

Anleitung

zur Grundsteuererklärung

Hauptvordruck (BayGrSt 1)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten, hilft Ihnen den **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) der Grundsteuererklärung richtig auszufüllen und erläutert Ihnen, welche Anlage(n) Sie beifügen müssen.

Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: die Erbbauberechtigten
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
für den Grund und Boden die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens und
für die Gebäude die (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen oder (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes

Befindet sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen bzw. Gemeinschaften (Miteigentum), müssen diese gemeinsam eine Grundsteuererklärung abgeben.

Für welches Objekt muss ich eine Grundsteuererklärung abgeben?

Geben Sie bitte für jede wirtschaftliche Einheit eine Grundsteuererklärung ab.

Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

Es gibt zwei Vermögensarten: das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und das Grundvermögen. Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören in der Regel zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Werden sie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt, gehören sie zum Grundvermögen. Eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück.

Zu einer wirtschaftlichen Einheit werden Flurstücke und Gebäude zusammengefasst, die

- die gleiche Vermögensart haben,
- zusammen genutzt werden und
- derselben Eigentümerin bzw. demselben Eigentümer oder denselben Eigentümerinnen bzw. denselben Eigentümern gehören.

Trifft einer dieser Punkte nicht zu, können die Flurstücke und Gebäude nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Es liegen dann mehrere wirtschaftliche Einheiten vor.

Ausnahme: Flurstücke und Gebäude werden auch dann zusammengefasst, wenn sie teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes gehören.

Was gehört zur wirtschaftlichen Einheit?

Zur wirtschaftlichen Einheit **Grundstück** gehören

- der Grund und Boden und
- die Gebäude und Gebäudeteile.

Jedes Wohnungs- und Teileigentum bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit. Zu der wirtschaftlichen Einheit gehört jeweils die anteilige Gebäudefläche und die anteilige Flurstücksfläche.

Bei einem Grundstück mit Erbbaurecht, sind die Gebäude im Erbbaurecht und der mit einem Erbbaurecht belastete Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.

Gehört das Gebäude ausnahmsweise einer anderen Eigentümerin oder einem anderen Eigentümer als das Flurstück (Gebäude auf fremdem Grund und Boden), gibt es zwei wirtschaftliche Einheiten: zum einen allein das Gebäude und zum anderen allein der Grund und Boden.

Flurstücke des Grundvermögens, die außerhalb des Freistaats Bayern liegen, gehören nicht zur wirtschaftlichen Einheit Grundstück. Für diese ist keine bayerische Grundsteuererklärung abzugeben. Bitte informieren Sie sich bei dem zuständigen, außerhalb des Freistaats Bayern belegenen Finanzamt darüber, wie diese Flurstücke besteuert werden.

Zur wirtschaftlichen Einheit **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** gehören:

- aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (verpachtet oder ungenutzt)

Nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zu einer wirtschaftlichen Einheit Grundstück, gehören:

- Wohngebäude
- Grund und Boden, der nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird
- Gebäude und Gebäudeteile, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden dem Eigentümer, nicht dem Nutzer zugerechnet.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, die außerhalb des Freistaats Bayern (Baden-Württemberg, Hessen, Sachsen oder Thüringen) liegen, aber zusammen mit bayerischen Flurstücken genutzt werden, gehören zu einer wirtschaftlichen Einheit. Bezüglich der Frage, in welchem Bundesland die Erklärung für diese wirtschaftliche Einheit abzugeben ist, beachten Sie bitte die Ausführungen unter „Wo muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?“ in dieser Anleitung.

Zu welchem Zeitpunkt muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?

Sie müssen zu jedem Hauptfeststellungszeitpunkt eine Grundsteuererklärung abgeben. Für alle wirtschaftlichen Einheiten findet auf den 1. Januar 2022 eine Hauptfeststellung statt. Für wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens findet danach keine weitere Hauptfeststellung mehr statt. Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft finden alle sieben Jahre turnusmäßig weitere Hauptfeststellungen statt (nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029). Die Grundsteuererklärung ist jeweils innerhalb der vom Bayerischen Landesamt für Steuern vorgegebenen Frist einzureichen (§ 228 Bewertungsgesetz, Art. 6 Abs. 5 und 6, Art. 9 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz).

Zudem müssen Sie eine Grundsteuererklärung abgeben, wenn sich

- Tatsachen ergeben, die zu einer erstmaligen Feststellung (Nachfeststellung) führen können; z. B. der Wegfall einer Grundsteuerbefreiung oder die Teilung eines Grundstücks
- die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. der Grundsteuerwert ändern/ändert (Fortschreibung); z. B. durch Baumaßnahmen, Änderung der Flächengrößen, Nutzungsänderung
- der Grundsteuermessbetrag ändert, z. B. wegen Wegfall einer Grundsteuermesszahlermäßigung
- Tatsachen ergeben, die zu einer Aufhebung der Grundsteueräquivalenzbeträge oder des Grundsteuerwerts führen können; z. B. der Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit oder der Eintritt einer Grundsteuerbefreiung.

Diese Grundsteuererklärung ist bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr der Änderung(en) der tatsächlichen Verhältnisse folgt (§ 228 Bewertungsgesetz, § 19 Grundsteuergesetz, Art. 6 Abs. 5 und 6, Art. 7 Abs. 2, Art. 9 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz).

Ein reiner Eigentümerwechsel durch z. B. Kauf, Schenkung oder Erbfall muss nicht gesondert erklärt werden. Die Zurechnung wird von Amts wegen vorgenommen.

Wenn Sie die Erklärung nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgeben können, beantragen Sie bitte rechtzeitig eine Fristverlängerung und begründen Sie diese. Andernfalls kann es zu einer Schätzung und gegebenenfalls zu der Festsetzung eines Verspätungszuschlags kommen.

Wo muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?

Geben Sie die Grundsteuererklärung bitte bei dem zuständigen Lagefinanzamt ab, das heißt

- bei dem Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück (Grundvermögen) oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) liegt bzw.
- wenn sich das Grundstück oder der Betrieb auf die Bezirke mehrerer Finanzämter erstreckt, bei dem Finanzamt, in dessen Bezirk der wertvollste Teil liegt.

Nähere Informationen zu Ihrem zuständigen Finanzamt finden Sie auch im Internet unter www.finanzamt.de.

Was gehört zur Grundsteuererklärung?

Zur Grundsteuererklärung gehören der **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) sowie gegebenenfalls zusätzlich:



für	die Anlage	für	gesonderte Anleitung vorhanden
Feststellungen gegenüber mehr als zwei Miteigentümerinnen und Miteigentümern	Miteigentümer/innen (BayGrSt 1A)	weitere Miteigentümerinnen und Miteigentümer, wenn der Platz auf dem Hauptvordruck (BayGrSt 1) nicht ausreicht	
Grundvermögen	Grundstück (BayGrSt 2)	Grund und Boden und Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/>
land- und forstwirtschaftliches Vermögen	Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)	alle Flurstücke und deren Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/>
	Tierbestand (BayGrSt 3A)	gehaltene und erzeugte Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundsteuerbefreiungen und -ermäßigungen	Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung (BayGrSt 4)	Anträge auf Grundsteuerbefreiungen und/oder Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl	<input checked="" type="checkbox"/>

Elektronische Übermittlung

Die Grundsteuererklärung soll elektronisch übermittelt werden (Art. 6 Abs. 6 und Art. 9 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz in Verbindung mit § 87a Abs. 6 Satz 1 Abgabenordnung). Für die elektronisch authentifizierte Übermittlung benötigen Sie ein Zertifikat. Dieses erhalten Sie nach kostenloser Registrierung bei dem Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de. Beachten Sie bitte, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann.

Muss ich Belege einreichen?

Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung einzureichen. 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.

Wo finde ich weitere Informationen?

Weitere Informationen und Hilfen finden Sie im Internet unter www.grundsteuer.bayern.de.

Hauptvordruck (BayGrSt 1)

Wie fülle ich den Hauptvordruck aus?

Füllen Sie bitte alle weißen Felder, die für das Grundstück bzw. den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Frage kommen, deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit erforderlich.

