



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



0. Grußworte Bürgermeister/ -in und Amtsleiter/ -in
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

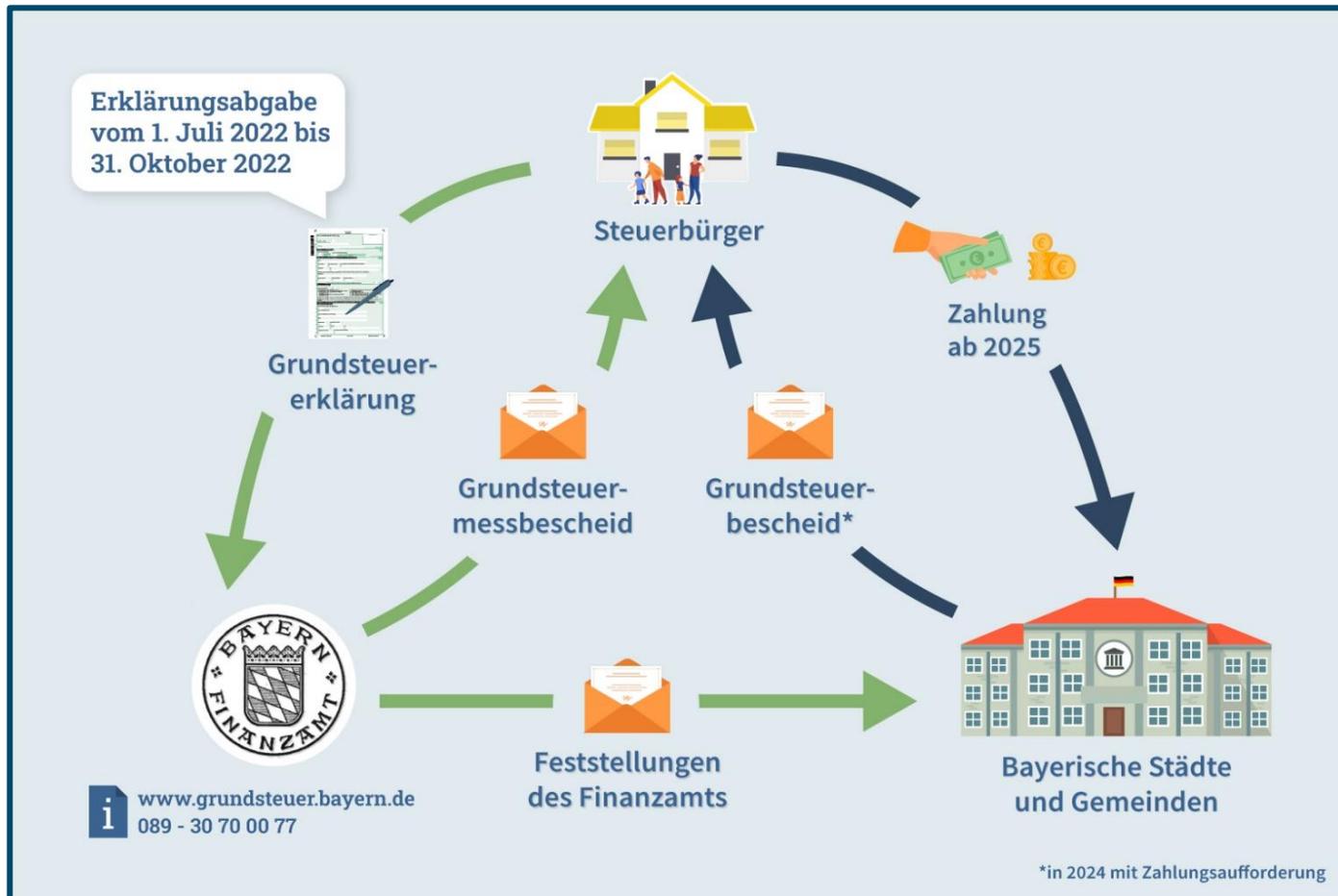
➔ Das Bayerische Flächenmodell ist **wertunabhängig**

# 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)

## 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>		

## 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>			

- Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?
  - maßgeblich:  
das Eigentum an der wirtschaftlichen Einheit am 01. Januar 2022  
(Hauptstellungszeitpunkt; vgl. Allgemeinverfügung des BayLfSt vom 30. März 2022)
  - „Normale Grundstückskaufverträge“ rund um den Stichtag:  
wirtschaftliches Eigentum ab dem Zeitpunkt, zu dem Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergegangen sind
  - Zeitpunkt (Besitz, Nutzen, Lasten) ist der Kaufurkunde zu entnehmen
  - Zeitpunkt der Eintragung ins Grundbuch ist irrelevant

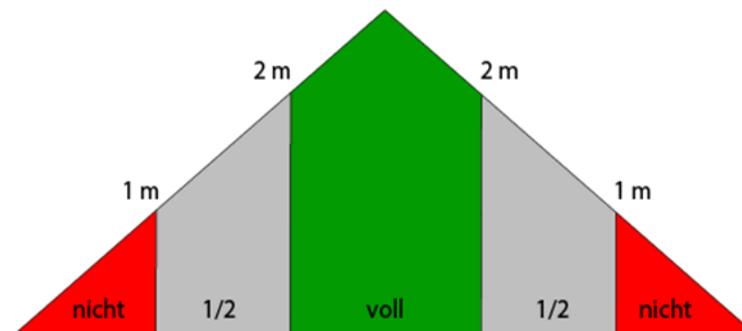
- Was ist eine wirtschaftliche Einheit?
  - Vorprüfung: Abgrenzung Vermögensarten
    - **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen:** Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden
    - **Grundvermögen:** Flurstücke und Gebäude ohne land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - Alle Flurstücke und Gebäude **derselben Vermögensart**, die **derselben Eigentümerin oder demselben Eigentümer** gehören und **zusammen genutzt** werden  
(Ausnahme: Ehegatten oder Lebenspartner i.S.d. Lebenspartnerschaftsgesetzes)
  - z. B.:
    - 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

- Wie wird ein Gebäude berücksichtigt?
  - Je nach Nutzung unterschiedliche Berücksichtigung:  
Nutzung zu Wohnzwecken?
    - 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: Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum, Garagen

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

- Besonderheiten:

- **Wichtig:** Grundflächen von Zubehörräumen (z.B. Abstellräume außerhalb der Wohnung) werden **nicht** berücksichtigt!
- 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  $\frac{1}{2}$ .



- 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, Sanitärräume
  - Die Nutzfläche umfasst nicht die
    - Konstruktions-Grundflächen (z.B. Wände)
    - technischen Funktionsflächen
    - Verkehrsflächen (z.B. Flure, Eingangshallen, Rampen)

- 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

- 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 €	

- 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 (gesetzlich festgelegt)</b>
(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.

# 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

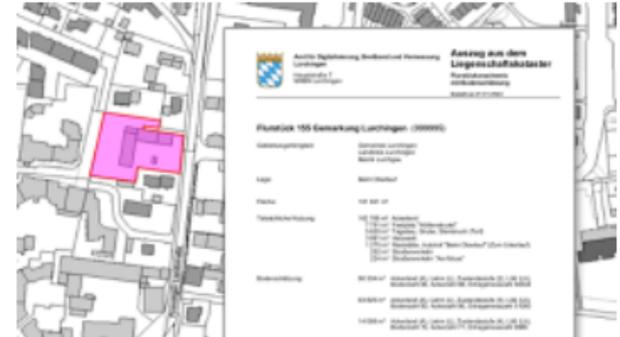
Im Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.12.2022 werden die für die Grundsteuererklärung bereitgestellten Sachdaten (Fläche, Flurstücksnummer, Gemarkung, tatsächliche Nutzung, ggf. Ertragsmesszahlen) zu den Flurstücken **kostenfrei** über die allgemein zugängliche Internetanwendung BayernAtlas-Grundsteuer erhältlich 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 web 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 for 'Irlenweg 44 94227 Zwiessel, Klautzenbach'. The 'Daten' section is also expanded, showing a list of 'Flurstück' (land parcels) with their respective addresses: 'Zwiessel Zwiessel 44/2', 'Zwiessel Zwiessel 670/44', 'Zwiessel Zwiessel 671/44', 'Zwiessel Zwiessel 698/44', 'Zwiessel Zwiessel 732/44', 'Zwiessel Zwiessel 733/44', and 'Zwiessel Zwiessel 742/44'. The main map area shows an aerial view of a residential area with yellow outlines indicating the boundaries of the land parcels. A scale bar at the bottom left indicates 100 meters. The bottom right corner contains navigation and utility icons: 'Messen', 'Zeichnen', 'Import', and 'Teilen'. The footer of the page 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
Flurstücksnummer	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**

