

Grundsteuerreform: Die neue Grundsteuer

Dipl.-Kfm. (Univ.) Achim Haider
Kanzlei Hegele & Partner, Zusmarshausen





Agenda

- I. Grundsteuer – was ist das?
- II. Rahmenbedingungen der Grundsteuerreform
- III. Wer ist jetzt betroffen?
- IV. Bewertung Grundvermögen
 1. Begriffserklärung
 2. Grundstücksarten
 - unbebaute Grundstücke
 - bebaute Grundstücke



Agenda

V. Bewertungsmodelle

VI. Sonderweg Bayern

1. Übersicht Berechnung
2. Ermittlung der Flächen
 - a. Wohnfläche
 - b. Nutzfläche
3. Äquivalenzzahlen
4. Grundsteuermesszahl

VII. Land- und Forstwirtschaft

VIII. Fortschreibungen und Nachfeststellungen

I. Grundsteuer – was ist das?





Grundsteuer – was ist das?

- Die Grundsteuer besteuert den Grundbesitz
- Jeder Eigentümer eines Grundstücks ist verpflichtet Grundsteuer an die **Gemeinde**, in der das entsprechende Grundstück liegt, abzuführen
- Man unterscheidet zwischen:
 - Grundsteuer A (agrarisch) - Land- und Forstwirtschaft
 - Grundsteuer B (baulich) - Grundstücke – alles was nicht LuF ist
- Die Grundsteuer belastet ohne Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse oder die persönliche Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners.
- Die Grundsteuer ist objektbezogen (Objektsteuer) und bezieht sich auf die Beschaffenheit und den Wert eines Grundstücks.
- Grundsteueraufkommen der letzten Jahre im Bundesgebiet ca. 15. Milliarden Euro

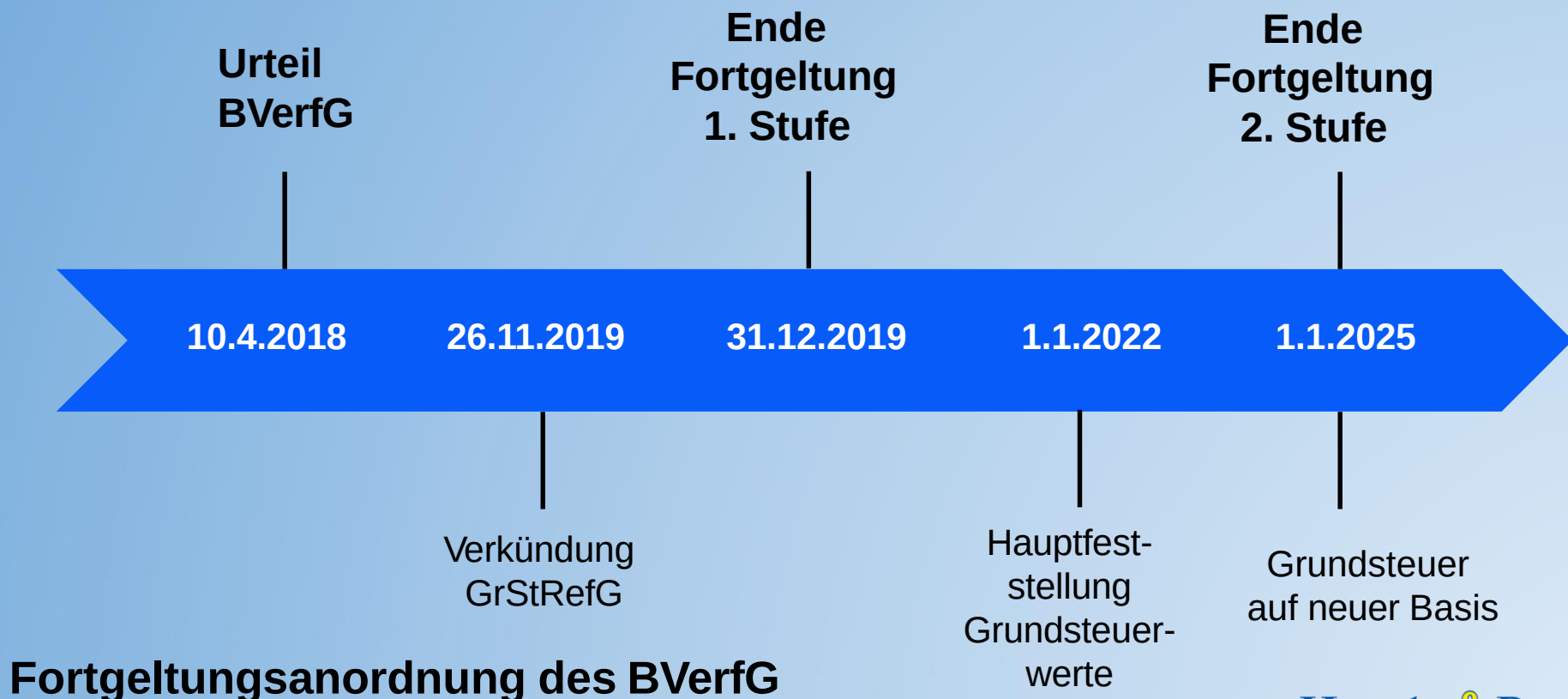
II. Rahmenbedingungen der Grundsteuerreform





