

14. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks  
**BAU KOMPETENZ MÜNCHEN**



**BKM**  
Bau Kompetenz München

## „Umbruch - Zeiten“

- **Grundsteuerreform 2022 und**
- **Bodenrichtwerte zum 01.01.2022**

### **Herbert Schlatt**

Dipl.-Ing., Architekt  
von der IHK München und Oberbayern  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

[www.bkm-muenchen.de](http://www.bkm-muenchen.de)

## **Zeitplan - historisch**

10.04.2018

Bundesverfassungsgericht erklärt Einheitsbewertung für verfassungswidrig

November 2019

Grundsteuerreformgesetz mit Öffnungsklausel

10.12.2021

Verabschiedung Bayerisches Grundsteuergesetz

01.01.2022

Hauptfeststellungszeitpunkt, Stichtag z. Ermittl. d. Berechnungsgrundlagen

ab April 2022

Informationsschreiben an Grundbesitzer

## **Zeitplan - Fortsetzung**

01.07.2022 bis 31.10.2022 (?)  
Abgabe der Grundsteuererklärung

anschließend  
Feststellung der Bemessungsgrundlage durch die Finanzämter,  
Weitergabe an die Kommunen

ab 01.01.2024  
Festlegung der Hebesätze und Festsetzung der Grundsteuer  
durch die Kommunen

ab 01.01.2025  
Zahlung der neu berechneten Grundsteuer

## Der bayerische Weg:

Bis 2024 berechnet sich die Grundsteuer noch nach den Einheitswerten, ab 2025 berechnet sie sich dann nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzbeträgen oder den Grundsteuerwerten.

In Bayern wird für Grundstücke  
**ein wertunabhängiges Flächenmodell**  
umgesetzt.

Damit wird im Gegensatz zum Bundesmodell verhindert, dass die Grundsteuer automatisch steigt.

### **Grundstücksfläche**

Fläche des Grund und Bodens, bei Wohnungs- oder Teileigentum wird jede Wohnung mit der anteiligen Grundstücksfläche angesetzt.

### **Gebäudefläche**

Bei Wohnnutzung die Wohnfläche (nach der Wohnflächenverordnung), bei einer anderen Nutzung die Nutzfläche.

### **Äquivalenzzahlen**

Diese sind gesetzlich vorgegeben.

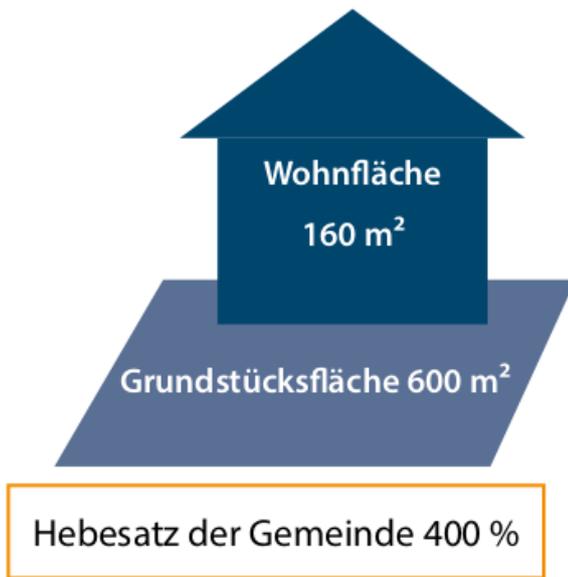
Grundstücksfläche: 0,04 € je m<sup>2</sup>, Gebäudefläche: 0,50 € je m<sup>2</sup>

### **Grundsteuermesszahlen**

Die Grundsteuermesszahlen sind ebenfalls gesetzlich vorgeschrieben.

Sie betragen für den Grund und Boden 100 %, für die Wohnfläche 70 % und die Nutzfläche 100 %.

Sie werden in bestimmten Fällen (Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) ermäßigt.



