

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, nämlich nach den Äquivalenzbeträgen oder den Grundsteuerwerten. Für Grundstücke wird in Bayern ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Damit wird im Gegensatz zum Bundesmodell verhindert, dass die Grundsteuer automatisch steigt.

Wie läuft das Verfahren ab?

Das bisher bekannte, dreistufige Verfahren bleibt weiter erhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen eine sogenannte Grundsteuererklärung abgeben. Das Finanzamt stellt auf Basis - der in dieser Erklärung aufgeführten Angaben - den sogenannten Grundsteuermessbetrag fest und übermittelt diesen an die Kommune. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten über die getroffene Feststellung des Finanzamtes einen Bescheid, den sogenannten Grundsteuermessbescheid. Der durch das Finanzamt festgestellte Grundsteuermessbetrag wird dann von der Kommune mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert. Den Hebesatz bestimmt jede Kommune selbst. Die tatsächlich nach neuem Recht zu zahlende Grundsteuer wird den Eigentümerinnen und Eigentümern in Form eines Bescheides, den sogenannten Grundsteuerbescheid, von der Kommune mitgeteilt. Den Grundsteuerbescheid erhalten Sie voraussichtlich in 2024. Die neue Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 von den Eigentümerinnen und Eigentümern an die Kommune zu bezahlen.

Was bedeutet die Neuregelung für Sie?

Waren Sie am 01. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstückes (z.B. einem Einfamilienhaus, einer Eigentumswohnung, eines Gewerbegrundstückes, etc.) oder eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft (dazu zählen z.B. auch einzelne oder mehrere land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) in Bayern? Dann sind Sie **verpflichtet** eine Grundsteuererklärung einzureichen. Für die Erklärung sind die Eigentumsverhältnisse und die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten zum Stichtag 01. Januar 2022 maßgebend.

Die Grundsteuererklärung ist zwischen dem 01. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022 beim Finanzamt abzugeben.



Sie sind steuerlich beraten?

Selbstverständlich kann die Grundsteuererklärung auch durch Ihre steuerliche Vertretung abgegeben werden.

Sie haben Eigentum in anderen Bundesländern?

Für Grundvermögen sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in anderen Bundesländern gelten andere Regelungen für die Erklärungsabgabe als in Bayern. Informationen finden Sie unter www.grundsteuerreform.de

Sie benötigen weitere Informationen oder Unterstützung?

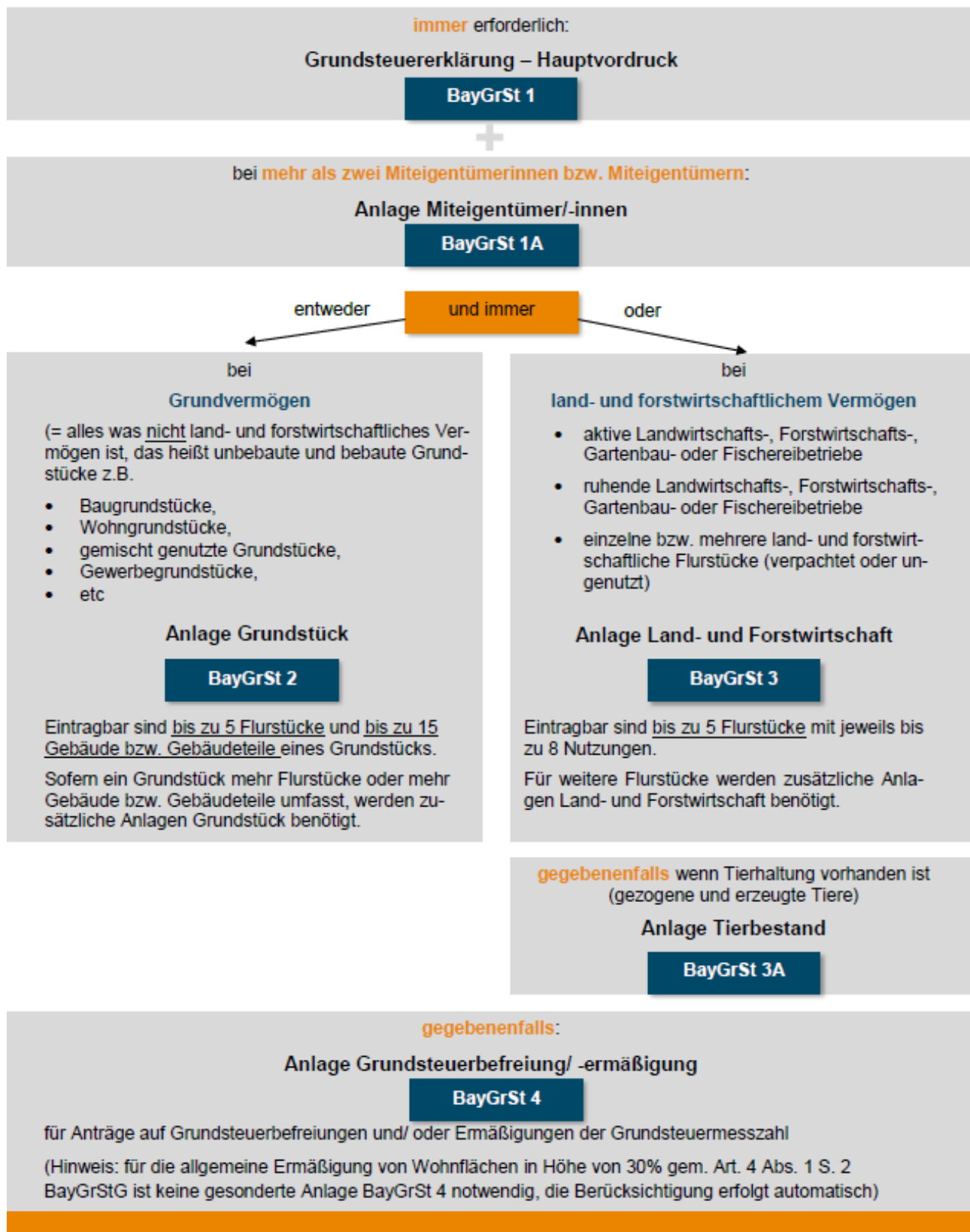
Weitere Informationen und Videos, die Sie beim Erstellen der Grundsteuererklärung unterstützen sowie die wichtigsten Fragen rund um die Grundsteuer in Bayern finden Sie online unter www.grundsteuer.bayern.de

