

# WILLKOMMEN ZUR INFORMATIONSVIERANSTALTUNG GRUNDSTEUERREFORM 2025

---



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

Mittwoch, 13. Juli 2022

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Agenda der Informationsveranstaltung

- Ursache/Grund für die neue Grundsteuerreform?
- Wer muss handeln und was ist zu tun?
- Welche Antragsunterlagen werden benötigt?
- Was brauche ich zum Ausfüllen der Unterlagen und woher bekomme ich diese? (**nur Wohngebäude/keine Landwirtschaft/kein Gewerbe**)
- Beispielberechnung (**nur Wohngebäude/keine Landwirtschaft/kein Gewerbe**)
- Was kommt danach?

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## **Ursache/Grund für die neue Grundsteuerreform?**

Die bisherige Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer, die Einheitswerte (1964), wurden vom Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 als veraltet und daher verfassungswidrig erklärt. Deshalb mussten die Berechnungsgrundlagen reformiert werden.

Der Bund und die Länder haben im November 2019 das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet wonach der Bund und auch die Länder selbst ein neues Berechnungsmodell entwickeln dürfen. Die Berechnungsmodelle können somit in den jeweiligen Bundesländern unterschiedlich sein. Die Umsetzung muss aber in allen Bundesländern erfolgen.

Bayern hat mit dem „Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG)“ vom 10.12.2021 ein neues Gesetz erlassen.

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Wer muss handeln?

Alle Eigentümerinnen oder Eigentümer von Grundstücken bzw. jeder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Diese haben bereits vom Finanzamt ein Schreiben erhalten. Für jede wirtschaftliche Einheit ist eine Steuererklärung abzugeben.

## Was ist zu tun?

Abgabe einer Steuererklärung im Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022

## Wie?

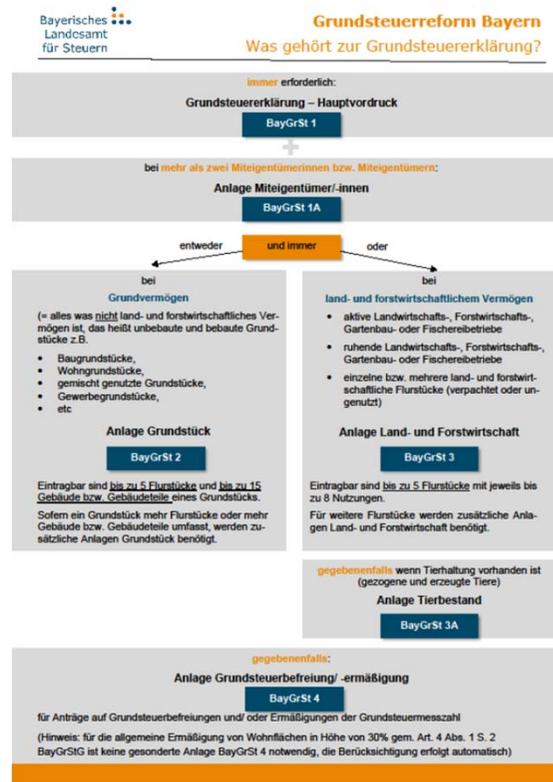
- Online per Elster
- Graues PDF-Formular welches ausschließlich per PC zum Ausfüllen ist
- Grünes Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Welche Antragsunterlagen werden benötigt?



# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Welche Antragsunterlagen werden benötigt?

**immer** erforderlich:

**Grundsteuererklärung – Hauptvordruck**

**BayGrSt 1**

+

bei **mehr als zwei Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümern:**

**Anlage Miteigentümer/-innen**

**BayGrSt 1A**

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Welche Antragsunterlagen werden benötigt?

bei:

### **Grundvermögen**

= alles was nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist, das heißt unbebaute und bebaute Grundstücke z.B.

- Baugrundstücke
- Wohngrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke

### **Anlage Grundstück**

**BayGrSt 2**

Eintragbar sind bis zu 5 Flurstücke und bis zu 15 Gebäude bzw. Gebäudeteile eines Grundstücks.

Sofern ein Grundstück mehr Flurstücke oder mehr Gebäude bzw. Gebäudeteile umfasst, werden zusätzliche Anlagen Grundstück benötigt.