„Grundsteuerreform 2022“  
- Berechnung -

**Beispiel:  
Berechnung  
Grundsteuer B  
(in Bayern):**

	Grund und Boden	Wohnhaus
Fläche	600 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>
= Äquivalenzbetrag	24 €	80 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
=	24 €	56 €
= Grundsteuermessbetrag	<b>80 €</b>	
x gemeindlicher Hebesatz	400 %	
= zu zahlende Grundsteuer	<b>320 €</b>	

## Berechnung der Grundsteuer (in Bayern):

	Grund und Boden	Gebäude	
		Wohnnutzung	Nutzung zu anderen Zwecken
Fläche × Äquivalenzzahl	Fläche des Flurstücks 0,04 € / m <sup>2</sup>	Wohnfläche 0,50 € / m <sup>2</sup>	Nutzfläche 0,50 € / m <sup>2</sup>
= Äquivalenz- beträge	Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden	Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche	Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche
× Grundsteuer- messzahl	100 %	70 %	100 %
= Grundsteuermessbetrag			
× Hebesatz der Gemeinde			
= Grundsteuer			

## Beispiel:

	Grund und Boden	Gebäude	
		Wohnnutzung	Nutzung zu anderen Zwecken
Fläche	600 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
× Äquivalenzzahl	0,04 € / m <sup>2</sup>	0,50 € / m <sup>2</sup>	0,50 € / m <sup>2</sup>
= Äquivalenzbeträge	24 €	60 €	75 €
× Grundsteuermesszahl	100 %	70 %	100 %
= Grundsteuermessbetrag	141 €		
× Hebesatz der Gemeinde	400 %		
= Grundsteuer	564 €		

## Wie kann man die Erklärung abgeben?

Es gibt drei Wege:

- **elektronisch** über ELSTER - unter [www.elster.de](http://www.elster.de)
- als **graues PDF-Formular** ausschließlich zum Ausfüllen am PC mit anschließendem Ausdrucken und Unterschreiben unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)
- als **grünes Papier-Formular** zum handschriftlichen Ausfüllen (verfügbar in den Finanzämtern sowie den Verwaltungen der Gemeinden)



# „Grundsteuerreform 2022“ - Grundsteuererklärung -

Was wird gefragt?	Wo findet man das?
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktenzeichen</b> (17-stellig)</li> <li>• <b>Lageadresse</b> des Grundstücks</li> </ul>	Informationsschreiben des Finanzamts (Versand April bis Juni 2022), letzter Einheitswertbescheid bzw. Grundsteuerermessbescheid
<b>Daten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Namen und Adressen</li> <li>• persönliche Einkommensteuernummer</li> <li>• Wohnsitzfinanzamt</li> <li>• Identifikationsnummer</li> <li>• persönlicher Anteil am Objekt</li> </ul>	aktueller Einkommensteuerbescheid, Grundbuchauszug, Notarvertrag, für Identifikationsnummer auch Schreiben des Bundeszentralamts für Steuern  <i>Hinweis: Bei Alleineigentum beträgt der persönliche Anteil am Objekt 1/1.</i>
<b>Daten zu Flurstücken:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde</li> <li>• Gemarkung</li> <li>• Flurstücksnummer</li> <li>• Größe der Fläche</li> <li>• Miteigentumsanteil</li> <li>• Grundbuchblattnummer (diese Angabe ist optional)</li> </ul>	kostenloser Datenabruf aus dem BayernAtlas-Grundsteuer bis 31. Dezember 2022 (vgl. Link unter <a href="http://www.grundsteuer.bayern.de">www.grundsteuer.bayern.de</a> ), Katasterauszug, Notarvertrag oder Grundbuchauszug  <i>Hinweis: Der Miteigentumsanteil beträgt normalerweise 1/1; bei Eigentumswohnungen hingegen z.B. 200/1.000.</i>
<b>Daten zu Gebäuden:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wohnfläche</b> (nach der Wohnflächenverordnung)</li> <li>• ggf. <b>Nutzflächen von Garage, Tiefgaragenstellplatz oder Gartenhäuschen</b></li> </ul>	vorhandene Wohn- und Nutzflächenberechnungen oder hilfsweise Bauaufzeichnungen, Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung, Wohngeldabrechnungen, eigene Messungen  <i>Hinweis: Bei Wohnnutzung sind Garagenflächen bis zu 50 m<sup>2</sup> und Gartenhäuschen bis zu 30 m<sup>2</sup> frei.</i>
Ist das Gebäude <b>denkmalgeschützt</b> ?	Unterlagen von der Denkmalschutzbehörde oder Denkmalliste des Landesamts für Denkmalpflege ( <a href="http://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas">www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas</a> )  <i>Hinweis: Den Nachweis müssen Sie dem Finanzamt aber nur auf Anforderung vorlegen.</i>
Ist eine Wohnung <b>der Wohnteil zu einem aktiven Betrieb der Land- und Forstwirtschaft</b> ?	Die Wohnung ist räumlich eng mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft verbunden und die Betriebsinhaberin bzw. der Betriebsinhaber oder ein zum Haushalt gehörender Familienangehöriger ist durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden.