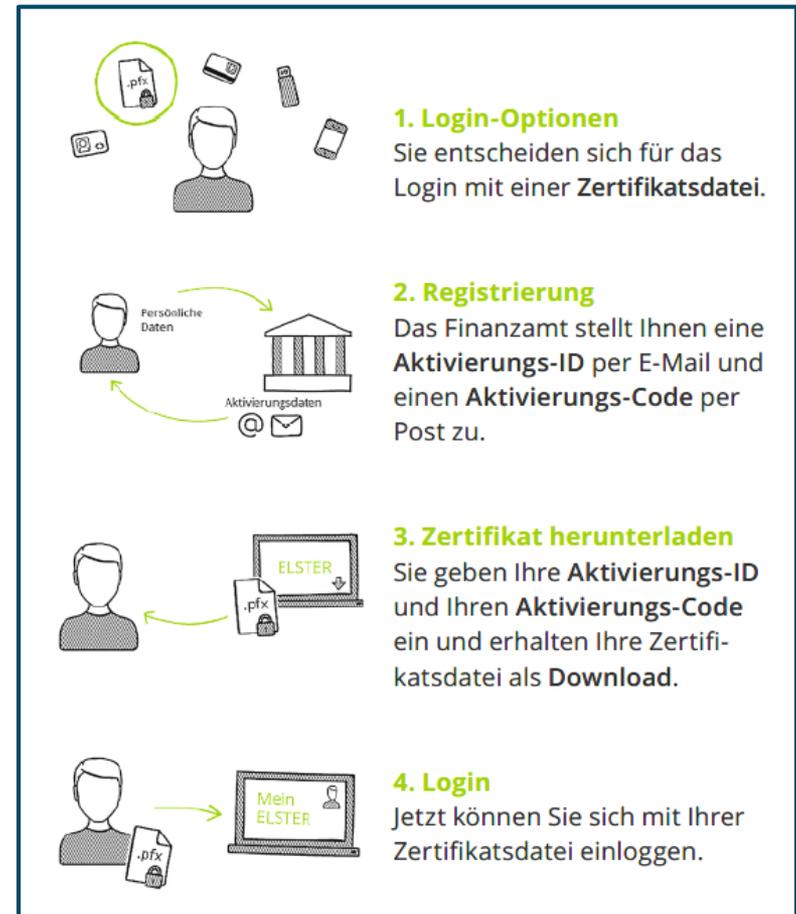


**Stichtag: 1. Januar 2022**

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

# 5. ELSTER Registrierung

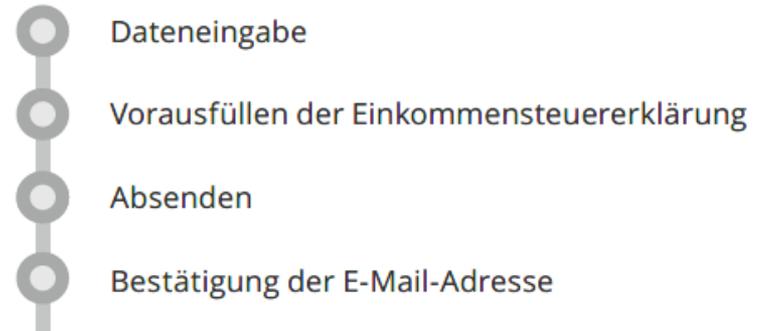
- Zur Registrierung gibt es verschiedene Möglichkeiten
- Für fast alle Nutzenden ist die „Zertifikatsdatei“ die beste Wahl
- Aus Sicherheitsgründen erfolgt die Registrierung in mehreren Schritten und dauert bis zu zehn Werktagen



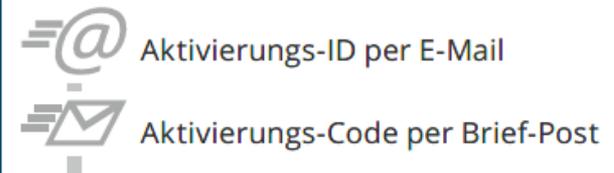
# 5. ELSTER Registrierung

- [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.

## Registrierung

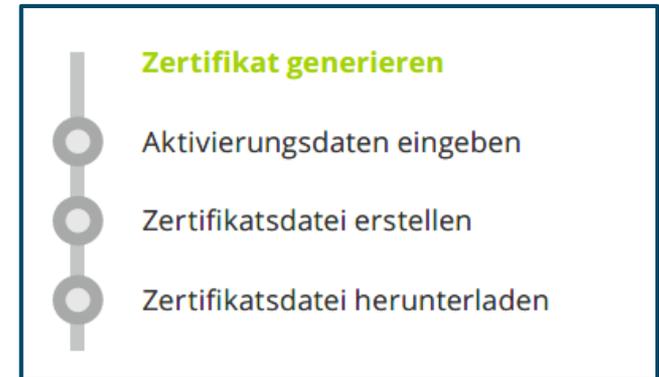


## Versand



# 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 web interface. On the left is a navigation menu with the following items:

- Mein Benutzerkonto (gear icon)
- Formulare & Leistungen (document icon)
- Alle Formulare (highlighted with a green bar)
- Bereitstellungstermine
- Bescheinigungen verwalten
- Auskunft zur elektronischen Lohnsteuerkarte (ELStAM)
- Benutzergruppen (people icon)
- Weitere Softwareprodukte (document icon)

The main content area is titled 'Alle Formulare' and features a search bar with the placeholder text 'Filtern nach' and a 'Filtern' button. Below the search bar is a list of categories with expandable arrows:

- > Anträge, Einspruch und Mitteilungen
- > Einkommensteuer
- > Einnahmenüberschussrechnung
- > Feststellung
- > Fragebogen zur steuerlichen Erfassung
- > Gewerbesteuer
- > **Grundsteuer** (highlighted with a dashed box)

Under the 'Grundsteuer' category, the following options are listed:

- Grundsteuer für Baden-Württemberg
- Grundsteuer für Bayern** (highlighted in yellow)
- Grundsteuer für Hamburg
- Grundsteuer für Hessen
- Grundsteuer für Niedersachsen
- 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 status indicator 'Letzte automatische Speicherung vor: 0 min'.
- Left Sidebar (Formularbereich):** Lists the 'Startseite des Formulars' and two main sections: 'Hauptvordruck (BayGrSt 1)' and 'Anlage Grundstück (BayGrSt 2)'. Each section contains a list of numbered steps (1-8).
- Main Content Area (Formularbereich):** Displays the 'Startseite des Formulars' for 'Grundsteuererklärung'. It includes a heading, a sub-heading 'Grundsteuererklärung', and a paragraph: 'Wenn sich der Grundbesitz auf mehrere wirtschaftliche Einheiten verteilt, sind entsprechend mehrere Erklärungen abzugeben.' Below this is a link: 'Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.' The form fields include 'auf den 1. Januar' with a year selector set to '2022' and 'Aktenzeichen' with a search icon. A 'Persönliche Bearbeitungsnote' field is also present.
- Bottom Bar (Navigationsbereich):** Contains a button 'Anlagen hinzufügen / entfernen', a search icon, and a 'Nächste Seite >' button.

Red arrows point to various elements with labels:

- 'Prozessschritte' points to the top navigation 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 search icon in the 'Aktenzeichen' field.
- 'Navigationsbereich' points to the bottom navigation buttons.

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

- **Hilfelinks**

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

The screenshot shows the ELSTER web interface. At the top, there is a navigation bar with 'Hilfe' (Help), 'Chat', a search bar with '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.' At the bottom of the form are buttons for '< Vorherige Seite' and 'Nächste Seite >'. A red arrow points from the question mark icon to a help popup window on the right. The popup window is titled 'Hilfe' and contains the following 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 >](#)

## 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

Ga	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"/>

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"/>

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>

# 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 displays the 'Grundsteuer für Bayern' (Property Tax for Bavaria) interface. At the top, there are navigation buttons: 'Eingeben und Daten übernehmen', 'Prüfen der Eingaben', 'Versenden des Formulars', and 'Speichern und Fo'. The main content area is divided into two columns. The left column, titled 'Gefundene Fehler und Konflikte', lists several 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)
- Es wurde als Art der wirtschaftlichen Einheit ein Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) angegeben. Hierzu sind auf der Anlage Grundstück Angaben zum Grund und Boden zu tätigen, sofern es sich nicht um die Grundsteuererklärung des Gebäudebesitzers handelt, dessen Gebäude auf fremden Grund und Boden errichtet wurde(n). (Mögliche Fehlerquellen)

The right column features a red-bordered box labeled 'Aktueller Fehler' with the 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.' A link for 'Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.' is provided. The form fields show 'auf den 1. Januar' with a dropdown set to '2022' and an 'Aktenzeichen' field that is currently empty. A 'Persönliche Bearbeitungsnotiz' link is at the bottom.

# 5. ELSTER Abgabemodalitäten

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

**Eingeben**  
und Daten übernehmen

**Prüfen**  
der Eingaben

**Versenden**  
des Formulars

Speichern

Grundsteuer für Bayern

Inhaltsverzeichnis

- Grundsteuererklärung
  - Angaben zur Feststellung
  - Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
  - Eigentumsverhältnis

Formular absenden

Bitte überprüfen Sie noch einmal Ihre Angaben. Im Anschluss können Sie [unten das Formular absenden](#).