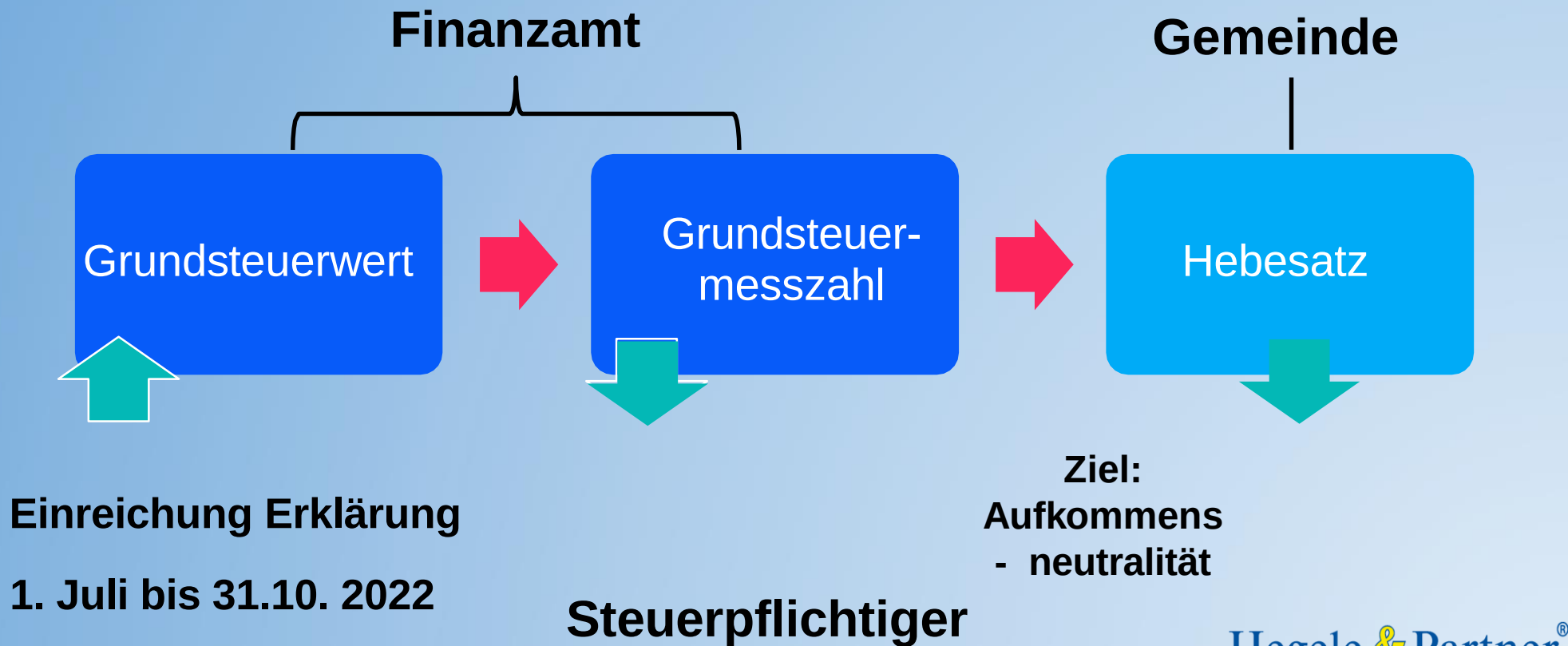
Rahmenbedingungen der Reform

Weg zum neuen Grundsteuergesetz



Rahmenbedingungen der Reform

Funktionsweise des neuen Rechts



III. Wer ist betroffen?





Wer ist betroffen und was ist zu tun?

- Jeder Eigentümer eines Grundstücks
- Einreichung einer Grundsteuererklärung beim Finanzamt
- Möglichst auf elektronischem Weg über das Elster-Portal
- Im Zeitraum Juli bis Oktober 2022
- Die Finanzämter haben hierzu in jüngster Vergangenheit Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer versendet

IV. Bewertung Grund- vermögen



Begriff des Grundvermögens (§ 243 BewG)

- Zum **Grundvermögen** gehören, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 232 bis 242 BewG) handelt:
 1. der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör,
 2. das Erbbaurecht,
 3. das Wohnungseigentum und das Teileigentum,
 4. das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.
- In das **Grundvermögen** sind nicht einzubeziehen:
 1. Bodenschätze
 2. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile sind.

