

ELSTER-Video Eigentumswohnung

1.1. Intro

Herzlich Willkommen im Video „Ausfüllen der Formulare für eine Eigentumswohnung“.

Anhand eines ganz konkreten Beispiels werden wir Ihnen das Erstellen der Grundsteuererklärung vorführen.

Es geht um Bernd Meier.

Er ist Alleineigentümer einer Eigentumswohnung mit zugehörigem Tiefgaragenstellplatz.

Dieser befindet sich auf einem weiteren Flurstück.

Als erste kurze Einführung in den Sachverhalt hier ein Ausschnitt aus dem Notarvertrag und eine Grafik zu den beiden Flurstücken. Wir beleuchten exemplarisch einige der Daten, die Bernd Meier beim Ausfüllen seiner Erklärung benötigen wird.

Wie Sie sehen, befinden wir uns bereits eingeloggt im Bereich Mein ELSTER und navigieren über Formulare & Leistungen → Alle Formulare → Grundsteuer zu Grundsteuer für Bayern, weil die Eigentumswohnung von Bernd Meier in Bayern liegt.

Nach dem Lesen der Allgemeinen Hinweise legen wir die Unterlagen bereit, in denen wir die benötigten Daten für die Erklärungsabgabe finden. Dies sind:

- **für das Aktenzeichen und die Lagedaten:**
das Informationsschreiben des Finanzamts, sofern Sie eines erhalten haben, oder der letzte Einheitswertbescheid
- **für die Steuernummer, das Wohnsitzfinanzamt und die Identifikationsnummer:**
der Einkommensteuerbescheid
- **für die Angabe der Gebäudeflächen:**
die Wohnflächenberechnung und Nutzflächenberechnung oder den Bauplan.
- **für die Eingabe der Flurstücksdaten:**
der Notarvertrag, Katasterauszug oder Grundbuchauszug.

Nun haben wir alle Unterlagen zur Verfügung und gehen auf Weiter.

Eine Datenübernahme wäre möglich, wenn wir bereits in Mein Elster eine Grundsteuererklärung abgegeben hätten. Aus der noch leeren Auflistung sehen wir aber, dass dies die erste Erklärung ist.

Ohne Datenübernahme fahren wir fort und befinden uns jetzt in der Anlagenauswahl.

Um die Grundsteuererklärung für Bernd Meier vollständig auszufüllen brauchen wir

- den Hauptvordruck

- und die Anlage Grundstück

Mit einem Klick auf Weiter bestätigen wir die ausgewählten Anlagen.

1.2. Hauptvordruck

Beim Ausfüllen beginnen wir mit der Startseite des Formulars. Da für die Grundsteuerreform die Berechnungsgrundlage auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu ermittelt wird, wurde hier 2022 bereits vorausgefüllt. Wir klicken ins Feld Aktenzeichen und geben dann das Aktenzeichen ein.

Das Aktenzeichen finden wir im Informationsschreiben des Finanzamts oder im Einheitswertbescheid. Wir übertragen es hier: 170/148/0123/001/003/0

Mit Klick auf Nächste Seite gelangen wir in die Seitenübersicht des Hauptvordrucks.

Mit einem weiteren Klick auf nächste Seite befinden wir uns nun auf Seite 1 des Hauptvordrucks in den Angaben zur Feststellung.

An dieser Stelle möchten wir Ihnen kurz den Aufbau des Formulars erklären:

- Links im grauen Bereich befindet sich die Übersicht. Sie sehen anhand der grünen Hinterlegung, dass wir uns gerade auf Seite 1 bei den Angaben zur Feststellung befinden.
- Im rechten weißen Formularbereich werden die Felder befüllt. Zu Ihrer Orientierung blenden wir hier im Video vor dem gerade behandelten Feld einen orangefarbenen Pfeil ein. Aktuell sehen Sie, dass wir beim Grund der Feststellung beginnen würden.
- Wenn Sie einen blauen Kreis mit einem weißen Fragezeichen sehen, können Sie darauf klicken, um weitere Hilfestellungen zu erhalten. Der Hilfetext öffnet sich auf der rechten Seite.

Legen wir nun also los:

Als Grund der Feststellung wählen wir für den Stichtag 1. Januar 2022 Hauptfeststellung aus.

Wir kommen zum nächsten Feld. Der orangefarbene Pfeil wandert zu Ihrer Orientierung im Video mit.

