

Reform der Grundsteuer



- „Was muss ich als Grundeigentümer tun?“

Andreas Busch, Wirtschaftsprüfer, M. Sc.

Partner bei Kanzlei UHL BUSCH ZETTL PartG mbB

[Ihr Steuerberater und Wirtschaftsprüfer in Augsburg und München -
Kanzlei UBZ \(kanzlei-ubz.de\)](#)

UHL BUSCH ZETTL
Steuerberater Wirtschaftsprüfer

Agenda

- I. Historie der Grundsteuerreform
- II. Allgemeines zur Grundsteuerreform
- III. Bayerisches Landesmodell
 1. Bayerische Besonderheiten
 2. Praxisbeispiel Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge und den Grundsteuermessbetrag
 3. Besteuerungsgegenstand und Steuerpflichten
 4. Sonderfälle
 5. Besteuerungsfall im Privatvermögen
 6. Ermittlung der Wohnflächen
 7. Besteuerungsfall im Betriebsvermögen
 8. Besteuerungsfall in der Land- und Forstwirtschaft
- IV. Anwendungshilfe ELSTER



I. Historie zur Grundsteuerreform

- Ausgangspunkt: Urteil Bundesverfassungsgericht (BVerfG) v. 10.04.2018
 - bisheriges Modell der Einheitsbewertung verfassungswidrig
 - Unvereinbarkeit mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG)
 - Hintergrund: nicht hinnehmbare Wertverzerrungen, da Einheitsbewertung auf Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 (alte Bundesländer) basiert
 - Gesetzliche Vorschrift (§ 21 BewG) zur Feststellung der Einheitswerte im Turnus von 6 Jahren wurde nicht beachtet
- Reaktion des Gesetzgebers mit Grundsteuerreformgesetz v. 26.11.2019
 - altes System der Einheitsbewertung nur noch bis zum 31.12.2024 anwendbar
 - Neuregelungen ab 01.01.2025
 - Hintergrund für langen Übergangszeitraum: hohe Bedeutung der Grundsteuer für die Gemeinden
 - Konjunkturunabhängigkeit der Grundsteuer
- Grundsteuer: Objektsteuer
 - steht ausschließlich Gemeinden zu
 - stetiger Anstieg Grundsteueraufkommen in Deutschland (2020: rd. 15 Mrd. EUR)



II. Allgemeines zur Grundsteuerreform

- Grundsteuerreformgesetz v. 26.11.2019

- Neue Gesetzesvorschriften im Bewertungsgesetz (BewG): §§ 218 ff. BewG
- Hauptfeststellung der neuen Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022

- ▶ Abgabe der Feststellungserklärungen auf den 1.1.2022
- ▶ sog. "Erste Hauptfeststellung"
- ▶ verlängerte Abgabefrist auf den 31. Januar 2023
- ▶ fortan regelmäßige Hauptfeststellungen alle 7 Jahre

Hier stehen wir

- Neue Grundsteuermessbeträge: Feststellung auf den 01.01.2025
 - Zuständigkeit: Finanzamt
- **Ziel: Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform**
- Besonderheit: Länderöffnungsklausel
 - Bundesländer dürfen abweichend von bundesgesetzlichen Bewertungsregeln andere Grundsteuerregelungen schaffen (Art. 72 i.V.m. Art. 125b GG)
 - Anwendung in Bayern

- Für jedes Aktenzeichen (AZ): eigene Grundsteuererklärung abzugeben



II. Allgemeines zur Grundsteuerreform

- Länderöffnungsklausel GG mit bayr. Gesetzesbegründung

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland Art 72

(1) Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

(2) Auf den Gebieten des Artikels 74 Abs. 1 Nr. 4, 7, 11, 13, 15, 19a, 20, 22, 25 und 26 hat der Bund das Gesetzgebungsrecht, wenn und soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht.

(3) Hat der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht, können die Länder durch Gesetz hiervon abweichende Regelungen treffen über:

1. das Jagdwesen (ohne das Recht der Jagdscheine);
2. den Naturschutz und die Landschaftspflege (ohne die allgemeinen Grundsätze des Naturschutzes, das Recht des Artenschutzes oder des Meeresnaturschutzes);
3. die Bodenverteilung;
4. die Raumordnung;
5. den Wasserhaushalt (ohne stoff- oder artenbezogene Regelungen);
6. die Hochschulzulassung und die Hochschulverwaltung;
7. die Grundsteuer.

