

Die Grundsteuerreform in Bayern

Ab dem 1. Januar 2025 gilt in Bayern die neue Grundsteuer, die eine umfassende Reform der bisherigen Berechnungsgrundlagen darstellt. Hintergrund dieser Reform ist die bundesweite Neuregelung, die die Berechnung der Grundsteuer an den tatsächlichen Wert des Grundbesitzes anpassen soll. Für Grundstückseigentümer bedeutet dies, dass sich die Grundsteuerlast je nach Art, Lage und Nutzung ihrer Grundstücke ändern kann. Die neu erlassenen Bescheide, die das Finanzamt derzeit verschickt, bilden die Grundlage für die künftige Besteuerung durch die Gemeinden.

Welche Bescheide sind für die neue Grundsteuer relevant?

Im Rahmen der Reform erhalten Eigentümer zwei zentrale Bescheide, die als Grundlage für die zukünftige Steuererhebung dienen:

1. **Grundsteuermessbescheid:** Dieser Bescheid wird vom zuständigen Finanzamt erstellt und gibt den sogenannten „Grundsteuermessbetrag“ an, der die Grundlage für die spätere Berechnung der Steuer durch die Gemeinde bildet. Der Grundsteuermessbetrag wird durch die jeweiligen Eigenschaften des Grundstücks, wie Fläche und Nutzung, beeinflusst.
2. **Äquivalenzbescheid:** Im Äquivalenzbescheid wird der spezifische Äquivalenzwert des Grundstücks festgelegt, der je nach Grundstückstyp und Nutzung variiert. Dieser Wert berücksichtigt bestimmte Kriterien wie die Nutzungsart, z. B. ob es sich um Wohn-, Gewerbe- oder Landwirtschaftsflächen handelt, und spielt eine entscheidende Rolle bei der endgültigen Berechnung der Steuer.

Diese Bescheide sind sogenannte **Grundlagenbescheide**, da sie den Gemeinden als verbindliche Berechnungsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer dienen. Die Gemeinden berechnen auf dieser Basis die konkrete Steuerlast, die ab dem Jahr 2025 fällig wird.

Einspruch gegen die Grundsteuerbescheide einlegen

Falls ein Eigentümer der Ansicht ist, dass einer der Bescheide fehlerhaft ist, besteht die Möglichkeit, **Einspruch gegen die Bescheide des Finanzamtes** einzulegen. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn die Angaben im Bescheid, wie etwa Fläche, Nutzungsart oder andere Bewertungsgrundlagen, fehlerhaft erscheinen. Ein Einspruch muss jedoch formgerecht erfolgen z.B. per Brief, E-Mail oder Elster-Nachricht).

Unser Service für Sie

Wir haben für Sie 12 wertvolle Steuertipps bzgl. der neuen Grundsteuer in Bayern zusammengestellt, die Ihnen aufzeigen, wie Sie durch genaue Angaben und spezielle Freibeträge Ihre Grundsteuerlast senken können. Bitte beachten Sie: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 1 – GrSt Bayern: Garagenfreibetrag nutzen

Ein häufiger Fehler bei der Grundsteuererklärung ist das Übersehen des Freibetrags für Garagenflächen. In Bayern wird bei der Berechnung der Grundsteuer ein Freibetrag von bis zu **50 m² Garagenfläche pro Wohneinheit** gewährt, sodass Flächen bis zu dieser Größe von der Bemessungsgrundlage ausgeschlossen werden. Überschreiten die Garagenflächen diese Grenze nicht, sollte „0 m²“ als Nutzfläche eingetragen werden. Das sorgt dafür, dass keine zusätzliche Steuerbelastung für die Garage anfällt.

Wie wird der Freibetrag berechnet?

Der Freibetrag ist speziell auf Garagen begrenzt, die einer Wohneinheit direkt zugeordnet sind. Dies umfasst:

- **Tiefgaragenstellplätze**, die im Zusammenhang mit einer Wohnung stehen, und
- **Garagen** im oder am Wohngebäude selbst.

