

Inhalte des Grundlagenvideos

1.1. Intro

Herzlich Willkommen liebe Steuerbürgerin und lieber Steuerbürger,

mein Name ist Tobias Häusler. Ich werde Sie durch alle Videos begleiten, mit denen Sie die bayerische Finanzverwaltung beim Erstellen Ihrer Grundsteuererklärung unterstützen möchte.

Wenn Sie am 1. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer von Grundstücken oder Betrieben der Land- und Forstwirtschaft waren, müssen Sie jeweils eine Grundsteuererklärung abgeben.

Auf dieser Webseite finden Sie umfangreiche Informationen und Beispielvideos, die Ihnen beim Ausfüllen Ihrer Erklärung helfen sollen.

Diese Beispielvideos gibt es in jeweils unterschiedlicher Ausfertigung, passend dafür, ob Sie die Erklärung elektronisch per ELSTER oder auf Papier abgeben wollen. Die verwendeten beispielhaften Sachverhalte sind dabei jeweils identisch. Mehr dazu finden Sie zum Ende dieses Grundlagenvideos.

Außerdem versickt die bayerische Finanzverwaltung bis Ende Juni 2022 ein Informationsschreiben mit wichtigen Daten für die Grundsteuererklärung an den Großteil der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Dieses Schreiben richtet sich an natürliche Personen, die eine Adresse in Deutschland haben. Sind mehrere Personen Eigentümerin bzw. Eigentümer, erhält das Schreiben nur **einer** der Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer.

Auf diesem an Sie ergangenen Schreiben finden Sie das zugehörige Aktenzeichen und die Lage **Ihres** Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bzw. **Ihres** Grundstücks.

Haben Sie kein Informationsschreiben erhalten, finden Sie das Aktenzeichen und die Lage auch auf Ihrem letzten Einheitswertbescheid.

Damit die Finanzämter die neue Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer feststellen können, müssen Sie darüber hinaus alle maßgeblichen Daten, wie z.B. die Fläche der Flurstücke oder die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude, für Ihr Objekt in einer Grundsteuererklärung mitteilen.

1.2. Welche Erklärungen?

Dabei stellt sich die Frage: Welche Erklärung bzw. welche Erklärungen **mit jeweils welchen Anlagen** müssen Sie abgeben?

Unter Umständen müssen Sie tatsächlich sogar mehrere Grundsteuererklärungen abgeben.

Dies hängt davon ab, welche Objekte – die sogenannten wirtschaftlichen Einheiten - Ihnen gehören und wie diese konkret genutzt werden.

Sehen wir uns also die Sache etwas genauer an!

Es gibt die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens, dies ist **das Grundstück**.

In dieser Grafik sehen Sie eine bunte Auswahl von typischen Beispielen.

Und es gibt die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, dies ist **der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**.

Auch hierzu eine kleine Grafik zur Veranschaulichung.

Für jede wirtschaftliche Einheit muss eine eigene Grundsteuererklärung abgegeben werden.

Versuchen wir also zunächst, den Begriff „wirtschaftliche Einheit“ und davon zuerst den Begriff des Grundstücks ein wenig zu veranschaulichen.

Ein Grundstück besteht aus dem Grund und Boden sowie gegebenenfalls darauf befindlichen Gebäuden.

Grundstücke können also **unbebaute** oder **bebaute** Grundstücke sein.

Typische Beispiele für **bebaute** Grundstücke sind

- Einfamilienhäuser
- Wohnungs- und Teileigentum, also Eigentumswohnungen oder selbständig veräußerbare gewerbliche Einheiten
- Gewerbliche oder öffentlich genutzte Grundstücke
- Gebäude auf fremdem Grund und Boden,
- Erbbaurechte
- aber auch **der Wohnteil** eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Für all diese Grundstücke müssen von den Eigentümern Grundsteuererklärungen abgegeben werden.

Befindet sich das Grundstück **im Eigentum mehrerer Personen**, dann müssen diese gemeinsam nur eine einzige Grundsteuererklärung für jede wirtschaftliche Einheit abgeben.

Folgende Sonderfälle möchten wir genauer beleuchten:

Bei Wohnungs- und Teileigentum bildet grundsätzlich jede Einheit, also z.B. **die Eigentumswohnung** oder **die Gewerbeinheit**, eine eigene wirtschaftliche Einheit, für die eine Erklärung abzugeben ist.