Feststellungszeitpunkt

Zu Zeile 1

Der Feststellungszeitpunkt ist

- bei einer **Hauptfeststellung** der 1. Januar 2022 und bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft zusätzlich jeder weitere Hauptfeststellungszeitpunkt (siebenjähriger Turnus)
- bei einer **Nachfeststellung** der 1. Januar des Jahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit bzw. auf den Wegfall der vollständigen Grundsteuerbefreiung folgt
- bei einer **Fortschreibung(en)** der 1. Januar des Jahres, das auf die Änderung(en) folgt
- bei einer **Aufhebung** der 1. Januar des Jahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit bzw. auf den Eintritt der Voraussetzungen für eine vollständige Grundsteuerbefreiung folgt.

Maßgebend für die Angaben in der Erklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Feststellungszeitpunkt. Übernehmen Sie den Feststellungszeitpunkt bitte auch in die jeweiligen Anlagen.

Aktenzeichen

Zu Zeile 2

Sie finden das 17-stellige Aktenzeichen auf Ihrem letzten Einheitswertbescheid bzw. Grundsteuermessbescheid. Falls Sie von der Steuerverwaltung ein Informationsschreiben zur Grundsteuerreform erhalten haben, finden Sie es auch auf diesem. Ab dem Feststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 finden Sie es auf Ihrem letzten Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert oder den Grundsteuermessbetrag.

Tragen Sie bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen (z. B. ohne Trennstriche oder Leerzeichen) ein. Übernehmen Sie das Aktenzeichen bitte auch in die jeweiligen Anlagen.

Lagefinanzamt

Zu Zeile 3

Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen unter „Wo muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?“ in dieser Anleitung. Übernehmen Sie das Finanzamt bitte auch in die jeweiligen Anlagen.

Grund der Feststellung

Zu Zeile 4

Wählen Sie bitte einen dieser vier Gründe für die Feststellung aus:

Hauptfeststellung:

Wählen Sie Hauptfeststellung aus, wenn es sich um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 handelt. Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft wählen Sie auch bei den alle sieben Jahre regelmäßig folgenden Hauptfeststellungszeitpunkten Hauptfeststellung aus.

Nachfeststellung:

Wählen Sie Nachfeststellung aus, wenn

- es sich nicht um einen Hauptfeststellungszeitpunkt handelt und
- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist, z. B. aufgrund der Parzellierung eines Grundstücks oder
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals besteuert wird, z. B. wegen Wegfall der Grundsteuerbefreiung.

Fortschreibung(en):

Wählen Sie Fortschreibung(en) aus, wenn

- es sich nicht um einen Hauptfeststellungszeitpunkt handelt und
- sich seit dem letzten Feststellungszeitpunkt die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

Anlässe für eine Änderung sind z. B. Baumaßnahmen, Änderung einer Flächengröße, Nutzungsänderung oder Wegfall einer Grundsteuermesszahlermäßigung.

Ein reiner Eigentümerwechsel durch z. B. Kauf, Schenkung oder Erbfall muss nicht gesondert erklärt werden. Die Zurechnung wird von Amts wegen vorgenommen.

Aufhebung:

Wählen Sie Aufhebung aus, wenn

- eine wirtschaftliche Einheit wegfällt, z. B. aufgrund Teilung in Wohnungseigentum oder
- eine wirtschaftliche Einheit aufgrund einer vollständigen Grundsteuerbefreiung nicht mehr besteuert wird.

Bei einer Aufhebung ist der **Hauptvordruck** (BayGrSt 1), gegebenenfalls mit der **Anlage Miteigentümer/innen** (BayGrSt 1A), die **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) bzw. die **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) sowie bei vollständiger Grundsteuerbefreiung die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) einzureichen.

Art der wirtschaftlichen Einheit

Zu Zeile 4

Grundstücke sind wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. Der Begriff Grundstück umfasst sowohl den Grund und Boden als auch eventuell vorhandene Gebäude. Für Grundstücke werden Grundsteueräquivalenzbeträge festgestellt.

Ein **unbebautes Grundstück** ist ein Grundstück, das nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört und auf dem sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Ein Gebäude ist dann als benutzbar einzustufen, wenn es bezugsfertig ist; eine Bauabnahme ist nicht notwendig.

Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden gelten als unbebaut. Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn das Gebäude nicht mehr dauerhaft benutzt werden kann.

Als unbebaute Grundstücke gelten auch baureife Grundstücke (das heißt, dass das Grundstück in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen und eine sofortige Bebauung möglich ist).

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke insgesamt eine Gebäudefläche von weniger als 30 m² haben.

Dies gilt nicht

- für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, zu einer Wohnnutzung gehören und weniger als 30 m² Gebäudefläche haben
- wenn die Gebäudefläche der wirtschaftlichen Einheit nur deshalb weniger als 30 m² beträgt, weil das Bauwerk z. B. in Wohnungseigentum und / oder Teileigentum aufgeteilt ist, das Bauwerk aber insgesamt mehr als 30 m² Gebäudefläche hat.

Ein **bebautes Grundstück** ist ein Grundstück im Grundvermögen, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Nutzern die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

Als bebautes Grundstück gelten auch

- bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden beide wirtschaftliche Einheiten (Grund und Boden sowie Gebäude)
- Grundstücke, auf denen sich Gebäude oder Anlagen für Zwecke des Zivilschutzes befinden, die bei der Ermittlung des Grundsteueräquivalenzbetrags der Nutzflächen unberücksichtigt bleiben.

Fügen Sie dem **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) für ein unbebautes oder bebautes Grundstück die **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) bei.

Für **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft** als wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wird ein Grundsteuerwert festgestellt.

Dazu gehören insbesondere:

- Grund und Boden
- Wirtschaftsgebäude
- ehemalige Wirtschaftsgebäude, soweit sie keine andere Zweckbestimmung erhalten haben
- stehende Betriebsmittel
- der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln

Nicht dazu gehören:

- Wohngebäude
- Grund und Boden, der nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird
- Gebäude und Gebäudeteile, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden

Als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gelten auch einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die ungenutzt, selbstgenutzt oder verpachtet sind.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Ausnahme der Hofstelle) gehören **nicht** zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, wenn

- sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, die sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist

oder

- zu erwarten ist, dass sie innerhalb von sieben Jahren zu anderen Zwecken, wie z. B. als Bauland, Gewerbeland oder Industrieland genutzt werden.

Fügen Sie dem **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bitte die **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) und bei landwirtschaftlicher Tierhaltung zusätzlich die **Anlage Tierbestand** (BayGrSt 3A) bei.

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Zu Zeilen 5 bis 9

Tragen Sie hier bitte nur die Adresse bzw. das Flurstück ein, welches die wirtschaftliche Einheit am bedeutendsten prägt. Im Feld „Zusatzangaben“ in *Zeile 6* können Sie z. B. eine Wohnungs- oder Teileigentumsnummer eintragen.

Zu Zeilen 8 und 9

Falls das Grundstück keine Adressbezeichnung (Straße und Hausnummer) hat, z. B. bei einzeln land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, füllen Sie bitte neben Postleitzahl und Ort in *Zeile 7* zusätzlich die *Zeilen 8 und 9* aus.

In *Zeile 8* tragen Sie bitte den Namen der Gemarkung, in *Zeile 9* die Nummer des Grundbuchblatts und die Flurstücksnummer ein.

Diese Angaben finden Sie auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder in Ihrem Notarvertrag. Zur Unterstützung der Ermittlung der Fläche des Grund und Bodens werden vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Dezember 2022 ausgewählte Daten aus dem Liegenschaftskataster zum Stichtag 1. Januar 2022 über das Internetportal BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung (www.bayernatlas.de) kostenlos zur Verfügung gestellt. Den Link zum Internetportal finden Sie unter www.elster.de. Der Veröffentlichung ausgewählter Daten im Internet können Sie als Eigentümerin oder als Eigentümer des Flurstücks gegenüber dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung widersprechen (www.ldbv.bayern.de).

