



Steuerinformationen

Die Grundsteuer in Bayern

Ein Überblick für Eigentümerinnen und Eigentümer



Schon seit Jahrhunderten wird der Grundbesitz als Grundlage für eine Steuer herangezogen. Die Grundsteuer ist damit eine der ältesten Steuern, die es gibt.

Sie steht alleine den Städten und Gemeinden zu und ist für diese eine wichtige Einnahme, um ihre Ausgaben finanzieren zu können. Bezahlen müssen die Grundsteuer nicht nur Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz, sondern über die Nebenkostenabrechnung mittelbar auch Mieterinnen und Mieter. Sie betrifft damit alle Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen.

In den letzten Jahren wurde die Berechnungsgrundlage reformiert. Seit dem 1. Januar 2025 steht die Grundsteuer nun auf neuen Füßen. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird sie wie auch zuvor auf Basis des Ertragswerts des Betriebs ermittelt. Für die Grundstücke des Grundvermögens kommt hingegen eine neue wertunabhängige Berechnungsgrundlage zur Anwendung. Deren Ermittlung anhand eines reinen Flächenmodells ist im Bundesgebiet einzigartig.

Da die Grundsteuer alle betrifft, ist es umso wichtiger zu verstehen, wie sie berechnet, von wem sie erhoben und wann sie geändert wird. Diese Broschüre soll eine Hilfe für diejenigen sein, die Fragen zur Grundsteuer haben.



Albert Füracker

Albert Füracker, MdL
Staatsminister



Martin Schöffel

Martin Schöffel, MdL
Staatssekretär

A. Allgemeines	6
1. Für was und warum muss Grundsteuer bezahlt werden?	6
2. Das Wichtigste auf einen Blick	7
3. Wo sind weitere Informationen verfügbar?	8
B. Berechnung der Grundsteuer	9
1. Eingliederung des Grundbesitzes	9
1.1 Vermögensarten	9
1.2 Wirtschaftliche Einheiten	10
2. Wie werden Grundstücke des Grundvermögens angesetzt?	12
2.1 Was ist der Äquivalenzbetrag?	13
2.2 Wie groß ist die Fläche des Grund und Bodens?	14
2.3 Wie wird ein Gebäude berücksichtigt?	14
2.4 Wie wird die Wohnfläche ermittelt?	16
2.4.1 Garagenstellplätze	18
2.4.2 Nebengebäude	18
2.5 Wie wird die Nutzfläche ermittelt?	19
2.6 Wie hoch ist die Äquivalenzzahl?	19
3. Wie werden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft angesetzt?	21
3.1 Was ist der Grundsteuerwert?	21
3.2 Wie wird der Grundsteuerwert ermittelt?	22
4. Grundsteuermessbetrag	24
4.1 Was ist der Grundsteuermessbetrag?	24
4.2 Wie hoch ist die Grundsteuermesszahl?	24
4.3 Wann wird die Grundsteuermesszahl bei Grundstücken ermäßigt?	25
4.3.1 Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	26
4.3.2 Denkmalgeschützte Gebäude	26
4.3.3 Gebäude des sozialen Wohnungsbaus	27

5. Grundsteuer	27
5.1 Wie hoch ist die Grundsteuer?	27
5.2 Wie hoch ist der Hebesatz?	27
6. Welche Grundstücke sind von der Grundsteuer befreit?	28
C. Beispiele für die Grundsteuerberechnung	29
1. Baugrundstück	29
2. Einfamilienhaus	29
3. Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude	30
4. Handwerksbetrieb	30
5. Landwirtschaftlich genutzte Wiese	31
6. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mit verschiedenen Nutzungen	32
D. Zahlung der Grundsteuer	34
1. Wer muss die Grundsteuer bezahlen?	34
2. An wen muss man die Grundsteuer bezahlen?	35
3. Wann muss man die Grundsteuer bezahlen?	35
4. Kann die Grundsteuer erlassen werden?	36
E. Verfahren	37
1. Wofür ist das Finanzamt und wofür ist die Gemeinde zuständig?	37
2. Welche Bescheide bekommt man?	38
3. Wie kann man sich gegen die Bescheide wehren?	40

F. Änderung der Grundsteuer	41
1. Wann wird die Grundsteuer neu berechnet?	41
2. Muss man mitteilen, dass sich am Grundbesitz etwas geändert hat?	43
3. Wer muss die Änderung(en) anzeigen?	45
4. Bis wann muss man die Änderung(en) anzeigen?	46
5. Wie kann man die Änderung(en) anzeigen?	46

Abkürzungen

Im Text werden folgende Abkürzungen verwendet:

AO	Abgabenordnung
BayGrStG	Bayerisches Grundsteuergesetz
BewG	Bewertungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
€	Euro
ff.	folgende
ggf.	gegebenenfalls
GrStG	Grundsteuergesetz (des Bundes)
ha	Hektar
§	Paragraf
%	Prozent
m ²	Quadratmeter
z. B.	zum Beispiel

Alle diese Informationen können keine steuerliche Beratung im Einzelfall ersetzen. Dafür können Sie sich bei Bedarf an eine Steuerberaterin bzw. einen Steuerberater wenden. Das Finanzamt darf gemäß §§ 2 ff. Steuerberatungsgesetz keine Steuerberatung vornehmen und deshalb nicht beim Ausfüllen der Vordrucke helfen. Die Informationen in dieser Broschüre gelten nur für Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Freistaat Bayern. Darüber, wie die Grundsteuer außerhalb von Bayern berechnet wird, können Sie sich in den Veröffentlichungen der Steuerverwaltungen der anderen Bundesländer informieren. Die Inhalte dieser Publikation beziehen sich in gleichem Maße auf sämtliche Geschlechter.



A. Allgemeines

1. Für was und warum muss Grundsteuer bezahlt werden?

Für alle Flurstücke und Gebäude in Deutschland muss Grundsteuer bezahlt werden. Das gilt unabhängig davon, ob und wie diese genutzt werden – zum Wohnen, für eine freiberufliche Tätigkeit, für einen Gewerbebetrieb oder für die Land- und Forstwirtschaft.

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, das heißt sie knüpft an die Flurstücke und Gebäude als Objekte und nicht an die Eigentümerin bzw. den Eigentümer des Grundstücks als Person an. Die finanzielle Situation der Eigentümerin bzw. des Eigentümers spielt also keine Rolle.

Die Grundsteuereinnahmen bleiben bei den Städten und Gemeinden (im folgenden Text zusammengefasst nur als „Gemeinde“ bezeichnet). Mit ihnen sollen allgemeine Ausgaben für öffentliche Leistungen finanziert werden (z. B. Ausgaben für Brandschutz, Kinderbetreuung, Spielplätze, Straßenbeleuchtung, Erschließungsstraßen oder kulturelle Einrichtungen). Diese Leistungen werden nicht oder nicht vollständig durch Gebühren bzw. Beiträge gedeckt, da diese nur erhoben werden, wenn die Gemeinde speziell für eine Bürgerin bzw. einen Bürger etwas leistet (z. B. Abwassergebühr).

2. Das Wichtigste auf einen Blick

Wie wird die Grundsteuer für ein Grundstück berechnet?

	Grund und Boden	Gebäude	
		Wohnnutzung	Nutzung zu anderen Zwecken
Fläche × Äquivalenzzahl	Fläche des Flurstücks 0,04 €/m ²	Wohnfläche 0,50 €/m ²	Nutzfläche 0,50 €/m ²
= Äquivalenzbeträge × Grundsteuermesszahl	Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden 100 %	Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche 70 %	Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche 100 %
= Grundsteuermessbetrag			
× Hebesatz der Gemeinde			
= Grundsteuer			

Wie wird die Grundsteuer für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft berechnet?

