

## Papier-Video Wohngebäude LuF

### 1.1. Intro

Herzlich Willkommen im Video „Ausfüllen der Formulare für Wohngebäude eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft“.

Im Video „Ausfüllen der Formulare für einen **Betrieb** der Land- und Forstwirtschaft“ haben wir am Beispiel des Zwieseler Landwirts Franz Huber gezeigt, wie Sie die Erklärung für Ihren land- und forstwirtschaftlichen **Betrieb** ausfüllen.

Jetzt schauen wir uns am Beispiel des **Wohngebäudes** von Franz an, wie er die zusätzlich abzugebende Grundsteuererklärung als Eigentümer eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs für dieses bebaute Grundstück ausfüllen muss.

Um die Grundsteuererklärung vollständig auszufüllen zu können brauchen wir:

- die „Grundsteuererklärung (Hauptvordruck BayGrSt 1)“
- die „Anlage Grundstück“ (BayGrSt 2)
- die „Anlage Grundsteuerbefreiung/- ermäßigung“ (BayGrSt 4)
- sowie die zugehörigen Anleitungen zur Grundsteuererklärung, zur Anlage Grundstück und zur Anlage Grundsteuerbefreiung

Zum Nachschlagen von erforderlichen Detailangaben benötigen wir zudem:

- das Informationsschreiben des Finanzamts oder den letzten Einheitswertbescheid
- den letzten Einkommensteuerbescheid,
- die abgerufenen Daten aus dem BayernAtlas-Grundsteuer,
- ersatzweise den Notarvertrag oder Katasterauszug
- und die Wohnflächenberechnung und Nutzflächenberechnung bzw. den Bauplan.

### 1.2. Hauptvordruck

Beim Ausfüllen beginnen wir mit dem vierseitigen Hauptvordruck.

Diese 4 Seiten befüllen wir jetzt gemeinsam, in Abschnitten von je einer halben Seite.

Einen guten Überblick über die aktuelle Seitenposition finden Sie links unten im Bild.

Aktuell zeigt Ihnen das orangefarbene Rechteck, dass wir uns auf der oberen Hälfte von Seite 1 befinden.

Wir legen los:

Im Kopf der Grundsteuererklärung ergänzen wir den Feststellungszeitpunkt, als Jahresangabe ist 2022 einzutragen.

Zu Ihrer Orientierung läuft links vor der aktuell auszufüllenden Zeile im Formular ein orangefarbener Pfeil mit. Dieser wechselt nun in die nächste Zeile, also vor das Feld Aktenzeichen.

Das Aktenzeichen finden Sie in der Mitteilung über ein neues Aktenzeichen zur Feststellung der Grundsteueräquivalenzbeträge für Ihren Wohnteil.

Es wird ohne Sonderzeichen eingetragen.

170 130 5670 001 001 0

Das Lagefinanzamt ist das Finanzamt, in dessen Bereich das Objekt liegt, und kann im Internet unter [www.finanzamt.de](http://www.finanzamt.de) ermittelt werden. In unserem Beispiel das Finanzamt Zwiesel.

Bei den Angaben zur Feststellung tragen wir als Grund der Feststellung die „1“ ein, da es sich um eine Hauptfeststellung zum 01.01.2022 handelt.

Art der wirtschaftlichen Einheit ist in unserem Fall die „2“, für bebauten Grundstück.  
Kommen wir jetzt zu den Informationen bezüglich der Lage des Grundstücks.

Straße, Hausnummer, PLZ und Ort sind auszufüllen.

Eingaben zur Gemarkung und zum Flurstück sind in diesem Fall nicht notwendig.

Am Seitenmerker sehen Sie jetzt, dass wir auf Seite 1 unten sind.

Als Eigentumsverhältnis ist die „0“ einzutragen, da unser Franz Huber Alleineigentümer ist.