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Woher bekommt man die Antragsunterlagen?

- Online per Elster  
Unterlagen werden Online im Portal bereitgestellt <https://www.elster.de>
- Graues PDF-Formular welches ausschließlich per PC zum Ausfüllen ist  
[https://www.grundsteuer.bayern.de/#abgabe\\_paper](https://www.grundsteuer.bayern.de/#abgabe_paper)
- Grünes Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen  
in Gemeinden (begrenzte Anzahl)  
beim Finanzamt über Telefonhotline (089/30 70 00 77)

# Grundsteuerreform 2025



## BayGrSt 1 - Hauptvordruck

[https://www.grundsteuer.bayern.de/#abgabe\\_paper](https://www.grundsteuer.bayern.de/#abgabe_paper)

**Grundsteuererklärung**  
Hauptvordruck (BayGrSt 1)

auf den 1. Januar 2020

2022BYCGW1

**Angaben zur Feststellung**

Grund der Festsetzung Art der wirtschaftlichen Einheit

10 11 12

**Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**

24 Straße

25 Hausnummer Hausnummerzusatz Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)

26 Postleitzahl Ort

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

28 Gemarkung

29 Grundbuchblatt Flurstück-Zähler Flurstück-Nenner

30 Entspricht sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere hoheitlich zuständige Gemeinden?

**Eigentumsverhältnis**

31 Eigentumsverhältnis

32 33 34 35 36 37 38 39

**Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftliche**

40 41 42 43 44 45 46 47 48 49

2022BYCGW101NET

### Anleitung zur Grundsteuererklärung Hauptvordruck (BayGrSt 1)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten, hilft Ihnen den Hauptvordruck (BayGrSt 1) der Grundsteuererklärung richtig auszufüllen und erläutert Ihnen, welche Anlagen Sie beifügen müssen.

#### Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?

- Eigentümern und Eigentüner eines Grundstücks
  - Eigentümern und Eigentüner eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
  - Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: die Erbbauberechtigten
  - Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
- für die Grund und Boden die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens und für die Gebäude die (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen oder (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes
- Befindet sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen bzw. Gemeinschaften (Miteigentum), müssen diese gemeinsam eine Grundsteuererklärung abgeben.

#### Für welches Objekt muss ich eine Grundsteuererklärung abgeben?

Geben Sie bitte für jede wirtschaftliche Einheit eine Grundsteuererklärung ab.

#### Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

Es gibt zwei Vermögensarten: das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und das Grundvermögen. Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören in der Regel zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Werden sie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt, gehören sie zum Grundvermögen. Eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück.

#### Zu einer wirtschaftlichen Einheit werden Flurstücke und Gebäude zusammengefasst, die

- die gleiche Vermögensart haben,
- zusammen genutzt werden und
- denselben Eigentümer bzw. denselben Eigentümerinnen bzw. denselben Eigentümerinnen gehören.

Trifft einer dieser Punkte nicht zu, können die Flurstücke und Gebäude nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Es liegen dann mehrere wirtschaftliche Einheiten vor.

Ausnahme: Flurstücke und Gebäude werden auch dann zusammengefasst, wenn sie teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes gehören.

#### Was gehört zur wirtschaftlichen Einheit?

Zur wirtschaftlichen Einheit Grundstück gehören

- der Grund und Boden und
- die Gebäude und Gebäudeanteile

Jedes Wohnungs- und Teileigentum bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit. Zu der wirtschaftlichen Einheit gehört jeweils die anteilige Gebäudefläche und die anteilige Flurstückfläche.

Bei einem Grundstück mit Erbbaurecht sind die Gebäude im Erbbaurecht und der mit einem Erbbaurecht belastete Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.

Gehört das Gebäude ausnahmsweise einer anderen Eigentümerin oder einem anderen Eigentümer als das Flurstück (Gebäude auf fremdem Grund und Boden), gibt es zwei wirtschaftliche Einheiten: zum einen allein das Gebäude und zum anderen allein der Grund und Boden.

Flurstücke des Grundvermögens, die außerhalb des Freistaats Bayern liegen, gehören nicht zur wirtschaftlichen Einheit Grundstück. Für diese ist keine bayerische Grundsteuererklärung abzugeben. Bitte informieren Sie sich bei dem zuständigen, außerhalb des Freistaats Bayern belegenen Finanzamt darüber, wie diese Flurstücke besteuert werden.