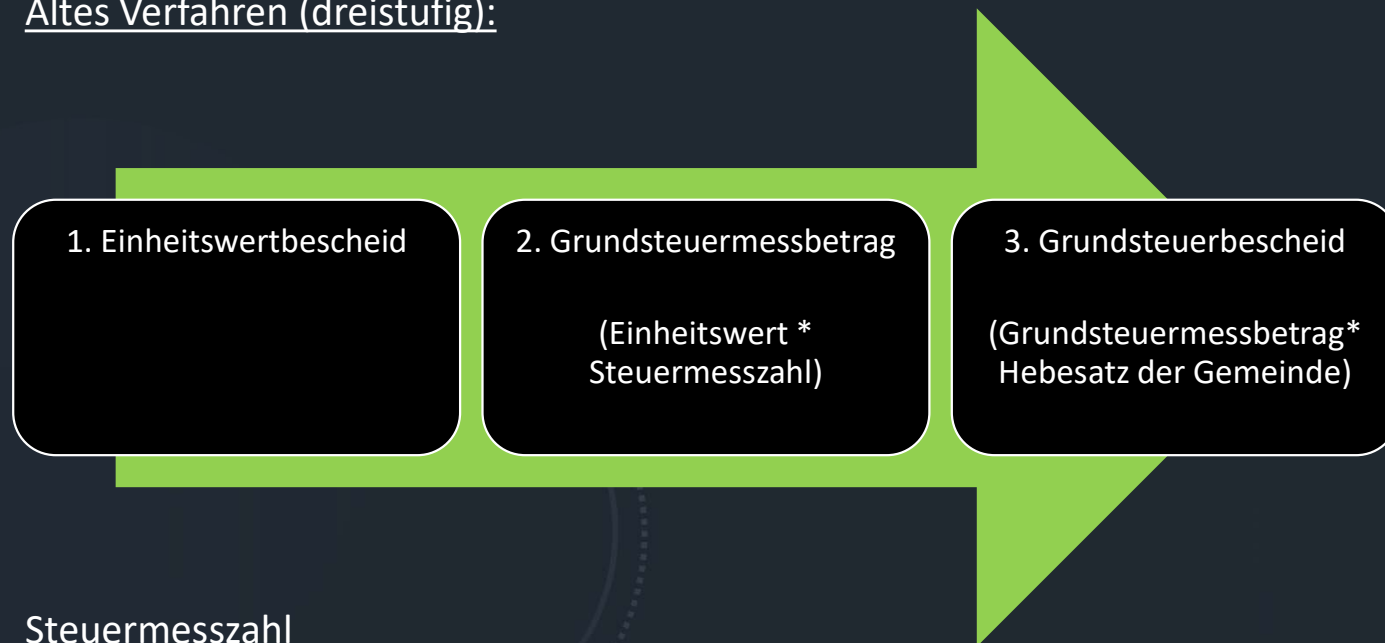
Bundesgesetze auf diesen Gebieten treten frühestens mit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes in Kraft. Satz 1 geht im Verhältnis von Bundes- und Landesgesetzen vor. Satz 2 ist im Verhältnis von Bundes- und Landesgesetzen nicht anwendbar. Satz 3 ist im Verhältnis von Bundes- und Landesgesetzen nicht anwendbar. Satz 4 ist im Verhältnis von Bundes- und Landesgesetzen nicht anwendbar.

Während Gegenstand des verfassungsgerichtlichen Verfahrens das Grundsteuergesetz und das Bewertungsgesetz waren, die ihrerseits auf den bis zur Finanzreform im Jahr 1994 geltenden verfassungsrechtlichen Kompetenznormen erlassen worden waren, wird das Bayerische Grundsteuergesetz auf die im Zuge der Grundsteuerreform neu geschaffene Abweichungskompetenz nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 Grundgesetz gestützt. Die langjährige Position der Bayerischen Staatsregierung, wonach sich die Grundsteuer aufgrund ihres immobilien Steuergegenstandes wie kaum eine andere Steuerart für eine Regionalisierung eignet, hat sich so auf Bundesebene durchgesetzt.

ebieten des
ersetzt werden

II. Allgemeines zur Grundsteuerreform

- Altes Verfahren (dreistufig):



- Steuermesszahl
 - § 14 GrStG (alt) für Betriebe der LuF: 6 ‰
 - § 15 GrStG (alt) für Grundstücke: 3,5 ‰ im allg.; EFH: 2,6 ‰ (für die “ersten 38.346,89 EUR”); MFH: 3,1 ‰
- Hebesätze der Gemeinden (beispielhaft)
 - Augsburg: LuF 485%; bebaute/unbebaute Grundstücke 555%
 - Mering: LuF 400%; bebaute/unbebaute Grundstücke 600%

II. Allgemeines zur Grundsteuerreform

- Altes Verfahren: 1. Einheitswertbescheid

Finanzamt, 86144 Augsburg

Einheitswertbescheid
Nachfeststellung auf den 1.1.2016

A. Art der Feststellung
Der Bescheid ist nach § 165 Abs. 1 Satz 2 AO vorläufig.

B. Für das Grundstück in Friedberg [redacted] werden zum 1.1.2016 festgestellt:

Einheitswert 37.017 €,
Art - Einfamilienhaus,
Zurechnung - [redacted] Anteil 1/1.



C. Berechnung des Einheitswertes

J A H R E S R O H M I E T E für
Wohnungen, Wohnräume, Nebenräume (nicht grundsteuerbegünstigt,
Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter) 600 DM
dazu 113 m² zu 3,10 DM x 12 ergibt + 4203 DM 4803 DM
Gewerbl./öffentl. genutzte Räume (nicht grundsteuerbeg.,
Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter)
36 m² zu 3,10 DM x 12 ergibt 1339 DM
Jahresrohmiere insgesamt 6142 DM

Ermittlung des G R U N D S T Ü C K S W E R T E S
Baujahr 2015,
Bauausführung A (vgl. Anlage 7 Abschn. A BewG),
Gemeindegrößenklasse über 10000 bis 50000 Einwohner,
Vervielfältiger nach Anlage 7 BewG 11,8
6142 DM x 11,8 ergibt Grundstückswert 72475 DM
(davon Bodenwertanteil 13635 DM, Gebäudewertanteil 58840 DM)

abgerundet 72.400 DM
Einheitswert 37.017 €

II. Allgemeines zur Grundsteuerreform

- Altes Verfahren: 2. Grundsteuermessbescheid

Finanzamt, 86144 Augsburg

Grundsteuermessbescheid
Nachveranlagung auf den 1.1.2016

A. Art der Festsetzung
Der Bescheid ist nach § 165 Abs. 1 Satz 2 AO vorläufig.

B. Für das Einfamilienhaus
in Friedberg, [REDACTED]
wird der Grundsteuermessbetrag zum 1.1.2016 auf 96,24 € festgesetzt.
Eigentümer: [REDACTED]

