

Liebe Mitglieder des Kreisverbands,

Das Bundesverfassungsgericht erklärte 2018 das bisherige System der Grundsteuer für verfassungswidrig, da es gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes verstoße. Es wurde festgestellt, dass die **veralteten Einheitswerte** zu einer ungerechten Belastung der Steuerpflichtigen führten. Das Gericht setzte eine Frist bis Ende 2019, um eine Neuregelung zu schaffen. Die Grundsteuerreform wurde daraufhin entwickelt, um die Bewertung von Grundstücken und Immobilien zu modernisieren und die Steuerlast gerechter zu verteilen.

Gemeinde	2022	
	Hebesatz der Grundsteuer A	Hebesatz der Grundsteuer B
Aschheim	310	310
Baierbrunn	240	250
Brunnthal	300	300
Feldkirchen	300	280
Garching b. München, St	310	310
Gräfelfing	170	200
Grasbrunn	260	260
Grünwald	300	200
Haar	310	310
Höhenkirchen-Siegersbrunn	310	310
Hohenbrunn	280	280
Ismaning	280	280
Kirchheim b. München	280	280
Neuried	330	330
Oberhaching	300	300
Oberschleißheim	310	310
Ottobrunn	340	340
Aying	310	310
Planegg	250	310
Pullach i. Isartal	160	225
Putzbrunn	260	260
Sauerlach	250	300
Schäftlarn	310	340
Straßlach-Dingharting	310	310
Taufkirchen	295	295
Neubiberg	270	320
Unterföhring	250	250
Unterhaching	280	280
Unterschleißheim, St	280	280

Bayern hat im Rahmen der bundesweiten Grundsteuerreform einen eigenen Weg für die **Grundsteuer B** (für bebaute und unbebaute Grundstücke) gewählt und sich für ein sogenanntes **Flächenmodell** entschieden. Dieses Modell unterscheidet sich grundlegend vom Bundesmodell, das den Grundstückswert stärker in die Berechnung der Grundsteuer einbezieht. Der Freistaat Bayern legt stattdessen den Fokus auf die Größe von Grundstück und Gebäude, um die Steuerlast zu berechnen. Dies soll ein einfaches und transparentes Verfahren gewährleisten.

Das bayerische Flächenmodell basiert auf zwei wesentlichen Komponenten:

- Die Grundstücksfläche: Die Größe des Grundstücks wird als einer der beiden Hauptfaktoren in die Berechnung einbezogen.
- Die Gebäudefläche: Auch die bebaute Fläche des Grundstücks, also die Wohn- oder Nutzfläche des Gebäudes, wird berücksichtigt.

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt dann durch die Multiplikation der ermittelten Flächen mit den sogenannten **Äquivalenzzahlen**. Diese betragen 0,04 Euro pro Quadratmeter für das Grundstück sowie 0,50 Euro pro Quadratmeter für Gebäude (Wohnfläche). Dazu kommt die **Grundsteuermesszahl**. Sie beträgt für die Fläche des Grundstücks 100 Prozent, für die Wohnfläche 70 Prozent.

**Grundsteuermessbetrag** = (Grundstücksfläche x 0,04 €) x 1 + (Wohnfläche x 0,50 €) x 0,7

Der Grundsteuermessbetrag wird dann mit dem Hebesatz der Gemeinde verrechnet.

**Grundsteuer** = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde

Dieses Modell bringt den Vorteil einer größeren Planbarkeit für die Eigentümer, da die Steuerlast nicht von den teils stark schwankenden Immobilienwerten auf dem Markt abhängt. Die Grundsteuer bleibt relativ stabil, unabhängig davon, ob die Grundstückspreise in bestimmten Regionen stark gestiegen sind.

Beispielrechnung einer DHH aus Putzbrunn mit Wohnfläche 198 m<sup>2</sup> und Grundstücksfläche 506 m<sup>2</sup>

Grundsteuermessbetrag = (506 m<sup>2</sup> x 0,04 €) x 1 + (198 m<sup>2</sup> x 0,50 €) x 0,7 = 20,24 € + 69,30 € = **89,24 €**

Mit dem bisherigen Hebesatz von 260 % würde die Grundsteuer somit **zukünftig 232,02 €** betragen, über die Einheitswertberechnung wurden **bisher 180,05 €** fällig.

Bayern hat sich bewusst für das Flächenmodell entschieden, um die Berechnung der Grundsteuer so unkompliziert wie möglich zu halten. Die Staatsregierung argumentiert, dass dieses Modell weniger anfällig für Marktwertschwankungen ist und so langfristig stabile Steuerbelastungen gewährleistet. Im Gegensatz zum Bundesmodell, bei dem Faktoren wie Bodenrichtwert und Mieteinnahmen berücksichtigt werden, sollen in Bayern nur die **Grundstücks- und Gebäudefläche** in die Berechnung einfließen. Trotz der Einfachheit des Modells gibt es auch Kritik. Da das Flächenmodell nicht zwischen hochpreisigen und günstigeren Lagen unterscheidet, werden teure Grundstücke in Städten wie München ähnlich behandelt wie Grundstücke auf dem Land. Kritiker befürchten, dass dies nicht dem Prinzip der Steuergerechtigkeit entspricht, da die tatsächliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Eigentümer unberücksichtigt bleibt.

Die Grundsteuerreform soll in den Gemeinden „aufkommensneutral“ umgesetzt werden, d. h. die Einnahmen sollen insgesamt etwa gleich bleiben, für einzelne Eigentümer kann es dabei natürlich deutliche Änderungen nach oben oder unten geben. Darüber hinaus haben Kommunen generell immer die Möglichkeit, ihre Hebesätze anzupassen, um mehr Einnahmen zu generieren. **Auch bei unveränderten Hebesätzen muss jede Gemeinde für 2025 eine neue Grundsteuersatzung veröffentlichen.**

Die **Grundsteuer A**, die speziell für land- und forstwirtschaftliche Flächen gilt, wird in Bayern im Rahmen der Grundsteuerreform ebenfalls nach einem eigenen Modell berechnet. Allerdings bleibt das Berechnungsverfahren für die Grundsteuer A näher am Bundesmodell und orientiert sich an den Vorgaben des Bundesgesetzes, wobei in erster Linie Flächengröße und Nutzungsart in die Berechnung eingehen.