Die Grundbuchblattnummer finden Sie auf Ihrem Grundbuchauszug, in der Urkunde über die Finanzierungsgrundschuld, aus den grundbuchamtlichen Eintragungsbekanntmachungen sowie den grundbuchamtlichen Kostenrechnungen. Als Flurstückseigentümerin oder Flurstückseigentümer können Sie das Grundbuch kostenlos einsehen. Die Einsicht kann bei jedem bayerischen Grundbuchamt genommen werden und muss nicht zwingend bei dem Grundbuchamt erfolgen, in dessen Bezirk das betroffene Flurstück liegt.

Hinweis: Nicht jede Flurstücksnummer hat auch einen Nenner (Unterflurnummer). Lassen Sie bitte in dem Fall das entsprechende Feld frei und nehmen Sie keine Eintragung vor.

Zu Zeile 10

Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere heheberechtigte Gemeinden erstreckt. Bei einem Grundstück können Sie die Angaben für alle Gemeinden auf derselben **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) eintragen. Bei einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft reichen Sie bitte pro Gemeinde jeweils eine gesonderte **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) ein.

Eigentumsverhältnis

Zu Zeile 11

Geben Sie bitte an, wem das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört.

Bei einem Erbbaurecht geben Sie bitte die Rechtsform des Erbbauberechtigten an.

Ziffern 0 bis 3

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört **einer** natürlichen Person oder **einer** juristischen Person.

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform der Alleineigentümerin oder des Alleineigentümers aus:

- Eine **natürliche Person** (Ziffer 0) ist jeder Mensch als Träger von Rechten und Pflichten.
- **Juristische Personen des öffentlichen Rechts** (Ziffer 1) sind Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, z. B.
 - Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Landkreise und Gemeinden),
 - Verbandskörperschaften (Gemeindeverbände) oder
 - Personal- und Realkörperschaften (Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Universitäten).
- Ist die Alleineigentümerin eine **juristische Person des Privatrechts**, z. B.
 - eine Genossenschaft,
 - eine Aktiengesellschaft (AG),
 - eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH),
 - ein Verein oder
 - eine Stiftung,

wählen Sie den zutreffenden Eintrag zu Alleineigentum einer juristischen Person aus:

- unternehmerisch tätig (Ziffer 2) oder
- nicht unternehmerisch tätig (Ziffer 3).

Eine juristische Person des Privatrechts ist grundsätzlich unternehmerisch tätig. Eine unternehmerische Tätigkeit liegt in Bezug auf den Grundbesitz nur dann nicht vor, wenn die juristische Person ausschließlich vermögensverwaltend wirkt, die im Eigentum der juristischen Person stehenden Grundstücke also vermietet oder verpachtet werden, ohne dass daraus eine nachhaltige gewerbliche Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht erwächst. In diesem Fall wählen Sie bitte Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person (Ziffer 3) aus.

Ziffern 4 bis 9

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform aus:

- Ehegatten und eingetragene Lebenspartner (Ziffer 4):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern.
- Erbengemeinschaft (Ziffer 5):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Erbengemeinschaft.

- Bruchteilsgemeinschaft (Ziffer 6):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört mehreren Personen. Diese haben Miteigentum nach Bruchteilen (eingetragen im Grundbuch). Über den eigenen Anteil kann jede Miteigentümerin und jeder Miteigentümer frei verfügen, das heißt der Anteil kann verkauft, belastet oder vererbt werden.
- Grundstücksgemeinschaft (Ziffern 7 bis 9):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Personengesellschaft (z. B. einer Offenen Handelsgesellschaft (OHG), einer Kommanditgesellschaft (KG) oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)). Die Personengesellschaft ist selbst Eigentümerin, nicht die an ihr beteiligten Personen.
Wählen Sie bitte die zutreffende Eintragungsmöglichkeit aus, wenn an der Grundstücksgemeinschaft ausschließlich natürliche Personen (Ziffer 7) oder ausschließlich juristische Personen (Ziffer 8) beteiligt sind. Ist beides nicht der Fall oder sind sowohl natürliche als auch juristische Personen an der Gesellschaft beteiligt, wählen Sie hier „andere Grundstücksgemeinschaft“ (Ziffer 9) aus.

Bei Eigentumsverhältnis 0 bis 4 oder 7 bis 9 mit geschäftsüblichen Namen (z. B. OHG oder KG), füllen Sie bitte die *Zeilen 19 ff.* aus.

Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen tragen Sie bitte die Angaben zur Gemeinschaft in den *Zeilen 12 bis 18* und zusätzlich die Angaben einer jeden Miteigentümerin bzw. eines jeden Miteigentümers in den *Zeilen 19 ff.* ein.

Angaben zur Erbgemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen

Zu Zeilen 12 bis 18

Tragen Sie bitte die erforderlichen Daten zur Gemeinschaft (Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen) ein. Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der folgenden Liste:

01	ohne Anrede
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
15	Wohnungseigentümergeinschaft

Tragen Sie bitte den Namen der Gemeinschaft ein, z. B. Erbgemeinschaft „nach (Name der Erblasserin / des Erblassers)“ oder Grundstücksgemeinschaft „Mustermann/Musterstraße“. Wenn die Gemeinschaft keine Anschrift hat, bitte die *Zeilen 15 bis 18* frei lassen. Alle Miterben bzw. Miteigentümerinnen und Miteigentümer der Gemeinschaft sind in den *Zeilen 19 ff.* einzutragen.

Beispiel:

Zum Feststellungszeitpunkt ist Eigentümer des Grundstücks die Erbgemeinschaft nach Max Mustermann bestehend aus den Miterben Erika Mustermann und Hans Mustermann. Die Erbgemeinschaft hat keine Anschrift.

Angaben zur Erbgemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen		45
Anredeschlüssel (siehe Anleitung)		
12	10 0 8	
Name der Gemeinschaft		
13	91 N A C H M A X M U S T E R M A N N	
Name der Gemeinschaft Fortsetzung		
14	92	
Straße		
15	24	
Hausnummer		
16	25	26
Hausnummerzusatz		
Postleitzahl		
17	40	27
Postfach		
Ort		
17	22	
Postleitzahl (Ausland)		
18	20	30
Land (bei Auslandsanschrift)		

Die Angaben zu Erika und Hans Mustermann sind ab *Zeile 19* bzw. *Zeile 38 ff.* einzutragen.

(Mit-)Eigentümer/innen

Zu Zeilen 19 bis 56

Tragen Sie bitte zu jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer oder jeder Miteigentümerin bzw. jedem Miteigentümer die erforderlichen Daten ein.

Lfd. Nr. des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin

Nummerieren Sie bitte alle Miteigentümer fortlaufend durch, beginnen Sie mit „001“. Sollten Sie Ihrer Erklärung weitere **Anlagen Miteigentümer/innen** (BayGrSt 1A) beifügen, führen Sie bitte die Nummerierung auch über die Anlagen hinweg laufend fort und achten Sie darauf, dass Sie keine laufende Nummer doppelt vergeben.

Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der folgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
12	Sozietät
13	Praxisgemeinschaft
14	Betriebsgemeinschaft
15	Wohnungseigentümergeinschaft
16	Partnergesellschaft
17	Partenreederei

Gehört das Grundstück einer Gemeinschaft, z. B. einer **Erbengemeinschaft**, **Bruchteilsgemeinschaft** oder einer **Gemeinschaft ohne geschäftsblichen Namen**, füllen Sie bitte zusätzlich zu den *Zeilen 12 bis 18* die *Zeilen 19 ff.* für jede Miteigentümerin bzw. jeden Miteigentümer an der Gemeinschaft aus.

Die Identifikationsnummer können Sie der Mitteilung des Bundeszentralamts für Steuern oder auch z. B. dem letzten Einkommensteuerbescheid entnehmen. Sollte Ihnen Ihre Identifikationsnummer nicht bekannt sein, können Sie diese beim Bundeszentralamt für Steuern (www.bzst.de) erfragen.

Als Steuernummer tragen Sie bitte - falls vorhanden - Ihre Einkommen- bzw. Körperschaftsteuernummer ein. Diese finden Sie auf Ihrem letzten Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerbescheid. Falls für Sie z. B. ein bayerisches Finanzamt zuständig ist, hat Ihre Steuernummer elf Stellen. Sollte Ihnen Ihre Steuernummer nicht bekannt sein, können Sie diese bei dem Finanzamt erfragen, in dessen Bezirk Sie wohnen.

