

Stand 1.7.22



## Bayerisches Landesamt für Steuern



Finanzministerium Bayern

Ministerialblatt 2022-162 vom 9.3.22

Bayerisches Grundsteuergesetz vom 10.12.2021

[www.grundsteuer.bayern.de/](http://www.grundsteuer.bayern.de/)

[www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de)

© Verband Wohneigentum - Bezirksverband Unterfranken

Zusammenstellung nach bestem Wissen und Gewissen, aber mit

Haftungsausschluss und ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Fotos: Grundsteuer.Bayern.de



Wir vom Verband Wohneigentum sind Laien, wir dürfen Sie informieren, z. B. wo bekommen Sie welche Formulare, was ist zu tun, was ist zu erfassen.

Steuerberater sind Fachleute, sie dürfen Sie beraten und helfen z. B. beim Erfassen der Daten, Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, unterschreiben der Mithilfe.

Der Vortrag befasst sich nur mit privatem Haus- und Grundbesitz. Land- und Forstwirte sowie Hausbesitzer mit Wald konsultieren deshalb ihren Steuerberater.

**Alle Bilder, Maße, Grundstücke, Namen usw. im Vortrag sind nur beispielhaft !**



## Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10. 4. 2018

- Die bisherigen Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundvermögen und Bestimmung der Grundsteuer sind verfassungswidrig.
- Bis zum 31. 12. 2019 muss eine Neuregelung geschaffen werden.
- Nach Verkündung der Neuregelung dürfen sie für weitere 5 Jahre, längstens aber **bis zum 31. 12. 2024** angewandt werden.
- Bis dahin gelten die alten Regelungen weiter.



## Bayerisches Ministerialblatt

BayMBI. 2022 Nr. 162

9. März 2022

**Achtung:  
Gilt nur für Bayern**



Vorbereitungen für die Grundsteuererklärung Bayern  
(VABayGrStBek)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat

vom 18. Februar 2022, Az. 34-G 2232-1/1



Bis 31.12.2024 gelten die bisherigen alten Bescheide.

### April bis Juni 2022

- Finanzamt schickt Aufforderung / Vordrucke an Grundstücksbesitzer

### 1. 7. bis 31.10.2022

- Grundbesitzer ermittelt seine Werte und schickt die Feststellungserklärung an das Finanzamt

### bis 31.12.2024

- Finanzamt ermittelt den Grundsteuerwertbescheid und schickt ihn an die Gemeinde

### ab 1.1.2025

- Gemeinde schickt den Grundsteuerbescheid an Grundbesitzer



## **Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?**

**Alle Personen, die am Stichtag 1. 1. 2022 Grund und Haus besitzen.**

Für jede wirtschaftliche Einheit muss eine eigene Erklärung abgegeben werden.

Wirtschaftliche Einheit = Gebäude mit Grund und Boden mit gleichem Eigentümer oder bei mehreren Eigentümern eine gemeinsame Nutzung.

*Für Grundstücke außerhalb Bayerns keine bayerische Erklärung abgeben oder dafür bayerische Formulare nutzen.*

**EL**elektronische **ST**euer**ER**klärung



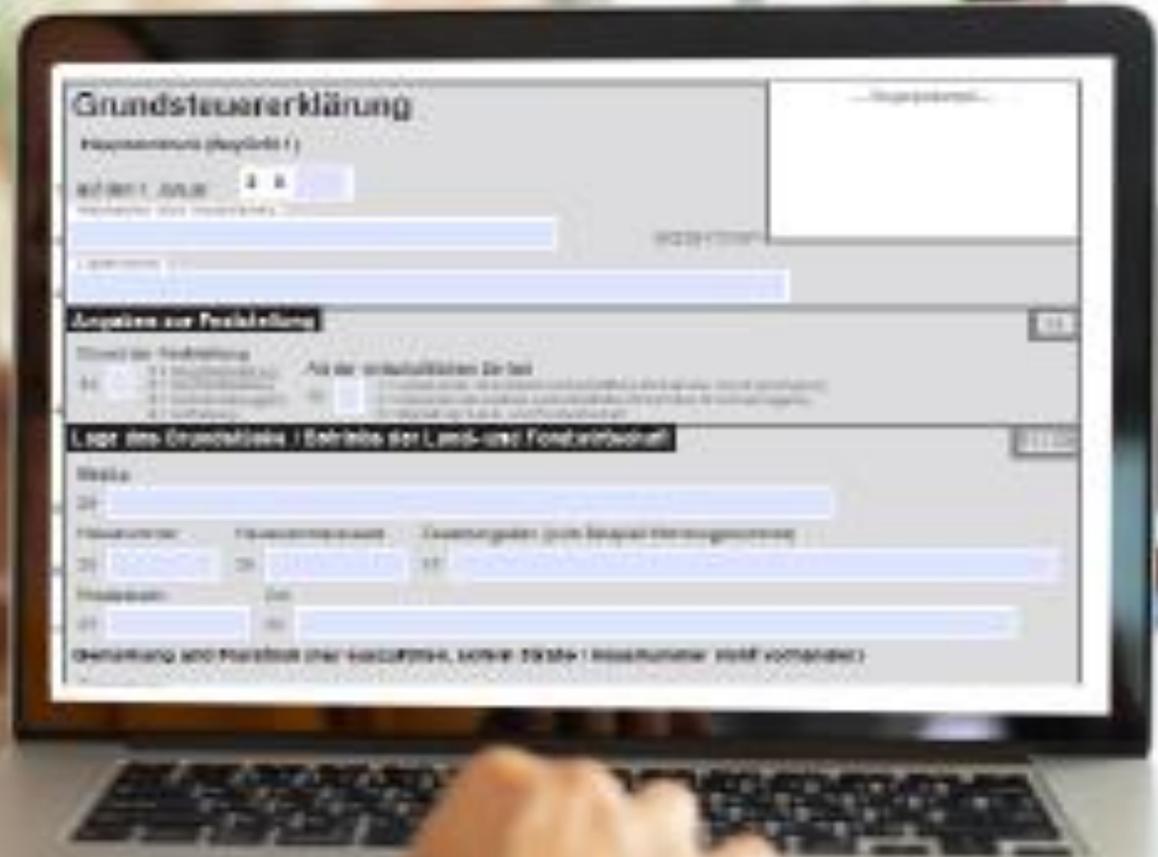
**ELSTER**

Ihr Online-Finanzamt

<https://www.elster.de>

Formular im ELSTER-System aufrufen  
elektronisch ausfüllen  
online versenden

am PC ausfüllen  
ausdrucken  
versenden



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

## Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen

Formulare bei Finanzamt / Gemeindeverwaltung holen  
handschriftlich ausfüllen  
versenden





