

Herzlich willkommen im Video. Ausfüllen des Elsterformulars Grundsteueränderungsanzeige.

Wenn sich bei Ihrer wirtschaftlichen Einheit die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, dann müssen Sie ohne gesonderte Aufforderung des Finanzamts die Änderung oder die Änderungen bei Ihrem zuständigen Finanzamt anzeigen. Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse sind zum Beispiel Baumaßnahmen, Änderung der Flächen oder der Nutzung, Änderung der Voraussetzungen für einen Freibetrag für Garagen, eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl oder einer Befreiung von der Grundsteuer, wenn neuer Grundbesitz entsteht oder dieser wegfällt.

Die Änderungen an Ihrer wirtschaftlichen Einheit können Sie in Bayern entweder

- mittels dem Vordruck Grundsteueränderungsanzeige, Bayerische Grundsteuer fünf oder
- mit einer vollständig ausgefüllten Grundsteuererklärung Vordrucke Bayerische Grundsteuer 1 bis 4 Anzeigen.

Sie haben bei dem Formular Grundsteueränderungsanzeige und Grundsteuererklärung jeweils folgende drei Möglichkeiten, diese abzugeben.

- Elektronisch über Elster unter www.elster.de,
- als PDF Formular zum Ausfüllen am PC,
- als Papierformular zum handschriftlichen Ausfüllen.

Diese finden Sie in Ihrem zuständigen Finanzamt. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.grundsteuer.bayern.de.

In diesem Video erklären wir Ihnen, wie die Grundsteueränderungsanzeige auszufüllen ist. Wie Sie sehen, befinden wir uns bereits eingeloggt in unserem persönlichen Elster Benutzerkonto und navigieren über Formulare und Leistungen. Alle Formulare. Grundsteuer auf Grundsteueränderungsanzeige für Bayern. Weil die betroffene wirtschaftliche Einheit in Bayern liegt.

Nach dem Lesen der allgemeinen Hinweise legen wir die Unterlagen bereit, in denen wir die benötigten Daten für die Abgabe der Grundsteueränderungsanzeige finden. Zum Ausfüllen der Grundsteueränderungsanzeige benötigen Sie folgendes im Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. den Bescheid über den Grundsteuerwert oder den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag finden Sie das Aktenzeichen und die Lagedaten. Im Einkommensteuerbescheid Finden Sie die Steueridentifikationsnummer.

Die Wirtschaftsidentifikationsnummer ist einzutragen, sofern sie Ihnen vorliegt.

Wohnflächen bzw. Nutzflächen können Sie aus dem Bauplan oder den jeweiligen Wohnflächen- oder Nutzflächenberechnungen entnehmen. Flurstücksdaten finden Sie im Notarvertrag oder Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Bitte beachten Sie auch, dass Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteueränderungsanzeige einzureichen brauchen. 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. Nachdem Sie sich nun alle benötigten Unterlagen bereitgelegt haben, klicken Sie auf der Seite Grundsteueränderungsanzeige für Bayern auf. Weiter. Wir fahren ohne Datenübernahme fort. Beim Ausfüllen beginnen wir mit der Startseite des Formulars.

Die Grundsteueränderungsanzeige befüllen wir nun gemeinsam am Beispiel von Erika Mustermann als Anzeigepflichtige für ihren Grundbesitz.

Wir legen los.

Der Feststellungszeitpunkt ist der 1. Januar des Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die wirtschaftliche Einheit entstanden oder weggefallen ist. Oder der 1. Januar des Jahres, das auf die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse folgt. Ein Beispiel hierzu Im Jahr 2023 hat sich die Änderung ergeben. Somit ist im Feld auf den 1. Januar als Jahr des Stichtags 2024 einzutragen.

Wir klicken auf das Feld Aktenzeichen und geben das Aktenzeichen ein. Das Aktenzeichen finden Sie im letzten Bescheid über die Grundsteuer Äquivalenzbeträge. Bzw. Im Bescheid über den Grundsteuerwert oder im Bescheid über den Grundsteuermessbetrag. Es wird ohne Sonderzeichen eingetragen. Mit einem Klick auf nächste Seite gelangen wir in die erste Teilseite Lage des Grundstücks. Betrieb der Land und Forstwirtschaft. An dieser Stelle möchten wir Ihnen kurz den Aufbau des Formulars erklären.

Links im grauen Bereich befindet sich die Übersicht. Sie sehen anhand der grünen Markierung, dass wir uns gerade auf Seite 1 Lage des Grundstücks, Betrieb der Land und Forstwirtschaft befinden. Im rechten Formularbereich werden die Felder befüllt. Zu Ihrer Orientierung blenden wir hier im Video vor dem gerade behandelten Feld einen orangefarbenen Pfeil ein. Aktuell sehen Sie, dass sich der Pfeil vor Zeile vier, Straße, Hausnummer, Hausnummerzusatz befindet.