**immer** erforderlich:

## Grundsteuererklärung – Hauptvordruck

**BayGrSt 1**



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

## Anlage Miteigentümer/-innen

**BayGrSt 1A**

entweder

**und immer**

oder

bei

### Grundvermögen

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

- Baugrundstücke,
- Wohngrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke,
- Gewerbegrundstücke,
- etc

### 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.

bei

### land- und forstwirtschaftlichem Vermögen

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

### Anlage Land- und Forstwirtschaft

**BayGrSt 3**

Eintragbar sind bis zu 5 Flurstücke mit jeweils bis zu 8 Nutzungen.

Für weitere Flurstücke werden zusätzliche Anlagen Land- und Forstwirtschaft benötigt.

## Abgabe der Grundsteuererklärung über die grauen, am PC ausfüllbaren PDFs

Die bayerischen Formulare stehen in einer **grauen Variante ausschließlich zum Ausfüllen am PC** und anschließendem Ausdruck bereit. Vergessen Sie bitte nicht, Ihre Grundsteuererklärung auf Seite 4 unten des Hauptvordrucks eigenhändig zu unterschreiben!

**Bitte beachten Sie: Nicht unterschriebene Erklärungen gelten als nicht abgegeben!**

— Graue PDF-Formulare und Ausfüllanleitungen 

Die bayerischen Formulare in **der grauen Variante können am PC ausgefüllt** und anschließend gedruckt werden. Bitte füllen Sie diese **nicht handschriftlich** aus.

Da die Grundsteuererklärungen **erst seit dem 1. Juli 2022** verarbeitet werden können, wird darum gebeten, von Fragen zum aktuellen Bearbeitungsstand abzusehen.

 Welche Formulare brauchen Sie mindestens?	
 BayGrSt 1 – Hauptvordruck	 BayGrSt 1 – Anleitung Hauptvordruck
 BayGrSt 1A – Anlage Miteigentümer/-innen	
 BayGrSt 2 – Anlage Grundstück	 BayGrSt 2 – Anleitung Anlage Grundstück
 BayGrSt 3 – Anlage Land- und Forstwirtschaft	 BayGrSt 3 – Anleitung Anlage Land- und Forstwirtschaft
 BayGrSt 3A – Anlage Tierbestand	 BayGrSt 3A – Anleitung Anlage Tierbestand
 BayGrSt 4 – Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung	 BayGrSt 4 – Anleitung Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung

# „Grundsteuerreform 2022“ - Grundsteuererklärung **BayGrSt 1** -

**Grundsteuererklärung** — Eingangsstempel —

Hauptvordruck (BayGrSt 1)

