

Grundsteuererklärung 2022 – Hauptfeststellung 01.01.2022

Anleitung
zur Vorbereitung und zum Ausfüllen Grundvermögen
mit
Erläuterung von Fachbegriffen

Vorbemerkung

Jeder Eigentümer eines inländischen Grundstücks ist verpflichtet, zwischen dem 1.07. und 31.10.2022 eine Steuererklärung für diese steuerlich als **wirtschaftliche Einheit** bezeichnete Grundstück einzureichen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum 01.01.2022.

Es ist eine sog. Feststellungserklärung beim zuständigen Finanzamt einzureichen, die ausschließlich für Zwecke der **Neuermittlung der Grundsteuer** ab dem Jahr 2025 erfolgt.

Mit entsprechender Vorbereitung kann mit Hilfe meiner auf das wesentliche beschränkte Eingabemaske die Steuererklärung in wenigen Minuten für jedes einzelne Grundstück (wirtschaftliche Einheit) erledigt werden.

Sie müssen sich nicht mit unübersichtlichen Formularen und unverständlicher Steuersprache auseinandersetzen.

Der Versand der Grundsteuer-Erklärung an das Finanzamt erledige ich.

Vorbereitung

Sie sollten für jedes Grundstück (wirtschaftliche Einheit) die nachfolgenden Unterlagen griffbereit zur Hand haben. Dabei will das Finanzamt von ihnen folgendes Wissen:

1. Lage des Grundstücks und **Einheitswert-Aktenzeichen** (EW-Az.).
2. Wer ist Eigentümer bzw. wem ist das Grundstück wirtschaftlich zuzurechnen.
Ggf. ist ein gesetzlicher Vertreter zusätzlich anzugeben (bei Kindern oder geschäftsunfähigen Personen).
3. Details zum Grundstück, um die Steuer berechnen zu können.
Das erfolgt getrennt nach Grund und Boden und aufstehendem Gebäude und Nebengebäuden wie Garage, Schuppen etc.
4. Besteht eine Vergünstigung bzw. Grundsteuerbefreiung.

Unterlagen, erforderliche

Bundesländer wie Bayern und Rheinland-Pfalz versenden Briefe an Steuerpflichtige, auf denen bereits einige Daten wie Aktenzeichen und Lage des Grundstücks ausgewiesen sind.

Jede wirtschaftliche Einheit (kurz wiE) bildet ein Grundstück für das hier maßgebende Bewertungsgesetz. Eine eigene Steuererklärung und somit Angaben sind jeweils für jedes einzelne Grundstück und jede Eigentumswohnung zu machen (wirtschaftliche Einheit lt. Bewertungsgesetz).

Beispiel: A hat in München ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen. Es ist eine wE, für die A eine Grundsteuer-Erklärung einreichen muss.
Ist ein Haus in München mit 10 Wohnungen aufgeteilt in Eigentumswohnungen und gehören B drei Wohnungen, besitzt B drei wE und muss daher insgesamt drei Grundsteuer-Erklärungen einreichen.

1. **Bundesland**

Vorab ist darauf zu achten, in welchem Bundesland das Grundstück belegen ist. Grundsätzlich gilt zwar in den meisten Bundesländern das Bundesmodell, einige Bundesländer haben aber eigene und abweichende Grundsteuergesetze erlassen. Besitzen sie Grundstücke in mehreren Bundesländern, können unterschiedliche Gesetze mit unterschiedlichen Formularen (erforderlichen Angaben) zur Anwendung kommen.

2. **Einheitswert-Aktenzeichen**

Das finden sie auf dem Informationsschreiben der Finanzverwaltung, falls sie ein solches erhalten haben, und in Bescheiden des Finanzamtes (Einheitswert-Bescheid, Grundsteuer-Meßbetrag, Einkommensteuer-Bescheid bei Vermietung und Verpachtung) und oder auch auf dem Grundsteuer-Bescheid der Gemeinde.

