

An aerial photograph of a village in Bavaria, Germany. The foreground is dominated by lush green trees. In the middle ground, a large church with a prominent steeple and a brown roof stands out among other residential buildings. The background shows rolling green fields and a distant town under a clear sky.

Grundsteuerreform in Bayern





Die neue bayerische Grundsteuer

Grundsteuergesetz – GrStG

Bayerisches Grundsteuergesetz – BayGrStG

Anwendungserlass zum Bayerischen Grundsteuergesetz

Weiterhin:

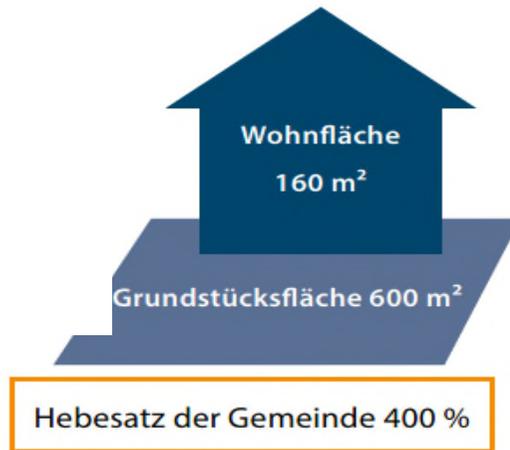
- Grundsteuer A
(Land- und forstwirtschaftliche Betriebe)
- Grundsteuer B
(sonstige Grundstücke)
- Festsetzung Grundsteuermessbeträge durch Finanzämter
- Festsetzung Hebesätze und Erhebung Grundsteuer durch Kommunen

Neu:

Komplett neue Bewertungsfaktoren für Finanzämter:

- Grundstücksflächen
- Wohn- und Nutzflächen
- Äquivalenzzahlen
- Äquivalenzbeträge
- Grundsteuermesszahlen

Berechnungsbeispiel für die Grundsteuer B:



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

Für die Grundsteuer A ist weiterhin der Ertragswert maßgeblich



Aufkommens- neutralität vs. Haushaltsausgleich

„Versprechen der Aufkommensneutralität“ der Bundes- und Landespolitik

ABER:

- Keine gesetzliche Pflicht zur Aufkommensneutralität
- Nicht für jeden Grundstückseigentümer bleibt jeweilige Grundsteuer gleich
- Grundsteueraufkommen in der Gemeinde insgesamt STABIL

UND:

Direktive des Bayerischen Gemeindetags (R XIII7ma) vom 16.05.2024 zum „Haushaltsausgleich der Gemeinden“

- Gesetzliche Pflicht der Gemeinden, ihre Haushalte auszugleichen
- Reichen Finanzmittel zur Erfüllung anstehender und künftiger Aufgaben (z.B. wesentlich höhere Kreisumlage) nicht zum Haushaltsausgleich aus, müssen bei Bedarf auch Mehreinnahmen aus der Grundsteuer durch angepasste Hebesätze generiert werden.



Auswirkungen im kommunalen Finanzausgleich

Die Höhe der
gemeindlichen
Zahlungen in den
kommunalen
Finanzausgleich ist
abhängig von der
jeweiligen
Umlagekraft der
Gemeinden.



2024 Umlagekraft der Gemeinde: 5.420.232 €
(davon 46% = Kreisumlage - 2.493.307 €)

2025 Umlagekraft der Gemeinde: 7.109.801 €
(davon 46% = Kreisumlage - 3.270.508 €
evtl. 50% = Kreisumlage - 3.554.901 €)





Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

2024

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>

Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

2024

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>

abzüglich

310 % direkter Anteil kFAG
(Nivellierungshebesatz)
sowie Zuschlag im kFAG
= 592.707 € Rechengröße)

davon 46%

Kreisumlage 272.645 €

Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

2024

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>

abzüglich

310 % direkter Anteil kFAG
(Nivellierungshebesatz)
sowie Zuschlag im kFAG
= 592.707 € Rechengröße)

davon 46%

Kreisumlage	<u>272.645 €</u>
-------------	------------------

354.256 €

Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

2024

ab 2025

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>

abzüglich

310 % direkter Anteil kFAG
(Nivellierungshebesatz)
sowie Zuschlag im kFAG
= 592.707 € Rechengröße)

davon 46%

Kreisumlage 272.645 €

354.256 €

Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

2024

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) sowie Zuschlag im kFAG = 592.707 € Rechengröße)	
davon 46%	
Kreisumlage	<u>272.645 €</u>

