

## ELSTER-Video Einfamilienhaus

### 1.1. Intro

Herzlich Willkommen im Video „Ausfüllen der Formulare für ein Einfamilienhaus“.

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

Es geht um die Ehegatten Stefan und Thea Müller.

Diese haben gemeinsam ein Grundstück, das ihnen jeweils zur Hälfte anteilig gehört.

Das Flurstück, auf dem sie ihr Haus gebaut haben, hat eine Fläche von 571 m<sup>2</sup>.

Neben dem Haus, das eine Wohnfläche von 155 m<sup>2</sup> hat, stehen auch noch eine Garage mit 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein Gartenhaus mit 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf diesem Flurstück.

Wie Sie sehen, befinden wir uns jetzt bereits eingeloggt im Bereich Mein ELSTER und navigieren über [Formulare & Leistungen](#) → [Alle Formulare](#) → [Grundsteuer](#) zu [Grundsteuer für Bayern](#), weil das Grundstück der Müllers 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 kostenlose Abruf im BayernAtlas-Grundsteuer direkt im entsprechenden Formular innerhalb von Mein Elster oder der Notarvertrag oder Katasterauszug.

An dieser Stelle ergänzend noch ein Hinweis:

Seit dem 1. Juli 2022 können Sie von dieser Formularseite aus die Flurstücksdaten aus dem BayernAtlas-Grundsteuer kostenlos ermitteln. Dies funktioniert aber nur bis 30. November 2023.

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 die Ehegatten Müller 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 hinterlegt.

Wir klicken ins Feld Aktenzeichen und geben das Aktenzeichen ein.

170/148/0567/001/000/0

Das Aktenzeichen finden wir im Informationsschreiben des Finanzamts oder im Einheitswertbescheid. Es wird ohne Sonderzeichen eingetragen.

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

Mit einem weiteren Klick auf nächste Seite befinden wir uns nun 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 die Hauptfeststellung aus.

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 Hauptstraße, Hausnummer 1, 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 nur Flurstücke innerhalb **einer** Gemeinde vorliegen. Wir klicken auf Nächste Seite.

Bei den Angaben zu Eigentümer/innen wählen wir im Feld Eigentumsverhältnis die Ziffer 4 aus, weil Stefan und Thea Ehegatten sind.

Die Angaben zur Erbgemeinschaft, etc. sind daher für unser Ehepaar Müller nicht relevant. Wir lassen den Bereich zugeklappt.

Im Bereich Angaben zu Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen werden die persönlichen Daten der Ehegatten erfasst. Wir klicken auf „Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in hinzufügen“.

Bitte beachten Sie:

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

Bei den Müllers ist die persönliche Anschrift aber identisch mit den Lagedaten des Grundstücks, weil sie dort auch wohnen.

Wir tragen zunächst die Daten von Stefan Müller ein:

Als Anrede wählen wir „Herrn“ aus.

Vorname Stefan

Nachname Müller

Geburtsdatum 03.02.1974

Straße Hauptstraße

Hausnummer 1

PLZ 94227

Ort Zwiesel

Wohnsitz-/Betriebsstätten-Finanzamt Zwiesel

Wir geben nun die Informationen zur Steuernummer ein.

Land Bayern

Steuernummer 17012345678

und

Identifikationsnummer 34123456789

Der Anteil an der wirtschaftlichen Einheit wird bei den Ehegatten Müller folgendermaßen eingetragen, da es Ihnen je zur Hälfte gehört.

Zähler 1

Nenner 2

Bitte keine prozentuale Aufteilung, sondern in Bruchschreibweise mit Angabe von Zähler und Nenner!

Wir tragen für Stefan Müller 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 einem Klick auf [Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in übernehmen](#) kommen wir zurück zum Bereich „Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen“.

Der 1. Eintrag für den Ehemann ist nun zu sehen.

Um die Ehefrau Thea Müller ebenfalls erfassen zu können, klicken wir nochmals auf [Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in hinzufügen](#), und geben die Daten ein.

Als Anrede wählen wir diesmal „Frau“ aus.

Die restlichen Felder ergänzen wir hier im Video gleich im Block.

Vorname Thea

Nachname Müller

Geburtsdatum 11.09.1975

Identifikationsnummer 01123056789

Zähler 1

Nenner 2

Mit Klick auf [Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in übernehmen](#) kommen wir wieder zur Übersicht und sehen, dass nun auch der 2. Eintrag vorhanden ist.