3. **Finanzamt, Steuernummer und Identifikationsnummer** kann vom letzten

Einkommensteuerbescheid abgelesen werden. Liegt das Grundstück in einem anderen Bezirk, finden sie das **Lagefinanzamt** (FA, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist) im letzten Einheitswertbescheid.

4. **Verpflichtet zur Abgabe einer Steuererklärung** ist grundsätzlich der Eigentümer bzw. in Ausnahmefällen der wirtschaftliche Eigentümer.

Jeder Eigentümer von Immobilien hat für jeden einzelne als wirtschaftliche Einheit erfasste Immobilie eine eigenständige Steuererklärung einzureichen.

5. **Sonderfälle:** Liegt ein **Erbbaurecht** vor, hat der **Erbbauberechtigte** für das Gebäude und den Grund und Boden gemeinsam die Steuererklärung einzureichen. Bei einem **Gebäude auf fremden Grund und Boden** hat der Eigentümer des Grund und Bodens die Steuererklärung mit Angaben zum Gebäude einzureichen.

Ausnahme: Bei Gebäuden auf fremden Grund haben in Bayern der Grundstückseigentümer und der Gebäudeeigentümer jeweils eine eigene Steuererklärung einzureichen. Der Gebäudeeigentümer nur für das Gebäude, der Grundstückseigentümer nur für den Grund und Boden.

6. **Eigentümer,**

Angaben zu finden in Notarurkunde, Einheitswert-Bescheid oder Grundsteuer-Bescheid. Grundbuch. Bei mehreren Eigentümern ist grundsätzlich jeder einzelne Eigentümer mit Angabe seines Anteils am Grundstück anzugeben.

Wird das steuerliche Eigentum nicht dem zivilrechtlichen Eigentümer lt. Grundbuch sondern dem **wirtschaftlichen Eigentümer** zugerechnet, müssen entsprechende Verträge vorhanden sein. Die hat ggf. der persönliche Steuerberater. Auch aus Steuerbescheiden (Einkommensteuer – Vermietung, Einheitswert-Bescheid, Grundsteuer-Bescheid) ist das ersichtlich, wenn das Grundstück den wirtschaftlichen Eigentümer als Steuerpflichtigen ausweist.

7. **Lage des Grundstücks**

wie Straße, Hausnummer, Zusatzangaben (z.B. Wohnungsnummer) Postleitzahl und Ort.

8. **Gemarkung und Flurstück**

Die Angaben finden sich im Grundbuchauszug, Notariellem Kaufvertrag, Vermessungsamt, Kataster. In Bayern in der zweiten Jahreshälfte 2022 auch online im Bayern-Atlas.

9. **Größe des Grundstücks**

Ersichtlich aus notariellem Kaufvertrag, Grundbuchauszug, Kataster, Vermessungsamt. Die Angaben sind für alle Flurstücke zu machen, die Bestandteile der wirtschaftlichen Einheit sind

10. **Wohnfläche, Nutzfläche** ist aus der Baubeschreibung oder dem Bauplan ersichtlich. Auch aus Miet- oder Pachtverträgen. Die Flächen können auch selbst ausgemessen werden. Wohn- und Nutzflächen sind immer getrennt anzugeben.
11. **Bodenrichtwert**
In einigen Bundesländern (nicht in Bayern) ist der für den 1.01.2022 festgestellte Bodenrichtwert anzugeben.
12. **Größe Grundstück bei Wohnungseigentum und Teileigentum**
Wohnung, wenn zu Wohnzwecken genutzt, Andere Nutzung (zB als Arztpraxis) wird als **Teileigentum** bezeichnet.
Angabe der Größe des Gesamtgrundstücks der WEG-Gemeinschaft (Grundbuch, Kataster, Notarvertrag) und Angabe des Anteils der eigenen Wohnung (wirtschaftliche Einheit) am Gemeinschaftsvermögen (Notarvertrag, Teilungserklärung, Abrechnung Betriebskosten, Hausverwalter). Anteil am Gesamtvermögen wird oft in **Tausendstel** angegeben.
13. **Details zum Gebäude und den Wohnungen**
Das Alter bzw. Baujahr des Gebäudes ab 1949 finden sich im Kaufvertrag oder in den Bauunterlagen. Wenn vermietet, in den Steuerunterlagen.
Die Nutzung zu Wohnzwecken oder anderen Zwecken sollte regelmäßig bekannt sein und kann ggf. aus Mietverträgen ersichtlich sein.
Abbruchverpflichtungen ergeben sich aus Verträgen oder Bescheiden von Ämtern.
14. **Art des Grundstücks**
Angabe ob unbebaut oder bebautes Grundstück. Ggf.

Zusätzlich z.B. **im Bundesmodell** ob Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum oder Teileigentum. Bei Mehrfamilienhäusern wird unterschieden in Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztes Grundstück. Trifft nichts davon zu, ist es ein sonstiges bebautes Grundstück.
15. **Nutzung**
Mietvertrag, eigene Erkenntnis
16. **Sonderfälle**
Angabe ob Erbbaurecht oder Haus auf fremden Grund und Boden.
- **Erbbaurecht** wird in einem **notariellen Erbbaurechtsvertrag** zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer sowie die anschließende Eintragung ins Grundbuch notwendig. Es ist geregelt im **BGB** und **Erbbaurechtsgesetz** (Erbbaurechtsgesetz). Hinsichtlich der Eintragung in das Grundbuch besteht die Besonderheit, dass von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt – das sogenannte **Erbbaugrundbuch** – angelegt wird.
 - **Gebäude auf fremden Grund und Boden**, können als Ausnahmefall bürgerlich-rechtliches **Eigentum** oder **wirtschaftliches Eigentum** des Bauberechtigten (in der Regel Mieter oder Pächter) sein.
Errichtet jemand im eigenen Namen und für eigene Rechnung auf einem **fremden Grundstück** ein Gebäude, ist der Bauende als **wirtschaftlicher Eigentümer** zu beurteilen, wenn er aufgrund eindeutiger im Voraus getroffener und tatsächlich durchgeführter Vereinbarungen die wirtschaftliche Verfügungsmacht und Sachherrschaft – unter dauerndem Ausschluss des zivilrechtlichen Eigentümers – innehat, weil ihm allein Substanz und Ertrag des Gebäudes für dessen voraussichtliche Nutzungsdauer zustehen.
- Bei der Errichtung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden erwirbt der Bauende (Hersteller) nur dann das **Eigentum** an dem Gebäude,
- wenn das Gebäude im Rahmen eines **Miet- oder Pachtverhältnisses** errichtet und mit dem Boden nur zu einem vorübergehenden Zweck verbunden ist; es entstehen **Scheinbestandteile (§ 95 BGB)**; in der Regel wird das Baurecht mit einer **Abbruchverpflichtung** (Nutzer muss nach Ablauf Vertragszeitraum das Gebäude entfernen, abbauen) verbunden.

- wenn das Gebäude in **Ausübung eines dinglichen Rechts** (Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, Erbbaurecht ist gesondert geregelt) auf dem fremden Grundstück errichtet wird.

17. **Vergünstigungen (Abschläge, Steuerfreiheit als Ausnahme)** erfordern regelmäßig das Ausfüllen eines zusätzlichen Formulars. Bei öffentlichen Nutzungen und bei gemeinnützigen Organisationen kann eine Steuerbefreiung in Betracht kommen. Eine Vergünstigung durch einen Abschlag auf die Meßzahl gibt es generell für die **Wohnungsnutzung**, und zusätzlich bei **Baudenkmälern** und bei sozial gebundenem Wohnungsbau (**Wohnraumförderung**). Werden mehrere Vergünstigungen erfüllt, gibt es die Abschläge/Ermäßigungen kumulativ. In Bayern gibt es von Amts wegen Ermäßigungen bei **übergroßen Wohngrundstücken** und **besonders flächenintensiven Grundstücken**.