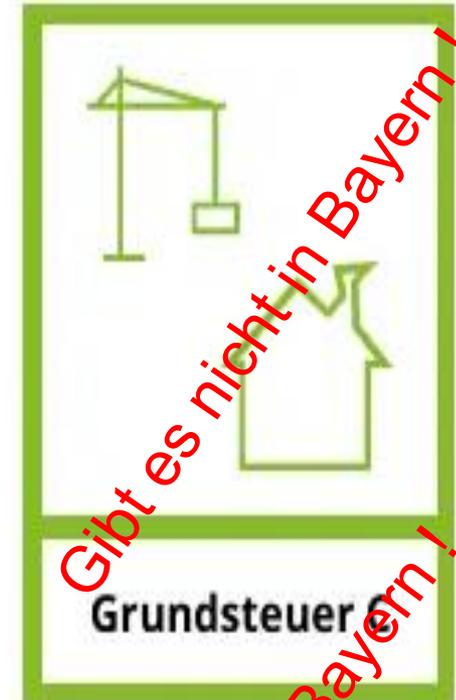
**Agrarische Grundsteuer**

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen & Betriebe



**Bauliche Grundsteuer**

Bebauter und bebaubarer Grund & Boden



Option für Kommunen mit der Grundsteuerreform

Festlegung eines erhöhten Hebesatzes für reife Grundstücke

*Gibt es nicht in Bayern!*



## Grundsteuer 2025

Grundsteuer A (agrar)

**Grundsteuer B** (bebaut)

~~Grundsteuer C (baureif, unbebaut)~~ wird in Bayern nicht angewandt.

Bayern setzt auf ein reines Flächenmodell. Wert, Alter, Lage, Zustand spielen ab 2025 keine Rolle mehr.



## Grundsteuer 2025

### Grundsteuer B (bebaut)

Es gibt nur noch 3 Zahlen:

Grundstücksfläche – Wohnfläche - Nutzfläche

Keine Regel ohne Ausnahme:

Nebengebäude, Denkmalschutz, Sozialwohnungen,  
sehr große Grundstücke

Nutzer von Erbbaurecht sind Besitzern gleichgestellt.  
Der Erbbaugeber (Grundstückbesitzer) ist nicht  
grundsteuerpflichtig.

Selbstverständlich müssen auch Land- und Forstwirte sowie private Waldbesitzer Grundsteuer zahlen. Für diese Gruppe gibt es die Grundsteuer A (agrar).

Heute sprechen wir aber nur über Grundsteuer B (bebaut).

**Grundsteuer A**

**Agrarische Grundsteuer**

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen & Betriebe







# Grundsteuererklärung

Hauptvordruck (BayGrSt 1)

auf den 1. Januar

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

2022BYCGW1

Lagefinanzamt

## Angaben zur Feststellung

13

Grund der Feststellung

- 13  1 = Hauptfeststellung
- 2 = Nachfeststellung
- 3 = Fortschreibung(en)
- 4 = Aufhebung

Art der wirtschaftlichen Einheit

- 10  1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- 2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- 3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

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

11 / 33

Straße

24

Hausnummer

25

Hausnummerzusatz

26

Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)

31

Postleitzahl

21

Ort

22

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

Gemarkung

11

Grundbuchblatt

12

Flurstück: Zähler

14

Flurstück: Nenner

15

Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere heheberechtigte Gemeinden?

90  1 = Ja

## Eigentumsverhältnis

13

Eigentumsverhältnis

40

- 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 ausschl. von natürlichen Personen
- 8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen
- 9 = andere Grundstücksgemeinschaft



| Objekt     |              |
|------------|--------------|
| PLZ Ort    |              |
| Straße Nr. |              |
| Eigentümer | Name         |
|            | Geburtsdatum |
|            | Steuer Nr.   |

Evtl. zusätzlich erforderliche Angaben:

mehrere Eigentümer

Anteile

Besitzer wohnt nicht im Objekt

Erbbau



Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

1

2022BYCGW2

**Anlage**

Lagefinanzamt

2

**Grundstück**

**zur Grundsteuererklärung**

**(BayGrSt 2)**

3

laufende Nummer der Anlage

von

auf den 1. Januar

**2 0**

**Angaben zum Grund und Boden**

**35**

**Flurstück(e)**

4

Gemeinde

Fläche in m<sup>2</sup>

10

16

5

Gemarkung

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

11

14

15

6

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit  
gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit  
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Gemeinde

Fläche in m<sup>2</sup>



| <b>Grund</b>               |                |
|----------------------------|----------------|
| Gemeinde                   | Musterdorf     |
| Gemarkung                  | Musterdorf     |
| Gemarkungs-Nr.             |                |
| Flurstück-Zähler           |                |
| Flurstücksnummer           |                |
| Amtliche Grundstücksfläche | m <sup>2</sup> |
| Tatsächliche Nutzung       | m <sup>2</sup> |

Woher die Daten?

Grundbuchauszug, Bauamt, Genehmigungsplan  
Kaufvertrag, Notarvertrag, Überlassungsvertrag

---

Landesamt für Digitalisierung,  
Breitband und Vermessung



---

Kostenfreie Sonderschaltung von 1.7. bis 31.10.22

<https://www.ldbv.bayern.de/produkte/grundsteuer>



# Daten für die Grundsteuererklärung

## Informationen der Vermessungsverwaltung zu Flurstücken

Die Grundsteuer in Bayern ist zum Stichtag 1. Januar 2022 nach den Vorgaben des [Bayerischen Grundsteuergesetzes](#) neu festzusetzen. Die Berechnungsgrundlage wird von den Finanzämtern auf Basis einer Grundsteuererklärung ermittelt. Die Gemeinden berechnen anschließend die neue Grundsteuer und bestimmen die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025.

Hierzu muss jeder, der am 1. Januar 2022 Eigentümer oder Eigentümerin eines Grundstücks oder eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft war, im Zeitraum vom **1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022** eine **Grundsteuererklärung** abgeben. Die Grundsteuererklärung kann bequem und einfach elektronisch über ELSTER - Ihr Online-Finanzamt ([www.elster.de](http://www.elster.de)) abgegeben werden. Eine Abgabe auf Papier wird auch möglich sein.

