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 30. April 2023 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.

Bayerisches Landesamt für Steuern

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 - 17:00 Uhr,
  Fr.: 08:00 - 13:00 Uhr
- 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

Impressum

Bayerisches Landesamt für Steuern
Sophienstraße 6
80333 München

Tel: 089 9991-0

Stand: März 2024

Grundsteuerreform in Bayern

GRUND STEUER REFORM

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 ELSTER - Ihr Online Finanzamt unter www.elster.de oder auf Papier abgeben. Die Vordrucke stehen Ihnen seit 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 30. April 2023 abgeben.

Bayerisches Landesamt für Steuern

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

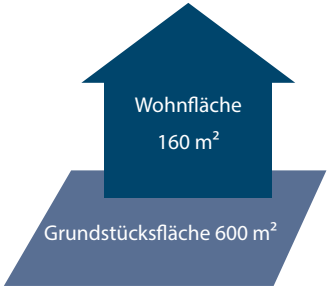
Diese sind gesetzlich vorgegeben.
Grundstücksfläche: 0,04 € je m²
Gebäudefläche: 0,50 € je m²

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

Bayerisches Landesamt für Steuern

Berechnungsbeispiel für die Grundsteuer B



Hebesatz der Gemeinde 400 %

	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	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.