

99102056128000

Heruntergeladen am 30.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/106057/L100042>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99102056128000
Leistungsbezeichnung I	
Leistungsbezeichnung II	Grundsteuer ab 2025; Erhalt des Bescheids über den Grundsteuerwert bzw. die Grundsteueräquivalenzbeträge und den Grundsteuermessbetrag
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Bayern
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Äquivalenzbetragsbescheid, Bodensteuer, Flächensteuer, GrSt, GrStk, Kommunalabgabe, Nebenkosten, öffentliche Last, Realsteuer
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	

Modul	Sachverhalt
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	12.05.2025
Fachlich freigegeben durch	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
Handlungsgrundlage	http://bundesrecht.juris.de/bewg/ http://bundesrecht.juris.de/bewg/ http://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/index.html http://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/index.html https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGrStG/true https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGrStG/true
Teaser	Sie erhalten vom Finanzamt einen Bescheid über den Grundsteuerwert (für Grundsteuer A) bzw. die Grundsteueräquivalenzbeträge (für Grundsteuer B) und den Grundsteuermessbetrag.
Volltext	Sie haben vom Finanzamt einen Bescheid über den Grundsteuerwert bzw. die Grundsteueräquivalenzbeträge oder den Grundsteuermessbetrag bekommen? Im Folgenden finden Sie die Antworten auf die wichtigsten Fragen dazu. Sollten noch Fragen offenbleiben, finden Sie unter dem Punkt „weiterführende Links“ detailliertere Informationen.

Warum habe ich die Bescheide bekommen?

Für sämtliche Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie Grundstücke (z. B. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Gewerbegrundstücke) in Deutschland fällt Grundsteuer an. Die Grundsteuer erhebt die Gemeinde, die Bemessungsgrundlagen ermittelt hingegen das Finanzamt. Mit den Bescheiden, die Sie jetzt bekommen haben, hat das Finanzamt die

Modul

Sachverhalt

Bemessungsgrundlagen festgestellt. Welche Bescheide insgesamt verschickt werden und von wem, finden Sie unter dem Punkt „Verfahrensablauf“.

Die Bescheide wurden Ihnen zugesandt, weil Sie Inhaberin bzw. Inhaber eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Grundstücks sind. Liegt ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden vor, erhalten Sie als Eigentümerin bzw. Eigentümer des Gebäudes Bescheide bezüglich des Gebäudes; Bescheide bezüglich des Flurstücks erhält hingegen die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Flurstücks. Besteht ein Erbbaurecht bekommt die/der Erbbauberechtigte Bescheide, die sowohl das Flurstück als auch das Gebäude abdecken.

Was steht in den Bescheiden?

bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

Die Grundsteuer basiert darauf, wie ertragsfähig die Flächen des Betriebs sind (Ertragswert). Es werden pauschalisierte Werte angesetzt. Die Grundsteuer berechnet sich bei allen verschiedenen Nutzungen (z. B. Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gartenbau) nach folgendem Schema: Fläche, die der Betriebsinhaberin/dem Betriebsinhaber gehört × nutzungsabhängiger, pauschaler Faktor (gesetzlich festgelegt; ggf. Zuschlag für z. B. verstärkte Tierhaltung, Windenergieanlage, Flächen unter Glas oder Kunststoffen bei Obst-/Gemüsebau) = Reinertrag

$$\text{Reinertrag} \times \text{Faktor } 18,6 = \text{Grundsteuerwert}$$

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Grundsteuermesszahl } 0,55 \text{ Promille} =$$

$$\text{Grundsteuermessbetrag}$$

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz der Gemeinde} = \text{Grundsteuer}$$

Nicht nur aktive Betriebe, sondern auch einzelne landwirtschaftlich genutzte Flächen, die gegebenenfalls verpachtet sind, bilden einen „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“.

bei Grundstücken

Modul

Sachverhalt

Die Grundsteuer basiert darauf, wie groß der Grund und Boden sowie das Gebäude sind und wie diese genutzt werden. Dabei wird pauschal davon ausgegangen, dass ein Grundstück umso mehr Aufwand für die öffentlichen Leistungen der Gemeinde verursacht, je größer es ist.

Grund und Boden Fläche des Flurstücks $\times 0,04 \text{ €/m}^2 =$
Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden
Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden $\times 100\% =$
Grundsteuermessbetrag
Grundsteuermessbetrag $\times$
Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer

Gebäude - Wohnnutzung Wohnfläche $\times 0,50 \text{ €/m}^2 =$
Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche
Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche $\times 70\% =$
Grundsteuermessbetrag
Grundsteuermessbetrag $\times$
Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer

Gebäude - Nutzung zu anderen Zwecken Nutzfläche $\times$
 $0,50 \text{ €/m}^2 =$ Äquivalenzbetrag für die
Nutzfläche
Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche $\times 100\% =$
Grundsteuermessbetrag
Grundsteuermessbetrag $\times$
Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer

Für die Wohnfläche wird die Grundsteuermesszahl von 70 % in drei Fällen um jeweils weitere 25 % ermäßigt:

1. Wohnteil eines aktiven Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
2. denkmalgeschützte Gebäude
3. Gebäude des sozialen Wohnungsbaus

Für die Nutzfläche wird die Grundsteuermesszahl von 100 % nur bei denkmalgeschützten Gebäuden um 25 %

Modul

Sachverhalt

ermäßigt.