Fläche × nutzungsabhängiger, pauschaler Faktor
= Reinertrag × Kapitalisierungsfaktor: 18,6
= Ertragswert/Grundsteuerwert × Grundsteuermesszahl
= Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde
= Grundsteuer

Wie hoch ist der Hebesatz der Gemeinde?

Jede Gemeinde legt ihre Steuersätze (sogenannte Hebesätze) selbst fest. Sie unterscheidet dabei zwischen einem Hebesatz für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (sogenannte Grundsteuer A) und einem Hebesatz für die Grundstücke des Grundvermögens (sogenannte Grundsteuer B). Die Gemeinden können die Hebesätze völlig frei bestimmen. Dies ist den Gemeinden im Grundgesetz garantiert. Für den Hebesatz gibt es deshalb weder einen Mindest- noch einen Höchstprozentsatz.

Wer muss die Grundsteuer bezahlen?

Die Grundsteuer muss grundsätzlich die Eigentümerin bzw. der Eigentümer oder die Eigentümerinnen bzw. die Eigentümer gemeinsam bezahlen. Dies gilt auch dann, wenn die Grundsteuer später auf die Mieterin bzw. den Mieter umgelegt wird. Maßgeblich sind die Eigentumsverhältnisse am 1. Januar eines jeden Kalenderjahres.

Wann ändert sich die Höhe der Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird neu berechnet, wenn

- sich an den Umständen, die die Höhe der Grundsteuerberechnung beeinflussen, etwas ändert
- die Gemeinde den Hebesatz ändert oder
- bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft die sieben Jahre zwischen den Hauptfeststellungen (1. Januar 2022, 1. Januar 2029 und so weiter) abgelaufen sind.

Ändern sich die tatsächlichen Verhältnisse, müssen Sie dies bis zum 31. März des Folgejahres aktiv beim Finanzamt anzeigen. Das Finanzamt fordert Sie dazu nicht gesondert auf.

3. Wo sind weitere Informationen verfügbar?

Diese Broschüre kann nur einen Überblick über die Grundsteuerregelungen bieten und nicht jede Detailfrage beantworten.

Weitere Auskünfte erhalten Sie deshalb

- in den Ausfüllanleitungen zur Grundsteuererklärung (Vordrucke BayGrSt 1 bis 4) und zur Grundsteueränderungsanzeige (Vordruck BayGrSt 5),
- auf der Internetseite www.grundsteuer.bayern.de,
- bei der Grundsteuerstelle des zuständigen Finanzamts oder
- bei der örtlichen Gemeinde.

**B. Berechnung der Grundsteuer****1. Eingliederung des Grundbesitzes****1.1 Vermögensarten**

Für die Berechnung der Grundsteuer ist entscheidend, wie die Flurstücke und Gebäude genutzt werden.

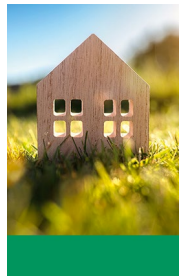
Die Flurstücke und Gebäude werden einer Vermögensart zugeordnet. Es gibt zwei verschiedene Vermögensarten: das land- und forstwirtschaftliche Vermögen sowie das Grundvermögen.

Alle Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Alle Flurstücke und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören zum Grundvermögen.

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören damit:

- aktive und ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe,
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, die selbst genutzt, verpachtet, kostenlos überlassen oder ungenutzt sind und
- ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Hof- und Wirtschaftsgebäude, die nicht anderweitig genutzt werden.

Für die Zuordnung wird rein auf die Nutzung abgestellt. Es ist nicht notwendig, dass die Eigentümerin bzw. der Eigentümer selbst eine aktive Land- und Forstwirtschaft betreibt.



Zum Grundvermögen gehören damit:

- Grund und Boden, Gebäude und Gebäudeteile, der bzw. die nicht land- und forstwirtschaftlich, sondern zum Wohnen, für eine freiberufliche Tätigkeit oder für einen Gewerbebetrieb genutzt werden
- Wohngebäude von Land- und Forstwirten (auch die, in denen die Betriebsinhaberin oder der Betriebsinhaber oder Angestellte wohnen) und der zugehörige Grund und Boden (sogenannter Umgriff),
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, für die anzunehmen ist, dass sie innerhalb von sieben Jahren als Bau-, Gewerbe- oder Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke, genutzt werden,
- Flächen, die in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind und deren sofortige Bebauung möglich ist, wenn in benachbarten Bereichen des Plangebiets die Bebauung schon begonnen hat.

Rechtsquelle: §§ 218, 232 Absatz 1, 233, 243 Absatz 1 BewG

1.2 Wirtschaftliche Einheiten

Die Flurstücke und Gebäude werden zu wirtschaftlichen Einheiten zusammengefasst.

Zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören alle Flurstücke und Gebäude, die

- die gleiche Vermögensart haben,
- zusammen genutzt werden und
- derselben Eigentümerin bzw. demselben Eigentümer bzw. denselben Eigentümerinnen bzw. Eigentümern gehören.

Die Flurstücke und Gebäude werden auch dann der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer zugerechnet, wenn diese bzw. dieser sie vermietet oder verpachtet hat.

Gehört einer Eigentümerin bzw. einem Eigentümer nur ein Teil des Flurstücks bzw. des Gebäudes oder nutzt die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verschiedene Teilflächen unterschiedlich, gehören auch nur jeweils diese Teilflächen zu einer wirtschaftlichen Einheit. Flurstücke und Gebäude werden auch dann zusammengefasst, wenn sie teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes gehören.

Beispiele:

- Einfamilienhaus mit dem Flurstück, auf dem es steht
- Wohnhaus mit der zugehörigen Garage, auch wenn sich die Gebäude auf zwei verschiedenen Flurstücken befinden
- Eigentumswohnung mit dem anteiligen Grund und Boden
- mehrere Wiesen einer Landwirtin bzw. eines Landwirts

Bitte beachten Sie folgende Besonderheiten:

- Jedes Wohnungs- und Teileigentum bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit. Zu der wirtschaftlichen Einheit gehört jeweils die anteilige Gebäudefläche und die anteilige Flurstücksfläche.
- Ist der Grund und Boden mit einem Erbbaurecht belastet, sind das Gebäude und der Grund und Boden unabhängig von den Eigentumsverhältnissen zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen. Diese wird dem Erbbauberechtigten zugerechnet.
- Gehört das Gebäude ausnahmsweise einer anderen Eigentümerin bzw. einem anderen Eigentümer als das Flurstück (Gebäude auf fremdem Grund und Boden), gibt es zwei wirtschaftliche Einheiten „Grundstück“: zum einen allein das Gebäude und zum anderen allein den Grund und Boden.
- Wird die Land- und Forstwirtschaft von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben, sind in die wirtschaftliche Einheit auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind.

Die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens heißen „Betriebe der Land- und Forstwirtschaft“. Für sie müssen Sie die sogenannte „Grundsteuer A“ bezahlen (siehe „Wie werden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft angesetzt?“ auf Seite 21).

Die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens heißen „Grundstücke“. Alle Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit Grundstück werden zusammengefasst als „Grund und Boden“ bezeichnet. Für die Grundstücke müssen Sie die sogenannte „Grundsteuer B“ bezahlen (siehe „Wie werden Grundstücke des Grundvermögens angesetzt?“ auf Seite 12).

Rechtsquelle: §§ 2, 232 Absatz 2, 244 BewG, Artikel 1 Absatz 4, Artikel 9 Absatz 2 BayGrStG, § 21 Lebenspartnerschaftsgesetz

2. Wie werden Grundstücke des Grundvermögens angesetzt?

Bei der Berechnung der Grundsteuer B für Grundstücke des Grundvermögens wird darauf geachtet, wie das Grundstück genutzt wird und wie groß der Grund und Boden sowie das Gebäude sind. Es wird pauschal davon ausgegangen, dass ein Grundstück umso mehr Aufwand für die öffentlichen Leistungen der Gemeinde verursacht, je größer es ist. Ein flächenmäßig großes Grundstück wird deshalb stärker belastet als ein kleines Grundstück. Wie viel das Grundstück wert ist, wird bei der Berechnung der Grundsteuer nicht berücksichtigt.