Mit Klick auf [Nächste Seite](#) kommen wir zum nächsten Bereich 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. In unserem Beispiel ist das nicht der Fall und wir gehen 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 möchten die Ehegatten Müller die Bescheide selbst erhalten. Darum tragen wir hier nichts ein und gehen zur nächsten Seite.

Im Bereich Mitwirkung bei der Anfertigung der Erklärung ist für unsere Ehegatten Müller ebenfalls nichts einzutragen, weil sie die Erklärung selbst erstellt haben.

Wir sind jetzt mit den Eintragungen für den Hauptvordruck fertig und klicken auf Nächste Anlage.

### **1.3. Anlage Grundstück**

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

Mit einem Klick auf Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen öffnet sich eine Eingabemaske. In dieser 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 abgerufenen Daten aus dem BayernAtlas-Grundsteuer ein.

An dieser Stelle ergänzend noch ein Hinweis:

Seit dem 1. Juli 2022 können Sie von dieser Formularseite aus die Flurstücksdaten aus dem BayernAtlas-Grundsteuer kostenlos ermitteln. Dies funktioniert aber nur bis 30. November 2023.

Sollten Sie außerhalb dieses Zeitraums Ihre Erklärung erstellen wollen, finden Sie die Daten auch auf Ihrem Katasterauszug.

Für das Grundstück des Ehepaars Müller tragen wir nachfolgende Daten ein:

Fläche „571 qm“

Gemarkung „Zwiesel“

Flurstück Zähler „47“

Flurstück Nenner „1“

Grundbuchblatt „1234“

Die Ehegatten Müller haben zusätzlich einen Grundbuchauszug zur Hand, 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 die gesamte Flurstücksfläche von 571 m<sup>2</sup> vollständig zur wirtschaftlichen Einheit gehört, tragen wir hier ein Eintel ein.

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 1,00000

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner 1

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

Zur wirtschaftlichen Einheit der Müllers gehören keine weiteren Flurstücke, daher können wir die Gemeindebezogene Aufstellung übernehmen.

Wir brauchen bei den zusätzlichen Angaben die Quadratmeterzahl für die bebaute Fläche nichts einzutragen. Die Fläche des Grund und Bodens erstreckt sich 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 der Müllers. Wir beginnen mit dem **Wohnhaus**.

Wir geben bei Bezeichnung Einfamilienhaus ein.

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

Als Wohnfläche tragen wir 155 m<sup>2</sup> ein. Weitere Eintragungen sind für das Einfamilienhaus nicht veranlasst und wir können das Gebäude / Gebäudeteil übernehmen.

Um die **Garage** eintragen zu können, nochmal auf „Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen“ klicken. Die Ehegatten Müller besitzen eine Garage mit 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Davon werden 50 m<sup>2</sup> Freibetrag abgezogen. Wir tragen daher die Bezeichnung Garage und eine Nutzfläche von 10 m<sup>2</sup> ein. Ein konkretes Beispiel, in dem auch der Begriff Nutzfläche erklärt wird, finden Sie in der Hilfe.

Wir übernehmen das Gebäude.

Als drittes Gebäude soll das **Gartenhaus** eingetragen werden.

Also: Noch einmal Klick auf „Gebäude / Gebäudeteil hinzufügen“ und die Bezeichnung Gartenhaus eintragen! Das Gartenhaus hat eine Nutzfläche von 45 m<sup>2</sup>. Davon werden 30 m<sup>2</sup> Freibetrag abgezogen, die restlichen 15 m<sup>2</sup> sind anzugeben und werden bei Nutzfläche eingetragen. Auch dieses Gebäude übernehmen wir.

Näheres zu Wohnfläche und Nutzfläche sowie zu Garagen und Nebengebäuden und dem Abzug von Freibeträgen finden Sie auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) in den weiteren Fragen zur Anlage Grundstück.

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 trifft nichts zu, und wir überspringen die Seiten jeweils mit nächste Seite:

- „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“

Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht“ betrifft die Müllers 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.

Nach erfolgreicher Prüfung können wir mit einem Klick auf Absenden die Grundsteuererklärung an das Finanzamt übermitteln.

Das war's!. Nun haben wir unser Beispiel „Einfamilienhaus“ 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](http://www.grundsteuer.bayern.de)
- beim Chatbot
- oder bei unserer Informations-Hotline zur Bayerischen Grundsteuer.

Viel Erfolg beim Ausfüllen Ihrer Erklärung