### Nützliche Links und Dokumente

-  [Link zum BayernAtlas-Grundsteuer](#)
-  [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)
-  [Ausfüllanleitungen zu den Vordrucken für die Grundsteuererklärung \(VABayGrStBek\)](#)
-  [Broschüre „Die Grundsteuerreform in Bayern – Ein Überblick für Eigentümerinnen und Eigentümer“](#)
-  [Flyer „Grundsteuer in Bayern“](#)
-  [Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamtes für Steuern vom 30.03.2022](#)
-  [Suche nach dem zuständigen Finanzamt](#)



[www.ldbv.bayern.de/produkte/grundsteuer](http://www.ldbv.bayern.de/produkte/grundsteuer)

## Nützliche Links und Dokumente

- [Link zum BayernAtlas-Grundsteuer](#)
- [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)
- [Ausfüllanleitungen zu den Vordrucken für die Grundsteuererklärung](#)  
(VABayGrStBek)
- Broschüre [„Die Grundsteuerreform in Bayern – Ein Überblick für Eigentümerinnen und Eigentümer“](#)
- Flyer „Grundsteuer in Bayern“
- Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamtes für Steuern vom 30.03.2022
- Suche nach dem zuständigen Finanzamt



[www.ldbv.bayern.de/produkte/grundsteuer](http://www.ldbv.bayern.de/produkte/grundsteuer)

The screenshot displays the BayernAtlas web application. The browser window shows the URL <https://atlas.bayern.de> and the search query 'bayernatlas grundsteuer'. The main map area shows an aerial view of a residential neighborhood with yellow outlines indicating individual property parcels. A sidebar on the left contains the BayernAtlas logo (version 4.0), a search bar with the text 'rosenstr. 10 osth', and several menu items: 'Themen', 'Karte' (with a '2' notification), and 'Mehr...'. Below these are sections for 'Orte', 'Daten', and 'Flurstück'. The bottom of the browser window shows the Windows taskbar with icons for various applications.



[www.ldbv.bayern.de/produkte/grundsteuer](http://www.ldbv.bayern.de/produkte/grundsteuer)

File Bearbeiten Ansicht Chronik Lesezeichen Extras Hilfe

Landesamt für Digitalisierung, B X BayernAtlas x +

https://atlas.bayern.de

Energieberatung in un... Unsere Förderprodukte Bestätigung nach Dur... Zuschussportal Stadt Würzburg | MAI... Verband Wohneigentum... u-wert.net | Aktuelles ... KfW-Partnerportal: On... Baudenkmale energie... Weitere Lesezeichen

### Objekt-Info

**Erste Schritte**

**Informationen zur Grundsteuererklärung, Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)**

- Gemeinde
- Gemarkung
- Gemarkungsnummer
- Flurstückszähler
- Flurstücksnummer
- Amtliche Fläche
- Tatsächliche Nutzung
- Gesamtertragsmesszahl

Bitte beachten Sie zwingend die Nutzungsbedingungen und Hinweise zu den bereitgestellten Daten.

Gegen die Veröffentlichung der Ertragsmesszahl (EMZ) im BayernAtlas-Grundsteuer kann der jeweilige Eigentümer Widerspruch gemäß Art. 10 a Abs. 2 Satz 2 BayGrStG einlegen. In diesem Fall werden die Sachdaten für das spezielle Flurstück im BayernAtlas-Grundsteuer nicht mehr angezeigt. Wenn Sie der Darstellung der EMZ widersprechen möchten, verwenden Sie bitte das Widerspruchsformular.

10 m

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung | Basiskarte: Digitales Orthophoto | UTM 32U 587203, 5590738

Messen Zeichnen Import Teilen

## Informationen zur Grundsteuererklärung, Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde [redacted] n

Gemarkung C [redacted]

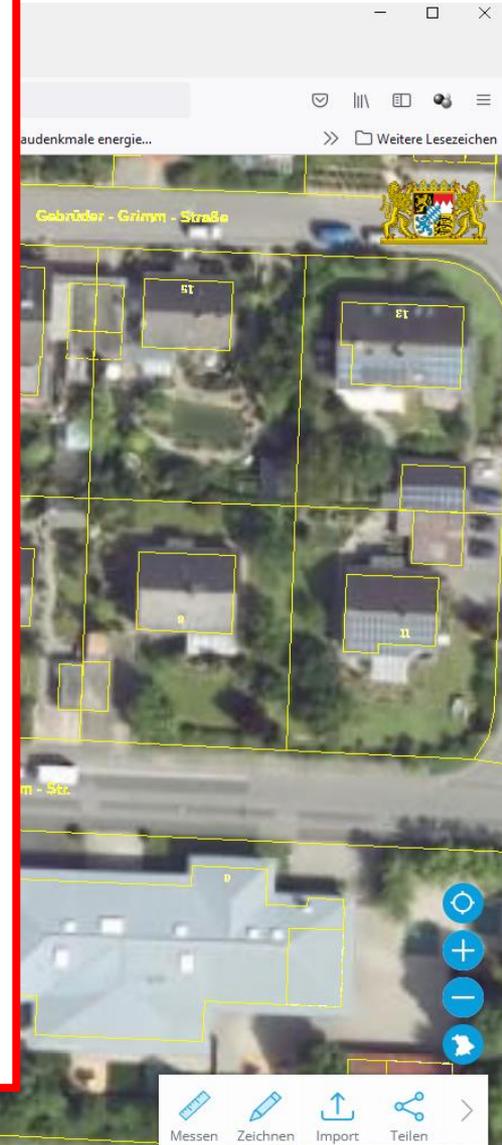
Gemarkungsnummer 090025

Flurstückszähler 5704

Flurstücksnummer 2

Amtliche Fläche 886 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung 886 m<sup>2</sup>  
Wohnbaufläche