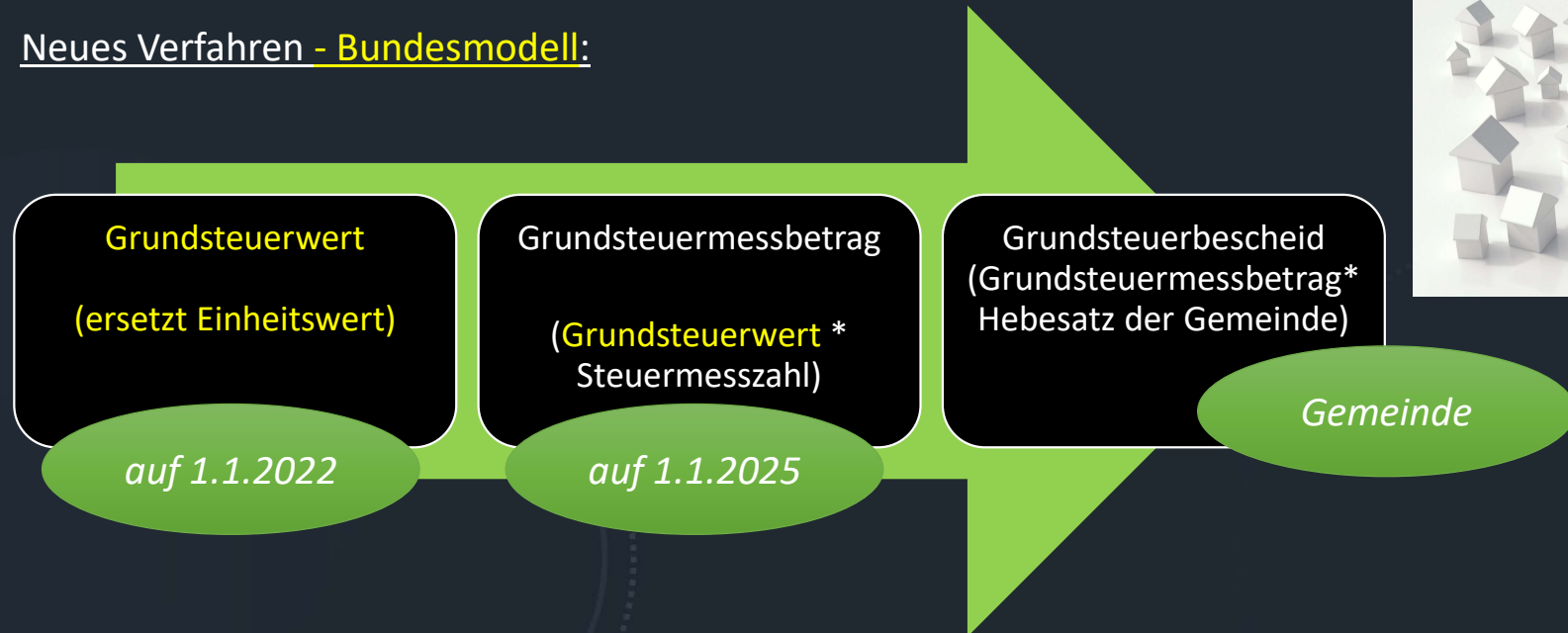
C. Berechnung des Steuermessbetrages
Einheitswert 37017 € x Steuermesszahl 2,6 v.T. = 96,24 €

D. Erläuterungen



II. Allgemeines zur Grundsteuerreform

- Neues Verfahren - Bundesmodell:



- Steuermesszahl

- § 14 GrStG für Betriebe der LuF: 0,55 ‰
- § 15 GrStG für Grundstücke (hier vereinfachend ohne Ermäßigungen):
 - unbebaut: 0,34 ‰
 - bebaut: 0,31 ‰ (u.a. EFH, ZFH, WET) oder 0,34 ‰ (u.a. Geschäftsgrundstücke)
 - Ermäßigungen möglich