Unbebaute Grundstücke

1. Grundstücke ohne benutzbares Gebäude
 - vor Bezugsfertigkeit
 - bestimmungsmäße Benutzung möglich
 - Abnahme durch Bauaufsichtsamt nicht notwendig
2. Grundstücke mit nicht mehr benutzbaren oder zerstörten Gebäuden
3. Bayern – Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtfläche von weniger als 30 m² haben

Bebaute Grundstücke

1. Ein- und Zweifamilienhäuser – enthalten bis zu zwei Wohnungen
2. Mietwohngrundstücke – dienen zu mehr als 80% der Wohnfläche Wohnzwecken
3. Wohnungs- und Teileigentum
4. Geschäftsgrundstücke – dienen zu mehr als 80% der Wohn-/Nutzfläche geschäftlichen oder öffentlichen Zwecken
5. Gemischt genutzte Grundstücke – dienen Wohn- und Geschäftszwecken
6. Sonstige bebaute Grundstücke

V. Bewertungsmodelle



Bewertungsmodelle

Fleckenteppich

➤ Bundesmodell

- **Wertabhängiges** Verfahren
- Verfahren alle sieben Jahre
- Land- und Forstwirtschaft

➤ Ländermodelle

- fünf Bundesländer weichen ab
- Bayern – wertunabhängiges
flächenorientiertes
Verfahren

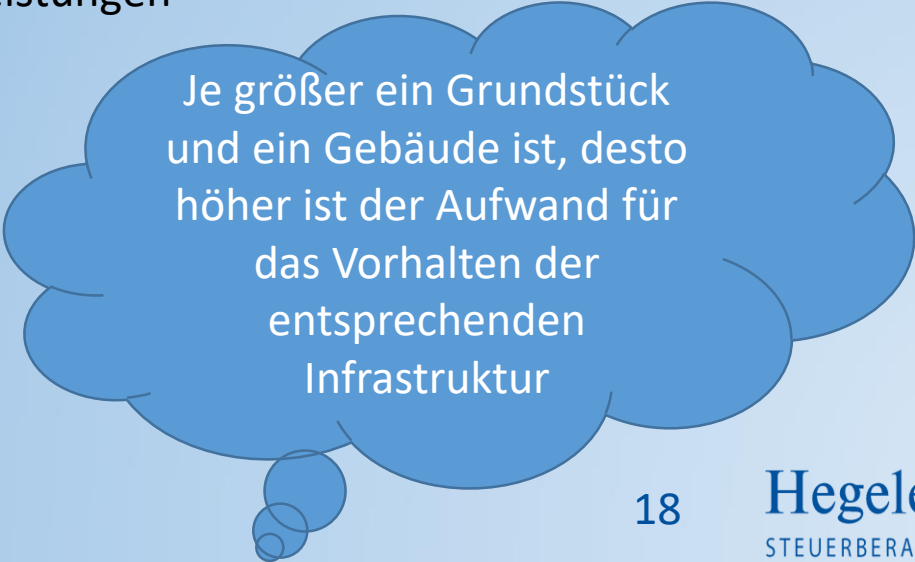


VI. Sonderweg Bayern



Anwendung eines rein flächenorientierten Verfahrens

- Grundlage für die Grundsteuer sind die jeweiligen Flächen der
 - Grundstücke
 - Gebäude
- Grund: die Flächengrößen sind die Parameter für die Inanspruchnahme kommunaler Leistungen



Je größer ein Grundstück
und ein Gebäude ist, desto
höher ist der Aufwand für
das Vorhalten der
entsprechenden
Infrastruktur



Übersicht Berechnung

Wie läuft die Berechnung in Bayern ab?

Grundsteuer =	Grundsteuermessbetrag	x	Hebesatz
Grundsteuermessbetrag =	Grundsteuermesszahl Art. 4	x	Äquivalenzbetrag GruBo
		+	
	Grundsteuermesszahl Art. 4	x	Äquivalenzbetrag Wohn-/Nutzfläche
Äquivalenzbetrag GuBo	Grundstücksfläche	x	Äquivalenzzahl Art. 3 Abs. 1
Äquivalenzbetrag Wohn-/Nutzfläche	Gebäudefläche	x	Äquivalenzzahl Art. 3 Abs. 2



Ermittlung der Flächen - Wohnfläche

Wohnfläche

- Grundfläche der Räume, die zur Wohnung gehören
- Wintergärten, Schwimmbäder
- ähnliche, nach allen Seiten abgeschlossene Räume wie wohnlich ausgebaute Kellerräume mit Mindesthöhe von 2,20 Metern und ausreichenden Fenster über Bodenhöhe
- häusliches Arbeitszimmer
- Balkone und Loggien
- Dachgärten und Terrassen

Keine Wohnfläche

- Keller- und Abstellräume
- Waschküchen
- Bodenräume
- Trocken- und Heizungsräume
- Garagen bis 50 m² und Nebengebäude bis 30m²
- Geschäftsräume
- Fuß- und Sockelleisten
- Eingebaute Gegenstände (Öfen, Klimageräte)
- Einbaumöbel