Steuerlich begünstigt werden diese Flächen, da sie zum Wohnen dazugehören. Eine korrekte Angabe dieser Fläche sorgt dafür, dass der Freibetrag optimal genutzt wird und keine unnötige Steuerlast entsteht.

Fehlerquellen und Sonderfälle

Viele Eigentümer machen bei der Angabe der Garagenfläche Fehler, indem sie die Gesamtfläche der Garage eintragen, ohne den Freibetrag abzuziehen. Häufige Fehler umfassen:

1. **Angabe der vollen Nutzfläche:** Wird die gesamte Fläche eingetragen, ohne den Freibetrag zu berücksichtigen, entsteht eine zu hohe Grundsteuerlast. Hier sollte geprüft werden, ob die Garagenfläche tatsächlich über 50 m² liegt.
2. **Einbeziehen von Stellplätzen im Freien oder Carports:** Außenstellplätze und Carports sind generell nicht steuerpflichtig und sollten gar nicht erst angegeben werden. Werden sie jedoch versehentlich als „Garagenfläche“ mit eingetragen, erhöht dies die Bemessungsgrundlage unnötig.
3. **Doppelzählung bei Eigentumswohnungen:** Bei Mehrfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen kann es vorkommen, dass Garagenflächen im Rahmen der Gesamtanlage eingetragen werden. Hier muss darauf geachtet werden, dass der Freibetrag pro Wohneinheit korrekt angewandt wird und es nicht zu Überschneidungen bei Gemeinschaftsgaragen kommt.

Ein Beispiel für die Anwendung des Freibetrags:

Angenommen, Sie besitzen eine Garage mit einer Fläche von **45 m²** im Zusammenhang mit Ihrem Einfamilienhaus. Da die Fläche den Freibetrag von 50 m² nicht überschreitet, kann die Garage steuerfrei bleiben. Geben Sie in diesem Fall „0 m²“ an, um eine zu hohe Steuerlast zu vermeiden.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 2 – GrSt Bayern: Freibetrag für Nebengebäude richtig nutzen

Nebengebäude wie Schuppen, Gartenhäuser oder ähnliche kleine Bauwerke können unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls steuerlich begünstigt werden. In Bayern gilt ein Freibetrag von **30 m²** für solche Nebengebäude, sofern sie zu einer Wohneinheit gehören und eine untergeordnete Rolle erfüllen. Flächen, die unterhalb dieses Freibetrags liegen, sind von der Grundsteuer ausgenommen. Auch hier gilt: Wenn die Fläche aller Nebengebäude insgesamt **nicht größer als 30 m²** ist, sollte „0 m²“ eingetragen werden, um eine unnötige Steuerlast zu vermeiden.

Wie wird der Freibetrag für Nebengebäude angewendet?

Dieser Freibetrag kann für alle Nebengebäude angewandt werden, die:

- sich in der Nähe des Hauptgebäudes befinden und in Verbindung mit der Wohneinheit stehen,
- keine eigenständige Nutzung als Wohnraum oder Gewerberaum haben, und
- überwiegend zu Lagerzwecken oder für den Garten genutzt werden, wie etwa Schuppen, Gartenhäuschen oder ähnliche Einrichtungen.

Häufige Fehler und Sonderfälle

Viele Eigentümer machen Fehler, wenn sie den Freibetrag für Nebengebäude anwenden. Die häufigsten Fehlerquellen sind:

1. **Angabe der vollständigen Fläche:** Eigentümer tragen häufig die gesamte Fläche des Nebengebäudes ein, ohne den Freibetrag von 30 m² zu berücksichtigen. Dies führt zu einer höheren Bemessungsgrundlage und kann die Grundsteuer unnötig erhöhen.
2. **Mehrere Nebengebäude zusammenfassen:** Sind mehrere Nebengebäude vorhanden, die alle der Wohneinheit zugeordnet sind, darf der Freibetrag nur einmal und nur auf die Gesamtfläche angewandt werden. Wenn die kombinierte Fläche aller Nebengebäude den Freibetrag von 30 m² übersteigt, sollte nur der überschreitende Anteil eingetragen werden.
3. **Nutzungsänderungen beachten:** Falls Nebengebäude eine andere Nutzung erfahren, etwa zur gewerblichen Lagerung oder als separater Wohnraum, entfällt der Freibetrag, und die Flächen müssen dann in voller Größe in die Bemessungsgrundlage eingehen.

Beispiel für die korrekte Anwendung des Freibetrags:

Angenommen, Sie haben zwei Nebengebäude: einen Gartenschuppen mit 18 m² und ein kleines Gerätehaus mit 10 m². Da die Gesamtfläche beider Gebäude **28 m²** beträgt und unterhalb der Freigrenze liegt, sollten Sie für beide Gebäude zusammen „0 m²“ eintragen. Wenn jedoch die Fläche insgesamt 32 m² betragen würde, wäre nur die **überschreitenden 2 m²** steuerpflichtig anzugeben.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 3 – GrSt Bayern: Nur die Wohnfläche bei Wohngebäuden angeben

Bei der Berechnung der Grundsteuer für reine Wohngebäude zählt ausschließlich die **Wohnfläche**, nicht die Nutzfläche. Dies bedeutet, dass Sie nur die Flächen angeben sollten, die tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Räume wie Keller, Heizungsräume, Waschküchen oder Abstellkammern gelten nicht als Wohnfläche und sollten daher nicht eingetragen werden.

Wichtige Unterscheidungen bei der Wohnflächenangabe:

- **Zubehörräume** wie Keller oder Lagerräume sind von der Wohnfläche ausgenommen und werden steuerlich nicht berücksichtigt.
- Nur Räume, die zum Aufenthalt und Wohnen dienen – etwa Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche – sind als Wohnfläche relevant.
- Für Einliegerwohnungen, die zum Beispiel im Kellerbereich ausgebaut wurden, ist die Fläche hingegen anzugeben, da sie als eigenständige Wohneinheit zählt.

Häufige Fehler und Sonderfälle:

1. **Angabe der gesamten Nutzfläche:** Eigentümer machen oft den Fehler, auch Zubehörräume anzugeben, was zu einer zu hohen Steuerlast führt. In den meisten Fällen ist jedoch ausschließlich die Wohnfläche relevant.
2. **Kellerräume:** Diese Räume zählen nur dann zur Wohnfläche, wenn sie tatsächlich ausgebaut und bewohnbar sind. Heizräume, Öltankräume etc. müssen nicht als Wohnfläche angegeben werden.
3. **Wintergärten:** Räume wie Wintergärten zählen nur dann zu 100 % zur Wohnfläche, wenn sie geschlossen und beheizbar sind.

Beispiel für die richtige Angabe:

Ein Einfamilienhaus besitzt eine Wohnfläche von 120 m², ein nicht ausgebauter Keller und eine Garage von 40 m² gehören ebenfalls dazu. Geben Sie in diesem Fall ausschließlich die **120 m² Wohnfläche** an und lassen Sie die Nutzflächen außen vor.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 4 – GrSt Bayern: Landwirtschaftliche Flächen korrekt einordnen

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen gelten in Bayern häufig günstigere steuerliche Regelungen (Grundsteuer A). Dies betrifft auch Flächen wie Streuobstwiesen, Wiesen- oder Waldflächen. In solchen Fällen erfolgt die Bemessung im Ertragswertverfahren, was in der Regel zu einer niedrigeren Grundsteuer führt.

Wie funktioniert die korrekte Einordnung?

