



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahmequelle für Gemeinden und Städte. Sie fließt in die Finanzierung der Infrastruktur, zum Beispiel in den Bau von Straßen, Radwegen oder Brücken und dient der Finanzierung von Schulen, Kitas oder Büchereien. Sie ist also wichtig für jeden von uns.

Die Sicherstellung der wichtigen und konjunkturunabhängigen Grundsteuereinnahmen hat in Bayern höchste Priorität.

### **Bayern setzt auf Entbürokratisierung – Flächenmodell statt Bundesmodell**

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 entschieden, dass die Vorschriften zur Einheitsbewertung aufgrund der unterlassenen turnusmäßigen Aktualisierung nicht mit dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz vereinbar sind. Der Bayerische Landtag hat am 23. November 2021 zur Neuregelung ein eigenes Landesgrundsteuergesetz beschlossen. Das Bayerische Grundsteuergesetz wurde am 17. Dezember 2021 im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet (Ausgabe Nr. 23, Seite 638).

Das bisher bekannte, dreistufige Verfahren wird im Bayerischen Grundsteuergesetz fortgeführt. Von 2025 an spielt der Wert eines Grundstücks bei der Berechnung der Grundsteuer B keine Rolle mehr. Anders als nach dem sog. Bundesmodell wird die Grundsteuer B in Bayern nicht nach dem Wert des Grundstücks, sondern nach der Größe der Fläche von Grundstück und Gebäude berechnet.

Der durch die Steuerverwaltung festgestellte Messbetrag wird dann mit dem Hebesatz, den jede Kommune individuell bestimmt, multipliziert.

Die Regelungen zur Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) entsprechen weitgehend jenen des Bundesgesetzes. Die landwirtschaftlichen Wohngebäude mit ihrem Umgriff werden zukünftig der Grundsteuer B zugeordnet.

Ziel der Reform in Bayern ist die verfassungsfeste und gerechte Grundsteuererhebung.

### **Neue Hauptfeststellung bis 2025**

Die Grundsteuer ist ab 1. Januar 2025 nach neuem Recht zu erheben.

Der zu leistende Aufwand ist enorm: Bundesweit bedarf es im Rahmen der Reform der Grundsteuer der Neubewertung für ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten zum Stichtag

1. Januar 2022. In Bayern ist für ca. 6,3 Mio. wirtschaftliche Einheiten eine neue Bemessungsgrundlage auf diesen Stichtag zu ermitteln.

In Bayern werden die Erklärungspflichtigen im Frühjahr 2022 durch Allgemeinverfügung öffentlich zur Abgabe der Grundsteuererklärungen aufgefordert.

Ab dem 1. Juli 2022 nimmt die Bayerische Steuerverwaltung die Grundsteuererklärungen entgegen. Bis zum 31. Oktober 2022 haben die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sodann Zeit, ihre Erklärungen abzugeben.

### **Grundsteuer aus Sicht der Kommunen**

Den Gemeinden obliegt nach Art. 18 KAG die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer.

Für jede wirtschaftliche Einheit, die im Gemeindegebiet belegen ist, teilt das Finanzamt der Gemeinde einen Grundsteuermessbetrag mit. Die Mitteilung erfolgt durch Bereitstellung zum Datenabruf (§ 184 Abs. 3 AO).

Dies bedeutet: Sie erhalten die Daten zur Weiterverarbeitung für Zwecke der Festsetzung der Grundsteuer nur noch in elektronischer Form vom Finanzamt („elektronischer Datenaustausch“). Die bisherigen Mitteilungen zum Messbetrag in Papierform entfallen für alle Feststellungen nach neuem Recht. Mit einer ausschließlichen digitalen Kommunikation gewährleisten wir eine effiziente und ressourcenschonende Umsetzung der Grundsteuerreform. Die Steuerverwaltungen der Länder bieten hierzu mit dem Tool **ELSTER-Transfer** eine komfortable und sichere Schnittstelle.

#### **Wichtig:**

**Beachten Sie bitte, dass eine Registrierung bei ELSTER-Transfer zwingend bis 30. Juni 2022 erfolgen muss. Die Bearbeitung in den Finanzämtern beginnt mit der Erklärungsannahme ab 1. Juli 2022. Die Datenübermittlung erfolgt fortlaufend mit Bearbeitung der Grundsteuererklärung. Bei einer Registrierung nach dem 1. Juli 2022 können die Messbeträge nicht zur Verfügung gestellt werden.**

Anbei finden Sie einen gesonderten **Merkblatt zu ELSTER-Transfer (Anlage 1)**.