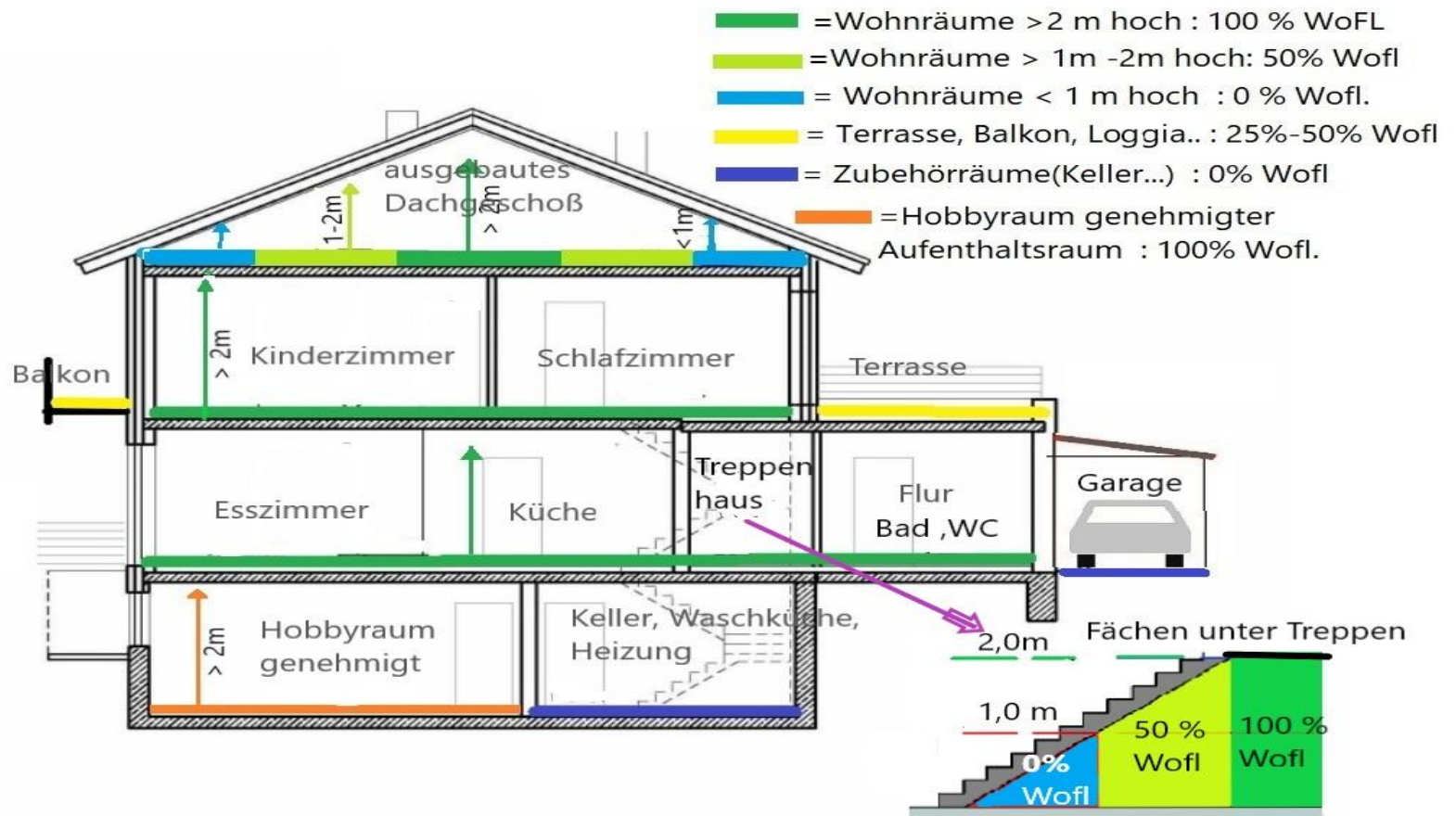


Ermittlung der Flächen - Wohnfläche

Mit welchem Anteil sind die Flächen anzusetzen?

- Flächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern zu 100%
- Flächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern zu 50%
- Flächen von Räumen mit einer lichten Höhe bis 1 Meter zu 0%
- unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und weitere nach allen Seiten geschlossene Räume zu 50%
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu 25%

Ermittlung der Flächen - Wohnfläche





Ermittlung der Flächen - Nutzfläche

Wird ein Gebäude ausschließlich zu **anderen Zwecken** als zu Wohnzwecken genutzt, ist die sog. Nutzfläche des Objektes zu bestimmen. Die Bestimmung kann hier z.B. nach der **DIN 277** erfolgen.

Zur Nutzfläche gehören danach z.B.

1. Speise-, Pausen- und Gemeinschaftsräume
2. Büro- und Besprechungsräume
3. Werkhallen, Labore
4. Lagerhallen, Verkaufsräume
5. Garagen, Tiefgaragenstellplätze – hier gilt der Freibetrag von 50 m² **nicht**

Nicht zur Nutzfläche gehören z.B.

1. Aufzugsschächte, Eingangshallen, Rampen
2. Lagerflächen für Brennstoffe



Übersicht Berechnung

Wie läuft die Berechnung in Bayern ab?

Grundsteuer =	Grundsteuermessbetrag	x	Hebesatz
Grundsteuermessbetrag =	Grundsteuermesszahl Art. 4	x	Äquivalenzbetrag GruBo
		+	
	Grundsteuermesszahl Art. 4	x	Äquivalenzbetrag Wohn-/Nutzfläche
Äquivalenzbetrag GuBo	Grundstücksfläche	x	Äquivalenzzahl Art. 3 Abs. 1
Äquivalenzbetrag Wohn-/Nutzfläche	Gebäudefläche	x	Äquivalenzzahl Art. 3 Abs. 2



Äquivalenzzahlen

Definition:

Die Äquivalenzzahlen sind gesetzlich vorgegebene, fixe Rechengrößen ohne Wertbezug die pro m²-Grundstücksfläche und pro m²-Gebäudefläche angesetzt werden.