Die Angaben zu Erbengemeinschaft, etc... sind für Franz Huber nicht relevant:

Bei Eigentumsverhältnis 0 ... weiter mit Zeile 19.

Auf Seite 2 oben geben wir im Bereich (Mit-)Eigentümer/innen die persönlichen Informationen des Eigentümers Franz Huber ein.

Als laufende Nummer tragen wir „001“ und beim Anredeschlüssel die „02“ für „Herrn“ ein.

Weitere Anredeschlüssel finden Sie in der Ausfüllanleitung.

Die Eintragungen von Vorname bis Steuernummer ergänzen wir hier gleich.

Als Anteil an der wirtschaftlichen Einheit geben wir für den Alleineigentümer Franz Huber im Zähler eine „1 und im Nenner ebenfalls eine „1 ein.

Auf Seite 2 unten tragen wir für Franz in den Feldern für eine eventuelle gesetzliche Vertretung nichts ein. Diese Felder werden beim jeweiligen Eigentümer nur benötigt, falls dieser z.B. minderjährig ist oder beschränkt geschäftsfähig und einen gesetzlichen Vertreter hat.

Seite 3 oben wird bei Alleineigentümern nicht benötigt,

genau wie Seite 3 unten.

Auf Seite 4 oben tragen wir in Zeile 58 eine „1“ ein, da es für den Wohnteil eines Betriebs der Land-und Forstwirtschaft eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl gibt.

Im Bereich Ergänzende Angaben brauchen wir keine „1“ einzutragen, da Franz keine ergänzenden Angaben machen will.

Für Sie als Hinweis: Falls Sie NUR Belege oder Aufstellungen (z.B. Wohnflächenberechnung) einreichen möchten, müssen auch Sie hier KEINE Eintragung vornehmen.

Im Bereich Empfangsvollmacht nehmen wir für Franz keine Eintragungen vor, weil er den Bescheid des Finanzamts selbst erhalten möchte.

Zum Schluss unterzeichnet Franz die Erklärung handschriftlich, auf Seite 4 unten.

Das Datum gibt er auch an.

Bitte beachten Sie: Eine nicht unterschriebene Erklärung gilt als nicht abgegeben!

So, den vierseitigen Hauptvordruck hätten wir damit schon!

### **1.3. Anlage Grundstück**

Kommen wir als Nächstes zur Anlage Grundstück.

Sie besteht nur aus 2 Seiten.

Auf Seite 1 oben, im Anlagenkopf befüllen wir das Aktenzeichen, das Lagefinanzamt, und die Jahreszahl.

Als laufende Nummer ergänzen wir 01 von 01, da in unserem Beispiel nur ein Flurstück und somit nur eine Flurnummer einzutragen ist.

Jetzt befüllen wir die Angaben zum Grund und Boden. Übernehmen Sie hierzu einfach die Daten aus dem BayernAtlas-Grundsteuer.

Für das Wohnhaus von Franz Huber sind dies folgende Daten:

Gemeinde „	Zwiesel
Fläche	4.356 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Lindberg
Flurstück Zähler	54

Die nachfolgenden beiden Angaben sind wichtig für die Ermittlung der Grundsteueräquivalenzbeträge. Dadurch wird nur die anteilige Fläche des Grund und Bodens, die zum Wohnhaus gehört, berechnet. Wie man die Umgriffsfläche des Wohnhauses ermittelt, wird im Bereich der Fragen und Antworten thematisiert.

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: „Zähler“ 1261,00000 m<sup>2</sup>

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: „Nenner“ 4356 m<sup>2</sup>

Auf Seite 1 unten müssten Sie bei den zusätzlichen Angaben die Quadratmeterzahl für die bebaute Fläche eintragen, falls sich die wirtschaftliche Einheit über mehr als 10.000 qm erstreckt. Beim Haus von Franz ist dies nicht der Fall.

Für die auf Seite 2 oben einzugebenden Daten nehmen wir unsere Wohnflächenberechnung zur Hand und füllen damit die Angaben zum Gebäude aus.