Art der wirtschaftlichen Einheit ist in unserem Fall ein bebautes Grundstück.

Mit einem Klick auf Nächste Seite gelangen wir nun zu den Informationen bezüglich der Lage des Grundstücks.

Straße Landstraße, Hausnummer 1, Wohnungsnummer 3, PLZ 94227 und Ort Zwiesel sind auszufüllen.

Eingaben zur Gemarkung und zum Flurstück sind hier aufgrund der Adressangabe nicht erforderlich.

Im Feld Mehrere hebeberichtigte Gemeinden müssen wir in unserem Fall keinen Haken setzen, weil beide Flurstücke innerhalb **einer** Gemeinde liegen. Wir klicken auf Nächste Seite.

Bei den Angaben zu Eigentümer/innen wählen wir im Feld Eigentumsverhältnis die Ziffer Null aus, weil Bernd eine natürliche Person und Alleineigentümer ist.

Die Angaben zur Erbengemeinschaft etc. sind deshalb für Bernd nicht relevant. Wir lassen den Bereich daher zugeklappt.

Im Bereich Angaben zu Eigentümer/Eigentümerinnen bzw. Miteigentümer/Miteigentümerinnen werden die persönlichen Daten von Bernd erfasst. Dazu auf „Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in hinzufügen“ klicken.

Beachten Sie bitte, dass die Adressdaten des jeweiligen Eigentümers und nicht die Lagedaten der wirtschaftlichen Einheit gefragt sind. Das gleiche gilt auch bei Wohnsitz- beziehungsweise Betriebsstättenfinanzamt und Steuernummer.

Bei Bernd ist die persönliche Anschrift aber identisch mit den Lagedaten des Grundstücks, weil er dort auch wohnt. Wir tragen die Daten von Bernd ein:

Als Anrede wählen wir „Herrn“ aus.

Vorname Bernd

Nachname Meier

Geburtsdatum 01.02.1972

Straße Landstraße

Hausnummer 1

PLZ 94227

Ort Zwiesel

Wohnsitz-/Betriebsstätten-Finanzamt Zwiesel

Wir geben nun die Informationen zur Steuernummer ein.

Die Steuernummer finden wir ganz oben auf seinem letzten Einkommensteuerbescheid.

Land Bayern

Steuernummer 17012345678

und

Identifikationsnummer 34123456789

Der Anteil an der wirtschaftlichen Einheit wird mit Zähler 1 und Nenner 1 eingetragen, weil das Grundstück Bernd allein gehört. Bitte keine prozentuale Aufteilung, sondern in Bruchschreibweise mit Angabe von Zähler und Nenner.

Wir tragen für Bernd in den Feldern für „gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch“ nichts ein. Diese Felder werden nur benötigt, falls der Eigentümer z.B. minderjährig oder beschränkt geschäftsfähig ist und einen gesetzlichen Vertreter hat.

Mit Klick auf [Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in übernehmen](#), kommen wir zurück zum Bereich „Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen“.

Wir sehen, dass die Daten von Bernd erfasst wurden. Da Bernd Alleineigentümer ist, müssen wir keinen weiteren Eigentümer hinzufügen.

Mit Klick auf [Nächste Seite](#) kommen wir zur nächsten Seite des Hauptvordrucks.

Grundsteuerbefreiungs- und Ermäßigungstatbestände werden in der Hilfe abschließend aufgezählt.

Beachten Sie bitte: Die Ermäßigung von 30 % der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen wird von Amts wegen berücksichtigt. Sollte für Ihr Grundstück die Voraussetzung für eine Befreiung oder eine weitere Ermäßigung erfüllt sein, dann müssten Sie hier einen Haken setzen.

Für das Grundstück von Bernd kommen keine weiteren Befreiungen oder Ermäßigungen in Betracht, daher gehen wir auf die [nächste Seite](#).

Ein Hinweis zu den „Ergänzenden Angaben“:

Grundsätzlich brauchen keine Belege mit der Grundsteuererklärung eingereicht werden.

Falls Sie dennoch welche einreichen möchten, müssen Sie hier KEINE Eintragung vornehmen. Möchten Sie allerdings zum Beispiel eine abweichende Rechtsauffassung zur Erklärung machen, setzen Sie hier einen Haken und geben Sie dann Ihren Text ein.

In unserem Fall entfällt auch dies und wir gehen wieder zur [Nächsten Seite](#).