1 auf den 1. Januar **20**

2 Alternzeichen (ohne Sonderzeichen)

3 Lagefinanzamt 2022BYCGW1

**Angaben zur Feststellung** 13

Grund der Feststellung **13** 1 = Hauptfeststellung  
2 = Nachfeststellung  
3 = Fortschreibungen  
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

5 Straße **24**

6 Hausnummer **25** Hausnummerzusatz **26** Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer) **31**

7 Postleitzahl **21** Ort **22**

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

8 Gemarkung **11**

9 Grundbuchblatt **12** Flurstück: Zähler **14** Flurstück: Nenner **15**

10 **Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere hebeberechtigte Gemeinden?** **90**  Ja  Nein

**Eigentumsverhältnis** 13

11 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 auschl. von natürlichen Personen  
8 = Grundstücksgemeinschaft auschl. von juristischen Personen  
9 = andere Grundstücksgemeinschaft

Bei Eigentumsverhältnis **0 bis 4** oder **7 bis 9** mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit **Zeile 19**.  
Bei Eigentumsverhältnis **5** und **6** oder **7 bis 9** ohne geschäftsüblichen Namen bitte die **Zeilen 12 bis 18** und zusätzlich die **Zeilen 19 ff.** ausfüllen.

**Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen** 45

12 Anredeschlüssel (siehe Anleitung) **10**

13 Name der Gemeinschaft **91**

14 Name der Gemeinschaft Fortsetzung **92**

15 Straße **24**

16 Hausnummer **25** Hausnummerzusatz **26**

17 Postleitzahl **40** Postfach **27** Ort **22**

18 Postleitzahl (Ausland) **20** Land (bei Auslandsanschrift) **30**

**(Mit-)Eigentümer/innen** 45 / 46

19 Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin **19**

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) **10** Titel / akademischer Grad **14** Telefonnummer **14**

