

Kurz-Information zur Berechnung der neuen Grundsteuer

Zeile		Grund und Boden	Gebäude zur	
			Nutzung von Wohnzwecken	Nutzung zu anderen Zwecken
1	Fläche	Fläche des Flurstücks	Wohnfläche	Nutzfläche
2	x Äquivalenzzahl	0,04 € /m ²	0,50 € /m ²	0,50 € / m ²
3	= Äquivalenzbetrag	Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden	Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche	Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche
4	x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %	100%
5	= Grundsteuermessbetrag	Summe der Spalten aus Zeile 4		
6	x Hebesatz der Gemeinde	Produkt aus <i>Grundsteuermessbetrag</i> aus Zeile 5 und <i>Hebesatz der Gemeinde</i>		
7	= Grundsteuer	Grundsteuerbetrag pro Jahr		

Tabelle 1: Ermittlung der Grundsteuer¹

Gebäude für Wohnzwecke

Die Wohnfläche ist 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,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschl. zu der Wohnung, sowie
- Arbeitszimmern.

Die Grundflächen für Räumen wie z. B. Keller- und Abstellräume, Waschküchen und Trockenräume, Bodenräume und Heizungsräume gehören nicht zur Wohnfläche. Sie werden bei der Grundsteuerberechnung nicht berücksichtigt.

Gebäude für andere Zwecke

Tief- / Garagen

Tief- / Garagen-Stellplätze gehören zur Wohnung, wenn sie sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden.

Beträgt ihre Grundfläche

- nicht mehr als 50 m² bleibt ihr Ansatz außer Acht.
- mehr als 50 m², wird nur die Fläche in die Berechnung mit einbezogen, welche die 50 m² übersteigt.

Gehören die Wohnung und die Stellplätze nicht zur gleichen wirtschaftlichen Einheit, muss der Stellplatz der Wohnung zudem rechtlich zugeordnet sein, damit der Freibetrag von 50 m² in Anspruch genommen werden kann.

Nebengebäude

Nebengebäude sind z. B.

- Schuppen
- Gartenhaus

Sie sind

- Freistehend,
- sind von untergeordneter Bedeutung und
- befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Ihre Fläche wird nur berücksichtigt, soweit die Nutzfläche größer als 30 m² ist

Auf den folgenden Seiten finden Sie drei Beispiele zur Erläuterung

¹ Vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022. B. Das Wichtigste auf einen Blick. In: B. S. d. F. u. f. Heimat, Hrsg. *Die Grundsteuerreform in Bayern*. München: s.n., p. 8.

Beispiel 1

Max Mustermann besitzt ein Grundstück mit 1.200 m² sowie ein Zweifamilienhaus mit folgenden Flächen:

Geschossfläche Keller 120 m² (Heiz- und Abstellräume; keine Anrechnung, wenn nicht für Wohnzwecke genutzt)

Geschossfläche EG 120 m²

Geschossfläche OG 100 m²

Garage 50 m² (davon sind 50m² grundsätzliche von der Anrechnung befreit)

Gartenhaus 30 m² (davon sind 30m² grundsätzliche von der Anrechnung befreit)

Der Grundsteuer-Hebesatz beträgt 300%

Lösung 1

Zeile		Grund und Boden	Gebäude zur	
			Nutzung von Wohnzwecken	Nutzung zu anderen Zwecken
1	Fläche	1.200 m ²	120 m ² + 100 m ² = 220 m ²	0 m ²
2	x Äquivalenzzahl	0,04 €/m ²	0,50 €/m ²	0,50 €/m ²
3	= Äquivalenzbetrag	48,00 €	110,00 €	0,00 €
4	x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %	100%
5	= Grundsteuermessbetrag	48,00 € x 100% + 110,00 € x 70% = 125,00 €		
6	x Hebesatz der Gemeinde	125,00 € x 300%		
7	= Grundsteuer	375,00 € p. a.		

Tabelle 2: Lösung zum Beispiel 1

Beispiel 2

Max Mustermann besitzt ein Grundstück mit 1.200 m² sowie ein Zweifamilienhaus mit folgenden Flächen:

Geschossfläche Keller	120 m ² (Heiz- und Abstellräume; keine Anrechnung, wenn nicht für Wohnzwecke genutzt)
Geschossfläche EG	120 m ²
Geschossfläche OG	100 m ²
Garage	75 m ² (davon sind 50m ² grundsätzliche von der Anrechnung befreit)
Gartenhaus	30 m ² (davon sind 30m ² grundsätzliche von der Anrechnung befreit)

Der Grundsteuer-Hebesatz beträgt 300%

Lösung 2

Zeile		Grund und Boden	Gebäude zur	
			Nutzung von Wohnzwecken	Nutzung zu anderen Zwecken
1	Fläche	1.200 m ²	120 m ² + 100 m ² = 220 m ²	75 m ² - 50 m ² = 25 m ²
2	x Äquivalenzzahl	0,04 € /m ²	0,50 € /m ²	0,50 € / m ²
3	= Äquivalenzbetrag	48,00 €	110,00 €	12,50 €
4	x Grundsteuer-messzahl	100 %	70 %	100%
5	= Grundsteuer-messbetrag	48,00 € x 100% + 110,00€ x 70% + 12,50 € x 100% = 137,50 €		
6	x Hebesatz der Gemeinde	137,50 € x 300%		
7	= Grundsteuer	412,50 € p. a.		

Tabelle 3: Lösung zum Beispiel 2

Beispiel 3

Max Mustermann besitzt ein Grundstück mit 1.200 m² sowie ein Zweifamilienhaus mit folgenden Flächen:

Geschossfläche Keller	120 m ² (Heiz- und Abstellräume; keine Anrechnung, wenn nicht für Wohnzwecke genutzt)
Geschossfläche EG	120 m ²
Geschossfläche OG	100 m ²
Garage	75 m ² (davon sind 50m ² grundsätzliche von der Anrechnung befreit)
Gartenhaus	50 m ² (davon sind 30m ² grundsätzliche von der Anrechnung befreit)

Der Grundsteuer-Hebesatz beträgt 300%

Lösung 3

Zeile		Grund und Boden	Gebäude zur	
			Nutzung von Wohnzwecken	Nutzung zu anderen Zwecken
1	Fläche	1.200 m ²	120 m ² + 100 m ² = 220 m ²	Garage: 75 m ² - 50 m ² = 25 m ² Gartenhaus: 50 m ² - 30 m ² = 20 m ² 25 m ² + 20 m ² = 45 m ²
2	x Äquivalenzzahl	0,04 €/m ²	0,50 €/m ²	0,50 €/m ²
3	= Äquivalenzbetrag	1.200 m ² x 0,04 €/m ² = 48,00 €	220 m ² x 0,50 €/m ² = 110,00 €	45 m ² x 0,50 €/m ² = 22,50 €
4	x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %	100%
5	= Grundsteuermessbetrag	48,00 € x 100% + 110,00€ x 70% + 22,50 € x 100% = 147,50 €		
6	x Hebesatz der Gemeinde	147,50 € x 300%		
7	= Grundsteuer	442,50 € p. a.		

Tabelle 4: Lösung zum Beispiel 3