- **Aktiv oder ruhend landwirtschaftlich genutzte Flächen** können häufig der Grundsteuer A zugeordnet werden, was eine deutlich geringere Steuerbelastung nach sich zieht.
- Auch **ungenutzte oder verpachtete Flurstücke** können, sofern sie landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, in die günstigere Steuerklasse A fallen.
- Die Grundstückszuordnung muss stets den tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzen widerspiegeln.

Häufige Fehlerquellen:

1. **Zuordnung zur Grundsteuer B:** Wird die Fläche versehentlich als bauliches Grundstück (Grundsteuer B) deklariert, steigt die Steuerlast erheblich an.
2. **Unklare Nutzungsangaben:** Flächen, die als Bauland ausgewiesen sind oder eine Bebauung erfahren, fallen nicht unter die steuerlich günstige Kategorie. Hier ist die derzeitige sowie geplante Nutzung entscheidend.
3. **Ruhende Landwirtschaft:** Auch Flächen, die derzeit nicht aktiv bewirtschaftet, aber potenziell nutzbar sind, können unter die Grundsteuer A fallen, wenn sie klar als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen sind.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 5 – GrSt Bayern: Ermäßigung für Wohnflächen bei enger räumlicher Nähe zum land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb

Wohnflächen, die eng an einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb angeschlossen sind, können von einer **25%igen Ermäßigung der Grundsteuermesszahl** profitieren. Diese Regelung greift, wenn ein Betriebsinhaber oder ein naher Angehöriger regelmäßig im Betrieb tätig ist und die Wohnfläche dem Betrieb dient.

Voraussetzungen für die Ermäßigung:

- Die Wohnfläche muss in **enger räumlicher Nähe** zum landwirtschaftlichen Betrieb stehen.
- Eine regelmäßige Tätigkeit des Betriebsinhabers oder eines Haushaltsmitglieds von mindestens vier Wochen im Jahr ist notwendig.
- Auch Wohnflächen von Betriebsangehörigen und Altenteiler profitieren, wenn sie in räumlicher Verbindung mit dem Betrieb stehen.

Wichtige Punkte zur Nutzung der Ermäßigung:

1. **Dokumentation der Betriebsbindung:** Halten Sie fest, dass eine regelmäßige Tätigkeit im Betrieb stattfindet, um die Ermäßigung zu beantragen.
2. **Sonderfall Angestellte:** Die Ermäßigung gilt auch für Wohnungen von Angestellten, die direkt auf dem Betriebsgelände wohnen.
3. **Erfüllung der Flächenvoraussetzungen:** Die Ermäßigung greift nur, wenn die Flächen klar der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet sind.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 6: Abgrenzung von Betriebsvorrichtungen bei PV- und Energieanlagen

Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen und Biogasanlagen gelten als **Betriebsvorrichtungen** und sind daher von der Grundsteuer befreit. Die Unterscheidung zwischen Gebäude und Betriebsvorrichtung ist besonders bei Gewerbeimmobilien oder landwirtschaftlich genutzten Flächen wichtig.

Merkmale für die Abgrenzung:

- Eine Betriebsvorrichtung ist ein fest verbautes Element, das nicht als Gebäude zählt, da es in erster Linie der Produktion dient.
- Gebäude, die zusätzlich Betriebsvorrichtungen enthalten, gelten nur mit dem Gebäudeanteil als steuerlich relevant.
- Betriebsvorrichtungen, die alleine auf einem Grundstück stehen, führen zu einer Einstufung als unbebautes Grundstück.

Beispiele und Fehlerquellen:

1. **Photovoltaikanlagen auf Freiflächen:** Bleiben unberücksichtigt, während der Boden als unbebautes Grundstück zählt.
2. **Windenergieanlagen:** Diese gelten als Betriebsvorrichtung und sind steuerfrei, während der Boden als unbebautes oder landwirtschaftliches Grundstück zählt.
3. **Biogasanlagen:** Fermenter, Gasspeicher und BHKW sind Betriebsvorrichtungen. Auch Fahrsilos und Gärrestlager sind i.d.R. Betriebsvorrichtungen.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 7: Verfallene Gebäude als unbebaut deklarieren und Steuerlast senken

Grundstücken mit Gebäuden, die dauerhaft unbrauchbar sind, gelten für die Grundsteuer als unbebaute Grundstücke, sofern erhebliche Schäden vorliegen. Dies betrifft insbesondere leerstehende Gebäude, die aufgrund baulicher Mängel nicht mehr genutzt werden können.