Sie betragen für:

- Gebäudeflächen 0,50 €/m²
- Grundstücksflächen 0,04 €/m²

Ermäßigungen der Äquivalenzzahlen:

1. 10-50-90 – Regel

Werden Gebäude zu mindestens 90% zu Wohnzwecken genutzt und ist die Grundstücksfläche größer als die 10-fache Wohnfläche, wird die Äquivalenzzahl für die Grundstücksfläche um 50% für den Teil der Grundstücksfläche ermäßigt der das 10-fache der Wohnfläche übersteigt

2. 90-10.000 - Regel

Ist ein Grundstück zu mindestens 90% weder bebaut noch befestigt und beträgt die Grundstücksfläche mindestens 10.000 m², wird die Äquivalenzzahl für die 10.000 m² übersteigende Fläche wie folgt berechnet

$(\text{übersteigende Fläche GuBo} \times 0,04/\text{m}^2)^{0,7}$, höchstens 0,04 €/m²



Äquivalenzzahlen

Beispiel Nr. 1

Ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 150 m² und einer Grundstücksfläche von 4.000 m² ist zu bewerten. Das Grundstück befindet sich in Bayern.

Berechnung		
Gebäude	150 m ² x 0,50 €/m ²	75 €
Grund und Boden	1.500 m ² x 0,04 €/m ²	60 €
	(4.000m ² - 1.500 m ²) x ½ x 0,04 €/m ²	50 €
Summe Äquivalenzbeträge		185 €



Äquivalenzzahlen

Beispiel Nr. 2

Ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 150 m² und einer Grundstücksfläche von 14.000 m² ist zu bewerten. Um das Haus herum befinden sich nur Wiesen. Das Grundstück befindet sich wiederum in Bayern.

Berechnung		
Gebäude	150 m ² x 0,50 €/m ²	75 €
Grund und Boden	1.500 m ² x 0,04 €/m ²	60 €
	(10.000 m ² - 1.500 m ²) x ½ x 0,04 €/m ²	170 €
	(4.000 m ² x 0,04 €/m ²) ^{0,7}	34,90 €
Summe Äquivalenzbeträge (gerundet)		339 €



Übersicht Berechnung

Wie läuft die Berechnung in Bayern ab?

Grundsteuer =	Grundsteuermessbetrag	x	Hebesatz
Grundsteuermessbetrag =	Grundsteuermesszahl Art. 4	x	Äquivalenzbetrag GruBo
		+	
	Grundsteuermesszahl Art. 4	x	Äquivalenzbetrag Wohn-/Nutzfläche
Äquivalenzbetrag GuBo	Grundstücksfläche	x	Äquivalenzzahl Art. 3 Abs. 1
Äquivalenzbetrag Wohn-/Nutzfläche	Gebäudefläche	x	Äquivalenzzahl Art. 3 Abs. 2



Grundsteuermesszahl

Definition:

Die Grundsteuermesszahl ist eine Rechengröße bei der Festlegung der Grundsteuer. Sie bestimmt den Anteil vom Grundstückswert, der zur Steuerberechnung herangezogen wird.

- **Messzahl** zur Ermittlung des Steuermessbetrags beträgt grundsätzlich **100 %**.
- Für den Äquivalenzbetrag der **Wohnflächen** wird die Messzahl auf **70 %** ermäßigt.
- Weitere **Ermäßigungstatbestände** für
 - land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude (25 %),
 - Denkmalobjekte (25 %) sowie
 - Wohnnutzung bei öffentlicher Förderung sowie Wohnungen bestimmter Rechtsträger (25%).
- Ermäßigungstatbestände sind **kumuliert** anzuwenden.
- Ausgangspunkt der Berechnung ist jeweils die **vorangegangene Grundsteuermesszahlermäßigung**.



Grundsteuermesszahl

Beispiel Nr. 3:

S ist Eigentümerin eines Einfamilienhauses (150 m² Wohnfläche) auf einem 600 m² großen Grundstück. Hebesatz der Gemeinde G = 350 %. Das Grundstück liegt in Bayern.

Berechnung	Äquivalenzbetrag	Messzahl	
Grund und Boden	600 m ² x 0,04 €/m ²	100%	24,00 €
Gebäude	150 m ² x 0,50 €/m ² = 75 €	70%	52,50 €
Grundsteuermessbetrag			76,50 €
Grundsteuer	Messbetrag x Hebesatz 76,50 € x 350%		<u>267,75 €</u>



Grundsteuermesszahl

Beispiel Nr. 4:

S ist Eigentümerin eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses (150 m² Wohnfläche) auf einem 600 m² großen Grundstück. Hebesatz der Gemeinde G = 350 %. Das Grundstück liegt in Bayern.

Berechnung	Äquivalenzbetrag	Messzahl	
Grund und Boden	600 m ² x 0,04 €/m ²	100%	24,00 €
Gebäude	150 m ² x 0,50 €/m ² = 75	70%	52,50 €
	Ermäßigung 25% von 70%	<u>./. 17,50 €</u>	35,00 €
Grundsteuermessbetrag			59,00 €
Grundsteuer	Messbetrag x Hebesatz 59,00 € x 350%		<u>206,50 €</u>



Grundsteuermesszahl

Beispiel Nr. 5:

S ist Eigentümerin eines Handwerksbetriebes (650 m² Nutzfläche) auf einem 1.500 m² großen Grundstück. Hebesatz der Gemeinde G = 350 %. Der Betrieb liegt in Bayern.