Erläuterungen dazu, wie die wirtschaftliche Einheit „Grundstück“ gebildet wird, finden Sie im Abschnitt „Eingliederung des Grundbesitzes“ auf Seite 9.

2.1 Was ist der Äquivalenzbetrag?

Fläche
× Äquivalenzzahl
= Äquivalenzbetrag
× Grundsteuermesszahl
= Grundsteuermessbetrag
× Hebesatz der Gemeinde
= Grundsteuer



Der Äquivalenzbetrag ist das Ergebnis des ersten Rechenschritts auf dem Weg zur Berechnung der Grundsteuer.

Es werden, je nach Ausgestaltung des Grundstücks, bis zu drei verschiedene Äquivalenzbeträge ermittelt:

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

Rechtsquelle: Artikel 1 Absatz 3 BayGrStG

2.2 Wie groß ist die Fläche des Grund und Bodens?

Als „Fläche des Grund und Bodens“ wird die Summe der Flächen aller Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit in Quadratmeter angesetzt. Die gesamte Fläche des Grund und Bodens wird auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet. Auch die bebaute Fläche wird angesetzt.

Wie groß die amtliche Fläche eines Flurstücks ist, können Sie aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder dem Notarvertrag in Erfahrung bringen.

An den Ämtern für Digitalisierung, Breitband und Vermessung können Sie bei Bedarf kostenpflichtig tagesaktuelle Auszüge aus dem Liegenschaftskataster bestellen.

Weitere Informationen finden Sie unter www.ldbv.bayern.de/service/grundsteuer.

Rechtsquelle: Artikel 1 Absatz 3 und Artikel 2 Absatz 5 BayGrStG

2.3 Wie wird ein Gebäude berücksichtigt?

Ein Gebäude fließt ebenfalls mit seiner Fläche in die Berechnung der Grundsteuer mit ein. Je nachdem, ob das Gebäude bzw. der Gebäudeteil zu Wohnzwecken genutzt wird oder nicht, wird anders ermittelt, wie groß die Gebäudefläche ist.

Wird ein Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, wird die gesamte Gebäudefläche inkl. der Fläche von Zubehörräumen (z. B. Kellerräume, Heizungsräume) nach der Wohnflächenverordnung ermittelt (*siehe „Wie wird die Wohnfläche ermittelt?“ auf Seite 16*).

Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken (z. B. gewerbliche oder freiberufliche Zwecke) genutzt, wird für das gesamte Gebäude die Nutzfläche benötigt (*siehe „Wie wird die Nutzfläche ermittelt?“ auf Seite 19*).

In einem Gebäude, das teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke genutzt wird (sogenanntes gemischt genutztes Gebäude; z. B. ein Laden im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen), werden die Flächen je nach Nutzung anders ermittelt. Dies bedeutet, dass Zubehörräume unterschiedlich behandelt werden, je nachdem welcher Fläche sie dienen bzw. zugeordnet sind.

Sowohl die Wohnfläche als auch die Nutzfläche werden insgesamt auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet.

Ein Gebäude wird berücksichtigt, wenn es nutzbar, also bezugsfertig ist. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, wird der bereits bezugsfertige Teil angesetzt. Es ist nicht entscheidend, ob schon eine Bauabnahme stattgefunden hat. Gebäude, die zerstört sind oder dauerhaft nicht mehr genutzt werden können, werden nicht mehr berücksichtigt.

Beträgt die Gebäudefläche für alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude insgesamt weniger als 30 m², werden die Gebäude nicht angesetzt und das Grundstück wird wie ein unbebautes Grundstück behandelt. Ist ein Gebäude in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt (wie z. B. bei Wohnheimen), ist für die Prüfung die Fläche des gesamten Gebäudes entscheidend. Garagen, die zu einem Wohnraum gehören, sind von dieser Regelung ausgenommen (*siehe „Garagenstellplätze“ auf Seite 18*).

Rechtsquelle: Artikel 2 BayGrStG, §§ 246 und 248 BewG

2.4 Wie wird die Wohnfläche ermittelt?

Was zur Wohnfläche gehört und wie sie genau ermittelt wird, ergibt sich aus der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel selbst händisch ausmessen. Die Wohnfläche ist auch aus den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung ersichtlich. Bei Eigentumswohnungen ist die Wohnfläche regelmäßig in der Wohngeldabrechnung ausgewiesen.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- Wintergärten,
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören, sowie
- Arbeitszimmern.

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln.

In die Wohnfläche sind damit auch die Flächen einzubeziehen von:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
- freiliegenden Installationen,
- Einbaumöbeln und
- nicht ortsbundenen, versetzbaren Raumteilern.

Nicht einzubeziehen sind hingegen die Flächen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie höher als 1,50 Meter sind und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt,
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- Türnischen und
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen aber nur maximal 0,13 Meter tief sind.

Bitte beachten Sie, dass die Grundflächen von

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern vollständig,
- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte,
- unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte, zur Wohnfläche zählen.

Die Grundflächen von Zubehörräumen (z. B. Kellerräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen und Trockenräume, Bodenräume und Heizungsräume) gehören nicht zur Wohnfläche, das heißt sie werden bei der Grundsteuerberechnung überhaupt nicht berücksichtigt.

Rechtsquelle: Artikel 2 Absatz 1 BayGrStG, Wohnflächenverordnung

2.4.1 Garagenstellplätze

Gehören zu einer Wohnung Stellplätze in (Tief-)Garagen und befinden sich diese in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, bleibt die Nutzfläche von diesen bis zu insgesamt 50 m² außer Ansatz. Ist die Nutzfläche größer als 50 m², wird sie nur mit der übersteigenden Fläche angesetzt.

Gehören die Wohnung und die Stellplätze nicht zur gleichen wirtschaftlichen Einheit, muss der Stellplatz der Wohnung zusätzlich rechtlich zugeordnet sein, damit der Freibetrag von 50 m² in Anspruch genommen werden kann. Eine rechtliche Zuordnung liegt vor, wenn die Wohnung und der Stellplatz entweder

- dinglich (z. B. Einfamilienhaus mit Garage gehören einer Eigentümerin bzw. einem Eigentümer; Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz) oder
- vertraglich (z. B. eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer vermietet eine Wohnung zusammen mit einem gesonderten Stellplatz an eine Mieterin bzw. einen Mieter) miteinander verknüpft sind.

Wie die Fläche eines Stellplatzes ermittelt wird, finden Sie im Abschnitt „*Wie wird die Nutzfläche ermittelt?*“ auf Seite 19.

Stellplätze im Freien und Carports werden nicht angesetzt.

Rechtsquelle: Artikel 2 Absatz 2 BayGrStG

2.4.2 Nebengebäude

Nebengebäude, die

- von untergeordneter Bedeutung sind (z. B. Schuppen oder Gartenhaus) und
 - sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden,
- werden nur berücksichtigt, soweit die Nutzfläche größer als 30 m² ist.

Wie die Fläche eines Nebengebäudes ermittelt wird, finden Sie im Abschnitt „*Wie wird die Nutzfläche ermittelt?*“ auf Seite 19.

Rechtsquelle: Artikel 2 Absatz 3 BayGrStG

2.5 Wie wird die Nutzfläche ermittelt?

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

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

- Garagen,
- Teeküchen, Speiseräumen,
- Büroräumen, Besprechungsräumen,
- Werkhallen, Laboren,
- Lagerhallen, Verkaufsräumen,
- Ausstellungsräumen, Bühnenräumen, Sporträumen,
- Räumen für medizinische Untersuchungen / Behandlungen,
- Abstellräumen, Sanitärräumen, Umkleieräumen sowie Serverräumen.