zum 1. Januar 2022

Absenden

## 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></p> <p><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:

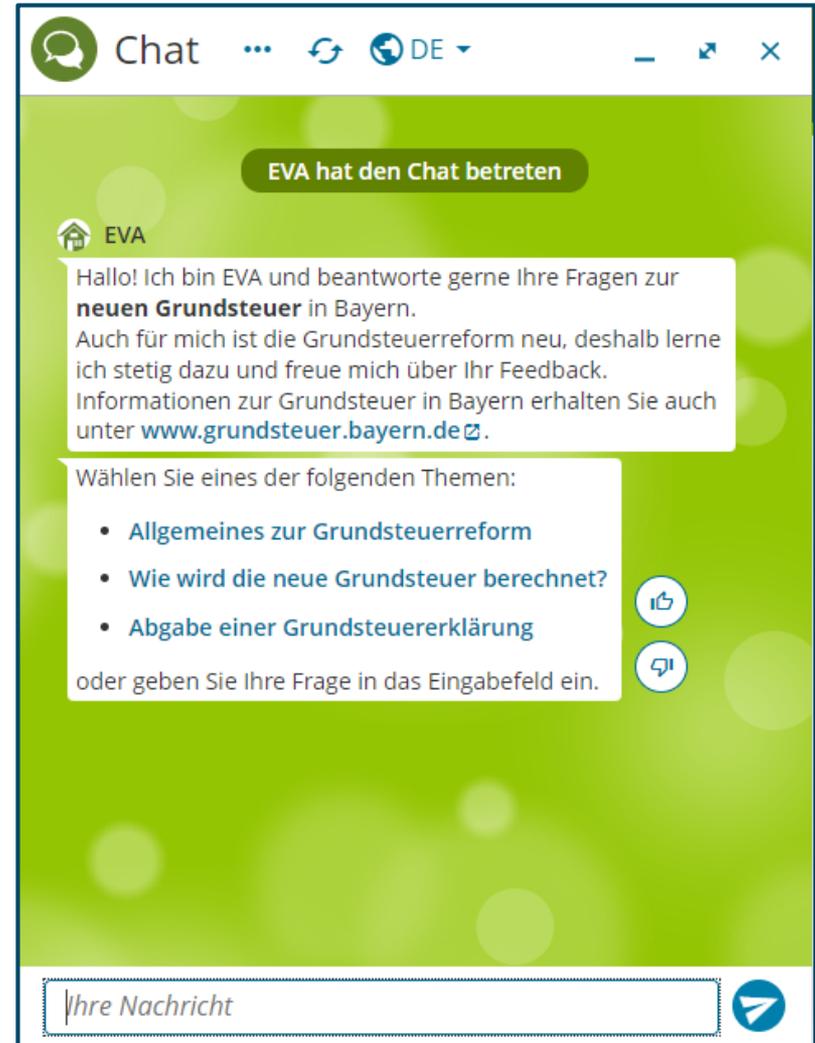
**089 – 30 70 00 77**

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

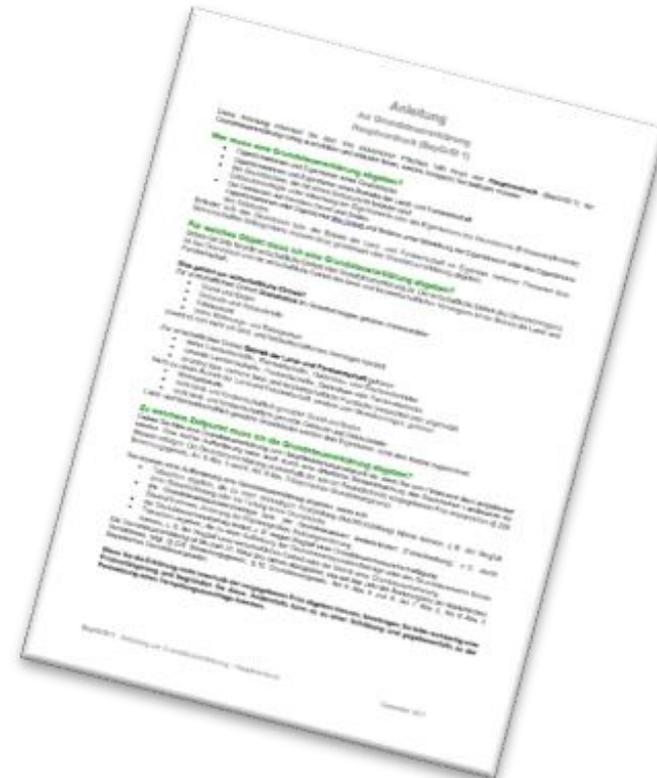
Freitag von 08:00 – 16:00 Uhr

# 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 vorgeschrieben. 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.

Bayerisches  
Landesamt  
für Steuern

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!**