Berechnung	Äquivalenzbetrag	Messzahl	
Grund und Boden	1.500 m ² x 0,04 €/m ²	100%	60,00 €
Gebäude	650 m ² x 0,50 €/m ²	100%	325,00 €
Grundsteuermessbetrag			385,00 €
Grundsteuer	Messbetrag x Hebesatz 385,00 € x 350%		<u>1.347,50 €</u>

VII. Land- und Forstwirtschaft (nach Bundesmodell)





Land- und Forstwirtschaft

Allgemeines

Für Grundstücke und Gebäudeflächen, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, fällt die sog. **Grundsteuer A** an.

Alle land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die zusammen bewirtschaftet werden, sind zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zusammen zu fassen.

Die Flächen sind dabei immer dem **Eigentümer** zuzurechnen, auch dann wenn der gesamte Betrieb verpachtet ist (**strenges Eigentümerprinzip**).

Was gehört nun zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft?

- Aktive und ruhende Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- Einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke, die verpachtet, kostenlos überlassen oder ungenutzt sind und
- ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Hof- und Wirtschaftsgebäude, die nicht anderweitig genutzt werden.



Land- und Forstwirtschaft

Was gehört nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft?

- Wohngebäude – selbst die, in denen der Betriebsinhaber oder Angestellte wohnen, nebst dazugehörigem Grund und Boden (sog. Umgriff)
- nicht land- und forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden, Gebäude und Gebäudeteile
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die innerhalb von sieben Jahren als Bau-, Gewerbe- oder Industrieland genutzt werden
- Flächen, die in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind und deren sofortige Bebauung möglich ist, wenn in benachbarten Bereichen des Plangebietes bereits mit der Bebauung begonnen wurde.

Die genannten Flächen gehören deshalb zum sog. **Grundvermögen**. Die Grundsteuer wird für diese gesondert zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb berechnet.

Der Wohnteil unterliegt, wie oben dargestellt, einer gesonderten Ermäßigung.



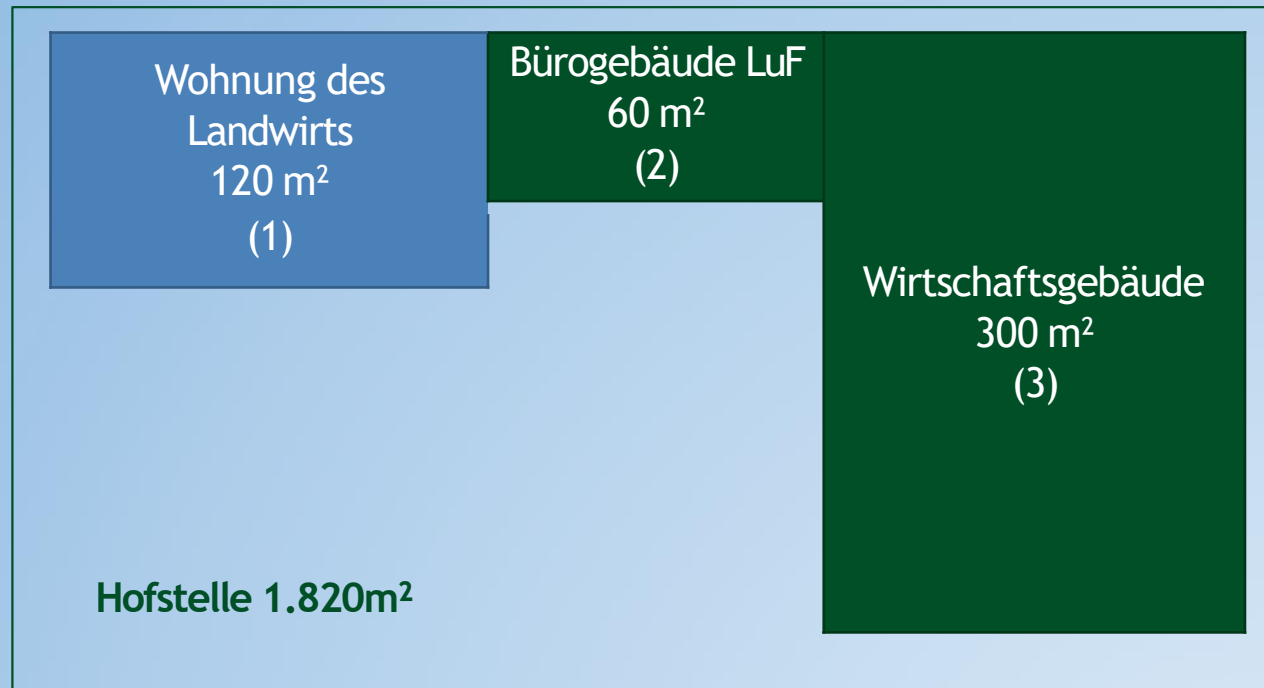
Land- und Forstwirtschaft

Beispiel Nr. 1 zur Land- und Forstwirtschaft

Beispiel Nr. 1 (A 237.24 Abs. 3)

Die Hofstelle eines Landwirts ist 1.820 m² groß und umfasst die Wohnung des Landwirts (bebaute Fläche = 120 m²), einen Garten (300 m²) und zwei Stellplätze (je 20 m²), die jeweils der Wohnung zugeordnet werden können.