## Auslage der Grundsteuer-Erklärungsvordrucke

In Bayern können Steuerpflichtige ihre Grundsteuererklärung elektronisch oder in Papierform einreichen. Die Erklärungsvordrucke und Ausfüllanleitungen werden ab dem 1. Juli 2022 elektronisch über „Mein ELSTER“, als vorausfüllbares PDF auf der landeseigenen Webseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de), aber auch als Papiervordruck bereitgestellt.

Um die Bereitstellung der Papiervordrucke möglichst bürgerfreundlich zu gestalten, sollen diese sowohl in den Servicezentren der Finanzämter als auch in den Kommunen - ebenfalls ab dem 1. Juli 2022 - ausgelegt werden. Hierfür erhalten Sie voraussichtlich im 2. Quartal 2022 von Ihrem örtlichen Finanzamt die Grundsteuer-Erklärungsvordrucke.

**Sobald der Steuerverwaltung die Vordrucke in Papier zur Verfügung stehen, wird sich Ihr örtliches Finanzamt mit Ihnen in Verbindung setzen.**

## Information für Bürgerinnen und Bürger

Mit einem vielfältigen und umfangreichen Informationsangebot für die Bürgerinnen und Bürger ist die Bayerische Steuerverwaltung bestrebt, dem erwarteten hohen Informationsbedürfnis zur neuen Grundsteuer zu begegnen. Ziel ist es insbesondere, die Bürgerinnen und Bürger adressatengerecht bei der Erklärungsabgabe zu unterstützen.

Die Bayerische Steuerverwaltung stellt die folgenden Unterstützungsangebote bereit:

- Unter <http://www.grundsteuer.bayern.de> stehen Informationen rund um das Thema Grundsteuerreform in Bayern zur Verfügung. Die Internetseite ist bereits jetzt erreichbar und wird laufend um neue Inhalte erweitert. U.a. FAQ und detaillierte Videos sollen bei der Erklärungsabgabe unterstützen.
- Zudem können Fragen komfortabel in Form einer Chatkonversation an ein Assistenzsystem („**Chatbot**“) gestellt werden, welches rund um die Uhr einfache und verständliche Auskünfte erteilt.
- Eine telefonische Unterstützung zu allgemeinen Fragen betreffend die Erklärungsabgabe wird zudem durch eine **zentrale Informations-Hotline** unter **089 – 30 70 00 77** geboten. Die Hotline ist in der Zeit von Montag bis Donnerstag von 08:00 – 18:00 Uhr und Freitag von 08:00 – 16:00 Uhr erreichbar.
- Zudem erhalten alle natürlichen Personen ab April 2022 ein gesondertes **Informations-schreiben** der bayerischen Steuerverwaltung. In diesem werden allgemeine Informationen zur Erklärungsabgabe, aber auch eigentumsspezifische Angaben mitgeteilt.

Auch den Kommunen kommt für die Kommunikation eine wichtige Rolle zu. Haus- und Grundstücksbesitzer verbinden mit der Grundsteuer ihre Stadt und ihre Gemeinde, an die die Grundsteuer entrichtet wird und sehen in ihnen kompetente Ansprechpartner.

---

Sie erhalten gemeinsam mit diesem Schreiben einen **Textbeitrag zur Information der Bürgerinnen und Bürger**, welchen Sie gerne über die Ihnen zur Verfügung stehenden Informationsmedien (z.B. Internetseite, Gemeindeblätter) veröffentlichen und so zum Gelingen einer zielführenden Kommunikation beitragen können (**Anlage 2**).

Bitte erstellen Sie zudem auf Ihrer Homepage einen **Link zu [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)**, um allen Interessierten das Auffinden von Information zu erleichtern.

Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass das Bayerische Landesamt für Statistik in 2022 unabhängig von der Grundsteuerreform einen Zensus mit einer Gebäude- und Wohnungszählung durchführt. Weitere Informationen dazu finden Sie unter [www.statistik.bayern.de/statistik/zensus](http://www.statistik.bayern.de/statistik/zensus).

Für Ihre Unterstützung und Mitwirkung herzlichen Dank.

Ihr



Volker Freund