

Papier-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.

Um seine Grundsteuererklärung vollständig auszufüllen brauchen wir:

- die „Grundsteuererklärung (Hauptvordruck Bayerische Grundsteuer 1)“
- die „Anlage Grundstück“ (Bayerische Grundsteuer 2)
- sowie die zugehörigen Anleitungen zur Grundsteuererklärung und zur Anlage Grundstück

Zum Nachschlagen von erforderlichen Detailangaben benötigen wir zudem:

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

An dieser Stelle ergänzend noch ein Hinweis:

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

Den Link zum BayernAtlas-Grundsteuer sowie zu weiteren Informationen finden Sie auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite www.grundsteuer.bayern.de bei den hilfreichen weiterführenden Links.

Bitte beachten Sie auch, dass Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung einzureichen brauchen. Beabsichtigen Sie dennoch Belege einzureichen, reichen Sie diese bitte nicht im Original, sondern nur als Kopie ein. Alle eingereichten Belege werden von der Steuerverwaltung gescannt und in der Regel anschließend vernichtet.

1.2. Hauptvordruck

Beim Ausfüllen beginnen wir mit dem vierseitigen Hauptvordruck.

Diese 4 Seiten befüllen wir nun gemeinsam, in Abschnitten von je einer halben Seite.

Einen guten Überblick über die aktuelle Seitenposition finden Sie links unten im Bild. Aktuell zeigt Ihnen das orangefarbene Rechteck, dass wir uns auf der oberen Hälfte von Seite 1 befinden. Und los geht's!

Im Kopf der Grundsteuererklärung ergänzen wir den Feststellungszeitpunkt, als Jahresangabe ist 2022 einzutragen.

Zu Ihrer Orientierung läuft links vor der aktuell auszufüllenden Zeile im Formular ein orangefarbener Pfeil mit. Dieser wandert nun zur nächsten Zeile, also vor das Feld Aktenzeichen.

Das Aktenzeichen 170 148 0123 001 003 0 finden wir im Informationsschreiben des Finanzamts oder dem letzten Einheitswertbescheid

Es wird ohne Sonderzeichen eingetragen.

Das Lagefinanzamt ist das Finanzamt, in dessen Bereich das Objekt liegt. Falls Ihnen Ihr Lagefinanzamt nicht geläufig sein sollte, können Sie es dem Informationsschreiben oder dem letzten Einheitswertbescheid entnehmen. Alternativ können Sie es auch im Internet unter www.finanzamt.de ermitteln.

Im Fall der Eigentumswohnung von Herrn Meier ist es das Finanzamt Zwiesel.

Bei den Angaben zur Feststellung tragen wir als Grund der Feststellung die „1“ ein, da es sich um eine Hauptfeststellung zum 01.01.2022 handelt.

Art der wirtschaftlichen Einheit ist in unserem Fall die „2“, für bebautes Grundstück.

Kommen wir nun zu den Informationen bezüglich der Lage des Grundstücks.

Für eine Eigentumswohnung sind nur Straße, Hausnummer, Wohnungsnummer, PLZ und Ort auszufüllen.

Gemarkung und Flurstück sind nicht erforderlich, weil wir ja die Straße und die Hausnummer eingegeben haben.

Am Seitenmerker sehen Sie nun, dass wir auf Seite 1 unten sind.

Als Eigentumsverhältnis tragen wir eine „0“ ein, da es sich um Allein-Eigentum einer natürlichen Person handelt.

Die Angaben zur Erbengemeinschaft etc. sind für Bernd Meier nicht relevant.

Auf Seite 2 oben geben wir im Bereich (Mit-)Eigentümer/innen die persönlichen Informationen des Eigentümers an.

Als laufende Nummer „001“

... und beim Anredeschlüssel tragen wir die „02“ für „Herrn“ ein.

Weitere Anredeschlüssel finden Sie in der Anleitung.

Beachten Sie bitte für die Zeilen 26 und 27, dass hier die Adresdaten des Eigentümers / der Eigentümerin und nicht die Lagedaten der wirtschaftlichen Einheit gefragt sind. Das gleiche gilt auch bei Wohnsitzfinanzamt und Steuernummer. Die Steuernummer finden Sie ganz oben auf Ihrem letzten Einkommensteuerbescheid.

Wir tragen den Anteil an der wirtschaftlichen Einheit mit 1 von 1 ein, weil das Grundstück Bernd Meier allein gehört.

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

Auf Seite 2 unten lassen wir die Felder für eine eventuelle gesetzliche Vertretung leer. Diese Felder werden nur benötigt, falls der Eigentümer z.B. minderjährig oder beschränkt geschäftsfähig ist und einen gesetzlichen Vertreter hat.

Seite 3 oben wird bei Alleineigentum nicht benötigt, genau wie Seite 3 unten.

Damit befinden wir uns nun auf der letzten Seite des Formulars.

Dieser Bereich entfällt in unserem Beispiel ebenfalls.

Grundsteuerbefreiungs- und Ermäßigungstatbestände werden in der Anleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung abschließend aufgelistet. Sollte für Ihr Grundstück die Voraussetzung für eine Befreiung oder Ermäßigung erfüllt sein, dann wäre zusätzlich hier eine „1“ einzutragen und die Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung abzugeben.