Der Bereich Empfangsvollmacht ist unbedingt auszufüllen, wenn die Bescheide zum Beispiel an eine Steuerberaterin oder an eine bestimmte Person geschickt werden sollen. In unserem Beispiel möchte Bernd die Bescheide selbst erhalten. Daher tragen wir hier nichts ein und gehen zur nächsten Seite.

Im Bereich Mitwirkung bei der Anfertigung der Erklärung ist für Bernd ebenfalls nichts einzutragen, weil er die Erklärung selbst erstellt hat. Wir klicken auf [Nächste Anlage](#).

1.3. Anlage Grundstück

Damit befinden wir uns nun in der Übersicht für die Anlage Grundstück und navigieren mit einem Klick auf nächste Seite zu den Angaben Grund und Boden.

Bevor wir mit dem Befüllen beginnen, zeigen wir Ihnen anhand der Katasterauszüge, welche Flurstücke zum Grundstück von Bernd gehören.

Mit Klick auf Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen öffnet sich eine Eingabemaske.

Alle zwei Flurstücke, die zum Grundstück von Bernd gehören liegen innerhalb **einer** Gemeinde. Wir können Sie daher mit **einem** Datensatz eintragen und benötigen keine zweite Gemeindebezogene Aufstellung.

Also bitte beachten: Wenn die Flurstücke Ihres Grundstücks im Bereich mehrerer Gemeinden liegen würden, dann müssten Sie für jede Gemeinde einen extra Eintrag erstellen und im Hauptvordruck bei „Mehrere hebeberechtigte Gemeinden“ den Haken setzen.

In dieser Eingabemaske wählen wir bei Angabe Gemeinde die Gemeinde Zwiesel aus.

Die Eingabe der Angaben zu Gemarkungen und Flurstücken des Grundvermögens wird möglich, wenn wir auf „Flurstücksbezogene Daten hinzufügen“ klicken.

Hier geben wir nun die Daten aus dem Notarvertrag ein.

Für die Eigentumswohnung von Bernd sind dies folgende Daten:

Fläche „3.105 qm“,

Gemarkung „Zwiesel“

Flurstück Zähler „50“,

Flurstück Nenner „2“,

Sie sehen, dass hier in der Unterlage die beiden Informationen „Flurstück Zähler“ und „Flurstück Nenner“ durch einen Schrägstrich getrennt sind. Vor dem Schrägstrich steht der Zähler, nach dem Schrägstrich steht der Nenner.

Grundbuchblatt „1234“

Bernd hat einen Grundbuchauszug, aus dem das Grundbuchblatt ersichtlich ist. Sofern Ihnen Ihre Grundbuchblattnummer nicht bekannt ist, lassen Sie das Feld einfach frei.

Die Felder Zähler und Nenner im Bereich zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil sind in jedem Fall auszufüllen. Da in unserem Fall nur ein Teil der gesamten Flurstücksfläche von 3.105 m² zur wirtschaftlichen Einheit gehört, tragen wir hier **diesen Anteil** ein.

Bei Wohnungs- und Teileigentum entspricht der „zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil“ dem Miteigentumsanteil laut Grundbuch.

Aus technischen Gründen sind beim Zähler fünf Stellen nach dem Komma erforderlich, deshalb füllen wir die Stellen nach dem Komma mit Nullen auf.

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler „39,12600“

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner „1000“

Ersatzweise hätten wir die geforderten Daten auch in einem Katasterauszug finden können.

Mehr gibt es hier für Bernd nicht einzutragen, daher klicken wir auf „Flurstücksbezogene Daten übernehmen“ und sehen, dass unsere Eingabe erfasst wurde.

Zur wirtschaftlichen Einheit gehört auch der Tiefgaragenstellplatz, der zur Wohnung von Bernd Meier gehört und auf einem **anderen** Flurstück liegt.

Darum öffnen wir im Bereich Angaben zu Gemarkungen und Flurstücken des Grundvermögens ein weiteres Eingabefenster, indem wir auf „Flurstücksbezogene Daten hinzufügen“ klicken.

Aus dem Notarvertrag entnehmen wir nun die Daten für das zweite Flurstück und befüllen die Felder:

Fläche „624 qm“

Gemarkung „Zwiesel“

Flurstück Zähler „76“

Flurstück Nenner „5“

Grundbuchblatt „4569“

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler „59,00000“

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner „1000“

Nun klicken wir auf „Flurstücksbezogene Daten übernehmen“ und sehen, dass beide Flurstücke erfasst sind.