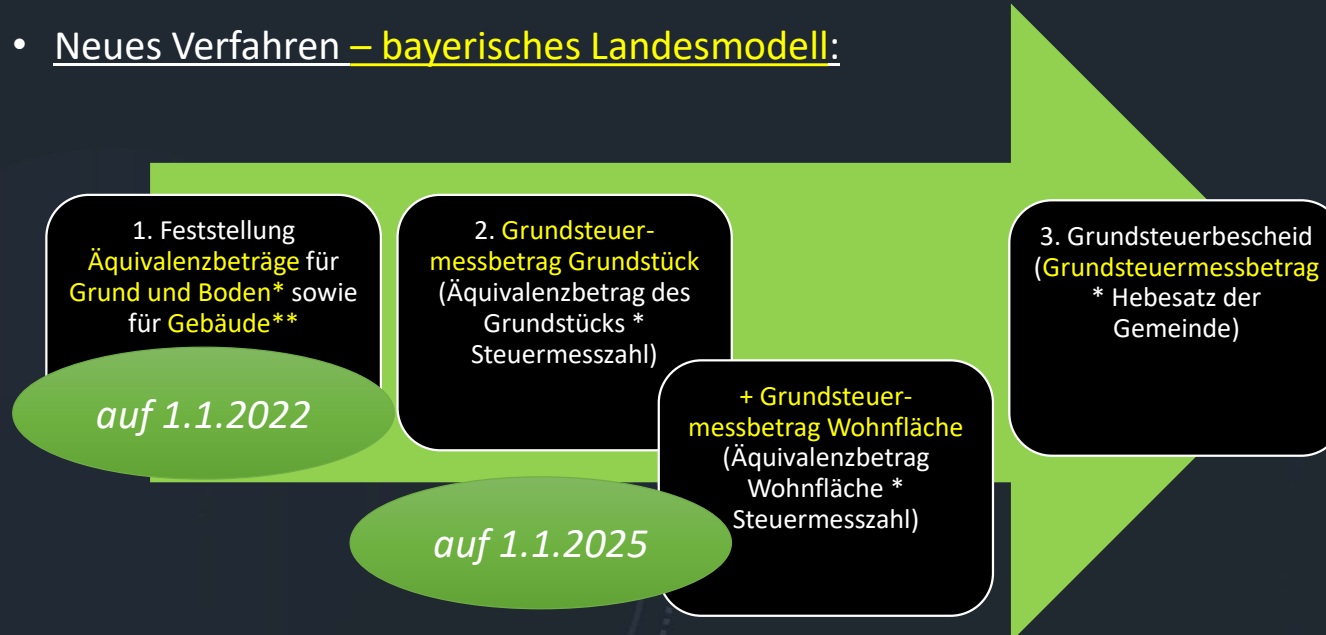
II. Allgemeines zur Grundsteuerreform

- Neues Verfahren - Bundesmodell:
- Dreistufiges Verfahren bleibt
- Wie bisher Differenzierung nur zwischen
 - A. Land- und forstwirtschaftlichem Vermögen (§§ 232 ff. BewG)
 - zuvor bewertet i.W. nach vergleichendem Verfahren
 - Künftig: Bewertung anhand Ertragskraft
 - B. Grundvermögen (§§ 243 ff. BewG)
 - zuvor bewertet i.W. nach Ertragswertverfahren (unbebaute Grundstücke: Veräußerungswert auf Basis 1.1.1964)
 - künftig: Ertragswertverfahren für Wohngrundstücke. Sachwertverfahren insbes. für Geschäftsgrundstücke. Bodenrichtwert (unbebaute Grundstücke)
- Betriebsgrundstücke (§ 99 BewG): Zuordnung zu A. oder B.
 - keine gesonderte Feststellung mehr
 - Bewertung aber schon im alten System entweder wie A. oder B.
- ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten in Deutschland Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung



III. Bayerisches Landesmodell

- Neues Verfahren – bayerisches Landesmodell:



- Hebesätze sollen ab 2024 festgestellt werden



III. Bayerisches Landesmodell

1. Bayerische Besonderheiten

- analog Bundesrecht dreistufiges Verfahren zur Grundsteuerermittlung
- analog Bundesrecht Differenzierung bei Steuergegenstand
 - Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)
 - Grundvermögen (Grundsteuer B)
- aber insgesamt **grundlegende Abweichungen** zum Bundesrecht
- BayGrStG v. 10.12.2021 basiert auf sog. **Äquivalenzprinzip**:

Grundstückfläche	X	Äquivalenzzahl 0,04 EUR/qm	=	Äquivalenzbetrag Grund und Boden
Gebäudefläche	X	Äquivalenzzahl 0,50 EUR/qm	=	Äquivalenzbetrag Gebäude



III. Bayerisches Landesmodell

1. Bayerische Besonderheiten

- BayGrStG nur für räumliche Gebiete des Freistaats Bayern gültig
- Basiert auf Flächenmodell
 - Fläche als Maßstab der Lastenverteilung innerhalb einer Gemeinde
 - Ziel: *“unbürokratisch und zeitgemäße Fortentwicklung”* (Gesetzesbegründung BayGrStG)
- Äquivalenzzahlen
 - wertunabhängig
 - gesetzlich normiert (Art. 3 BayGrStG)
 - Rechengrößen
 - tatsächlicher Wert des Grundstücks für Grundsteuerermittlung unerheblich
 - keine Differenzierung nach Grundstücksarten wie im Bundesrecht
 - keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert
- Daher nur **eine allgemeine Hauptfeststellung** in Bayern auf 01.01.2022
 - keine turnusmäßigen Hauptfeststellungen wie im Bundesrecht (Art. 6 (1) S. 2 BayGrStG)
- *Anwendungserlass zum Bayerischen Grundsteuergesetz v. 02.09.2022*



III. Bayerisches Landesmodell

1. Bayerische Besonderheiten

B) Lösung

Das Gesetz zielt auf eine unbürokratische und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer B ab. Für Grundstücke des Grundvermögens wird hierzu auch aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit einem Flächenmaßstab auf Basis des Äquivalenzprinzips gefolgt. Da die tatsächliche Höhe der Steuerbelastung durch den kommunalen Hebesatz bestimmt wird, betreffen die Regelungen zur Berechnungsgrundlage ausschließlich die Lastenverteilung innerhalb derselben Kommune. Dies geschieht auch mit Rücksicht auf die finanzielle Bedeutung der Grundsteuer für Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Steuerverwaltung. Als konjunkturunabhängige und verlässliche Einnahmequelle trägt die Grundsteuer wesentlich zur finanziellen Absicherung der Kommunen bei. Neu eingeführt werden gesonderte kommunale Optionen für die Ausweisung von Hebesatzgebieten sowie für reduzierte Hebesätze in Fällen mit einer Ermäßigung der Grundsteuermesszahl. Das vorliegende Gesetz gilt erstmals für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer des Jahres 2025. Notwendige Grundlage ist die Feststellung der Äquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2022 und die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025.



III. Bayerisches Landesmodell

1. Bayerische Besonderheiten

SZ | Meine SZ | SZ Plus | Ukraine | Energiekrise | Fußball-WM | Politik | Wirtschaft | Meinung | Panorama

Finanzen - München

Studie: Neue bayerische Grundsteuer verfassungswidrig

16. Mai 2021, 8:35 Uhr | Lesezeit: 2 min



Wirtschaft | Teilen | Merken

LANDTAG BESCHLIESST

Bayern bekommt neue Grundsteuer

AKTUALISIERT AM 24.11.2021 - 07:43



Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts hat Bayern ein landeseigenes Grundsteuergesetz beschlossen. An diesem gibt es auch Kritik – denn es zählt nur die Fläche, nicht aber der Wert des Grundstücks.