Beachten Sie bitte: Die Ermäßigung von 30 % der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen wird von Amts wegen berücksichtigt. Hierfür ist keine Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung auszufüllen.

Ein Hinweis zu den „Ergänzenden Angaben“:

Falls Sie NUR Belege oder Aufstellungen (z.B. Wohnflächenberechnung) einreichen möchten, müssen Sie hier KEINE Eintragung vornehmen. Möchten Sie allerdings zusätzliche Angaben zur Erklärung machen, tragen Sie hier eine „1“ ein. Wichtig dabei ist, dass Sie Ihr Schriftstück mit der Überschrift „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ betiteln.

In unserem Fall entfällt auch dies.

Der Bereich Empfangsvollmacht ist nur auszufüllen, wenn die Bescheide zum Beispiel an eine Steuerberatungsgesellschaft geschickt werden sollen.

In unserem Beispiel gehen die Bescheide an Bernd Meier.

Zum Schluss unterzeichnet Bernd Meier auf Seite 4 unten die Erklärung handschriftlich, mit Angabe des Datums.

Eine nicht unterschriebene Erklärung gilt als nicht abgegeben.

1.3. Anlage Grundstück

Nun zur Anlage Grundstück. Sie besteht nur aus 2 Seiten.

Auf Seite 1 oben, im Anlagenkopf, befüllen wir das Aktenzeichen, das Lagefinanzamt, und die Jahreszahl.

Als laufende Nummer ergänzen wir 01 von 01, da auf einer Anlage Grundstück bis zu 5 Flurnummern eingetragen werden können.

Nun befüllen wir die Angaben zum Grund und Boden.

Hier geben wir nun die Daten aus dem Notarvertrag ein.

Für die Eigentumswohnung von Bernd sind dies folgende Daten:

- Gemeinde „Zwiesel“
- 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 kann die Grundbuchblattnummer aus dem Notarvertrag entnehmen.

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.

Der Tiefgaragenstellplatz, der zur Wohnung von Bernd Meier gehört, ist auf einem anderen Flurstück. Die Angaben zum Grund und Boden befüllen wir auch für dieses zweite Flurstück.

- Gemeinde Zwiesel
- 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

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

Beim Grundstück von Herrn Meier brauchen wir bei den zusätzlichen Angaben auf Seite 1 unten die Quadratmeterzahl für die bebaute Fläche nicht eintragen:

Die Fläche des Grund und Bodens erstreckt sich nicht über mehr als 10.000 qm.

Wir befinden uns jetzt auf Seite 2 oben.

Wir nehmen unsere Wohn- und Nutzflächenberechnung oder den Vertrag, aus dem die Wohnfläche und ggf. die Nutzfläche ersichtlich ist, zur Hand und füllen damit die Angaben zum Gebäude bzw. zu Gebäudeteilen aus. Näheres zur Frage, was alles zur Wohnfläche bzw. zur Nutzfläche gehört, und wie Sie die Wohnfläche bzw. Nutzfläche ermitteln können,

finden Sie in der Anleitung zur Anlage Grundstück oder auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite www.grundsteuer.bayern.de in den weiteren Fragen zur Anlage Grundstück.

Bitte denken Sie an die Nummerierung und daran, die Werte zeilenweise zu befüllen!

Wir befüllen die 1. Zeile mit einer laufenden Nummer 001.

Als Bezeichnung geben wir nur verkürzt Wohnung ein, weil „Eigentumswohnung“ nicht ins Feld gepasst hätte.

Als Wohnfläche tragen wir 65 m² ein

Für den Tiefgaragenstellplatz tragen wir im Feld „Nutzfläche“ die Ziffer „0“ ein, weil die ersten 50 m² der Nutzfläche von zugeordneten Garagen außer Ansatz bleiben.

Wir füllen anschließend die Summe der Wohn- bzw. Nutzfläche in m² aus.

Sollte der Platz nicht ausreichen, ergänzen Sie eine weitere Anlage Grundstück. Denken Sie bitte an die fortlaufende Durchnummerierung!

Bitte beachten Sie dabei: Die Summen der Wohn- bzw. Nutzfläche dürfen Sie in diesem Fall nicht auf die neue Anlage übertragen!

Näheres zu Wohnfläche und Nutzfläche sowie zu Garagen und Nebengebäuden und dem Abzug von Freibeträgen finden Sie in der Anleitung sowie auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite www.grundsteuer.bayern.de bei den weiteren Fragen zur Anlage Grundstück.

Die Bereiche auf Seite 2 unten sind nur auszufüllen, wenn bei Ihnen ein entsprechender Sonderfall vorliegt. Bei solchen Konstellationen hilft Ihnen ein Blick in die Anleitung weiter!

Das Wohnungseigentum wurde bereits im Jahr 2020 begründet. In unserem Fall liegt damit kein zum Feststellungszeitpunkt neu begründetes Wohnungseigentum vor, weshalb das Feld frei bleibt.

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

- in den Anleitungen zu den jeweiligen Formularen Hilfe zu holen,
- 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!