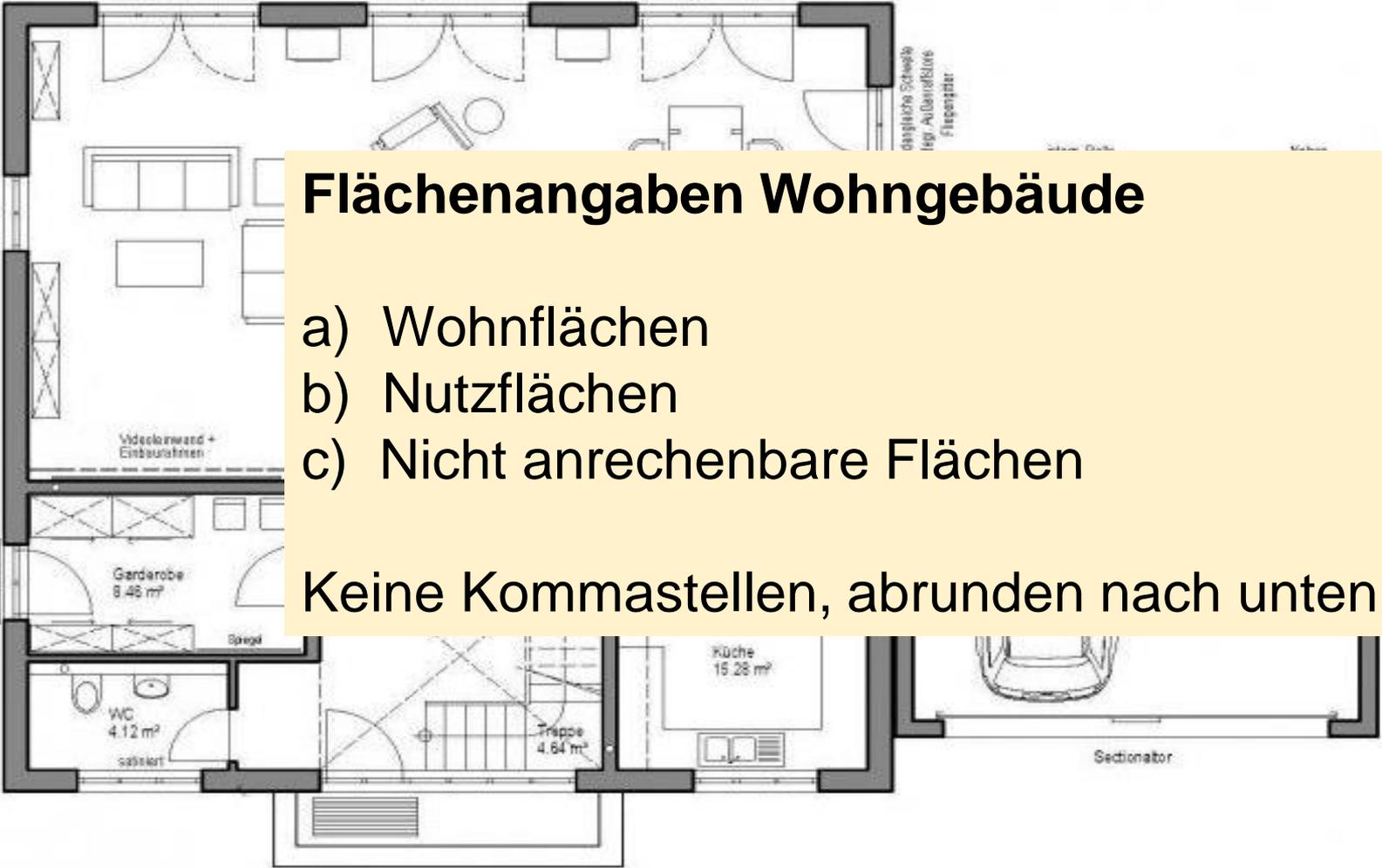
| Grund                      |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gemeinde                   | Musterdorf                       |
| Gemarkung                  | Musterdorf                       |
| Gemarkung Nr.              | 090025                           |
| Flurstück Zähler           | 5704                             |
| Flurstück Nenner           | 2                                |
| Amtliche Grundstücksfläche | 886 m <sup>2</sup>               |
| Tatsächliche Nutzung       | 886 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche |

Eintragungen in den Grundsteuer-Erfassungsbogen



|                       | Grund                 |  |  |
|-----------------------|-----------------------|--|--|
|                       | Grundfläche           |  |  |
| Fläche                | 886 m <sup>2</sup>    |  |  |
| Äquivalenzzahl        | 0,04 €/m <sup>2</sup> |  |  |
| Messzahl (Anrechnung) | 100 %                 |  |  |
| Betrag                | 35,44 €               |  |  |
|                       |                       |  |  |
| Summe Messbetrag      |                       |  |  |
| Hebesatz              |                       |  |  |
| <b>Grundsteuer</b>    |                       |  |  |





## Flächenangaben Wohngebäude

- a) Wohnflächen
- b) Nutzflächen
- c) Nicht anrechenbare Flächen

Keine Kommastellen, abrunden nach unten.

## **Gebäudefläche / Wohnfläche**

[www.wohnflächenberechnung-tipps.de/wohnflaechenberechnung](http://www.wohnflächenberechnung-tipps.de/wohnflaechenberechnung)

Bauplan, Genehmigungsplan, Grundbuchauszug, Notar- oder Kaufvertrag,  
Selbst ermitteln (Maßband, Zollstock, Laser)

Wird ein Gebäude nur zu Wohnzwecken genutzt, wird i.d.R. die gesamte Gebäudefläche inkl. Zubehörräume nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Beachten Sie dazu bitte die Ausführungen zu „Wohnfläche in m<sup>2</sup>“ in dieser Anleitung. Die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer gilt als Wohnnutzung.



## Wohnfläche

### Dazu zählen:

Diele, Flur, Wohn-, Schlaf-, Ess-, Kinderzimmer, Küche  
Häusliche Arbeitszimmer

Aufenthaltsräume im Keller mit mind. 2,20m Höhe und  
Fenstern über Bodengleiche

Bei bestehenden Wohnflächen spielt die Raumhöhe keine  
Rolle.

