



# **Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger zur Grundsteuerreform in Bayern**



1. Historie zur Grundsteuerreform
2. Inhalt des Bayerischen Grundsteuergesetzes mit Beispielen
3. Daten des Liegenschaftskatasters
4. Abgabe der Grundsteuererklärung
5. ELSTER Registrierung und ELSTER Abgabemodalitäten
6. Informationsangebot



## Auslöser für Reform der Grundsteuer

### Auslöser: Urteil Bundesverfassungsgericht April 2018:

- Bisherige **Berechnungsgrundlage verfassungswidrig** (Einheitswerte aus dem Jahr 1964)
- Bis 2024 Anwendung noch gestattet
- Ab **2025** Berechnung mit **neuer Grundlage**

➡ **Grundsteuerreformgesetz Bund 26. November 2019:**  
Grundsteuer soll auf **Bodenrichtwerten** und **Listenmieten** bzw. pauschalen Herstellungskosten des Gebäudes beruhen

## Eigenes Grundsteuergesetz in Bayern

Bayern lehnt Bundesmodell für die Grundsteuer B ab

**Sehr bürokratisch** (Berechnungsgrundlage muss alle 7 Jahre neu ermittelt werden)

➔ **Eigenes Landesmodell in Bayern:  
Bayerisches Grundsteuergesetz vom 10.  
Dezember 2021**

# Bayerns Flächenmodell

## Wertunabhängig

- Grundsteuer ist Beitrag zur **Finanzierung der kommunalen Infrastruktur**, für die sonst keine Beiträge/Gebühren erhoben werden (z.B. Spielplätze, Brandschutz)
- Infrastruktur wird **von allen gleichermaßen genutzt, unabhängig vom Wert** des Grundstücks

➔ Das Bayerische Flächenmodell ist **wertunabhängig**

# Bayerns Flächenmodell

## Einmalige Feststellung

- **Nur eine Steuererklärung notwendig:** Einmalige Feststellung der Berechnungsgrundlage (auf den 1. Januar 2022)
- **Nur wenige Angaben notwendig:**  
Aktenzeichen, Informationen zum Eigentümer, Lage, Flächen von Grundstück und ggf. Gebäude, Art der Gebäudenutzung
- **Weitere Feststellung nur notwendig bei Änderungen** am Grundstück oder Gebäudebestand (z.B. Anbau, Abriss, Nutzungsänderung)

# Bayerische Grundsteuer

## Grundvermögen

- Wohngebäude
- Garagen
- Gewerbe
- usw.



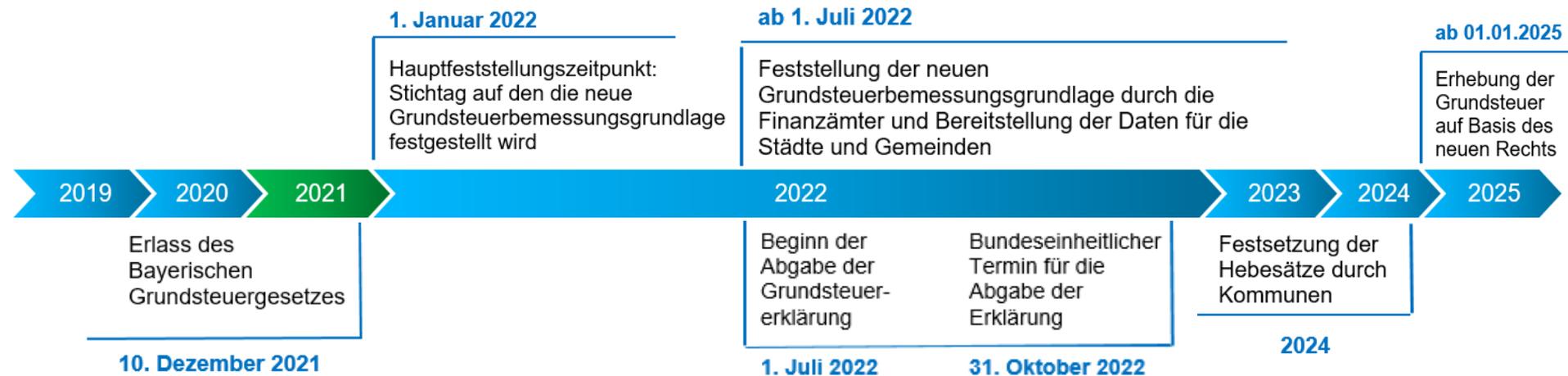
## Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

- Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

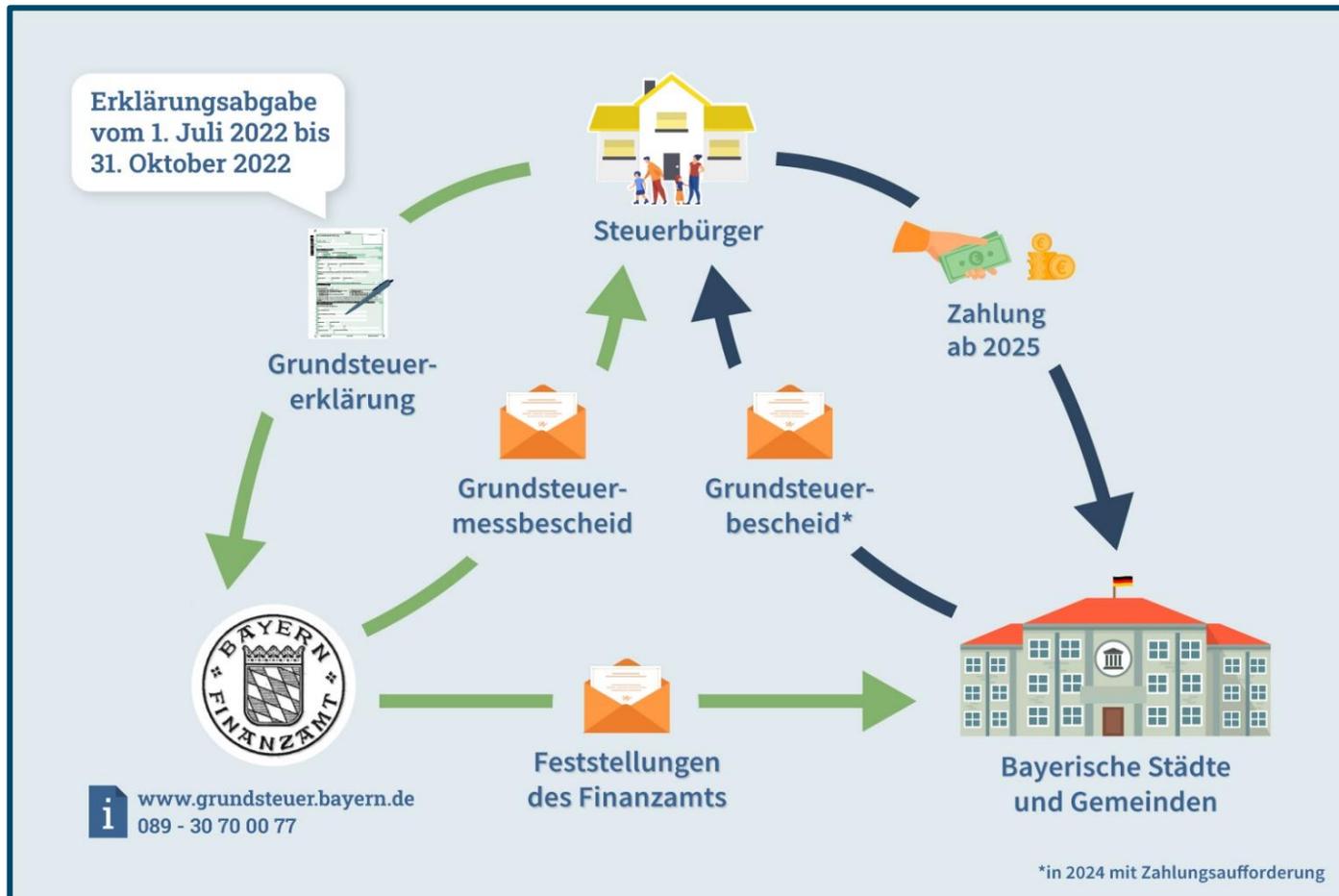
Flächenmodell

Ertragswertmodell

# 2. Zeitplan Grundsteuerreform



## Das gewohnte Verfahren bleibt bestehen



## 2. Inhalt des BayGrStG

- Welche Bescheide bekommen Sie?

Rechenweg	Die Berechnung finden Sie im	Der Bescheid wird verschickt durch
<b>Fläche</b> <b>× Äquivalenzzahl</b>	Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge	das Finanzamt
<b>= Äquivalenzbeträge</b> <b>× Grundsteuermesszahl</b>	Bescheid über den Grundsteuermessbetrag	
<b>= Grundsteuermessbetrag</b> <b>× Hebesatz der Gemeinde</b>	Grundsteuerbescheid	die Gemeinde
<b>= Grundsteuer</b>		

- Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?

Maßgeblich sind ausschließlich die Verhältnisse am **01. Januar 2022** (Hauptstellungszeitpunkt)

- Eigentum an der wirtschaftlichen Einheit (auch Erbbaurecht).
- **Wirtschaftliches Eigentum** ab dem Zeitpunkt, zu dem Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergegangen sind: „Normale Grundstückskaufverträge“ rund um den Stichtag. **Zeitpunkt (Besitz, Nutzen, Lasten)** ist der Kaufurkunde zu entnehmen.

- Was ist eine wirtschaftliche Einheit?
  - Alle Flurstücke und Gebäude derselben Vermögensart, die denselben oder demselben Eigentümer/in gehören und in Zusammenhang genutzt werden
    - Einfamilienhaus mit dem Flurstück, auf dem es steht
    - Wohnhaus mit der zugehörigen Garage, auch wenn sich die Gebäude auf zwei verschiedenen Flurstücken befinden
    - Wichtig: Jedes Wohnungs- und Teileigentum bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit
  - Jeder Betrieb der LuF bildet eine wirtschaftliche Einheit.
- > Pro wirtschaftlicher Einheit haben Sie ein Aktenzeichen in den Infoschreiben erhalten.
- > Pro wirtschaftlicher Einheit ist ein Hauptvordruck abzugeben.

### Grundsteuererklärung

Hauptvordruck (BayGrSt 1)

auf den 1. Januar 2020

2022BYCGW1

**Angaben zur Feststellung** 13

Grund der Feststellung Art der wirtschaftlichen Einheit

13 1 = Hauptbestellung 10 1 = unbesetztes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)  
 2 = Nebenfestsetzung 2 = besetztes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)  
 3 = Fortschreibung(en) 3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft  
 4 = Aufhebung

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

Straße 24

Hausnummer Hausnummerzusatz Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)

25 26 31

Postleitzahl Ort

21 22

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

Gemarkung 11

Grundbuchblatt Flurstück: Zähler Flurstück: Nenner

12 14 15

**Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere hebeberechtigte Gemeinden?** 90  Ja

**Eigentumsverhältnis** 13

Eigentumsverhältnis 40

0 = Alleineigentum einer natürlichen Person 4 = Ehegatten / eingetragene Lebenspartner  
 1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts 5 = Erbengemeinschaft  
 2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person 6 = Bruchteilsgemeinschaft  
 3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person 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 Zeilen 19 ff. ausfüllen.

**Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen** 45

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) 10

Name der Gemeinschaft 91

Name der Gemeinschaft Fortsetzung 92

Straße 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

25 26

Postleitzahl Postfach Ort

40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

20 30

2022BYCGW1011NET - Februar 2022 2022BYCGW1011NET



### Anlage Grundstück (BayGrSt 2)

2022BYCGW2

**zur Grundsteuererklärung**

laufende Nummer der Anlage von auf den 1. Januar 2020

**Angaben zum Grund und Boden** 35

**Flurstück(e)**

Gemeinde Fläche in m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>** 23

Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils des Grund und Bodens in m<sup>2</sup>, die bebaut oder befestigt ist 25

2022BYCGW2031NET - Februar 2022 2022BYCGW2031NET

## 2. Inhalt des BayGrStG

- Wie wird die Grundsteuer für ein Grundstück künftig berechnet?

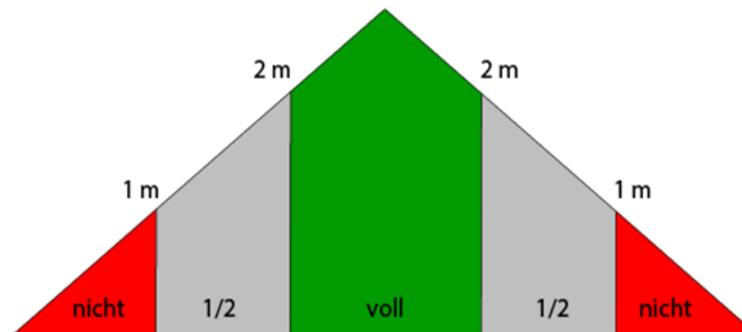
	Grund und Boden	Gebäude	
		Wohnnutzung	Nutzung zu anderen Zwecken
<b>Fläche</b> × Äquivalenzzahl	Fläche des Flurstücks 0,04 € / m <sup>2</sup>	Wohnfläche 0,50 € / m <sup>2</sup>	Nutzfläche 0,50 € / m <sup>2</sup>
<b>= Äquivalenzbeträge</b> × Grundsteuermesszahl	Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden 100 %	Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche 70 %	Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche 100 %
<b>= Grundsteuermessbetrag</b> × Hebesatz der Gemeinde			
<b>= Grundsteuer</b>			

- Wie wird ein Gebäude berücksichtigt?
  - Je nach Nutzung unterschiedliche Berücksichtigung:
    - **Ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt:** Wohnflächenverordnung
    - **Ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt:** Nutzfläche
    - **Teilweise Wohnzwecke** (gemischt genutztes Gebäude; z.B. EG Laden, 1. OG Wohnung): Unterteilung je nach Nutzung
  - **Wichtig:**
    - Berücksichtigung nur bei Nutzbarkeit, also bezugsfertig!
    - Keine Berücksichtigung, wenn dauerhaft unbenutzbar!
    - Keine Berücksichtigung, wenn die Summe aller Gebäudeflächen auf dem Grundstück weniger als 30 m<sup>2</sup>! Ausnahmen: Garagen

- Wie wird die Wohnfläche ermittelt?
  - **Grundsatz:** m<sup>2</sup> sind aus Bauunterlagen, Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung ersichtlich, soweit keine Veränderungen der baulichen Substanzen vorgenommen wurden.
  - **Wohnflächenverordnung:**
    - Grundflächen der Räume, die zur Wohnung gehören (einschließlich Balkone, Wintergärten, Arbeitszimmer)
    - **Ermittlung nach lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung)**
    - einzubeziehen sind bspw.: fest eingebaute Gegenstände (z.B. Öfen, Bade- oder Duschwannen) Einbaumöbel und nicht ortsgebundene, versetzbare Raumteiler

- Besonderheiten:

- Grundflächen von bspw. Balkonen oder Terrassen zählen nur anteilig zur Wohnfläche (regelmäßig zu  $\frac{1}{4}$ , höchstens zu  $\frac{1}{2}$  bei besonders aufwendiger Ausführung von Terrassen, Balkonen usw.)
- Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern zählen vollständig. Bei der lichten Höhe von mindestens einen und weniger als zwei Metern zu  $\frac{1}{2}$ .



- Wie wird die Wohnfläche ermittelt?

**Nicht einzubeziehen sind bspw.**

- Treppen mit mehr als drei Steigungen und deren Treppenabsätze
- Türnischen
- Kellerräume,
- Abstellräume und Kellerersatzräume **außerhalb** der Wohnung,
- Waschküchen,
- Bodenräume
- Trockenräume,
- Heizungsräume

- Garagen:

**(Tief-) Garagenstellplätze**, die zu einer Wohnung gehören und sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden: Nutzfläche bis maximal 50 m<sup>2</sup> bleibt außer Ansatz.

Nur die 50 m<sup>2</sup> übersteigende Fläche ist anzusetzen.

Beispiel:

Zu einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen (Wohnfläche insgesamt 340 m<sup>2</sup>) mit acht Garagen mit einer Nutzfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup>.

Da die acht Garagen insgesamt den fünf Wohnungen zugeordnet sind, ist bei der Garagenfläche von 150 m<sup>2</sup> ein Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> einzubeziehen.

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen										36						
	Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils			Bezeichnung			Wohnfläche in m <sup>2</sup>			Nutzfläche in m <sup>2</sup>						
20	0	0	1	11	5	WOHNUNGEN	15		3	4	0	16				
21	0	0	2	11	8	GARAGEN	15					16		1	0	0

**Wichtig:** Stellplätze im Freien und Carports werden nicht angesetzt!

- Wie wird die Nutzfläche ermittelt?
  - Nach jedem geeigneten Verfahren, z. B. nach der DIN 277, ermittelbar!
  - Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von
    - Büroräumen
    - Werkhallen, Lagerhallen
    - Abstellräume, SanitärräumeDie Raumhöhe ist hier ohne Relevanz
  - Die Nutzfläche umfasst nicht die
    - Konstruktions-Grundflächen (z.B. Wände)
    - technischen Funktionsflächen
    - Verkehrsflächen (z.B. Flure, Eingangshallen, Rampen)

# Welche „Begünstigungen“ gibt es?

## Außer Ansatz bleiben:

- Garagen, die zur Wohnnutzung gehören bleiben bis 50 qm Fläche,
- Nebengebäude bis 30 qm (Gartenlaube, Schuppen usw.)

## Begünstigt angesetzt werden:

- Übergroße Grundstücke, wenn 90 % Wohnnutzung und Grundstück 10-faches der Wohnfläche übersteigt (50 % Ansatz der übersteigenden Fläche)
- Unbebaute oder unbefestigte Grundstücke größer als 10.000 qm mit übersteigender Fläche (Golfplätze, Reitanlagen usw.)

## Weitere Begünstigungen:

- Ansatz 70 % bei Wohnflächen
- Reduktion um weitere 25 % bei Wohnflächen eines LuF Betriebes
- Reduktion um (weitere) 25 % bei Baudenkmälern
- Reduktion um (weitere) 25 % bei sozialem Wohnungsbau, öffentlichen/ gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften

- Beispiele:

### 1. Baugrundstück

800 m<sup>2</sup> Fläche des Grund und Bodens

Hebesatz der Gemeinde: 400 %

Fläche	800 m <sup>2</sup>
× Äquivalenzzahl	0,04 €/m <sup>2</sup>
= Äquivalenzbeträge	32 €
× Grundsteuermesszahl	100 %
= Grundsteuermessbetrag ×	32 €
Hebesatz der Gemeinde	400 %
= Grundsteuer	128 €

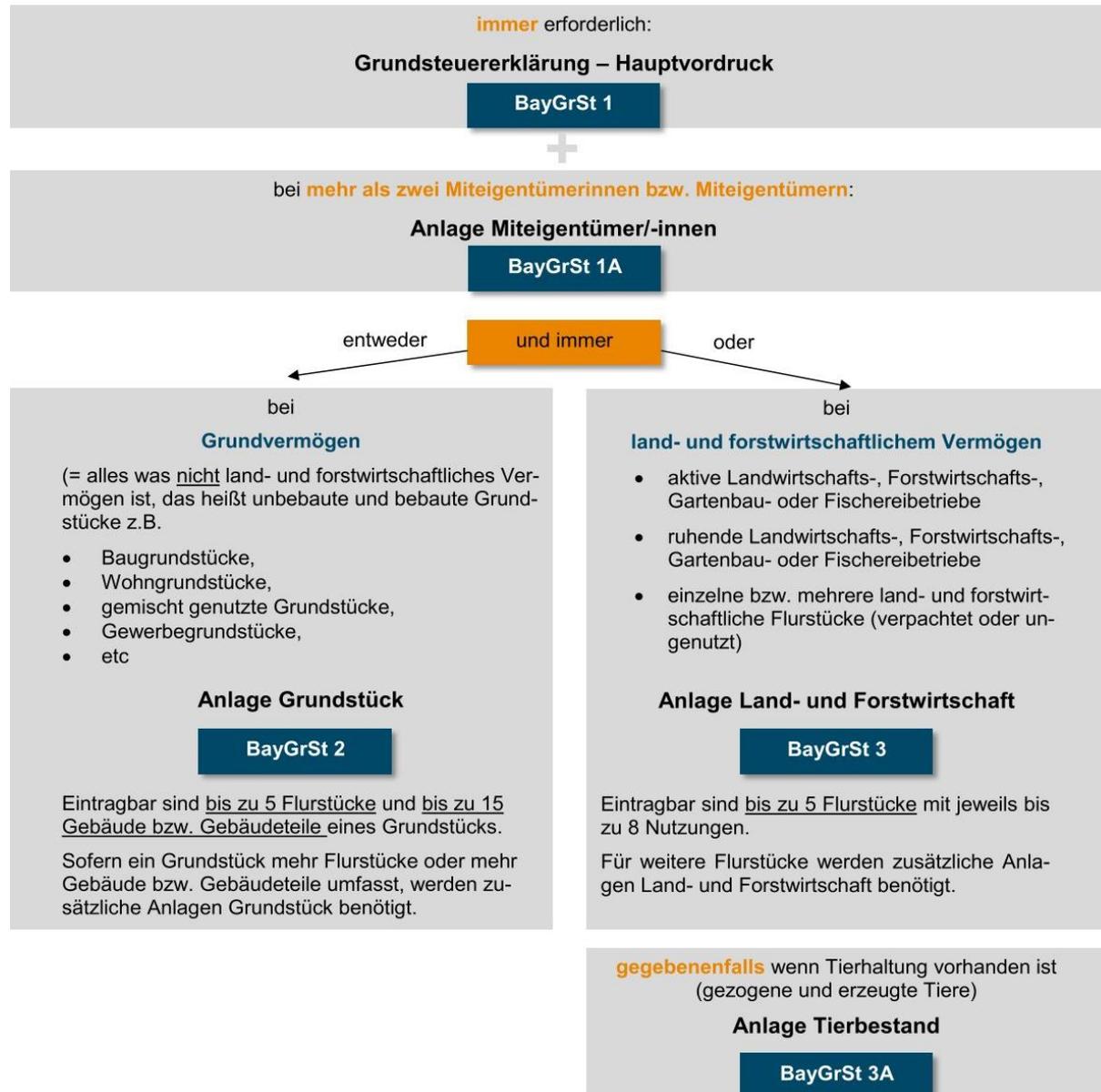
## 2. Einfamilienhaus

600 m<sup>2</sup> Fläche des Grund und Bodens

120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Hebesatz der Gemeinde: 400 %

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	600 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
× Äquivalenzzahl	0,04 €/m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>
= Äquivalenzbeträge	24 €	60 €
× Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
= Grundsteuermessbetrag ×	66 €	
Hebesatz der Gemeinde	400 %	
= Grundsteuer	264 €	



gegebenenfalls:

**Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung**

**BayGrSt 4**

für Anträge auf Grundsteuerbefreiungen und/ oder Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

(Hinweis: für die allgemeine Ermäßigung von Wohnflächen in Höhe von 30% gem. Art. 4 Abs. 1 S. 2  
BayGrStG ist keine gesonderte Anlage BayGrSt 4 notwendig, die Berücksichtigung erfolgt automatisch)

**Grundsteuererklärung**

Hauptvordruck (BayGrSt 1)

1 auf den 1. Januar

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

2

Lagefinanzamt

3

**Angaben zur Feststellung** 13

Grund der Feststellung Art der wirtschaftlichen Einheit

4  1 = Hauptfeststellung  1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)  
 2 = Nachfeststellung  2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)  
 3 = Fortschreibung(en)  3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft  
 4 = Aufhebung  10 =

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

Straße

5

Hausnummer Hausnummerzusatz Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)

6

Postleitzahl Ort

7

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

Gemarkung

8

Grundbuchblatt Flurstück: Zähler Flurstück: Nenner

9

10 **Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere heheberechtigte Gemeinden?**  90  1 = Ja

Eigentumsverhältnis		13	
11	Eigentumsverhältnis <input type="text" value="40"/>		
	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 <b>0 bis 4</b> oder <b>7 bis 9</b> mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit <b>Zeile 19</b> .		
	Bei Eigentumsverhältnis <b>5 und 6</b> oder <b>7 bis 9</b> ohne geschäftsüblichen Namen bitte die <b>Zeilen 12 bis 18</b> und zusätzlich die <b>Zeilen 19 ff.</b> ausfüllen.		
Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen		45	
	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)		
12	10 <input type="text"/>		
	Name der Gemeinschaft		
13	91 <input type="text"/>		
	Name der Gemeinschaft Fortsetzung		
14	92 <input type="text"/>		
	Straße		
15	24 <input type="text"/>		
	Hausnummer	Hausnummerzusatz	
16	25 <input type="text"/>	26 <input type="text"/>	
	Postleitzahl	Postfach	Ort
17	40 <input type="text"/>	27 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>
	Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)	
18	20 <input type="text"/>	30 <input type="text"/>	

<b>(Mit-)Eigentümer/innen</b>		45 / 46
19	Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin	<input type="text"/>
	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	<input type="text"/>
	Titel / akademischer Grad	<input type="text"/>
	Telefonnummer	<input type="text"/>
20	10 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>
	Vorname / Firma	<input type="text"/>
21	13 <input type="text"/>	
	Name / Firma Fortsetzung	<input type="text"/>
22	11 <input type="text"/>	
	Geburtsdatum	Identifikationsnummer
23	18 <input type="text"/>	19 <input type="text"/>
	Straße	<input type="text"/>
24	24 <input type="text"/>	
	Hausnummer	Hausnummerzusatz
25	25 <input type="text"/>	26 <input type="text"/>
	Postleitzahl	Postfach
26	40 <input type="text"/>	27 <input type="text"/>
	Ort	<input type="text"/>
27	20 <input type="text"/>	30 <input type="text"/>
	Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)
	Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt	<input type="text"/>
28	74 <input type="text"/>	
	Steuernummer	<input type="text"/>
29	73 <input type="text"/>	
	<b>Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)</b>	
	Zähler	Nenner
30	70 <input type="text"/>	71 <input type="text"/>

**gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:**

Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	Titel / akademischer Grad	Telefonnummer
31 10 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>	<input type="text"/>
Vorname / Firma		
32 13 <input type="text"/>		
Name / Firma Fortsetzung		
33 11 <input type="text"/>		
Straße		
34 24 <input type="text"/>		
Hausnummer	Hausnummerzusatz	
35 25 <input type="text"/>	26 <input type="text"/>	
Postleitzahl	Postfach	Ort
36 40 <input type="text"/>	27 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>
Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)	
37 20 <input type="text"/>	30 <input type="text"/>	

2022BYCGW1012NET 2022BYCGW1012NET

<b>Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung</b>			
Für den gesamten oder teilweisen Grundbesitz liegen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und/oder die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor. Die <b>Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung</b> (BayGrSt 4) ist zusätzlich zu der Anlage Grundstück (BayGrSt 2) bzw. zu der Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3) beigefügt.			
58	<input type="checkbox"/> 1 = Ja		
<b>Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung</b>			
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 " <b>Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung</b> " beigefügt.			
59	<input type="checkbox"/> 1 = Ja		
Falls Sie zur Grundsteuererklärung lediglich Belege und Aufstellungen einreichen, ist <b>keine</b> Eintragung vorzunehmen.			
<b>Empfangsvollmacht</b>			
46			
Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	Titel / Akademischer Grad	Telefonnummer	
60	10 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>	<input type="text"/>
Vorname / Firma			
61	13 <input type="text"/>		
Name / Firma Fortsetzung			
62	11 <input type="text"/>		
Straße			
63	24 <input type="text"/>		
Hausnummer	Hausnummerzusatz		
64	25 <input type="text"/>	26 <input type="text"/>	
Postleitzahl	Postfach	Ort	
65	40 <input type="text"/>	27 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>
Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)		
66	20 <input type="text"/>	30 <input type="text"/>	
Bei Bruchteilsgemeinschaft: Der in den Zeilen 60 bis 66 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter im Sinne von § 183 der Abgabenordnung.			
67	<input type="checkbox"/> 1 = Ja		
<b>Unterschrift</b>			
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 <a href="http://www.finanzamt.de">www.finanzamt.de</a> (unter der Rubrik „Datenschutz“) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.			
<b>Bei Bruchteilsgemeinschaft und Empfangsbevollmächtigung im Sinne von § 183 der Abgabenordnung:</b> 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	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
69	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
70	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

	Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)	2022BYCGW2	<b>Anlage Grundstück (BayGrSt 2)</b>	
1	<input type="text"/>			
2	Lagefinanzamt			
	<b>zur Grundsteuererklärung</b>			
3	laufende Nummer der Anlage	<input type="text"/>	von	<input type="text"/>
			auf den 1. Januar	<input type="text" value="20"/>
	<b>Angaben zum Grund und Boden</b>			35
	<b>Flurstück(e)</b>			
	Gemeinde			Fläche in m <sup>2</sup>
4	10 <input type="text"/>			16 <input type="text"/>
	Gemarkung			Flurstück: Zähler
5	11 <input type="text"/>			14 <input type="text"/>
				Flurstück: Nenner
				15 <input type="text"/>
	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
6	12 <input type="text"/>	17 <input type="text"/>	18 <input type="text"/>	
	Gemeinde			Fläche in m <sup>2</sup>
7	10 <input type="text"/>			16 <input type="text"/>
	Gemarkung			Flurstück: Zähler
8	11 <input type="text"/>			14 <input type="text"/>
				Flurstück: Nenner
				15 <input type="text"/>
	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
9	12 <input type="text"/>	17 <input type="text"/>	18 <input type="text"/>	
	Gemeinde			Fläche in m <sup>2</sup>
10	10 <input type="text"/>			16 <input type="text"/>
	Gemarkung			Flurstück: Zähler
11	11 <input type="text"/>			14 <input type="text"/>
				Flurstück: Nenner
				15 <input type="text"/>
	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
12	12 <input type="text"/>	17 <input type="text"/>	18 <input type="text"/>	

- Hinweis zur Ausfüllung der Erklärungsvordrucke bzw. Eingabe bei ELSTER:
  - Die Angabe des **Grundbuchblatts** ist optional. Bei Bedarf zu finden:
    - Auf dem Grundbuchauszug
    - In notariellen Urkunden
    - In Eintragungsbekanntmachungen und Kostenrechnungen des Grundbuchsamts
    - Kostenlose Einsichtnahme ins Grundbuch (bei jedem bayerischen Grundbuchamt)
  - Bei der **Abgabe über ELSTER** gibt es einen entsprechenden Hilfetext, der Sie hierauf hinweist

	Gemeinde		Fläche in m <sup>2</sup>	
16	10		16	
	Gemarkung		Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner
17	11		14	15
	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
18	12	17	18	
<b>Weitere Flurstücke</b>				
Für weitere Flurstücke fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (BayGrSt 2) bei.				
<b>Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m<sup>2</sup></b>				23
19	Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils des Grund und Bodens in m <sup>2</sup> , die bebaut oder befestigt ist		25	

2022BYCGW2031NET

- Februar 2022 -

2022BYCGW2031NET

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen				36
Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	Bezeichnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	
20	11	15	16	
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 <sup>2</sup>			
Weitere Gebäude / Gebäudeteile				
Für weitere Gebäude / Gebäudeteile fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (BayGrSt 2) bei.				

<b>Zivilschutz</b>		23
36	Gebäudeflächen in m <sup>2</sup> , die dem Zivilschutz dienen	26 <input type="text"/>
<b>Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum</b>		13
37	Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am	26 <input type="text"/>
<b>Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht</b>		
38	Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet.	24 <input type="checkbox"/> 1 = Ja
39	Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet.	25 <input type="checkbox"/> 1 = Ja
40	Sie sind Erbbauberechtigte/r.	23 <input type="checkbox"/> 1 = Ja
<b>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</b>		
Anredeschlüssel (siehe Anleitung)      Titel / akademischer Grad      Telefonnummer		
41	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Vorname / Firma		
42	<input type="text"/>	
Name / Firma Fortsetzung		
43	<input type="text"/>	
Straße		
44	<input type="text"/>	
Hausnummer      Hausnummerzusatz		
45	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Postleitzahl      Postfach      Ort		
46	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Postleitzahl (Ausland)      Land (bei Auslandsanschrift)		
47	<input type="text"/>	

2022BYCGW2032NET

2022BYCGW2032NET

- Wie werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen angesetzt?
  - Allgemein: Flurstücks- und Gebäudeflächen, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden → Grundsteuer A
  - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die zusammen bewirtschaftet werden → ein „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“ (eine wirtschaftliche Einheit)
  - Zurechnung zu der Eigentümerin oder dem Eigentümer auch bei Verpachtung

- Was gehört zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft?
  - Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft **umfasst** bspw. aktive und ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschaftsbetriebe sowie **verpachtete** land- und forstwirtschaftliche Flurstücke
  - **Nicht** zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören bspw. **Wohngebäude** (auch die, in denen die Betriebsinhaberin oder der Betriebsinhaber oder Angestellte wohnen) und der zugehörige Grund und Boden (Umgriff) sowie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden, Gebäude und Gebäudeteile
- ➔ **Wichtig: Diese Flächen und Gebäude gehören zum Grundvermögen!**

- **Wie wird die Grundsteuer A berechnet?**
  - kein Äquivalenzbetrag, sondern der **Grundsteuerwert**
  - pauschale Abbildung der Ertragsfähigkeit der Flächen des Betriebs (Ertragswert)
  - Allgemeines Berechnungsschema:

<b>Fläche, die der Betriebsinhaberin oder dem Betriebsinhaber gehört × nutzungsabhängiger, pauschaler Faktor</b> (gesetzlich festgelegt)
(ggf. Zuschlag für z. B. verstärkte Tierhaltung, Windenergieanlage, Flächen unter Glas oder Kunststoffen bei Obst-/Gemüsebau)
= Reinertrag × <b>Faktor: 18,6</b>
= Grundsteuerwert × <b>Grundsteuermesszahl: 0,55 Promille</b>
= Grundsteuermessbetrag × <b>Hebesatz der Gemeinde</b>
= <b>Grundsteuer</b>

- Beispiel für eine landwirtschaftlich genutzte Fläche:

Fläche in Ar  $\times$  2,52 €/Ar

+ Ertragsmesszahl (= Acker-/Grünlandzahl  $\times$  Fläche in Ar)  $\times$  0,041 €

(ggf. Zuschlag für z. B. verstärkte Tierhaltung)

= Reinertrag

Wichtig: Die Ertragsmesszahl (kurz: EMZ) ist aus dem Liegenschaftskataster entnehmbar.

