

## 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.

In dieser Erklärung wurde sein Wohngebäude samt Umgriff ausgespart.

Jetzt schauen wir uns am Beispiel des **Wohngebäudes** von Franz an, wie er die zusätzlich abzugebende Grundsteuererklärung für dieses bebaute Grundstück ausfüllen muss.

Das Flurstück von Franz, auf dem die Hofstelle und das Wohnhaus liegen, hat eine Gesamtfläche von 4.356 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus samt Umgriff nimmt dabei eine Teilfläche von 1.261 m<sup>2</sup> ein.

Das Haus hat eine Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup>.

Die zugehörige Garage hat eine Nutzfläche von 28 m<sup>2</sup>.

Um die Grundsteuererklärung vollständig auszufüllen zu können brauchen wir:

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

Zum Nachschlagen von erforderlichen Detailangaben benötigen wir zudem:

- **für das Aktenzeichen und die Lagedaten:**  
das Informationsschreiben des Finanzamts sofern Sie eines erhalten haben, oder den letzten Einheitswertbescheid
- **für die Steuernummer, das Wohnsitzfinanzamt und die Identifikationsnummer:**  
den letzten Einkommensteuerbescheid,
- **für die Angabe der Gebäudeflächen:**  
die Wohnflächenberechnung und Nutzflächenberechnung oder den Bauplan.
- **für die Eingabe der Flurstücksdaten:**  
die abgerufenen Daten aus dem BayernAtlas-Grundsteuer, oder den Notarvertrag oder Katasterauszug

An dieser Stelle ergänzend noch ein Hinweis:

Seit dem 1. Juli 2022 können Sie die Flurstücksdaten aus dem BayernAtlas-Grundsteuer kostenlos ermitteln. Dies funktioniert aber nur bis 31. März 2023.

Den Link zum BayernAtlas-Grundsteuer sowie zu weiteren Informationen finden Sie auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) bei den hilfreichen weiterführenden Links.

Bitte beachten Sie auch, dass Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung 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.

## **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.

170 130 567 0001 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 bebautes 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.

Bitte beachten Sie: Hier sind die Adressdaten des jeweiligen Eigentümers und nicht die Lagedaten der wirtschaftlichen Einheit gefragt. Das gleiche gilt auch bei Wohnsitz- beziehungsweise Betriebsstättenfinanzamt und Steuernummer.

Bei Franz ist die persönliche Anschrift aber identisch mit den Lagedaten des Betriebs, weil Franz auf seinem Hof wohnt.

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.

Der Anteil an der wirtschaftlichen Einheit wird bei Franz als Alleineigentümer folgendermaßen eingetragen.

Zähler 1

Nenner 1

Bitte keine prozentuale Aufteilung, sondern in Bruchschreibweise mit Angabe von Zähler und Nenner!

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.

Ein Hinweis zu den „Ergänzenden Angaben“:

Grundsätzlich brauchen keine Belege mit der Grundsteuererklärung eingereicht werden. Falls Sie dennoch welche einreichen möchten, müssen Sie hier KEINE Eintragung vornehmen. Möchten Sie allerdings zum Beispiel eine abweichende Rechtsauffassung zur Erklärung machen, tragen Sie hier eine „1“ ein. Wichtig dabei ist, dass Sie Ihr Schriftstück mit der Überschrift „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ betiteln.

In unserem Fall entfällt auch dies.

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!

### **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.

Wo und wie Sie Ihre Daten in der Zeit vom 1. Juli bis 31. März 2023 im BayernAtlas-Grundsteuer kostenlos abrufen können, wird in einem separaten Video erklärt. Dieses Video finden Sie auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) im Bereich „Was müssen Sie vor dem Ausfüllen Ihrer Erklärung wissen?“ unter dem Punkt „Wie funktioniert der Datenabruf 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

Wir haben zusätzlich einen Grundbuchauszug zur Hand, aus dem das Grundbuchblatt ersichtlich ist.

Sofern Ihnen Ihre Grundbuchblattnummer nicht bekannt ist, lassen Sie das Feld einfach frei.  
Grundbuchblatt „1234“

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.

Das Wohnhaus von Franz hat samt Umgriff eine Fläche von 1261 m<sup>2</sup> und liegt auf dem Flurstück, auf dem sich die Hofstelle befindet. Dieses Flurstück ist insgesamt 4356 m<sup>2</sup> groß.  
Wir tragen daher folgendes ein:

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

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

Wie man die Umgriffsfläche des Wohnhauses ermittelt, wird im Bereich der Fragen und Antworten auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) thematisiert.

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.

Näheres zu Wohnfläche und Nutzfläche sowie zu Garagen und Nebengebäuden und dem Abzug von Freibeträgen finden Sie in der Anleitung sowie auf unserer bayerischen Grundsteuerwebseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) bei den weiteren Fragen zur Anlage Grundstück. 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: „Wohnhaus“

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 wird es immer Besonderheiten und spezielle Konstellationen geben, welche den Rahmen dieses Videos jedoch sprengen würden.

Wir bitten Sie deshalb, sich bei weiteren Fragen

- in den Anleitungen zu den jeweiligen Formularen Hilfe zu holen,
- in den FAQ`s unserer bayerischen Grundsteuerwebseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)
- beim Chatbot
- oder bei unserer Informations-Hotline zur Bayerischen Grundsteuer.

Viel Erfolg beim Ausfüllen Ihrer Erklärung!