Gehört das Grundstück **Ehegatten** oder **eingetragenen Lebenspartnern**, füllen Sie bitte die *Zeilen 19 ff.* für jeden Ehegatten bzw. Lebenspartner getrennt aus.

Hinweis: Bei gemeinsamer Anschrift der Ehegatten bzw. der Lebenspartner sind **keine** Eintragungen in den *Zeilen 43 bis 46* vorzunehmen. In diesem Fall sind auch **keine** Eintragungen in den *Zeilen 47 und 48* vorzunehmen.

Beispiel:

Das Grundstück gehört den Ehegatten Erika und Hans Mustermann gemeinsam. Die Ehegatten wohnen zusammen.

Hans Mustermann:

(Mit-)Eigentümer/innen		45 / 46	
19	Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin	0 0 1	
	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)		
	Titel / akademischer Grad		
	Telefonnummer	0 8 9 / 1 2 3 4 5 6	
20	10 0 2	14	
	Vorname / Firma		
21	13 H A N S		
	Name / Firma Fortsetzung		
22	11 M U S T E R M A N N		
	Geburtsdatum	Identifikationsnummer	
23	18 0 3 0 4 1 9 5 6	19 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1	
	Straße		
24	24 M U S T E R W E G		
	Hausnummer	Hausnummerzusatz	
25	25	1 0 26 A	
	Postleitzahl	Postfach	Ort
26	40 1 2 3 4 5	27	22 M U S T E R S T A D T
	Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)	
27	20	30	
	Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt		
28	74 M U S T E R S T A D T		
	Steuernummer		
29	73 4 5 6 1 2 3 7 8 9 0 9		

Erika Mustermann:

38	Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin	0 0 2	
	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)		
	Titel / akademischer Grad		
	Telefonnummer	0 8 9 / 1 2 3 4 5 6	
39	10 0 3	14	
	Vorname / Firma		
40	13 E R I K A		
	Name / Firma Fortsetzung		
41	11 M U S T E R M A N N		
	Geburtsdatum	Identifikationsnummer	
42	18 0 2 0 4 1 9 6 8	19 7 9 8 1 2 3 6 5 4 2 0	
	Straße		
43	24		
	Hausnummer	Hausnummerzusatz	
44	25	26	
	Postleitzahl	Postfach	Ort
45	40	27	22
	Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)	
46	20	30	
	Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt		
47	74		
	Steuernummer		
48	73		

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)

Zu Zeilen 30 und 49

Tragen Sie bitte den Anteil (z. B. 1/1 oder 1/2) der jeweiligen Eigentümerin bzw. des jeweiligen Eigentümers oder der jeweiligen Miteigentümerin bzw. des jeweiligen Miteigentümers an der wirtschaftlichen Einheit ein.
Die Anteile finden Sie z. B. im Grundbuch unter der Rubrik „Eigentümer“ oder auf dem Katasterauszug bei „Angaben zum Eigentum“.

Beispiel:

Das Grundstück gehört Hans Mustermann zu 3/4 und Erika Mustermann zu 1/4.

Hans Mustermann:

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)	
Zähler	Nenner
30 70	3 71 4

Erika Mustermann:

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)	
Zähler	Nenner
49 70	1 71 4

Gesetzlicher Vertreter

Zu Zeilen 31 bis 37 und 50 bis 56

Tragen Sie bitte für geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige Personen den Namen und die Anschrift der gesetzlichen Vertretung ein. Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der folgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
04	Herrn und Frau
05	Herrn und Herrn
06	Frau und Frau
07	Firma

Beispiel:

Die Ehegatten Erika und Hans Mustermann sind gesetzliche Vertreter ihres gemeinsamen minderjährigen Kindes, welches Eigentümer eines Grundstücks ist.