Bitte denken Sie auch hier an die Durchnummerierung und daran, die Werte zeilenweise zu befüllen!

Wir befüllen die 1. Zeile mit einer laufenden Nummer 001.

Als Bezeichnung würden wir gerne Einfamilienhaus eintragen, bemerken dabei aber, dass dieser Begriff gar nicht in die Zeile passt. Wir kürzen daher ab und schreiben nur die drei Großbuchstaben „EFH“.

Als Wohnfläche tragen wir 120 m<sup>2</sup> ein. Die Nutzfläche bleibt leer.

In die nächste Zeile tragen wir als Bezeichnung Garage ein.

Da seine Garage nicht größer als 50 m<sup>2</sup> ist und somit unter dem Freibetrag liegt, tragen wir als Nutzfläche die Zahl „0“ ein.

Beachten Sie also bitte: Ist ihre Garage größer als 50 m<sup>2</sup>, dann müssen Sie von der Größe der Garage 50 m<sup>2</sup> abziehen und den Rest hier eintragen.

Wir füllen anschließend die Summe der Wohnfläche und Nutzfläche in m<sup>2</sup> aus.

Die Bereiche auf Seite 2 unten sind nur auszufüllen, wenn bei ihnen ein entsprechender Sonderfall vorliegt. Hier hilft ihnen die Anleitung weiter.

#### **1.4. Anlage Grundsteuerbefreiung**

Zusätzlich zum Hauptvordruck Grundsteuererklärung und zur Anlage Grundstück muss in unserem Fall die Anlage Grundsteuerbefreiung / -ermäßigung ausgefüllt werden, weil bei unserem Wohnteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft die Voraussetzungen erfüllt sind.

Wann die Voraussetzungen im Zusammenhang mit dem Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vorliegen, entnehmen Sie bitte der Anleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung, Seite 6 Nummer 01 der Ermäßigung der Grundsteuermesszahl.

Wir beginnen wie immer auf Seite 1 oben:

Der Anlagenkopf wird befüllt mit dem Aktenzeichen, dem Lagefinanzamt und der Jahreszahl. Als laufende Nummer ergänzen wir 01 von 01, da in unserem Beispiel nur eine Flurnummer einzutragen ist.

Bei Franz Huber ist im Bereich Angaben zu Grundsteuerbefreiungen nichts einzutragen, weil für sein Wohnhaus nur eine Grundsteuerermäßigung, keine Grundsteuerbefreiung vorliegt.

Auf Seite 1 unten sind also für Franz Huber keine Angaben zu machen.

Wir machen für Franz Huber auf Seite 2 oben weiter, im Bereich Angaben zu Grundsteuerermäßigungen.

In Zeile 20 geben wir ein:

Lfd. Nr. aus Anlage Grundstück:	„001“
Bezeichnung:	„Inhaber“
Ermäßigte WF in m <sup>2</sup>	„120“
Ermäßigte NF in m <sup>2</sup>	bleibt leer, da die Garage nicht ermäßigt wird
Nr. der Ermäßigung	„01“ entnommen aus der Liste auf Seite 6 der Anleitung

Auf Seite 2 unten ist für Franz Huber nichts mehr einschlägig.

Das war's schon, damit haben wir unser Beispiel „Wohngebäude eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft des Franz Huber“ gemeinsam beispielhaft ausgefüllt.

### **1.5. Weitere Informationen**

Natürlich gibt es Besonderheiten und spezielle Konstellationen, die alle zu nennen, würde dieses Video sprengen.

Wir bitten Sie deshalb, sich bei weiteren Fragen

- in den FAQ`s
- beim Chatbot
- oder bei unserer Informations-Hotline zur Bayerischen Grundsteuer

Hilfe zu holen.

Viel Erfolg beim Ausfüllen Ihrer Erklärung