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist zu beachten, dass der Eigentümer **des Gebäudes** die Erklärung nur für das Gebäude und der Eigentümer **des Grund und Bodens** die Erklärung nur für den Grund und Boden abzugeben hat.

Bei Grundstücken, die mit einem **Erbbaurecht** belastet sind, muss der Erbbauberechtigte die Grundsteuererklärung für die wirtschaftliche Einheit „Erbbaurecht“ abgeben.

Auch für jede wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, also **für jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**, muss jeweils eine eigene Grundsteuererklärung abgegeben werden.

Befindet sich der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft **im Eigentum mehrerer Personen**, dann müssen sie gemeinsam nur eine einzige Grundsteuererklärung für die wirtschaftliche Einheit abgeben.

Umfasst Ihr Betrieb eine Hofstelle, Acker- und Forstflächen und gegebenenfalls auch einen Tierbestand, müssen Sie zu all diesen Punkten Angaben in der Grundsteuererklärung machen.

Gehören Ihnen **nur einzelne Flächen**, wie **ein Acker, eine Wiese** oder **ein Wald**, haben Sie ebenfalls einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und müssen dafür eine Erklärung abgeben. Ob die Flächen verpachtet sind, aktiv bewirtschaftet werden oder nicht, spielt dabei keine Rolle.

Beachten Sie aber bitte unbedingt, dass **ein Wohngebäude mit dem zugehörigen Grund und Boden** nicht in der Grundsteuererklärung für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft anzugeben ist, sondern immer mit einer **eigenen** Grundsteuererklärung **als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens** erklärt werden muss!

Vermutlich stellen Sie sich jetzt einige Fragen:

In welchen Unterlagen finde ich die benötigten Daten, die ich in die Formulare eintragen muss?

Welche Formulare muss ich denn nun genau ausfüllen?

Und wo kann ich mich informieren, wenn ich mal nicht weiterweiß?

Beginnen wir mit der Antwort auf die erste Frage:

1.3. Welche eigenen Unterlagen?

Welche Dokumente erleichtern Ihnen das Ausfüllen der Formulare?

Das Aktenzeichen und die Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft finden Sie **im Informationsschreiben**, sofern Sie eines erhalten haben, oder **im letzten Einheitswertbescheid**.

Ihr zuständiges Wohnsitz- oder Betriebsstätten-Finanzamt, Ihre Steuernummer und Ihre Identifikationsnummer finden Sie **in Ihrem letzten Einkommensteuerbescheid**.

Die Flurstücksdaten, wie z.B. Gemarkung, Flurstücksnummer und Fläche können Sie in der Zeit vom 1. Juli 2022 bis zum 30. November 2023 kostenlos **im BayernAtlas-Grundsteuer** abrufen.

Ersatzweise finden Sie solche Informationen auch in **Katasterauszügen**, **Grundbuchauszügen** oder in **Notarverträgen** (z.B. aus dem Kauf des Objekts oder aus Übergabeverträgen).

Die Wohnfläche und die Nutzfläche können Sie selbst ermitteln, entweder durch persönliches ausmessen oder aus Bauunterlagen.

1.4. Welche Formulare?

Und damit komme ich zur Antwort auf die zweite Frage:

Welche Formulare müssen Sie für Ihre wirtschaftliche Einheit ausfüllen?

Pro Grundstück müssen Sie folgende Formulare ausfüllen

- immer die „Grundsteuererklärung Hauptvordruck (BayGrSt 1)“
- immer die „Anlage Grundstück (BayGrSt 2)“
- nur dann, wenn das Grundstück mehr als 2 Personen gehört, die „Anlage Miteigentümer/innen (BayGrSt 1A)“
- und wenn bei Ihnen ein entsprechender Sachverhalt vorliegt, die „Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)“

Pro Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Sie folgende Formulare abgeben.

- immer die „Grundsteuererklärung Hauptvordruck (BayGrSt 1)“
- immer die „Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)“
- wenn Sie auch Tierhaltung betreiben, die „Anlage Tierbestand (BayGrSt 3A)“
- wenn der LuF-Betrieb mehr als 2 Personen gehört, die „Anlage Miteigentümer/innen (BayGrSt 1A)“
- wenn bei Ihnen ein entsprechender Sachverhalt vorliegt, die „Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)“

An dieser Stelle ein kleiner Hinweis zur Erläuterung. Es gibt drei Varianten von Formularen:

Die aktuell hier eingblendeten Formulare sind die sogenannten „grünen Papiervordrucke“, welche **zum handschriftlichen Ausfüllen** vorgesehen sind. Diese Vordrucke stehen in den Finanzämtern sowie den Verwaltungen der Städte und Gemeinden zur Verfügung.