Die Nutzfläche umfasst nicht die

- Konstruktions-Grundflächen (z. B. Wände, Pfeiler),
- technischen Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe) oder
- Verkehrsflächen (z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).

Rechtsquelle: Artikel 2 Absatz 1 BayGrStG

2.6 Wie hoch ist die Äquivalenzzahl?

Die Äquivalenzzahl beträgt

- für den Grund und Boden 0,04 €/m² und
- für die Wohn- sowie Nutzfläche 0,50 €/m².

Die Äquivalenzzahlen sagen nichts darüber aus, wie wertvoll die Flächen sind. Sie bestimmen, in welchem Verhältnis die Flächen von Grund und Boden sowie Gebäude zueinander belastet werden.

Die Äquivalenzzahl für den Grund und Boden wird in zwei Fällen mit einem geringeren Betrag angesetzt. Die beiden Fälle können auch kombiniert auftreten.

1. Fall:

Das Gebäude wird zu mindestens 90 % für Wohnzwecke genutzt und die Fläche des Grund und Bodens ist größer als die 10-fache Wohnfläche.

In diesem Fall wird die Äquivalenzzahl für den Teil des Grund und Bodens, der das 10-fache der Wohnfläche übersteigt, nur zu 50 % angesetzt, das heißt mit 0,02 €/m².

2. Fall:

Die Fläche des Grund und Bodens ist größer als 10.000 m² und zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt.

In diesem Fall wird der Äquivalenzbetrag für die 10.000 m² übersteigende Fläche wie folgt angesetzt:

$([\text{gesamte Fläche des Grund und Bodens in m}^2 - 10.000 \text{ m}^2] \times 0,04 / \text{m}^2)^{0,7} \text{ €}$.

Eine Flurstücksfläche ist bebaut, wenn sie durch Bauwerke überbaut (z. B. Häuser oder Garagen) oder unterbaut (z. B. Tiefgaragen) ist. Sie ist befestigt, wenn sie durch Walzen, Stampfen, Rütteln oder Aufbringen von Baustoffen so verändert wurde, dass Regenwasser nicht oder nur schwer vom Boden aufgenommen werden kann. Darunter fallen z. B. Wege, Straßen, Plätze, Höfe und Stellplätze, deren Flächen insbesondere mit Asphalt, Beton, Platten, Pflaster (auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Basaltpflaster), Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke oder Ähnliches) bedeckt sind.

Rechtsquelle: Artikel 3 BayGrStG

3. Wie werden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft angesetzt?

Für die Berechnung der Grundsteuer A wird berücksichtigt, wie ertragsfähig die Flächen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind. Dies wird pauschalisiert berechnet. Wie viel Ertrag der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft tatsächlich einbringt, ist für die Berechnung der Grundsteuer nicht bedeutend.

Erläuterungen dazu, wie die wirtschaftliche Einheit „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“ gebildet wird, finden Sie im Abschnitt „*Eingliederung des Grundbesitzes*“ auf Seite 9.

3.1 Was ist der Grundsteuerwert?

Fläche, die der Betriebsinhaberin bzw. dem Betriebsinhaber gehört × nutzungsabhängiger, pauschaler Faktor (gesetzlich festgelegt)
(+ ggf. Zuschlag)
= Reinertrag × Kapitalisierungsfaktor: 18,6
= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 Euro)
× Grundsteuermesszahl
= Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde
= Grundsteuer



Der Ertragswert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bildet den Grundsteuerwert. Der Grundsteuerwert ist das Ergebnis des ersten Rechenabschnitts auf dem Weg zur Berechnung der Grundsteuer.

Rechtsquelle: §§ 220, 236, 239 BewG

3.2 Wie wird der Grundsteuerwert ermittelt?

Ausgangspunkte für die Berechnung sind die Flächen des Betriebs und deren Nutzung. Für jede Nutzung (z. B. Landwirtschaft, Gartenbau, Saatzucht) wird ein eigener Reinertrag berechnet. Hat ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehrere Nutzungen, werden die einzelnen Reinerträge anschließend zusammengerechnet.

Zunächst werden die verschiedenen Flächen der wirtschaftlichen Einheit nach ihrer Nutzung aufgeteilt. Wird ein Flurstück unterschiedlich genutzt (z. B. ein Teil für Landwirtschaft und ein Teil für Forstwirtschaft) wird es entsprechend aufgeteilt. Wird eine Fläche derzeit nicht aktiv genutzt, ist bedeutend, wie die Fläche künftig genutzt werden soll. Erläuterungen dazu, wie Sie Informationen zur Größe der Flurstücksflächen erhalten, finden Sie im Abschnitt „*Wie groß ist die Fläche des Grund und Bodens?*“ auf Seite 14.

Die Flächen werden dann mit einem nutzungsabhängigen, pauschalen Faktor multipliziert. Die Faktoren sind in den Anlagen 27 ff. zum Bewertungsgesetz festgelegt.

Der Faktor für die Nutzung Forstwirtschaft hängt vom Wuchsgebiet ab. Die forstwirtschaftlichen Flächen in Bayern sind je nach Gemarkung einem von 17 Wuchsgebieten zugeteilt. Ein Wuchsgebiet zeichnet sich durch eine einheitliche Landschaftsstruktur, ähnliche klimatische Eigenschaften, vergleichbaren Gesteinsaufbau oder Landschaftsgeschichte aus und kann anhand dieser Merkmale von anderen Landschaften abgegrenzt werden. Das Finanzamt ermittelt selbständig, zu welchem Wuchsgebiet die Fläche gehört.

Bei einer Nutzung für Landwirtschaft, Saatzucht oder Kurzumtriebsplantagen ist für den Grundsteuerwert zudem die Ertragsmesszahl (kurz: EMZ) von Bedeutung. Diese wird anhand der Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung (das heißt der Acker-/Grünlandzahl) und der Flurstücksfläche in Ar ermittelt. Die Ertragsmesszahl ist im Liegenschaftskataster hinterlegt.

Die Gebäudeflächen von Hof- und Wirtschaftsgebäuden werden im Regelfall nicht gesondert berücksichtigt, sondern sind mit dem Ansatz der Flurstücksflächen abgedeckt.

Auf den Reinertrag einer Nutzung wird in einigen Fällen ein Zuschlag erhoben. Dies ist der Fall bei

- verstärkter Tierhaltung,
- Obst-/Gemüsebau mit Flächen unter Glas oder Kunststoffen,
- Wirtschaftsgebäuden für die Fass- und Flaschenweinerzeugung,
- Wirtschaftsgebäuden von Nebenbetrieben (z. B. Brennereien, Räumereien, Sägewerke, Mühlen, Kompostierungen oder die Erzeugung von Winzersekt) und
- Windenergieanlagen.

Berechnungsschema für den Reinertrag einer landwirtschaftlich genutzten Fläche:

Fläche in Ar × 2,52 €/Ar
+ Ertragsmesszahl (= Acker-/Grünlandzahl × Fläche in Ar) × 0,041 €
(ggf. Zuschlag für verstärkte Tierhaltung)
= Reinertrag

Berechnungsschema für den Reinertrag einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche:

Fläche in Hektar
× Bewertungsfaktor in €/Hektar (abhängig vom Wuchsgebiet)
= Reinertrag

Ihnen steht die Möglichkeit offen mit einem Wertgutachten eines Sachverständigen nachzuweisen, dass der tatsächliche Wert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft niedriger ist als der festgestellte Grundsteuerwert. Liegt der tatsächliche Wert erheblich unter dem nach dem Bewertungsgesetz berechneten Grundsteuerwert, wird die Grundsteuer auf der Grundlage des tatsächlichen Wertes berechnet.