20 Vorname / Firma **13**

21 Name / Firma Fortsetzung **11**

22 Geburtsdatum **18** Identifikationsnummer **19**

23 Straße **24**

24 Hausnummer **25** Hausnummerzusatz **26**

25 Postleitzahl **40** Postfach **27** Ort **22**

26 Postleitzahl (Ausland) **20** Land (bei Auslandsanschrift) **30**

27 Wohnsitz- / Betriebsstätten-Finanzamt **74**

28 Steuernummer **73**

29 **Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)**

Zähler **70** Nenner **71**

30 **gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:**

31 Anredeschlüssel (siehe Anleitung) **10** Titel / akademischer Grad **14** Telefonnummer **14**

32 Vorname / Firma **13**

33 Name / Firma Fortsetzung **11**

34 Straße **24**

35 Hausnummer **25** Hausnummerzusatz **26**

36 Postleitzahl **40** Postfach **27** Ort **22**

37 Postleitzahl (Ausland) **20** Land (bei Auslandsanschrift) **30**

Formular  
BayGrSt 1  
Hauptvordruck:  
4 Seiten

Anleitung dazu:  
10 Seiten

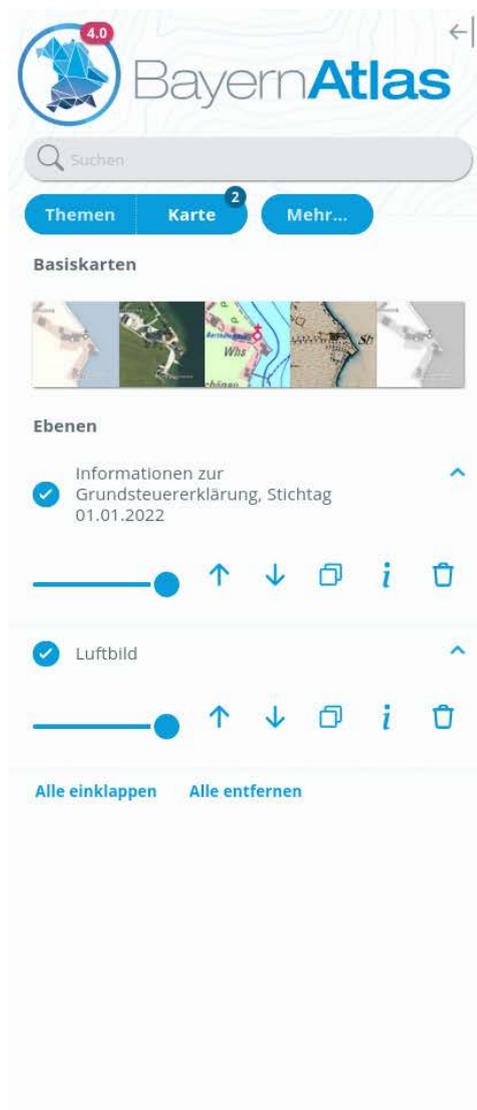
# „Grundsteuerreform 2022“ - Grundsteuererklärung **BayGrSt 2** -

1 Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)		2022BYCGW2		<b>Anlage Grundstück (BayGrSt 2)</b>	
2 Lagefinanzamt					
3 <b>zur Grundsteuererklärung</b>					
laufende Nummer der Anlage		von		auf den 1. Januar <b>20</b>	
<b>Angaben zum Grund und Boden</b> 35					
<b>Flurstück(e)</b>					
Gemeinde		Fläche in m <sup>2</sup>			
10		16			
Gemarkung		Flurstück: Zähler		Flurstück: Nenner	
11		14		15	
Grundbuchblatt		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
12		17		18	
Gemeinde		Fläche in m <sup>2</sup>			
10		16			
Gemarkung		Flurstück: Zähler		Flurstück: Nenner	
11		14		15	
Grundbuchblatt		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
12		17		18	
Gemeinde		Fläche in m <sup>2</sup>			
10		16			
Gemarkung		Flurstück: Zähler		Flurstück: Nenner	
11		14		15	
Grundbuchblatt		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
12		17		18	
Gemeinde		Fläche in m <sup>2</sup>			
10		16			
Gemarkung		Flurstück: Zähler		Flurstück: Nenner	
11		14		15	
Grundbuchblatt		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
12		17		18	
<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> 23					
Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils des Grund und Bodens in m <sup>2</sup> , die bebaut oder befestigt ist		25			
19					
<b>Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen</b> 36					
Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils		Bezeichnung		Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
20		11		15	
21		11		15	
22		11		15	
23		11		15	
24		11		15	
25		11		15	
26		11		15	
27		11		15	
28		11		15	
29		11		15	
30		11		15	
31		11		15	
32		11		15	
33		11		15	
34		11		15	
35 Summe der Wohn- bzw. Nutzfläche in m <sup>2</sup>					
<b>Weitere Gebäude / Gebäudeteile</b>					
Für weitere Gebäude / Gebäudeteile fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (BayGrSt 2) bei.					
<b>Zivilschutz</b> 23					
Gebäudeflächen in m <sup>2</sup> , die dem Zivilschutz dienen		26			
36					
<b>Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum</b> 13					
Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am		26			
37					
<b>Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht</b>					
Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremdem Grund und Boden errichtet.		24		1 = Ja	
38					
Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet.		25		1 = Ja	
39					
Sie sind Erbbauberechtigte/r.		23		1 = Ja	
40					
<b>In Fällen der Zeilen 39 und 40: Name und Anschrift des/der (wirtschaftlichen) Eigentümers/in der/des Gebäude/s auf fremdem Grund und Boden bzw. des/der Erbbaurechtfertigten</b>					
Anredschüssel (siehe Anleitung)		Titel / akademischer Grad		Telefonnummer	
41					
Vorname / Firma					
42					
Name / Firma Fortsetzung					
43					
Straße					
44					
Hausnummer		Hausnummerzusatz			
45					
Postleitzahl		Postfach		Ort	
46					
Postleitzahl (Ausland)		Land (bei Auslandsanschrift)			
47					

Formular  
BayGrSt 2  
Anlage  
Grundstück:  
2 Seiten

Anleitung dazu:  
7 Seiten

Wo finde ich die erforderlichen Angaben?



