

Bundesmodell

Berechnungsschema Grundsteuer



	Geschäftsgrundstück	Wohnimmobilie	Unbebaute Grundstücke	Land- und Forstwirtschaft
Verfahren	Vereinfachtes Sachwertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren
Gebäude	Normalherstellungskosten - Alterswertminderung	Nettokaltmiete + Zuschlag / - Abschlag - Bewirtschaftungskosten = Reinertrag x Vervielfältiger	n/a	– Regelmäßig keine gesonderte Berücksichtigung des Gebäudes – Ausnahmen gegeben
Grund und Boden	+ Bodenwert = Fläche Grund und Boden x Bodenrichtwert	+ Abgezinster Bodenwert = Fläche Grund und Boden x Bodenrichtwert x Abzinsungsfaktor x Umrechnungskoeffizient	Bodenwert = Fläche Grund und Boden x Bodenrichtwert	Bodenwert mit EUR-Betrag x Flächeneinheit je Nutzungsart x Vervielfältiger: 18,6
Wertzahl	x Wertzahl (Faktor: 0,50 – 1,00)	n/a	n/a	n/a
Steuermesszahl	x 0,34 ‰	x 0,31 ‰	x 0,34 ‰	x 0,55 ‰
Hebesatz	x Hebesatz der Gemeinde			



Bayernmodell

Berechnungsschema Grundsteuer



	Geschäftsgrundstück	Wohnimmobilie	Unbebaute Grundstücke	Land- und Forstwirtschaft
Verfahren	Einfachgrundsteuer-Berechnung: Fläche x Äquivalenzzahl			Wie Bundesmodell (Art. 10 verweist auf das Bundesmodell)
Gebäude	Nutzfläche	Wohnfläche	n/a	
	x Äquivalenzzahl: 0,50 € / m2			
Grund und Boden	+ Fläche Grund und Boden x Äquivalenzzahl: 0,04 € / m²			
Grundsteuermesszahl	x 100 %	Anteil Gebäude: x 70 %	x 100 %	
Hebesatz	x Hebesatz der Gemeinde			



Grundsteuer-Vorerfassungsbogen Bayern

Liebe Mandanten, dieser Vorerfassungsbogen deckt sämtliche Fälle der Bewertung von Grundvermögen ab. Wir bitten Sie, nur die zu Ihrer Art von Grundvermögen passenden Felder zu befüllen. Welche Felder für Sie relevant sind können Sie der folgenden Tabelle entnehmen. Sie können direkt auf den jeweiligen Link klicken und werden in das Tabellenblatt weitergeleitet. Auf jedem Tabellenblatt finden Sie in der oberen linken Ecke einen Link, der Sie zurück auf diese Anleitung führt. Ebenfalls finden Sie einen kurzen Infotext, was Sie pro Anlage ausfüllen müssen.



Die Befüllung des Vorerfassungsbogen unterscheidet sich nach der Art Ihres Grundbesitzes.
Bitte ordnen Sie Ihr Grundvermögen einer der drei Kategorien zu und beginnen jeweils mit dem ersten Schritt der Befüllung.

	unbebautes Grundstück
1. Schritt	Wirtschaftliche Einheit
2. Schritt	Gemeinschaft Eigentümer
3. Schritt	Gemarkung und Flurstück
4. Schritt	Grundstück
Optional	Erbbaurecht / Gebäude auf fremden Grund und Boden

	bebaute Grundstücke
1. Schritt	Wirtschaftliche Einheit
2. Schritt	Gemeinschaft Eigentümer
3. Schritt	Gemarkung und Flurstück
4. Schritt	Grundstück
5. Schritt	Gebäude(-teile)
Optional	Erbbaurecht / Gebäude auf fremden Grund und Boden

	Betriebe der Land und Forstwirtschaft
1. Schritt	Wirtschaftliche Einheit
2. Schritt	Gemeinschaft Eigentümer
3. Schritt	LuF Flurstücke
4. Schritt	LuF Nutzflächen
5. Schritt	LuF Tierbestände
Optional	Erbbaurecht / Gebäude auf fremden Grund und Boden

Bitte beachten Sie bei Betrieben, der Land- und Forstwirtschaft, dass für Gebäude(-teile), die zu Wohnzwecken genutzt werden, eine extra Erklärung abgegeben werden muss. Durch die Reform der Grundsteuer zählt der Wohnteil nicht mehr zum Betrieb der Land und Forstwirtschaft. Bitte hier die Schritte für "bebaute Grundstücke" ebenfalls ausfüllen.