Checkliste Unterlagen

- ☐ Steuerbescheide: Einheitswertbescheid, Grundsteuer-Bescheid; Einkommensteuer Vermietung
- ☐ Anschreiben Finanzverwaltung zur Grundsteuer
- ☐ Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte; Bestandsnachweis
- ☐ notarieller Kauf- bzw. Übergabevertrag (bei Schenkungen, Erbschaft)
- ☐ bei Wohnungseigentum: Notarvertrag, Teilungserklärung, Betriebskostenabrechnung, Grundbuch, Liegenschaftskataster, Verwalter
- ☐ _____

Das **Grundbuch** ist ein öffentliches Register, das beim zuständigen Grundbuchamt für jedes Grundstück geführt wird. Alle Grundstücke eines Eigentümers werden einzeln auf jeweils ein Grundbuchblatt gelistet. Die Grundbuchblätter werden dabei in Heften zusammengefasst. Das Grundbuch ist in mehrere Abteilungen untergliedert und enthält die Informationen zum Grundstück (Lage, Größe), den **Eigentums-** und Schuldverhältnissen und zu allen Grundstücksrechten.

Die **Liegenschaftskarte**, auch Flurkarte, Katasterkarte oder Katasterplan genannt. Der Begriff Flurkarte ist dabei veraltet und wurde durch den Begriff Liegenschaftskarte ersetzt. Die Liegenschaftskarte stellt maßstabsgetreu **Flure** und **Flurstücke** (die mit gelben Zahlen gekennzeichneten Flächen) sowie die enthaltenen **Liegenschaften** (eine Liegenschaft kann aus mehreren Flurstücken bestehen) dar und ist entsprechend zur Beurteilung der genauen Lage eines Grundstücks unabdingbar.

Der **Flurstücks- und Eigentümersnachweis** enthält ergänzende Informationen zum Grundstück, die im Grundbuch nicht enthalten sind. Hierzu gehört eine genaue Lagebezeichnung, die in Form eines Straßennamens sowie sämtlicher Hausnummern eines Flurstücks angegeben wird. Anschließend folgt die **Fläche**, welche die Größe des Flurstücks in m² angibt. Die **Flächengröße** des Flurstücks- und Eigentümersnachweises wird innerhalb des Grundbuchauszugs im Bestandsverzeichnis gespiegelt und ebenfalls nach Flurstücken unterteilt.

Auch die **tatsächliche Nutzung** ist im Grundbuch zu finden und wird im Flurstücks- und Eigentümersnachweis nach der Flächenposition gelistet.

Was ist ein **Flurstück**? Ein Flurstück stellt ein amtlich vermessenes Stück Land dar, das in sogenannten Flurkarten, Katasterbüchern oder Liegenschaftskarten in seiner geografischen Lage und geometrischen Form dargestellt und über die Flurstücksnummer zu finden ist. Das Flurstück bezeichnet hierbei die **kleinste Einheit**, in die das Land aufgeteilt wurde. Zumeist ist es auch gleichzusetzen mit einem Grundstück und den Grundstücksgrenzen, es können aber auch durchaus mehrere Flurstücke zu einem Grundstück gehören, wobei Grundstücksgrenzen auch immer Flurstücksgrenzen sind.

Der **Bestandsnachweis** ist analog zum Flurstücks- und Eigentümersnachweis aufgebaut, allerdings mit dem Unterschied, dass dieser nicht nur Auskunft über ein Flurstück gibt, sondern **sämtliche Flurstücke und deren Informationen listet**, die zu einer Liegenschaft zugehörig sind und dem Bestand eines Eigentümers zugeordnet werden können.

Was ist der Unterschied zwischen dem Katasteramt und dem Grundbuchamt?

Im Katasteramt sind sämtliche Grundstücke erfasst, mit ihren Flächen- und Grenzverläufen. Der amtliche Katasterplan dient als Grundlage für das Grundbuch, wo hingegen die Besitzverhältnisse dokumentiert werden.

[intern: Quelle <https://www.docestate.com/katasterauszug/#Was%20ist%20ein%20Katasterauszug>]

<https://www.wuttke-vermessung.de/leistungen/bestandsnachweis/#>