

# Verband Wohneigentum LV Bayern

## Grundsteuerreform

Rudolf Limmer



# Was ist zu tun?

Ab dem 1. Juli 2022 ist jeder Besitzer eines Grundstücks verpflichtet eine Grundsteuererklärung bis zum 31.10.2022 abzugeben.

Damit das Ausfüllen nicht zu kompliziert wird, hat das Bayerische Landesamt für Steuern sehr gute Video-Anleitungen erstellt. Sie finden diese unter folgender Internet-Adresse:

[www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)

Eine Hilfestellung, wie der Wohnraum Ihres Hauses zu ermitteln ist, falls Ihnen keine Unterlagen aus dem Bauantrag oder vom Architekten vorliegen (Wohnraumberechnung), finden sie unter folgender Internet-Adresse:

[www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003](http://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003)

# Wie können Sie die Erklärung abgeben?


Sie könne die Grundsteuererklärung auf drei Wege abgeben:

1) Elektronisch mittels ELSTER

Hierfür müssen Sie sich bei ELSTER registrieren <https://www.elster.de>













2) durch ein graues PDF – Formular, ausschließlich am PC ausfüllbar.

Hierfür stehen folgende Formulare zur Verfügung:

— Graue PDF-Formulare und Ausfüllanleitungen 

Die bayerischen Formulare in **der grauen Variante können am PC ausgefüllt** und anschließend gedruckt werden. Bitte füllen Sie diese **nicht handschriftlich** aus.

 Da die Grundsteuererklärungen **erst seit dem 1. Juli 2022** verarbeitet werden können, wird darum gebeten, von Fragen zum aktuellen Bearbeitungsstand abzusehen.

 Welche Formulare brauchen Sie mindestens?	
 BayGrSt 1 – Hauptvordruck	 BayGrSt 1 – Anleitung Hauptvordruck
 BayGrSt 1A – Anlage Miteigentümer/ -innen	
 BayGrSt 2 – Anlage Grundstück	 BayGrSt 2 – Anleitung Anlage Grundstück
 BayGrSt 3 – Anlage Land- und Forstwirtschaft	 BayGrSt 3 – Anleitung Anlage Land- und Forstwirtschaft
 BayGrSt 3A – Anlage Tierbestand	 BayGrSt 3A – Anleitung Anlage Tierbestand
 BayGrSt 4 – Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung	 BayGrSt 4 – Anleitung Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

# Wie können Sie die Erklärung abgeben?

## 3) Handschriftlich über die grünen Papierformulare

Diese erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt oder auch in den Verwaltungen der Städte und Gemeinden in Bayern.

Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben:

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
  - Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
  - Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: die Erbbauberechtigten
  - Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: für den Grund und Boden die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens
  - und
  - für die Gebäude die (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen oder (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes
- Befindet sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen bzw. Gemeinschaften (Miteigentum), müssen diese gemeinsam eine Grundsteuererklärung abgeben

# Vorbereitende Unterlagen

Damit die Erstellung der Grundsteuererklärung gut von der Hand geht, benötigen Sie folgende Unterlagen:

- Flurstücksnummer
- Amtliche Fläche
- Gemeindennamen
- Gemarkungsname und Gemarkungsnummer
- Tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen

Hierfür kann Ihnen auch der Bayern-Atlas behilflich sein. Sie erreichen ihn wie folgt:

<https://bayern.atlas.de>

Die Nutzung ist bis 31.12.2022 kostenfrei.

Ein Erklär-Video steht ebenfalls zur Verfügung.

# Ausfüllen der Formulare

Als Besitzer eines Einfamilienhauses müssen Sie die folgenden Erklärungen ausfüllen:

Hauptvordruck BayGrSt 1

Anlage Grundstück BayGrST 2

Sollte es sich bei dem Grundstück um eine Erbengemeinschaft handeln, dann müssen Sie auch das Formular BayGrSt 1A ausfüllen.

Die Fläche des Grundstücks entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug oder dem bisherigen Grundsteuerbescheid. Falls Ihnen diese nicht vorliegen hilft wie oben beschrieben der Bayern-Atlas.

Die Angabe der Wohnfläche entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag, oder aus dem Bauplan. Soweit auch hier keine Unterlagen mehr vorhanden sind, können Sie die Flächen auch selbst ausmessen.

# Tipps zum Ausfüllen der Formulare

Zur Wohnfläche gehören:

- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Kinderzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Bad
- Flure
- Nebenräume wie Speisekammer oder Abstellräume

Zur Wohnfläche gehören nicht die Kellerräume, es sei denn sie dienen Wohnzwecken (Gästezimmer, Kellerbar etc.).

# Tipps zum Ausfüllen der Formulare

## Nebengebäude und sonstige Flächen:

- Eine Garage muss nur angesetzt werden, wenn die Garage größer 50 m<sup>2</sup> ist. Ist die Garage z.B. 60 m<sup>2</sup> groß, dann geben Sie bei der Erfassung 10 m<sup>2</sup> an.
- Ein Gartenhaus muss ebenfalls nur angesetzt werden, wenn es größer als 30 m<sup>2</sup> ist.
- Balkon- und Terrassenflächen werden in der Regel mit 25% angesetzt.
- ✓ Wintergarten und Schwimmbäder:
  - Wenn sie zu allen Seiten geschlossen sind: 50 Prozent Wohnfläche
  - Wenn sie beheizt sind: 100Prozent Wohnfläche



# Schlussbemerkungen

Unser Mitarbeiter:innen in den Geschäftsstellen des Landes und der Bezirke dürfen Ihnen nur Tipps geben.

Sie dürfen Sie aber auf keinen Fall beraten, da dies eine Vorbehaltsaufgabe des steuerberatenden Berufs ist.

Seien Sie daher bitte nicht verärgert, wenn in für Sie ganz persönlichen Situationen unsere Hilfe nur auf allgemeine Informationen beschränkt bleiben muss, da sich sonst unsere Kolleginnen und Kollegen strafbar machen würden.