Alternativ gibt es jetzt schon „graue pdf-Vordrucke“, die **zum Ausfüllen am PC** von unserer bayerischen Grundsteuerwebseite www.grundsteuer.bayern.de heruntergeladen, am PC ausgefüllt und danach ausgedruckt werden können.

Und natürlich haben Sie auch die Möglichkeit, Ihre Erklärung bequem und einfach **elektronisch über ELSTER** abzugeben. Die ELSTER-Formulare für die bayerische Grundsteuer stehen ab dem 1. Juli 2022 zur Verfügung.

Für alle drei Varianten von Formularen stehen auf der bayerischen Grundsteuerwebseite jeweils vier maßgeschneiderte Beispielvideos zur Verfügung. In die Übersicht für diese Videos gelangen Sie durch den Klick auf die jeweilige Schaltfläche.

Wir führen dies hier kurz vor,

- für die ELSTER-Formulare
- für die „grauen pdf-Vordrucke“ zum Ausfüllen am PC und anschließenden Ausdruck
- für die handschriftlich auszufüllenden „grünen Papiervordrucke“

1.5. Beispielhafte Konstellationen?

Um Ihnen das korrekte und effektive Ausfüllen der Erklärungen veranschaulichen zu können, haben wir für Sie auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite einige Beispiele aufbereitet.

Wir gehen hier der Einfachheit halber gleich auf die erste Schaltfläche und landen damit in dem Bereich der Webseite, der die Ausfüllhilfen für **die elektronische Abgabe über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt** enthält.

Hier finden Sie zunächst einleitend eine Aufzählung der Vorteile, die ELSTER im Vergleich zur Papierabgabe bietet.

Darunter finden Sie die Aufruf-Schaltflächen für die vier Beispielvideos. Damit Sie aber jetzt nicht alle vier aufgeführten Beispielvideos von Anfang bis Ende anschauen müssen, um die für Sie am besten vergleichbare Konstellation zu finden, hier ein kleiner Wegweiser:

Die beiden oberen Schaltflächen führen zu Video-Anleitungen für Grundvermögen.

Die beiden unteren Schaltflächen führen zu Video-Anleitungen für land- und forstwirtschaftliches Vermögen.

Das linke obere Video zeigt, wie die Grundsteuererklärung für ein „ganz normales Einfamilienhaus“ im Eigentum von Ehegatten ausgefüllt wird. Dabei wird auch gezeigt, wie die Nutzfläche für Garage und Gartenhaus unter Abzug der zutreffenden Freibeträge ermittelt wird.

Die hier zu sehenden Unterlagen werden uns in im „Einfamilienhaus-Video“ begleiten.

Das rechte obere Video zeigt, wie die Grundsteuererklärung für eine „Eigentumswohnung“ ausgefüllt wird. Diese Eigentumswohnung mit separatem Tiefgaragenstellplatz befindet sich im Eigentum von einem Alleineigentümer. Der Stellplatz befindet sich auf einem anderen Flurstück.

Auch hier vorab der Blick auf einige Unterlagen, die uns im „Eigentumswohnungs-Video“ beim Ausfüllen begleiten werden.

Das linke untere Video zeigt, wie die Grundsteuererklärung für einen „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“ ausgefüllt wird. Der Betrieb gehört einem Alleineigentümer und umfasst drei Flurstücke. Dabei werden auch die Viehhaltung und das Herausrechnen der Fläche für das Wohnhaus thematisiert.

Auch für diese Konstellation sehen Sie hier einige Unterlagen, die uns im Video beim Ausfüllen mehrfach begegnen werden.

Das rechte untere Video zeigt am Beispiel eines „verpachteten Ackers“, wie die Grundsteuererklärung auszufüllen ist, wenn sich das Objekt im Eigentum einer Erbengemeinschaft befindet.

Und auch hier wieder vorab der Blick auf einige Unterlagen...

Wir denken, dass Sie sich mit Ihrer ganz persönlichen Situation in einer dieser Konstellationen wiederfinden können.

Suchen Sie sich jetzt bitte das für Sie am besten passende Beispiels-Video aus und dann kann es mit dem Ausfüllen der Grundsteuererklärung auch schon losgehen. Auf geht's!