

# **Antworten auf häufig gestellte Fragen im Zusammenhang mit der Grundsteuererklärung**

## **Wie kann die Grundsteuererklärung abgegeben werden?**

In Bayern bestehen drei Möglichkeiten:

- am besten elektronisch über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de)
- als graues PDF-Formular ausschließlich zum Ausfüllen am PC und anschließendem Ausdruck auf [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)
- als grünes Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen, verfügbar in den Finanzämtern sowie den Verwaltungen der Städte und Gemeinden in Bayern

## **Wie unterstützt die Steuerverwaltung bei der Abgabe der Grundsteuererklärung?**

- Ausführliche Informationen und Erklärvideos unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)
- Ausfüllanleitungen zu den Grundsteuerklärungsvordrucken
- Chatbot auf [www.elster.de](http://www.elster.de) unter dem Punkt „Wie finde ich Hilfe?“
- Informations-Hotline: 089 / 30 70 00 77 (Mo.-Do.: 08:00-18:00 Uhr, Fr.: 08:00-16:00 Uhr)
- Kostenloser Online-Zugriff auf Daten aus dem Liegenschaftskataster (BayernAtlas-Grundsteuer) vom 1. Juli 2022 bis 31. März 2023 zum Beispiel über ELSTER Formular Grundsteuer für Bayern, [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) oder über eine Internetsuche nach BayernAtlas-Grundsteuer

Falls Sie keine Möglichkeit zur elektronischen Übermittlung haben, dürfen nahe Angehörige oder auch Steuerberater Sie hierbei unterstützen. Diese können das eigene Benutzerkonto bei ELSTER nutzen, um Ihre Erklärung zu übermitteln.

## **Was ändert sich bei der Grundsteuer?**

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach einer neuen Grundlage berechnet. Diese wird für alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu ermittelt. Bis 2024 ist für die Grundsteuer noch das alte Recht (Einheitsbewertung) entscheidend.

Die Grundsteuer B für Grundstücke des Grundvermögens wird künftig nach der Größe der Fläche von Grund und Boden sowie gegebenenfalls der Gebäudefläche und deren Nutzung berechnet.

Für die Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist auch zukünftig der Ertragswert des Betriebs entscheidend.

## **Muss man eine Steuererklärung abgeben?**

Jeder, der am 1. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks oder Betriebs der Land- und Forstwirtschaft war, muss eine Grundsteuererklärung abgeben.

## **Was sind die häufigsten Fehler bei der Abgabe der Grundsteuererklärung?**

Häufig werden die gewährten Freibeträge für Garagen (50 m<sup>2</sup>) oder Nebengebäude (30 m<sup>2</sup>) nicht berücksichtigt. Steht den Bürgerinnen und Bürgern dieser Freibetrag zu, ist nur die Fläche als Nutzfläche einzutragen, die den Freibetrag übersteigt. Darüber hinaus machen

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

Für weitere Erläuterungen und Informationen beachten Sie bitte die Pressemitteilung „Grundsteuererklärung in Bayern – Die häufigsten Fehler bei der Abgabe der Grundsteuererklärung“ des Bayerischen Landesamts für Steuern vom 7. Dezember 2022 zu finden unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de).

### **Wonach richtet sich die Höhe der künftigen Grundsteuer?**

Zunächst einmal hängt die Berechnung der Grundsteuer davon ab, ob es sich bei den Grundstücken um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, die unter die sogenannte Grundsteuer A fallen. Bei der Grundsteuer A ist neben der Fläche die entscheidende Größe die Ertragsmesszahl. Alle anderen Grundstücke (Wohnen und Gewerbe) unterfallen der Grundsteuer B, bei der es nach dem Bayerischen Flächenmodell auf die Größe von Grund und Boden sowie Gebäuden ankommt.

Die Finanzämter verschicken die Bescheide mit den neuen Bemessungsgrundlagen, sobald sie die jeweilige Grundsteuererklärung bearbeitet haben. Die Kommunen werden ihre Hebesätze voraussichtlich in 2024 festlegen und anschließend die Grundsteuerbescheide versenden. Erst aus dem Grundsteuerbescheid ist ersichtlich, wie hoch die Grundsteuer ab 2025 ist.

### **Wie wird sich die Belastung ändern?**

Das lässt sich nicht pauschal beantworten. Das Bundesverfassungsgericht hat die seit Jahrzehnten nicht mehr angepassten Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt, weil sie als Berechnungsgrundlage veraltet sind. Eine Fortsetzung der alten Grundsteuer ist somit verfassungsrechtlich ausgeschlossen. Damit das Urteil korrekt umgesetzt wird, muss es in jedem Fall zu Belastungsverschiebungen innerhalb einer Kommune kommen – manche werden weniger, manche werden mehr als bisher zahlen müssen. Dies gilt für jedes Modell, also auch für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Bundesgesetz.

Die Grundsteuerreform soll aber aufkommensneutral sein. Insgesamt sollen die Grundsteuereinnahmen einer Kommune nach der Reform nicht höher sein als davor. Dies kann durch die Kommunen im Rahmen der Festsetzung der Hebesätze beeinflusst werden.

### **Ab wann weiß der Bürger, was genau auf ihn zukommt?**

Die Städte und Gemeinden legen voraussichtlich in 2024 die neuen Hebesätze fest und berechnen – basierend auf den vom Finanzamt festgestellten Grundsteuermessbeträgen – dann die Grundsteuer. Die "neue" Grundsteuer ist erstmalig ab 2025 zu zahlen.