

Grundsteuer Bayern

Grundsteuererklärung 2022

Warum?

Urteil Bundesverfassungsgericht

Mit Urteil vom April 2018 (1 BvL 11/14) wurde das bisherige Recht als verfassungswidrig eingestuft.

2018 erklärte das **Bundesverfassungsgericht** die geltende Grundsteuerregelung für verfassungswidrig, weil die Grundstückswerte veraltet seien und gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt würden

Wann?

Neue Steuerbeträge ab 1.1.2025

Steuererklärung:

Zeitraum Juli bis Oktober 2022

Grundsteuer hat nichts mit Zensus zu tun!

Wie?

Elektronisch (Elster)

Steuererklärung (Papier)

PDF-Formular (PC)

Achtung: Betrüger

Wie oft?

Bayern: einmalig

Bund: alle sieben Jahre

Wer muss die Steuer- erklärung abgeben?

Eigentümer am 1.1.2022

(Mieter ist nicht involviert)

-Kauf/Verkauf in 2022?

-Nießbrauch?



Bundesmodell

Ländermodelle

Bayern

Hamburg

Baden Württemberg

Hessen, Niedersachsen

Saarland, Sachsen

Hinweis L+F

Bayern – Flächenmodell

	Grund und Boden	Gebäude	
		Wohnungsnutzung	Nutzung zu anderen Zwecken
Fläche x Äquivalenzzahl	Fläche des Flurstücks 0,04 € / m ²	Wohnfläche 0,50 € / m ²	Nutzfläche 0,50 € / m ²
=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			

Berechnungsbeispiele

Einfamilienhaus

750 qm Grundstück, 150 qm Wohnfläche

1 Garage 30 qm

750 qm x 0,04 € =	30,00 €
150 qm x 0,50 € x 70%	52,50 €
30 qm ./.. 50 qm Freibetrag x 0,50 €	<u>0,00 €</u>
Summe = Grundsteuermeßbetrag	82,50 €
x Hebesatz (GaPa z.Zt.)	x 430%

=Grundsteuer p.a. 355 €

Berechnungsbeispiele

Eigentumswohnung

3.500 qm Grundstück gesamt, 135 qm Wohnfläche

2 Garagen 60 qm

Miteigentumsanteil Wohnung $\frac{229}{1.000} + \frac{2}{1.000}$

3.500 qm x $\frac{231}{1000}$ x 0,04 € = 32,32 €

135 qm x 0,50 € x 70% 47,25 €

60 qm ./.. 50 qm Freibetrag x 0,50 € 5,00 €

Summe = Grundsteuermeßbetrag 84,57 €

x Hebesatz (GaPa z.Zt.) **x 430%**

=Grundsteuer p.a. 364 €

Bedeutung Flächenmodell



Quelle

<https://de.freepik.com/vektoren/maerchen>>Märchen Vektor erstellt von brgfx - de.freepik.com
<https://de.freepik.com/vektoren/baum-grafik>>Baum grafik Vektor erstellt von brgfx - de.freepik.com

750 qm Grundstück
150 qm Wohnfläche

750 qm Grundstück
150 qm Wohnfläche

= identische Grundsteuer

Ist heute eine genaue Berechnung der künftigen Grundsteuer möglich?

Nein!

Neufestsetzung Hebesatz erfolgt erst in 2024.

Wann kommen die Steuerbescheide?

Zielvorgabe Finanzverwaltung Ende 2023

Fälligkeit?

Wie zuvor 15.2. 15.5. 15.08. 15.11.

Umlagefähige Betriebskosten?

Ja, wie bisher.

Wirtschaftliche Einheit

Die 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 (Grundvermögen/L+F) haben,
- zusammen genutzt werden und
- derselben Eigentümerin bzw. demselben Eigentümer oder denselben Eigentümerinnen bzw. denselben Eigentümern gehören.

Beispiele

-mehrere Fl-Nr (Haus – Garage)

-Hauptgrundstück

-Zufahrt

-Garten

Welche Unterlagen werden benötigt?

-Einheitswert Aktenzeichen

Infobrief Finanzamt, Grundsteuerbescheid, EHW-Bescheid, Auskunft Finanzamt oder Gemeinde

-Fläche Grundstücke, Angaben Gemarkung, FI-Nr.

