



## Die Berechnungsgrößen

Bei den Grundstücksflächen handelt es sich um die tatsächlichen Grundstücksgrößen, wie sie etwa dem Grundbuch oder dem Liegenschaftskataster entnommen werden können

Für Wohngebäude ist die Wohnfläche relevant, sie bemisst sich nach der Wohnflächenverordnung. Sie kann etwa dem Bauantrag, Kaufverträgen oder Gebäudeplänen entnommen werden. Dabei sollte in jedem Fall darauf geachtet werden, ob diese Angaben tatsächlich nach der Wohnflächenverordnung ermittelt wurden, denn die Flächen können nach unterschiedlichen Methoden berechnet werden, bei denen Flächen, etwa Dachgeschossflächen oder Balkone, in unterschiedlichem Maß berücksichtigt werden. Liegen keine Angaben vor, muss die Fläche neu ausgemessen werden. Das gilt auch, wenn Änderungen vorgenommen wurden, etwa das Dach ausgebaut oder ein Wintergarten angebaut wurde. Sonderregelungen gelten etwa für Garagen, die bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> außer Ansatz bleiben, wenn sie der Wohnnutzung zugeordnet sind und mit dem Gebäude in einem räumlichen Zusammenhang stehen, oder für Nebengebäude, die bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> außer Ansatz bleiben, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind und im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen.

In anderen Fällen als der Wohnnutzung werden die Gebäudenutzflächen nach DIN 277 bzw. 277-1 herangezogen.

## Die Äquivalenzzahlen

Die Äquivalenzzahl für die Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 € pro Quadratmeter. Für die Grundstücksflächen beträgt sie grundsätzlich 0,04 € pro Quadratmeter. Allerdings gibt es Zusatzregelungen: Ist die Fläche des Grundstücks zehnmal größer als die darauf errichtete Wohnfläche, wird für den darüberhinausgehenden Teil der Fläche lediglich eine Äquivalenzzahl von 0,02 € angesetzt. Voraussetzung: Die Gebäude müssen mindestens zu 90 Prozent der Wohnnutzung dienen. Ähnliches gilt für gering bebaute Grundstücke. Ist das Grundstück zu mindestens 90 Prozent unbebaut werden für die Fläche ab 10.000 m<sup>2</sup> Abschläge von der Äquivalenzzahl gemacht.

## Die Grundsteuermesszahl

Die Grundsteuermesszahl beträgt grundsätzlich 100 Prozent, für Wohnflächen reduziert sie sich auf 70 Prozent.

Das Gesetz sieht Abschläge für bestimmte Gebäude vor. So gilt eine Ermäßigung in Höhe von 25 Prozent für Wohnflächen, die mit dem Betrieb einer Land- oder Forstwirtschaft in Verbindung stehen sowie den sozialen Wohnungsbau. Denkmalgeschützte Gebäude erhalten eine Ermäßigung von 50 Prozent auf die Grundsteuermesszahl.

## Der Hebesatz

Der Hebesatz wird wie bisher von den Kommunen festgesetzt. Er wird sicher geändert werden, sobald die Grundsteuer ab 1. Januar 2025 nach den neuen gesetzlichen Vorschriften erhoben wird. Mit der Grundsteuerreform verbunden war das Versprechen des Gesetzgebers, dass die Reform aufkommensneutral erfolgt. Danach sollten die Städte und Gemeinden die Hebesätze in der Höhe festlegen, dass aufgrund der neuen Besteuerungsgrundlagen das gleiche Steueraufkommen erzielt wird wie vor der Reform.

## Der Zeitplan

Bis 2024 berechnet sich die Grundsteuer noch nach den Einheitswerten, ab 2025 berechnet sie sich nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzbeträgen oder den Grundsteuerwerten. Diese Berechnungsgrundlagen wurden bereits ermittelt. Dafür mussten alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken zwischen dem 01.07.2022- 30.04.2023 eine Grundsteuererklärung abgeben.

## Fazit

Die Grundsteuerreform bringt für alle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Änderungen mit sich. Das betrifft zum einen das Erhebungsverfahren. Zum anderen ändert sich aber auch die Grundsteuerbelastung. Zwar hat der Gesetzgeber versprochen, dass die Reform aufkommensneutral durchgeführt werden soll, dennoch kann es für den Einzelnen zu Mehr- oder Minderbelastungen führen. Aber ein großer Vorteil der Bayerischen Grundsteuer liegt darin, dass alle Größen nachprüfbar und alle Rechenschritte nachvollziehbar sind.

## Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Thema Bayerische Grundsteuer haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.