Die Wohnfläche ermittelt sich nach der Wohnflächenverordnung. Für Nutzflächen von Garagen, die in Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, wird ein Freibetrag von 50 m² gewährt. Für Nebengebäude (z. B. Gartenhäuschen) gibt es einen Freibetrag von 30 m².

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

Bayerisches Landesamt für Steuern

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.

Weitere Informationen finden Sie unter
www.grundsteuer.bayern.de

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

Grundsteuerreform in Bayern

Wichtige Fragen & Antworten

GRUND STEUER REFORM

Bayerisches Landesamt für Steuern

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.

Bayerisches Landesamt für Steuern

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?

2. Quartal 2022
- Informationsschreiben an die Bürgerinnen und Bürger, die natürliche Personen sind

1.7.-31.10.2022
- Abgabe der Grundsteuererklärung beim zuständigen Finanzamt

ab Juli 2022
- Feststellung der Besteuerungsgrundlagen durch das zuständige Finanzamt

ab 2024
- Festlegung des Hebesatzes durch die Kommunen
- Erlass der Grundsteuerbescheide durch die Kommunen

ab 2025
- Zahlung der neuen Grundsteuer an die Kommunen

Bayerisches Landesamt für Steuern

Wie kann man die Grundsteuererklärung abgeben?

Die Grundsteuererklärung kann bequem und einfach elektronisch über ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de abgegeben werden. Dafür wird ein Benutzerkonto benötigt. Dieses kann man bereits jetzt unter 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 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 ersichtlich. Die Wohnfläche steht zudem im Mietvertrag, in der Nebenkostenabrechnung oder in der Wohngeldabrechnung.