Grundsteuer
©skywalk154 - Fotolia.com

Agenda

1. Allgemeines
2. Wer muss die Erklärung abgegeben?
3. Für was muss die Erklärung abgegeben werden?
4. Wie gebe ich die Erklärung ab?
5. Was brauche ich?
6. Wie gehe ich vor?
7. Und bei der Landwirtschaft?

1. Allgemeines – Was ist die Grundsteuer?

- **Substanzsteuer** auf das Eigentum sowie auf Erbbaurechte an Grundstücken und der jeweiligen Bebauung auf dem Grundstück.
- Im Mittelpunkt der Besteuerung steht nicht eine Person, sondern **das Objekt selbst**.
- Eine der bedeutendsten Einnahmequellen der Kommunen, da ihnen das Steueraufkommen von bundesweit rund 15. Mrd. Euro direkt zufließt.
- Basiert auf dem 1951 bundeseinheitlich erlassenen Grundsteuergesetz.
- Die Grundsteuer wurde bislang aufgeteilt in Grundsteuer A (= agrarisch – für Betriebe der LuF) und Grundsteuer B (= baulich - für bebaute und unbebaute Grundstücke).
- Bisher dreistufige Ermittlung:
  - Das zuständige Finanzamt legt einen **Einheitswert** fest
  - sowie den **Grundsteuermessbetrag**.
  - Die Gemeinden legen dann einen **Hebesatz** fest und wenden diesen auf das jeweilige Grundstück an
- Aufgrund der **unterschiedlichen Hebesätze** ergibt sich eine unterschiedliche Zahllast in den verschiedenen Gemeinden

1. Allgemeines – Wieso die Reform?

- Mit Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Ermittlung des Einheitswertes als zentrales Element der Grundsteuer, zumindest in den alten Bundesländern, verfassungswidrig ist
  - Der Einheitswert errechnet sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes (BewG)
  - Ursprünglich vorgesehen war nach § 21 BewG, dass alle 6 Jahre seit Inkrafttreten eine Wertfeststellung der Grundstücke zu erfolgen habe. So sollte der tatsächliche Wert eines Grundstücks ermittelt werden.
  - **Letzte Wertfeststellung fand zum 01.01.1964 statt.**
  - Aufgrund der nicht aktuellen Wertbemessungsgrundlagen kam es zu einem Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG.
- BVerfG hat dem Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 zeit zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage gegeben. **Spätestens ab 01.01.2025** sind die neuen Werte für die Bemessung der Grundsteuer anzusetzen.

1. Allgemeines – Was beinhaltet die Reform?

- Gesetz zur Reform der Grundsteuer- und Bewertungsrechts
  - Beinhaltet unter anderem die neune Bewertungsregeln für die Zwecke der Grundsteuer auf Bundesebene
  - Gesamter Grundbesitz in Deutschland wird zum **Stichtag 01.01.2022 neu bewertet**
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung
  - Mit dem Gesetz wird den Gemeinden das Recht eingeräumt ab 2025 aus städtebaulichen Gründen auf **unbebaute und baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz** (Grundsteuer C) anzuwenden
  - Soll der Wohnungsnot und vermehrten Grundstücksspekulationen Einhalt gebieten
- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes
  - Grundsätzlich wurde dadurch das **Gesetzgebungsrecht dem Bund** zugesprochen, jedoch wurde den Ländern auch das Recht eingeräumt, vom Bundesgesetz abweichende landesrechtliche Regelungen zu erlassen
  - Von dieser Möglichkeit gebrauch gemacht haben: **Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen**

2. Wer muss die Erklärung abgeben?

- **Eigentümer** eines Grundstücks
- **Eigentümer** eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Erbbaurecht:
  - Der **Erbbauberechtigte** unter Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks (**Erbbauverpflichtete**)
- Bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden
  - Für das Grundstück selbst der **jeweilige Eigentümer**
  - Für das Gebäude selbst der **jeweilige wirtschaftliche Eigentümer**
- Bei Miteigentum muss eine **gemeinsame** Grundsteuererklärung abgegeben werden

3. Für was muss die Erklärung abgeben werden?

Für jede wirtschaftliche Einheit ist eine Erklärung abzugeben.

Flurstück und Gebäude gelten als eine wirtschaftliche Einheit, wenn

- die gleiche Vermögensart vorliegt (unterschieden wird in LuF und Grundvermögen)
- eine einheitliche Nutzung gegeben ist und
- beides dem gleichen Eigentümer bzw. Eigentümern zuzurechnen ist.

Zur wirtschaftlichen Einheit **Grundstück im Grundvermögen** gehören insbesondere

- Grund und Boden
- Gebäude und Gebäudeteile
- Erbbaurecht

Jedes Wohnungs- und Teileigentum mit der anteiligen Fläche des Flurstücks, dazu gehört auch ein Miteigentumsanteil z.B. an einem Kellerraum oder einer Tiefgaragenstellplatz (für diese muss keine gesonderte Grundsteuererklärung abgegeben werden)

3. Für was muss die Erklärung abgeben werden?

Einfamilienhaus	• Es wird eine Grundsteuererklärung abgeben. Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenverordnung; Achtung: auch Zubehörräume (z.B. Kellerräume und Heizungsräume), Wintergärten, Schwimmbäder, Balkone, Loggien, Terrassen und das häusliche Arbeitszimmer (etc.) müssen anteilig berücksichtigt werden!
Zweifamilienhaus	• Sie sind Eigentümer eines Zweifamilienhauses ggf. mit einer Nutzfläche (z.B. Laden unter 50% der Gesamtfläche) • Sie geben eine Grundsteuererklärung ab, wobei die Flächenermittlung unterschiedlich sein kann je nachdem ob die Wohnfläche oder die Nutzfläche berechnet wird
Mietwohngrundstücke	• Sie sind Eigentümer eines Mehrfamilienhauses bzw. eines gemischt genutzten Mehrfamilienhauses mit weniger als 20 % Nutzfläche • Es wird eine Grundsteuererklärung für das gesamte Gebäude abgegeben, wobei die Wohnungen und ggf. Läden jeweils getrennt in der Erklärung zu erfassen sind
Wohnungseigentum	• Sie sind Eigentümer einer oder mehrerer Wohnungen in einem Gebäude • Für jede Wohnung muss eine gesonderte Erklärung abgegeben werden
Teileigentum	• Sie sind Eigentümer einer Ladenfläche in einem Gebäude -> Für die Fläche muss eine Grundsteuererklärung abgegeben werden • In einem Gebäude sind Sie Eigentümer eines Ladens und Eigentümer einer Wohnung -> Es müssen zwei Erklärungen abgegeben werden, eine für den Laden als Teileigentum und eine für die Wohnung als Wohneigentum
Geschäftsgrundstücke	• = Nutzfläche (Laden) macht mehr als 80 % aus, Bsp.: Gebäude mit drei Läden und einer Wohnung • Es wird eine Grundsteuererklärung abgeben für das Geschäftsgrundstück
Gemischt genutzte Grundstücke	• = Wohnfläche beträgt mindesten 20 % und max. 80 % • Es wird eine Grundsteuererklärung abgegeben für das gemischt genutzte Gebäude

- **Grundsätzlich: <u>ONLINE!!!</u>**
  - Das Gesetz sieht in § 228 VI BewG nur eine elektronische Abgabe vor

- Abgabe per ELSTER https://www.elster.de/eportal/login/softpse
  - Sollte kein ELSTER-Account vorhanden sein können auch nahe Angehörige (Kinder, Enkel) die Grundsteuer für den jeweiligen Eigentümer abgeben

- In 11 Bundesländern (außer: Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Niedersachsen und Hessen) kann eine Abgabe auch unter der Website https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de erfolgen.

- <u>Aber:</u> Bundesländer lassen wohl auch eine analoge Abgabe, wenn Bedürftigkeit hierfür besteht,
  - hierzu können „grünen Papiervordrucke“ bei den Regionalfinanzämter abgeholt werden
  - oder alternativ die PDF Vordrucke genutzt werden, **welche jedoch am PC auszufüllen** sind (Bsp: Hamburg: https://www.hamburg.de/fb/grundsteuer/16229684/erklaerungsvordrucke/)

- Empfehlung: Einrichtung eines ELSTER-Kontos, gerade wenn mehrere Erklärungen abgegeben werden bietet sich dies an, da Angaben aus anderen Formularen übernommen werden können. Ferner prüft die Website vor dem Versenden automatisch, ob alle Angaben schlüssig sind

4. Wie gebe ich die Erklärung ab?

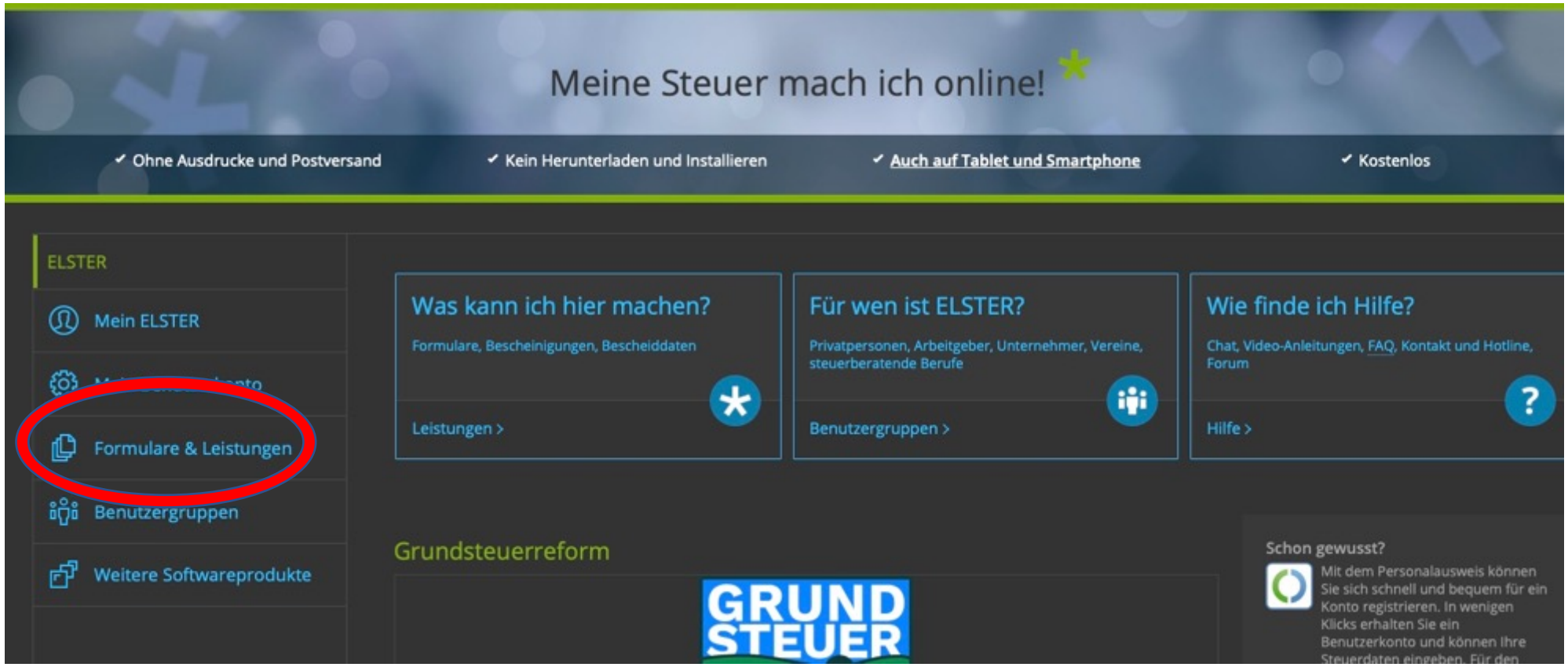
5. Was brauche ich?

Welche Unterlagen benötigt werden unterscheidet sich je nach Bundesland. Hamburg hat sich für das Wohnanlagenmodell entschieden, hier werden verhältnismäßig wenige Unterlagen benötigt.

Angabe	**Woher?**
Allgemein	
Eigentumsverhältnisse	u.a. **Grundbuchauszug**
Einheitswert-Aktenzeichen / Steuernummer	Aufforderungsschreiben oder **letzter Grundsteuerbescheid**
Grundstücksbezeichnung (Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück, Anteil)	Grundbuchauszug oder aus dem Liegenschaftskataster des jeweiligen Bundeslandes
Steueridentifikationsnummer	**Letzter Einkommenssteuerbescheid**
Für Schleswig-Holstein	
Grundstücksfläche	u.a. Grundbuchauszug
Bodenrichtwert	DigitalerAtlasNord

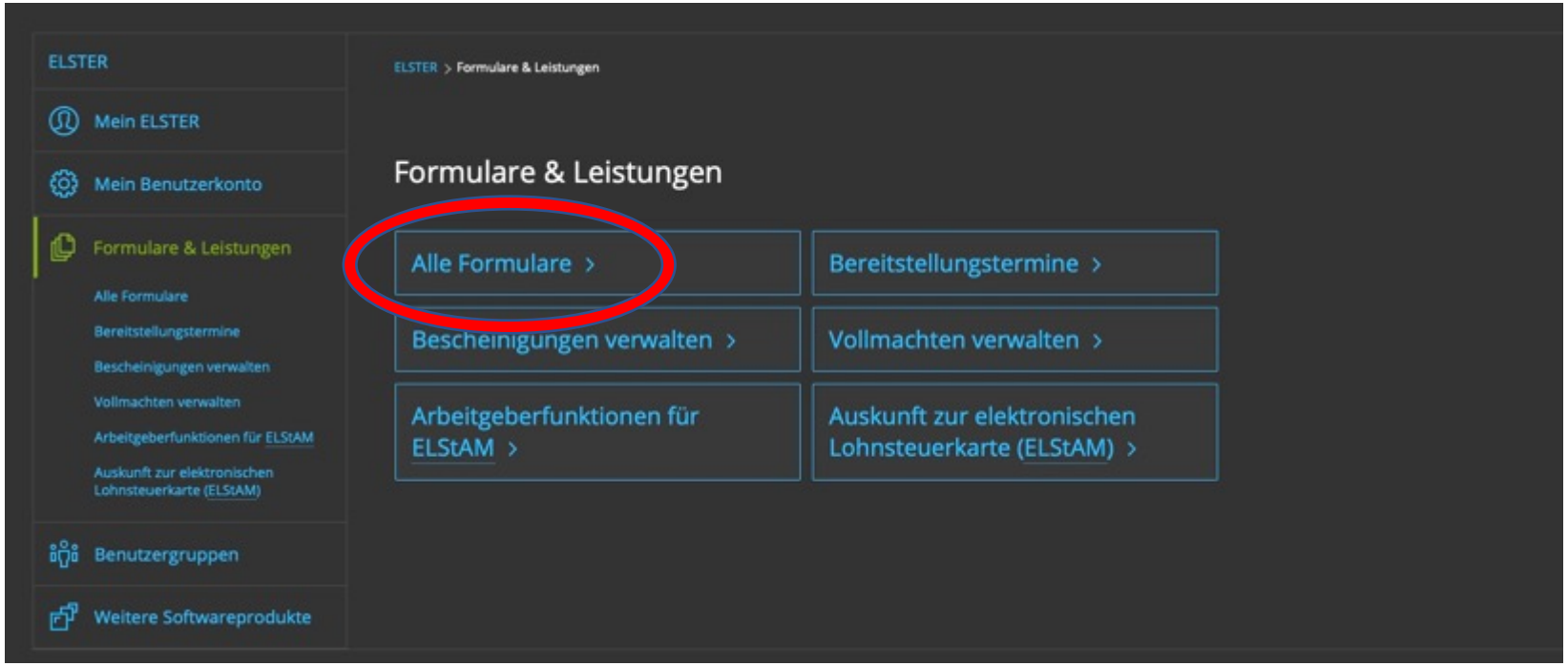
6. Wie gehe ich vor?

a) Besorgen Sie sich die für Sie notwendigen Formulare



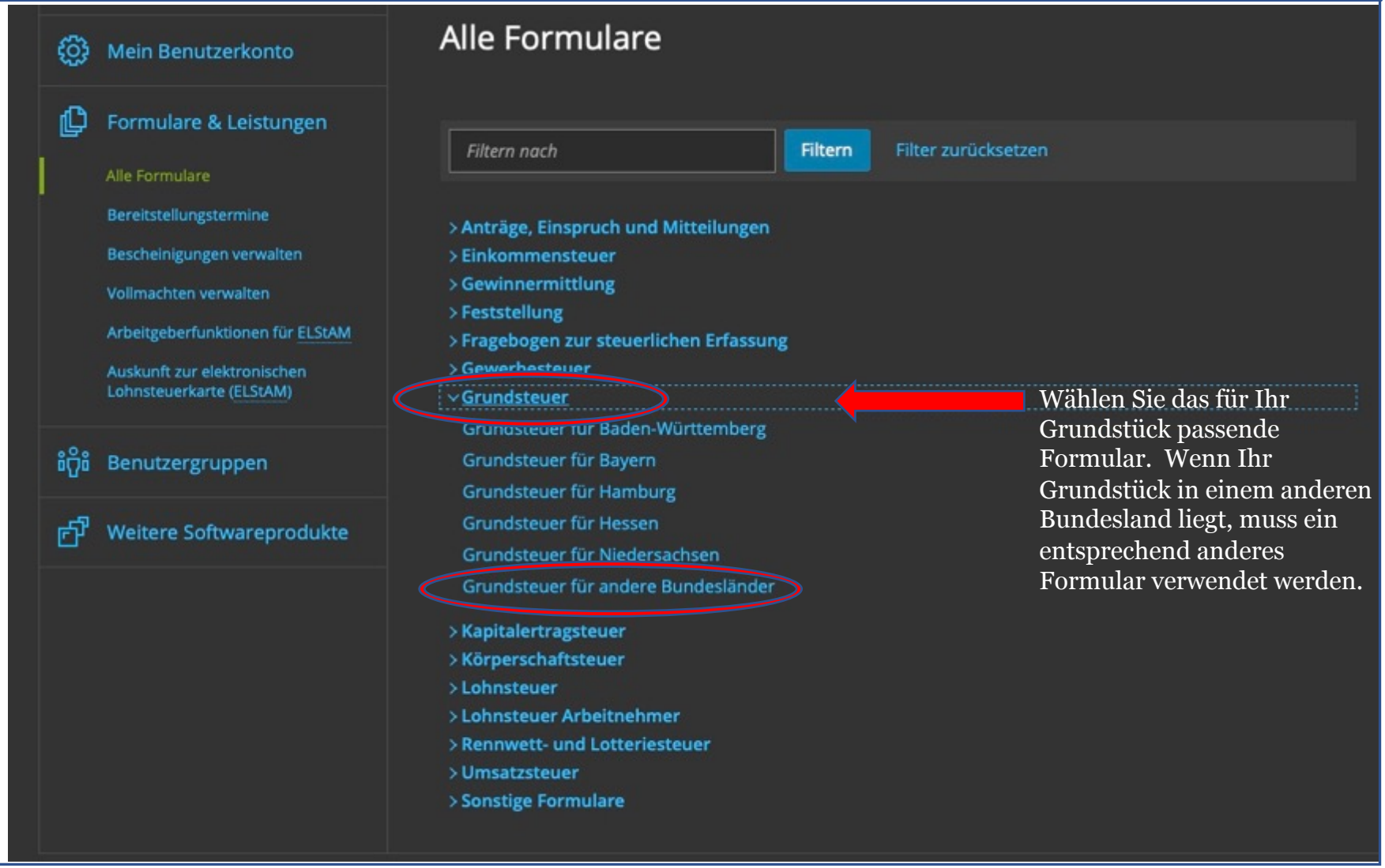
6. Wie gehe ich vor?

a) Besorgen Sie sich die richten Formulare



6. Wie gehe ich vor?

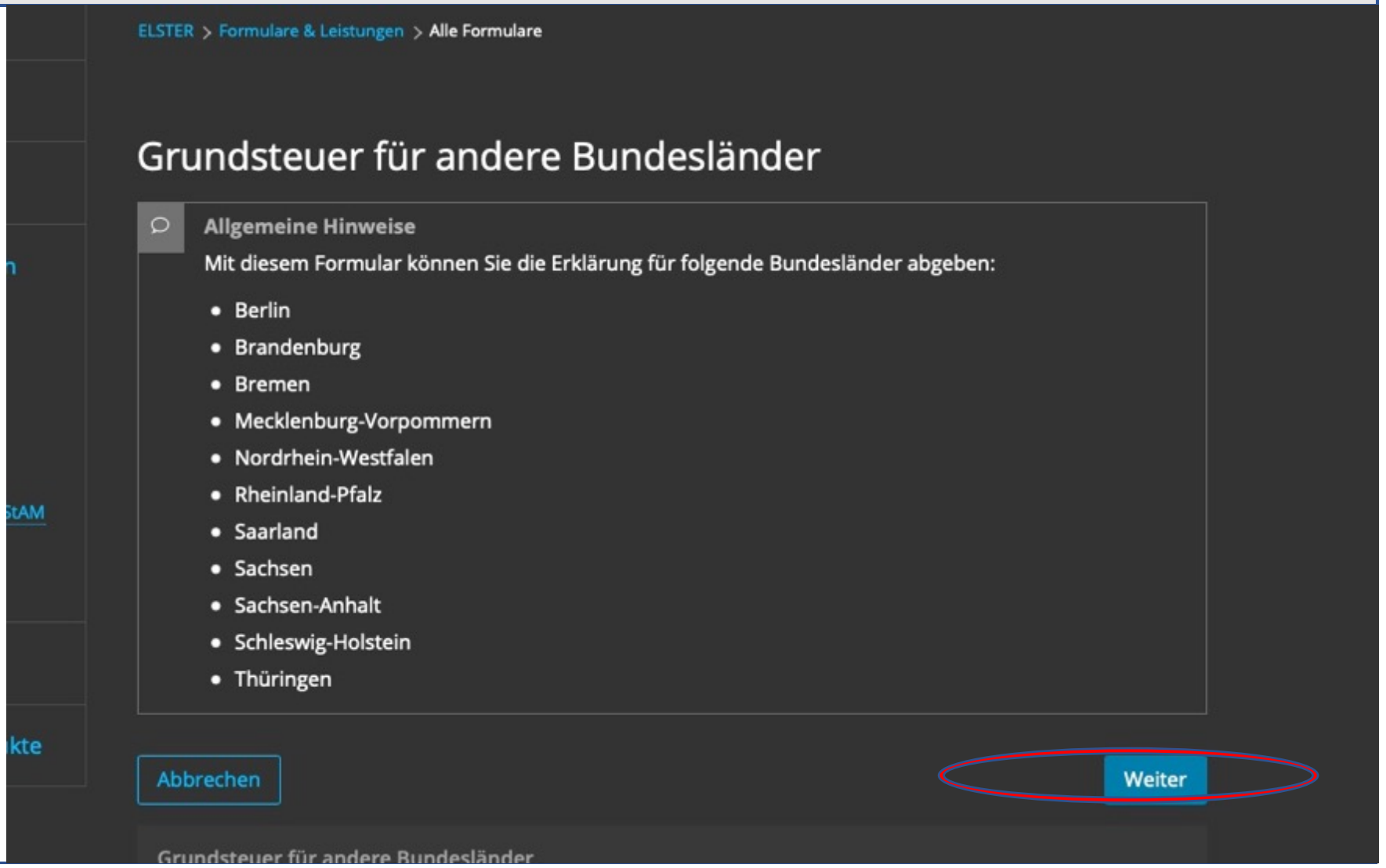
a) Besorgen Sie sich die für Sie notwendigen Formulare



Wählen Sie das für Ihr Grundstück passende Formular. Wenn Ihr Grundstück in einem anderen Bundesland liegt, muss ein entsprechend anderes Formular verwendet werden.

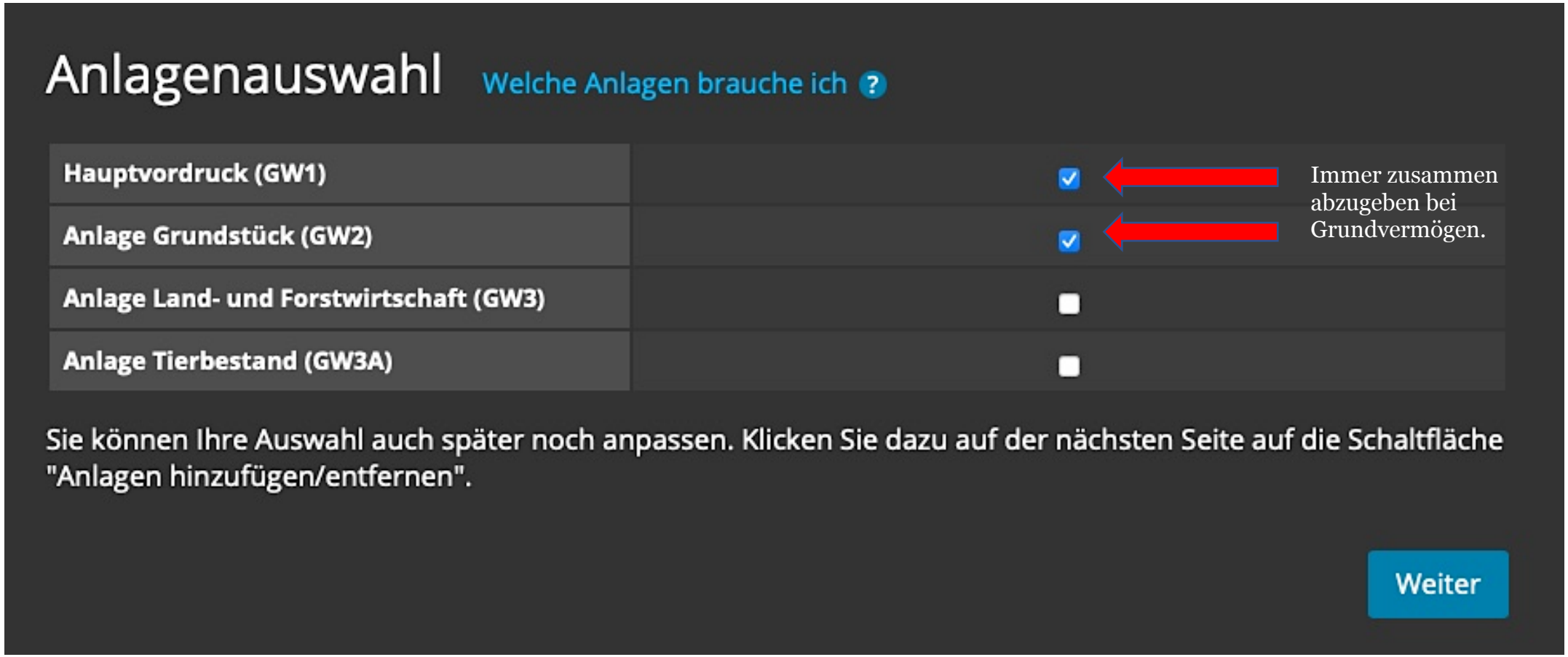
6. Wie gehe ich vor?

a) Besorgen Sie sich die für Sie notwendigen Formulare



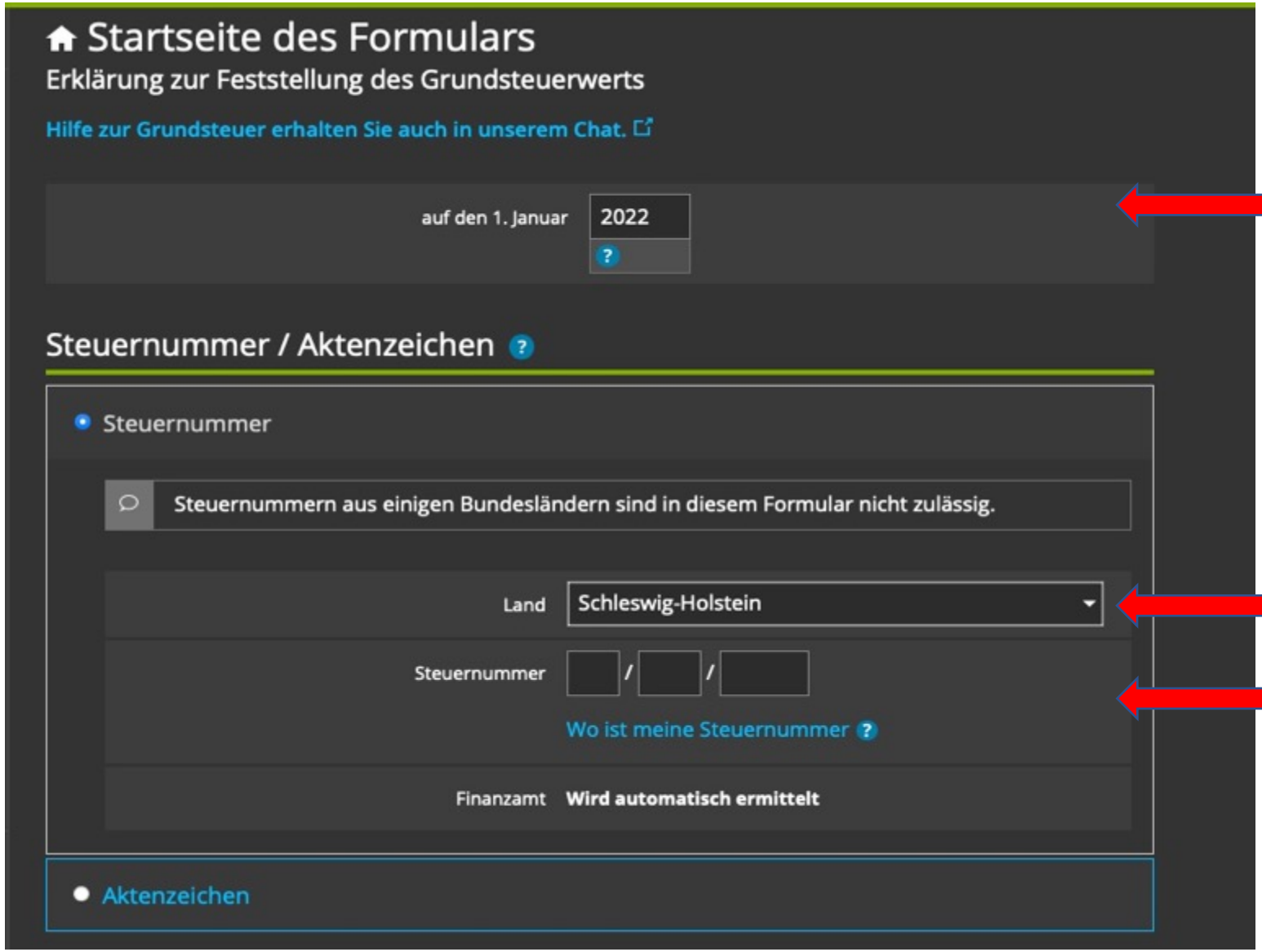
6. Wie gehe ich vor?

a) Besorgen Sie sich die für Sie notwendigen Formulare



6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen



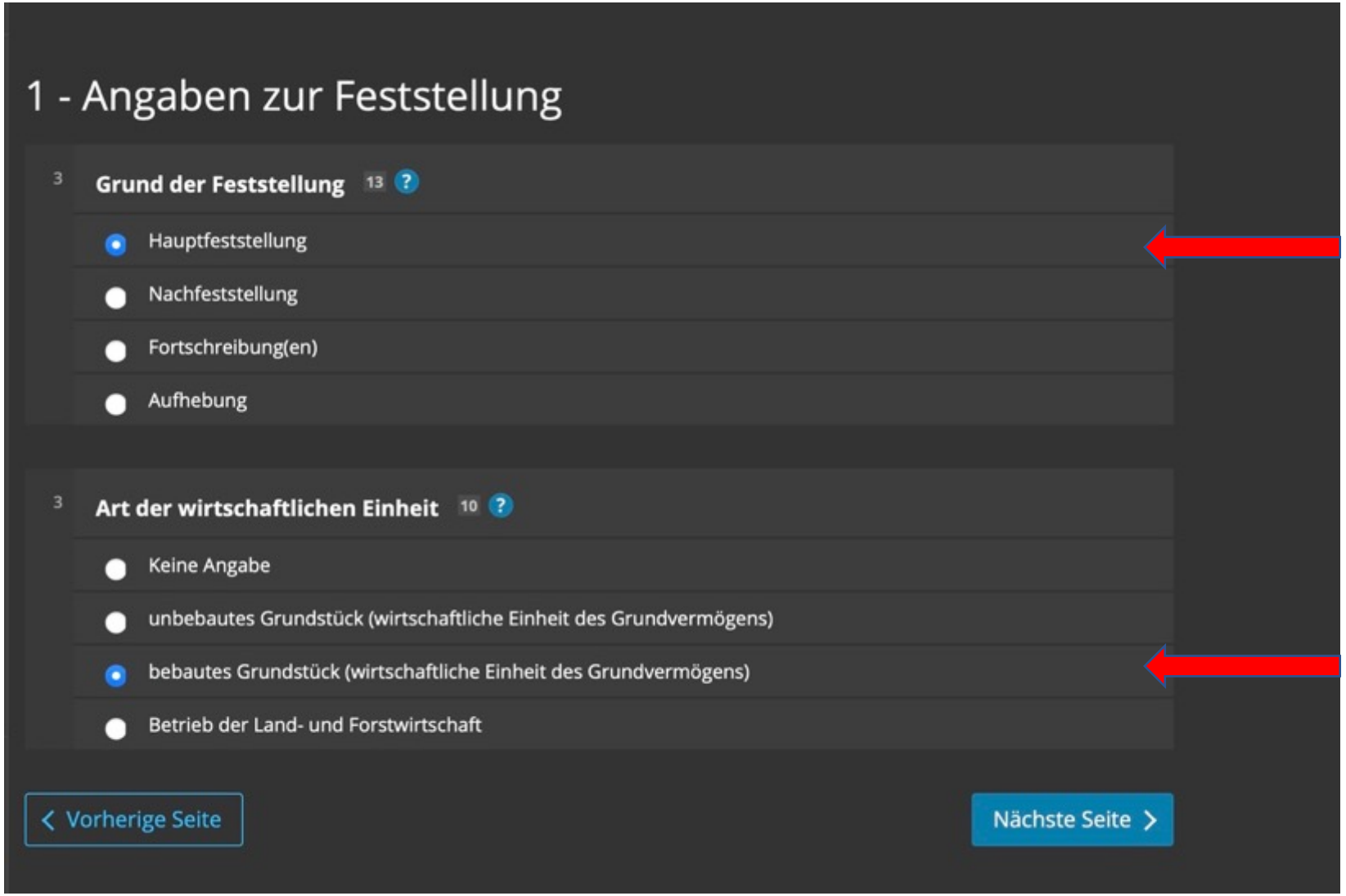
Stichtag der Bewertung ist der 1. Januar 2022, sollte das Jahr nicht ausgefüllt sein, bitte ergänzen

Bitte wählen Sie Ihr Bundesland.

Hier ist die Steuernummer des Grundstücks einzutragen. Diese ergibt sich aus dem Aufforderungsschreiben oder Ihrem letzten Grundsteuerbescheid.

6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen

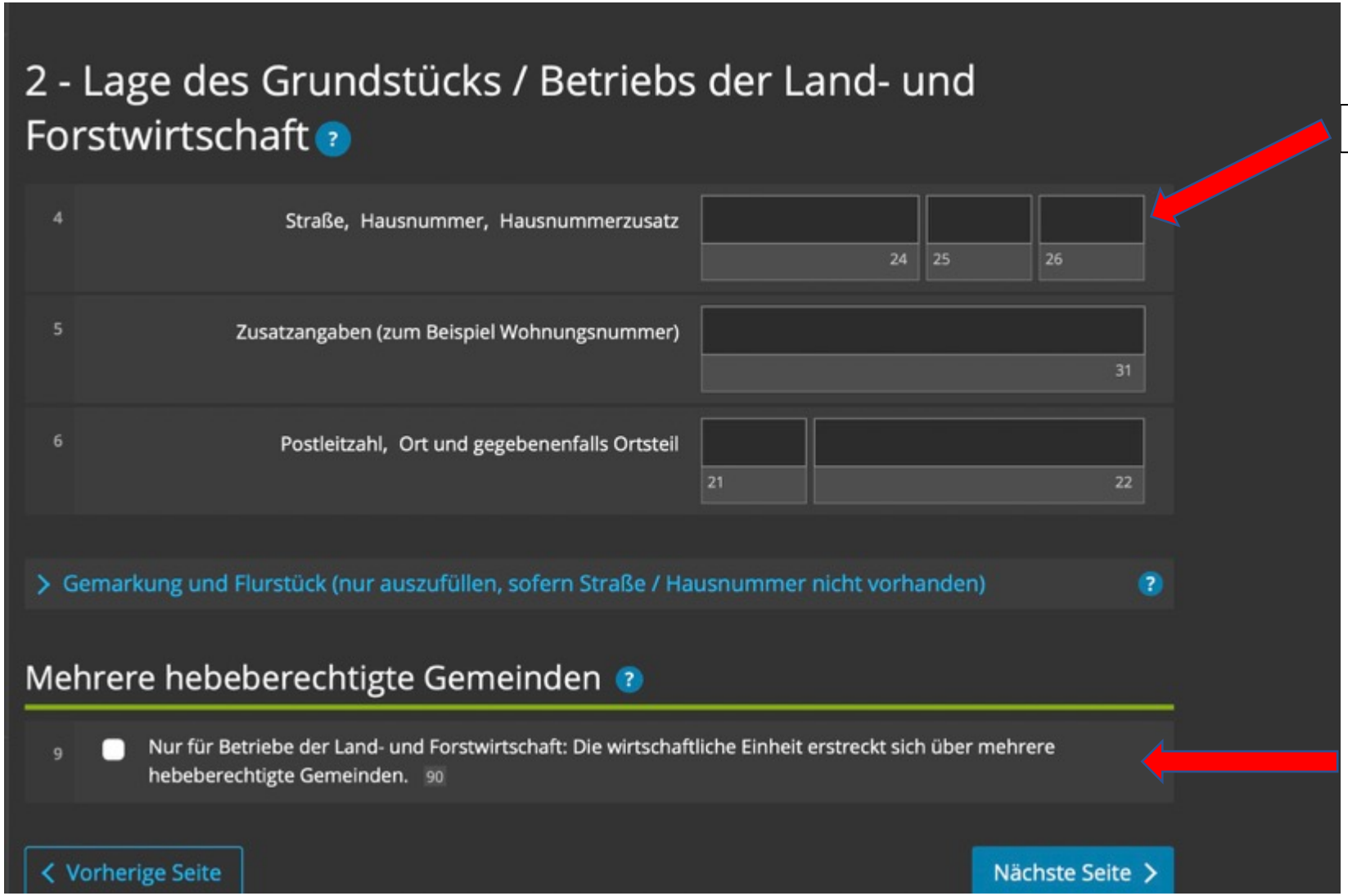


Bitte Hauptfeststellung auswählen, da es sich um die „erstmalige“ Feststellung handelt.