#### Zur wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:

- aktive Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- ruhende Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (verpachtet oder ungenutzt)

Nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zu einer wirtschaftlichen Einheit Grundstück, gehören:

- Wohngebäude
- Grund und Boden, der nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird
- Gebäude und Gebäudeanteile, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden dem Eigentümer, nicht dem Nutzer zugerechnet.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, die außerhalb des Freistaats Bayern (Baden-Württemberg, Hessen, Sachsen oder Thüringen) liegen, aber zusammen mit bayerischen Flurstücken genutzt werden, gehören zu einer wirtschaftlichen Einheit. Bezüglich der Frage, in welchem Bundesland die Erklärung für diese wirtschaftliche Einheit abzugeben ist, beachten Sie bitte die Ausführungen unter „Wo muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?“ in dieser Anleitung.

BayGrSt 1 - Anleitung zur Grundsteuererklärung - Hauptvordruck

Februar 2022

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Allgemeine Angaben

### ➤ Aktenzeichen + Lagefinanzamt (*Informationsschreiben Finanzamt oder letzter Bescheid*)

Finanzamt Zwiesel mit der  
Außenstelle Viechtach

Aktenzeichen 170/999/9999/999/999/4  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Finanzamt, PF 1262, 94228 Viechtach

Herrn  
Simon Muster  
Musterdorf  
Musterstraße 99  
99999 Musterstadt

94234 Viechtach, den 05.10.2011  
Mönchshofstr. 27  
Telefon: 09922 507-0  
Telefax: 09922 507-399

Einheitswertbescheid  
Zurechnungsfortschreibung  
auf den 1.1.2012

**Finanzamt Musterort**

**Aktenzeichen 199/123/1234/001/000/1**  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

**88899 Musterort, den 31.03.2022**  
**Musterstraße 4**

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Allgemeine Angaben

### ➤ Lage des Grundstücks

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft			11 / 33
Straße			
24	<input type="text"/>		
Hausnummer	Hausnummerzusatz	Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)	
25 <input type="text"/>	26 <input type="text"/>	31 <input type="text"/>	
Postleitzahl		Ort	
21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>		
<b>Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)</b>			
Gemarkung			
11	<input type="text"/>		
Grundbuchblatt	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	
12 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>	15 <input type="text"/>	

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Allgemeine Angaben

### ➤ Daten des Eigentümers/der Eigentümer

**(Mit-)Eigentümer/Innen** 45 / 46

Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin

Anredeschlüssel (siehe Anleitung)  Titel / akademischer Grad  Telefonnummer

Vorname / Firma

Name / Firma Fortsetzung

Geburtsdatum  Identifikationsnummer

Straße

Hausnummer  Hausnummerzusatz

Postleitzahl  Postfach  Ort

Postleitzahl (Ausland)  Land (bei Auslandsanschrift)

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

Steuernummer

IdNr.Ehemann 34123456789

IdNr.Ehefrau 01123956789

Steuernummer: 9999/123/45678

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Allgemeine Angaben

- Art der wirtschaftlichen Einheit
  - 1 = unbebautes Grundstück
  - 2 = bebautes Grundstück
  - 3 = Betrieb des Land- und Forstwirtschaft

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Was ist eine wirtschaftliche Einheit

Man unterscheidet hier zwei Vermögensarten:

- das land- und forstwirtschaftliche Vermögen:  
Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören in der Regel zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.  
Eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft.
  
- das Grundvermögen:  
Flurstücke und Gebäude die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören zum Grundvermögen. Eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück.

zu einer wirtschaftlichen Einheit werden Flurstücke und Gebäude zusammengefasst, die

- die gleiche Vermögensart haben,
- zusammen genutzt werden und
- denselben Eigentümer/Eigentümern gehören

trifft einer dieser Punkte nicht zu handelt es sich um mehrere wirtschaftliche Einheiten



## Unbebautes Grundstück

Ein **unbebautes Grundstück** ist ein Grundstück, das **nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört** und auf dem sich **keine benutzbaren Gebäude** befinden. Ein Gebäude ist dann als benutzbar einzustufen, wenn es bezugsfertig ist; eine Bauabnahme ist nicht notwendig. Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden gelten als unbebaut. Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn das Gebäude nicht mehr dauerhaft benutzt werden kann. Als unbebaute Grundstücke gelten auch baureife Grundstücke (das heißt, dass das Grundstück in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen und eine sofortige Bebauung möglich ist). Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke insgesamt eine Gebäudefläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> haben.