Die benötigten Informationen können Sie den folgenden Unterlagen entnehmen:

- Grundbuchauszug / Bestandsnachweis
- Einheitswertbescheid / Grundsteuermessbescheid
- Unterlagen über Eigentumsverhältnisse
- Kaufverträge, Lagepläne
- Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes
- Anträge EU-Fördermittel
- Erklärungen zum Viehbestand (HI-Tier, Tierseuchenkasse)

Zurück zur Ausfüllhilfe		Bitte tragen Sie die allgemeinen Informationen um welche Art des Grundvermögen(Art der wirtschaftlichen Einheit) es sich handelt und die Adresse ein. Sobald Sie mehrere wirtschaftlichen Einheiten in dieser Erklärung auflisten, bitten wir Sie in diesem Reiter eine laufende Nummer zu verteilen. Diese laufende Nummer können Sie dann in den folgenden Schritten per Dropdown-Menü auswählen um die weiterführenden Daten dieser Einheit zuzuordnen.			
Laufende Nummer	Einheitswert-Aktenzeichen (EW-AZ)	Art der Wirtschaftlichen Einheit	Bundesland	Ort	Postleitzahl
Bei mehreren wirtschaftlichen Einheiten tragen Sie bitte eine laufende Nummer ein. In den folgenden Tabellenblätter können Sie die zugeordnete Nummer per Dropdown-Menü auswählen.	Das Einheitswert-Aktenzeichen entnehmen Sie bitte dem Grundsteuermessbescheid oder dem Einheitswertbescheid. In den Bundesländern Berlin, Bremen, Hamburg, Schleswig-Holstein bitte die Steuernummer eintragen. Die meisten Bundesländer werden jeder natürlichen Person ein Informationsschreiben mit dem Aktenzeichen zusenden. In Berlin und Hamburg kann die Steuernummer aus folgenden Unterlagen ermittelt werden: Grundsteuerbescheid, Kontoauszug (insb. bei Lastschrift), ältere Bewertungsbescheide.	Bitte wählen Sie aus dem Dropdown-Menü, um was für eine wirtschaftliche Einheit es sich handelt.	Bitte wählen Sie aus dem Dropdown-Menü das Bundesland, in dem Ihr Grundbesitz liegt.	Dieser findet sich u.a. auf dem bisherigen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid. Darüber hinaus kann man den Wert auch einem Grundbuchauszug, einer Flurkarte oder einem Bestandsnachweis entnehmen.	Diese findet sich u.a. auf dem bisherigen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid. Darüber hinaus kann man den Wert auch einem Grundbuchauszug, einer Flurkarte oder einem Bestandsnachweis entnehmen.
1			Bayern		
2					
3					

Straße	Hausnummer	Erstreckt sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere heheberechtigte Gemeinden?	Eigentumsverhältnisse
Diese findet sich u.a. auf dem bisherigen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid. Darüber hinaus kann man den Wert auch einem Grundbuchauszug, einer Flurkarte oder einem Bestandsnachweis entnehmen.	Diese findet sich u.a. auf dem bisherigen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid. Darüber hinaus kann man den Wert auch einem Grundbuchauszug, einer Flurkarte oder einem Bestandsnachweis entnehmen.	Bitte wählen Sie aus, ob mehr als eine Gemeinde für die wirtschaftliche Einheit heheberechtigt sind? Bei größeren Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft und bei Grundstücken in Randlagen kann es passieren, dass diese sich über mehrere Gemeindegebiete erstrecken. Das hat zur Folge, dass verschiedene Gemeinden für die Erhebung der Grundsteuer zuständig sind.	Wer Eigentümer ist, ergibt sich zum einen aus dem Grundbuchauszug (im Abschnitt „Erste Abteilung“). Dort sind die Eigentümer des Grundstücks mit ihrem Anteil genannt (z.B. ist bei Ehepartnern normalerweise jeder zu ½ Eigentümer). Zum anderen enthält auch der bisherige Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid Angaben zu den Eigentümern. Die jeweiligen Anteile werden hier jedoch nicht genannt. Bitte aus dem Dropdown-Menü wählen: