Papier-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 m².

Neben dem Haus, das eine Wohnfläche von 155 m² hat, stehen auch noch eine Garage mit 60 m² Nutzfläche und ein Gartenhaus mit 45 m² Nutzfläche auf diesem Flurstück.

Um die Grundsteuererklärung für die Ehegatten Müller 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:**
  den Notarvertrag oder Katasterauszug

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.

Wir legen los:

Im Kopf der Grundsteuererklärung ergänzen wir den Feststellungszeitpunkt. Als Jahresangabe ist dabei 2022 einzutragen, da für die Grundsteuerreform die Berechnungsgrundlage auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu ermittelt wird.

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 170 148 0567 001 000 0.

Das Aktenzeichen finden wir im Informationsschreiben des Finanzamts oder im 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 des Einfamilienhauses der Ehegatten Müller ist es das Finanzamt Zwiesel.

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

Straße, Hausnummer, PLZ und Ort des Grundstücks sind auszufüllen.

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

Am Seitenmerker sehen Sie nun, dass wir auf der unteren Hälfte von Seite 1 angekommen sind.

Als Eigentumsverhältnis tragen wir die „4“ ein, da sich das Grundstück im Eigentum von Ehegatten befindet.

Die Angaben zur Erbengemeinschaft, etc… sind für unser Ehepaar Müller nicht relevant.

Auf Seite 2 oben geben wir im Bereich (Mit-)Eigentümer/innen zunächst die persönlichen Daten des Ehemannes, Stefan Müller, ein.

Als laufende Nummer wird „001“, beim Anredeschlüssel wird die „02“ für „Herrn“ eingetragen.

Weitere Anredeschlüssel finden Sie in der Anleitung.

Bei den Zeilen 24 bis 27 muss beachtet werden, dass hier die Adressdaten des Miteigentümers und nicht die Lagedaten der wirtschaftlichen Einheit gefragt sind. Das gleiche gilt auch bei Wohnsitzfinanzamt und Steuernummer. Die Steuernummer finden wir ganz oben auf dem letzten Einkommensteuerbescheid.

Der Anteil an der wirtschaftlichen Einheit wird bei Stefan Müller mit ein Halb eingetragen, weil ihm und seiner Frau Thea das Grundstück jeweils zur Hälfte gehört.

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

Auf Seite 2 unten tragen wir für Stefan Müller in den Feldern für eine eventuelle gesetzliche Vertretung nichts ein. Diese Felder werden nur benötigt, falls der Eigentümer / die Eigentümerin z.B. minderjährig oder beschränkt geschäftsfähig ist und einen gesetzlichen Vertreter hat.

Auf Seite 3 oben erfassen wir die persönlichen Informationen unserer zweiten Miteigentümerin, der Ehefrau Thea Müller.

Als laufende Nummer kommt jetzt die „002“, beim Anredeschlüssel ist die „03“ für „Frau“ einzutragen. Weitere Schlüssel finden Sie, wie gesagt, in der Anleitung.

Die Felder ab Vorname ergänzen wir hier im Video gleich im Block.

Die Felder Straße, Hausnummer, PLZ und Ort brauchen wir für Thea nicht auszufüllen, weil die Müllers unter einer gemeinsamen Anschrift wohnen.

Auf Seite 3 unten brauchen wir ebenfalls nichts einzutragen.

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

Dieser Bereich entfällt in unserem Beispiel auch.

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“:

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, 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 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 unter Ihrer gemeinsamen Anschrift selbst erhalten. Darum tragen wir hier nichts ein.

Zum Schluss unterzeichnet Thea Müller die Erklärung handschriftlich auf Seite 4 unten, unter Angabe des Datums.

Es reicht eine Unterschrift.

Beachten Sie: Eine nicht unterschriebene Erklärung gilt als nicht abgegeben!

1.3. Anlage Grundstück

Nun zur Anlage Grundstück. Sie besteht nur aus 2 Seiten

Wir beginnen auf Seite 1 oben.

Im Anlagenkopf befüllen wir, genau wie eben beim Hauptvordruck, das Aktenzeichen, das Lagefinanzamt und die Jahreszahl.

Als laufende Nummer ergänzen wir 01 von 01, da in unserem Beispiel nur ein Flurstück einzutragen ist und eine einzige Anlage Grundstück somit ausreicht.

Bei den Angaben zum Grund und Boden übernehmen wir die Daten aus dem Katasterauszug.

Für unser beispielhaft verwendetes Grundstück des Ehepaars Müller sind dies nachfolgende Daten:

Gemeinde „Zwiesel“
Fläche „571 qm“
Gemarkung „Zwiesel“
Flurstück Zähler „47“
Flurstück Nenner „1“

Wir 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.

Grundbuchblatt „1234“

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 m² 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 uns nicht einzutragen.

Wir brauchen bei den zusätzlichen Angaben auf Seite 1 unten die Quadratmeterzahl für die bebaute Fläche nicht einzutragen. Die Fläche des Grund und Bodens erstreckt sich nicht über mehr als 10.000 qm.

Für die auf Seite 2 oben einzugebenden „Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen“ nehmen wir die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnung zur Hand und füllen damit die betreffenden Felder aus. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann z.B. selbst ausgemessen oder anhand des Bauplans ermittelt werden.

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

Wir befüllen die erste Zeile mit der laufenden Nummer 001.

Als Bezeichnung würden wir gerne Einfamilienhaus eintragen, bemerken dabei aber, dass dieser Begriff nicht in die Zeile passt. Wir kürzen daher ab und schreiben nur die drei Großbuchstaben „EFH“.

Als Wohnfläche tragen wir 155 m² ein.

Die Ehegatten Müller besitzen eine Garage mit 60 m² Nutzfläche. Davon werden 50 m² Freibetrag abgezogen. Aus diesem Grund tragen wir in der nächsten Zeile die laufende Nummer 002, die Bezeichnung Garage und die Nutzfläche mit 10 m² ein.

Ein konkretes Beispiel, in dem auch der Begriff Nutzfläche erklärt wird, finden Sie in der Anleitung auf den Seiten 5 und 6.

Außerdem steht auf dem Grundstück der Müllers ein Gartenhaus, das eine Nutzfläche von 45 m² hat. Davon werden 30 m² Freibetrag abgezogen, die restlichen 15 m² sind anzugeben.

In der nächsten Zeile wird daher die Nummer 003, die Bezeichnung Gartenhaus und die Nutzfläche von 15 m² eingetragen.

Hier ergänzen wir noch die Summen von Wohn- und Nutzfläche.

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 Ihrem Grundstück ein entsprechender Sonderfall vorliegt. Hier hilft Ihnen die Anleitung weiter. Das war's schon.

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

- in den Anleitungen zu den jeweiligen Formularen Hilfe zu holen,
- in den FAQ`s unserer bayerischen Grundsteuerwebseite www.grundsteuer.bayern.de,
- beim Chatbot

Viel Erfolg beim Ausfüllen Ihrer Erklärung!