4. Grundsteuermessbetrag

4.1 Was ist der Grundsteuermessbetrag?

Fläche × Äquivalenzzahl
= Äquivalenzbetrag × Grundsteuermesszahl
= Grundsteuermessbetrag
× Hebesatz der Gemeinde
= Grundsteuer



Der Grundsteuermessbetrag ist das Ergebnis des zweiten Rechenschritts auf dem Weg zur Berechnung der Grundsteuer.

Rechtsquelle: Artikel 1 Absatz 2 und Artikel 7 BayGrStG

4.2 Wie hoch ist die Grundsteuermesszahl?

Die Grundsteuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft beträgt 0,55 Promille.

Die Grundsteuermesszahl beträgt bei Grundstücken des Grundvermögens für

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

Bei einem bebauten Grundstück werden die Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden sowie für die Gebäudeflächen mit den jeweiligen Grundsteuermesszahlen multipliziert und anschließend zu einem Grundsteuermessbetrag zusammengefasst:

Äquivalenzbetrag	Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden	Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche	Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche
× Grundsteuermesszahl	× 100 %	× 70 %	× 100 %
= Grundsteuermessbetrag			

Rechtsquelle: Artikel 4 Absatz 1 BayGrStG, § 14 GrStG

4.3 Wann wird die Grundsteuermesszahl bei Grundstücken 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 %.

Die Grundsteuermesszahl für die Nutzfläche wird nur bei denkmalgeschützten Gebäuden auf 75 % ermäßigt.

Rechtsquelle: Artikel 4 BayGrStG

4.3.1 Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bekommt bei der Grundsteuermesszahl eine Ermäßigung von 25 %. Bei einem Gebäude(teil) handelt es sich um den Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, soweit

- die Betriebsinhaberin bzw. der Betriebsinhaber,
- die zu ihrem bzw. seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen,
- die Altenteiler oder
- die Angestellten

darin wohnen. Das Wohngebäude muss zudem nahe neben der Betriebsstätte stehen. Außerdem muss die Betriebsinhaberin bzw. der Betriebsinhaber oder ein zum Haushalt gehörendes Familienmitglied durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden sein. Dafür kommt es auf den Arbeitsaufwand für die Bewirtschaftung an.

Rechtsquelle: Artikel 4 Absatz 2 BayGrStG

4.3.2 Denkmalgeschützte Gebäude

Ganz oder teilweise denkmalgeschützte Gebäude erhalten eine Ermäßigung von 25 % auf die Grundsteuermesszahl. Dafür muss es sich um ein Baudenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz handeln. Fällt das Gebäude unter Ensembleschutz, wird es ebenfalls begünstigt. Ensembleschutz tritt ein, wenn das Gebäude zu einer baulichen Anlage gehört, die als Ganzes erhaltenswürdig ist und deswegen als Baudenkmal gilt.

Die Denkmalschutzbehörden (meist die Kreisverwaltungsbehörden) entscheiden darüber, ob ein Gebäude ein Baudenkmal ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt eine Denkmalliste mit allen Denkmälern in Bayern. Die Denkmalliste ist auf der Internetseite des Landesamts für Denkmalpflege kostenlos abrufbar (www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas).

Für Boden- oder Gartendenkmäler gibt es keine Ermäßigung.

Rechtsquelle: Artikel 4 Absatz 3 BayGrStG, Artikel 1 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz

4.3.3 Gebäude des sozialen Wohnungsbaus

Für eine Wohnung wird die Grundsteuermesszahl um 25 % ermäßigt, wenn sie wegen einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unter die gesetzlichen Regeln des sozialen Wohnungsbaus fällt. Wird der Wohnraum günstiger überlassen, ohne dass es durch ein Gesetz (z. B. Wohnraumförderungsgesetz) veranlasst ist (z. B. günstige Vermietung an ein Familienmitglied; alte Mietverträge mit geringer Miete), wird die Grundsteuermesszahl nicht ermäßigt.

Rechtsquelle: Artikel 4 Absatz 4 BayGrStG

5. Grundsteuer

5.1 Wie hoch ist die Grundsteuer?

Fläche
× Äquivalenzzahl
= Äquivalenzbetrag
× Grundsteuermesszahl
= Grundsteuermessbetrag
× Hebesatz der Gemeinde
= Grundsteuer



Im letzten Rechenschritt wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Das Ergebnis ist die Grundsteuer.

5.2 Wie hoch ist der Hebesatz?

Der Steuersatz für die Grundsteuer heißt Hebesatz und wird als Prozentsatz ausgewiesen. Es gibt pro Gemeinde mindestens zwei Hebesätze. Diese beiden Hebesätze können, müssen aber nicht gleich hoch sein. Die Gemeinde ist in ihrer Entscheidung, wie hoch sie die Hebesätze festlegt, grundsätzlich frei. Es gibt weder einen Mindest- noch einen Höchsthebesatz.

Ein Hebesatz gilt für alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft der Gemeinde. Die mit diesem Hebesatz berechnete Grundsteuer nennt man „Grundsteuer A“. Das A steht für „agrarisches“.

Der andere Hebesatz gilt für alle Grundstücke der Gemeinde. Die mit diesem Hebesatz berechnete Grundsteuer nennt man „Grundsteuer B“. Das B steht für „baulich“.

Für die Grundstücke in einer Gemeinde, die eine Grundsteuermesszahlermäßigung bekommen haben (*siehe „Wann wird die Grundsteuermesszahl bei Grundstücken ermäßigt?“ auf Seite 25*), kann die Gemeinde einen geringeren Hebesatz festlegen als für alle anderen Grundstücke. Für jede Grundstücksgruppe kann ein eigener Hebesatz bestimmt werden.

Die Gemeinde legt ihre Hebesätze in einer Satzung fest. Bis zum 30. Juni des Jahres muss feststehen, wie hoch die Hebesätze für dieses Jahr sind. Die Gemeinde kann den Hebesatz auch für mehrere Jahre festlegen. Welche Hebesätze in Ihrer Gemeinde gelten, können Sie dort erfragen.

Rechtsquelle: § 25 GrStG, Artikel 5 Absatz 1 BayGrStG

6. Welche Grundstücke sind von der Grundsteuer befreit?

Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sind nur in Ausnahmefällen von der Grundsteuer befreit. Darunter fallen beispielsweise Straßen, Schulen, Krankenhäuser, Friedhöfe oder auch Grundstücke, die einer gemeinnützigen Personenvereinigung gehören und von dieser für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke genutzt werden (z. B. Sportplatz eines gemeinnützigen Vereins).

Rechtsquelle: §§ 3 ff. GrStG

C. Beispiele für die Grundsteuerberechnung

1. Baugrundstück

Fläche des Grund und Bodens: 800 m²

Hebesatz der Gemeinde: 400 %

	Grund und Boden	
Fläche		800 m ²
× Äquivalenzzahl	×	0,04 €/m ²
= Äquivalenzbetrag	=	32 €
× Grundsteuermesszahl	×	100 %
= Grundsteuermessbetrag	=	32 €
× Hebesatz der Gemeinde	×	400 %
= Grundsteuer	=	128 €

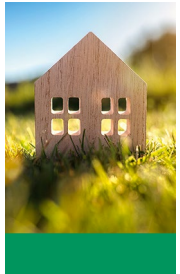
2. Einfamilienhaus

Fläche des Grund und Bodens: 600 m²

Wohnfläche: 120 m²

Hebesatz der Gemeinde: 400 %

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	600 m ²	120 m ²
× Äquivalenzzahl	× 0,04 €/m ²	× 0,50 €/m ²
= Äquivalenzbeträge	= 24 €	= 60 €
× Grundsteuermesszahl	× 100 %	× 70 %
= Grundsteuermessbetrag	= 24 €	= 42 €
× Hebesatz der Gemeinde	× 400 %	× 400 %
= Grundsteuer	= 96 €	= 168 €
	=	264 €



3. Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude

anteilige Fläche des Grund und Bodens: 25 m²
 Wohnfläche: 60 m²
 Hebesatz der Gemeinde: 400 %

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	25 m ²	60 m ²
× Äquivalenzzahl	× 0,04 €/m ²	× 0,50 €/m ²
= Äquivalenzbeträge	= 1 €	= 30 €
× Grundsteuermesszahl	× 100 %	× 52,5 %
= Grundsteuermessbetrag	= 16,75 €	
× Hebesatz der Gemeinde	× 400 %	
= Grundsteuer	= 67 €	

4. Handwerksbetrieb

Fläche des Grund und Bodens: 1.500 m²
 Nutzfläche: 800 m²
 Hebesatz der Gemeinde: 400 %

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	1.500 m ²	800 m ²
× Äquivalenzzahl	× 0,04 €/m ²	× 0,50 €/m ²
= Äquivalenzbeträge	= 60 €	= 400 €
× Grundsteuermesszahl	× 100 %	× 100 %
= Grundsteuermessbetrag	= 460 €	
× Hebesatz der Gemeinde	× 400 %	
= Grundsteuer	= 1.840 €	

5. Landwirtschaftlich genutzte Wiese

Fläche des Grund und Bodens: 15.000 m²
 Landwirtschaftliche Nutzung
 Ertragsmesszahl: 6.750
 Hebesatz der Gemeinde: 400 %

Fläche in Ar	150 Ar	378 €
× Bewertungsfaktor	× 2,52 €/Ar →	
		+
Ertragsmesszahl	6.750	276,75 €
× Bewertungsfaktor	× 0,041 € →	
= Reinertrag		= 654,75 €
× Faktor		× 18,6
= Grundsteuerwert		= 12.178,35 €
→ abgerundet auf volle 100 €		→ 12.100 €
× Grundsteuermesszahl		× 0,00055 (= 0,55 Promille)
= Grundsteuermessbetrag		= 6,82 €
× Hebesatz der Gemeinde		× 400 %
= Grundsteuer		= 27,28 €

6. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mit verschiedenen Nutzungen

Fläche des Grund und Bodens gesamt: 101.000 m²
 Landwirtschaftliche Nutzung: 70.000 m², Ertragsmesszahl 28.000
 Forstwirtschaftliche Nutzung: 30.000 m², Wuchsgebiet: Frankenalb
 und Oberpfälzer Jura
 Hofstelle: 1.000 m²
 Hebesatz der Gemeinde: 400 %

Landwirtschaftliche Nutzung:

Fläche in Ar	700 Ar		
× Bewertungsfaktor	× 2,52 €/Ar	→	1.764 €
			+
Ertragsmesszahl:	28.000		
× Bewertungsfaktor	× 0,041 €	→	1.148 €
= Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung		=	2.912 €

Forstwirtschaftliche Nutzung:

Fläche in Hektar	3 ha		
× Bewertungsfaktor	× 106,82 €/ha		
= Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung		=	320,46 €

Hofstelle:

Fläche in Ar	10 Ar		
× Bewertungsfaktor	× 6,62 €/Ar		
= Reinertrag der Nutzung Hofstelle		=	66,20 €

Summe der Reinerträge	3.298,66 €		
× Faktor	× 18,6		
= Grundsteuerwert	= 61.355,0 €		
→ abgerundet auf volle 100 €	→ 61.300 €		
× Grundsteuermesszahl	× 0,00055 (= 0,55 Promille)		
= Grundsteuermessbetrag	= 33,71 €		
× Hebesatz der Gemeinde	× 400 %		
= Grundsteuer	= 134,84 €		



D. Zahlung der Grundsteuer

1. Wer muss die Grundsteuer bezahlen?

Die Grundsteuer muss die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundstücks oder die Inhaberin bzw. der Inhaber des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bezahlen. Gehört das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehreren Personen, Gesellschaften oder Gemeinschaften, schulden sie die Grundsteuer gemeinsam.

Von dieser Regel gibt es zwei Ausnahmen:

- Ist bei einem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt, muss diejenige bzw. derjenige, der bzw. dem das Erbbaurecht gehört (sogenannte Erbbauberechtigte bzw. Erbbauberechtigter), die Grundsteuer für das ganze Grundstück bezahlen.
- Gehört das Gebäude ausnahmsweise jemand anderem als der Grund und Boden (sogenanntes Gebäude auf fremdem Grund und Boden), muss die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Gebäudes die Grundsteuer für das Gebäude bezahlen und die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grund und Bodens die Grundsteuer für den Grund und Boden.

Bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse beim Grundstück oder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft muss für das Jahr der Eigentumsänderung noch die bisherige Eigentümerin bzw. der bisherige Eigentümer die Grundsteuer bezahlen. Die alten und neuen Eigentümerinnen und Eigentümer können untereinander vereinbaren, dass die Kosten von der neuen Eigentümerin bzw. von dem neuen Eigentümer übernommen werden. Das muss weder dem Finanzamt noch der Gemeinde mitgeteilt werden. Die Gemeinde selbst darf die Grundsteuer für dieses Kalenderjahr nicht von der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer verlangen, sondern muss dafür noch auf die bisherige Steuerpflichtige bzw. den bisherigen Steuerpflichtigen zukommen.

Wird eine Wohnung vermietet und ist vereinbart, dass die Mieterin bzw. der Mieter die Betriebskosten trägt, kann die Vermieterin bzw. der Vermieter die von ihr bzw. ihm bezahlte Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieterin bzw. den Mieter umlegen.

Rechtsquelle: § 10 GrStG, §§ 261 und 262 BewG, § 556 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch in Verbindung mit § 2 Nummer 1 Betriebskostenverordnung

2. An wen muss man die Grundsteuer bezahlen?

Die Gemeinde bekommt die Grundsteuer für alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in ihrem Gebiet. Die Wohnadresse der Eigentümerin bzw. des Eigentümers hat darauf keinen Einfluss.

Die Grundsteuer müssen Sie deshalb direkt an die Gemeinde und nicht an das Finanzamt überweisen. Die Zahlungsdetails finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid.

Rechtsquelle: Artikel 106 Absatz 6 Satz 1 Grundgesetz

3. Wann muss man die Grundsteuer bezahlen?

Die Grundsteuer muss jährlich bezahlt werden. Sie wird aber grundsätzlich nicht in einem Betrag, sondern jeweils zu einem Viertel am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Genaue Details finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid.

Falls Sie eine jährliche Zahlung bevorzugen, können Sie das bei der Gemeinde beantragen. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des Vorjahres gestellt werden. Wird der Antrag genehmigt, wird der Jahresbetrag der Grundsteuer komplett am 1. Juli des Jahres fällig.

Rechtsquelle: §§ 27 und 28 GrStG

4. Kann die Grundsteuer erlassen werden?

Die Grundsteuer kann nur in Ausnahmefällen erlassen werden. Den Erlass müssen Sie bei der Gemeinde bis zum 31. März des Folgejahres beantragen.

Die Grundsteuer wird

- für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt oder
- für öffentliche Grünanlagen, Spiel und Sportplätze, erlassen, wenn die Ausgaben normalerweise die Einnahmen übersteigen.

Die Grundsteuer wird zudem teilweise erlassen, wenn der übliche Ertrag des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder des Grundstücks um mehr als 50 % gemindert ist und die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die Ertragsminderung nicht selbst verschuldet hat (z. B. aufgrund von Naturkatastrophen).

Des Weiteren hat die Gemeinde die Möglichkeit in Einzelfällen die Grundsteuer teilweise zu erlassen, soweit alleine aufgrund der Grundsteuerreform eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt. Dafür kommen insbesondere Grundstücke mit ortsunüblicher Lage, überalterte Gebäude oder große nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, die einfach ausgestattet sind und entweder einen Hallenanteil haben oder nicht mehr genutzt werden, in Frage.

