



Gut zu wissen

Berechnung der Grundsteuer

nach dem Flächenmodell (Bayerisches Grundsteuergesetz)

Ab dem Jahr 2025 wird in Deutschland die Berechnung der Grundsteuer neu geregelt. Bayern hat sich dabei für das so genannte Flächenmodell entschieden. Das heißt, dass die Grundsteuer anhand der Grundstücks- sowie der Gebäudefläche sowie der Art der Nutzung errechnet wird. Die Immobilieneigentümer müssen dafür zwischen Juli und Oktober 2022 dem Fiskus die Immobiliendaten nennen.

Am 1. Januar 2022 ist das Bayerische Grundsteuergesetz (BayGrStG) in Kraft getreten. Der anhand der Grundstücks- und Gebäudeflächen errechnete Grundsteuermessbetrag (GMB) bildet stets die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer. Dafür werden die Flächen zunächst mit einem sogenannten Äquivalenzbetrag (ÄB) multipliziert, der 0,04 Euro/m² bei Grundstücksflächen und 0,50 Euro/m² bei Gebäudeflächen beträgt. Für Wohnflächen wird bei der Grundsteuermesszahl darauf ein Abschlag von 30 Prozent gewährt.



[www.sparkassen-immo.de/
kundeninfos](http://www.sparkassen-immo.de/kundeninfos)

Kundeninformation

Die Städte und Gemeinden wenden dann auf die so ermittelte Bemessungsgrundlage ihren Hebesatz an, dessen Höhe sie bis 2024 festlegen müssen.

Beispiel

500 m² Grund x 0,04 €/m² (ÄB) = 20 €
120 m² Wohnfläche x 0,50 €/m² (ÄB) = 60 €

Grund: 20 € x 100 % (GMB) = 20 €
Wohnfläche 60 € x 70 % (GMB) = 42 €

Grundsteuermessbetrag gesamt:
62 € x Hebesatz der Gemeinde (z.B.: 400 %) = jährliche Grundsteuer (z.B. 248 €)

Zwischen 1. Juli und 31. Oktober 2022 sollen Immobilienbesitzer ihre Grundsteuererklärung bevorzugt online über das Elster-Steuerportal abgeben. Aktuelle Informationen dazu finden Sie im Internet unter www.grundsteuer.bayern.de

Der 1. Januar 2022 ist zudem auch der Stichtag für die erste Bemessungsgrundlage. Ab 2025 wird die Grundsteuer nach den neuen Regeln erhoben.



Immobilien