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:			
Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	Titel / akademischer Grad	Telefonnummer	
31 10 0 4	14	0 8 9 / 1 2 3 4 5 6	
Vorname / Firma			
32 13 E R I K A U N D H A N S			
Name / Firma Fortsetzung			
33 11			
Straße			
34 24 M U S T E R S T R A S S E			
Hausnummer		Hausnummerzusatz	
35 25 1 7		26	
Postleitzahl		Postfach	Ort
36 40 1 2 3 4 5		27	22 M U S T E R S T A D T
Postleitzahl (Ausland)		Land (bei Auslandsanschrift)	
37 20		30	

Weitere Miteigentümer/innen

Zu Zeile 57

Steht das Grundstück im Miteigentum von mehr als zwei Personen, tragen Sie bitte in **Zeile 57** eine „1“ ein und geben alle weiteren Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer auf der **Anlage Miteigentümer/innen** (BayGrSt 1A) an. In diesem Fall tragen Sie bitte auf **Anlage Miteigentümer/innen** (BayGrSt 1A) die zutreffende laufende Nummer der Anlage in **Zeile 3** ein. Wir empfehlen in diesen Fällen, die gesamte Erklärung über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de elektronisch zu übermitteln, da dort eine unbegrenzte Anzahl an Miteigentümerinnen und Miteigentümern leichter erfasst werden kann.

Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

Zu Zeile 58

Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn Sie eine Befreiung von der Grundsteuer oder eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl beantragen. Fügen Sie hierfür die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) bei.

Hinweis: Die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen von 100 % auf 70 % wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. Hierfür müssen Sie die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) nicht ausfüllen.

Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

Zu Zeile 59

Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn Sie über die Angaben in der Grundsteuererklärung hinaus weitere oder abweichende Angaben erklären wollen oder darüberhinausgehende Sachverhalte berücksichtigt werden sollen.

Fügen Sie bitte in diesem Fall Ihrer Erklärung eine gesonderte Anlage bei und machen Sie diese mit der Überschrift **„Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“** als solche kenntlich. Geben Sie bitte auf der Anlage auch Ihr Aktenzeichen an. Einen Vordruck hierfür gibt es nicht.

Falls Sie mit der Abgabe der Grundsteuererklärung lediglich Belege und Aufstellungen einreichen, ist **keine** Eintragung notwendig. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen unter „Muss ich Belege einreichen?“ in dieser Anleitung.

Empfangsvollmacht

Zu Zeilen 60 bis 66

Füllen Sie bitte die Angaben zu einer Empfangsvollmacht aus, falls es eine bevollmächtigte Person gibt. Entnehmen Sie den einzutragenden Anredeschlüssel bitte der folgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
12	Sozietät
16	Partnergesellschaft
18	Insolvenzverwalter
19	Zwangsverwalter

Alleineigentum

Sofern Sie Alleineigentümerin oder Alleineigentümer des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind und sich in dieser Angelegenheit durch eine bevollmächtigte Person im Sinne des § 80 Abgabenordnung (z. B. eine Steuerberaterin oder ein Steuerberater) vertreten lassen, tragen Sie in den **Zeilen 60 bis 66** bitte die Angaben zu dieser bevollmächtigten Person ein. Dies gilt auch dann, wenn die Vollmacht von Ihnen oder der von Ihnen bevollmächtigten Person bereits auf anderem Wege angezeigt wurde. Die Vollmacht ist auf Verlangen des zuständigen Finanzamts nachzuweisen.

Gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter

Zu Zeile 67

Wenn sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum einer Bruchteilsgemeinschaft (Eigentumsverhältnis 6) befindet, benennen Sie bitte eine gemeinsam bevollmächtigte Person. Tragen Sie in dem Feld in **Zeile 67** eine „1“ und die Angaben zu dieser Person in den **Zeilen 60 bis 66** ein. Diese Person nimmt alle aus dieser Grundsteuererklärung resultierenden Bescheide und mit diesen im Zusammenhang stehenden Schreiben mit Wirkung für und gegen alle anderen Miteigentümerinnen und Miteigentümer in Empfang.

Unterschrift

Zu Zeilen 68 bis 70

Unterschreiben Sie die Erklärung bitte eigenhändig.

Für geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige sowie bei nicht natürlichen Personen muss die gesetzliche Vertreterin oder der gesetzliche Vertreter unterschreiben. Sind Ehegatten bzw. eingetragene Lebenspartner gemeinschaftlich Eigentümer des Grundstücks, ist die Unterschrift eines Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartners ausreichend.

Nicht unterschriebene Erklärungen gelten als nicht abgegeben.