

Die sogenannte **Grundsteuer B**, also die Grundsteuer auf Wohngrundstücke, wird in **Bayern** künftig nach einem **wertunabhängigen Flächenmodell** berechnet. Anders als beim Bundesmodell spielt der Bodenrichtwert dabei keine Rolle. Relevant sind nur die Flächen von Grund und Boden sowie die Wohn- oder Nutzflächen von Gebäuden.

Die Flächen werden jeweils mit sogenannten **Äquivalenzzahlen** multipliziert. Diese betragen:

- 0,04 Euro pro Quadratmeter für Grund und Boden
- 0,50 Euro pro Quadratmeter für Gebäude

Das Ergebnis der Rechnung sind **Äquivalenzbeträge** für Grund und Boden, für die Wohnfläche und die Nutzfläche.

Je nach Art des Äquivalenzbetrags wird dieser im zweiten Schritt mit einer anderen **Grundsteuermesszahl** multipliziert: Bei Grund und Boden sowie Nutzflächen beträgt diese 100 Prozent, bei Wohnflächen 70 Prozent. Bei sozialem Wohnungsbau und Baudenkmälern greift ein zusätzlicher Abschlag von 25 Prozent.

Das Ergebnis daraus ist der Grundsteuermessbetrag, der wiederum in einem letzten Schritt mit dem individuellen Hebesatz der Gemeinde multipliziert wird. So ergibt sich letztlich die Grundsteuer.

Die **Formel** für die Berechnung der Grundsteuer B in Bayern lautet also:
Grundsteuer = Fläche x Äquivalenzzahl x Grundsteuermesszahl x Hebesatz

Rechenbeispiel für Bayern

Ein **Beispiel** des Bayerischen Landesamts für Steuern veranschaulicht die Berechnung:

Angenommen wird ein Einfamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von 600 Quadratmetern und einer Wohnfläche von 160 Quadratmetern. Als Hebesatz der Gemeinde werden 400 Prozent unterstellt.

Nun müssen Sie zunächst die 600 Quadratmeter Grund und Boden mit der Äquivalenzzahl von 0,04 Euro pro Quadratmeter multiplizieren. Das Ergebnis von 24 Euro wiederum wird mit der Grundsteuermesszahl von 100 Prozent multipliziert, was weiterhin 24 Euro ergibt.

Die 160 Quadratmeter Wohnfläche hingegen werden mit 0,50 Euro pro Quadratmeter angesetzt, was 80 Euro macht und mit der geringeren Grundsteuermesszahl von 70 Prozent multipliziert. Daraus ergeben sich 56 Euro.

Die Summe dieser beiden Grundsteuermessbeträge – also 24 Euro und 56 Euro – multiplizieren Sie im letzten Schritt noch mit dem Hebesatz von 400 Prozent. Heißt: 80 Euro x 400 Prozent = 320 Euro Grundsteuer im Jahr.