### Dies gilt nicht

- für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, zu einer Wohnnutzung gehören und weniger als 30 m<sup>2</sup> Gebäudefläche haben
- wenn die Gebäudefläche der wirtschaftlichen Einheit nur deshalb weniger als 30 m<sup>2</sup> beträgt, weil das Bauwerk z. B. in Wohnungseigentum und / oder Teileigentum aufgeteilt ist, das Bauwerk aber insgesamt mehr als 30 m<sup>2</sup> Gebäudefläche hat

# Grundsteuerreform 2025



## bebautes Grundstück

Ein bebautes Grundstück ist ein Grundstück im **Grundvermögen**, auf dem sich **benutzbare Gebäude** befinden. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Nutzern die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

### Als bebautes Grundstück gelten auch

- bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden beide wirtschaftliche Einheiten (Grund und Boden sowie Gebäude)
- Grundstücke, auf denen sich Gebäude oder Anlagen für Zwecke des Zivilschutzes befinden, die bei der Ermittlung des Grundsteueräquivalenzbetrags der Nutzflächen unberücksichtigt bleiben.

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## BayGrSt 2 – Anlage Grundstück

[https://www.grundsteuer.bayern.de/#abgabe\\_paper](https://www.grundsteuer.bayern.de/#abgabe_paper)

Anlage Grundstück (BayGrSt 2)	
Zur Grundsteuererklärung	
laufende Nummer der Anlage von 1 auf den 1. Januar 2025	
<b>Angaben zum Grund und Boden</b>	
Flurstück(e)	
Gemeinde	Fläche in m <sup>2</sup>
Gemarkung	Flurstück, Zähler Flurstück, Nenner
Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil, Zähler Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil, Nenner
Gemeinde	Fläche in m <sup>2</sup>
Gemarkung	Flurstück, Zähler Flurstück, Nenner
Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil, Zähler Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil, Nenner
Gemeinde	Fläche in m <sup>2</sup>
Gemarkung	Flurstück, Zähler Flurstück, Nenner
Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil, Zähler Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil, Nenner
Gemeinde	Fläche in m <sup>2</sup>
Gemarkung	Flurstück, Zähler Flurstück, Nenner
Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil, Zähler Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil, Nenner
<b>Weitere Flurstücke</b>	
Für weitere Flurstücke fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (BayGrSt 2) bei.	
<b>Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m<sup>2</sup></b>	
Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils des Grund und Bodens in m <sup>2</sup> , die bebaut oder bebaubar ist	

### Anleitung zur Anlage Grundstück (BayGrSt 2)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und hilft Ihnen, die Anlage Grundstück (BayGrSt 2) richtig auszufüllen.

**Wann muss ich dem Hauptvordruck (BayGrSt 1) die Anlage Grundstück (BayGrSt 2) beifügen?**  
Fügen Sie bitte die Anlage Grundstück (BayGrSt 2) bei, wenn es sich um ein unbebautes oder bebautes Grundstück des Grundvermögens handelt.

#### Anlage Grundstück (BayGrSt 2)

##### Wie fülle ich die Anlage Grundstück aus?

Füllen Sie bitte alle weißen Felder, die für das Grundstück in Frage kommen, deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit erforderlich. Runden Sie bitte maulgebliche Flächen von Grund und Boden und Gebäuden zu Ihren Gunsten auf volle Quadratmeter nach unten ab.

**Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung einzureichen. Beachtlichen Sie dennoch Belege einzureichen, reichen Sie diese bitte nicht im Original, sondern nur als Kopie ein. Alle eingereichten Belege werden von der Steuerverwaltung gesamt und in der Regel anschließend vernichtet.**

##### Was gehört zum Grundvermögen?

Zur wirtschaftlichen Einheit Grundstück im Grundvermögen gehören insbesondere:

- Grund und Boden
  - Gebäude und Gebäudeteile
  - Erbbaurecht
  - jedes Wohnungs- und Teileigentum
- soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt.