Was muss ich mit den Bescheiden tun?

Bitte prüfen Sie die Daten, die in den Bescheiden aufgeführt sind (Flächengrößen, Nutzung, etc.). Falls Sie hier Fehler feststellen, wenden Sie sich bitte an das zuständige Finanzamt. Beachten Sie dazu bitte den Punkt „Rechtsbehelf“.

Das Finanzamt teilt der zuständigen Gemeinde die Bemessungsgrundlagen automatisch mit. Sie müssen diesbezüglich nichts unternehmen. Die Gemeinde schickt Ihnen anschließend den Grundsteuerbescheid zu. Details finden Sie bei "Grundsteuer; Erhalt des Grundsteuerbescheids und Zahlung an die Gemeinde".

Was muss ich tun, wenn die Daten in den Bescheiden mittlerweile veraltet sind?

Beachten Sie dazu bitte die Ausführungen bei "Grundsteuer; Anzeige von Änderungen am Grundbesitz".

Erforderliche Unterlagen

Voraussetzungen

Kosten

Verfahrensablauf

Die Grundsteuer wird in einem dreistufigen Verfahren ermittelt.

Ihnen werden deshalb drei Bescheide zugeschickt.

- Bescheid über den Grundsteuerwert (für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) bzw. die Grundsteueräquivalenzbeträge (für Grundstücke)
- Bescheid über den Grundsteuermessbetrag
- Grundsteuerbescheid

Die ersten beiden Bescheide (Bescheid über den

Modul
Sachverhalt

Grundsteuerwert bzw. die Grundsteueräquivalenzbeträge sowie Bescheid über den Grundsteuermessbetrag) werden durch das örtlich zuständige Finanzamt erstellt und verschickt, sobald Ihre Grundsteuererklärung auf den Stichtag 1. Januar 2022 bzw. Ihre Änderungsanzeige auf einen anderen Stichtag bearbeitet wurde. Diese beiden Bescheide werden in einem Kuvert zusammengefasst.

Den dritten Bescheid (Grundsteuerbescheid) erstellt und verschickt die örtliche Gemeinde, sobald sie ihren Hebesatz festgelegt hat. Die Gemeinde kann die Höhe ihre Hebesätze frei bestimmen. Erst im dritten Bescheid steht, wie viel Grundsteuer Sie bezahlen müssen.

Aufgrund der Grundsteuerreform wurden die Grundsteuerwerte bzw. Grundsteueräquivalenzbeträge sowie die Grundsteuermessbeträge für alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie Grundstücke in Bayern auf den Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt. Ändert sich gegenüber dem Stand vom 1. Januar 2022 etwas beim Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder beim Grundstück erlässt das Finanzamt neue Bescheide. Die bzw. der Steuerpflichtige muss die Änderung von sich aus beim Finanzamt anzeigen. Beachten Sie dazu bitte die Ausführungen bei "Grundsteuer; Anzeige von Änderungen am Grundbesitz". Nur für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft werden turnusmäßig alle sieben Jahre die Grundsteuerwerte neu festgestellt (nächste Hauptfeststellung: 1. Januar 2029).

Bearbeitungsdauer
Frist

Sie müssen eine Änderung am Grundbesitz bis zum 31. März des Folgejahres beim Finanzamt anzeigen.

weiterführende Informationen

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

Modul	Sachverhalt
	https://grundsteuerreform.de/
Hinweise	
Rechtsbehelf	Sie können gegen die Bescheide Einspruch einlegen oder Klage einreichen. Für den Grundsteuerwert bzw. die Äquivalenzbeträge und den Grundsteuermessbetrag wird jeweils ein eigenständiger Bescheid erteilt, der gesondert mit einem Rechtsbehelf angefochten werden kann. Wird ein Bescheid geändert, werden die weiteren Bescheide von Amts wegen ebenfalls geändert. Sie können sich jeweils nur gegen das wehren, was in dem jeweiligen Bescheid konkret festgestellt wird. Der Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid kann also nicht damit begründet werden, dass der Bescheid über den Grundsteuerwert (für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) bzw. die Grundsteueräquivalenzbeträge (für Grundstücke des Grundvermögens) fehlerhaft ist. Weitere Informationen – insbesondere innerhalb welcher Frist ein Rechtsbehelf eingelegt und an welche Behörde er gerichtet werden muss – entnehmen Sie bitte der in den Bescheiden enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung.
Kurztext	
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	
Ursprungsportal	BayernPortal, BayernPortal