Kriterien für die Unbenutzbarkeit:

- Schwere Schäden an der Bausubstanz, wie Wasserschäden oder Schimmel, die das gesamte Gebäude unbewohnbar machen.
- Vorhandensein von Schadstoffen wie Asbest, die eine Nutzung verbieten.
- Ein Gutachten, das bestätigt, dass eine Nutzung nicht mehr möglich ist.

Dokumentation und Fehlerquellen:

1. **Nachweis der Schäden:** Fotos und Gutachten sind wichtig, um den Zustand zu belegen und eine unbebaute Einstufung zu erreichen.
2. **Vermeidung unklarer Angaben:** Nur vollständig unbewohnbare Gebäude gelten als unbebaut. Temporäre Schäden wie ein defektes Dach reichen nicht aus.
3. **Gutachten von Sachverständigen:** Ein Gutachten zur Unbrauchbarkeit erleichtert die Anerkennung durch das Finanzamt.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 8: Erlass bei wirtschaftlicher Härte beantragen

Ein Erlass kann beantragt werden, wenn eine wirtschaftlich unzumutbare Steuerbelastung vorliegt. Dies betrifft häufig ländliche Gebiete oder Gewerbeimmobilien, die durch hohe Steuersätze unproportional belastet werden.

Wann wird ein Erlass gewährt?

- Der Erlass erfolgt, wenn die Steuerlast durch niedrigere Erträge wirtschaftlich untragbar wird.
- Er lässt sich auf Grundstücke anwenden, deren Lage oder baulicher Zustand nicht den üblichen Anforderungen entspricht.
- Ein Antrag auf Erlass ist beim Finanzamt einzureichen und bedarf einer wirtschaftlichen Begründung.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 9: Korrekte Einstufung bei gewerblicher Nutzung prüfen

Grundstücke mit gewerblicher Nutzung fallen in Bayern unter die **Grundsteuer B** und unterliegen besonderen steuerlichen Regelungen. Die Einstufung als Wohn- oder Gewerbegrundstück ist entscheidend für die Bemessung, da Gewerbegrundstücke in der Regel höhere Steuersätze haben.

Wichtige Kriterien zur Einstufung gewerblicher Flächen:

- **Eindeutig gewerbliche Nutzung:** Betriebe, Lagerflächen oder Werkstätten müssen stets als gewerblich genutzt angegeben werden. Wohnraum, der auch als Büro oder Lager genutzt wird, kann teilweise ebenfalls gewerblich besteuert werden.
- **Gemischt genutzte Flächen:** Wenn ein Gebäude sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen enthält, ist eine anteilige Aufteilung vorzunehmen. Hierbei werden Wohnflächen niedriger besteuert als gewerblich genutzte Flächen.
- **Gewerbliche Ermäßigungsmöglichkeiten:** Für bestimmte gewerbliche Gebäude können Ermäßigungen gewährt werden, beispielsweise für Baudenkmäler oder Wohnungsbaugesellschaften.

Häufige Fehlerquellen:

1. **Fehlerhafte Einordnung als Wohnfläche:** Wird eine Wohnfläche fälschlicherweise als gewerblich genutzte Fläche eingetragen, kann das zu einem zu hohen Steueransatz führen.
2. **Häusliches Arbeitszimmer:** Ein häusliches Arbeitszimmer, welches innerhalb einer Wohnung liegt, kann als Wohnfläche angegeben werden. Wenn es außerhalb der Wohnung liegt und als Büro gilt, dann ist es als gewerbliche Nutzfläche anzugeben.
3. **Gemischte Nutzung korrekt deklarieren:** Bei gemischt genutzten Gebäuden (z. B. Wohnhaus mit Bürofläche) muss der jeweilige Nutzungsanteil klar aufgeteilt werden. Fehlende Angaben können zu einer ungenauen Berechnung führen.