Wo finde ich die erforderlichen Angaben? (hier: **Wohnhaus**)

← Objekt-Info

Informationen zur Grundsteuererklärung,  
Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	Poing
Gemarkung	Poing
Gemarkungsnummer	098774
Flurstückszähler	3001
Flurstücksnenner	-
Amtliche Fläche	154 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	154 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
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.



Wo finde ich die erforderlichen Angaben? (hier: **Garage**)

← Objekt-Info

Informationen zur Grundsteuererklärung,  
Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	Poing
Gemarkung	Poing
Gemarkungsnummer	098774
Flurstückszähler	2997
Flurstücksnummer	-
Amtliche Fläche	15 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	15 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
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.



Wo finde ich die erforderlichen Angaben? (hier: **KFZ-Stellplatz**)

← Objekt-Info

Informationen zur Grundsteuererklärung,  
Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	Poling
Gemarkung	Poling
Gemarkungsnummer	098774
Flurstückszähler	2992
Flurstücksnummer	-
Amtliche Fläche	11 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	11 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
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.



Wo finde ich die erforderlichen Angaben? (hier: **Anteil am Garagenhof**)

← Objekt-Info

Informationen zur Grundsteuererklärung,  
Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	Poing
Gemarkung	Poing
Gemarkungsnummer	098774
Flurstückszähler	2991
Flurstücksnummer	-
Amtliche Fläche	84 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	84 m <sup>2</sup> Weg
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.



Insgesamt werden **3 Bescheide** zugeschickt:

Rechenweg	Die Berechnung finden Sie im	Der Bescheid wird verschickt durch
Fläche × Äquivalenzzahl	Bescheid über die Grundsteuer- äquivalenzbeträge	das Finanzamt
= Äquivalenzbeträge × Grundsteuermesszahl		
= Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde	Bescheid über den Grundsteuermessbetrag	
= Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	die Gemeinde

Der Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge und der Bescheid über den Grundsteuermessbetrag enthalten lediglich Berechnungsgrundlagen. Das Finanzamt teilt der Gemeinde den Grundsteuermessbetrag als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer selbständig mit. Sie müssen dafür nichts tun.

Sie bekommen dann zweimal Post:

Die ersten beiden Bescheide (Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge sowie Bescheid über den Grundsteuermessbetrag) werden durch das Finanzamt verschickt, sobald die Grundsteuererklärung bearbeitet wurde (also in 2022 oder 2023). Diese beiden Bescheide kommen zusammengefasst in einem Kuvert.

Den dritten Bescheid (Grundsteuerbescheid) verschickt die örtliche Gemeinde, sobald sie ihren Hebesatz festgelegt hat (also in 2024).

**Erst im dritten Bescheid steht, wie viel Grundsteuer ab 2025 zu zahlen ist.**

<b>Eigentumswohnung</b>			
Angaben:	Grdst.-Größe	35.500	m <sup>2</sup>
	MEA	9,520	1.000
	Wohnfläche	82	m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	0	m <sup>2</sup>
	Garage	0	m <sup>2</sup>

## Grundsteuerreform 2022“ - Beispiele -

	Grund und Boden	Gebäude	Summe
Fläche (evtl. gemindert)	338 m <sup>2</sup> 338 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>	
= Äquivalenzbeträge	13,52 €	41,00 €	
x Grundsteuermesszahl x evtl. Ermäßigung	100%	70% 0%	
= Grundsteuermessbetrag	13,52 €	28,70 €	
Summe			42,22 €
x Hebesatz der Gemeinde			535%
= Grundsteuer			225,87 €
Grundsteuer bisher			264,18 €

Eigene Berechnung:  
Eigentumswohnung  
in München  
(Annahme:  
Hebesatz unverändert)



## Quellenangaben:

Broschüre „Die Grundsteuerreform in Bayern“,  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat -  
Öffentlichkeitsarbeit, Rechtsstand Dezember 2021, 1. Auflage 2022

Flyer „Grundsteuerreform in Bayern“,  
Bayerisches Landesamt für Steuern, März 2022

Flyer „Checkliste Grundsteuererklärung für ein Wohngrundstück“  
Bayerisches Landesamt für Steuern, Juli 2022

Merkblatt „Was gehört zur Grundsteuererklärung?“  
Bayerisches Landesamt für Steuern, Juni 2022

Screenshots von der website „<https://grundsteuer.bayern.de>“

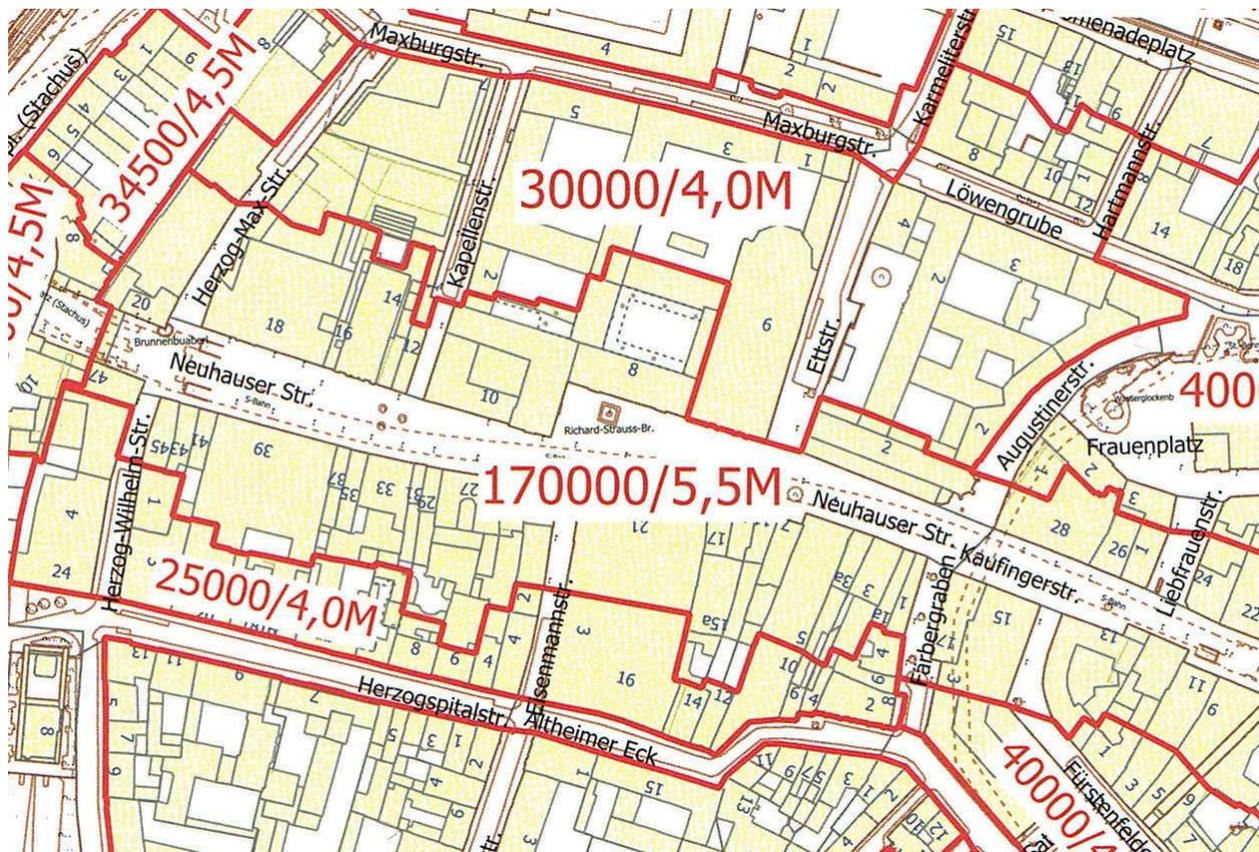
Eigene Berechnungsblätter des Verfassers

## Neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022

(Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München)

- Beschluss am 28.07.2022, Veröffentlichung im August 2022
- insgesamt rd. 3.040 Bodenrichtwertzonen in München
- deutliche Steigerungen gegenüber den BRW zum 31.12.2000
- unterschiedliche Steigerungen in den verschiedenen Nutzungsarten

„Highlight“ ist wieder die Fußgängerzone:



BRW

170.000/5,5M:

170.000,- €/m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche  
bei WGfZ 5,5

das entspricht  
rd. 31.000,- €/m<sup>2</sup>  
Geschossfläche  
(WGfZ 1,0)

## Unterschiedliche Steigerungen je nach den verschiedenen Nutzungsarten:

„W“	Individuelles Wohnbaugebiet (EFH, kleine ETW-Anlagen, i.d.R. max. 2 VG)
	Mittelwert 2022: 2.827,- €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 0,6
	Mittelwert 2020: 2.412,- €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 0,6 i.Mittel + 16 %
„M“	Geschossbaugebiet ( i.d.R. 3 und mehr Vollgeschosse)
	Mittelwert 2022: 4.310,- €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 1,0
	Mittelwert 2020: 3.959,- €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 1,0 i.Mittel + 9 %
„MK“	Kerngebiet (überwiegend höherwertiges Gewerbe, teils auch mit Wohnnutzung)
	Mittelwert 2022: 3.990,- €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 1,0
	Mittelwert 2020: 3.587,- €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 1,0 i.Mittel + 12 %

Unterschiedliche Steigerungen  
je nach den verschiedenen Nutzungsarten:

„G“	klassisches Gewerbe (Produktion, Handwerk, Großhandel)		
	Mittelwert 2022:	844,- €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 1,0	
	Mittelwert 2020:	750,- €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 1,0	i.Mittel + 8 %
„hG“	höherwertiges Gewerbe (Büro, Handel, Verbrauchermarkt)		
	Mittelwert 2022:	2.628,- €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 1,0	
	Mittelwert 2020:	2.297,- €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 1,0	i.Mittel + 16 %
„LW“	Landwirtschaftsflächen (ohne Kleingarten- und Waldflächen)		
	Mittelwert 2022:	37,- €/m <sup>2</sup>	
	Mittelwert 2020:	36,- €/m <sup>2</sup>	i.Mittel + 1 %

# Bodenrichtwerte

## 2022

für das Stadtgebiet München



Stichtag: 01.01.2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München

„Exkurs: Bodenrichtwerte“  
- zum 01.01.2022 -

Bezugsquelle:

Geschäftsstelle des  
GAA München,  
Marsstr. 22, 80335 München  
[gutachterausschuss@muenchen.de](mailto:gutachterausschuss@muenchen.de)

Bodenrichtwerte  
im Internet:  
[www.bodenrichtwerte-muenchen.de](http://www.bodenrichtwerte-muenchen.de)

Preise:

Bodenrichtwert je Objekt            30,- €

Bodenrichtwertkarte kplt.            650,- €

**Danke für Ihr Interesse !**

Herbert Schlatt  
[post@herbert-schlatt.de](mailto:post@herbert-schlatt.de)  
[www.herbert-schlatt.de](http://www.herbert-schlatt.de)