München (dpa/lby) - Die von CSU und Freien Wählern im Kabinett bereits abgesegnete Novelle der neuen bayerischen Grundsteuer verstößt laut einem juristischen Gutachten gegen die Verfassung. "Ich habe erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Bayerische Grundsteuer als Flächensteuer. Die Flächensteuer behandelt das in die Jahre gekommene Einfamilienhaus in Stadtrand-Lage genauso wie die Villa in der Innenstadt", sagte der Autor der Untersuchung, der Potsdamer Universitätsprofessor Thorsten Ingo Schmidt zum vorlie

III. Bayerisches Landesmodell

- 2. Praxisbeispiel Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge – Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

UHL BUSCH ZETTL
Steuerberater Wirtschaftsprüfer

UHL BUSCH ZETTL
Steuerberater Wirtschaftsprüfer

A [REDACTED]

Äquivalenzbeträge
Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche 85,00 €,
Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche 21,50 €,
Äquivalenzbetrag für Grund und Boden 34,24 €,

Flächen
Wohnfläche 170 m²,
Nutzfläche 43 m²,
Fläche des Grund und Bodens 856 m²,

Zurechnung - [REDACTED]

edpaper nur, wenn dieser Hinweis im Grunddruck erscheint



III. Bayerisches Landesmodell

Summe der Wohnflächen aller Gebäude	170 m ²
- Fortsetzung siehe Seite 2 -	
Öffnungszeiten: Mo-Do 7:30-13:00 / Do 14:00-17:30/Fr-12:00 16393 RT 04.10.22 GV	
Aktenzeichen XXXXXXXXXX	Seite 2
Summe der Nutzflächen aller Gebäude	43 m ²
Summe der Wohn-/Nutzflächen aller Gebäude	213 m ²
Die Gebäude dienen zu 79,81 % der Wohnnutzung.	
Wohnfläche	170 m ²
x Äquivalenzzahl	0,50 €/m ²
ergibt den Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche	85,00 €
Nutzfläche	43 m ²
x Äquivalenzzahl	0,50 €/m ²
ergibt den Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche	21,50 €
Ermittlung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden bei einer Wohnnutzung der Gebäude von weniger als 90 %.	
Fläche des Grund und Bodens gesamt	856 m ²
Da der Grund und Boden höchstens 10.000 m ² oder zu mehr als 10 % bebaut/befestigt ist, beträgt die Äquivalenzzahl einheitlich 0,04 €/m ² .	
Fläche	856 m ²
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m ²
ergibt	34,24 €
Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden	34,24 €
Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche	85,00 €
Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche	21,50 €
Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden	34,24 €
Flächen Grund und Boden und Gebäude	
Wohnfläche	170 m ²
Nutzfläche	43 m ²
Fläche Grund und Boden	856 m ²



III. Bayerisches Landesmodell

A. Für das Grundstück in [REDACTED]
Flurstücks-Nr. [REDACTED]
wird der Grundsteuermessbetrag zum 1.1.2025 auf 115,24 € festgesetzt.
Eigentümer: [REDACTED]

B. Berechnung des Grundsteuermessbetrages

Die Ermittlung erfolgt nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG).

Die Steuermesszahl beträgt 100 % für Grund und Boden und Nutzflächen.
Für Wohnflächen wird sie gemäß Art. 4 Abs. 1 Satz 2 auf 70 % ermäßigt.

Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche	85,00 €	
x Steuermesszahl Wohnfläche 70 %		
ergibt den Grundsteuermessbetrag für die Wohnfläche		59,50 €
Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche	21,50 €	
x Steuermesszahl Nutzfläche 100 %		
ergibt den Grundsteuermessbetrag für die Nutzfläche		21,50 €
Grundsteuermessbetrag für die Wohnfläche		59,50 €
Grundsteuermessbetrag für die Nutzfläche		21,50 €
ergibt Grundsteuermessbetrag für das/die Gebäude		81,00 €
Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden	34,24 €	
x Steuermesszahl Grund und Boden 100 %		
ergibt Grundsteuermessbetrag für den Grund und Boden		34,24 €
Grundsteuermessbetrag für das/die Gebäude		81,00 €
Grundsteuermessbetrag für den Grund und Boden		34,24 €
Grundsteuermessbetrag für das Grundstück		115,24 €



III. Bayerisches Landesmodell

3. Besteuerungsgegenstand und Steuerpflicht

Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	Grundvermögen	
Art. 9 BayGrStG	Art. 1 – 8 BayGrStG	
Wirtschaftliche Einheit ist der Betrieb der Land und Forstwirtschaft	Steuergegenstand analog Bundesrecht Grundstücke als „wirtschaftliche Einheit“	
Dem Betrieb zu dienend bestimmte Wirtschaftsgüter: <ul style="list-style-type: none"> • Grund und Boden • Wirtschaftsgebäude • stehende Betriebsmittel • umlaufende Betriebsmittel • immaterielle Wirtschaftsgüter 	Bebaut	Unbebaut
	benutzbares Gebäude	ohne benutzbares Gebäude
	Einfamilienhaus	Benutzbarkeit beginnt mit Bezugsfertigkeit
	Zweifamilienhaus	auf Dauer nicht mehr benutzbares Gebäude
	Mietwohngrundstücke	
Wohnungseigentum		



III. Bayerisches Landesmodell

4. Sonderfälle (ausgewählt)

- Erbbaurecht
 - Bundesmodell: 1 wirtschaftliche Einheit aus mit Erbbaurecht belastetem Grund und Boden sowie errichtetes Bauwerk ▶ Zurechnung zum Erbbauberechtigten (§ 261 BewG)
 - ▶ Abweichung ggü. alter Regelung
 - Bayern: Zurechnung zum Erbbauberechtigten (analog)
- Teileigentümer (z.B. Erbengemeinschaft)
 - Eigentümer sind zur gemeinschaftlichen Abgabe verpflichtet
- Gebäude auf fremden Grund und Boden
 - Bundesmodell: 1 wirtschaftliche Einheit, Zurechnung zum Grundstückseigentümer
 - Bayern: 2 separate wirtschaftliche Einheiten
 - Grund und Boden: Zurechnung zum Eigentümer des Grund und Bodens
 - Gebäude: Zurechnung zum wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes (Art. 1 (4) S. 2 BayGrStG)