Beheizter Wintergarten  
Schwimmbad im Haus  
Hobbyraum, Sportraum

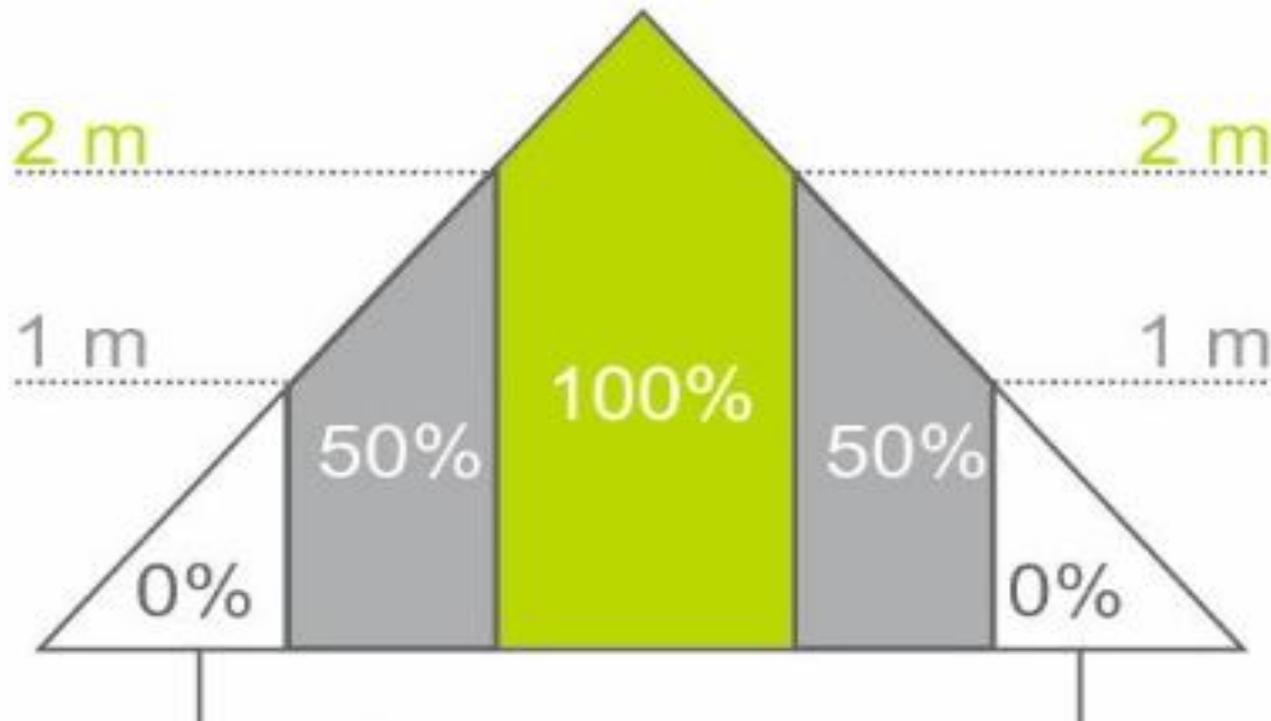
## Wohnfläche

### Dazu zählen anteilig:

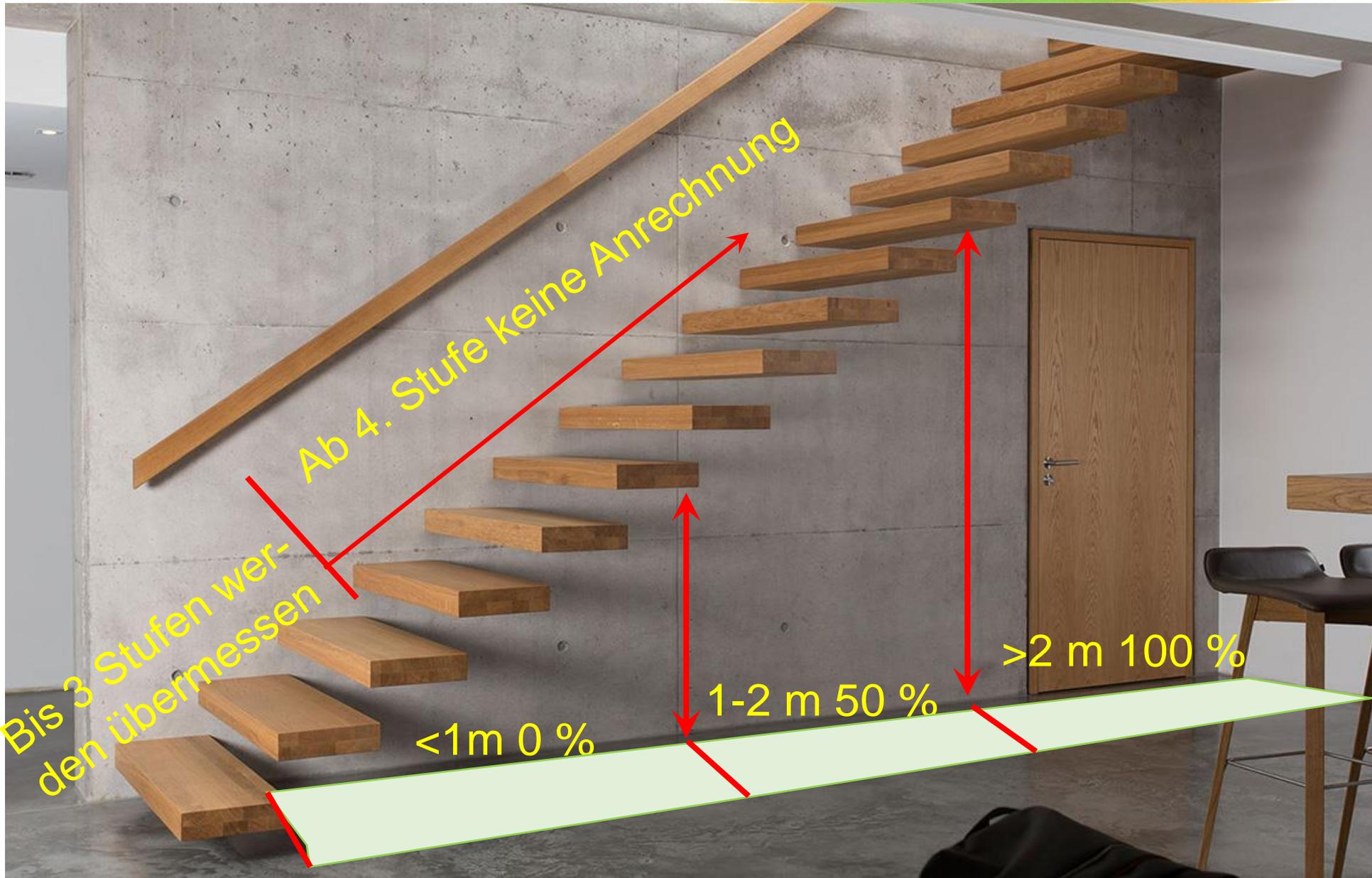
|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Nicht beheizter Wintergarten | mit 50% |
| Überdachtes Schwimmbad       | mit 50% |
| Balkon, Terrasse, Loggia     | mit 25% |
| Sitzecke direkt am Haus      | mit 25% |

BGH vom 8.7.2009: Die Sitzecke im Freien darf nur dann der Wohnfläche zugerechnet werden, wenn sie direkt an den Wohnraum angrenzt. Eine Sitzecke abseits mit Tisch und Stuhl im Garten ist keine Wohnfläche.

