hebesatzes**.

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz der Gemeinde} = \text{Grundsteuer}$$

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 x Äquivalenzzahl	600 m ² 0,04 € / m ²	120 m ² 0,50 € / m ²	150 m ² 0,50 € / m ²
= <u>Äquivalenzbeträge</u> x Grundsteuermesszahl	24 € 100 %	60 € 70 %	75 € 100 %
= <u>Grundsteuermessbetrag</u> x Hebesatz der Gemeinde		141 € 400 %	
= <u>Grundsteuer</u>		564 €	

Quelle:

Steuerinformationen: Die Grundsteuerreform in Bayern, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

Wie ist vorzugehen?

Achtung:

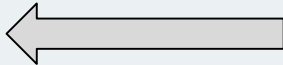
Nach Art. 7 BayGrStG wird der Grundsteuermessbetrag auf den 01.01.2025 festgesetzt (= Hauptveranlagung). Weitere Hauptveranlagungen im Siebenjahresturnus sind nicht geregelt.

Erster Schritt

Berechnung der

Äquivalenzbeträge:

Was ist der Äquivalenzbetrag?

Fläche x Äquivalenzzahl	 <p>Der Äquivalenzbetrag ist das Ergebnis des ersten Rechenschritts auf dem Weg zur Berechnung der Grundsteuer.</p>
= Äquivalenzbeträge	
x Grundsteuermesszahl	
= Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde	
= Grundsteuer	

Quelle:

Steuerinformationen: Die Grundsteuerreform in Bayern, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

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

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

Quelle:

Steuerinformationen: Die Grundsteuerreform in Bayern, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

Grund und Boden

Grund und Boden

Die Fläche des Grund und Bodens ist der Teil des Flurstücks bzw. der Teil mehrerer Flurstücke, die derselben Eigentümerin bzw. demselben Eigentümer gehören und die zusammen genutzt werden.

Ist der **Grund und Boden** bebaut, wird die gesamte Fläche angesetzt, nicht nur der unbebaute Teil.

Ist ein Gebäude in **Wohnungs- und Teileigentum** aufgeteilt, wird jede Wohnung gesondert mit der zu der Wohnung gehörenden anteiligen Flurstücksfläche und der Wohnfläche angesetzt.

Grund und Boden

Für den Stichtag 1. Januar 2022 werden über das Internetportal BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ausgewählte Daten aus dem Liegenschaftskataster im Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Dezember 2022 kostenlos zur Verfügung gestellt. Dies sind:

- Flurstücksnummer
- Amtliche Fläche
- Gemeindennamen
- Gemarkungsname und Gemarkungsnummer
- Tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen
- (Gesamt-)Ertragsmesszahl für landwirtschaftliche Flächen

Gebäudefläche

Was ist die **Gebäudefläche**?

Die **Gebäudefläche** ist bei einer Wohnnutzung die Wohnfläche, bei sonstiger Nutzung die Nutzfläche.

Die **Wohnfläche** ermittelt sich nach der **Wohnflächenverordnung**, WoFIV.

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

Was ist der Unterschied zwischen Wohnfläche und Nutzfläche?

Wohnung

Wird ein Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, wird die gesamte Gebäudefläche inkl. Zubehörräume (z. B. Kellerräume, Heizungsräume) nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer gilt als Wohnnutzung.

Sonstige Nutzung

Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken (z. B. gewerbliche oder freiberufliche Zwecke) genutzt, wird für das gesamte Gebäude die Nutzfläche benötigt.

Mischnutzung

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 unterschiedlich ermittelt. Dies bedeutet, dass Zubehörräume unterschiedlich behandelt werden, je nachdem welcher Fläche sie dienen bzw. zugeordnet sind.

Garagen/Tiefgaragen

Für die Gebäudefläche von Garagen und Tiefgaragen sind in jedem Fall die Ausführungen zu „Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen“ zu beachten.

Problem: Wohnfläche

Wie wird die Wohnfläche ermittelt und wo finde ich diese?

Umfang und Ermittlung der Wohnfläche eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils ergeben sich aus der Wohnflächenberechnung nach der **Wohnflächenverordnung**.

Bei Gebäuden bis Baujahr 2003, bei denen sich zwischenzeitlich keine baulichen Veränderungen ergeben haben, bleibt eine Berechnung der Wohnfläche nach der **II. Berechnungsverordnung** gültig und kann übernommen werden (vgl. § 5 Wohnflächenverordnung).

Die Wohnfläche ist in den Bauunterlagen zu finden.