III. Bayerisches Landesmodell

5. Besteuerungsfall im Privatvermögen

Die Eheleute Huber sind zu gleichen Anteilen Eigentümer Ihres Grundstücks, das gemäß Grundbuchauszug eine Grundstückfläche von 800 qm in München aufweist und auf dem folgende Bauwerke stehen:

- Einfamilienhaus (Wohnfläche 150 qm)
- Garage (Nutzfläche 55 qm)
- Gartenhaus (Nutzfläche 20 qm)



Steuerberechnung:

Grundstücksfläche (gesamt)	800 qm
Gebäudefläche Wohnnutzung	150 qm
Gebäudefläche Nutzfläche (Garage)	5 qm (55 qm ./ . Freibetrag)
Gebäudefläche Nutzfläche (Gartenhaus)	0 qm (20 qm ./ . Freibetrag)
Gesamtsumme Gebäudeflächen:	155 qm

III. Bayerisches Landesmodell

5. Besteuerungsfall im Privatvermögen - Fortsetzung

- Garagen: Freibetrag von 50 qm (Ansatz nur des übersteigenden Anteils)
 - Voraussetzung: räumlicher Zusammenhang zur Wohnnutzung
- Nebengebäude: Freibetrag bis 30 qm
 - Voraussetzung: räumlicher Zusammenhang zur Wohnnutzung (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen, ...)



1. Äquivalenzbetrag des Grundstücks:	800 qm * Äquivalenzzahl Grund und Boden 0,04 EUR/qm	32,00 EUR
2. Grundsteuermessbetrag des Grundstücks:	Äquivalenzbetrag des Grundstücks (32,00 EUR) * Steuermesszahl des Grundstücks (1,0)	32,00 EUR
3. Grundsteuermessbetrag Wohnfläche:	150 qm * Äquivalenzzahl Gebäude 0,50 EUR/qm * Steuermesszahl der Wohnfläche (0,7)	52,50 EUR
4. Grundsteuermessbetrag Nutzfläche (Garage):	5 qm * Äquivalenzzahl Gebäude 0,50 EUR/qm * Steuermesszahl der Nutzfläche (1,0)	2,50 EUR
= Grundsteuermessbetrag (Summe Nr. 2 - 4):	32 EUR + 52,50 EUR + 2,50 EUR =	87,00 EUR

III. Bayerisches Landesmodell

6. Ermittlung der Wohnflächen

- Wohnflächen: liegen vor, wenn Flächen Wohnzwecken dienend
- Ermittlung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Ansatz (exemplarische Grundfälle):

JA	NEIN
Hausgang und Flur	Kellerräume
Schlafzimmer	Abstellräume
Küche	Wäsche- und Trockenräume
Bad	Heizungskeller
	Garagen (aber Nutzfläche)



III. Bayerisches Landesmodell

6. Ermittlung der Wohnflächen

- Besonderheiten bei einzelnen Räumen (§ 4 WoFIV) :

Raumhöhe	Berücksichtigung für Wohnfläche
≥ 2,0 Meter	vollständig
≥ 1,0 Meter < 2,0 Meter	50% - Ansatz
< 1,0 Meter	kein Ansatz

Raumart	Berücksichtigung für Wohnfläche
unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche	50% - Ansatz
Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen	i.d.R. zu 25%, max. 50%*

*50% Ausnahme bei besonders aufwendiger Gestaltung oder besonders guter Lage (mit höherem Wohnwert als Normalfall, vgl. BR-Drs. 508/03, S.26)



III. Bayerisches Landesmodell

- Abgrenzung Nutzfläche - Wohnfläche:
 - Nutzfläche ist gesetzlich unbestimmter Rechtsbegriff
 - Negativabgrenzung: „Werden Flächen nicht für Wohnzwecke verwendet, ist die Nutzfläche maßgeblich“ (3.2.1.4 AEBayGrSt)
 - Zubehörräume ohne Nutzungszusammenhang mit Wohnfläche
- Zu **Nutzflächen** gehören (nicht abschließend):
 - Teeküchen, Speiseräume
 - Büroräume, Besprechungsräume
 - Werkhallen, Labore
 - Lagerhallen, Verkaufsräume
 - Ausstellungsräume, Bühnenräume, Sporträume, Vereinsräume
 - Dachterrassen, Parkdecks, Balkone, Loggien
- Norm: DIN 277
- Abweichend zur WoFIV: kein anteiliger Ansatz von Dachschrägen, Balkonen etc.



III. Bayerisches Landesmodell

7. Besteuerungsfall im Betriebsvermögen – hier **gemischte Nutzung**

Handwerker C aus Nürnberg ist Eigentümer eines Grundstücks mit folgenden Merkmalen:

- Grundstücksfläche: 12.000 qm
- Betriebsgebäude (unter Denkmalschutz): 450 qm Nutzfläche
- Wohngebäude: 220 qm Wohnfläche
- Befestigte Wege: 300 qm



Steuerberechnung Grundstück:

- Grundstück bis 10.000 qm mit Äquivalenzzahl von 0,04 EUR/qm
- übersteigender Teil: 2.000 qm mit Äquivalenzzahl von $0,04^{0,7}$ (degressive Formel Art. 3 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BayGrStG, da Grundstück zu 90% weder bebaut noch befestigt)
 - Bebaute und befestigte Fläche: $450 \text{ qm} + 220 \text{ qm} + 300 \text{ qm} = 970 \text{ qm}$. 90% von $12.000 \text{ qm} = 10.800$

