

99102054002000

Heruntergeladen am 24.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/24574/L100042>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99102054002000
Leistungsbezeichnung I	
Leistungsbezeichnung II	Grundsteuer bis 2024; Erhalt des Bescheids über den Einheitswert und den Grundsteuermessbetrag
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Bayern
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Einheitswertbescheid, Grundsteuermessbetragbescheid
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher	

Modul	Sachverhalt
Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	12.05.2025
Fachlich freigegeben durch	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
Handlungsgrundlage	http://bundesrecht.juris.de/bewg/ http://bundesrecht.juris.de/bewg/ http://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/index.html http://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/index.html
Teaser	<p>Sie erhalten vom Finanzamt einen Bescheid über den Einheitswert und den Grundsteuermessbetrag.</p> <p>Die Grundsteuer ist zum letzten Mal am 15. November 2024 nach diesem Recht zu bezahlen (siehe dazu den Punkt "Besondere Hinweise").</p>
Volltext	<p>Sie haben vom Finanzamt einen Bescheid über den Einheitswert oder den Grundsteuermessbetrag bekommen? Im Folgenden finden Sie die Antworten auf die wichtigsten Fragen dazu.</p> <p>Warum habe ich die Bescheide bekommen?</p> <p>Für sämtliche Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie Grundstücke (z. B. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Gewerbegrundstücke) in Deutschland fällt Grundsteuer an. Die Grundsteuer erhebt die Gemeinde, die Bemessungsgrundlagen ermittelt hingegen das Finanzamt. Mit den Bescheiden, die Sie jetzt bekommen haben, hat das Finanzamt die Bemessungsgrundlagen festgestellt. Welche Bescheide insgesamt verschickt werden und von wem, finden Sie unter dem Punkt „Verfahrensablauf“.</p> <p>Die Bescheide wurden Ihnen zugesandt, weil Sie Inhaberin bzw. Inhaber eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Grundstücks sind.</p>

Modul

Sachverhalt

Wie wird die Grundsteuer bis 2024 berechnet?

Einheitswert x Grundsteuermesszahl =
Grundsteuermessbetrag

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Grundlage für den Einheitswert ist allein der Wert des Betriebes bzw. des Grundstücks. Dafür ist zwar entscheidend, wie der Grundbesitz jetzt aussieht, jedoch wird für die Wertverhältnisse auf den Stichtag 1. Januar 1964 zurückgegriffen.

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft: Bei einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft wird für den Wirtschaftsteil der Ertragswert zugrunde gelegt, der in einem vergleichenden Verfahren ermittelt wird ist. Der Wert des Wohnteils ergibt sich aus einem Vielfachen der ortsüblichen Jahresmiete für das Objekt, die gegebenenfalls durch Zu- und Abschläge korrigiert wird.

Grundstücke: Unbebaute Grundstücke werden anhand ihrer Fläche und dem Bodenrichtwerte bewertet. Die Bewertung bebauter Grundstücke erfolgt grundsätzlich im Wege des Ertragswertverfahrens. Dabei wird der Wert des Grundstücks anhand eines Vielfachen der erzielbaren Jahresmiete bestimmt. Ist das Gebäude oder ein Teil selbstgenutzt, legt man die ortsübliche Miete zugrunde. Auch hier können Zu- und Abschläge erforderlich sein. In besonderen Fällen kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung (z. B. Gebäude mit besonderer Ausstattung, ortsübliche Miete für das Grundstück nicht ermittelbar).

Die persönlichen Verhältnisse der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers werden bei der Berechnung

Modul

Sachverhalt

der Bemessungsgrundlage nicht berücksichtigt.

Was muss ich mit den Bescheiden tun?

Bitte prüfen Sie die Daten, die in den Bescheiden aufgeführt sind. Falls Sie hier Fehler feststellen, wenden Sie sich bitte an das zuständige Finanzamt. Beachten Sie dazu bitte den Punkt „Rechtsbehelf“.