Zu finden: Grundbuchauszug, Kaufvertrag, Katasterauszug Vermessungsamt, Internet Bayernatlas

-Wohnfläche / Nutzfläche

Zu finden: Bauantrag, Bauplan, Mietvertrag, Exposé, selbst ausmessen, alter EHW-Bescheid.
Kein Plan? Grundbuchamt, Gemeinde

-Persönliche Angaben

Keine Wertangaben, z.B. Miete, Bodenrichtwert

Wohnfläche

Ermittlung nach Wohnflächenverordnung

z.B. Bauantrag, Bauplänen, Mietvertrag, selbst ausmessen

KEIN GUTACHTEN NÖTIG !

Zur Wohnfläche gehören auch	Nicht zur Wohnfläche gehören
Beheizter Wintergarten	Waschküche, Trockenraum und Heizungsraum
Kellerräume, soweit es sich um Aufenthaltsräume mit einer Mindesthöhe von 2,20 Metern und ausreichenden Fenstern über Bodenhöhe handelt	Alle übrigen Kellerräume
Nicht beheizter Wintergarten mit der Hälfte seiner Fläche	Abstell- und Kellerersatzräume, sofern sie außerhalb der Wohnung liegen
Schwimmbad und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume mit der Hälfte der jeweiligen Fläche	Dachbodenräume
Balkon, Loggia, Dachgarten- und Terrasse, sofern sie ausschließlich zur Wohnung gehören, in d.R. mit 25 %	Garagen (=Nutzfläche)
Häusliche Arbeitszimmer, die nur über die Wohnung zugänglich sind	
Flächen unter 2m Höhe zu ½, unter 1m Höhe nicht	

Wohnfläche – Nutzfläche

Das sind:

Zur Wohnung gehörende
Stellplätze in
Garagen
Tiefgaragen

Freibetrag 50 qm

Nebengebäude

Freibetrag 30 qm

nicht:

Carport
Stellplatz Außen

Geschäftlich – Nutzfläche

Das sind:

Nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude:

- Gewerbe, Unternehmen, Fabrik, Büro, Hotel
- Ferienwohnung

Egal ob Vermietung oder eigenes Unternehmen!

Häusliches Arbeitszimmer = Wohnfläche!

Geschäftlich – Nutzfläche

Berechnung „möglichst“ DIN277:

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

- Teeküchen, Speiseräumen
- Büroräumen, Besprechungsräumen
- Werkhallen, Laboren
- Lagerhallen, Verkaufsräumen
- Ausstellungsräumen, Bühnenräumen, Sporträumen
- Räumen für medizinische Untersuchungen / Behandlungen
- Abstellräumen, Sanitärräumen, Umkleieräumen sowie Serverräumen für Elektronische Datenverarbeitung (EDV)

Die Nutzfläche umfasst nicht die

- Konstruktions-Grundflächen, z. B. Wände, Pfeiler
- Technische Funktionsflächen, z. B. Lagerflächen für Brennstoffe
- Verkehrsflächen, z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen

Besonderheiten

Gebäude auf fremden Grund und Boden:

→ 2 Erklärungen

Erbbaurecht

→ 1 Erklärung (Erbbauberechtigter)

Grundstück 10 x groß wie Wohnfläche

→ Kürzung Äquivalenzbetrag

Grundstück über 10.000 qm

→ Trennung bebaut - un bebaut

Steuerberfreierung - emäßigung

<u>Wohnung in Verbindung zu LuF-Betrieb:</u>	<u>25%</u>
<u>Baudenkmal</u>	<u>25%</u>
<u>Sozialer Wohnungsbau</u>	<u>25%</u>

Gemeinnütziger Verein, wenn tatsächlich für gemeinnützigen Zweck genutzt (also nicht Vereinsheim mit Gaststätte)

Bestimmte kommunale Gebäude, Behörden, Bahn, Bundeswehr, Kirche, Schulen, Schulheim.

Exkurs

Unbebaute Grundstücke Land- und Forstwirtschaft

Erklärung konkret ausfüllen:

Pro wirtschaftliche Einheit ein Formularsatz:

- 1 x Formular „Grundsteuererklärung“
(reicht bis zwei Eigentümer; ggf. Anlage Miteigentümer)
- 1 x Formular Anlage Grundstück (BayGrst2)

Grundsteuererklärung

— Eingangsstempel —

Hauptvordruck (BayGrSt 1)

1 auf den 1. Januar **2 0 2 2**

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

11911200530170009

2022BYCGW1

Lagefinanzamt

3 Garmisch-Partenkirchen

Angaben zur Feststellung

13

Grund der Feststellung

13 **1**

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

Art der wirtschaftlichen Einheit

10 **2**

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

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

11 / 33

Straße

5 **24** Maximilianstraße

Hausnummer

Hausnummerzusatz

Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)

6 **25** **1** **26** **31** Whg. Nr. 1

Postleitzahl

Ort

7 **21** **82433** **22** Bad Kohlgrub

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

Gemarkung

8 **11** Bad Kohlgrub

Grundbuchblatt

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

9 **12** **1615** **14** **1218** **15** **3**

Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere heheberechtigte Gemeinden?

90

1 = Ja

Eigentumsverhältnis

13

11 Eigentumsverhältnis

40 **4**

- 0 = Alleineigentum einer natürlichen Person
- 1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
- 2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person
- 3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person

- 4 = Ehegatten / eingetragene Lebenspartner
- 5 = Erbengemeinschaft
- 6 = Bruchteilsgemeinschaft
- 7 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen
- 8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen
- 9 = andere Grundstücksgemeinschaft

Bei Eigentumsverhältnis **0 bis 4** oder **7 bis 9** mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit **Zeile 19**.

Bei Eigentumsverhältnis **5 und 6** oder **7 bis 9** ohne geschäftsüblichen Namen bitte die **Zeilen 12 bis 18** und zusätzlich die **Zellen 19 ff.** ausfüllen.

Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen

45

Anredeschlüssel
(siehe Anleitung)

12 **10**

Name der Gemeinschaft

13 **91**

Name der Gemeinschaft Fortsetzung

14 **92**

Straße

15 **24**

Hausnummer

Hausnummerzusatz

16 **25** **26**

Postleitzahl

Postfach

Ort

17 **40** **27** **22**

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

18 **20** **30**

19 Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin
Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer
20

Vorname / Firma
21

Name / Firma Fortsetzung
22

Geburtsdatum Identifikationsnummer
23

Straße
24

Hausnummer Hausnummerzusatz
25

Postleitzahl Postfach Ort
26

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)
27

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt
28

Steuernummer
29

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)

Zähler Nenner
30

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer
31

Vorname / Firma
32

Name / Firma Fortsetzung
33

Straße
34

Hausnummer Hausnummerzusatz
35

Postleitzahl Postfach Ort
36

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)
37

38 Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

39

Vorname / Firma

40

Name / Firma Fortsetzung

41

Geburtsdatum Identifikationsnummer

42

Straße

43

Hausnummer Hausnummerzusatz

44

Postleitzahl Postfach Ort

45

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

46

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

47

Steuernummer

48

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)

Zähler Nenner

49

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

50

Vorname / Firma

51

Name / Firma Fortsetzung

52

Straße

53

Hausnummer Hausnummerzusatz

54

Postleitzahl Postfach Ort

55

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

56

Weitere Miteigentümer/innen

57 Für weitere Miteigentümer/innen ist eine / sind zusätzliche Anlage(n) Miteigentümer/innen (BayGrSt 1A) beigefügt. 1 = Ja

Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

Für den gesamten oder teilweisen Grundbesitz liegen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und/oder die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.

Die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) ist zusätzlich zu der Anlage Grundstück (BayGrSt 2) bzw. zu der Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3) beigefügt.

1 = Ja

Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

Über die Angaben in der Grundsteuererklärung hinaus sind weitere oder abweichende Angaben oder Sachverhalte zu berücksichtigen oder bei den erklärten Angaben wurde bewusst eine von der Verwaltungsauffassung abweichende Rechtsauffassung zugrunde gelegt. Hierfür ist eine Anlage mit der Überschrift "**Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung**" beigefügt.

1 = Ja

Falls Sie zur Grundsteuererklärung lediglich Belege und Aufstellungen einreichen, ist **keine** Eintragung vorzunehmen.

Empfangsvollmacht

46

Anredeschlüssel
(siehe Anleitung)

Titel / Akademischer Grad

Telefonnummer

10

14

Vorname / Firma

13

Name / Firma Fortsetzung

11

Straße

24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

40

27

22

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

20

30

Bei Bruchteilsgemeinschaft: Der in den Zeilen 60 bis 66 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter im Sinne von § 183 der Abgabenordnung.

1 = Ja

Unterschrift

Datenschutzhinweis:

Die mit der Grundsteuererklärung angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 149, 150 und 181 Absatz 2 der Abgabenordnung sowie § 228 des Bewertungsgesetzes und Artikel 6 Absatz 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes erhoben. Die Angabe der Telefonnummer ist freiwillig. Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik „Datenschutz“) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Bei Bruchteilsgemeinschaft und Empfangsbevollmächtigung im Sinne von § 183 der Abgabenordnung:

Ich wurde von den Beteiligten bevollmächtigt, diese bei der Erstellung und Unterzeichnung der Grundsteuererklärung zu vertreten. Der in den Zeilen 60 bis 66 benannte Bevollmächtigte wurde von sämtlichen Beteiligten bestellt. Ich habe alle Beteiligten davon in Kenntnis gesetzt, dass – soweit keine vertretungsberechtigte Geschäftsführung vorhanden ist – dem in den Zeilen 60 bis 66 benannten Bevollmächtigten im Feststellungsverfahren grundsätzlich die ausschließliche Einspruchs- und Klagebefugnis zusteht.

Datum; eigenhändige Unterschrift der Person, die für die Erstellung dieser Grundsteuererklärung verantwortlich ist:

Bei der Anfertigung dieser Grundsteuererklärung hat mitgewirkt:

68

69

70

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

11911200530170009

2022BYCGW2

Anlage Grundstück (BayGrSt 2)

Lagefinanzamt

Garmisch-Partenkirchen

zur Grundsteuererklärung

laufende Nummer der Anlage

1

von

1

auf den 1. Januar

2 0 2 2

Angaben zum Grund und Boden

35

Flurstück(e)

Gemeinde

Fläche in m²

10 Bad Kohlgrub

16 5000

Gemarkung

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

11 Bad Kohlgrub

14 1218

15 3

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Nenner

12 1615

17 125

18 1000

Gemeinde

Fläche in m²

10

16

Gemarkung

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

11

14

15

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Gemeinde

Fläche in m²

10

16

Gemarkung

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

11

14

15

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Gemeinde

Fläche in m²

10

16

Gemarkung

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

11

14

15

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Gemeinde

Fläche in m²

10

16

Gemarkung

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

11

14

15

Grundbuchblatt

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit
gehörender Anteil: Nenner

12

17

18

Weitere Flurstücke

Für weitere Flurstücke fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (BayGrSt 2) bei.

Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m²

23

Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils des Grund und Bodens in m², die bebaut oder befestigt ist

25

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

36

	Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	Bezeichnung		Wohnfläche in m ²		Nutzfläche in m ²
20	1	11 Wohnung Nr. 1	15	90	16	0
21		11	15		16	
22		11	15		16	
23		11	15		16	
24		11	15		16	
25		11	15		16	
26		11	15		16	
27		11	15		16	
28		11	15		16	
29		11	15		16	
30		11	15		16	
31		11	15		16	
32		11	15		16	
33		11	15		16	
34		11	15		16	
35	Summe der Wohn- bzw. Nutzfläche in m ²					

Weitere Gebäude / Gebäudeteile

Für weitere Gebäude / Gebäudeteile fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (BayGrSt 2) bei.

Zivilschutz

23

 36 Gebäudeflächen in m², die dem Zivilschutz dienen 26
Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum

13

 37 Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am 26
Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

 38 Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet. 24 1 = Ja

 39 Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet. 25 1 = Ja

 40 Sie sind Erbbauberechtigte/r. 23 1 = Ja

In Fällen der Zeilen 39 und 40: Name und Anschrift des/der (wirtschaftlichen) Eigentümers/in der/des Gebäude/s auf fremdem Grund und Boden bzw. des/der Erbbaupflichteten

Anredeschlüssel (siehe Anleitung)		Titel / akademischer Grad		Telefonnummer	
41					
Vorname / Firma					
42					
Name / Firma Fortsetzung					
43					
Straße					
44					
Hausnummer		Hausnummerzusatz			
45					
Postleitzahl		Postfach		Ort	
46					
Postleitzahl (Ausland)		Land (bei Auslandsanschrift)			
47					