Ferner befindet sich auf dem Grundstück ein Bürogebäude (60 m²), ein Wirtschaftsgebäude (300 m²) und eine Restfläche von 1.000 m². Es ergibt sich eine bebaute Fläche von 480 m².



Ergebnisse

1. Die Büro- und Wirtschaftsgebäude gehören zur Land- und Forstwirtschaft
 - Der Land- und Forstwirtschaft werden zugeordnet:
 - Bürogebäude - 60 m²
 - Wirtschaftsgebäude - 300 m²
2. Die Fläche der Hofstelle umfasst nicht die dem Grundvermögen zuzurechnenden Flächenanteile.
3. Das Wohngebäude ist als eigenständige Einheit des Grundvermögens zu bewerten.
 - Dem Wohngebäude werden zugeordnet:
 - bebaute Fläche der Wohnung - 120 m²
 - Garten - 300 m²
 - Stellplätze - 40 m²

Ergebnisse

4. Die restliche Fläche von 1.000 m² kann keinem der Gebäude konkret zugeordnet werden. Es kann wie folgt gerechnet werden, wenn keine ertragsteuerliche Aufteilung vorliegt:

Nr.	Gebäude/-teil	Überbaute Fläche	Gesamte bebaute Fläche	Zugeordnete Fläche (rd.)
1	Wohnung Landwirt	120 m ²	480 m ²	250 m ²
2	Bürogebäude LuF	60 m ²	480 m ²	125 m ²
3	Wirtschaftsgebäude	300 m ²	480 m ²	625 m ²
Summe		480 m ²		1.000 m ²

5. Die Gesamtfläche des Grundvermögens beträgt somit

- bebaute Fläche der Wohnung - 120 m²
- Garten - 300 m²
- Stellplätze - 40 m²
- unbebaute Fläche - 250 m²
- Summe **710 m²**



Land- und Forstwirtschaft

Berechnung der Grundsteuer

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird, im Gegensatz zum Grundvermögen, der Grundsteuerwert berechnet. Dieser spiegelt die Ertragsfähigkeit der Flächen wieder (sog. Ertragswert).

Fläche, die dem Betriebsinhaber gehört x nutzungsabhängiger Faktor (Anl. 27-32 BewG)

Zuschlag für verstärkte Tierhaltung, Windenergie, Flächen unter Glas/Kunststoffen

= Reinertrag x Faktor 18,60

= Grundsteuerwert x 0,55 Promille

= Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde

= Grundsteuer

Anlage 27 BewG

Bewertungsfaktoren	Bezugseinheit	in EUR
Grundbetrag	pro Ar	2,52
Ertragsmesszahl	pro Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Grünlandzahl und Ar)	0,041
Zuschläge für	Bezugseinheit	in EUR
Verstärkte Tierhaltung	je Vieheinheit über einem Besatz von 2,0 Vieheinheiten je Hektar selbst bewirtschafteter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	79,00

Anlage 32 BewG

Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Hofflächen	pro Ar	6,62
Zuschläge für	Flächeneinheit	in EUR
Wirtschaftsgebäude der weinbaulichen Nutzung bei Fass- und Flaschenweinerzeugung	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23
Wirtschaftsgebäude der Nebenbetriebe	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23

Beispiel Nr. 2 zur Landwirtschaft

Ein Landwirt hat folgende Eigentumsflächen:

- Ackerland: 4.500 Ar, EMZ: 168.000
- Grünland: 2.000 Ar, EMZ: 90.000
- Vieheinheiten: 340
- Hofstelle: 150 Ar

Darüber hinaus hat der Landwirt noch zugepachtete Flächen: 2.000 Ar

Hebesatz der Gemeinde: 330%

Anmerkung: gepachtete Flächen spielen nur bei der Berechnung eines eventuellen Zuschlages für Tierhaltung eine Rolle.

Somit müssen Verpächter eine eigene Grundsteuerwerterklärung beim Finanzamt einreichen.



Land- und Forstwirtschaft

Ackerland:

Grundbetrag	$4.500 \text{ Ar} \times 2,52 \text{ €/Ar}$	=	11.340,00 €
EMZ	$168.000 \times 0,041 \text{ €}$	=	6.888,00 €

Grünland:

Grundbetrag	$2.000 \text{ Ar} \times 2,52 \text{ €/Ar}$	=	5.040,00 €
EMZ	$90.000 \times 0,041 \text{ €}$	=	3.690,00 €

Hofstelle:

	$150 \text{ Ar} \times 6,62 \text{ €/Ar} \times 3$	=	2.979,00 €
--	--	---	------------

Verstärkte Tierhaltung:

340 Vieheinheiten / 8.500 Ar (bewirtschaftete Fläche) = 0,04 Vieheinheiten pro Ar (= 4 Vieheinheiten pro ha)
„erlaubte“ Vieheinheiten pro Ar = 0,02 (= 2 Vieheinheiten pro Hektar)
Da verstärkte Tierhaltung von 50% vorliegt erfolgt ein Zuschlag in Höhe von