## Nutzbare / begehbare Wohnflächen unter Schrägen



Gilt auch Flächen unter z. B. Treppen



## Wohnfläche

### Dazu zählen anteilig:

|  |          |
|--|----------|
| Garage < 50m <sup>2</sup>  | mit 0%   |
| Garage > 50m <sup>2</sup>  | mit 100% |
| <i>aber nur die 50m<sup>2</sup> übersteigende Fläche (Fläche abzgl. 50m<sup>2</sup>)</i> |          |
| Schuppen, Nebengebäude,<br>Gartenhaus, Holzlege < 30m <sup>2</sup>                       | mit 0%   |
| dto. > 30m <sup>2</sup>  | mit 100% |
| <i>aber nur die 30m<sup>2</sup> übersteigende Fläche (Fläche abzgl. 30m<sup>2</sup>)</i> |          |
| Offenes Schwimmbad im Garten   | mit 0%   |



## Wohnfläche

### Dazu zählen **nicht:**

Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler, Säulen  
Treppen mit mehr als 3 Stufen, Treppenabsätze, Nischen

Waschküche, Trockenraum, Heizungs- / Technikraum

Kellerräume

Abstellräume außerhalb von Wohnungen

Dachboden

## Nutzfläche

Bei gemischter Nutzung des Gebäudes – Wohnung, Laden, Gewerbe - werden Wohn- und Nutzflächen getrennt ermittelt.

Zu Nutzflächen zählen:

Teeküche, Werkhalle, Labor, Lagerhalle, Verkaufsraum, Ausstellung, Sport, Abstellraum, Sanitärräume, Serverraum für EDV-Anlagen, Arztterraum für medizinische Untersuchungen, Umkleideraum

**Nicht anrechenbare Flächen** (Zubehörräume),  
die weder als Wohnfläche noch als Nutzfläche berücksichtigt  
werden.

Keller, Heiz-, Technikraum

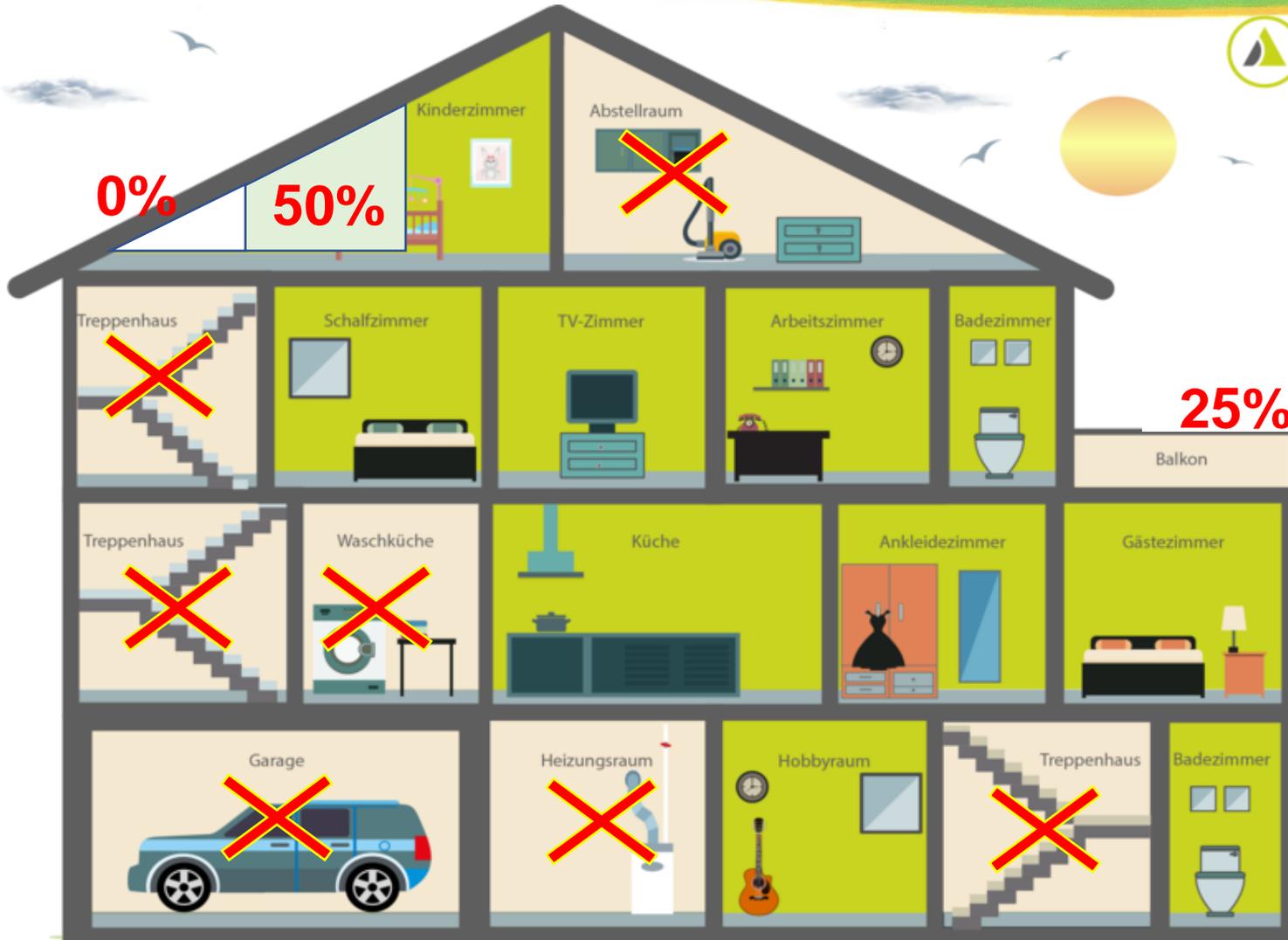
Ersatzkellerraum

Abstellraum, Waschküche

Dachboden, Trockenraum

Sitzecke im Garten

Treppenflächen mit mehr als 3 Stufen







|                 | Ke | EG | DG |  |  |  |
|-----------------|----|----|----|--|--|--|
| Abstellkammer   |    | 2  | 4  |  |  |  |
| Bad             |    | 8  |    |  |  |  |
| Flur            | 5  |    |    |  |  |  |
| Heizung Technik | 8  |    |    |  |  |  |
| Keller          | 20 |    |    |  |  |  |
| Küche           |    | 12 |    |  |  |  |
| Schlafen        |    | 14 | 4  |  |  |  |
| Wäschetrocken   | 20 |    |    |  |  |  |
| WC              | 2  | 2  | 1  |  |  |  |
| Hobby           | 8  |    |    |  |  |  |
| Wohnen          |    | 32 |    |  |  |  |