Das Finanzamt teilt der zuständigen Gemeinde die Bemessungsgrundlagen automatisch mit. Sie müssen diesbezüglich nichts unternehmen. Die Gemeinde schickt Ihnen anschließend den Grundsteuerbescheid zu. Details finden Sie bei "Grundsteuer; Erhalt des Grundsteuerbescheids und Zahlung an die Gemeinde".

Wie wird die Grundsteuer ab 2025 berechnet?

Beachten Sie dazu bitte den Punkt "Besondere Hinweise".

Erforderliche Unterlagen

Voraussetzungen

Kosten

Verfahrensablauf

Die Grundsteuer wird in einem dreistufigen Verfahren ermittelt. Ihnen werden deshalb drei Bescheide zugeschickt.

1. Einheitswertbescheid
2. Bescheid über den Grundsteuermessbetrag
3. Grundsteuerbescheid

Die ersten beiden Bescheide (Einheitswertbescheid sowie Bescheid über den Grundsteuermessbetrag) werden durch das örtlich zuständige Finanzamt erstellt und verschickt. Diese beiden Bescheide werden in einem Kuvert zusammengefasst.

Den dritten Bescheid (Grundsteuerbescheid) erstellt

Modul

Sachverhalt

und verschickt die örtliche Gemeinde, sobald sie ihren Hebesatz festgelegt hat. Die Gemeinde kann die Höhe ihre Hebesätze frei bestimmen. Erst im dritten Bescheid steht, wie viel Grundsteuer Sie bezahlen müssen. Dort sind auch die Fälligkeitstermine und die Bankdaten der Gemeinde aufgeführt. Details finden Sie bei "Grundsteuer; Erhalt des Grundsteuerbescheids und Zahlung an die Gemeinde".

Bearbeitungsdauer

Frist

weiterführende Informationen

<https://www.grundsteuer.bayern.de>
<https://www.grundsteuer.bayern.de>
<https://grundsteuerreform.de/>
<https://grundsteuerreform.de/>

Hinweise

Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die Einheitswerte für mit dem Grundgesetz unvereinbar erklärt. Bundestag und Bundesrat haben deshalb im Herbst 2019 eine Reform des Bewertungsrechts beschlossen. Die neuen Werte werden der Grundsteuerfestsetzung seit dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt werden. Bis einschließlich 2024 wurde die Grundsteuer weiterhin auf Basis der Einheitswerte berechnet. Bayern hat vom Bundesrecht abweichende eigenständige landesgesetzliche Regelungen erlassen (siehe "Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)" unter "Rechtsgrundlagen").

Informationen zur Grundsteuerreform in Bayern erhalten Sie auf der Internetseite des Bayerischen Landesamts für Steuern (siehe "Grundsteuer in Bayern" unter "Weiterführende Links") oder bei den unter "Verwandte Themen" verlinkten Seiten.

Rechtsbehelf

Sie können gegen die Bescheide Einspruch einlegen oder Klage einreichen.

Für den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und die Grundsteuer wird jeweils ein eigenständiger Bescheid erteilt, der gesondert mit einem Rechtsbehelf

Modul

Sachverhalt

angefochten werden kann. Wird ein Bescheid geändert, werden die weiteren Bescheide von Amts wegen ebenfalls geändert.

Sie können sich jeweils nur gegen das wehren, was in dem jeweiligen Bescheid konkret festgestellt wird. Der Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid kann also nicht damit begründet werden, dass der Bescheid über den Einheitswert fehlerhaft ist.

Weitere Informationen – insbesondere innerhalb welcher Frist ein Rechtsbehelf eingelegt und an welche Behörde er gerichtet werden muss – entnehmen Sie bitte der in den Bescheiden enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung.

Kurztext

Ansprechpunkt

Zuständige Stelle

Formulare

Ursprungsportal

BayernPortal, BayernPortal