

Ausfülltipps für die Grundsteuererklärung

Wir haben uns beim Ausfüllen unserer eigenen Formulare Tipps notiert die auch ihnen weiterhelfen können. Bitte beachten sie, dass dies keine vollständige Ausfüllanleitung ist und diese nicht chronologisch durch die Formulare leitet. Es sind lediglich Stichpunkte zu Feldern an denen sie evtl. nicht genau wissen was einzutragen ist und die ihnen weiterhelfen können.

Bitte suchen sie vorab alle Unterlagen heraus die sie von ihrer Wohnung finden können. Notarieller Kaufvertrag, evtl. Exposé, Grundschuldunterlagen der Bank, Abrechnungen der Hausverwaltung, Grundbuchauszug oder Eintragungsbekanntmachung des Grundbuchamtes, Steuererklärung/Finanzamtsunterlagen. In diesen Dokumenten finden sie alle nötigen Angaben die sie benötigen.

Hinweis: Wir haben diese Dokumente und Angaben nicht in unseren Verwaltungsunterlagen, sollten sie die Dokumente nicht finden müssen sie beim Grundbuchamt oder Finanzamt danach fragen.

Wir haben unsere Erklärung über das Programm „**Elster**“ online erledigt, die folgenden Tipps können aber selbstverständlich auch in das normale Papierformular übernommen werden. Evtl. heissen die betroffenen Felder hier etwas unterschiedlich.

- Formular Grundsteuer Bayern auswählen

In Elster gibt es viele Videos mit Ausfüllanleitungen für die Meldung der Eigentumswohnung. Desweiteren gibt es in Elster oft das ?-Symbol auf das man klicken kann um zu jeder Zeile eine Erklärung zu erhalten.

Sollen sie das Papierformular auf dem Amt abgeholt haben, gibt es dort auch eine umfangreiche Ausfüllhilfe in Papierform.

- Hauptfeststellung, Datum 01.01.2022 muss eingetragen werden
- Es dreht sich bei ihrer Meldung nur um die Eigentumsverhältnisse ihrer eigenen Wohnung (nicht der gesamten WEG) Sie melden nur ihre Wohnung.
- Gibt es nur sie als Eigentümer muss „0“ Alleineigentum“ ausgewählt werden. Bei zwei Eigentümer zb. „4“ Ehegatte oder „5“ Erbengemeinschaft, Geschwister oder Bekannte zusammen als Eigentümer wären „7“ usw.
- Die persönlichen Eigentümerdaten pro Eigentümer ausfüllen und bei mehreren Eigentümern alle einzeln hinzufügen oder eintragen.
- Sie benötigen ihre Steuernummer und die Steueridentifikationsnummer, stehen auf Schreiben des Finanzamtes.
Anteil an der wirtschaftlichen Einheit ist bei „Alleineigentümern 1/1 und bei zwei oder mehreren Eigentümern je 1/2 einzutragen. Im Formular also „Zähler“ 1 „Nenner“ 1 oder „Zähler“ 1 „Nenner“ 2.
- Empfangsvollmacht – nur bei mehreren Eigentümern ausfüllen, es muss einer bestimmt werden der die künftigen Unterlagen erhält.
- Mitwirkung bei der Anfertigung dieser Erklärung – hier müsste ein Dritter eingetragen werden der die Erklärung für sie aufgefüllt hat, z.b. Steuerberater, Finanzberater o.ä.

Angaben zu Grund und Boden

- Im Bayernatlas <https://atlas.bayern.de/> online nach dem Grundstück/Flurstück suchen, mit der Maus anklicken dann kommen links alle Objektinfos zum Flurstück und die Fläche.
- Es müssen alle betroffenen Flurstücknummern einzeln angelegt/eingetragen werden.
- Achtung: Sind mehrere Flurstücknummern betroffen z.B. 466 und 466/1 müssen sie genau hinsehen. Die 466 steht unter „Flurstückzähler“ die 1 steht unter Flurstücknenner. Zusammen bilden diese dann die 466/1. Evtl. müssen sie mit Maus auf verschiedene Feldumrandungen klicken um beide Flurstücke getrennt zu erkennen, die amtlichen Flächen unterscheiden sich.
- Grundbuchblatt Nummer ist zu finden in ihrem Kaufvertrag vom Notar oder ihren Grundschuldunterlagen, ihrem persönlichen Grundbuchauszug oder der Eintragungsbekanntmachung im Grundbuch, die sie vom Grundbuchamt geschickt bekommen haben als sie Eigentümer wurden.

Hinweis: Wir haben diese Nummern nicht in unseren Verwaltungsunterlagen, finden Sie diese nicht, müssen sie sie beim Grundbuchamt anfordern/erfragen.

Angaben zum Gebäudeteil - hier wird nun die Wohnung erfasst

- Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil:
Hier werden nun ihre 1000stel Miteigentumsanteile eingetragen z.B. 89,3/1000 also „Zähler“ 89,3 „Nenner“ 1000
- Wohnfläche der Wohnung eintragen
- Nutzfläche - sind weitere bebaute Flächen außer der Wohnfläche, die ihnen auf dem Grundstück gehören. Es zählen aber nur Flächen über 50m². Eine Garage oder Tiefgaragenplatz hat nur ca. 15-18m² und ist hier mit „0“ einzutragen. Stellplätze oder Carports müssen gar nicht angegeben werden.
- Keller, Speicherräume, Waschküchen sind auch nicht anzugeben.

Hinweis: Es gibt in den Formularen einige Zusatzangaben die sie meistens gar nicht betreffen, z.B. Erbbaurecht, Bruchteilgemeinschaften, Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuerbefreiung, Grundsteuerermäßigung. Diese Angaben einfach überspringen/freilassen.

Bitte beachten sie, dass die Hausverwaltung nicht für sie die Grundsteuererklärung ausfüllen kann und es auch nicht möglich ist allen Eigentümer am Telefon zu erklären was zu tun ist.

Bitte nutzen sie bei Fragen die Hotline des Finanzamtes, die Telefonnummer steht auf der Rückseite des Schreibens des Finanzamtes.