1. Äquivalenzbetrag des Grundstücks Teil I	$10.000 \text{ qm} * 0,04 \text{ EUR/qm}$	400,00 EUR
2. Äquivalenzbetrag des Grundstücks Teil I	$2.000 \text{ qm} * 0,04^{0,7} \text{ EUR/qm}$	21,49 EUR
Grundsteuermessbetrag Grundstück:	$421,49 \text{ EUR} * 1,0$ (Grundsteuermesszahl)	421,49 EUR

III. Bayerisches Landesmodell

7. Besteuerungsfall im Betriebsvermögen – Fortsetzung

Handwerker C aus Nürnberg ist Eigentümer eines Grundstücks mit folgenden Merkmalen:

- Betriebsgebäude (unter Denkmalschutz): 450 qm Nutzfläche
- Wohngebäude: 220 qm Wohnfläche

Steuerberechnung Gebäude:



1. Nutzfläche * Äquivalenzbetrag = Äquivalenzbetrag	450 qm * 0,50 EUR/qm	225,00 EUR
Grundsteuermessbetrag Nutzfläche:	225,00 EUR * 1,0 (Grundsteuermesszahl) * Ermäßigung wg. Denkmalschutz (0,75)	168,75 EUR
2. Wohnfläche * Äquivalenzbetrag = Äquivalenzbetrag	220 qm * 0,50 EUR/qm	110,00 EUR
Grundsteuermessbetrag Wohnfläche:	110,00 EUR * 0,7 (Grundsteuermesszahl)	77,00 EUR
Σ Grundsteuermessbetrag Grundstück + Gebäude	421,49 EUR + 168,75 EUR + 77,00 EUR =	667,24 EUR

III. Bayerisches Landesmodell

8. Besteuerungsfall in der Land- und Forstwirtschaft

Landwirt Xaver: Eigentümer eines kleinen Bauernhofs mit Getreidespeicher bei Augsburg (300 qm).

Auf seinem Grundstück steht neben dem Bauernhof auch sein EFH mit 150 qm Wohnfläche.

Darüber hinaus bewirtschaftet er eine große Ackerfläche mit 28.640 qm.

- Bewertung LuF nach Ertragskraft (Ertragswertermittlung)
- Eingang in Steuerberechnung:



Landwirtschaftliche Nutzfläche 28.640 qm	* Faktor 0,0252 EUR/qm <small>(Anlage 27 BewG)</small>	= Grundbetrag 721,73 EUR
Ertragsmesszahl 15.748 <i>Bayernatlas</i>	* Faktor 0,041 EUR <small>(Anlage 27 BewG)</small>	= Ertrag 645,67 EUR
Σ Reinertrag (Ertrag + Grundbetrag)	721,73 EUR + 645,67 EUR	= 1.367,40 EUR

Wohnhaus dient nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken und wird entsprechend den Vorschriften des Grundvermögens bewertet

Hofstelle: alle Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen zur Bewirtschaftung. Bewertung anhand Bewertungsfaktoren nach Anl. 32 BewG

III. Bayerisches Landesmodell

1. Bayernatlas aufrufen und Flurstücksnummer eingeben



2. Flurstücksdaten aufrufen

Bodenschätzung	28.633 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (I), Wasserstufe (3), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 55, Grünlandzahl 55, Ertragsmesszahl 15748
Gesamtertragsmesszahl	15748



IV. Anwendungshilfe ELSTER

1. Formular wählen

 **Formulare & Leistungen**

Alle Formulare

Bereitstellungstermine

Bescheinigungen verwalten

Arbeitgeberfunktionen für [ELStAM](#)

Auskunft zur elektronischen Lohnsteuerkarte ([ELStAM](#))

Datenaustausch mit der Steuerverwaltung

Alle Formulare

Filtern nach **Filter**

- > Anträge, Einspruch und Mitteilungen
- > Einkommensteuer
- > Gewinnermittlung
- > Feststellung
- > Fragebogen zur steuerlichen Erfassung
- > Gewerbesteuer
- > Grundsteuer**

- Grundsteuer für Baden-Württemberg
- Grundsteuer für Bayern
- Grundsteuer für Hamburg
- Grundsteuer für Hessen
- Grundsteuer für Niedersachsen
- Grundsteuer für andere Bundesländer



2. Anlagen wählen

Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?

Hauptvordruck (BayGrSt 1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (BayGrSt 2)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (BayGrSt 3A)	<input type="checkbox"/>

Sie können Ihre Auswahl auch später noch anpassen. Klicken Sie dazu auf der nächsten Seite auf die Schaltfläche "Anlagen hinzufügen/entfernen".

Weiter

IV. Anwendungshilfe ELSTER

🏠 Startseite des Formulars
Grundsteuererklärung

Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.

auf den 1. Januar

Aktenzeichen

> Persönliche Bearbeitungsnotiz

Anlagenübersicht

Hauptvordruck (BayGrSt 1)

Anlage Grundstück (BayGrSt 2)

Nächste Seite >

Letzter Einheitswertbescheid oder
Anschreiben von Finanzamt



IV. Anwendungshilfe ELSTER

1 - Angaben zur Feststellung

4 Grund der Feststellung ¹³ ?

- Hauptfeststellung
- Nachfeststellung
- Fortschreibung(en)
- Aufhebung

4 Art der wirtschaftlichen Einheit ¹⁰ ?

- Keine Angabe
- unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- Betrieb der Land- und Forstwirtschaft



2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ?

5	Straße, Hausnummer, Hausnummerzusatz	Musterweg	1	
		24	25	26
6	Zusatzangaben (zum Beispiel: "Wohnungsnummer 3")			
		31		
7	Postleitzahl, Ort und gegebenenfalls Ortsteil	12345	Musterstadt	
		21		22

> Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden) ?