	$170 \text{ Vieheinheiten} \times 79 \text{ €}$	=	13.430,00 €
--	---	---	-------------



Land- und Forstwirtschaft

Reinertrag Land- und Forstwirtschaft:

$11.340 \text{ €} + 6.888 \text{ €} + 5.040 \text{ €} + 3.690 \text{ €} + 2.979 \text{ €} + 13.430 \text{ €} =$	43.367,00 €
---	--------------------

Grundsteuerwert:

Reinertrag x 18,60 (gerundet)	$43.367,00 \text{ €} \times 18,60$	=	806.626,20 €
-------------------------------	------------------------------------	---	---------------------

Grundsteuermessbetrag:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl	$806.626,20 \text{ €} \times 0,55 \text{ Promille}$	=	443,64 €
----------------------------------	---	---	-----------------

Grundsteuer:

Steuermessbetrag x Hebesatz	$443,64 \text{ €} \times 330\%$	=	<u>1.464,03 €</u>
-----------------------------	---------------------------------	---	--------------------------

Wichtig:

Für das Wohngebäude des Landwirts muss der Grundsteuerwert separat nach dem Verfahren für Grundvermögen ermittelt werden.

Forstwirtschaft

Fläche in Hektar	x	Bewertungsfaktor in EUR/Hektar (abhängig vom Wuchsgebiet)
------------------	---	---

= Reinertrag	x	18,60
--------------	---	-------

= Grundsteuerwert	x	0,55 Promille
-------------------	---	---------------

= Messbetrag	x	Hebesatz der Gemeinde
--------------	---	-----------------------

= Grundsteuer		
---------------	--	--

Land- und Forstwirtschaft



Wuchsgebiete Wald in Deutschland

- Wird von Thünen-Institut veröffentlicht

Ausschnitt Liste der Gemarkungsnummern in Bayern

Zusmarshausen	Zusmarshausen	097238	Tertiäres Hügelland
Zusmarshausen	Wörleschwang	097239	Tertiäres Hügelland
Zusmarshausen	Wollbach	097240	Tertiäres Hügelland
Zusmarshausen	Vallried	097241	Tertiäres Hügelland
Zusmarshausen	Gabelbachergreut	097242	Tertiäres Hügelland
Zusmarshausen	Gabelbach	097243	Tertiäres Hügelland
Zusmarshausen	Steinekirch	097244	Tertiäres Hügelland
Zusmarshausen	Streitheim	097245	Tertiäres Hügelland

Auszug aus Anlage 28 BewG

76	Schwäbische Alb	123,63
77	Südwestdeutsches Alpenvorland	177,56
78	Tertiäres Hügelland	166,59
79	Bayerischer Wald	160,79

Somit ergibt sich für das tertiäre Hügelland ein Bewertungsfaktor in Höhe von EUR 166,59 pro Hektar. D.h. ein Forstwirt kann in diesem Gebiet einen jährlichen Ertrag in Höhe von EUR 166,59 pro Hektar erwirtschaften.

Beispiel Nr. 3 forstwirtschaftlicher Betrieb

Ein Forstwirt hat folgende Eigentumsflächen:

- 25 Hektar Forstflächen
- im Gebiet Zusmarshausen

Hebesatz der Gemeinde: 330%



Land- und Forstwirtschaft

Forstwirtschaft

Reinertrag	25 Hektar	x	166,59 EUR/ha	=	4.164,75 €
Grundsteuerwert	4.164,75 €	x	18,60	=	77.464,35 €
Messbetrag	77.464,35 €	x	0,55 Promille	=	42,61 €
Grundsteuer	42,61 €	x	330%	=	140,60 €

VIII. Fortschreibungen und Nachfeststellungen





Fortschreibungen und Nachfeststellungen

Bei Änderungen zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten sind Fortschreibungen bzw. sog. Nachfeststellungen vorzunehmen.

Fortschreibungen sind vorzunehmen bei:

1. Wertänderungen – Wert hat sich um +/- 15.100 EUR geändert
2. Änderungen der Art – aus Mietwohngrundstück wird gemischt genutztes Grundstück
3. Änderungen der Zurechnung – z.B. bei Verkauf eines Grundstücks

Zeitpunkt der Fortschreibung:

Zu Beginn des Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr der Änderungen, folgt

Liegt ein Fehler vor, ist dieser zu Beginn des Kalenderjahres zu berichtigen, in dem er dem Finanzamt bekannt wird. Erhöht sich der Grundsteuerwert durch die Fehlerberichtigung, erfolgt die Fortschreibung aber erst zu Beginn des folgenden Jahres.



Fortschreibungen und Nachfeststellungen

Nachfeststellungen sind vorzunehmen bei:

1. Die wirtschaftliche Einheit ist neu entstanden – z.B. Neubau, Aufteilung in Wohneigentum
2. Bestehende Einheit wird erstmals zur Grundsteuer herangezogen, weil Befreiung wegfällt

Zeitpunkt der Nachfeststellung:

Bei Nr. 1: Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung folgt

Bei Nr. 2: Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird

Aufhebungen sind vorzunehmen, wenn eine wirtschaftliche Einheit erlischt



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Kommen Sie gut nach Hause!