Bei Fragen zur Abgabe der Grundsteuererklärung ist die Bayerische Steuerverwaltung in der Zeit von **Montag bis Donnerstag von 08:00 – 18:00 Uhr** und **Freitag von 08:00 – 16:00 Uhr** auch telefonisch für Sie erreichbar: **089 – 30 70 00 77**

Ausfüllen der Grundsteuererklärung

Hierfür haben Sie in Bayern drei Möglichkeiten:

- bequem und einfach **elektronisch über ELSTER - Ihr Online-Finanzamt** - unter <https://www.elster.de> (**Voraussetzung: vorherige Registrierung mit Anlegung eines Benutzerkontos bei Mein Elster**)
- als **graues PDF-Formular ausschließlich zum Ausfüllen am PC** und anschließendem Ausdruck unter https://grundsteuer.bayern.de/#abgabe_paper
- als **grünes Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen** (ab 01. Juli 2022 verfügbar in den Finanzämtern sowie durch Auflage im Rathaus Prittriching und Scheuring)



Zu Ihrer Unterstützung beim Ausfüllen und dem Ermitteln der hierfür erforderlichen Daten steht Ihnen umfangreiches Informationsmaterial zur Verfügung, das Sie unter folgenden Links aufrufen können:

www.grundsteuer.bayern.de

- Hier erhalten Sie viele hilfreiche Informationen mit Fragen und Antworten zur Grundsteuer, Video Ausfüllanleitungen, das graue PDF Formular ausschließlich zum Ausfüllen am PC und weiterführende Links

<https://www.ldbv.bayern.de/produkte/grundsteuer.html>

- BayernAtlas-Grundsteuer: Im Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.12.2022 werden Ihnen hier die für die Grundsteuererklärung erforderlichen Sachdaten (Fläche, Flurstücksnummer, Gemarkung, tatsächliche Nutzung, ggf. Ertragsmesszahlen) zum Stand 01.01.2022 kostenfrei zur Verfügung gestellt.

<https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/06003016.htm>

- Broschüre „Die Grundsteuerreform in Bayern“ – Ein Überblick für Eigentümerinnen und Eigentümer“ (kostenloser Download möglich)

https://grundsteuer.bayern.de/pdf/Grundsteuerreform_in_Bayern-Flyer.pdf

- Flyer „Die Grundsteuerreform in Bayern“ (kostenloser Download möglich)

Grundsteuer-Hotline: 089/30700077

- Montag bis Donnerstag: 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Freitag 08:00 bis 16:00 Uhr

<https://www.grundsteuerreform.de/>

- Informationen zur Besteuerung in anderen Bundesländern

https://www.bzst.de/DE/Service/Behoerdenwegweiser/Finanzamtsuche/GemFa/finanzamtsuche_node.html

- Suche nach dem zuständigen Finanzamt

Gesetzliche Regelungen:

Bayerisches Grundsteuergesetz:

<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGrStG>true>

Bewertungsgesetz:

<https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>

Grundsteuergesetz:

https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/