Mehrere heheberechtigte Gemeinden ?

- 10 Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erstreckt sich über mehrere heheberechtigte Gemeinden ⁹⁰

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

IV. Anwendungshilfe ELSTER



3 - Angaben zu Eigentümer/innen ?

11 Eigentumsverhältnis 40

- Keine Angabe
- 0 Alleineigentum einer natürlichen Person
- 1 Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
- 2 Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person
- 3 Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person
- 4 Ehegatten / eingetragene Lebenspartner
- 5 Erbengemeinschaft
- 6 Bruchteilsgemeinschaft
- 7 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von natürlichen Personen
- 8 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von juristischen Personen
- 9 andere Grundstücksgemeinschaft

Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen ?

Tragen Sie bitte zu jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer oder jeder Miteigentümerin bzw. jedem Miteigentümer die erforderlichen Daten ein.

Vorname / Firma

Name / Firma Fortsetzung

Keine Einträge vorhanden

+ Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in hinzufügen

Ehepaar aus vorherigem Beispiel

IV. Anwendungshilfe ELSTER

4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung ?

- 58 Für den gesamten oder teilweisen Grundbesitz liegen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und/oder die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.
Die Anlage Grundstück beziehungsweise Land- und Forstwirtschaft ist beigefügt und es liegen Angaben zur Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung vor.

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

5 - Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung ?

- 59 Über die Angaben in der Grundsteuererklärung hinaus sind weitere oder abweichende Angaben oder Sachverhalte zu berücksichtigen oder bei den erklärten Angaben wurde bewusst eine von der Verwaltungsauffassung abweichende Rechtsauffassung zugrunde gelegt.
Falls Sie zur Grundsteuererklärung lediglich Belege und Aufstellungen einreichen, ist keine Eintragung vorzunehmen.

59 Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

Ihnen stehen noch 999 Zeichen zur Verfügung.

< Vorherige Seite

Nächste Seite >



IV. Anwendungshilfe ELSTER

6 - Empfangsvollmacht ?

60	Anrede	<input type="text" value="Keine Angabe"/>	10
60	Titel / Akademischer Grad	<input type="text"/>	14
61	Vorname / Firma	<input type="text"/>	13
62	Name / Firma Fortsetzung	<input type="text"/>	11
63	Straße, Hausnummer, Hausnummerzusatz	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	24 25 26
65	Postleitzahl, Ort und gegebenenfalls Ortsteil	<input type="text"/> <input type="text"/>	40 22
65	Postfach	<input type="text"/>	27

7 - Mitwirkung bei der Anfertigung dieser Erklärung

[> Vorbelegen aus "Mein Profil"](#)

69	Vorname	<input type="text"/>
70	Name	<input type="text"/>
71	Straße und Hausnummer	<input type="text"/>
72	Postleitzahl und Ort (und gegebenenfalls Ortsteil)	<input type="text"/>
73	Telefonnummer	<input type="text"/>
74	Mandantenummer	<input type="text"/>
75	Bearbeiterkennzeichen	<input type="text"/>

[< Vorherige Seite](#)

[Nächste Anlage >](#)



IV. Anwendungshilfe ELSTER

1 - Angaben zum Grund und Boden ?

Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) ?

Gemeinde	Summe der Flurstücksfläche(n)
Keine Einträge vorhanden	

+ Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen

Gesamtsumme der Fläche des Grund und Bodens

7 Gesamtsumme der Flurstücksfläche(n) in m² (Dies ist die Summe der gesamten Fläche(n) aller angegebenen Flurstücke. Der "Zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil" ist hierbei nicht berücksichtigt. Bei der Feststellung wird durch das Finanzamt nur der "Zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil" berücksichtigt.) (m²)

> Bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m² ?

< Vorherige Seite Nächste Seite >

Anlage Grundstück

Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e)

1. Eintrag

Angabe Gemeinde ?

4 Gemeinde: Keine Angabe

Angaben zu Gemarkung(en) und Flurstück(en) ?

Gemeindeübergreifende laufende Nummer	Gemarkung	Flurstücknummer
Keine Einträge vorhanden		

+ Flurstücksbezogene Daten hinzufügen

Summe der Fläche des Grund und Bodens

6a Summe der Flurstücksfläche(n) in m² (Dies ist die Summe der gesamten Fläche(n) aller angegebenen Flurstücke. Der "Zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil" ist hierbei nicht berücksichtigt. Bei der Feststellung wird durch das Finanzamt nur der "Zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil" berücksichtigt.) (m²)



Button bedienen und Angaben zur Gemeinde und Gesamtfläche machen

IV. Anwendungshilfe ELSTER

2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen ?

Gebäude / Gebäudeteil

Bezeichnung

Keine Einträge vorhanden

+ Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche aller Gebäude / Gebäudeteile

35 Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche

< Vorherige Seite Nächste Seite >

Gebäude / Gebäudeteil

1. Eintrag

20	Bezeichnung	Wohnhaus	11 ?
20	Wohnfläche	150	15 ?
20	Nutzfläche	m ²	16 ?

Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäuden ?

> Bei teilweiser Grundsteuerbefreiung ?

> Bei nicht einheitlicher Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen ?

Gebäude / Gebäudeteil übernehmen >

Gebäude / Gebäudeteil

1. Eintrag

20	Bezeichnung	Garage	11 ?
20	Wohnfläche	m ²	15 ?
20	Nutzfläche	10	16 ?

Informationen zu Freibeträgen für Garagen und Nebengebäuden ?

> Bei teilweiser Grundsteuerbefreiung ?

> Bei nicht einheitlicher Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen ?

Gebäude / Gebäudeteil übernehmen >



Gebäude hinzufügen:
Wohnhaus als Wohnfläche, Garage als Nutzfläche

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen & Antworten