- Beispiel für eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche:

Fläche in Hektar × Bewertungsfaktor in €/Hektar (abhängig vom Wuchsgebiet)
---

= Reinertrag
--------------

Wichtig: Das Finanzamt ermittelt selbständig, zu welchem Wuchsgebiet die Fläche gehört.

1	Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)	2022BYCGW3	<b>Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)</b>		
2	Lagefinanzamt				
<b>zur Grundsteuererklärung</b>					
3	laufende Nummer der Anlage	von	auf den 1. Januar <b>2 0</b>		
4	Gemeinde				
5	18		<b>Angaben zu Flurstücken</b> <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">21</span>		
6	lfd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer		
7	19		11		
8	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
9	13	14	15		
10	Nutzung (s. Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzeit [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
11	21	22	23	24	25
12	31	32	33	34	35
13	41	42	43	44	45
14	51	52	53	54	55
15	61	62	63	64	65
16	71	72	73	74	75
17	81	82	83	84	85
18	91	92	93	94	95
19	lfd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer		
20	19		11		
21	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
22	13	14	15		

### Liste der Nutzungen

Wählen Sie bitte eine der 34 Nutzungen aus:

Nummer	Nutzung
1	Landwirtschaftliche Nutzung
2	Forstwirtschaftliche Nutzung
3	Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft
4	Weinbauliche Nutzung
5	Gemüsebau – Freiland
6	Gemüsebau – unter Glas und Kunststoffen
7	Blumen und Zierpflanzenbau – Freiland
8	Blumen und Zierpflanzenbau – unter Glas und Kunststoffen
9	Obstbau – Freiland
10	Obstbau – unter Glas und Kunststoffen
11	Baumschulen – Freiland
12	Baumschulen – unter Glas und Kunststoffen
13	Kleingarten- und Dauerkleingartenland
14	Gartenlaube größer 30 m <sup>2</sup>
15	Hopfen
16	Spargel
17	Wasserflächen ohne oder mit geringer Nutzung (Fischertrag kleiner 1 kg/Ar)
18	Wasserflächen bei stehenden Gewässern mit Fischertrag zwischen 1 kg/Ar und 4 kg/Ar
19	Wasserflächen bei stehenden Gewässern und Fischertrag größer 4 kg/Ar
20	Wasserflächen bei fließenden Gewässern mit Fischertrag
21	Saatzucht
22	Weihnachtsbaumkulturen
23	Kurzumtriebsplantagen
24	Abbauland
25	Geringstland
26	Unland
27	Windenergie
28	Hofstelle
29	Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung
30	Wirtschaftsgebäude der Imkerei
31	Wirtschaftsgebäude der Wanderschäferei
32	Wirtschaftsgebäude des Pilzanbaus
33	Wirtschaftsgebäude der Produktion von Nützlingen
34	Wirtschaftsgebäude sonstiger Nebenbetriebe*

\*Nebenbetriebe sind Produktionszweige, die in einem engen Verhältnis zu dem land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetrieb stehen und hierfür genutzt werden. Als solche kommen insbesondere Brennereien, Räuchereien, Sägewerke, Mühlen, Kompostierungen oder die Erzeugung von Winzersekt in Betracht.

Landkreis [redacted]  
Bezirk [redacted]

Lage: [redacted] Feld

Fläche: 4 610 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 4 610 m<sup>2</sup> Grünland

Bodenschätzung: 4 547 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L),  
Klimastufe 7,9° - 7,0° C (I  
51, Ertragsmesszahl 231!

63 m<sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Le  
(2), Klimastufe 7,9° - 7,0°  
Grünlandzahl 53, Ertrags

Gesamtertragsmesszahl 2352

Anzeigenschein (ohne Sonderzeichen)		2022BYCGW3A	<b>Anlage</b>
Lageortname			<b>Tierbestand</b>
<b>zur Grundsteuererklärung</b>			<b>(BayGrSt 3A)</b>
			auf den 1. Januar 20
<b>Landwirtschaftliche Nutzung</b>			22
3	Eigentumsflächen	11	
4	abzüglich verpachtete Flächen	12 -	
5	zuzüglich zugepachtete Flächen	13 +	
6	ergibt selbstbewirtschaftete Flächen	14 =	<b>Berechnen</b>
<b>Tierarten nach dem Durchschnittsbestand</b>			Durchschnittsbestand der letzten drei Wirtschaftsjahre in Stück
7	Alpakas	21	
8	Damtiere unter 1 Jahr	22	
9	Damtiere 1 Jahr und älter	23	
10	Legehennen (einschließlich einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestandes)	24	
11	Legehennen aus zugekauften Junghennen	25	
12	Zuchtputen, -enten, -gänse	26	
13	Zucht- und Angorakaninchen	27	
14	Lamas	28	
15	Pferde unter 3 Jahren und Kleinpferde	29	
16	Pferde 3 Jahre und älter	30	
17	Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschließlich Mastkälber, Starterkälber und Fresser)	31	
18	Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt	32	
19	Färsen (älter als 2 Jahre)	33	
20	Rindvieh - Masttiere (Mastdauer weniger als 1 Jahr)	34	
21	Kühe (einschließlich Mutter- und Ammenkühe mit den dazugehörigen Saugkälbern)	35	
22	Zuchtbullen, Zugochsen	36	
23	Schafe unter 1 Jahr (einschließlich Mastlämmer)	37	
24	Schafe 1 Jahr und älter	38	
25	Zuchtschweine (einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)	39	
26	Strauße - Zuchttiere 14 Monate und älter	40	
27	Strauße - Jungtiere/Masttiere unter 14 Monate	41	
28	Ziegen	42	

<b>Tierarten nach der Erzeugung</b>		Erzeugung in Stück im Durchschnitt der letzten drei Wirtschaftsjahre
29	Jungmasthühner (bis zu 6 Durchgänge je Jahr - schwere Tiere)	51
30	Jungmasthühner (mehr als 6 Durchgänge je Jahr - leichte Tiere)	52
31	Junghennen	53
32	Mastenten	54
33	Mastenten in der Aufzuchtphase	55
34	Mastenten in der Mastphase	56
35	Mastputen aus selbst erzeugten Jungputen	57
36	Mastputen aus zugekauften Jungputen	58
37	Jungputen (bis etwa 8 Wochen)	59
38	Mastgänse	60
39	Mastkaninchen	61
40	Rindvieh - Masttiere (Mastdauer 1 Jahr und mehr)	71
41	Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)	72
42	Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)	73
43	Schwere Ferkel und leichte Läufer (über etwa 20 bis etwa 30 kg)	74
44	Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)	75
45	Schwere Läufer (über etwa 45 bis etwa 60 kg)	76
46	Mastschweine	77
47	Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg	78
<b>Zugekaufte Tiere</b>		Zukäufe in Stück im Durchschnitt der letzten drei Wirtschaftsjahre
<b>Die in Zeilen 42 bis 47 angegebenen Tiere wurden zugekauft als</b>		
48	Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)	81
49	Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)	82
50	Schwere Ferkel und leichte Läufer (über etwa 20 bis etwa 30 kg)	83
51	Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)	84
52	Schwere Läufer (über etwa 45 bis etwa 60 kg)	85

# 3. Daten des Liegenschaftskatasters

## Wo finde ich die Angaben zum Flurstück?

1. **Eigene Unterlagen für die amtliche Fläche:**  
Grundbuchauszug, Notarvertrag
2. **BayernAtlas-Grundsteuer**
  - [www.elster.de](http://www.elster.de) oder [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de) oder bei Ihrem Finanzamt
  - 1. Juli bis 31. Dezember 2022
  - Flurstücksangaben zum Stichtag 1. Januar 2022
  - Art. 10a BayGrStG
  - **kostenlos**



### Kostenfreie Daten im BayernAtlas-Grundsteuer

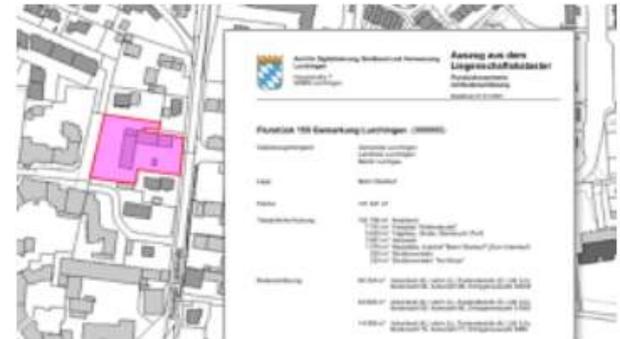
Im Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.12.2022 werden die für die Grundsteuererklärung bereitgestellten Sachdaten (Fläche, Flurstücksnummer, Gemarkung, tatsächliche Nutzung, ggf. Ertragsmesszahlen) zu den Flurstücken **kostenfrei** über die allgemein zugängliche Internetanwendung BayernAtlas-Grundsteuer erhältlich sein. Diese erreichen Sie dann direkt über ELSTER. Dabei gelten die [Nutzungsbedingungen](#) des BayernAtlas-Grundsteuer.

Sofern der Eigentümer des Grundstücks mit der Veröffentlichung der Ertragsmesszahlen eines Flurstücks nicht einverstanden ist, kann er dies in der Internetanwendung über ein Widerspruchsformular mitteilen. In der Folge unterbleibt die Veröffentlichung aller Sachdaten dieses Flurstücks.

## 3. Flurstücksnachweis zur Grundsteuererklärung

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Stichtag 1. Januar 2022
- **Kostenpflichtig: 8,- €**
- **Ab 1. Juli 2022**

## 4. Digitaler Abruf durch Ihre\*n Steuerberater\*in (Vollmacht für Bestellung erforderlich)



### Flurstücksnachweis zur Grundsteuererklärung

Neben der Internetanwendung können die stichtagsbezogen bereitgestellten Daten auch in Form von speziellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster am zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB) bezogen werden. Dieses Angebot ist **kostenpflichtig**, je **Flurstück** werden **8,- €** bzw. ab dem 11. Flurstück **4,- €** Gebühr erhoben.

Falls Sie dieses Angebot nutzen möchten, können Sie ab 1. Juli 2022 einen entsprechenden Antrag an Ihr örtliches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung richten. Bei Bedarf können Sie zu unseren Öffnungszeiten auch persönlich Kontakt aufnehmen oder dieses aufsuchen.

> [Flurstücksnachweis für Grundsteuererklärung](#)

# 3. Umgang mit BayernAtlas-Grundsteuer

Aufruf des BayernAtlas - Grundsteuer

Suche des Flurstücks

Darstellung des Flurstücks

Darstellung der Flurstücksachdaten

Suche nach Adresse oder Flurstücksnummer

The screenshot displays the BayernAtlas interface. At the top left, the 'BayernAtlas' logo is visible with a 'Beta' badge. A search bar contains the text 'Irlenweg 44 Zwiessel'. Below the search bar, there are tabs for 'Themen', 'Karte', and 'Mehr...'. The 'Orte' section is expanded, showing a search result: 'Irlenweg 44 94227 Zwiessel, Klautzenbach'. The 'Daten' section is also expanded, showing a list of plot numbers under the heading 'Flurstück':

- Zwiessel Zwiessel 44/2
- Zwiessel Zwiessel 670/44
- Zwiessel Zwiessel 671/44
- Zwiessel Zwiessel 698/44
- Zwiessel Zwiessel 732/44
- Zwiessel Zwiessel 733/44
- Zwiessel Zwiessel 742/44

The main area of the screenshot is a satellite map of a residential area with yellow outlines indicating plot boundaries. A scale bar at the bottom left shows '100 m'. At the bottom right, there are icons for 'Messen', 'Zeichnen', 'Import', and 'Teilen'. The footer of the application shows the date '165 (31.03.2022\_09:27:29)' and the data source '© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung' and 'Basiskarte: Luftbild'.

# 3. Umgang mit BayernAtlas-Grundsteuer

Aufruf des  
BayernAtlas -  
Grundsteuer

Suche des  
Flurstücks

Darstellung des  
Flurstücks

Darstellung der  
Flurstücksachdaten

Bei Klick auf das Flurstück:

Anzeige der relevanten Informationen:

- Gemeinde, Gemarkung, Gemarkungsnummer
- Flurstücksnummer
- Amtliche Fläche
- Tatsächliche Nutzung
- Ertragsmesszahl (bei landwirtschaftl. Flurstücken)

← Objekt-Info

Grundsteuer (ALKIS WMS)

Gemeinde	Zwiesel
Gemarkung	Klautzenbach
Gemarkungsnummer	095731
Flurstückszähler	47
Flurstücksnenner	2
Amtliche Fläche	793 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	793 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Gesamtertragsmesszahl	-

Bitte beachten Sie zwingend die Nutzungsbedingungen und Hinweise zu den bereitgestellten Daten. Gegen die Veröffentlichung der Ertragsmesszahl (EMZ) im BayernAtlas kann der jeweilige Eigentümer Widerspruch gemäß Art 10 a Abs. 2 Satz 2 BayGrStG einlegen. In diesem Fall werden die Sachdaten für das spezielle Flurstück im BayernAtlas nicht mehr angezeigt. Wenn Sie der Darstellung der EMZ widersprechen möchten, verwenden Sie bitte das Widerspruchsformular.

DEVELOPMENT: Version: 17.03.2022

165 (31.03.2022\_09:27:29)



# 4. Abgabe der Grundsteuererklärung

- Elektronisch über **ELSTER – Ihr Online-Finanzamt ab 1. Juli 2022 unter [www.elster.de](http://www.elster.de)**



- Erklärungsvordrucke und Ausfüllanleitungen **in Papier:**
  - in den Finanzämtern ab 1. Juli 2022
  - in den Kommunen ab 1. Juli 2022
  - vorausfüllbare online PDFs auf [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) bereits jetzt
- Abgabe in **Ihrem örtlichen Finanzamt**

### **Frist zur Erklärungsabgabe:**

**1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022**

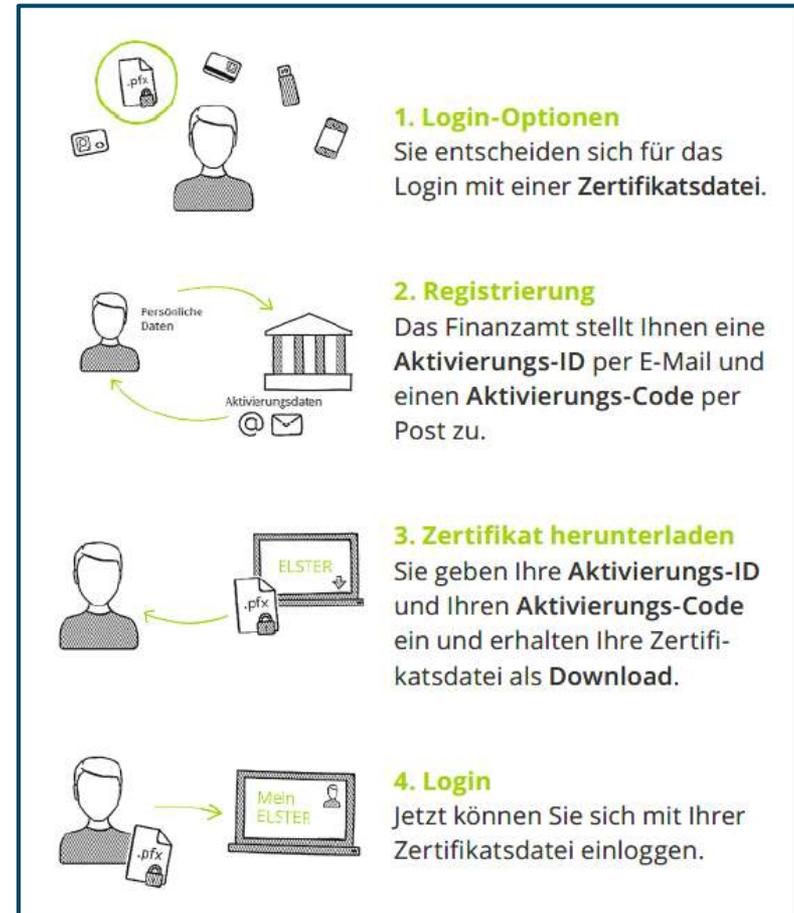


**Stichtag: 1. Januar 2022**

die Eigentumsverhältnisse und die tatsächlichen (baulichen) Gegebenheiten zum 1. Januar sind maßgebend

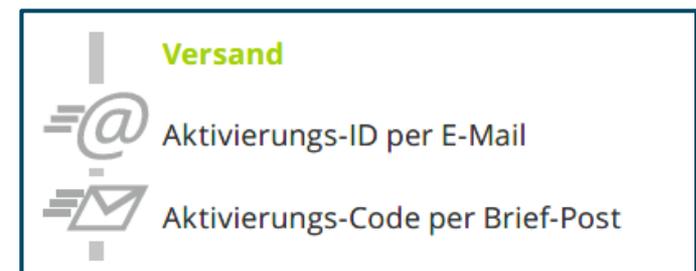
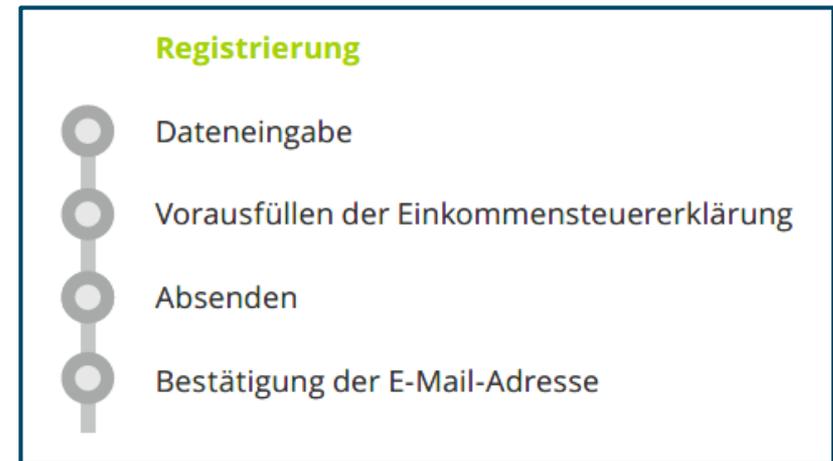
# 5. ELSTER Registrierung

- Zur Registrierung gibt es verschiedene Möglichkeiten
- Für fast alle Nutzenden ist die „Zertifikatsdatei“ die beste Wahl
- Aus Sicherheitsgründen erfolgt die Registrierung in mehreren Schritten und dauert bis zu zehn Werktagen



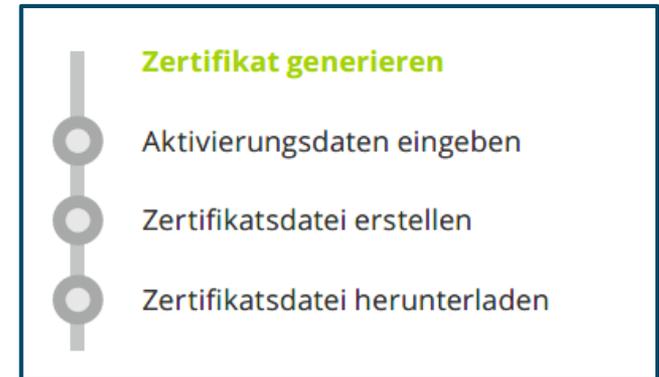
# 5. ELSTER Registrierung

- [www.elster.de](http://www.elster.de)
- **Privatpersonen** registrieren sich mit ihrer persönlichen Identifikationsnummer
- **Organisationen** mit der Steuernummer
- Nach dem Senden der Daten wird eine erste E-Mail gesendet, deren Zustellung bestätigt werden muss. Anschließend wird eine zweite E-Mail mit einer Aktivierungs-ID sowie postalisch ein Aktivierungs-Code versendet.



# 5. ELSTER Registrierung

- Sobald beide Aktivierungsdaten vorliegen, kann die Registrierung abgeschlossen werden



- Anschließend ist sofort der Login bei Mein ELSTER mit der Zertifikatsdatei möglich

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

- Der Aufruf des Grundsteuer-Formulars erfolgt unter:  
Formulare & Leistungen

→ Alle Formulare  
→ Grundsteuer  
→ Grundsteuer für  
Bayern

- Aufruf des Formulars:  
**Ab 1. Juli 2022**

The screenshot shows the ELSTER portal interface. On the left is a navigation menu with the following items: 'Mein Benutzerkonto' (gear icon), 'Formulare & Leistungen' (document icon), 'Benutzergruppen' (people icon), and 'Weitere Softwareprodukte' (document icon). The 'Formulare & Leistungen' section is expanded, showing 'Alle Formulare' (highlighted with a green bar), 'Bereitstellungstermine', 'Bescheinigungen verwalten', and 'Auskunft zur elektronischen Lohnsteuerkarte (ELStAM)'. On the right, the 'Alle Formulare' page is displayed, featuring a search box labeled 'Filtern nach' and a 'Filtern' button. Below the search box is a list of categories: '> Anträge, Einspruch und Mitteilungen', '> Einkommensteuer', '> Einnahmenüberschussrechnung', '> Feststellung', '> Fragebogen zur steuerlichen Erfassung', and '> Gewerbesteuer'. The 'Grundsteuer' category is expanded with a dashed line, showing a list of states: 'Grundsteuer für Baden-Württemberg', 'Grundsteuer für Bayern' (highlighted in yellow), 'Grundsteuer für Hamburg', 'Grundsteuer für Hessen', 'Grundsteuer für Niedersachsen', and 'Grundsteuer für andere Bundesländer'.

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

## Informationen beim Betreten des Formulars:

**Allgemeine Hinweise**

**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.

**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.

**Weitere Informationen**

Weitere Informationen finden Sie unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de).

Vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Dezember 2022 können Sie ausgewählte Daten, wie z. B. Flurstücksnummer und amtliche Fläche, aus dem Liegenschaftskataster zum Stichtag 1. Januar 2022 kostenlos über das Internetportal BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung abrufen: [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de)

## Anlagenauswahl:

Hinweis: Der Vordruck BayGrSt 4 (Grundsteuerbefreiungen und -vergünstigungen) ist bei ELSTER in BayGrSt 2 integriert

**Anlagenauswahl** Welche Anlagen brauche ich ?

Hauptvordruck (BayGrSt 1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (BayGrSt 2)	<input type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (BayGrSt 3A)	<input type="checkbox"/>

Sie können Ihre Auswahl auch später noch anpassen. Klicken Sie dazu auf der nächsten Seite auf die Schaltfläche "Anlagen hinzufügen/entfernen".

[Weiter](#)

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

## • Systematik des Mein ELSTER Formulars

The screenshot shows the 'Mein ELSTER' interface for the 'Grundsteuer für Bayern' form. The interface is divided into several sections:

- Top Bar:** Contains three main buttons: 'Eingeben und Daten übernehmen', 'Prüfen der Eingaben', and 'Versenden des Formulars'. On the right, there is a 'Speichern und Formular verlassen' button and a note: 'Letzte automatische Speicherung vor: 0 min'.
- Left Sidebar (Formularbereich):** Titled 'Grundsteuer für Bayern', it contains a 'Startseite des Formulars' section with a list of steps:
  - Hauptvordruck (BayGrSt 1)
    - 1 - Angaben zur Feststellung
    - 2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
    - 3 - Eigentumsverhältnis
    - 4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung
    - 5 - Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung
    - 6 - Mitwirkung und Empfangsvollmacht
  - Anlage Grundstück (BayGrSt 2)
    - 1 - Angaben zum Grund und Boden
    - 2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen
    - 3 - Angaben bei vollständiger Grundsteuerbefreiung
    - 4 - Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung
    - 5 - Herrichtung für steuerbefreite Zwecke
    - 6 - Zivilschutz
    - 7 - Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum
    - 8 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

- Main Content Area (Formularbereich):** Titled 'Startseite des Formulars Grundsteuererklärung', it includes:
- A link: 'Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.'
- A date field: 'auf den 1. Januar 2022' with a help icon.
- An 'Aktenzeichen' field with a help icon.
- A button: 'Personliche Bearbeitungsnoteiz'.
- A section 'Anlagenübersicht' with a list:
  - Hauptvordruck (BayGrSt 1)
  - Anlage Grundstück (BayGrSt 2)
- A 'Nächste Seite >' button at the bottom right.
- Bottom Bar (Navigationsbereich):** Contains 'Anlagen hinzufügen / entfernen', a search icon, and a menu icon.

Red arrows point to various elements with labels:

- 'Prozessschritte' points to the top bar buttons.
- 'Verlassen des Formulars' points to the 'Speichern und Formular verlassen' button.
- 'Link zum bayerischen Grundsteuer-Chat' points to the chat link.
- 'Formularbereich' points to the main content area.
- 'Hilfelinke zur Ausfüllhilfe' points to the help icon in the 'Aktenzeichen' field.
- 'Navigationsbereich' points to the bottom bar.

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

- **Hilfelinks**

- Beim Klick auf die blauen Fragezeichen öffnet sich der Hilfetext am rechten Bildschirmrand.

The screenshot displays the ELSTER web interface. At the top, there is a navigation bar with 'Hilfe' (Help), 'Chat', a search bar containing 'Suchen', and buttons for 'TestOrg5' and 'Abmelden'. Below this is a blue button labeled 'Speichern und Formular verla...'. The main content area shows a breadcrumb trail: 'Hauptvordruck (BayGrSt... > 4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigu...'. The current section is titled '4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung' with a blue question mark icon. Below the title is a form field with a checkbox and the text: 'Für den gesamten oder teilweisen Grundbesitz liegen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und/oder die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor. Die Anlage Grundstück beziehungsweise Land- und Forstwirtschaft ist beigefügt und es liegen Angaben zur Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung vor.' Below the form are buttons for '< Vorherige Seite' and 'Nächste Seite >'. A red arrow points from the question mark icon to a help popup on the right. The popup is titled 'Hilfe x' and contains the text: 'Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung Kreuzen Sie bitte das Feld in der Zeile 58 an, wenn Sie eine Befreiung von der Grundsteuer oder eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl beantragen. Hinweis: Die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen von 100 % auf 70 % wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. In diesem Fall müssen Sie dieses Feld nicht ankreuzen und auch keine gesonderten Angaben zu Grundsteuerermäßigungen machen.'

- **Entwurf Speichern und weiter bearbeiten**

- Eingaben werden laufend automatisch gespeichert
- Die Bearbeitung kann jederzeit unterbrochen und später wieder aufgenommen werden

Speichern und Formular verlassen

Letzte automatische  
Speicherung vor: 7 min

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

BayGrSt 1, Teilseite 1:

### 1 - Angaben zur Feststellung

4 **Grund der Feststellung** <sup>13</sup> ?

- Hauptfeststellung
- Nachfeststellung
- Fortschreibung(en)
- Aufhebung

4 **Art der wirtschaftlichen Einheit** <sup>10</sup> ?

- unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

< Vorherige Seite Nächste Seite >

BayGrSt 2, Teilseite 2:

### 2 - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ?

5 Straße, Hausnummer, Hausnummerzusatz     
24 25 26

6 Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)   
31

7 Postleitzahl, Ort    
21 22

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

Mehrere heheberechtigte Gemeinden ?

10  Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erstreckt sich über mehrere heheberechtigte Gemeinden <sup>90</sup>

< Vorherige Seite Nächste Seite >

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

## BayGrSt 1, Teilseite 3:

### 3 - Eigentumsverhältnis ?

Bei Eigentumsverhältnis 0 bis 4 oder 7 bis 9 mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) bitte unten Angaben zu Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen machen.

Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen bitte unten Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft oder Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen und zusätzlich Angaben zu Eigentümer/innen bzw. Miteigentümerinnen machen

#### 11 Eigentumsverhältnis 40

- Keine Angabe
- 0 Alleineigentum einer natürlichen Personen
- 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 ausschließlich von natürlichen Personen
- 8 Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von juristischen Personen
- 9 andere Grundstücksgemeinschaft

> Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen

Nach Klick auf „Weitere Daten hinzufügen“ kann man die (Mit-)eigentümer/innen erklären

### Angaben zu Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen ?

Vorname / Firma

Name / Firma Fortsetzung

Keine Einträge vorhanden

+ Weitere Daten hinzufügen

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

BayGrSt 1, Teilseite 3,  
Unterseite Eigentümer/innen

- Der Adressblock muss pro (Mit-)eigentümer/in ausgefüllt werden
- Bei Ehegatten z.B. für beide Partner separat

Die Teilseiten 4 bis 6 des Vordrucks BayGrSt 1 sind für die meisten Anwender nicht relevant

Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen  
1. Eintrag

20	Anrede	Keine Angabe	10
20	Titel / akademischer Grad		14
21	Vorname / Firma		13
22	Name / Firma Fortsetzung		11
23	Geburtsdatum	TT.MM.JJJJ	18
24	Straße, Hausnummer, Hausnummerzusatz		24 25 26
26	Postleitzahl, Ort		40 22
26	Postfach		27
27	Postleitzahl (Ausland)		20
27	Land (bei Auslandsanschrift)	Keine Angabe	30

- 4 - Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung
- 5 - Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung
- 6 - Mitwirkung und Empfangsvollmacht

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

## BayGrSt 2, Teilseite 1:

- Klick auf „Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen“
- Es öffnet sich die Unterseite für die Angaben zur ersten Gemeinde

## BayGrSt 2, Teilseite 1, Unterseite Gemeinde:

- Beim Feld „Gemeinde“ ist eine Liste mit allen bayerischen Gemeinden hinterlegt
- Klick auf „Weitere Daten hinzufügen“
- Es öffnet sich eine weitere Unterseite „Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens“

1 - Angaben zum Grund und Boden <sup>?</sup>

Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) des Grundvermögens <sup>?</sup>

Gemeinde	Summe der Flurstücksfläche(n)
Keine Einträge vorhanden	

+ Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen

Gesamtsumme der Fläche des Grund und Bodens

Gesamtsumme der Flurstücksfläche(n) (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>
---	----------------

> Bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) des Grundvermögens

1. Eintrag

Angabe Gemeinde <sup>?</sup>

Gemeinde Keine Angabe

Angaben zu Gemarkung(en) und Flurstück(en) des Grundvermögens

Gemeindeübergreifende laufende Nummer	Gemarkung	Flurstücknummer
Keine Einträge vorhanden		

+ Weitere Daten hinzufügen

Summe der Fläche des Grund und Bodens

6a	Summe der Flurstücksfläche(n) (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>
----	---	----------------

Gemeindebezogene Aufstellung übernehmen >

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

## BayGrSt 2, Teilseite 1, Unterseite Gemarkung / Flurstück

- Eingabe der wesentlichen Informationen zum Flurstück
- Beim Feld „Gemarkung“ sind alle für die ausgewählte Gemeinde gültigen Gemarkungen als Liste hinterlegt
- Hilfestellung ist an den Feldern verlinkt (blaue Fragezeichen)
- Bayernatlas ist über den Link unter der Überschrift aufrufbar
- Durch Klick auf „Eintrag übernehmen“ wird das Flurstück der Erklärung hinzugefügt

### Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens ?

1. Eintrag

[Meine Daten im BayernAtlas ermitteln.](#)

4	Fläche	<input type="text" value="m²"/>	<input type="text" value="16"/>	?
5	Gemarkung	<input type="text"/>	<input type="text" value="11"/>	?
5	Flurstücknummer: Zähler, Nenner	<input type="text" value="14"/>	<input type="text" value="15"/>	?
6	Grundbuchblatt	<input type="text" value="12"/>		?
6	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	<input type="text" value="X,XXXXX"/>	<input type="text" value="17"/>	?
			<input type="text" value="18"/>	?

### Bei unbebauten Grundstücken mit teilweiser Grundsteuerbefreiung ?

Ein räumlich abgrenzbarer Teil des Flurstücks wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.

Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Fläche
Keine Einträge vorhanden	

[+ Weitere Daten hinzufügen](#)

[Eintrag übernehmen >](#)

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

Bei Bedarf können

- pro Gemeinde mehrere Gemarkungen/ Flurstücke erklärt werden
- mehrere Gemeindebezogene Aufstellungen erstellt werden

Ausgegraute Felder (Gesamtsumme) werden automatisch berechnet

Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) des Grundvermögens  
Bad Füssing

Angabe Gemeinde ?

Gemeinde:

Angaben zu Gemarkung(en) und Flurstück(en) des Grundvermögens

Gemeindeübergreifende laufende Nummer	Gemarkung	Flurstücknummer		
1. 1	Aigen a.Inn	4/123	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2. 2	Aigen a.Inn	2/1122	<input type="text"/>	<input type="text"/>

+ Weitere Daten hinzufügen

1 - Angaben zum Grund und Boden ?

Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) des Grundvermögens ?

Gemeinde	Summe der Flurstücksfläche(n)		
1. Bad Füssing	1850	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2. Mühldorf a.Inn	400	<input type="text"/>	<input type="text"/>

+ Gemeindebezogene Aufstellung hinzufügen

Gesamtsumme der Fläche des Grund und Bodens

Gesamtsumme der Flurstücksfläche(n) (m<sup>2</sup>)

> Bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>

< Vorherige Seite

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

## BayGrSt2, Teilseite 2

- Klick auf „Weitere Daten hinzufügen“
- Es öffnet sich die Unterseite für die Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen
- Ausführliche Hilfetexte zur Flächenberechnung sind bei den Feldern verlinkt

2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen ?

Gebäude / Gebäudeteil

Bezeichnung

Keine Einträge vorhanden

+ Weitere Daten hinzufügen

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche aller Gebäude / Gebäudeteile

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche (Euro)  Euro

< Vorherige Seite Nächste Seite >

Gebäude / Gebäudeteil

1. Eintrag

20	Bezeichnung	<input type="text"/>	11 ?
20	Wohnfläche	<input type="text" value="m²"/>	15 ?
20	Nutzfläche	<input type="text" value="m²"/>	16 ?

> Bei teilweiser Grundsteuerbefreiung

> Bei nicht einheitlicher Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Eintrag übernehmen >

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

Die Gebäude und Gebäudeteile können nacheinander einzeln erfasst werden

Die Teilseiten 3 bis 8 des Vordrucks BayGrSt 2 sind für die meisten Anwender nicht relevant

2 - Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen ?

Gebäude / Gebäudeteil

Bezeichnung	
1. Wohnhaus	<input type="text"/> <input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="🗑"/>
2. Gartenschuppen	<input type="text"/> <input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="🗑"/>

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche aller Gebäude / Gebäudeteile

Summe der Wohn- beziehungsweise Nutzfläche (Euro)

- 3 - Angaben bei vollständiger Grundsteuerbefreiung
- 4 - Angaben bei einheitlicher und vollständiger Grundsteuerermäßigung
- 5 - Herrichtung für steuerbefreite Zwecke
- 6 - Zivilschutz
- 7 - Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum
- 8 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft müssen die Anlagen BayGrSt 3 und ggf. BayGrSt 3A ausfüllen.

Bevor der Fall gesendet werden kann, müssen ggf. Fehler und Konflikte gelöst werden. Hier muss z.B. das Pflichtfeld „Aktenzeichen“ noch ausgefüllt werden:

The screenshot shows the online form interface for Grundsteuer für Bayern. At the top, there are navigation buttons: 'Eingeben und Daten übernehmen', 'Prüfen der Eingaben', 'Versenden des Formulars', and 'Speichern und Fortschreiten'. The main content area is divided into two columns. The left column, titled 'Grundsteuer für Bayern', contains a section 'Gefundene Fehler und Konflikte' with four error messages:

- Die Angaben auf der Startseite sind noch unvollständig. (Startseite des Formulars)
- Bitte geben Sie das Aktenzeichen (zum Beispiel Grundsteuerwert-Aktenzeichen, Grundsteuerausgangsbetrag-Aktenzeichen) an. (Startseite des Formulars)
- Bei einem bebauten Grundstück müssen Straße, Postleitzahl und Ort ausgefüllt werden. (Mögliche Fehlerquellen)
- Bei Alleineigentum darf nur ein Beteiligter angegeben werden. (Hauptvordruck (BayGrSt 1) - 3 - Eigentumsverhältnis)

The right column shows an 'Aktueller Fehler' message: 'Bitte geben Sie das Aktenzeichen (zum Beispiel Grundsteuerwert-Aktenzeichen, Grundsteuerausgangsbetrag-Aktenzeichen) an.' Below this is a section for 'Startseite des Formulars Grundsteuererklärung' with a note: 'Wenn sich der Grundbesitz auf mehrere wirtschaftliche Einheiten verteilt, sind entsprechend mehrere Erklärungen abzugeben.' There is also a link for 'Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.' At the bottom, there is a date selector set to 'auf den 1. Januar 2022' and a text input field for 'Aktenzeichen' which is currently empty. A 'Persönliche Bearbeitungsnotiz' field is also visible at the very bottom.

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

Wurden alle Fehler behoben, kann die Erklärung gesendet werden. Auf der Sendeseite werden alle Eingaben nochmals zusammengefasst dargestellt.

The screenshot shows the 'Formular absenden' (Send Form) page in the ELSTER system. At the top, there are three navigation buttons: 'Eingeben und Daten übernehmen' (blue), 'Prüfen der Eingaben' (blue), and 'Versenden des Formulars' (green). A 'Speichern' (Save) button is also visible on the right. The main content area is divided into two sections. On the left, under the heading 'Grundsteuer für Bayern', there is an 'Inhaltsverzeichnis' (Table of Contents) with a dropdown menu for 'Grundsteuererklärung'. The dropdown is expanded, showing three items: 'Angaben zur Feststellung', 'Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft', and 'Eigentumsverhältnis'. On the right, the heading 'Formular absenden' is followed by the instruction 'Bitte überprüfen Sie noch einmal Ihre Angaben. Im Anschluss können Sie unten das Formular absenden.' Below this is a date field set to 'zum 1. Januar 2022'. At the bottom right, there is a large blue 'Absenden' (Send) button.

## Ausführliche Informationen rund um die Grundsteuer in Bayern finden Sie online unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)

Die Grundsteuerreform Die Abgabe Ihrer Erklärung Sie haben noch Fragen?

Bayerisches Landesamt für Steuern 

### Die Grundsteuerreform – Wie machen wir das in Bayern?

Die Grundsteuer wurde reformiert. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen Berechnungsgrundlagen, die Einheitswerte, als verfassungswidrig eingestuft. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahler ungleich behandelt werden. Deshalb gilt: Bis 2024 berechnet sich die Grundsteuer noch nach den Einheitswerten, ab 2025 berechnet sie sich dann nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzzbeträgen oder den Grundsteuerwerten. Für Grundstücke wird in Bayern ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Damit wird im Gegensatz zum Bundesmodell verhindert, dass die Grundsteuer automatisch steigt.

Die neuen Berechnungsgrundlagen werden von den Finanzämtern zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Die Städte und Gemeinden berechnen die Grundsteuer auf dieser Grundlage anhand des jeweiligen eigenen Hebesatzes und bestimmen damit die Höhe der Steuerbelastung ab dem 1. Januar 2025. Die „neue“ Grundsteuer ist also erstmalig ab 2025 zu zahlen.

Um die neuen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer ermitteln zu können, müssen alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken und Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (Stichtag: 1. Januar 2022) eine Grundsteuererklärung einreichen. Die Grundsteuererklärung ist zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022 abzugeben. Hierzu wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer am 30. März 2022 durch eine [Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern](#) öffentlich aufgefordert. Hierzu gibt es Ausnahmen, vergleiche [Verfügung v. 31.03.2022](#).

[zur Allgemeinverfügung](#)

### Ausfüllen der Grundsteuererklärung – Wir helfen Ihnen dabei!

#### Was müssen Sie tun?

Die Erklärung können Sie ab dem 1. Juli 2022 bequem und einfach elektronisch über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt - unter <https://www.elster.de> abgeben. Sofern Sie noch kein Benutzerkonto haben, können Sie sich bereits jetzt registrieren. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann.

Falls Eigentümerinnen und Eigentümer nicht die Möglichkeiten zur elektronischen Übermittlung der Erklärung haben, dürfen nahe Angehörige oder Steuerberater sie hierbei unterstützen. Diese können die eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Erklärung abzugeben.

Ist eine elektronische Abgabe für Sie nicht möglich, kann die Steuererklärung auch auf Papier eingereicht werden.

- Die bayerischen Formulare stehen hier in Kürze in einer **grauen Variante** ausschließlich zum Ausfüllen am PC und anschließendem Ausdruck bereit.
- Alternativ stehen Ihnen die bayerischen Formulare in der **grünen Variante ab dem 1. Juli 2022** in den bayerischen Finanzämtern sowie den Verwaltungen der Städte und Gemeinden zur Verfügung. Diese grünen Erklärungsvordrucke dürfen handschriftlich ausgefüllt werden.



**Grundlagen-Video**  
- aktuell noch im Vorschau Stadium -

Zur Unterstützung für Ihre Erklärungsabgabe steht umfangreiches Informationsmaterial zur Verfügung. Einen guten Überblick über alle vorhandenen Hilfen erhalten Sie im obigen Grundlagen-Video. **Dieses sollten Sie sich zum Einstieg unbedingt ansehen.**

In den folgenden beiden aufklappbaren Bereichen werden Ihnen anhand praxisnaher Konstellationen mit Hilfe von jeweils vier Videos die Arbeitsschritte zum Ausfüllen Ihrer Erklärung illustriert.

#### Abgabe der Erklärung per ELSTER oder auf Papier – So geht's!

- + Abgabe der Grundsteuererklärung elektronisch per ELSTER
- + Abgabe der Grundsteuererklärung auf grünen Papierformularen oder grauen, am PC ausfüllbaren PDFs

## Videos zur Unterstützung bei der Erklärungsabgabe per ELSTER auf [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)

### Abgabe der Erklärung per ELSTER oder auf Papier – So geht's!

— Abgabe der Grundsteuererklärung elektronisch per ELSTER

Die hier aufgeführten Videos sind noch nicht verfügbar, da die bayerischen Elster-Formulare noch in Entwicklung sind.

#### Beispielhafte Video-Ausfüllanleitungen für Grundvermögen



Einfamilienhaus im Eigentum von Ehegatten, mit Garage und Gartenhäuschen



Eigentumswohnung im Alleineigentum, mit Tiefgaragenstellplatz

## Videos zur Unterstützung bei der Erklärungsabgabe per Papier auf [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)

— Abgabe der Grundsteuererklärung auf grünen Papierformularen oder grauen, am PC ausfüllbaren PDFs

+ Graue PDF-Formulare und Ausfüllanleitungen 

### Beispielhafte Video-Ausfüllanleitungen für Grundvermögen



Einfamilienhaus im Eigentum von Ehegatten, mit Garage und Gartenhäuschen



Eigentumswohnung im Alleineigentum, mit Tiefgaragenstellplatz

## Fragenbereich zum Ausfüllen der Grundsteuererklärung sowie allgemein auf [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)

### Fragen und Antworten zum Ausfüllen Ihrer Grundsteuererklärung (FAQ)

- + Sie haben noch Fragen zum Hauptvordruck (BayGrSt 1)?
- + Sie haben noch Fragen zur Anlage Miteigentümer/innen (BayGrSt 1A)?
- + Sie haben noch Fragen zur Anlage Grundstück (BayGrSt 2)?
- + Sie haben noch Fragen zur Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)?
- + Sie haben noch Fragen zur Anlage Tierbestand (BayGrSt 3A)?
- + Sie haben noch Fragen zur Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)?

### Sie haben noch weitere Fragen zur Grundsteuer oder benötigen zusätzliche Informationen?

- + Fragenbereich zur Grundsteuer allgemein

## Weiterführende Links auf [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)

### Hilfreiche weiterführende Links

 <p><a href="#">Broschüre "Die Grundsteuerreform in Bayern - Ein Überblick für Eigentümerinnen und Eigentümer"</a></p>	 <p><a href="#">Chat zur Bayerischen Grundsteuer</a></p>	 <p><a href="#">Telefonnummer der Grundsteuer-Hotline: 089 / 30 70 00 77</a></p>
 <p>Datenabruf aus dem Liegenschaftskataster (BayernAtlas - ein Angebot der Bayerischen Vermessungsverwaltung): vom 01. Juli bis 31. Dezember 2022 zu erreichen über <a href="http://www.elster.de">www.elster.de</a> <a href="#">Weitere Informationen</a></p>	 <p><a href="#">Suche nach dem zuständigen Finanzamt</a></p>	 <p><a href="#">Informationen zur Besteuerung in anderen Bundesländern</a> <a href="http://www.grundsteuerreform.de">www.grundsteuerreform.de</a></p>

### Gesetzliche Regelungen

 <p><a href="#">Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)</a></p>	 <p><a href="#">Bewertungsgesetz (BewG)</a></p>	 <p><a href="#">Grundsteuergesetz (GrStG)</a></p>
---	--	--

+ Pressemitteilungen

**Informations-Hotline** zur  
Bayerischen Grundsteuer:

**089 – 30 70 00 77**

Montag bis Donnerstag von 08:00 – 18:00  
Uhr

Freitag von 08:00 – 16:00 Uhr

# 6. Informationsangebot

Chatbot auf der Webseite

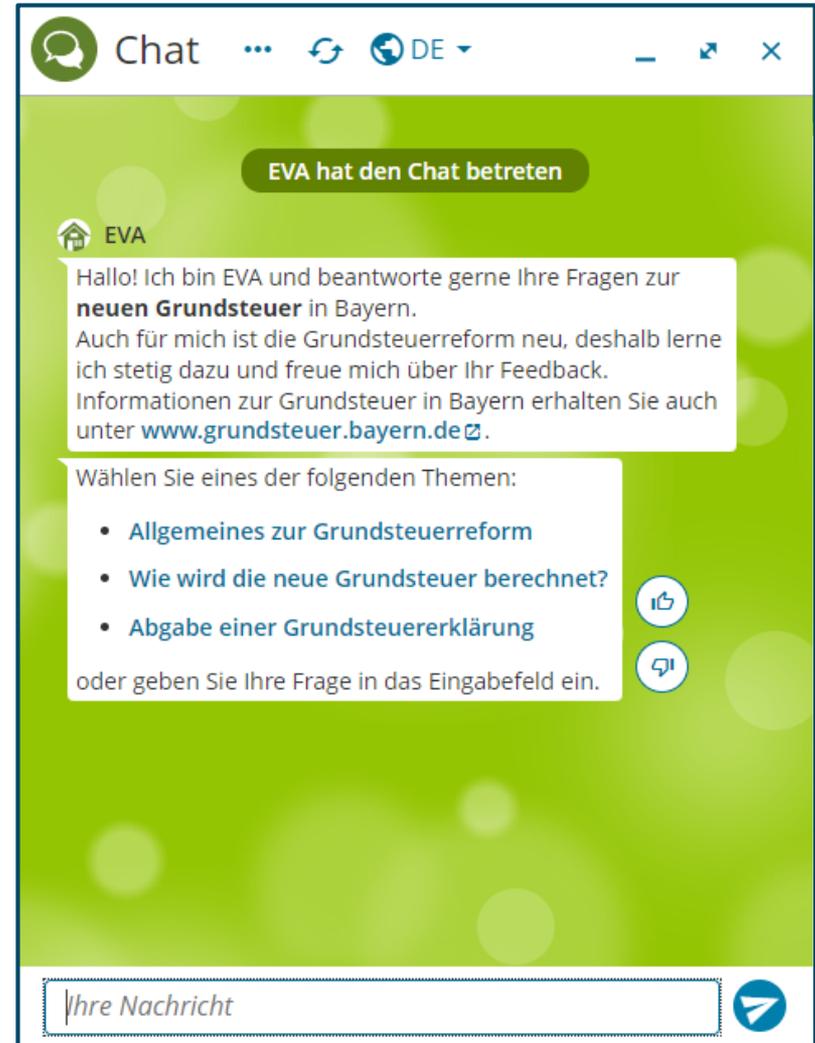
www.elster.de

unter dem Punkt

„Wie finde ich Hilfe?“

→ Chat

→ „Fragen zur Grundsteuer  
Bayern“



## Ausführliche Ausfüllanleitungen zu den Erklärungsvordrucken zur Grundsteuer





## Informationsbroschüre des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat

- unter [www.stmfh.bayern.de/?grundsteuerreform](http://www.stmfh.bayern.de/?grundsteuerreform)
- auf [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)
- in den Finanzämtern und Kommunen



- **Informations-Flyer** zur Grundsteuerreform in Bayern erhältlich unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) und ab Juni in den Kommunen

**Wie wird die Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft berechnet?**

Für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist der **Ertragswert** (Grundsteuerwert) entscheidend. Dieser wird auf Grundlage der Eigentumsflächen und der nutzungsabhängigen, pauschalen Faktoren berechnet.

**Wie läuft die Grundsteuerreform ab?**

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer müssen vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 eine Grundsteuererklärung abgeben.

Nach Eingang der Grundsteuererklärung stellt das Finanzamt die Äquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag jeweils per Bescheid fest.

Die Kommune ermittelt dann im Jahr 2024 mit dem jeweiligen Hebesatz die neue Grundsteuer und versichert den Grundsteuerbescheid. Erst im Grundsteuerbescheid steht, wie viel Grundsteuer ab 2025 bezahlt werden muss.

In den Folgejahren wird bei Grundstücken die Grundsteuer nur dann neu berechnet, wenn sich an den Flächen oder der Nutzung etwas ändert. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird sie hingegen, wie auf Bundesebene, turnusmäßig alle sieben Jahre neu ermittelt.

## Grundsteuerreform in Bayern



**Hier finden Sie weitere Informationen**

- Ausführliche Informationen und Erklärvideos unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)
- Chatbot auf [www.elster.de](http://www.elster.de) unter dem Punkt „Wie finde ich Hilfe?“
- Informations-Hotline: 089 / 30 70 00 77  
Mo. - Do.: 08:00 - 18:00 Uhr, Fr.: 08:00 - 16:00 Uhr
- Kostenloser Online-Zugriff auf Daten aus dem Liegenschaftskataster vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2022 über [www.elster.de](http://www.elster.de)
- Ausführliche Ausfüllanleitungen zur Grundsteuererklärung
- Informationsschreiben, das ab April bis Juni 2022 an den Großteil der Eigentümerinnen und Eigentümer versandt wird
- Berechnung der Grundsteuer in den anderen Bundesländern: [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de)

Impressum  
Bayerisches Landesamt für Steuern  
Sophienstraße 6  
80333 München  
Tel. 089 9991 0

Bayerisches  
Landesamt  
für Steuern

**Was ändert sich bei der Grundsteuer?**

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach einer neuen Grundlage berechnet. Diese wird für alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu ermittelt.

Bis 2024 ist für die Grundsteuer noch das alte Recht (Einheitsbewertung) entscheidend.

Die **Grundsteuer B** für Grundstücke des Grundvermögens wird künftig nach der Größe der Fläche von Grund und Boden sowie ggf. der Gebäudefläche und deren Nutzung berechnet.

Für die **Grundsteuer A** für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist auch zukünftig der Ertragswert des Betriebs entscheidend.

**Muss man eine Steuererklärung abgeben?**

Jeder, der am 1. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks oder Betriebs der Land- und Forstwirtschaft war, muss eine Grundsteuererklärung abgeben.

Diese können Sie entweder elektronisch über das Portal ELSTER - Ihr Online Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) oder auf Papier abgeben. Die Vordrucke stehen Ihnen ab dem 1. Juli 2022 im Internet, in Ihrem Finanzamt oder bei Ihrer Kommune zur Verfügung.

**Wichtig!** Die Grundsteuerklärungen müssen Sie im Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 abgeben.

**Wie wird die Grundsteuer B für Grundstücke berechnet?**

Es sind vier Faktoren entscheidend:

**Grundstücksfläche**  
Entscheidend ist die Fläche des Grund und Bodens, also der Flurstücke. Ist das Flurstück bebaut, wird auch die bebaute Fläche berücksichtigt. Ist ein Gebäude in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt, wird jede Wohnung bzw. jedes Teileigentum gesondert mit der zu der Wohnung / zu dem Teileigentum gehörenden anteiligen Grundstücksfläche angesetzt.

**Gebäudefläche**  
Zusätzlich ist bei bebauten Grundstücken die Gebäudefläche zu berücksichtigen. Die Gebäudefläche ist bei einer Wohnnutzung die Wohnfläche (nach der Wohnflächenverordnung), bei einer anderen Nutzung die Nutzfläche.

**Äquivalenzzahlen**  
Diese sind gesetzlich vorgeben.  
Grundstücksfläche: 0,04 € je m<sup>2</sup>  
Gebäudefläche: 0,50 € je m<sup>2</sup>

**Grundsteuermesszahlen**  
Die Grundsteuermesszahlen sind ebenfalls gesetzlich vorgegeben. Sie betragen für den Grund und Boden 100 %, die Wohnfläche 70 % und die Nutzfläche 100 %. Sie werden in bestimmten Fällen (Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) ermäßigt.

**Berechnungsbeispiel für die Grundsteuer B**



Hebesatz der Gemeinde 400 %

	Grund und Boden	Wohnhaus
Fläche	600 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>
= Äquivalenzbetrag	24 €	80 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
=	24 €	56 €
= Grundsteuermessbetrag	80 €	
x gemeindlicher Hebesatz	400 %	
= zu zahlende Grundsteuer	320 €	

**Wie hoch ist der Hebesatz?**

Der Hebesatz ist ein individuell von den Kommunen festgelegter Prozentsatz, mit dem letztlich die Höhe der Grundsteuer bestimmt wird. Der Hebesatz kann deshalb von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich hoch sein. Die Kommunen werden die Hebesätze für das Jahr 2025 voraussichtlich im Jahr 2024 festlegen.

Zur Berechnung der Grundsteuer **in anderen Bundesländern** finden Sie Informationen auf der Webseite **[www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de)**

## Wissenswertes zur Grundsteuerreform

Alle Regelungen der Länder und die wichtigsten Informationen zur Reform im Überblick

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Mit ihr werden unter anderem Schulen, Kindergärten, Büchereien sowie die Erhaltung und der Ausbau der Infrastruktur finanziert. Sie ist also wichtig für jeden von uns.

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert für verfassungswidrig erklärt. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz aus 2019 wurde eine gesetzliche Neureglung geschaffen. Dabei haben die Länder die Möglichkeit erhalten, mittels Landesgesetz vom Bundesgesetz abzuweichen. Einige Länder haben davon Gebrauch gemacht.

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder (weitestgehend unverändert) das Bundesmodell an. Unterschiedliche Landesregelungen betreffen allein den Bereich des Grundvermögens.



Baden-Württemberg

Bayern

Berlin

Brandenburg

Bremen

Hamburg

Hessen

Mecklenburg-Vorpommern

Niedersachsen

Nordrhein-Westfalen

Rheinland-Pfalz

Saarland

Sachsen

Sachsen-Anhalt

Schleswig-Holstein

Thüringen

Bund



---

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**