##### Aktenzeichen, Lagefinanzamt und Feststellungszeitpunkt

Zu Zeilen 1 bis 3  
Beachten Sie hierzu bitte die Erläuterungen zu den Zeilen 1 bis 3 des Hauptvordrucks (BayGrSt 1).

##### laufende Nummer der Anlage

Zu Zeile 2

In einer Anlage Grundstück (BayGrSt 2) können Sie bis zu fünf Flurstücke und bis zu 15 Gebäude bzw. Gebäudeteile eintragen. Umfasst Ihr Grundstück mehr Flurstücke und / oder Gebäude bzw. Gebäudeteile, fügen Sie bitte weitere Anlagen Grundstück (BayGrSt 2) aus. Nummerieren Sie bitte die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern.

Beispiel: laufende Nummer 01 von 01 oder laufende Nummer 01 von 03 laufende Nummer 02 von 03 usw.

##### Angaben zum Grund und Boden

Füllen Sie bitte immer die Angaben zum Grund und Boden aus und tragen Sie sämtliche zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücke ein.  
Geben Sie bitte in den Zeilen 4 ff. auch Flächen an, die vollständig oder teilweise von der Grundsteuer befreit sind. Die dazugehörigen Angaben zu einer Grundsteuerbefreiung machen Sie bitte auf der Anlage Grundsteuerbefreiung / ermäßigung (BayGrSt 4).

Sind Sie wirtschaftliche (Eigentümerin oder (wirtschaftlicher) Eigentümer eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden, sind nur Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ab Zeile 20 ff. erforderlich.

##### Flurstück(e)

Zu Zeilen 4 bis 6

- Tragen Sie bitte die Katasterangaben zu Ihrem Flurstück ein:
- den Namen der Gemeinde in der das Flurstück liegt
  - die gesamte Fläche des Flurstücks
  - den Namen der Gemarkung in der das Flurstück liegt
  - das Flurstück (Zähler / Nenner)
  - das Grundbuchblatt
  - den Anteil (Zähler / Nenner) des Flurstücks, der zur wirtschaftlichen Einheit gehört

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Fläche Grund und Boden

➤ Gesamtfläche Grundstücke inkl. Bebauung (amtliche Fläche Flurstück)

### Angaben zum Grund und Boden

#### Flurstück(e)

Gemeinde		Fläche in m <sup>2</sup>	
10	<input type="text"/>	16	<input type="text"/>
Gemarkung		Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner
11	<input type="text"/>	14	<input type="text"/>
15			<input type="text"/>
Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
12	<input type="text"/>	17	<input type="text"/>
		18	<input type="text"/>

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Fläche Grund und Boden

### ➤ Gesamtfläche Grundstücke inkl. Bebauung (amtliche Fläche Flurstück)

Gemeinde		Fläche in m <sup>2</sup>					
10	Teisnach	16	1.478				
Gemarkung		Flurstück: Zähler		Flurstück: Nenner			
11	Teisnach	14	145	15	4		
Grundbuchblatt		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner		Informationen zur Grundsteuererklärung, Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)	
12	1878	17	1	18	1	Gemeinde	Teisnach
						Gemarkung	Teisnach
						Gemarkungsnummer	095728
						Flurstückszähler	145
						Flurstücksnenner	4
						Amtliche Fläche	1.478 m <sup>2</sup>

Auszug: BayernAtlas =

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Fläche Grund und Boden

➤ Gesamtfläche Grundstücke inkl. Bebauung (amtliche Fläche Flurstück)

Informationen über die Größe erhält man über

- BayernAtlas (<https://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-info/grundsteuer-nutzungsbedingungen/>)
- Katasterauszug (Vermessungsamt/Gemeinde – *kostenpflichtig*)
- Grundbuchauszug (Grundbuchamt Viechtach, Mönchshofstraße 29, 94234 Viechtach, 09942/958-112 – *kostenlos für Eigentümer*)
- Notarverträge

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Fläche Gebäude

### Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

36

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	Bezeichnung		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Nutzfläche in m <sup>2</sup>
001	11 1x Wohnung	15	160	16	
002	11 2x Garage	15		16	5
003	11 2x Nebengebäude	15		16	15

### Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

36

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	Bezeichnung		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Nutzfläche in m <sup>2</sup>
001	11 5x Wohnungen	15	340	16	
002	11 8x Garagen	15		16	100



## Fläche Gebäude

### ➤ Wohnfläche:

Wird ein Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, wird die gesamte Gebäudefläche inkl. Zubehörräume nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Ein häusliches Arbeitszimmer zu Berufszwecken gilt als Wohnnutzung.