Beispiel zur korrekten Einordnung:

Ein Gebäude wird zur Hälfte gewerblich als Laden genutzt und zur anderen Hälfte als Wohnung. In der Steuererklärung sollten die Flächen klar in Wohn- und Gewerbeanteile unterteilt sein, um sicherzustellen, dass die höhere Steuerlast nur auf die Gewerbefläche angewandt wird.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 10 – GrSt Bayern: Separate Aktenzeichen für landwirtschaftlich genutzte Flächen auf gemischt genutzten Grundstücken beantragen

Besitzen Sie ein Grundstück, das als Wohn- oder Gewerbefläche (Grundsteuer B) genutzt wird, jedoch teilweise auch für landwirtschaftliche Zwecke dient? In solchen Fällen kann es steuerlich vorteilhaft sein, für den landwirtschaftlich genutzten Teil beim Finanzamt ein separates Aktenzeichen zu beantragen. Dadurch kann dieser Teil des Grundstücks der **günstigeren Grundsteuer A** unterliegen, während der restliche Teil weiterhin der Grundsteuer B unterfällt.

Wie funktioniert die Aufteilung?

- **Ertragswertverfahren für landwirtschaftliche Flächen:** Der für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Teil wird durch das Finanzamt separat bewertet, wodurch er der Grundsteuer A zugeordnet wird und zu einer deutlich geringeren Steuerlast führt.
- **Aktenzeichen-Trennung beantragen:** Durch die Beantragung eines eigenen Aktenzeichens für die landwirtschaftlich genutzte Fläche dokumentiert das Finanzamt die unterschiedlichen Nutzungsarten getrennt. Dies verhindert, dass landwirtschaftliche Flächen pauschal der höheren Grundsteuer B unterworfen werden.

Voraussetzungen und häufige Fehler:

1. **Klare Nutzungstrennung:** Es muss eindeutig nachweisbar sein, dass der landwirtschaftlich genutzte Teil tatsächlich aktiv oder passiv landwirtschaftlich genutzt wird (z. B. Weideflächen, Ackerland, Obstplantagen).
2. **Dokumentation:** Die Nutzung sollte durch Lagepläne, Betriebsnachweise oder Pachtverträge belegt werden, die eine klare Abgrenzung des landwirtschaftlichen Teils ermöglichen.
3. **Vermeidung fehlerhafter Flächenangaben:** Häufig werden landwirtschaftlich genutzte Flächen fälschlicherweise dem Grundvermögen (Grundsteuer B) zugeordnet. Die Beantragung eines separaten Aktenzeichens verhindert solche Fehleinstufungen und ermöglicht eine steuerlich korrekte Behandlung (Grundsteuer A).

Beispiel für die korrekte Trennung:

Ein Grundstück umfasst 7.000 m² Fläche, die der Grundsteuer B zugeordnet wird. Darin enthalten sind aber 5.000 m² Wiesenfläche, die für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Durch die Beantragung eines separaten Aktenzeichens für die Wiesenfläche kann diese der günstigeren Grundsteuer A zugeordnet werden, was eine erhebliche Steuerersparnis zur Folge hat.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 11: Steuerbefreiung für öffentliche Verkehrsflächen auf Ihrem Grundstück beantragen

Öffentliche Verkehrsflächen auf Privatgrundstücken – wie z. B. **Zufahrtswege**,– sind in der Regel von der Grundsteuer befreit, sofern sie der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Dies betrifft besonders größere Grundstücke, auf denen Wege oder Flächen dauerhaft für den öffentlichen Verkehr freigegeben sind.