Hinweis:

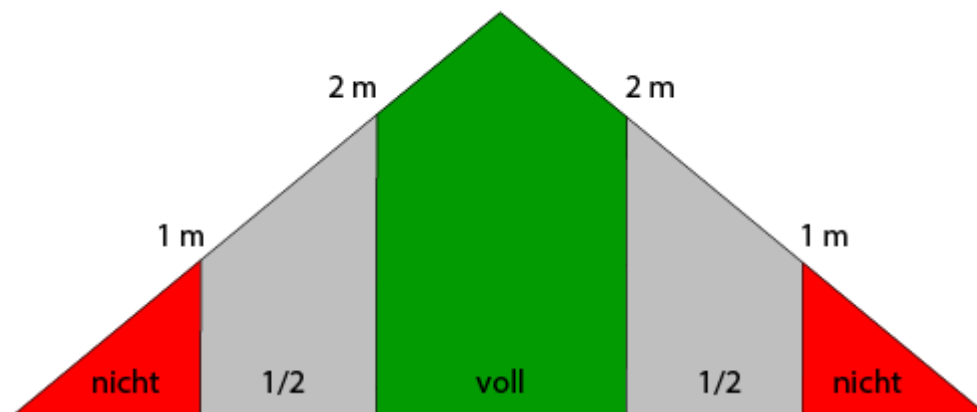
Diese Daten, wenn überhaupt auffindbar, müssen nicht immer aktuell sein (z. B. späterer Anbau, Dachgeschossausbau usw.).

Problem: Dachgeschoss

Was ist bei Wohnungen im Dachgeschoss mit Dachschrägen zu beachten?

Die Grundflächen mit Dachschrägen werden nicht zu 100 % berücksichtigt. Die Wohnflächenverordnung schreibt vor, dass Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern vollständig anzurechnen sind. Beträgt die lichte Höhe mindestens einen Meter, aber weniger als zwei Meter, wird die Fläche zur Hälfte berücksichtigt. Eine Fläche, deren lichte Höhe weniger als einen Meter beträgt, wird nicht angesetzt.

Zur Verdeutlichung:



Problem: Balkon / Terrasse

Wohnflächenberechnung Balkon

100 %		0 %	
DIN 277		DIN 283	
50 %		25 + 50 %	
II. Berechnungsverordnung		Wohnflächenverordnung (WoFIV)	

Problem: Nutzfläche

Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen

Gehören **Stellplätze** in Garagen bzw. Tiefgaragen zu einer **Nutzfläche**, sind sie immer voll anzusetzen. Der Freibetrag findet in diesen Fällen keine Anwendung.

Gehören **Stellplätze** in Garagen bzw. Tiefgaragen hingegen zu einer **Wohnfläche und** befinden sich diese in **räumlicher Nähe zur Wohnfläche**, bleibt die Nutzfläche dieser Stellplätze bis zu insgesamt **50 m² außer Ansatz**. Soweit die Fläche 50 m² übersteigt, wird sie angesetzt.

Damit der Freibetrag von 50 m² gewährt werden kann, ist neben dem räumlichen Zusammenhang auch die **rechtliche Zuordnung** zu der Wohnnutzung erforderlich.

Nutzfläche von Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuschen)

Gehören Nebengebäude bei bebauten Grundstücken zu einer Nutzfläche, sind sie immer voll anzusetzen. Der Freibetrag findet in diesen Fällen keine Anwendung.

Nebengebäude, die

- von **untergeordneter Bedeutung** sind (z. B. Schuppen oder Gartenhaus) **und**
- sich in **unmittelbarer Nähe zur Wohnung** befinden, zu der sie gehören, werden nur **angesetzt**, soweit die Gebäudefläche **größer als 30 m²** ist.

Nach welcher Vorschrift wird die Nutzfläche in m² ermittelt?

Die Nutzfläche kann nach jedem geeigneten Verfahren, z. B. nach der DIN 277, ermittelt werden. Die DIN 277 wird vom Deutschen Institut für Normung e. V. (DIN) erstellt und veröffentlicht.

Was zählt alles zur Nutzfläche?

Zur **Nutzfläche** gehören beispielsweise die Flächen von:

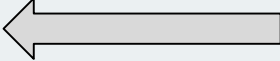
- Teeküchen, Speiseräumen
- Büroräumen, Besprechungsräumen
- Werkhallen, Laboren
- Lagerhallen, Verkaufsräumen
- Ausstellungsräumen, Bühnenräumen, Sporträumen
- Räumen für medizinische Untersuchungen / Behandlungen
- Abstellräumen, Sanitärräumen, Umkleieräumen sowie Serverräumen für Elektronische Datenverarbeitung (EDV)

Die Nutzfläche umfasst **nicht** die

- Konstruktions-Grundflächen, z. B. Wände, Pfeiler
- Technische Funktionsflächen, z. B. Lagerflächen für Brennstoffe
- Verkehrsflächen, z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen

Zweiter Schritt Grundsteuerermess- betrag

Was ist der Grundsteuermessbetrag?

Fläche x Äquivalenzzahl	Der Grundsteuermessbetrag ist das Ergebnis des zweiten Rechenschritts auf dem Weg zur Berechnung der Grundsteuer. 
= Äquivalenzbeträge	
x Grundsteuermesszahl	
= Grundsteuermessbetrag	
x Hebesatz der Gemeinde	
= Grundsteuer	

Quelle:

Steuerinformationen: Die Grundsteuerreform in Bayern, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

Wie hoch ist die Grundsteuermesszahl?

Die Grundsteuermesszahl beträgt für

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

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

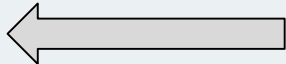
- bei einer Ermäßigung 52,5 %
- bei zwei Ermäßigungen 39, 37 % und
- bei drei Ermäßigungen 29,52 %.

Ermäßigungen:

- 25 %, somit enger zeitlicher Zusammenhang mit Land- und Forstwirtschaft
- 25 % Baudenkmal
- 25 % sozialer Wohnungsbau

Dritter Schritt Berechnung

Was ist die Grundsteuer?

Fläche x Äquivalenzzahl	Im letzten Rechenschritt wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Das Ergebnis ist die Grundsteuer. 
= Äquivalenzbeträge x Grundsteuermesszahl	
= Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde	
= Grundsteuer	

Quelle:

Steuerinformationen: Die Grundsteuerreform in Bayern, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

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**“.

Beispiele:

1. Baugrundstück

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

Fläche	800 m ²
x Äquivalenzzahl	0,04 € /m ²
= Äquivalenzbeträge	32 €
x Grundsteuermesszahl	100 %
= Grundsteuermessbetrag	32 €
x Hebesatz der Gemeinde	400 %
= Grundsteuer	128 €

Quelle:

Steuerinformationen: Die Grundsteuerreform in Bayern, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

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

Quelle:

Steuerinformationen: Die Grundsteuerreform in Bayern, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

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 m ²	60 m ²
x Äquivalenzzahl	0,04 € /m ²	0,50 € /m ²
= Äquivalenzbeträge	1 €	30 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	52,5 %
= Grundsteuermessbetrag	16,75 €	
x Hebesatz der Gemeinde	400 %	
= Grundsteuer	67 €	

Quelle:

Steuerinformationen: Die Grundsteuerreform in Bayern, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

4. Handwerksbetriebe

1500 m² Fläche des Grund und Bodens
800 m² Nutzfläche
Hebesatz der Gemeinde: 400 %

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	1500 m ²	800 m ²
x Äquivalenzzahl	0,04 € /m ²	0,50 € /m ²
= Äquivalenzbeträge	60 €	400 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	100 %
= Grundsteuermessbetrag	460 €	
x Hebesatz der Gemeinde	400 %	
= Grundsteuer	1.840 €	

Quelle:

Steuerinformationen: Die Grundsteuerreform in Bayern, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

Grundsteuer A Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

Quelle:

Steuerinformationen: Die Grundsteuerreform in Bayern, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

6.

Was sind die Folgen,
falls die Erklärung
nicht fristgerecht
abgegeben wird?

Folgen der Nichtabgabe

Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Grundsteuererklärung kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden. Die Höhe des Verspätungszuschlags ist maßgeblich von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig.

Bei Nichtabgabe der Erklärung kann das Finanzamt darüber hinaus die Besteuerungsgrundlagen schätzen.

Rechtsgrundlagen: § 152 AO
§ 162 AO
Art. 10 Absatz 2 BayGrStG

7. Zusammenfassung

Zusammenfassung

Die Grundsteuerreform ist trotz des enormen Verwaltungsaufwandes erforderlich.

Bayern hat ein Flächenmodell eingeführt, das den Aufwand für die Betroffenen reduziert.

Die Grundsteuerreform soll aufkommensneutral sein. Es wird aber Belastungsverschiebungen geben. Manche zahlen mehr, manche weniger. Dies ist derzeit nicht prognostizierbar, da die Gemeinden die Hebesätze erst noch bestimmen werden.

Hilfen:

- www.grundsteuer.bayern.de
- Broschüre „Die Grundsteuerreform in Bayern“ (auch als pdf-Download)
(Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat)
- Grundsteuer-Hotline (089/30 70 00 77)
- www.elster.de (mit Erklärvideo)
- BayernAtlas-Grundsteuer

Diskussion

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!