Wenn Sie einen blauen Kreis mit einem weißen Fragezeichen sehen, können Sie darauf klicken, um weitere Hilfestellungen zu erhalten. Der Hilfetext öffnet sich auf der rechten Seite. Beginnen wir nun mit der Lage des Grundstücks, des Betriebs, der Land und Forstwirtschaft. Eingaben zur Gemarkung und zum Flurstück sind nur erforderlich, wenn keine Straße und Hausnummer vergeben ist. Diese finden Sie ebenfalls auf dem letzten Bescheid.

Wir klicken auf nächste Seite.

Es geht damit weiter, die Daten der Anzeigepflichtigen bzw des Anzeigepflichtigen auszufüllen.

Dies ist die Eigentümerin bzw der Eigentümer des Grundbesitzes.

Anzeigepflichtige in diesem Fall ist Frau Erika Mustermann.

Hierzu sind die folgenden Zeilen mit den entsprechenden persönlichen Daten auszufüllen.

Als Anrede wählen wir Frau aus, Vorname Erika.

Name Mustermann.

Geburtsdatum 1.8.1980 Straße,

Hausnummer, Hauptstraße 32

Postleitzahl Ort 94227 Zwiesel.

Hier muss beachtet werden, dass hier die Adressdaten des Anzeigepflichtigen und nicht die Lagedaten der wirtschaftlichen Einheit gefragt sind.

Als nächstes tragen wir die Steueridentifikationsnummer ein 34123456789, soweit vorhanden tragen Sie bitte auch Ihre Wirtschaftsidentifikationsnummer ein.

Die Angabe Ihrer Telefonnummer für eventuelle Rückfragen ist freiwillig. In Zeile 18 wählen wir eine eins aus, weil Frau Mustermann Eigentümerin des Grundbesitzes ist und die anderen Auswahlmöglichkeiten nicht zutreffen.

Über die Schaltfläche nächste Seite kommen wir zu Angaben der Art der Änderung. Wählen Sie bitte alle eingetretene Änderungen auf Teilseite drei Art der Änderung aus. Sofern mehrere Änderungsgründe gleichzeitig vorliegen, können auch mehrere ausgewählt werden. Die jeweilige Änderung ist möglichst detailliert im Freitextfeld auf der Teilseite vier Beschreibung der Änderungen Mitteilung an das Finanzamt zu erläutern. Auf einzelne Änderungen und das Freitextfeld gehen wir in separaten Kapiteln einzeln ein.

Diese können je nach Bedarf individuell ausgewählt werden. Verschaffen wir uns nun zunächst einen Überblick über die Arten der Änderung.

Änderung der Vermögensart,

Änderungen beim Grundvermögen,

Änderungen beim land und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Änderung beim Gebäude auf fremden Grund und Boden,

Änderung beim Erbbaurecht.

Änderungen bei Steuerbefreiungen.

Änderungen bei Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl und sonstige Änderungen.

Nachdem die entsprechende Änderung ausgewählt wurde, gelangen Sie über nächste Seite zum Bereich Beschreibung der Änderungen,

Mitteilung an das Finanzamt. Bitte beschreiben Sie hier im Textfeld der Zeile 43 die eingetretene Änderung möglichst detailliert.

Nach einem Klick auf nächste Seite kommen wir zur Teilseite fünf Empfangsvollmacht.

Diese ist unbedingt auszufüllen, wenn die Bescheide zum Beispiel an eine Steuerberaterin oder an eine bestimmte Person geschickt werden sollen. In Zeile 49 besteht die Möglichkeit, eine dem Finanzamt bereits vorliegende Empfangsvollmacht zu widerrufen, eine bereits erteilte Empfangsvollmacht zu bestätigen oder eine Empfangsvollmacht zur einmaligen Verwendung zu erteilen.

In unserem Beispiel möchte Frau Erika Mustermann die Bescheide selbst erhalten. Darum tragen wir hier nichts ein und gehen mit einem Klick auf nächste Seite zu. Teil Seite sechs Mitwirkung über. In unserem Beispiel füllt Frau Erika Mustermann die Grundsteueränderungsanzeige selbst aus.

Darum tragen wir auf Teilseite sechs Mitwirkung nichts ein und wechseln mit einem Klick auf nächste Seite zur Teilseite sieben Anhänge.

Auf Teilseite sieben Anhänge, haben Sie die Möglichkeit, dem Finanzamt zusätzliche Unterlagen in digitaler Form zukommen zu lassen. Anhand von sechs Fallbeispielen zeigen wir Ihnen nun, wie die Grundsteueränderungsanzeige bezogen auf die Änderungen am Grundbesitz auszufüllen ist.

Noch ein allgemeiner Hinweis.

Um verschiedene Fallkonstellationen darstellen zu können, sind in den Fallbeispielen und den vorausgegangenen allgemeinen Angaben die verwendeten Daten teilweise unterschiedlich gewählt

worden. Sie müssen beim Ausfüllen der Grundsteueränderungsanzeige natürlich die Daten und Angaben Ihres konkreten Einzelfalles angeben.

Denken Sie daran, dass nicht jedes Beispiel für Ihre Situation relevant ist.

Wählen Sie deshalb in der unteren Leiste des Videofensters das Kapitelsymbol aus und klicken auf das zutreffende Fallbeispiel.

Wahlweise können Sie den Abspielkopf auch manuell zum jeweiligen Kapitel bewegen.

Beispiel 1 Dachbodenausbau.

Frau Erika Mustermann baut in dem bestehenden Einfamilienhaus den Dachboden zu einem zusätzlichen Wohnraum aus. Durch diese Baumaßnahme hat sich seit dem letzten Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge, die Wohnfläche des Gebäudes Einfamilienhaus von bisher 168 Quadratmeter um 44 Quadratmeter vergrößert. Diesen Sachverhalt zeigt Erika mit der Grundsteueränderungsanzeige an, indem sie in den Zeilen 25 und 26 einen Haken setzt. Zusätzlich ist hier in den Zeilen 43 bis 48 die Maßnahme zu beschreiben, in diesem Fall der Dachbodenausbau und die Vergrößerung der Wohnfläche um 44 Quadratmeter.

Beispiel 2 Teilung eines Grundstücks im Grundvermögen.

Erika Mustermann hat aus ihrem Grundstück in der Stadt Zwiesel mit der Gemarkung Zwiesel Flurstücksnummer 593 eine Teilfläche von 800 Quadratmeter herausmessen lassen und diese mit Übergang Nutzen und Lasten zum 30.05.2023 an Herrn Huber verkauft. Die Fläche des Grund und Bodens ihres Grundstücks hat sich somit geändert. Diese Änderung zeigt Erika dem örtlich zuständigen Finanzamt Zwiesel an.

In diesem Zusammenhang ist noch anzuführen, dass Herr Huber den Erwerb der Teilfläche und was er damit macht, ebenfalls dem Finanzamt anzeigen muss.

Beispiel 3 Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum.

Erika Mustermann hat ihr Mehrfamilienhausgrundstück am 08.02.2023 mittels notariell beurkundeter Teilungserklärung in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Anlegung des Grundbuchs konnte damit beim Grundbuchamt beantragt werden. Die bisherige wirtschaftliche Einheit Mehrfamilienhausgrundstück unter dem Aktenzeichen 17014800660020000 ist somit weggefallen. Es sind drei Eigentumswohnungen neu entstanden. Laut Teilungserklärung und Eintragung im Grundbuch am 04.04.2024 hat das Wohnungseigentum im Erdgeschoss die Aufteilungsplannummer 1, das Wohnungseigentum im ersten Obergeschoss, die Aufteilungsplannummer 2 und das Wohnungseigentum im Dachgeschoss die Aufteilungsplannummer 3.

Alle drei gegründeten Wohnungseigentümer bleiben im Besitz von Frau Erika Mustermann.

Beispiel 4 Änderungen bei land und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Erika Mustermann hat auf ihrem landwirtschaftlichen Flurstück eine Maschinenhalle für den landwirtschaftlichen Betrieb errichtet. Somit muss Erika dies über die Grundsteueränderungsanzeige entsprechend melden, weil sich dadurch die Nutzung auf dem Flurstück ändert. Die tatsächliche Nutzung ist dann künftig nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung, sondern der Hofstelle zuzurechnen.

Beispiel 5 Änderungen bei Steuerbefreiungen.

Eigentümer des Sportplatzes in der Stadt Zwiesel ist der als gemeinnützig anerkannte Fußballverein Kicker e.V.. Dieser liegt innerhalb der Gemarkung Zwiesel mit der Flurstücksnummer 531/3 und

besitzt eine Fläche von 11.621 Quadratmetern. Auf dem Grundstück wurde am 08.09.2023 ein Vereinsheim mit einer Nutzfläche von 120 Quadratmetern fertiggestellt. Das Vereinsheim wird ausschließlich für gemeinnützige Zwecke genutzt.

Erika geht davon aus, dass die Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung gemäß §3(1)S.1 Nr.3 Grundsteuergesetz vorliegen. Außerdem wurde eine Tartanbahn mit einer Fläche von 700 Quadratmetern errichtet. Bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 Quadratmetern ist die bebaute und befestigte Fläche anzugeben. In diesem Fall sind es 1210 Quadratmeter. Erika zeigt als Vertretungsberechtigte die baulichen Änderungen an und beantragt die Steuerbefreiung.

Beispiel 6 Änderungen bei Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl.

Erika Mustermann stellt fest, dass der Förderungszeitraum für das Mehrfamilienhausgrundstück am 13.01.2025 ausläuft. Feststellungszeitpunkt ist somit der 1.Januar 2026. Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ist bis zum 31.März 2026 dem Finanzamt anzuzeigen.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem Video die nötige Hilfestellung geben konnten. Natürlich wird es immer Besonderheiten und spezielle Konstellationen geben, welche den Rahmen dieses Videos jedoch sprengen würden. Bei weiteren Fragen finden Sie Hilfe in der Anleitung zur Grundsteueränderungsanzeige oder in den FAQs unserer Bayerischen Grundsteuerwebseite unter www.grundsteuer.bayern.de.

Viel Erfolg beim Ausfüllen Ihrer Grundsteueränderungsanzeige.