|                 | Ke | EG | DG | Su |  |  |
|-----------------|----|----|----|----|--|--|
| Abstellkammer   |    | 2  | 4  | 6  |  |  |
| Bad             |    | 8  |    | 8  |  |  |
| Flur            | 5  |    |    | 5  |  |  |
| Heizung Technik | 8  |    |    | 8  |  |  |
| Keller          | 20 |    |    | 20 |  |  |
| Küche           |    | 12 |    | 12 |  |  |
| Schlafen        |    | 14 | 4  | 18 |  |  |
| Wäschetrocken   | 20 |    |    | 20 |  |  |
| WC              | 2  | 2  | 1  | 5  |  |  |
| Hobby           | 8  |    |    | 8  |  |  |
| Wohnen          |    | 32 |    | 32 |  |  |



|                 | Ke | EG | DG | Su | Wf | oA |
|-----------------|----|----|----|----|----|----|
| Abstellkammer   |    | 2  | 4  | 6  | -- | 6  |
| Bad             |    | 8  |    | 8  | 8  | -- |
| Flur            | 5  |    |    | 5  | 5  | -- |
| Heizung Technik | 8  |    |    | 8  | -- | 8  |
| Keller          | 20 |    |    | 20 | -- | 20 |
| Küche           |    | 12 |    | 12 | 12 | -- |
| Schlafen        |    | 14 | 4  | 18 | 18 | -- |
| Wäschetrocken   | 20 |    |    | 20 | -- | 20 |
| WC              | 2  | 2  | 1  | 5  | 5  | -- |
| Hobby           | 8  |    |    | 8  | 8  | -- |
| Wohnen          |    | 32 |    | 32 | 32 | -- |



|   | Ke | EG | DG | Su | Wf | oA |
|---|----|----|----|----|----|----|
| Abstellkammer                                   |    | 2  | 4  | 6  | -- | 6  |
| Bad   |    | 8  |    | 8  | 8  | -- |
| Flur  | 5  |    |    | 5  | 5  | -- |
| Heizung Technik                                 | 8  |    |    | 8  | -- | 8  |
| Keller  | 20 |    |    | 20 | -- | 20 |
| Küche   |    | 12 |    | 12 | 12 | -- |
| Schlafen  |    | 14 | 4  | 18 | 18 | -- |
| Wäschetrocken                                   | 20 |    |    | 20 | -- | 20 |
| WC  | 2  | 2  | 1  | 5  | 5  | -- |
| Hobby   | 8  |    |    | 8  | 8  | -- |
| Wohnen  |    | 32 |    | 32 | 32 | -- |
| Summe anrechenbare Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |    |    |    |    | 88 |    |



- Garage 28 m<sup>2</sup> - ohne Anrechnung
- Geräteschuppen 38 m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup> ohne Anrechnung  
- 8m<sup>2</sup> anrechenbare Nutzfläche
- Sitzplatz im Garten 16 m<sup>2</sup> - ohne Anrechnung

|               | Wohnfläche | Nutzfläche | Ohne Anrechnung |
|---------------|------------|------------|-----------------|
| Wohnhaus      | 88         |            | 14              |
| Garage        |            |            | 28              |
| Schuppen      |            | 8          | 30              |
| Sitzplatz     |            |            | 16              |
|               |            |            |                 |
| <b>Summen</b> | <b>88</b>  | <b>8</b>   | <b>88</b>       |



|                       | Grund                 | Gebäude               |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                       | Grundfläche           | Wohnfläche            | Nutzfläche            |
| Fläche                | 886 m <sup>2</sup>    | 88 m <sup>2</sup>     | 8 m <sup>2</sup>      |
| Äquivalenzzahl        | 0,04 €/m <sup>2</sup> | 0,50 €/m <sup>2</sup> | 0,50 €/m <sup>2</sup> |
| Messzahl (Anrechnung) | 100 %                 | 70 %                  | 100 %                 |
| Betrag                | 35,44 €               | 30,80 €               | 4,00 €                |
| Summe Messbetrag      |                       | 70,24 €               |                       |
| Hebesatz *            |                       | 375 %                 |                       |
| <b>Grundsteuer</b>    |                       | <b>263,40 €</b>       |                       |

\*) Hebesatz von Musterdorf = 375% mit Stand **31.12.2024**



|                       | Grund                 | Gebäude               |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                       | Grundfläche           | Wohnfläche            | Nutzfläche            |
| Fläche                | 886 m <sup>2</sup>    | 88 m <sup>2</sup>     | 8 m <sup>2</sup>      |
| Äquivalenzzahl        | 0,04 €/m <sup>2</sup> | 0,50 €/m <sup>2</sup> | 0,50 €/m <sup>2</sup> |
| Messzahl (Anrechnung) | 100 %                 | 70 %                  | 100 %                 |
| Betrag                | 35,44 €               | 30,80 €               | 4,00 €                |
| Summe Messbetrag      |                       | 70,24 €               |                       |
| Hebesatz *            |                       | 375 %                 |                       |
| <b>Grundsteuer</b>    |                       | <b>263,40 €</b>       |                       |

\*) Hebesatz von Musterdorf = 375% mit Stand **31.12.2024**



|  | Grund              | Gebäude           |                  |
|--|--------------------|-------------------|------------------|
|  | Grundfläche        | Wohnfläche        | Nutzfläche       |
|  | 886 m <sup>2</sup> | 88 m <sup>2</sup> | 8 m <sup>2</sup> |

Bei Grundsteuer B werden diese drei Flächenangaben ermittelt.

Alle anderen Berechnungen führen Finanzamt und Gemeinde durch.

Sie sollen aber hier und heute zur Information und besserem Verständnis dienen.



## Sonderfall großes Grundstück mit Haus

Ist die Grundstücksfläche mindestens 10x größer als die Wohnfläche, wird die das 10-fache übersteigende Fläche mit 0,02 €/m<sup>2</sup> berechnet.

## Beispiel 1

|            |                   |      |                                       |
|------------|-------------------|------|---------------------------------------|
| Wohnfläche | 88m <sup>2</sup>  | x 10 | = 880m <sup>2</sup>                   |
| Grundstück | 700m <sup>2</sup> |      | = <b>kleiner als 880m<sup>2</sup></b> |

**Keine** Anwendung „Großes Grundstück“ !

Ist die Grundstücksfläche mindestens 10x größer als die Wohnfläche, wird die das 10-fache übersteigende Fläche mit 0,02 €/m<sup>2</sup> berechnet.

## Beispiel 2

|            |                           |      |                                      |
|------------|---------------------------|------|--------------------------------------|
| Wohnfläche | 88m <sup>2</sup>          | x 10 | = 880m <sup>2</sup>                  |
| Grundstück | <b>1.500m<sup>2</sup></b> |      | = <b>größer als 880m<sup>2</sup></b> |

Anwendung „Großes Grundstück“ !

|                             |                         |                         |                  |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| Grundstücksfläche           | 1.500m <sup>2</sup>     |                         |                  |
| 10-fache Wohnfläche         | 880m <sup>2</sup>       | x 0,04 €/m <sup>2</sup> | = 35,20 €        |
| <b>Übersteigende Fläche</b> | <b>620m<sup>2</sup></b> | x 0,02 €/m <sup>2</sup> | = 12,40 €        |
|                             |                         | <b>Summe</b>            | <b>= 47,60 €</b> |

Ist die Grundstücksfläche mindestens 10x größer als die Wohnfläche, wird die das 10-fache übersteigende Fläche mit 0,02 €/m<sup>2</sup> berechnet.



| Großes Grundstück                   | Grundfläche          |       | Gebäude    |            |
|-------------------------------------|----------------------|-------|------------|------------|
|                                     | 1.500 m <sup>2</sup> |       | Wohnfläche | Nutzfläche |
| Fläche m <sup>2</sup>               | 880                  | 620   | 88         | 8          |
| Äquivalenzzahl<br>€/ m <sup>2</sup> | 0,04                 | 0,02  | 0,50       | 0,50       |
| Messzahl                            | 100%                 | 100%  | 70 %       | 100 %      |
| Betrag €                            | 35,20                | 12,40 | 30,80      | 4,00       |
|                                     | 47,60                |       | 34,80      |            |
| Summe Messbetrag                    | 82,40 €              |       |            |            |
| Hebesatz *                          | 375 %                |       |            |            |
| <b>Grundsteuer</b>                  | <b>309,00 €</b>      |       |            |            |



**Sonderfall ganz großes Grundstück mit Haus**  
Grundstücksfläche größer  $10.000\text{m}^2 = 100\text{m} \times 100\text{m} = 1 \text{ ha}$





# Bayerischer Denkmal-Atlas

Die Online-Version der Bayerischen Denkmalliste.

Über die Adresse, Denkmalnummer oder eine Koordinate können Sie detaillierte Informationen zu Denkmälern abrufen.

 [Denkmäler in der Nähe](#)

[mehr ▾](#)

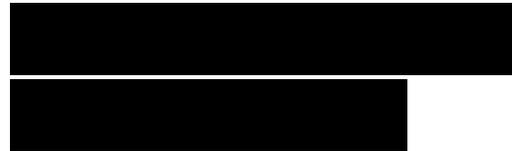
## **Wohnhaus, Ackerbürgerhaus**

D-6-73-153-20

Lage Bezirk Unterfranken

Landkreis Rhön-Grabfeld

Adresse



Funktion Ackerbürgerhaus

Beschreibung Wohnhaus, Ackerbürgerhaus,  
zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau  
mit Zwerchhaus und seitlichem Durchfahrtshaus,  
Erdgeschoss massiv, Obergeschoss,  
Zierfachwerk, inschriftlich bez. 1607.

Denkmalart Baudenkmal

## Ermäßigung der Grundsteuermesszahl:

Art. 4 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz:

Auf dem Grundstück befindet sich ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 (Ensembleschutz) Bayerisches Denkmalschutzgesetz.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt eine Denkmalliste mit allen Denkmälern in Bayern ([www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas](http://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas)).

Im Baurecht sind Denkmal- und Ensembleschutz gleichgestellt.



| Denkmal- und Ensembleschutz | Grund                 |                       | Gebäude               |  |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
|                             | Grundfläche           | Wohnfläche            | Nutzfläche            |  |
| Fläche                      | 886 m <sup>2</sup>    | 88 m <sup>2</sup>     | 8 m <sup>2</sup>      |  |
| Äquivalenzzahl              | 0,04 €/m <sup>2</sup> | 0,50 €/m <sup>2</sup> | 0,50 €/m <sup>2</sup> |  |
| Messzahl (Anrechnung)       | 100 %                 | 52,5 % <sup>1)</sup>  | 75 % <sup>2)</sup>    |  |
| Betrag                      | 35,44 €               | 23,10                 | 3,00 €                |  |
| Summe Messbetrag            |                       | 61,54 €               |                       |  |
| Hebesatz *                  |                       | 375 %                 |                       |  |
| <b>Grundsteuer</b>          |                       | <b>230,77 €</b>       |                       |  |

1) Messzahl 70% - 25% = 52,5%

2) Messzahl 100% - 25% = 75%



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Bayerisches M

Steuerinformationen  
**Die Grundsteuerreform  
in Bayern**  
Ein Überblick für Eigentümerinnen und Eigentümer

BayMBl. 2022 Nr. 162

[www.ldbv.bayern.de/produkte/grundsteuer](http://www.ldbv.bayern.de/produkte/grundsteuer)

Vordrucke und Ausfüll

Landesamt für Digitalisierung,  
Breitband und Vermessung



Bekanntmachung des B

von Februar 2022, Az. 34-G 2232

**Herzlichen Dank  
für Ihre Zeit und  
Ihr Interesse.**



© PantherMedia/Andriy Popov

**Zu Risiken und Nebenwirkungen lesen Sie das Ministerial-  
amtsblatt und fragen das Finanzamt oder den Steuerberater.**

Hotline Grundsteuer 089 3070 0077

[www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)