Die Grundsteuer wird auch dann teilweise erlassen, wenn mehrere Wirtschaftsgüter einheitlich als nur geringfügig befestigte Sportanlage genutzt, aber aufgrund der unterschiedlichen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden.

Zudem kann die Grundsteuer ganz oder zum Teil erlassen werden, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falls unbillig wäre.

Rechtsquelle: §§ 32 bis 35 GrStG, Artikel 8 BayGrStG, §§ 163 und 227 AO

E. Verfahren

1. Wofür ist das Finanzamt und wofür ist die Gemeinde zuständig?

Das Finanzamt ist dafür zuständig, die Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer festzustellen bzw. festzusetzen, das heißt es

- kontrolliert den Eingang der Grundsteuererklärungen bzw. der Änderungsanzeigen,
- prüft diese,
- berechnet darauf aufbauend die (geänderte) Berechnungsgrundlage für jedes Grundstück oder jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft,
- versendet die Grundlagenbescheide an die Steuerpflichtigen,
- informiert die Gemeinden über die Höhe der Berechnungsgrundlagen und
- bearbeitet die Einsprüche gegen die Grundlagenbescheide.

Die Gemeinde ist dafür zuständig, die Grundsteuer festzusetzen und zu erheben, das heißt sie

- legt die Hebesätze fest,
- berechnet darauf aufbauend die Grundsteuer für jedes Grundstück oder jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft,
- versendet die Grundsteuerbescheide,
- bearbeitet die Widersprüche gegen die Grundsteuerbescheide,
- überwacht die Zahlungseingänge und
- bearbeitet die Stundungs- oder Erlassanträge.



2. Welche Bescheide bekommt man?

Ihnen werden für jede wirtschaftliche Einheit drei verschiedene Bescheide zugeschickt.

Grundstücke des Grundvermögens:

Rechenweg	Die Berechnung finden Sie im	Der Bescheid wird verschickt durch
Fläche × Äquivalenzzahl	Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge	das Finanzamt
= Äquivalenzbeträge × Grundsteuermesszahl		
= Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde	Bescheid über den Grundsteuermessbetrag	
= Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	die Gemeinde

Sie bekommen zweimal Post. Die ersten beiden Bescheide (Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert sowie Bescheid über den Grundsteuermessbetrag) verschickt das Finanzamt in der Regel zusammengefasst in einem Kuvert. Den dritten Bescheid (Grundsteuerbescheid) verschickt die örtliche Gemeinde. Das Finanzamt teilt der Gemeinde den Grundsteuermessbetrag als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer selbständig mit. Sie müssen dafür nichts tun.

Die Berechnung in jedem Bescheid baut jeweils auf der Berechnung im vorherigen Bescheid auf. Der Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert und der Bescheid über den Grundsteuermessbetrag enthalten lediglich Berechnungsgrundlagen. Erst im dritten Bescheid steht, wie viel Grundsteuer Sie bezahlen müssen.

Rechtsquelle: Artikel 6 und Artikel 7 BayGrStG, § 184 AO, §§ 22 und 27 GrStG

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft:

Rechenweg	Die Berechnung finden Sie im	Der Bescheid wird verschickt durch
Fläche × nutzungsabhängiger Faktor × Kapitalisierungsfaktor	Bescheid über den Grundsteuerwert	das Finanzamt
= Grundsteuerwert × Grundsteuermesszahl		
= Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde	Bescheid über den Grundsteuermessbetrag	
= Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	die Gemeinde

3. Wie kann man sich gegen die Bescheide wehren?

Ist ein Bescheid Ihrer Meinung nach falsch, können Sie dagegen einen Rechtsbehelf einlegen.

Mit dem Rechtsbehelf können Sie sich gegen die Tatsachen oder Berechnungen in dem jeweiligen Bescheid wehren. Sind Ihrer Meinung nach mehrere Bescheide falsch, müssen Sie gegen alle Bescheide eigene Rechtsbehelfe einlegen. Der Rechtsbehelf gegen einen Bescheid gilt nicht als Rechtsbehelf gegen alle drei Bescheide. Wird aber ein Bescheid aufgrund des Rechtsbehelfs berichtigt, werden auch die Folgebescheide vom Finanzamt oder der Gemeinde selbständig berichtigt.

Weitere Informationen – insbesondere innerhalb welcher Frist ein Rechtsbehelf eingelegt und an welche Behörde er gerichtet werden muss – entnehmen Sie bitte der in dem Bescheid enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung.

Ist die Frist für den Rechtsbehelf bereits abgelaufen, müssen Sie Fehler in den Bescheiden trotzdem beim Finanzamt oder bei der Gemeinde anzeigen. Die Bescheide können dann ggf. noch für die Vergangenheit, auf alle Fälle aber für die Zukunft berichtigt werden.

Sind die Bescheide, die sie erhalten haben, zwar ursprünglich richtig aber mittlerweile überholt, beachten Sie bitte die Erläuterungen zu „*Muss man mitteilen, dass sich am Grundbesitz etwas geändert hat?*“ auf Seite 43.

Rechtsquelle: §§ 347 ff. AO, §§ 68 ff. Verwaltungsgerichtsordnung, Artikel 15 Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung, § 153 AO

F. Änderung der Grundsteuer

1. Wann wird die Grundsteuer neu berechnet?

Die vom Finanzamt ermittelten Äquivalenzbeträge bzw. der Grundsteuerwert und der Grundsteuermessbetrag gelten grundsätzlich auf unbegrenzte Zeit.

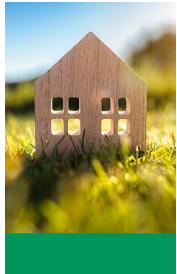
Sie werden durch das Finanzamt aber neu berechnet, wenn

- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist (z. B. weil ein Grundstück geteilt wurde),
 - eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zu besteuern ist (z. B. weil eine Steuerbefreiung wegfällt) oder
 - sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben (z. B. weil Baumaßnahmen durchgeführt wurden, sich die Nutzung geändert hat oder eine Grundsteuermesszahlermäßigung weggefallen ist).
- Fällt eine wirtschaftliche Einheit weg (z. B. weil zwei Flurstücke zu einem Flurstück zusammengefasst wurden) oder ist eine wirtschaftliche Einheit künftig steuerfrei, werden die Äquivalenzbeträge und der Grundsteuermessbetrag aufgehoben.

Die Grundsteuer wird immer nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres, das heißt vom 1. Januar, festgesetzt (Stichtagsprinzip). Ändert sich also während des Kalenderjahres etwas an den Flächen oder bei der Nutzung, wirkt sich dies erst auf die Höhe der Grundsteuer des nächsten Jahres aus.

Ändert sich am Grundstück oder am Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nur geringfügig etwas, wird die Grundsteuer teils nicht neu berechnet. Ob die Änderung nur geringfügig ist, beurteilt das Finanzamt nach den gesetzlichen Vorgaben.

Ändert sich die Höhe der Grundsteuerberechnungsgrundlage schickt Ihnen das Finanzamt neue Bescheide zu. Zudem teilt es der zuständigen Gemeinde automatisch die neue Bemessungsgrundlage mit.



Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird alle sieben Jahre eine neue Hauptfeststellung durchgeführt. Das bedeutet, dass unabhängig davon, ob sich am Betrieb etwas geändert hat oder nicht, die Grundsteuerwerte neu ermittelt werden. Der Stichtag für die zweite Hauptfeststellung ist der 1. Januar 2029.

Die Gemeinde versendet neue Grundsteuerbescheide, wenn

- das Finanzamt einen neuen Bescheid über den Grundsteuermessbetrag erstellt hat (*siehe „Wann wird die Grundsteuer neu berechnet?“ auf Seite 41*) oder
- die Gemeinde ihren Hebesatz geändert hat (*siehe „Wie hoch ist der Hebesatz?“ auf Seite 27*).

