

4.2 Bayern

Nach dem bayerischen **Äquivalenzprinzip** kommt es auf den Wert einer Immobilie nicht an, sondern **nur auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen**. Die **Äquivalenzzahlen** betragen für

- den **Grund und Boden** 0,04 EUR/qm,
- **Gebäudeflächen** (unabhängig von der Nutzungsart) 0,50 EUR/qm.

Die **Grundsteuermesszahl** beträgt im Grundsatz 100 %. Für den Äquivalenzbetrag der **Wohnflächen** erfolgt jedoch eine Ermäßigung **auf 70 %**.

Beispiel	
Ein Einfamilienhaus (in einem kleinen Dorf in Bayern) hat eine Wohnfläche von 180 qm. Das Grundstück ist 650 qm groß. Der Hebesatz der Gemeinde ist 340 %.	
Fläche Grundstück (650 qm × 0,04 EUR)	26,00 EUR
Fläche Gebäude (180 qm × 0,50 EUR)	90,00 EUR
Äquivalenzbetrag Grundstück (26 EUR) × Grundsteuermesszahl (100 %)	26,00 EUR
Äquivalenzbetrag Gebäude (90 EUR) × Grundsteuermesszahl (70 %)	63,00 EUR
Grundsteuermessbetrag	89,00 EUR
Messbetrag (89 EUR) × Hebesatz (340 %)	302,60 EUR

Bei großen Flächen kann unter gewissen Voraussetzungen **eine Anpassung der Äquivalenzzahl** erfolgen. Dienen die Gebäude mindestens zu 90 % der Wohnnutzung, wird die Äquivalenzzahl für die das Zehnfache der Wohnfläche übersteigende Fläche des Grund und Bodens **nur zu 50 %** angesetzt.

Darüber hinaus sieht das bayerische Grundsteuergesetz vor, dass Gemeinden räumlich zu begrenzende **Hebesatzgebiete** ausweisen und für **diese gesonderte Hebesätze** festlegen können.

Kritik: Das „Bayern-Modell“ behandelt Immobilien gleicher Größe, aber unterschiedlicher Lage, Beschaffenheit, Alter und Ausstattung der Gebäude gleich. Das kann dazu führen, dass **hochwertige Immobilien** nur gering belastet werden, bei flächenmäßig großen, aber **geringwertigen Immobilien** die Steuerlast dagegen über den Immobilienertrag hinausgeht.