Weitere Flurstücke sind für Bernd nicht zu erfassen, daher können wir die Gemeindebezogene Aufstellung übernehmen.

Wir brauchen bei den zusätzlichen Angaben die Quadratmeterzahl für die bebaute Fläche nicht einzutragen. Die Fläche des Grund und Bodens erstreckt sich nämlich nicht über mehr als 10.000 qm. Wir gehen weiter auf die nächste Seite.

Im Bereich Angaben zu Gebäuden/Gebäudeteilen sind nun die Gebäudeflächen zu erfassen. Mit Klick auf [Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen](#) kommen wir zur Eingabemaske für das erste Gebäude von Bernd.

Die Wohn- bzw. Nutzfläche entnehmen wir der Wohnflächen- und Nutzflächenberechnung. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann auch selbst ausgemessen oder anhand des Bauplans ermittelt werden.

Wir beginnen mit der **Wohnung**.

Wir geben bei Bezeichnung Wohnung ein.

Als Wohnfläche tragen wir 65 m² ein. Weitere Eintragungen sind für die Eigentumswohnung von Bernd nicht veranlasst und wir können den [Gebäude / Gebäudeteil übernehmen](#).

Um den 15 Quadratmeter großen **Stellplatz in der Tiefgarage** eintragen zu können, müssen wir nochmal auf „[Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen](#)“ klicken. Wir tippen die Bezeichnung „Tiefgaragenstellplatz“ ein und geben bei „Nutzfläche“ die Ziffer „0“ an, weil die ersten 50 m² der Nutzfläche von zugeordneten Garagen außer Ansatz bleiben.

Ein konkretes Beispiel, in dem auch der Begriff Nutzfläche erklärt wird, finden Sie in der Hilfe.

An dieser Stelle ein kleiner Tipp: Näheres dazu, was alles zur Wohnfläche gehört, und wie Sie die Daten selbst ermitteln können, finden Sie auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite www.grundsteuer.bayern.de in den weiteren Fragen zur Anlage Grundstück.

Auch dieses [Gebäude übernehmen](#) wir.

Sind alle Gebäude und Gebäudeteile eingetragen, sehen Sie hier die Summe der Wohn- bzw. Nutzfläche. Wir gehen auf die [Nächste Seite](#).

Die folgenden Bereiche sind nur auszufüllen, wenn bei Ihrem Grundstück ein entsprechender Sonderfall vorliegt. Hier hilft Ihnen die Hilfe weiter. In unserem Beispiel treffen all diese Bereiche nicht zu:

- „Angaben bei vollständiger Grundsteuerbefreiung“,
- „Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung“,
- „Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen“,
- „Herrichtung für steuerbefreite Zwecke“,
- „Zivilschutz“
- und „Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs- und Teileigentum“

Wir überspringen die Bereiche jeweils mit [nächste Seite](#).

Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht“ betrifft Bernd ebenfalls nicht.

Mit einem Klick auf Alles Prüfen können wir nun feststellen, ob die Eingaben plausibel und fehlerfrei sind. Sofern noch Werte korrigiert beziehungsweise ergänzt werden müssten, würden Ihnen hier entsprechende Fehler oder Hinweise angezeigt werden.

Nach einem Klick auf Weiter sehen wir eine Zusammenfassung aller Eingabedaten. Diese können Sie hier auch ausdrucken.

Danach können Sie mit einem Klick auf Absenden ihre Erklärung einfach und bequem online an das zuständige Finanzamt übermitteln.

Das war's schon. Nun haben wir unser Beispiel „Eigentumswohnung“ gemeinsam fertig ausgefüllt.

1.4. Weitere Informationen

Natürlich wird es immer Besonderheiten und spezielle Konstellationen geben, welche den Rahmen dieses Videos jedoch sprengen würden.

Wir bitten Sie deshalb, sich bei weiteren Fragen die ausführlichen und aufschlussreichen Hilfetexte zu den jeweiligen Feldern durchzulesen.

Außerdem finden Sie weitere Hilfe auch

- in den FAQ`s unserer bayerischen Grundsteuerwebseite www.grundsteuer.bayern.de
- beim Chatbot
- oder bei unserer Informations-Hotline zur Bayerischen Grundsteuer.

Viel Erfolg beim Ausfüllen Ihrer Erklärung