Grundsteuerreform 2022

– was ist zu tun?

Haftungsausschluss und Copyright:
© 2022 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, liegt allein beim Herausgeber / Pamela Baierl - Steuerberaterin.
Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt sowie nach bestem Wissen und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.
Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ohne Einwilligung der Verfasserin ist unzulässig.
Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet. Eine Haftung für den Inhalt dieses Vortrags kann daher nicht übernommen werden.

Pamela Baierl

Dipl.-Betriebswirtin (FH), Steuerberaterin

Pamela Baierl Steuerberatung

Themen:

- **Allgemeine Informationen zur Grundsteuer**
- **Allgemeine Informationen zur Reform**
- **Allgemeine Informationen zur Umsetzung**
- **Blick in die Praxis / Unterstützung**

Was ist die Grundsteuer?

- Die Grundsteuer ist eine **Objektsteuer,** d.h. für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des Bewertungsgesetzes in Deutschland muss Grundsteuer bezahlt werden.
- Das bedeutet, dass z.B. Wohngrundstücke, gewerblich genutzte Grundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Erbbaurechte der Grundsteuer unterliegen.
- Sie ist nicht an die persönlichen Verhältnisse der jeweiligen Eigentümerin bzw. des jeweiligen Eigentümers, sondern an das jeweilige Objekt (Grundstück bzw. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) gebunden.
- Man unterscheidet zwischen **Grundsteuer A** (agrarisch) für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und **Grundsteuer B** (baulich) für bebaute bzw. bebaubare Grundstücke

Wer berechnet die Grundsteuer?

- Für die Feststellung der Berechnungsgrundlagen (Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. Grundsteuerwert sowie Grundsteuermessbetrag) ist das **Finanzamt** zuständig, in dessen Zuständigkeitsbereich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt.
- Erstreckt sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft auf die Bezirke mehrerer Finanzämter, ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk der wertvollste Teil liegt.
- Die eigentliche Festsetzung und die Erhebung der Grundsteuer wird anschließend von der **Kommune** mittels Grundsteuerbescheid vorgenommen.

Die Grundsteuer in Zahlen

- Im gesamten Bundesgebiet gibt es etwa 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten, die der Grundsteuer unterliegen. Jedes Grundstück und jeder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft stellen dabei eine eigene wirtschaftliche Einheit dar. Etwa 6,5 Millionen davon liegen im Freistaat Bayern.
- Besteuert werden bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens, sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.
- Die Grundsteuer müssen die Eigentümer der Grundstücke bezahlen. Bei vermieteten Objekten kann die Grundsteuer über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden. Die Grundsteuer wird von den Kommunen erhoben. Es wird ein Jahresbetrag festgesetzt der am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November zu je einem Viertel fällig wird.
- Die Einnahmen fließen direkt in die Kassen der Stadt oder Gemeinde, in der die wirtschaftliche Einheit liegt.
  Finanziert werden davon öffentliche Leistungen wie beispielsweise Infrastrukturausgaben, Ausgaben für Kinderbetreuung und Spielplätze sowie für kulturelle Einrichtungen.
- Die Grundsteuereinnahmen für Bayern betragen rund 1,9 Milliarden € pro Jahr.

Wer ist Grundsteuerschuldnerin bzw. Grundsteuerschuldner?

- Steuerschuldnerin bzw. Steuerschuldner der Grundsteuer ist, wem **zu Beginn eines Kalenderjahres** ein Grundstück oder ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Deutschland gehört.
- Dies wird im Grundsteuerrecht als das sogenannte Stichtagsprinzip bezeichnet. Das heißt, es kommt für die Steuerschuld immer nur auf den Beginn des Kalenderjahres (1. Januar) an. Die Steuerschuldnerin bzw. der Steuerschuldner muss gegenüber der Kommune die gesamte Grundsteuer des Jahres zahlen. Ein Eigentümerwechsel während des Jahres ist für die Steuerschuld nicht maßgebend. Die alten und neuen Eigentümer müssen sich auf **zivilrechtlichem Wege** einigen, wer die Grundsteuer zahlt.
- Die Grundsteuer gehört zu den laufenden öffentlichen Lasten und somit zu den Betriebskosten eines Grundstücks bzw. Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Sie kann im Falle einer Grundstücksvermietung/-verpachtung auf die Mieterin bzw. den Mieter umgelegt werden.

Wie hoch ist der Hebesatz?

- Es gibt zwei unterschiedliche Hebesätze, einen für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (**Grundsteuer A**) und einen für die Grundstücke des Grundvermögens (**Grundsteuer B**).
- Die Hebesätze legt jede Kommune selbst fest. Die Hebesätze sind weder nach oben noch nach unten begrenzt.
- Einen gesonderten Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke (Grundsteuer C/Baulandsteuer) können die Kommunen in Bayern nicht festlegen.
- Die Kommunen werden in 2024 die ab 2025 geltenden neuen Hebesätze festlegen.

Allgemeine Informationen zur Reform

Stehen die Grundsteuerreform und der Zensus 2022 in Zusammenhang?

- Die Grundsteuerreform und der Zensus 2022 sind voneinander unabhängig, sie finden nur gleichzeitig statt.
- Bitte beachten Sie deshalb, dass Sie im Falle von Wohneigentum auch im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 zwecks weiterer Auskünfte angeschrieben werden: www.statistik.bayern.de/gwz

Allgemeine Informationen zur Reform

Warum wird die Grundsteuer reformiert?

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem **Urteil vom 10. April 2018** entschieden, dass die alten Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer, die Einheitswerte, verfassungswidrig sind.
Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Einheitswerten, die die Wertverhältnisse von 1964 (alte Bundesländer) bzw. von 1935 (neue Bundesländer) zugrunde legen.
Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seitdem sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es zu einer gravierenden steuerlichen Ungleichbehandlung, die mit den rechtlichen Grundlagen der Grundsteuer nicht mehr zu vereinbaren ist.
Um diese Ungleichbehandlung zu beseitigen, hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass der Gesetzgeber eine neue gesetzliche Regelung schaffen muss. Das **Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) wurde am 26. November 2019** erlassen.
Die neuen gesetzlichen Regelungen sind hier zu finden:

- Bewertungsgesetz (BewG)
- Grundsteuergesetz (GrStG)

Die Bundesländer können von diesem Bundesrecht abweichen und ein eigenes Landesrecht umsetzen („**Öffnungsklausel**“).
Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber eine 5-jährige Übergangsfrist zugebilligt, in der die Reform umgesetzt werden muss. Bis zum 31. Dezember 2024 kann also die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer noch nach den bisherigen Vorschriften ermittelt werden.
Ab dem 1. Januar 2025 muss die Grundsteuer dann auf der Basis der neuen Grundsteuerwerte festgesetzt werden.

Allgemeine Informationen zur Reform

Zeitplan

Pamela Baierl Steuerberatung

Was ist eine Öffnungsklausel?

- Neben dem Grundsteuer- und Bewertungsrecht wurde am 15. November 2019 auch das Grundgesetz geändert.
- Der Bund hat sich mit der Änderung die grundsätzliche Gesetzgebungshoheit für die Grundsteuer gesichert, den Bundesländern aber gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, abweichende Ländergesetze zu erlassen (**Öffnungsklausel**).
- Die Berechnung der Grundsteuer kann sich deshalb von Bundesland zu Bundesland unterscheiden. Informationen dazu, welches Recht in den einzelnen Bundesländern gilt, finden Sie auf www.grundsteuerreform.de und auf den Internetseiten der jeweiligen Bundesländer.
- Der Bayerische Gesetzgeber hat von der Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht. Das Bayerische Grundsteuergesetz vom 10. Dezember 2021 wurde am 17. Dezember 2021 veröffentlicht (Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)

Bundesüberblick

- Die Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen verwenden für die neue Grundsteuerberechnung das Bundesmodell.
- Das Saarland und Sachsen modifizieren das Bundesmodell in einzelnen Details.
- In Baden-Württemberg, **Bayern**, Hamburg, Hessen und Niedersachsen gibt es eigene Landesgesetze.
- Für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt.

Allgemeine Informationen zur Umsetzung

Wie wird die Grundsteuer in Bayern künftig berechnet?

- **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A):**

Die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft werden wie bisher mit dem Ertragswert bewertet (Grundsteuerwert). Hier wird in Bayern das **Bundesrecht** umgesetzt. Der Ertragswert sagt aus, wie ertragsfähig eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche ist. Der Ertragswert wird grundsätzlich aus der Fläche und einem nutzungsabhängigen, pauschalen Faktor ermittelt.

- **Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B):**

Das Bayerische Grundsteuergesetz setzt hier ein **wertunabhängiges Flächenmodell** um.

Entscheidend sind nur die Flächen von Grund und Boden sowie Gebäude und die Gebäudenutzung. Der Wert des Grundstücks und damit auch der Bodenrichtwert spielt dabei keine Rolle. Für die Grundsteuer B werden die Flächen mit wertunabhängigen Äquivalenzzahlen angesetzt. Diese betragen für die Fläche des Grund und Bodens 0,04 €/m² und für Gebäudeflächen 0,50 €/m². Diese Beträge werden mit der Grundsteuermesszahl multipliziert. Diese beträgt grundsätzlich 100 %. Für Wohnflächen wird ein Abschlag von 30 % (Grundsteuermesszahl damit 70 %) gewährt. Daneben sind u.a. für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler eine zusätzliche Ermäßigung von 25 % vorgesehen.

Allgemeine Informationen zur Umsetzung

Wie wird die Grundsteuer in Bayern künftig berechnet?

		Gebäude	
	Grund und Boden	**Wohnnutzung**	**Nutzung zu anderen Zwecken**
Fläche **x Äquivalenzzahl**	Fläche des Flurstücks 0,04 €/m²	Wohnfläche 0,50 €/m²	Nutzfläche 0,50 €/m²
= **Äquivalenz-beträge**	Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden	Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche	Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche
x Grundsteuer-messzahl	100 %	70 %	100 %
= **Grundsteuermessbetrag** **x Hebesatz der Gemeinde**			
= **Grundsteuer**			

Pamela Baierl Steuerberatung

Allgemeine Informationen zur Umsetzung

Wie wird die Grundsteuer in Bayern künftig berechnet?

Beispiel Einfamilienhaus

Grundstücksfläche 600 m²; Wohnfläche 160 m²

Als Hebesatz der Gemeinde werden 400 % unterstellt.

	Grund und Boden	Wohngebäude
Fläche	600 m²	160 m²
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m²	0,50 €/m²
= Äquivalenzbetrag	24 €	80 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
=	24 €	56 €
= Grundsteuermessbetrag	80 €	
x gemeindlicher Hebesatz	400 %	
= zu zahlende Grundsteuer	320 €	

Die genauen gesetzlichen Regelungen finden Sie im Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG), im Bewertungsgesetz (BewG) und im Grundsteuergesetz (GrStG).

Wie wird sich die Grundsteuerbelastung ändern?

- Das lässt sich nicht pauschal beantworten. Das Bundesverfassungsgericht hat die seit Jahrzehnten nicht mehr angepassten Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt, weil sie als Berechnungsgrundlage veraltet sind. Eine Fortsetzung der alten Grundsteuer ist somit verfassungsrechtlich ausgeschlossen. Damit das Urteil korrekt umgesetzt wird, muss es in jedem Fall zu **Belastungsverschiebungen** innerhalb einer Kommune kommen – manche werden weniger, manche werden mehr als bisher zahlen müssen. Dies gilt für jedes Modell, also auch für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Bundesgesetz.
- Die Grundsteuerreform soll aber **aufkommensneutral** sein. Insgesamt sollen die Grundsteuereinnahmen einer Kommune nach der Reform nicht höher sein als davor. Dies kann durch die Kommunen im Rahmen der Festsetzung der Hebesätze beeinflusst werden.

Allgemeine Informationen zur Umsetzung

Muss ich im Rahmen der Reform eine Grundsteuererklärung abgeben?

- Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz, das heißt von Grundstücken und Betrieben der Land- und Forstwirtschaft **müssen** im Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober 2022 eine Grundsteuererklärung abgeben.
- Hierzu wurden sie am 30. März 2022 durch eine Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern öffentlich aufgefordert.
- Für Grundstücke des Grundvermögens **muss**, soweit sich nichts ändert, nur diese eine Grundsteuererklärung auf den 1. Januar 2022 abgegeben werden. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft **muss** turnusmäßig alle sieben Jahre erneut eine Grundsteuererklärung abgegeben werden (nächster Stichtag: 1. Januar 2029).
- Gehört ein Grundstück mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern, müssen diese nur eine **gemeinsame Grundsteuererklärung** einreichen.
- Ist ein Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, muss **für jedes Wohnungseigentum und jedes Teileigentum** eine Grundsteuererklärung abgegeben werden.
- Der Nießbraucher, Erbbauverpflichtete, Pächter oder Mieter eines Grundstücks bzw. eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist nicht zur Abgabe einer Grundsteuererklärung verpflichtet.
- Für bestimmte auch bisher vollständig grundsteuerfreie wirtschaftliche Einheiten von bestimmten begünstigten Rechtsträgern muss keine Grundsteuererklärung abgegeben werden (vgl. Verfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern vom 31. März 2022).
- Für alle anderen auch bisher vollständig grundsteuerbefreiten wirtschaftlichen Einheiten ist die Frist zur Abgabe einer Grundsteuererklärung verlängert (vgl. Verfügung des bayerischen Landesamts für Steuern vom 10. Mai 2022).

Allgemeine Informationen zur Umsetzung

Warum muss ich in der Grundsteuererklärung Angaben machen, die dem Staat bereits vorliegen?

- Der Steuerverwaltung liegen die für die Berechnung der neuen Bemessungsgrundlage notwendigen Daten zu den Grundstücken bzw. Betrieben der Land- und Forstwirtschaft nicht, nicht vollständig oder nicht immer in aktueller Fassung vor.
- Nur die wahrheitsgemäß und nach bestem Wissen und Gewissen gemachten Angaben in den Steuererklärungen bilden eine belastbare Datengrundlage für die Besteuerung.
- Das Vorhandensein und die Aktualität aller für die Grundsteuerreform erforderlichen Daten bei den Finanzämtern auf den Feststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 wäre ohne die Abgabe der Steuererklärungen nicht gewährleistet.
- Eine direkte Übernahme von Daten aus dem Liegenschaftskataster ist nicht möglich, da die Vermessungsverwaltung und die Steuerverwaltung von unterschiedlichen Einheiten ausgehen: Die Vermessungsverwaltung konzentriert sich auf die Flurstücke. Für die Berechnung der Grundsteuer hingegen ist der Umfang der „wirtschaftlichen Einheit“ entscheidend. Eine wirtschaftliche Einheit kann aus mehreren Flurstücken bestehen oder auch nur Teile von Flurstücken umfassen. Ein Steuerpflichtiger kann zudem mehrere wirtschaftliche Einheiten haben bzw. an mehreren wirtschaftlichen Einheiten beteiligt sein.
- Von der Steuerverwaltung ist eine Aufteilung der Flurstücke und Gebäude in wirtschaftliche Einheiten allein anhand von Eigentümerdaten nicht möglich. Für die Aufteilung in wirtschaftliche Einheiten ist vor allem entscheidend, wie der Steuerpflichtige die Objekte nutzt. Darüber hat die Steuerverwaltung keine ausreichende Kenntnis.

Allgemeine Informationen zur Umsetzung

Warum müssen in der Grundsteuererklärung Angaben zu den Miteigentümern gemacht werden?

- Die Äquivalenzbeträge eines Grundstücks bzw. der Grundsteuerwert eines Betriebs des Land- und Forstwirtschaft im **Bruchteilseigentum sind anders als bei einer Gesamthandschaft** nicht der Gemeinschaft, sondern unmittelbar den Miteigentümern zuzurechnen (§ 39 Absatz 1 AO). Bei der Adressierung und Bekanntgabe der betreffenden Bescheide ist AEAO zu § 122 zu beachten.
  Zur richtigen Zuordnung der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück bzw. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) und Bekanntgabe sind deshalb die Daten aller Miteigentümer nötig.
  Ergänzend wird auf § 10 GrStG (Steuerschuldner der Grundsteuer) verwiesen:
  (1) Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Grundsteuerwerts zugerechnet ist.
  (2) Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind sie Gesamtschuldner.
- Anders verhält es sich bei **Wohnungseigentum- bzw. Teileigentum**, das eine eigene wirtschaftliche Einheit bildet. Hier entfallen deshalb die Angaben zu den Miteigentümern des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Eintragungen sind nicht vorzunehmen, außer das Wohnungs- bzw. Teileigentum steht seinerseits im Bruchteilseigentum. Vermutlich handelt es sich vorliegend um Wohnungseigentum, dann würden sich bei Alleineigentum die Eintragungen erübrigen.

Wo kann man gegen die neuen Bescheide Rechtsbehelf einlegen?

- Gegen die Bescheide des Finanzamts und den Bescheid der Kommune können Sie jeweils Rechtsbehelfe einlegen. Genauere Informationen finden Sie in der Rechtsbehelfsbelehrung des jeweiligen Bescheids.

Blick in die Praxis

Aktuelle Pressemitteilungen

Handelsblatt vom 10.06.2022

GRUNDSTEUERREFORM

Immobilieneigentümer müssen eine Menge Daten sammeln und pünktlich abgeben

von: Christoph Scherbaum
Datum: 10.06.2022 06:25 Uhr

Die Grundsteuerreform macht Immobilieneigentümer viel Arbeit. Der Stichtag Ende Oktober könnte sich noch verschieben.

Sie wird erst ab dem 1. Januar 2025 fällig – doch sie macht vielen Immobilieneigentümern bereits jetzt zu schaffen: die Grundsteuerreform. Denn die neuen Grundsteuerwerte werden auf den Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Alle erforderlichen Unterlagen müssen beim Finanzamt zwischen Anfang Juli und voraussichtlich Ende Oktober eingereicht sein. Für viele Eigentümer und Unternehmen mit einem großen Immobilienbestand steht deshalb eine Mammutaufgabe an.

„Erklärungspflichtig ist grundsätzlich derjenige, der am 1. Januar 2022 Eigentümer der Immobilie war. Ein zwischenzeitlicher Verkauf ändert daran nichts", sagt Andreas Griesbach, Partner und Head of Real Estate beim Beratungsunternehmen Baker Tilly. Deshalb empfiehlt er, bei Immobilienverkäufen in diesem Jahr eine Grundsteuerklausel in den Kaufvertrag aufzunehmen, durch die Vereinbarungen zu Erklärungs- und Anzeigepflichten im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform getroffen werden können.

Ab dem 1. Juli 2022 ist dann die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes möglich. „Spätester Abgabetermin soll der 31. Oktober 2022 sein", erklärt Melanie Köster, Steuerberaterin und Associate Partner bei Rödl & Partner in Nürnberg. Allerdings könnte sich

Handelsblatt online vom 31.08.2022

Abgabequote bei Grundsteuererklärungen weiter niedrig

Eine Mehrheit der Immobilieneigentümer in Deutschland hat die verlangte Grundsteuererklärung noch nicht abgegeben. Von Anfang Juli bis Ende August gingen bei den Finanzbehörden bundesweit 5,25 Millionen Grundsteuererklärungen elektronisch ein, wie die "Welt" (Donnerstag) unter Berufung auf das für die elektronische Steuer-Plattform "Elster" zuständige Bayerische Landesamt für Steuern berichtete. Das entspricht nach der Hälfte der viermonatigen Frist einer Abgabequote von knapp 15 Prozent. Ein weiteres Prozent der Erklärungen erreichte die Behörden demnach laut Bundesfinanzministerium bislang in Papierform.

BERLIN. Ab 2025 soll eine neue Grundsteuer-Berechnung gelten. Dafür müssen fast 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Das geschieht auf Grundlage von Angaben, die Eigentümer nun einreichen müssen - seit dem 1. Juli nehmen die Finanzbehörden die Daten entgegen. Mitte Juli kam es bei "Elster" zu technischen Schwierigkeiten. Die Plattform war vorübergehend nicht erreichbar. Mehrere Verbände und einige Landespolitiker forderten daraufhin eine Verlängerung der Abgabefrist, die regulär am 31. Oktober endet.

Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP) äußerte zuletzt Besorgnis über die geringe Zahl der eingegangenen Erklärungen. "Möglicherweise muss man da sich vorbehalten, noch einmal an den Fristen etwas zu machen", sagte er Mitte August.

Welt am Sonntag vom 17.07.2022

Eigentümer mit Grundsteuer oft überfordert

Verband fordert mehr Zeit für die Datenabgabe

Bis Ende Oktober haben Immobilieneigentümer noch Zeit, ihre außerordentliche Grundsteuererklärung abzugeben. Je nach Bundesland müssen sie mehr oder weniger umfangreiche Daten für ihre Wohnung oder ihr Haus zusammenstellen – unter anderem zu Wohnfläche, Baualter oder Bodenrichtwert. Diese Daten sollen über das Onlineportal „Elster" an das Finanzamt übermittelt werden.

Das allerdings klappt nicht reibungslos. Vor wenigen Tagen machten Meldungen die Runde, dass die Elster-Server gelegentlich überlastet sin[d]. Und das ist nicht alles. Auch Eigent[ümer] und Steuerpflichtige selbst sch[eint] überfordert zu sein. Der Verb[and] Eigentum (VWE) schlägt [Alar]m: „Viele Betroffene haben g[roße Pro]bleme bei der Datensuche, d[er Kompil]ation der Fragen und der [elektroni]schen Eingabe in „Elster". [Bundes]präsident Manfred Jo[st: „Die G]rundsteuerreform ist ein Bür[ger]ter. Die Leute sind erbo[st und ver]ärgert, so Jost weit[er]. Der Staat habe es sich zu [einfach ge]macht, die Durchführung [der Grundsteuerreform] den Steuerreformen d[er vergangenen] Jahrzehnte den Bürger[n aufzuladen]. Die Menschen braucht[en Zeit] und mehr Zeit[und] Unterstützung anz[ustreben]. Der Verband fordere der [Bundesregierung] aber fordere der [Fristver]längerung bis F[ebruar 2]023, da absehbar [bis Ok]tober nicht die [meisten] 35 Millionen [Grundstücke im System erfasst] werden". Wer die Frist verschlumpft, drohen Versäumniszuschläge und Geldstrafen.

MICHAEL FABRICIUS

Kölner Stadtanzeiger vom 21.07.2022

FDP fordert „Neustart" bei Grundsteuer

Ärger über kompliziertes Verfahren nimmt zu – Experten drängen Schwarz-Grün zu Fristverlängerung

VON GERHARD VOOGT

Köln. In NRW spitzt sich der Ärger um die Grundsteuer-Erklärung für Immobilienbesitzer weiter zu. Die FDP fordert den neuen Finanzminister Marcus Optendrenk (CDU) auf, angesichts der massiven Kritik von Steuerexperten und Eigentümervereinen eigenes, unkompliziertes Gesetz für NRW vorzulegen. „Die Zeit ist überfällig für einen Neustart", sagte der FDP-Politiker Ralf Witzel dem „Kölner Stadt-Anzeiger". Der neue Finanzminister dürfe kein „Weiter so" betreiben. „Er hat die einmalige Chance, im Interesse der Bürger bisherige Fehler und Versäumnisse seiner Partei zu korrigieren", erklärte der Finanzexperte der Liberalen.

Der „Kölner Stadt-Anzeiger" hatte unter der Überschrift „Finanzämter treiben Eigentümer zur Verzweiflung" über die Probleme bei der Abgabe der Grundsteuer-Erklärung berichtet. Fast zeitgleich wurde die Plattform „Elster", die zur digitalen Veranlagung genutzt werden soll, wegen Überlastung abgeschaltet.

Experten glauben nicht daran, dass die Eigentümer die Steuererklärungen rechtzeitig abgeben können. Michael Dröge, stellvertretender Landesvorsitzender des Verbands Wohneigentum NRW, sagte dieser Zeitung: „Der vorgeschriebene Ab-

[illegible] hinen kommt. In bestimmten Fällen ist die Ermittlung des Bodenrichtwerts so komplex, dass externe Hilfe nötig ist".

„Nicht zu stemmen"

Aber die Steuerberater hatten oft kein Interesse an den Mandanten – und in den Grundbuchämtern fehlen coronabedingt oft Mitarbeiter, um den benötigten Eigentümern die benötigten Informationen zu beschaffen", sagte Dröge. Deswegen sollte NRW „die Frist für die Abgaben der Grundsteuer-Erklärung bis zum Jahresende verlängern", empfiehlt er. Möglicherweise werde auch diese Zeitspanne nicht für alle Eigentümer ausreichend sein.

Hermann Schwab, Präsident der Bundessteuerberaterkammer, sieht das ähnlich. „Wir fordern eine Fristverlängerung. Längst ist klar, dass dieser Kraftakt bis Ende Oktober 2022 nicht zu stemmen sein wird", sagte Schwab unserer Zeitung. Bei einer Fristverlängerung hätten die Eigentümer mehr Zeit, „die noch notwendigen Daten herbeizuschaffen, noch einmal kritisch zu überprüfen und einzureichen". Nach der Sommerpause wird der Düsseldorfer Landtag über einen Gesetzentwurf der FDP zur Grundsteuer beraten.

Pamela Baierl Steuerberatung

Blick in die Praxis

Fristverlängerung

Welt am Sonntag vom 04.09.2022

Grundsteuer-Termin bleibt – vorerst

Die Finanzminister von Bund und Ländern halten den Druck auf Immobilieneigentümer zur Abgabe der Grundsteuererklärung vorerst hoch. Frühestens auf der nächsten Finanzministerkonferenz am 22. September wollen sie über eine Verlängerung der Abgabefrist entscheiden. „Bund und Länder werden gemeinsam Ende September aufgrund der dann vorliegenden Daten die Situation bei der Grundsteuererklärung bewerten", sagte Katja Hessel, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesfinanzministerium, WELT AM SONNTAG.

Frühestens Ende September wollen die Finanzminister über eine Fristverlängerung für Immobilienbesitzer entscheiden

Zuletzt gab es angesichts der geringen Abgabequote vermehrt Forderungen, die Frist vorzeitig über den 31. Oktober hinaus zu verlängern. „Die Finanzverwaltung wird nicht daran vorbeikommen, allen Beteiligten eine Fristverlängerung zu gewähren", sagte Hartmut Schwab, Präsident der Bundessteuerberaterkammer. Die Frist von vier Monaten sei von Anfang an „völlig utopisch" gewesen, zumal der Beginn am 1. Juli in den Sommerferien gelegen habe. Zuvor hatte Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP) seine Besorgnis über die geringe Zahl der bislang eingegangenen Erklärungen geäußert. Möglicherweise müsse man sich vorbehalten, an den Fristen etwas zu machen.

Von Anfang Juli bis Ende August gingen bei den Finanzbehörden bundesweit 5,25 Millionen Grundsteuererklärungen elektronisch ein. Das entspricht einer Abgabequote von nicht einmal 15 Prozent. Ein weiteres Prozent der insgesamt 36 Millionen abzugebenden Erklärungen erreichte die Behörden bislang in Papierform. Ab 2025 soll eine neue Grundsteuer-Berechnung gelten. Dafür werden alle Grundstücke neu bewertet. Das geschieht auf Grundlage der Angaben der Eigentümer. KARSTEN SEIBEL

Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 27.07.2022

Mehr Zeit für neue Grundsteuererklärung?

dc./mas. BERLIN. Grundeigentümer erhalten nach der unter Schwarz-Rot beschlossenen Reform möglicherweise mehr Zeit für ihre Grundsteuererklärung. „Ich bin in Sorge, ob das alles gut geht", sagte Finanzminister Lindner (FDP) im Gespräch mit der F.A.Z. Er lasse sich regelmäßig vortragen, „wie die Situation ist, auch bei der Abgabe der Erklärungen". Auf die Frage, ob Eigentümer und Steuerberater mehr Zeit benötigen, antwortete er: „Die Menschen und ihre Steuerberater haben viele Dinge gleichzeitig zu tun. Deshalb schaue ich mir das genau an." *(Siehe Wirtschaft, Seite 17.)*

Handelsblatt vom 19.07.2022

Grundsteuer

Erste Rufe nach einer Fristverlängerung

Bis zum 31. Oktober müssen alle Eigentümer in Deutschland Daten ans Finanzamt melden. Doch es gibt massive technische Probleme.

Martin Greive, Jan Hildebrand Berlin

Vier Monate haben Grundstücks- und Immobilieneigentümer Zeit, um dem Finanzamt Daten zur Neuerhebung der Grundsteuer zu liefern. Doch diese Frist könnte sich möglicherweise verlängern, unter anderem wegen technischer Probleme und Schwierigkeiten bei einigen Daten. Das fordert zumindest die Union, und sie erhält dabei Unterstützung von den Steuerberatern. Der Wirtschaftsflügel der Union hat einen entsprechenden Beschluss gefasst. „Steuerpflichtige brauchen angesichts der Verzögerungen durch die Finanzverwaltungen mindestens ein halbes Jahr mehr Zeit, um die Feststellungserklärungen abzugeben", heißt es in dem Papier der Mittelstands- und Wirtschaftsunion (MIT).

„Die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärungen sollte um sechs Monate verlängert werden. Das verschafft den Steuerzahlern Luft zum Atmen", sagt auch Sebastian Brehm (CSU), Vorsitzender der MIT-Steuerkommission und haushalts- und finanzpolitischer Sprecher der CSU-Landesgruppe im Bundestag. Auch die Steuerberater fordern mehr Zeit. „Die Viermonatsfrist für die Abgabe der Grundsteuerfeststellungserklärung war von Anfang an unrealistisch", sagte

Am Elster-Chaos lassen sich die Probleme unseres Staates exemplarisch ablesen.

Gitta Connemann CDU-Politikerin

der Staat falsche Prioritäten zulasten von Bürgern und Betrieben. Aktuell sei eine Entlastung das Gebot der Stunde. „Ausgerechnet jetzt verlangt der Staat die Daten, die ihm selbst vorliegen", so Connemann. „Und das mit einem untauglichen Instrument in zu kurzer Frist." Offenbar halte die IT der Finanzverwaltung dem Ansturm der Steuerpflichtigen nicht stand, sagte Steuerberaterkammer-Präsident Schwab. „Um hier für Entlastung zu sorgen, kommt man an einer Fristverlängerung nicht vorbei." Anders werde der Kraftakt Grundsteuererform nicht zu stemmen sein.

Zumal die Behörden offenbar Probleme bei der Bereitstellung der notwendigen Daten haben. Daraufweist FDP-Finanzexperte Herbrand hin: „Dass nun einzelne Bundesländer darauf angewiesen sind, Daten per Brief an die Bürgerinnen und Bürger versenden, die diese dann in die online abzugebenden Erklärungen abtippen müssen, zeigt wie sehr die Digitalisierung in den vergangenen Jahren verschlafen wurde und wie groß der Nachholbedarf ist, den die Ampel-Koalition aufarbeiten muss." Die Finanzminister aus den Bundesländern reagieren allerdings zurückhaltend. Die Bürger hätten bis 31. Oktober Zeit, ihre Grundsteuererklärung abzugeben, sagte ein Sprecher des bayerischen Finanzministers Albert Für-

Die Welt vom 01.09.2022

So wollen die Länder das Projekt Grundsteuer retten

Den Eigentümern von Immobilien bleibt nicht mehr viel Zeit ihre Steuererklärung abzugeben. Ob es eine Fristverlängerung gibt, ist unsicher

Es ist ein Mega-Projekt: In Deutschland müssen 36 Millionen Grundstücke und Gebäude neu bewertet werden. Jeder Immobilieneigentümer ist verpflichtet innerhalb von vier Monaten eine Grundsteuererklärung abzugeben. Am 1. Juli ging es los, am 31. Oktober endet die Frist – zumindest soll sie nach dem bislangen Zeitplan dann enden.

VON KARSTEN SEIBEL

Die Zahl der bislang abgegebenen Erklärungen lässt jedoch bezweifeln, dass es bei Ende Oktober bleibt. Laut Bayerischem Landesamt für Steuern sind von Anfang Juli bis Ende August bundesweit 5,25 Millionen Grundsteuererklärungen elektronisch eingegangen. Das entspricht nach der Hälfte der Zeit lediglich einer Abgabequote von knapp 15 Prozent. Ein weiteres Prozent der Erklärungen landete laut Bundesfinanzministerium bislang in Papierform bei den Behörden.

„Die Finanzverwaltung wird nicht daran vorbeikommen, allen Beteiligten eine Fristverlängerung zu gewähren", sagte Hartmut Schwab, Präsident der Bundessteuerberaterkammer. Die Frist von vier Monaten sei von Anfang an „völlig utopisch" gewesen, zumal der Beginn in den Sommerferien gelegen habe. „In den nächsten zwei Monaten wird das nicht aufholen sein."

Mitte August hatte Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP) deutlich gemacht, dass eine Verlängerung der Frist eine Option sei. Er mache sich Sorgen, wie das gegenwärtig laufe. Unterstützung erhält er aus Schleswig-Holstein: „Wenn der Bundesfinanzminister über eine Fristverlängerung nachdenkt, bin ich weiterhin grundsätzlich offen dafür", sagte Finanzministerin Monika Heinold (Grüne) in Kiel. Dabei müsse aber immer berücksichtigt werden, dass es eine zeitliche Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts zur Umsetzung des neuen Grundsteuerrechts gebe. Den Kommunen müsse genügend Zeit bleiben, die ab 2025 geltenden neuen Hebesätze festzulegen.

Auch in Baden-Württemberg zeigt man sich offen für eine Fristverlängerung. Finanzstaatssekretärin Gisela Splett (Grüne) machte bereits deutlich, dass, wer nicht fristgerecht abgibt, zunächst einmal wenig zu befürchten hat. Erinnerungsschreiben würden wohl erst Anfang nächsten Jahres verschickt.

Die Entscheidung über eine Fristverlängerung liegt am Ende bei den Ländern. Dort ist das Stimmungsbild bislang eindeutig: Es bleibt beim 31. Oktober. Man setzt vielerorts darauf, dass der Druck auf die Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden zwangsläufig steigt, je näher der 31. Oktober rückt. „Es ist erst Halbzeit, das heißt auch, es verbleibt noch genügend Zeit für die Abgabe der Steuererklärung", teilte das Staatsministerium für Finanzen in München mit. In Sachsen-Anhalt und Thüringen geht man mit dem Ende der Sommerferien von einem „deutlichen" Anstieg elektronisch übermittelter Erklärungen aus. Und in Sachsen sieht man die Sache ganz pragmatisch: „Eine Verlängerung der Abgabefrist würde nur dazu führen, dass diese Aufgabe weiter vor sich hergeschoben wird", hieß es aus dem dortigen Staatsministerium der Finanzen.

Wird die Abgabe bis kurz vor Schluss vor sich hergeschoben, steigt auch wieder die Gefahr technischer Probleme. Es stehen schließlich noch rund 30 Millionen Erklärungen aus. Das heißt, im Durchschnitt müssen bis Ende Oktober pro Tag 500.000 Erklärungen abgegeben werden. Als Anfang Juli 100.000 Haus- und Wohnungseigentümer an einem Wochenende versuchten, ihre Steuererklärung über das elektronische Portal Elster einzureichen, brach das System für mehrere Stunden zusammen. Nichts ging mehr.

Statt auf eine Fristverlängerung setzen viele Länder auf Aufklärung und einen leichteren Zugang. „Bundesweit wird permanent daran gearbeitet, die Abgabe der Erklärung zu erleichtern", versichert man im Finanzministerium des Saarlandes. Viele Bürger hätten Probleme bei der Abgabe der Erklärungen. Bislang gaben überwiegend Privatleute eine Grundsteuererklärung ab. „Große Wohnungsbauunternehmen und Hausverwaltungen haben ihre Erklärungen bislang nicht abgegeben", ließ Bremens Finanzsenator wissen. In der Hansestadt verweist man zudem genauso wie in Niedersachsen darauf, dass bis Ende August nur wenige Erklärungen über Steuerberater abgegeben wurden. „Hier wird erst ab dem kommenden Monat mit verstärkten Eingängen gerechnet", teilte das Finanzministerium in Hannover mit.

Pamela Baierl Steuerberatung

Blick in die Praxis

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

Blick in die Praxis

Für welches Objekt müssen Sie eine Grundsteuererklärung abgeben?

Für **jede wirtschaftliche Einheit** ist eine Grundsteuererklärung abzugeben

- Es gibt zwei Vermögensarten: das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und das Grundvermögen. Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören in der Regel zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Werden sie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt, gehören sie zum Grundvermögen.
- Eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das **Grundstück**.
- Der Begriff „Grundstück“ ist dabei nicht gleichbedeutend mit dem Begriff des Grundstücks im Sinne des bürgerlichen Rechts oder im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs.
- Zu einer **wirtschaftlichen Einheit** werden Flurstücke und Gebäude zusammengefasst, die
  - die gleiche Vermögensart haben,
  - zusammen genutzt werden und
  - derselben Eigentümerin bzw. demselben Eigentümer oder denselben Eigentümerinnen bzw. denselben Eigentümern gehören.
- Trifft einer dieser Punkte nicht zu, können die Flurstücke und Gebäude nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Es liegen dann mehrere wirtschaftliche Einheiten vor.
- Ausnahme: Flurstücke und Gebäude werden auch dann zusammengefasst, wenn sie teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes gehören (Art. 1 Absatz 4 Satz 1 BayGrStG).

Blick in die Praxis

Für welches Objekt müssen Sie eine Grundsteuererklärung abgeben?

Was gehört zur wirtschaftlichen Einheit?

- Zur wirtschaftlichen Einheit **Grundstück** gehören
  - der Grund und Boden und
  - die Gebäude und Gebäudeteile.
- Als Grundstück gilt z.B. ein Bauplatz, ein Einfamilienhaus, eine Eigentumswohnung, ein Mehrfamilienhaus, eine Ladeneinheit im Teileigentum, ein Gewerbegrundstück, ein Industriegrundstück etc., jeweils mit dem zugehörigen Grund und Boden (Flurstücksfläche/n).
- Jedes Wohnungseigentum und jedes Teileigentum bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit. Zu der wirtschaftlichen Einheit gehört jeweils die anteilige Gebäudefläche und die anteilige Flurstücksfläche.
- Gehört zu einem Grundstück (z.B. Eigentumswohnung, Reihenhaus, Gewerbegrundstück) auch eine oder mehrere Garagen, sind sie in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen (Art. 1 Absatz 1 Satz 1 BayGrStG i.V.m. § 244 Absatz 2 Satz 1 BewG). Es kommt dabei nicht darauf an, ob sich die Garagen auf dem Grundstück oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befinden. Dies gilt auch für Stellplätze, an denen ein Sondereigentum eingeräumt wurde.

Blick in die Praxis

Für welches Objekt müssen Sie eine Grundsteuererklärung abgeben?

- Zur wirtschaftlichen Einheit **Grundstück** gehören

Pamela Baierl Steuerberatung

Blick in die Praxis

Für welches Objekt müssen Sie eine Grundsteuererklärung abgeben?

Was gehört zur wirtschaftlichen Einheit?

- Zur wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:
  - aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
  - ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
  - einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (verpachtet oder ungenutzt)
- Nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zu einer wirtschaftlichen Einheit **Grundstück**, gehören:
  - Wohngebäude
  - Grund und Boden, der nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird
  - Gebäude und Gebäudeteile, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden dem Eigentümer, nicht dem Nutzer zugerechnet.

Blick in die Praxis

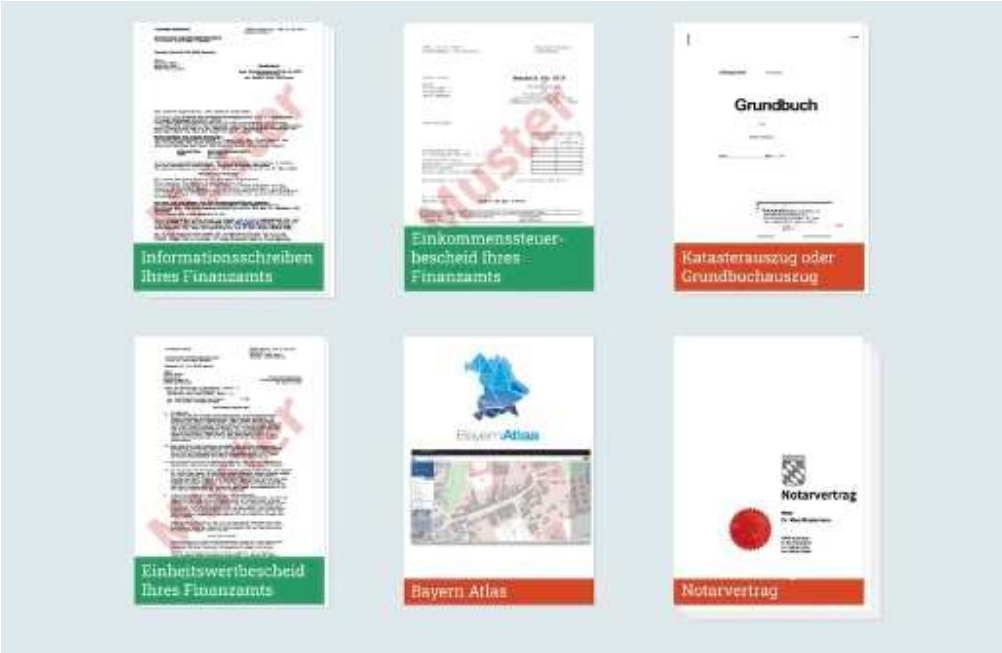
Für welches Objekt müssen Sie eine Grundsteuererklärung abgeben?

- Zur wirtschaftlichen Einheit **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** gehören

Pamela Baierl Steuerberatung

Blick in die Praxis

Welche Daten benötigen Sie und wo finden Sie diese?



Pamela Baierl Steuerberatung

Blick in die Praxis

Welche Daten benötigen Sie und wo finden Sie diese?

- Die benötigten Daten für die Erklärungsabgabe finden Sie in Ihren eigenen Unterlagen. Dies sind:
  - **für das Aktenzeichen und die Lagedaten:**
    das Informationsschreiben des Finanzamts, sofern Sie eines erhalten haben, oder der letzte Einheitswertbescheid bzw. Grundsteuermessbescheid.
  - **für die Steuernummer, das Wohnsitz- /Betriebsstättenfinanzamt und die Identifikationsnummer:**
    der Einkommensteuerbescheid bzw. Körperschaftsteuerbescheid.
  - **für die Eingabe der Flurstücksdaten:**
    der Datenabruf aus dem BayernAtlas-Grundsteuer, der Notarvertrag, Katasterauszug oder Grundbuchauszug.
  - **für die Angabe der Gebäudeflächen:**
    die Wohnflächenberechnung und Nutzflächenberechnung oder hilfsweise den Bauplan.
- Erläuterungen zu Begriffen (z. B. Gemarkung, Flurstück) finden Sie auch in den Anleitungen zu den Erklärungsformularen.

Blick in die Praxis

Welche Daten benötigen Sie und wo finden Sie diese?

- **Datenabruf aus dem BayernAtlas-Grundsteuer**

Für den Stichtag 1. Januar 2022 werden über das Internetportal BayernAtlas-Grundsteuer

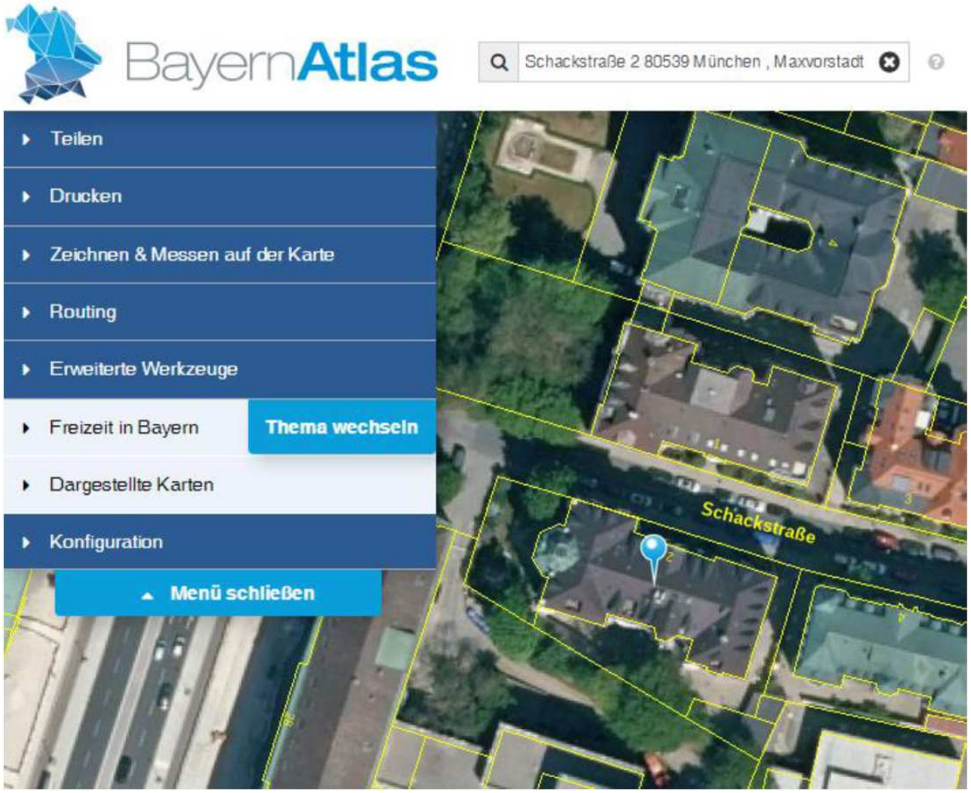
der Bayerischen Vermessungsverwaltung ausgewählte Daten aus dem Liegenschaftskataster kostenlos zur Verfügung gestellt. Dies sind:

- Flurstücksnummer
- Amtliche Fläche
- Gemeindenamen
- Gemarkungsname und Gemarkungsnummer
- Tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen
- (Gesamt-)Ertragsmesszahl für landwirtschaftliche Flächen

Hinweis: Um über den BayernAtlas-Grundsteuer die benötigten Flurstücksinformationen abrufen zu können, ist keine Registrierung für ELSTER erforderlich. Sie finden dort lediglich den Link zum BayernAtlas-Grundsteuer.

Blick in die Praxis

Abruf BayernAtlas



Verfügbare Daten:
- Gemarkung: Bezeichnung
- Gemarkung: Schlüssel
- Flurstücks-Nr.: Zähler
- Flurstücks-Nr.: Nenner
- Amtliche Fläche
- Gemeindename
- Ertragsmesszahl

Aufgabe des Steuerpflichtigen:
- Manueller Abruf
- Zusammenführen der Datensätze „Informationsschreiben“ und „BayernAtlas“ über gemeinsames Kennzeichen Flurstück-Nr.

Weiterhin „vermisste“ Daten:
- Grundbuchblattnummer
- Zur Wirtschaftlichen Einheit gehöhrender Anteil der Flurstücks-Nr.
- Anteil an der wirtschaftlichen Einheit des Eigentümers

Blick in die Praxis

Welche Daten benötigen Sie und wo finden Sie diese?

Weitere Dokumente/Informationsquellen

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Bei Wohnungs- und Teileigentum enthält der Katasterauszug Angaben zu dem/den Miteigentumsanteil(en) am Grundstück.

- **Grundbuchauszug**

Liegt Ihnen ein Grundbuchauszug vor können Sie diesem unter anderem die Grundbuchblattnummer, die Flurstücksnummer, die amtliche Fläche und Eigentumsanteile (bei Wohnungs- oder Teileigentum) entnehmen.

- **Notarvertrag**

Dem notariellen Kauf- bzw. Schenkungsvertrag können Sie Angaben zum Grundbuchblatt, der Gemarkung, der Nummer des Flurstücks und der Fläche des / der Flurstück(e) entnehmen, soweit sich zwischenzeitlich keine Änderung ergeben hat. Bei Wohnungs- und Teileigentum enthält der Notarvertrag weiterhin Angaben zu dem / den Miteigentumsanteil(en) am Grundstück.

- **Wohnflächenberechnung und Nutzflächenberechnung oder Bauplan**

Der Wohnflächenberechnung können Sie die Wohnfläche entnehmen. Die Wohnfläche wird grundsätzlich nach der ab 1. Januar 2004 gültigen Wohnflächenverordnung ermittelt. Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31.12.2003 nach II. Berechnungsverordnung berechnet worden und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann die Wohnfläche der II. Berechnungsverordnung entnommen werden. Die Wohnfläche ist auch in den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung ersichtlich. Bei Eigentumswohnungen ist die Wohnfläche auch aus der Wohngeldabrechnung ersichtlich. Für weitere Informationen zur Wohnfläche beachten Sie bitte die Punkte zur Wohnfläche bei den Fragen zur Anlage Grundstück. Liegt Ihnen z. B. eine Nutzflächenberechnung nach DIN 277 vor, können Sie der Berechnung die Angabe zur Nutz- oder Nutzungsfläche entnehmen.

Blick in die Praxis

Kurzinfo: Wohnfläche / Nutzfläche

- Wohnflächen sind Flächen, die zu Wohnzwecken dienen. Als Nutzflächen werden Flächen bezeichnet, die insbesondere betrieblichen Zwecken dienen und die keine Wohnflächen sind. Dazu zählen zum Beispiel Werkstätten, Verkaufsräume, Büros. Ein häusliches Arbeitszimmer (Homeoffice) gilt als Wohnfläche.
- Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung. Liegt eine Wohnflächenberechnung nicht vor, ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu ermitteln. Für die Nutzfläche kommt DIN 277 zur Anwendung.
- Das Verhältnis von Wohnfläche zur Nutzfläche ist insbesondere bei der Nutzungsart von Bedeutung.
- Gerade bei der Abgrenzung von Wohnflächen, Nutzflächen und Zubehörräumen kann es zu Fehlern kommen. Das liegt insbesondere an dem Begriff „Nutzfläche“. Im allgemeinen Sprachgebrauch bezeichnet man zum Beispiel die Flächen von Kellerräumen, Wasch- und Trockenkellern und anderen Zubehörräumen gerne als Nutzflächen **– im Rahmen der Grundsteuer sind das aber gar keine Nutzflächen.** Wer hier versehentlich Flächen in der Feststellungserklärung falsch deklariert, zahlt unter Umständen am Ende eine zu hohe Grundsteuer. Das gilt es natürlich zu vermeiden.
- Deshalb hier eine Klarstellung, welcher Begriff wofür steht:
- Wohnfläche: Das sind Flächen von Räumen, die für Wohnzwecke genutzt werden. Dazu gehören Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad usw. Auch die Fläche eines häuslichen Arbeitszimmers zählt als Wohnfläche.
- Nutzfläche: Damit sind die Flächen gemeint, die zu betrieblichen, öffentlichen oder sonstigen Zwecken dienen und keine Wohnflächen sind. Das sind zum Beispiel die Flächen von Verkaufsräumen, Läden, Werkstätten, Vereinsräumen usw.

Quelle: https://hilfe.grundsteuer-digital.de/faq/wohn-nutzflaeche-des-gebaeudes-in-m%C2%B2/

Blick in die Praxis

Wie muss ich die Erklärung abgeben?

- Für die Abgabe der Erklärung haben Sie in Bayern folgende drei Möglichkeiten:
- bequem und einfach **elektronisch über ELSTER - Ihr Online-Finanzamt -** unter https://www.elster.de
- als **graues PDF-Formular ausschließlich zum Ausfüllen am PC** und anschließendem Ausdruck
- als **grünes Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen** (verfügbar in den Finanzämtern sowie den Verwaltungen der Städte und Gemeinden in Bayern)

Wichtiger Hinweis!
Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung einzureichen. 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.

Pamela Baierl Steuerberatung

Blick in die Praxis

Welche Formulare brauchen Sie mindestens?

Grundsteuererklärung – Hauptvordruck

BayGrSt 1

+

bei **mehr als zwei Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümern**:

Anlage Miteigentümer/-innen

BayGrSt 1A

und immer

entweder	**oder**
bei: **Grundvermögen** = alles was nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist, das heißt unbebaute und bebaute Grundstücke z.B. • Baugrundstücke • Wohngrundstücke • gemischt genutzte Grundstücke **Anlage Grundstück** **BayGrSt 2** Eintragbar sind bis zu 5 Flurstücke und bis zu 15 Gebäude bzw. Gebäudeteile eines Grundstücks. Sofern ein Grundstück mehr Flurstücke oder mehr Gebäude bzw. Gebäudeteile umfasst, werden zusätzliche Anlagen Grundstück benötigt.	bei: **land- und forstwirtschaftlichem Vermögen** • aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe • ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe • einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (verpachtet oder ungenutzt) **Anlage Land- und Forstwirtschaft** **BayGrSt 3** Eintragbar sind bis zu 5 Flurstücke mit jeweils bis zu 8 Nutzungen. Für weitere Flurstücke werden zusätzliche Anlagen Land- und Forstwirtschaft benötigt. **gegebenenfalls** wenn Tierhaltung vorhanden ist (gezogene und erzeugte Tiere) **Anlage Tierbestand** **BayGrSt 3A**

gegebenenfalls:

Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

BayGrSt 4

für Anträge auf Grundsteuerbefreiungen und / oder Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

Blick in die Praxis

Welche Formulare brauchen Sie mindestens?

- Im Zusammenhang mit der Anlage Grundstück (BayGrSt 2) wird die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4) nur benötigt für die Erklärung von Grundsteuerbefreiungen und / oder Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl
- Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl kommt hierbei in der Regel nur bei bebauten Grundstücken in Betracht. Mögliche Ermäßigungen und Voraussetzungen können Sie der Anleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4) „Liste der Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl“ entnehmen.

  Hinweis: Für die allgemeine Ermäßigung von Wohnflächen in Höhe von 30 % gem. Art. 4 Absatz 1 Satz 2 BayGrStG ist keine gesonderte Anlage BayGrSt 4 notwendig, die Berücksichtigung erfolgt automatisch von Amts wegen.
- Im Zusammenhang mit der Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3) wird die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4) nur benötigt für die Erklärung von Grundsteuerbefreiungen.

Blick in die Praxis

Vordrucke und Ausfüllanleitung

Grundsteuererklärung

Hauptvordruck (BayGrSt 1)

1 auf den 1. Januar 2 0

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

2 2022BYCGW1

Lagefinanzamt

3

Angaben zur Feststellung 13

Grund der Feststellung

13 1 = Hauptfeststellung 2 = Nachfeststellung 3 = Fortschreibung(en) 4 = Aufhebung

Art der wirtschaftlichen Einheit

10 1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) 2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) 3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

4

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft 11 / 33

Straße

5 24

Hausnummer 25 Hausnummerzusatz 26 Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer) 31

6

Postleitzahl 21 Ort 22

7

Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)

Gemarkung

8 11

Grundbuchblatt 12 Flurstück: Zähler 14 Flurstück: Nenner 15

9

BayMBl. 2022 Nr. 162 9. März 2022

Anleitung

zur Grundsteuererklärung
Hauptvordruck (BayGrSt 1)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten, hilft Ihnen den **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) der Grundsteuererklärung richtig auszufüllen und erläutert Ihnen, welche Anlage(n) Sie beifügen müssen.

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.

Für welches Objekt muss ich eine Grundsteuererklärung abgeben?

Geben Sie bitte für jede wirtschaftliche Einheit eine Grundsteuererklärung ab.

Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

Es gibt zwei Vermögensarten: das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und das Grundvermögen. Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören in der Regel zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Werden sie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt, gehören sie zum Grundvermögen. Eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück.

Zu einer wirtschaftlichen Einheit werden Flurstücke und Gebäude zusammengefasst, die

- die gleiche Vermögensart haben,
- zusammen genutzt werden und
- derselben Eigentümerin bzw. demselben Eigentümer oder denselben Eigentümerinnen bzw. denselben Eigentümern gehören.

Trifft einer dieser Punkte nicht zu, können die Flurstücke und Gebäude nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Es liegen dann mehrere wirtschaftliche Einheiten vor.
Ausnahme: Flurstücke und Gebäude werden auch dann zusammengefasst, wenn sie teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes gehören.

Blick in die Praxis

Vordrucke und Ausfüllanleitung

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)
1 105/112/3000/021/000/3

2022BYCGW2

Anlage Grundstück (BayGrSt 2)

Lagefinanzamt
2 Finanzamt Berchtesgaden

zur Grundsteuererklärung

3 laufende Nummer der Anlage ____ von ____ auf den 1. Januar 2 0

Angaben zum Grund und Boden 35

Flurstück(e)

4	Gemeinde 10: A-Dorf		Fläche in m² 16: [redacted]		
5	Gemarkung 11: A-Dorf		Flurstück: Zähler 14: 1234	Flurstück: Nenner 15: 4	
6	Grundbuchblatt 12: [redacted]	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler 17: [redacted]	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner 18: [redacted]		
7	Gemeinde 10:		Fläche in m² 16: [redacted]		
8	Gemarkung 11: A-Dorf		Flurstück: Zähler 14: 1234	Flurstück: Nenner 15: 5	
9	Grundbuchblatt 12: [redacted]	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler 17: [redacted]	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner 18: [redacted]		

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

aufgrund eines **Urteils des Bundesverfassungsgerichts** muss die **Grundsteuer auf neuer Grundlage** berechnet werden.
Diese neue Berechnungsgrundlage wird von den Finanzämtern zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Die Gemeinden berechnen die Grundsteuer anschließend unter Einbeziehung des von der Gemeinde selbst festgesetzten Hebesatzes und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025.

Warum bekommen Sie dieses Schreiben?
Sie waren am relevanten Stichtag 1. Januar 2022 (Mit-)Eigentümerin bzw. (Mit-)Eigentümer des unten genannten Grundstücks oder des unten genannten Betriebs der Land- und Forstwirtschaft im Freistaat Bayern:

Aktenzeichen: 105/112/3000/021/000/3
Lage: A-Dorf
Straße
Straßefortsetzung
21a
Ortsteil B-Dorf
Gemarkung A-Dorf
Flurstücks-Nr. 1234/4
1234/5

Anteil des Eigentümers an der wirtschaftlichen Einheit

Daten vom Steuerpflichtigen selbst zu ermitteln

Blick in die Praxis

Wie werde ich bei der Abgabe der Grundsteuererklärung unterstützt und wo bekomme ich weitere Informationen?

- **Internetplattform**: https://www.grundsteuer.bayern.de
- Die **Steuerverwaltung** unterstützt Sie durch diverse Serviceangebote.
  - Chatbot zur Bayerischen Grundsteuer
  - Broschüre "Die Grundsteuerreform in Bayern - Ein Überblick für Eigentümerinnen und Eigentümer"
  - **Informations-Hotline zur Bayerischen Grundsteuer: 089 / 30 70 00 77**
    Erreichbar in der Zeit von **Montag bis Donnerstag von 08:00 – 18:00 Uhr** und **Freitag von 08:00 – 16:00 Uhr**
    (Festnetzanschluss, Kosten gemäß Ihrem individuellen Festnetz- bzw. Mobilfunktarif).
  - Zu den Erklärungsformularen werden ausführliche Anleitungen (elektronisch und auf Papier) und zusätzlich auf dieser Website Erklärvideos zur Verfügung gestellt.

Blick in die Praxis

Wie werde ich bei der Abgabe der Grundsteuererklärung unterstützt und wo bekomme ich weitere Informationen?

- **Ausfüllanleitungen und Erklärvideos**

Beispielhafte Video-Ausfüllanleitungen für Grundvermögen

Einfamilienhaus im Eigentum von Ehegatten, mit Garage und Gartenhäuschen

Eigentumswohnung im Alleineigentum, mit Tiefgaragenstellplatz

Beispielhafte Video-Ausfüllanleitungen für land- und forstwirtschaftliches Vermögen

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Alleineigentum des Landwirts, mit Viehhaltung und Wohngebäude

Verpachteter Acker im Eigentum einer Erbengemeinschaft, ohne jegliche Besonderheiten

Blick in die Praxis

Wie werde ich bei der Abgabe der Grundsteuererklärung unterstützt und wo bekomme ich weitere Informationen?

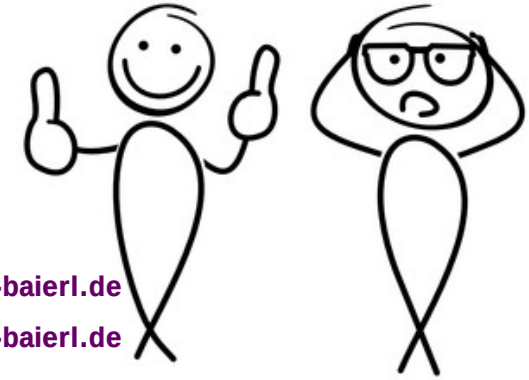
- Die Grundsteuererklärung kann auch durch eine beauftragte **Steuerberaterin bzw. einen beauftragten Steuerberater** erstellt werden**.** Bereits vorliegende Empfangsvollmachten für das alte Recht haben für das neue Bewertungsrecht keine Gültigkeit. (Kosten variieren und lassen sich nicht allgemein beziffern)
- **Grundstücks- und Hausverwaltungen** sind nach § 4 Nummer 4 StBerG befugt, bezüglich der von ihnen verwalteten Objekte zu Grundsteuererklärungen Hilfe in Steuersachen zu leisten.
- Lohnsteuerhilfevereine sind für Grundsteuererklärungen hingegen nicht beratungsbefugt (§ 4 Nr. 11 StBerG)
- Neues **Grundsteuerportal des Bundesfinanzministeriums**:

https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/

Das System hilft nur bei Eigentum in Ländern, die nach dem Bundesmodell rechnen somit nicht für Bayern!

Pamela Baierl Steuerberatung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Pamela Baierl Steuerberatung

Stadtplatz 25
94209 Regen

Tel.: +49-(0)9921/ 90 196 0
Fax: +49-(0)9921/ 90 196 199

info@kanzlei-baierl.de
www.kanzlei-baierl.de

/// Steuerberatung geht auch anders! ///

Pamela Baierl Steuerberatung

Quellenangaben:
- www.grundsteuer.bayern.de
- Bayer. Landesamt für Steuern

Haftungsausschluss und Copyright:
© 2022 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber / Pamela Baierl - Steuerberaterin.
Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt sowie nach bestem Wissen und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.
Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ohne Einwilligung der Verfasserin ist unzulässig.
Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.
Eine Haftung für den Inhalt dieses Vortrags kann daher nicht übernommen werden.