Kriterien für die Steuerbefreiung:

- Die Fläche muss nachweislich dem öffentlichen Verkehr zugänglich sein und der Allgemeinheit dienen, z. B. als Zufahrtsweg oder Zugang zu öffentlichen Einrichtungen.
- Bei Grundstücken mit gemischt genutzten Flächen darf nur der öffentlich zugängliche Teil steuerfrei sein.

Häufige Fehlerquellen:

1. **Fehlende Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen:** Werden private und öffentliche Flächen nicht klar getrennt, kann die Steuerbefreiung für die öffentlichen Flächen verloren gehen.
2. **Nicht dauerhaft öffentliche Nutzung:** Die Fläche muss der Öffentlichkeit dauerhaft und nicht nur zeitweise zur Verfügung stehen.
3. **Veränderung der Nutzung:** Bei Nutzungsänderungen von Verkehrsflächen muss das Finanzamt informiert werden, da sich die Steuerbefreiung nur auf dauerhaft öffentliche Verkehrsflächen bezieht.

Beispiel zur korrekten Angabe:

Ein ländliches Anwesen hat einen Weg, der als Durchgang zur angrenzenden öffentlichen Straße dient und allen Anwohnern offen steht. Da dieser Weg der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung steht, kann eine Steuerbefreiung für diesen Teil des Grundstücks geltend gemacht werden.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.

Steuertipp 12: Verkehrsflächen von der Nutzfläche abziehen und Steuerlast senken

Bei der Grundsteuer zählen nur **tatsächlich nutzbare Flächen** zur Berechnungsgrundlage. Verkehrsflächen in Hallen oder anderen Gebäuden – wie Flure, Eingangsbereiche, Aufzugsschächte und Rampen – sind von der steuerpflichtigen Nutzfläche auszunehmen. Diese Regelung gilt speziell für größere Nutzflächen und Hallen, bei denen Verkehrsflächen oft einen beträchtlichen Teil der Gesamtfläche einnehmen.

Welche Flächen dürfen abgezogen werden?

- **Konstruktions-Grundflächen:** Wände, Pfeiler und tragende Konstruktionen zählen nicht zur Nutzfläche.
- **Technikflächen:** Räume oder Flächen für technische Anlagen wie Heizungsräume oder Lagerräume für Brennstoffe.
- **Verkehrsflächen:** Flure, Treppenhäuser, Eingangshallen, Aufzugsschächte und Rampen.

Durch den Abzug dieser Flächen wird die steuerlich relevante Nutzfläche reduziert, was zu einer geringeren Steuerbelastung führt.

Häufige Fehlerquellen:

1. **Einbeziehen nicht nutzbarer Flächen:** Werden Flure und Technikflächen fälschlicherweise zur Nutzfläche hinzugerechnet, erhöht sich die Steuerlast unnötig.
2. **Fehlende klare Abgrenzung:** In großen Gebäuden ist es oft schwierig, Verkehrs- und Nutzflächen korrekt zu trennen. Eine detaillierte Erfassung und Angabe der jeweiligen Flächen spart Steuern.
3. **Gemischte Nutzung:** Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung (Gewerbe und Wohnraum) sollten Verkehrsflächen den gewerblichen Flächen korrekt zugeordnet sein, um eine überhöhte Bemessungsgrundlage zu vermeiden.

Beispiel zur korrekten Angabe:

In einer Lagerhalle von 500 m² dienen 80 m² als Flure und Verkehrsflächen. Für die Grundsteuerberechnung sind daher nur **420 m²** anzugeben. Die nicht nutzbaren Flächen reduzieren die steuerpflichtige Bemessungsgrundlage und damit die Steuerlast.

Bitte prüfen Sie Ihre Grundsteuerbescheide und legen Sie ggf. Einspruch ein!

Haftungsausschluss: Diese Tipps dienen ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzen keine individuelle Beratung. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der dargestellten Informationen.