

Information der Gemeinde ... zur Grundsteuerreform in Bayern

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer neu berechnet. Alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft werden auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet.

Dabei wird unterteilt in

- Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
- Grundsteuer B für Grundstücke des Grundvermögens sowie Gebäudeflächen und deren Nutzung

Jeder, der am 1. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks/Gebäudes oder Betriebs einer Land- und Forstwirtschaft war, ist verpflichtet, eine Grundsteuererklärung abzugeben.

Das Finanzamt Traunstein teilt der Gemeinde laufend die neuen Grundsteuermessbeträge für das Jahr 2025 mit. Dabei fällt auf, dass bei zahlreichen Grundsteuererklärungen von den Eigentümern falsche Werte angegeben wurden, die teilweise zu erhöhten Grundsteuerbeträgen führen werden!

Oftmals wurden Nutzflächen bei Einfamilienhäusern angegeben, die nicht vorhanden sind! Wohnflächen sind nicht mit Nutzflächen gleichzusetzen!

Bitte überprüfen Sie die Bescheide über die Grundsteueräquivalenzbeträge und über den Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt Traunstein und legen Sie gegebenenfalls Einspruch gegen die Bescheide beim Finanzamt ein.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Finanzamt Traunstein unter der auf dem Bescheid angegebenen Durchwahl oder an das Steueramt der Gemeinde ...

Grundlagen für die Berechnung der Grundsteuer B für Grundstücke:

Entscheidend ist die Grundstücksfläche und die bebaute Fläche. Ist ein Gebäude in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt, wird jede Wohnung bzw. jedes **Teileigentum** gesondert mit den **anteiligen** Grundstücksflächen angesetzt.

Wird ein Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, ist die **Wohnfläche in m²** anzugeben. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnfläche **nicht** mit der Nutzfläche gleichzusetzen ist.

Gehören Stellplätze und Garagen zu einer Wohnfläche, sind sie als Nutzfläche einzutragen, aber nur, wenn die Fläche 50 m² übersteigt. In diesem Fall ist nur die übersteigende Fläche einzutragen.

Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken (gewerbliche oder freiberufliche Zwecke) genutzt, ist die **Nutzfläche in m²** einzutragen.

Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung werden als Nutzfläche nur angesetzt, soweit die Nutzfläche den Freibetrag von 30 m² übersteigt.

Dazu ein Berechnungsbeispiel:

	Grund und Boden	Wohnhaus
Fläche	600 m ²	160 m ²
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m ²	0,50 €/m ²
= Äquivalenzbetrag	24 €	80 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
=	24 €	56 €
= Grundsteuermessbetrag	80 €	
x gemeindlicher Hebesatz	330 %	
= zu zahlende Grundsteuer	264 €	

Grundlagen für die Berechnung der Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft:

Hier ist der Ertragswert (Grundsteuerwert) entscheidend. Dieser wird auf Grundlage der Eigentumsflächen und der nutzungsabhängigen, pauschalen Faktoren berechnet.

Das Finanzamt ermittelt nach Erhalt der Grundsteuererklärung die jeweiligen Werte und erlässt den Grundsteuermessbescheid. Dieser Bescheid wird der/dem Eigentümer/in zugesandt. Der Messbetrag wird von der Gemeinde mit dem jeweiligen Hebesatz multipliziert und ergibt den neuen Grundsteuerbetrag, der von der Gemeinde per Grundsteuerbescheid ab 2025 erhoben wird.

In den Folgejahren wird bei Grundstücken die Grundsteuer nur dann neu berechnet, wenn sich an den Flächen oder der Nutzung etwas ändert. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird sie turnusgemäß alle sieben Jahre neu ermittelt.

Ihre Gemeindeverwaltung