### ➤ Nutzfläche:

Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken (z.B. gewerblich/freiberuflich) genutzt, wird für das gesamte Gebäude die Nutzfläche z. B. nach DIN 277 ermittelt.

### ➤ Wohnfläche und Nutzfläche:

Wird ein Gebäude für Wohnzwecke und andere Zwecke genutzt sind die Flächen unterschiedlich zu ermitteln.



## Fläche Gebäude

➤ Wohnfläche in m<sup>2</sup> gem. Wohnflächenverordnung:

Wohnfläche umfasst die Grundflächen der Räume welche ausschließlich zur Wohnung gehören.

Quelle:

aus den Bauunterlagen, dem Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung, Wohnflächenberechnungen oder selber messen

Nicht Wohnfläche sind Zuhörräume:

z.B. Kellerräume (außer Aufenthaltsräume), Abstellräume und Waschküchen und Trockenräume wenn sie außerhalb der Wohnung sind, Bodenräume, Heizungsräume (Artikel 2 Absatz 1 BayGrStG, Wohnflächenverordnung)



## Fläche Gebäude

- Nutzfläche von Garagen (nicht gewerblich)  
gehören sie zur Wohnung müssen nur Flächen über 50m<sup>2</sup> als Nutzfläche angegeben werden
- Nutzfläche von Stellplätze im Freien oder Carports (nicht gewerblich)  
keine Nutzfläche anzugeben
- Nutzfläche von Nebengebäuden (nicht gewerblich)  
z.B. Gartenhäuschen, Holzschuppen o.ä., Summe was 30m<sup>2</sup> übersteigt, ist als Nutzfläche anzugeben.

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Was zur Wohnfläche gehört

Grundfläche von	Wohnfläche	
 <b>Arbeitszimmer</b>	✓	
 <b>Badezimmer</b>	✓	
 <b>Balkone</b>	✓ (i.d.R. zu 25%)	
 <b>Dachböden</b>		✗
 <b>Dachschrägen (je nach Raumhöhe)</b>	✓	✗
 <b>Flure</b>	✓	
 <b>Garagen</b>		✗

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

	<b>Geschäftsräume</b>		✗
	<b>Heizungsräume</b>		✗
	<b>Kellerräume</b>		✗
	<b>Küche</b>	✓	
	<b>Terrasse</b>	✓ (i.d.R. zu 25%)	
	<b>Treppen (ab 3 Stufen)</b>		✗
	<b>Waschküche</b>		✗
	<b>Wohnräume (z.B. Ess-, Schlaf- oder Wohnzimmer)</b>	✓	

