

Grundsteuerreform in Bayern

Die häufigsten Fehler bei der Abgabe der Grundsteuererklärung

Bis 31. Januar 2023 müssen Eigentümerinnen und Eigentümer (Stichtag 1. Januar 2022) von Grundstücken und Betrieben der Land- und Forstwirtschaft eine Grundsteuererklärung beim zuständigen Finanzamt abgeben.

Damit die Erklärungen einfach, schnell und korrekt abgegeben werden können, werden im Folgenden die **häufigsten Fehler** aufgezeigt, die zu einer zu hohen Grundsteuer führen und leicht vermieden werden können. Genauere Details dazu sind in den Hilfetexten bei der Erklärungsabgabe in ELSTER bzw. in den Ausfüllanleitungen zu den Vordrucken zu finden.

Weitere wichtige Informationen, Erklärvideos und Hilfestellungen sind gesammelt unter www.grundsteuer.bayern.de zusammengefasst.

Ausfüllen des Hauptvordrucks

Häufig fehlen beim Hauptvordruck in Papierform die Angaben zu den Eigentümern auf der Rückseite des Hauptvordrucks.

Bei mehreren Eigentümern Anteil an der wirtschaftlichen Einheit anzugeben

Auch bei Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern mit je hälftigem Anteil am Grundvermögen muss der jeweilige Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Zeile 49) angegeben werden.

Anlage Grundstück

Zu beachten ist, dass auch die Rückseite Eintragungen enthalten muss.

1. Bei Garagen Freibetrag von 50 m² beachten

Die Bürgerinnen und Bürger erklären häufig die Nutzfläche ihrer Garage vollständig, ohne den hierfür vorgesehenen Freibetrag von 50 m² zu berücksichtigen.

Bei der anzugebenden Nutzfläche aller einer zur Wohneinheit gehörenden Garagen ist in fast allen Fällen der hierfür vorgesehene Freibetrag von 50 m² zu berücksichtigen. So z. B. beim Wohnhaus mit Garage oder dem Tiefgaragenstellplatz, der zur Eigentumswohnung gehört.

In diesen Fällen ist nur die Fläche als Nutzfläche einzutragen, die den Freibetrag von 50 m² übersteigt. Ist die Fläche aller Garagen insgesamt z. B. nur 25 m² groß, so ist 0 m² einzutragen. Stellplätze im Freien und Carports müssen generell nicht eingetragen werden.

2. Bei Nebengebäuden Freibetrag von 30 m² prüfen

Nebengebäude, die zu einer Wohneinheit gehören, werden oftmals vollständig erklärt, ohne dass der Freibetrag von 30 m² berücksichtigt wird.

Nebengebäude, die von untergeordneter Bedeutung sind (z. B. Schuppen oder Gartenhaus) und sich in der Nähe des Wohnhauses oder der Wohnung befinden, zu der sie gehören, werden nur angesetzt, soweit die Gebäudefläche größer als 30 m² ist.

Es ist nur die Fläche aller Nebengebäude zusammengenommen als Nutzfläche einzutragen, die den Freibetrag von 30 m² übersteigt. Ist die gesamte Nutzfläche nicht größer als 30 m², so ist 0 m² einzutragen.

3. Bei Wohngebäuden grundsätzlich nur Angabe der Wohnfläche erforderlich

Bürgerinnen und Bürger machen bei Gebäuden, die ausschließlich zu Wohnzwecken dienen, oftmals Angaben zur Nutzfläche, obwohl nur die Wohnfläche anzugeben ist.

Die Berechnung der Wohnfläche eines **ausschließlich zu Wohnzwecken** genutzten Gebäudes richtet sich nach der Wohnflächenverordnung. Danach gehören **Zubehörräume** (wie z. B. Kellerräume, Waschküchen außerhalb der Wohnung, Heizungsräume) **nicht zur Wohnfläche** und sind damit auch nicht als Wohnfläche zu zählen. Sie sind beim privaten Wohnhaus weder Wohnfläche noch Nutzfläche. Anders ist es natürlich bei entsprechenden Einliegerwohnungen im Keller. Hier zählt die Fläche dieser Wohnung zur Wohnfläche.

In diesen Fällen ist nur die Wohnfläche und keine Nutzfläche anzugeben.

Gegebenenfalls auch Anlage Land- und Forstwirtschaft

4. Streuobstwiese, Wiesen- und Waldflurstück richtig erklären

Bei Streuobstwiesen, Wiesen- und Waldflurstücken ist die **Unterscheidung zwischen** der **Grundsteuer A** (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und der **Grundsteuer B** (Grundstücke des Grundvermögens) entscheidend. Für die Grundsteuer A wird weiterhin ein Ertragswert gebildet, sodass die Einordnung im Regelfall günstiger sein dürfte. Die entsprechende Einordnung ist immer anhand des Einzelfalls zu prüfen:

Zu einem **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** gehören:

- aktive und ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe,
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke, die verpachtet, kostenlos überlassen oder ungenutzt sind und
- ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Hof- und Wirtschaftsgebäude, die nicht anderweitig genutzt werden.

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.

Sofern die Flächen nicht einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet werden können, unterfallen diese der **Grundsteuer B**. Das **Wohngebäude mit Garten** ist **immer der Grundsteuer B** zuzuordnen.

Was ist zu tun, wenn in der Grundsteuererklärung ein solcher Fehler gemacht wurde?

Die Betroffenen müssen das zuständige Finanzamt auf den Fehler hinweisen und den korrekten Sachverhalt übermitteln.

Erste Möglichkeit: Noch keinen Bescheid bekommen

- a. Falls die Grundsteuererklärung elektronisch über ELSTER abgegeben wurde:

Eine Grundsteuererklärung kann über ELSTER korrigiert werden, indem sie einfach nochmals vollständig übermittelt wird. Dazu ist wie folgt vorzugehen:

Auf der Seite „Mein ELSTER“ unter dem Punkt „Meine Formulare“ wird unter der Registerkarte „übermittelte Formulare“ die abgegebene Grundsteuererklärung aufgeführt. Über den Punkt „Aktionen“ können die erfolgreich übermittelten Informationen in eine neue Erklärung übernommen, berichtigt und neu eingereicht werden.

- b. Falls die Grundsteuererklärung in Papierform eingereicht wurde:

Die Grundsteuer ist einfach erneut in der korrigierten Fassung abzugeben.

Zweite Möglichkeit: Bereits einen Bescheid erhalten

Innerhalb der Einspruchsfrist kann gegen den Bescheid Einspruch mit Hinweis auf den Fehler eingelegt werden (z. B. elektronisch mittels ELSTER oder in Papierform). Sind aus Sicht des Steuerpflichtigen mehrere Bescheide falsch (z. B. Bescheide über die Grundsteueräquivalenzbeträge und den Grundsteuermessbetrag), wären **gegen alle** Bescheide jeweils **eigene Rechtsbehelfe** einzulegen. Weitere Informationen – insbesondere innerhalb welcher Frist ein Rechtsbehelf eingelegt und an welche Behörde er gerichtet werden muss – sind der in den Bescheiden enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung zu entnehmen.

Wird der Fehler erst nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist an das zuständige Finanzamt übermittelt, werden die Bescheide – sofern eine Korrektur verfahrensrechtlich nicht mehr möglich ist – grundsätzlich zumindest für die Zukunft angepasst. Wird der Fehler auf diese Weise vor dem 1. Januar 2025 richtiggestellt, haben ursprünglich fehlerbehaftete Angaben im Ergebnis keine Auswirkung auf die zu zahlende Grundsteuer.

gez.

Claudia Tilp

Amtsleiterin des Finanzamts Obernburg mit Außenstelle Amorbach