

So berechnet sich die Grundsteuer in Bayern

Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem bayerischen Flächenmodell kommt es auf drei Faktoren an:

- die Fläche des Grundstücks,
- die Fläche des Gebäudes und
- die Nutzung der Immobilie.

Einen Bodenrichtwert benötigt das bayerische Modell nicht.

Und so wird gerechnet:

Fläche Grundstück × Äquivalenzzahl	=	Äquivalenzbetrag des Grundstücks
Fläche des Gebäudes × Äquivalenzzahl	=	Äquivalenzbetrag des Gebäudes
Äquivalenzbetrag des Grundstücks × Grundsteuermesszahl		
+ Äquivalenzbetrag des Gebäudes × Grundsteuermesszahl		
= Grundsteuermessbetrag		

Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde	=	Grundsteuer
---	---	--------------------

Der Wert des Grundstücks, seine Lage, das Alter oder der Zustand des Gebäudes spielen für die Bewertung keine Rolle. Vielmehr sieht das Bayerische Grundsteuergesetz feste, sogenannte **Äquivalenzzahlen** vor. Diese betragen:

- für das Grundstück 0,04 Euro/qm
- für Gebäude 0,50 Euro/qm

Die Grundsteuermesszahl beträgt sowohl für den Grund und Boden als auch für Gebäudeflächen grundsätzlich 100 %. Handelt es sich um Wohnflächen, liegt für diese die Grundsteuermesszahl bei 70 %. Bei denkmalgeschützten Gebäuden, sozialem Wohnungsbau und Wohngebäuden, bei denen eine enge räumliche Verbindung mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft besteht, reduziert sich die Grundsteuermesszahl um weitere 25 % (Art. 2 Abs. 2-4 BayGrStG).