354.256 €

ab 2025

Messbetrag	377.027 €
x Hebesatz	167%
= Grundsteuer B	<u>629.635 €</u>

Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

2024

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) sowie Zuschlag im kFAG = 592.707 € Rechengröße)	
davon 46%	
Kreisumlage	<u>272.645 €</u>

ab 2025

abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) = 1.168.784 € Rechengröße)	
davon 50%	
Kreisumlage	<u>584.392 €</u>

354.256 €

Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

2024

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) sowie Zuschlag im kFAG = 592.707 € Rechengröße)	
davon 46%	
Kreisumlage	<u>272.645 €</u>

354.256 €

ab 2025

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) = 1.168.784 € Rechengröße)	
davon 50%	
Kreisumlage	<u>584.392 €</u>

45.243 €

Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

2024

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) sowie Zuschlag im kFAG = 592.707 € Rechengröße)	
davon 46%	
Kreisumlage	<u>272.645 €</u>

354.256 €

ab 2025

Messbetrag	377.027 €
x Hebesatz	167%
= Grundsteuer B	<u>629.635 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) = 1.168.784 € Rechengröße)	
davon 50%	
Kreisumlage	<u>584.392 €</u>

45.243 €

ab 2025

Messbetrag	377.027 €
x Hebesatz	310%
= Grundsteuer B	<u>1.168.784 €</u>

Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

2024

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) sowie Zuschlag im kFAG = 592.707 € Rechengröße)	
davon 46%	
Kreisumlage	<u>272.645 €</u>

354.256 €

ab 2025

Messbetrag	377.027 €
x Hebesatz	167%
= Grundsteuer B	<u>629.635 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) = 1.168.784 € Rechengröße)	
davon 50%	
Kreisumlage	<u>584.392 €</u>

45.243 €

ab 2025

Messbetrag	377.027 €
x Hebesatz	310%
= Grundsteuer B	<u>1.168.784 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) = 1.168.784 € Rechengröße)	
davon 50%	
Kreisumlage	<u>584.392 €</u>

Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

2024

Messbetrag	189.970 €
x Hebesatz	330%
= Grundsteuer B	<u>626.901 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) sowie Zuschlag im kFAG = 592.707 € Rechengröße)	
davon 46%	
Kreisumlage	<u>272.645 €</u>

354.256 €

ab 2025

Messbetrag	377.027 €
x Hebesatz	167%
= Grundsteuer B	<u>629.635 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) = 1.168.784 € Rechengröße)	
davon 50%	
Kreisumlage	<u>584.392 €</u>

45.243 €

ab 2025

Messbetrag	377.027 €
x Hebesatz	310%
= Grundsteuer B	<u>1.168.784 €</u>
abzüglich	
<u>310 % direkter Anteil kFAG</u> (Nivellierungshebesatz) = 1.168.784 € Rechengröße)	
davon 50%	
Kreisumlage	<u>584.392 €</u>

584.392 €

Anteil Grundsteuer bei Steuerkraft

Kreisumlage 

Kindergärten, Schule
Straßen, Feuerwehren,
Baugebiete, Dorferneuerung
und und und 

Förderungen
und Zuweisungen 

Betriebskosten 

Gewerbesteuern 

Aufgabenerfüllung
ohne Kreditaufnahmen 

letzte Anpassung
vor 21 Jahren 

ab 2025

Messbetrag	377.027 €
x Hebesatz	167%
= Grundsteuer B	<u>629.635 €</u>
abzüglich	
<u>310 %</u> direkter Anteil kFAG (Nivellierungshebesatz)	
= 1.168.784 € Rechengröße)	
davon 50%	
Kreisumlage	<u>584.392 €</u>

45.243 €

ab 2025

Messbetrag	377.027 €
x Hebesatz	310%
= Grundsteuer B	<u>1.168.784 €</u>
abzüglich	
<u>310 %</u> direkter Anteil kFAG (Nivellierungshebesatz)	
= 1.168.784 € Rechengröße)	
davon 50%	
Kreisumlage	<u>584.392 €</u>

584.392 €

Festlegung der Hebesätze für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 durch den Gemeinderat Sonnefeld am 13.11.2024:



2024
Grundsteuer A
Hebesatz
340%

2024
Grundsteuer B
Hebesatz
330%



Festlegung der Hebesätze für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 durch den Gemeinderat Sonnefeld am 13.11.2024:

