



Die bayerische Grundsteuer

Die Grundsteuererklärung

Wann muss die Grundsteuerklärung abgegeben werden?

Zum 1. Januar 2022 findet rückwirkend eine Hauptfeststellung statt. Ab dem 1. April 2022 werden die Finanzbehörden die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken in Bayern zur Abgabe der Grundsteuererklärung auffordern. Möglich ist dies zwischen dem 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022.

Wie kann die Grundsteuererklärung abgegeben werden?

Die Grundsteuererklärung kann entweder online über das ELSTER-Portal abgegeben werden. Beachten Sie bitte, dass für die Nutzung dieses Portals eine Registrierung notwendig ist, die bis zu zwei Wochen dauern kann. Falls Sie noch nicht registriert sind, sollten Sie diese Zeit mit einplanen. Alternativ können Sie die Grundsteuererklärung auch in Papierform einreichen. Ab dem 1. Juli 2022 werden die entsprechenden Vordrucke im Internet und in den Servicezentren der bayerischen Finanzämter erhältlich sein. Um sich bereits jetzt einen Überblick zu verschaffen, können Sie die Muster-Vordrucke schon jetzt unter <https://www.verkundung-bayern.de/files/baymbl/2022/162/baymbl-2022-162.pdf> abrufen. Dort finden Sie auch Erläuterungen und Ausfüllanleitungen zu den einzelnen Vordrucken.

Müssen Belege mit eingereicht werden?

Nein, das bayerische Landesamt für Steuern weist explizit darauf hin, dass mit der Grundsteuererklärung grundsätzlich keine Belege eingereicht werden müssen. Sollten Sie dies trotzdem tun wollen, versenden Sie nur Kopien und niemals Originale. Belege werden in der Regel nach ihrem Eingang von der Steuerbehörde eingescannt und anschließend vernichtet.

Was ist der BayernAtlas?

Im BayernAtlas werden online unter www.bayernatlas.de verschiedene Daten zum Freistaat Bayern gesammelt und veröffentlicht. In der Zeit von 1. Juli 2022 bis 31. Dezember 2022 werden dort auch ausgewählte Daten aus dem Liegenschaftskataster veröffentlicht. Sie können dort beispielsweise auch Daten zu Ihrem Flurstück für die Grundsteuererklärung entnehmen, wie beispielsweise die Flurstücksnummer, die Gemarkung oder auch die amtlich ermittelte Fläche des Grundstücks. Den direkten Link zu diesem Portal finden Sie unter www.elster.de. Sollten Sie mit der Veröffentlichung nicht einverstanden sein, können Sie dieser mit einem auf der Homepage des BayernAtlas veröffentlichten Formular widersprechen. Allerdings können Sie in diesem Fall Ihre Daten dort nicht mehr abrufen.

Wie gebe ich die Eigentumsanteile an?

Im Hauptvordruck werden zunächst Daten der Eigentümerinnen und Eigentümer des Grundstücks abgefragt. Sofern Sie alleiniger Eigentümer des Grundstücks sind, geben Sie dort selbstverständlich nur Ihren Namen und Ihre Adresse an. Sofern Sie beispielsweise mit Ihrem Ehepartner gemeinsam Eigentümer des Grundstücks sind, müssen Sie beide Eigentümer mit laufender Nummer angeben. Unter „Anteil an der wirtschaftlichen Einheit“ geben Sie sodann den entsprechenden Miteigentumsanteil am Grundstück an. In der Regel also 1/2.

Sofern es sich bei der Eigentümerin um eine Erbengemeinschaft handelt, ist der Teil „Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen“ auszufüllen. Den Anredeschlüssel entnehmen Sie der Anleitung zur Grundsteuererklärung. Erbengemeinschaften tragen die Nummer 08. Als Namen tragen Sie „Nach“ sowie den Namen des Verstorbenen ein.

Wo finde ich die Daten zur Gemarkung, Grundbuchblattnummer und Flurstücksnummer?

Auf dem Hauptvordruck zur Grundsteuererklärung werden zunächst Daten zu Ihrem Grundstück abgefragt. Unter anderem müssen Sie hier die Gemeinde sowie die Gemarkung angeben, in dem sich das Grundstück befindet. Sofern Sie die Daten nicht dem BayernAtlas entnehmen wollen, finden Sie sie entweder im notariellen Kaufvertrag oder auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Sollten Sie diese Unterlagen nicht vorliegen haben, können Sie auch Einsicht in das Grundbuch nehmen. Diese ist für Sie als Eigentümer kostenlos und kann in der Regel bei jedem Grundbuchamt in Bayern vorgenommen werden. Auf dem Grundbuchauszug finden Sie auch die Grundbuchblatt- sowie die Flurstücksnummer. Beachten Sie, dass in der Grundsteuererklärung ein Zähler und ein Nenner abgefragt wird. In der Regel werden die Flurstücksnummern in der Form XXX/YY angegeben. Erstere Zahl ist der Zähler, die zweite der Nenner. Nicht alle Flurstücksnummern haben einen Nenner. Sofern dies bei Ihnen der Fall ist, lassen Sie das entsprechende Feld frei.

Wo finde ich die Fläche des Flurstücks?

Die amtliche Fläche Ihres Grundstücks benötigen Sie für die „Anlage Grundstück“ zur Grundsteuererklärung. Diese können Sie entweder dem BayernAtlas, dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder Ihrem notariellen Kaufvertrag entnehmen.

Was bedeutet „zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil“?

In der „Anlage Grundstück“ wird der „zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil“ abgefragt. Dies ist insbesondere für Eigentümer einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus bedeutsam. Beträgt beispielsweise die Gesamtfläche des Grundstücks 1.000 m², wobei Ihnen ein Miteigentumsanteil von 333/10.000 zusteht, tragen Sie als Fläche 1.000 ein. Der Zähler des zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils beträgt dann 333, der Nenner 10.000. Befindet sich das gesamte Grundstück in Ihrem Eigentum, dann wird hier ein Anteil von 1/1 eingetragen.

Wie ermittle ich die Fläche meines Gebäudes?

Neben der Grundstücksfläche ist für die Berechnung der neuen Grundsteuer auch die Wohn- bzw. Nutzfläche entscheidend. Sofern das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, wird die gesamte Gebäudefläche als Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung bestimmt. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen entnehmen. Handelt es sich um eine Eigentumswohnung können Sie die Fläche auch der Wohngeldabrechnung entnehmen. Im Zweifelsfall können Sie die Räumlichkeiten auch selbst händisch ausmessen. Beachten Sie dabei, dass die Wohnflächenverordnung bestimmte Regeln zur Berechnung der Wohnfläche aufstellt. So werden beispielsweise Balkon, Loggien, und Terrassen nur zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte angerechnet. Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern werden vollständig, zwischen einem und zwei Metern werden zur Hälfte angerechnet. Das gleiche gilt beispielsweise für beheizte Wintergärten. Nicht in die Grundsteuererklärung einzutragen sind Flächen von Zubehörräumen. Hierzu gehören beispielsweise Abstellräume außerhalb der Wohnung oder Heizungsräume. Garagen oder Tiefgaragenstellplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnfläche bleiben bis zu einer Fläche von 50 m² außer Ansatz. Sie tragen in der Grundsteuererklärung daher nur die Fläche ein, um die die 50 m² überstiegen werden.

Wird ein Gebäude nur zu gewerblichen Zwecken genutzt, ist die Nutzfläche beispielsweise nach der DIN 277 zu ermitteln. Zur Nutzfläche gehören nicht die Konstruktions-Grundflächen wie Wände und Pfeiler, Technische Funktionsflächen wie Lagerflächen für Brennstoffe oder Verkehrsflächen wie Flure, Eingangshallen oder Aufzugsschächte. Garagen bzw. Tiefgaragen sind dagegen voll anzusetzen.

Wo werden Ermäßigungen von der Grundsteuer berücksichtigt?

Befindet sich auf dem Grundstück ein Baudenkmal oder wird das Gebäude wohnraumgefördert, kommt eine Steuerermäßigung in Betracht. Hierzu müssen zusätzlich die „Anlage Grundsteuerbefreiung / -ermäßigung“ ausfüllen. Hierbei geben Sie die Fläche der entsprechenden Ermäßigung an. Die Nummer der Ermäßigung entnehmen Sie der Anleitung zur Grundsteuererklärung. Die Ermäßigung eines Baudenkmals trägt die Nummer 02, die Wohnraumförderung die 03.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Informationsblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zur Grundsteuererklärung haben oder Hilfe beim Ausfüllen benötigen, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.