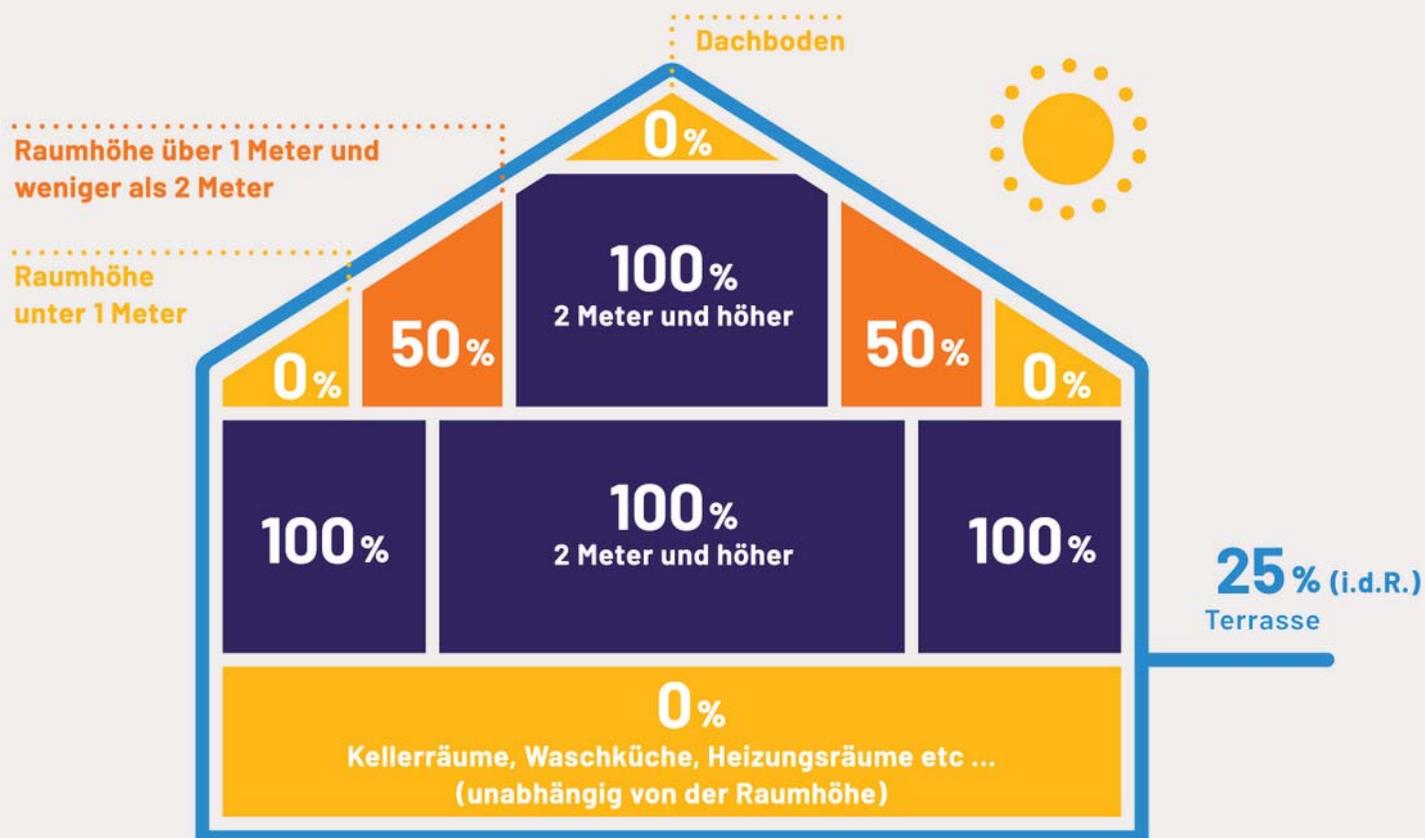
# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE



WoFIV



# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Beispielberechnung Grundsteuer B

	Grund und Boden	Wohnnutzung
Fläche x Äquivalenzzahl	Fläche des Flurstücks 0,04 € / m <sup>2</sup>	Wohnfläche 0,50 € / m <sup>2</sup>
= Äquivalenzbeträge	Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden	Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
= Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde		
= Grundsteuer		

# Grundsteuerreform 2025



MARKT  
**TEISNACH**  
HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

## Beispielberechnung Grundsteuer B

	Grund und Boden	Wohnnutzung
Fläche	600 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
x Äquivalenzzahl	0,04 € / m <sup>2</sup>	0,50 € / m <sup>2</sup>
= Äquivalenzbeträge	24,00 €	60,00 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
= Grundsteuermessbetrag	24,00 €	42,00 €
	66,00 €	
x Hebesatz der Gemeinde	290	
= Grundsteuer	191,40 €	

# Grundsteuerreform 2025



## Was kommt danach?

- Das zuständige Finanzamt berechnet den neuen Grundsteuermessbetrag
- Das Finanzamt verschickt dann zwei Bescheide, zum Einen den neuen Grundsteueräquivalenzbetragsbescheid bzw. Grundsteuerwertbescheid und zum Anderen den neuen Grundsteuermessbescheid
- Von der Gemeinde erhalten sie auf Grundlage des Grundsteuermessbescheides vom Finanzamt einen neuen Grundsteuerbescheid, was ab dem Jahr 2025 dann zu bezahlen ist

# VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE

---



MARKT  
**TEISNACH**

HEIMAT MIT PERSPEKTIVE

Sämtliche Information aus der Präsentation stammen von der Internetseite  
[www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) oder <https://grundsteuer.de>