Rechtsquelle: Artikel 6 Absatz 2 und 4, Artikel 7 Absatz 1, Artikel 9 Absatz 4 BayGrStG, § 19 GrStG, § 221 Absatz 1, § 222 Absatz 1 und 2 BewG

2. Muss man mitteilen, dass sich am Grundbesitz etwas geändert hat?

Ändert sich etwas an den Umständen, die die Höhe der Grundsteuerberechnung beeinflussen, müssen Sie dies dem Finanzamt aktiv mitteilen. Das Finanzamt prüft anschließend, ob und in welcher Höhe sich die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ändert. Sie müssen dem Finanzamt anzeigen, dass

- sich die tatsächlichen Verhältnisse des Grundbesitzes (unter anderem Größe der Flächen, Nutzung) geändert haben oder
- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist oder
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zu besteuern ist oder
- eine wirtschaftliche Einheit erstmals ganz oder teilweise steuerbefreit ist oder
- sich bei einem ganz oder teilweise grundsteuerbefreiten Grundbesitz die Eigentumsverhältnisse geändert haben oder
- sich bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden die (wirtschaftliche) Eigentümerin bzw. der (wirtschaftliche) Eigentümer geändert hat.

Beispiele:

- Ein Wintergarten wurde angebaut.
- Das Dachgeschoss wurde zu Wohnraum ausgebaut.
- Ein Haus wurde abgerissen.
- Die Größe des Flurstücks hat sich geändert.
- Das Gebäude ist erstmals denkmalgeschützt.
- Die Wohnung wird jetzt nicht mehr zu Wohnzwecken, sondern an eine Arztpraxis vermietet.
- Ein Mietshaus wurde in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt.
- Das Bürogebäude wurde bisher durch eine Behörde und wird jetzt von einer Anwaltskanzlei genutzt.
- Eine landwirtschaftlich genutzte Wiese wurde zu Bauland.
- Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Scheune wird jetzt an einen Gewerbebetrieb vermietet.

Wurde die Grundsteuer (teilweise) erlassen (*siehe „Kann die Grundsteuer erlassen werden?“ auf Seite 36*) und ändert sich etwas an den Umständen, müssen Sie dies der Gemeinde mitteilen.

Sie müssen als Steuerpflichtige bzw. Steuerpflichtiger die Änderung von sich aus anzeigen. Das Finanzamt oder die Gemeinde fordert Sie dazu nicht auf. Sie müssen die Änderung(en) auch dann anzeigen, wenn

- diese auf einem notariell beurkundeten Vertrag beruhen,
- sie eine Baugenehmigung beantragen mussten oder
- sie so geringfügig ist, dass sich am Grundsteuerbetrag nichts ändert.

Ändert sich die Eigentümerin bzw. der Eigentümer, weil der Grundbesitz verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, müssen Sie dies nicht anzeigen. Die Anzeigepflicht entfällt aber nur, wenn

- der ganze, vollständig steuerpflichtige Grundbesitz oder
- ein mit einem fremden Gebäude bebauter Grund und Boden übergeht.

In diesen Fällen wird das Finanzamt von sich aus tätig. Das Finanzamt rechnet die Flächen, die Äquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag auf den 1. Januar des Folgejahres der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer zu und schickt ihr bzw. ihm die Bescheide. Die vorherige Eigentümerin bzw. der vorherige Eigentümer bekommt keine Mitteilung darüber, dass das Finanzamt neue Bescheide verschickt hat. Bitte beachten Sie zu diesem Thema auch die Ausführungen im Abschnitt *„Wer muss die Grundsteuer bezahlen?“ auf Seite 34*.

Rechtsquelle: Artikel 6 Absatz 5, Artikel 7 Absatz 2, Artikel 9 Absatz 4 BayGrStG, § 19 GrStG, § 228 BewG

3. Wer muss die Änderung(en) anzeigen?

Diejenige bzw. derjenige, die bzw. der die Grundsteuer bezahlen muss bzw. musste, muss auch die Änderungsanzeige abgeben, das heißt in der Regel die Eigentümerin bzw. der Eigentümer (*siehe „Wer muss die Grundsteuer bezahlen?“ auf Seite 34*).

Wird die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieterin bzw. den Mieter umgelegt, ändert dies nichts daran, dass die Vermieterin als Grundstückseigentümerin bzw. der Vermieter als Grundstückseigentümer die Änderungsanzeige abgeben muss.

Die Änderungsanzeige müssen also folgende Personen/Gesellschaften/Gemeinschaften abgeben:

- die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundstücks
- die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: die/der Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der/des Erbbaupflichteten, also der Eigentümerin bzw. des Eigentümers des Flurstücks
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: für den Grund und Boden die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grund und Bodens und für die Gebäude die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der Gebäude

Bei einem Eigentumsübergang muss, soweit eine Anzeigepflicht besteht (*siehe „Muss man mitteilen, dass sich am Grundbesitz etwas geändert hat?“ auf Seite 43*), sowohl die bisherigen als auch die neuen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer jeweils eine Änderungsanzeige abgeben.

Gehört der Grundbesitz mehreren Personen genügt es, wenn eine Person die Anzeige abgibt.

Rechtsquelle: § 19 GrStG, § 228 BewG

4. Bis wann muss man die Änderung(en) anzeigen?

Die Änderungen eines Kalenderjahres müssen Sie bis zum 31. März des Jahres abgeben, das auf das Jahr der Änderung(en) folgt.

Beispiel: Ein Anbau wird im Februar 2026 fertiggestellt. Sie müssen die Änderung bis zum 31. März 2027 anzeigen.

Diese Frist gilt auch, wenn Sie eine Steuerberaterin bzw. einen Steuerberater beauftragt haben, die Änderungsanzeige für Sie zu erstellen.

In begründeten Ausnahmefällen kann beim Finanzamt eine Fristverlängerung beantragt werden.

Rechtsquelle: Artikel 6 Absatz 5, Artikel 7 Absatz 2, Artikel 9 Absatz 4 BayGrStG, § 109 AO

5. Wie kann man die Änderung(en) anzeigen?

Sie müssen die Änderung(en) am Grundstück oder dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

- über den Vordruck Grundsteueränderungsanzeige (BayGrSt 5) oder
- über eine vollständig ausgefüllte Grundsteuererklärung (Vordrucke BayGrSt 1 bis BayGrSt 4)

anzeigen.

Die Grundsteueränderungsanzeige und die Grundsteuererklärung können Sie über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de oder auf Papier übermitteln. Die Vordrucke stehen Ihnen im Internet oder bei Ihrem Finanzamt zur Verfügung.

Falls es in einem Jahr mehrere Änderungen gab, zeigen Sie diese bitte zusammengefasst an.

Rechtsquelle: § 228 BewG, Artikel 6 Absatz 6, Artikel 7 Absatz 2 und Artikel 9 Absatz 4 BayGrStG in Verbindung mit § 87a Absatz 6 Satz 1 AO

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung bei Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Bei publizistischer Verwertung werden Angabe der Quelle und Übersendung eines Belegexemplars erbeten. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Diese Broschüre wird kostenlos abgegeben; jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt.

Herausgeber	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat Öffentlichkeitsarbeit Odeonsplatz 4 80539 München
E-Mail	info@stmfh.bayern.de
Internet	www.stmfh.bayern.de
Rechtsstand	Januar 2026 1. Auflage 2026 (Online-Ausgabe)
Bilder	
Titel:	PantherMedia - Brigitte Götz iStock - Harald007
Kapitel:	iStock - BrianAJackson

Detailliertere Informationen zum Thema Grundsteuer geben die zuständigen Finanzämter bzw. Gemeinden.

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter www.servicestelle.bayern.de

im Internet oder per E-Mail unter direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.



Diese Broschüre wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.