

Papier-Video Verpachteter Acker

1.1. Intro

Herzlich Willkommen im Video „Ausfüllen der Formulare für einen verpachteten Acker“.

Anhand eines ganz konkreten Beispiels werden wir Ihnen das Erstellen der Grundsteuererklärung vorführen.

Es geht um die Brüder Franz und Ernst Hauser.

Sie haben als Erbengemeinschaft eine Ackerfläche geerbt, die sie zur Bewirtschaftung an einen Landwirt verpachtet haben.

Der Acker hat eine Fläche von 15.560 m².

Bitte beachten Sie: Auch, wenn hier kein vollumfänglicher land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorzuliegen scheint, handelt es sich doch um land- und forstwirtschaftliches Vermögen!

Die wirtschaftliche Einheit ist daher ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Für diesen ist eine Grundsteuererklärung abzugeben.

Um ihre Grundsteuererklärung vollständig auszufüllen brauchen wir:

- die „Grundsteuererklärung (Hauptvordruck BayGrSt 1)“
- die „Anlage Land- und Forstwirtschaft“ (BayGrSt 3)
- sowie die zugehörigen Anleitungen zur Grundsteuererklärung und zur Anlage Land- und Forstwirtschaft.

Zum Nachschlagen von erforderlichen Detailangaben benötigen wir zudem:

- das Informationsschreiben des Finanzamts oder den letzten Einheitswertbescheid
- ihre letzten Einkommensteuerbescheide,
- die abgerufenen Daten aus dem BayernAtlas-Grundsteuer,
- ersatzweise einen Notarvertrag, Katasterauszug oder den Pachtvertrag

1.2. Hauptvordruck

Beim Ausfüllen beginnen wir mit dem vierseitigen Hauptvordruck.

Diese 4 Seiten befüllen wir nun 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.

Lassen Sie uns beginnen!

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 jetzt in die nächste Zeile, also vor das Feld Aktenzeichen.

Das Aktenzeichen 170 148 006 6002 000 0 finden wir im Informationsschreiben des Finanzamts oder auf dem letzten Einheitswertbescheid. Es wird ohne Sonderzeichen eingetragen.

Das Lagefinanzamt ist das Finanzamt, in dessen Bereich sich der wertvollste Teil der Land- und Forstwirtschaft befindet.

In unserem Beispiel ist es das Finanzamt Zwiesel.

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

Art der wirtschaftlichen Einheit ist in unserem Fall eine „3“, da es sich um einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft handelt.

Kommen wir nun zu den Informationen bezüglich der Lage des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft:

Straße, Hausnummer, gibt es in unserem Fall nicht.

PLZ „74227“

Ort „Lindberg“, sowie

die Gemarkung „Lindberg“, Grundbuchblatt „1234“, Zähler „66“ und Nenner „2“.

In unserem Beispiel müssen wir im letzten Feld der oberen Hälfte nichts eintragen, da sich die wirtschaftliche Einheit nicht über mehrere heheberechtigte Gemeinden erstreckt.

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

Als Eigentumsverhältnis ist die „5“ einzutragen, da sich das Grundstück im Eigentum einer Erbengemeinschaft befindet.

Bei „Angaben zu Erbengemeinschaft“ sind die entsprechenden Felder auszufüllen.

- Anredeschlüssel „08“ für Erbengemeinschaft
- Name der Gemeinschaft „nach Max Hauser“

Da die Erbengemeinschaft keine eigene Adresse hat, lassen wir die Felder frei. Die Daten von Franz Hauser tragen wir später im Bereich Empfangsvollmacht ein. Die Bescheide werden an ihn versandt.

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

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

Weitere mögliche Anredeschlüssel finden Sie in der Ausfüllanleitung.

Beachten Sie, dass die Adressdaten von ihrem Wohnort und nicht die Lagedaten der wirtschaftlichen Einheit benötigt werden. Das gleiche gilt auch bei Wohnsitzfinanzamt und Steuernummer, welche Sie Ihrem letzten Einkommensteuerbescheid entnehmen können.

Da die wirtschaftliche Einheit der Erbengemeinschaft in diesem Fall zu 1 von 1 zugerechnet wird, können die Felder Anteile an der wirtschaftlichen Einheit bei den Eigentümern ausnahmsweise leer bleiben.

Weitere Ausführungen hierzu finden Sie in den Fragen und Antworten zum Hauptvordruck unter dem Punkt „Anteil an der wirtschaftlichen Einheit“.

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 oder beschränkt geschäftsfähig ist und einen gesetzlichen Vertreter hat.

Auf Seite 3 oben geben wir im Bereich (Mit-)Eigentümer/innen die persönlichen Informationen des Miteigentümers Ernst Hauser ein.

Als Laufende Nummer müssen wir „002“ und beim Anredeschlüssel „02“ für „Herrn“ eintragen.

Die Felder ab Vorname kennen Sie schon von Franz Hauser. Wir ergänzen sie hier gleich.

Auf Seite 3 unten muss Ernst ebenfalls nichts eintragen

Damit befinden wir uns nun auf der letzten Seite des Formulars.

Dieser Bereich entfällt in unserem Beispiel ebenfalls:

Grundsteuerbefreiungs- und Ermäßigungstatbestände werden in der Anleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung abschließend aufgelistet. Sollte für Ihren Betrieb die Voraussetzung für eine Befreiung oder Ermäßigung erfüllt sein, dann wäre zusätzlich diese Anlage abzugeben.

Ein Hinweis zu den „Ergänzenden Angaben“:

Falls Sie NUR Belege oder Aufstellungen (z.B. Wohnflächenberechnung) einreichen möchten, müssen Sie hier KEINE Eintragung vornehmen. Möchten Sie allerdings zusätzliche Angaben 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.

Damit Franz Hauser die Bescheide für die Erbengemeinschaft zugeschickt werden, geben wir im Bereich Empfangsvollmacht seine Anschrift an.

Hier ist in diesem Fall nichts auszufüllen, weil keine Bruchteilsgemeinschaft, sondern eine Erbengemeinschaft besteht.

Abschließend unterzeichnet Franz Hauser die Erklärung handschriftlich.

Bitte beachten Sie:

Es genügt, wenn einer aus der Erbengemeinschaft die Erklärung unterschreibt, in der Regel derjenige, der die Erklärung erstellt hat.

Eine nicht unterschriebene Erklärung gilt als nicht abgegeben.

1.3. Anlage Land- und Forstwirtschaft

Kommen wir nun zur zweiseitigen Anlage Land- und Forstwirtschaft.

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 nicht mehr als 5 Flurnummern einzutragen sind.

Nun befüllen wir die Angaben zu Flurstücken. Übernehmen Sie einfach die Daten aus dem BayernAtlas-Grundsteuer, ersatzweise aus dem Grundbuch- oder Katasterauszug.

Für die Ackerfläche unserer Brüder sind dies folgende Daten:

Gemeinde „Zwiesel“

Laufende Nr. „1“

Gemarkung „Lindberg“

Gemarkungsnummer „093456“

Flurstück Zähler „66“

Flurstück Nenner „2“

Amtliche Fläche „15560“ m²

Die Nutzung ist gemäß der Liste auf der Seite 6 der Anleitung zur Anlage Land- und Forstwirtschaft einzutragen. In unserem Beispiel die „21“ für Ackerfläche.

Fläche der Nutzung ist die gesamte Fläche, also 15560 m².

Bei Flächen landwirtschaftlicher Nutzung ist zusätzlich die Gesamtertragsmesszahl einzugeben. Diese finden wir im BayernAtlas-Grundsteuer. In unserem Fall „502“.

Auf Seite 1 unten müssen keine Eintragungen vorgenommen werden.

Auf der Rückseite der Anlage Land und Forstwirtschaft sind auch keine Eintragungen notwendig.

1.4. Weitere Informationen

Natürlich gibt es Besonderheiten und spezielle Konstellationen, die aber den Rahmen des Videos sprengen würden.

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!