Hier bitte die für Sie zutreffende Alternative wählen. „Keine Angabe“ wird von ELSTER im späteren Verlauf als Prüfungsfehler angezeigt.
Vorsicht bei LuF, hier sind zwei Grundsteuererklärungen abzugeben. Eine für den Betrieb als solchen mit den Anlagen 3 und 3a und eine für das Wohngebäude, für dieses muss eine „normale“ Grundsteuererklärung abgegeben werden -> bebautes Grundstück

6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen



Hier gibt es keine Besonderheiten.

Sollte nur in Flächenländern relevant sein, wenn sich das Eigentum über mehrere Gemeinden erstreckt. Bsp.: Landwirt dem Feldflächen in mehreren Gemeinden gehören.

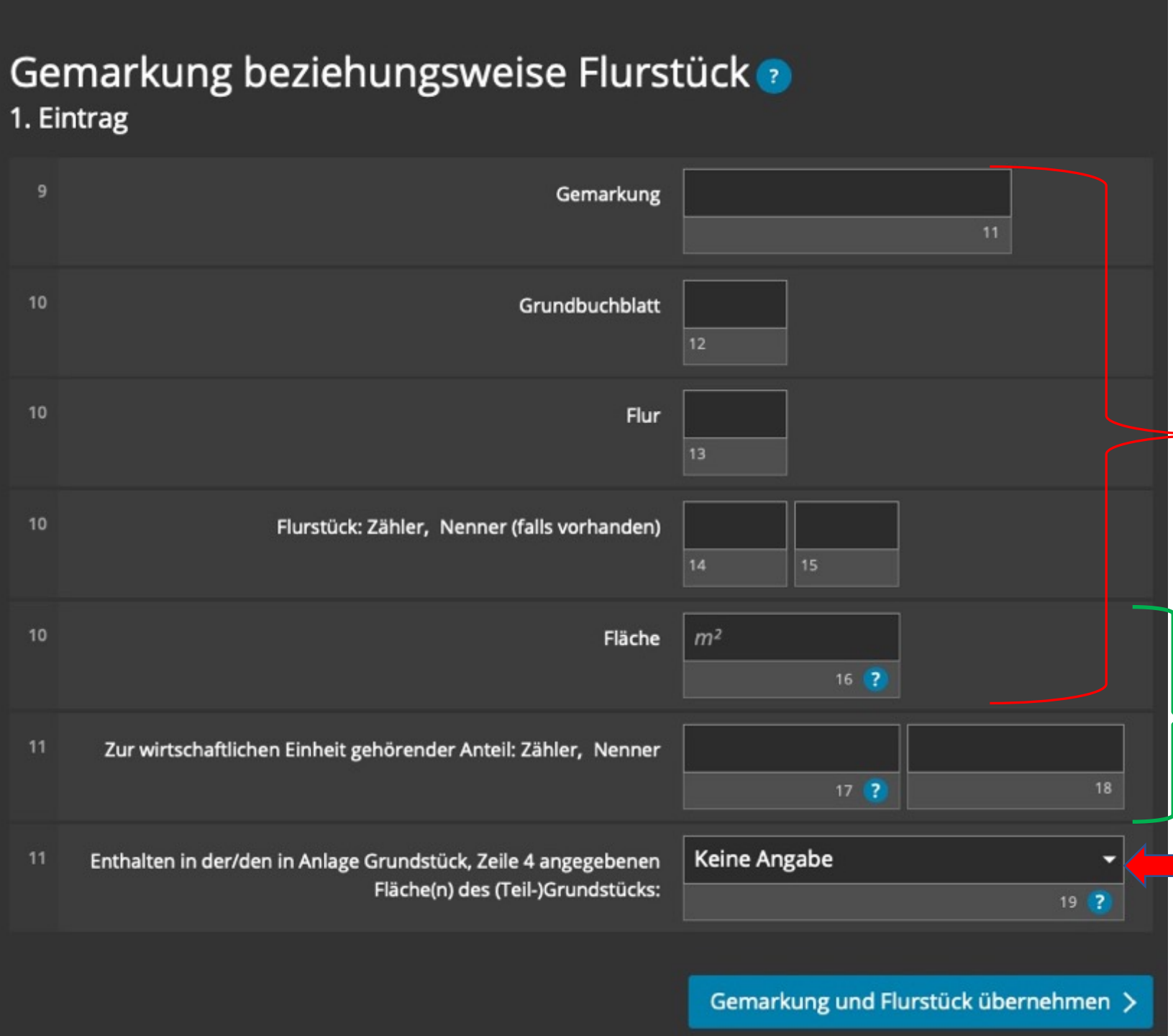
Anmerkung: Bitte beachten Sie, dass eine Grundsteuererklärung immer für eine wirtschaftliche Einheit abgegeben wird. Die Flächen oder Gebäude, die zusammen in einer Erklärung angeben werden müssen dem selben Eigentümer gehören und auch nach der Verkehrsanschauung als zusammengehörend betrachtet werden. Anders gesagt, besitzen Sie in einem Mehrfamilienhaus zwei separate Wohnungen, geben Sie bitte zwei Grundsteuererklärungen ab, da diese nicht als „zusammengehörend“ wahrgenommen werden.

6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen

Sie müssen nun die einzelnen Flurstücke für die Sie die Grundsteuererklärung abgeben hinzufügen. Soweit sie zwei oder mehr Flurstücke im Grundvermögen haben die als eine wirtschaftliche Einheit anzusehen sind geben Sie bitte beide Flurstücke an. Bsp.: Ihnen gehört ein Einfamilienhaus auf einem Flurstück sowie eine Garage auf einem anderen, zweiten Flurstück.

Achtung: Entwarnung für die Landwirte. Hier sind nur die Flurstücke anzugeben, die zum Grundvermögen = Grundsteuer B zählen. Die Flurstücke für die agrarische Nutzung sind hier nicht alle einzutragen!



6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen

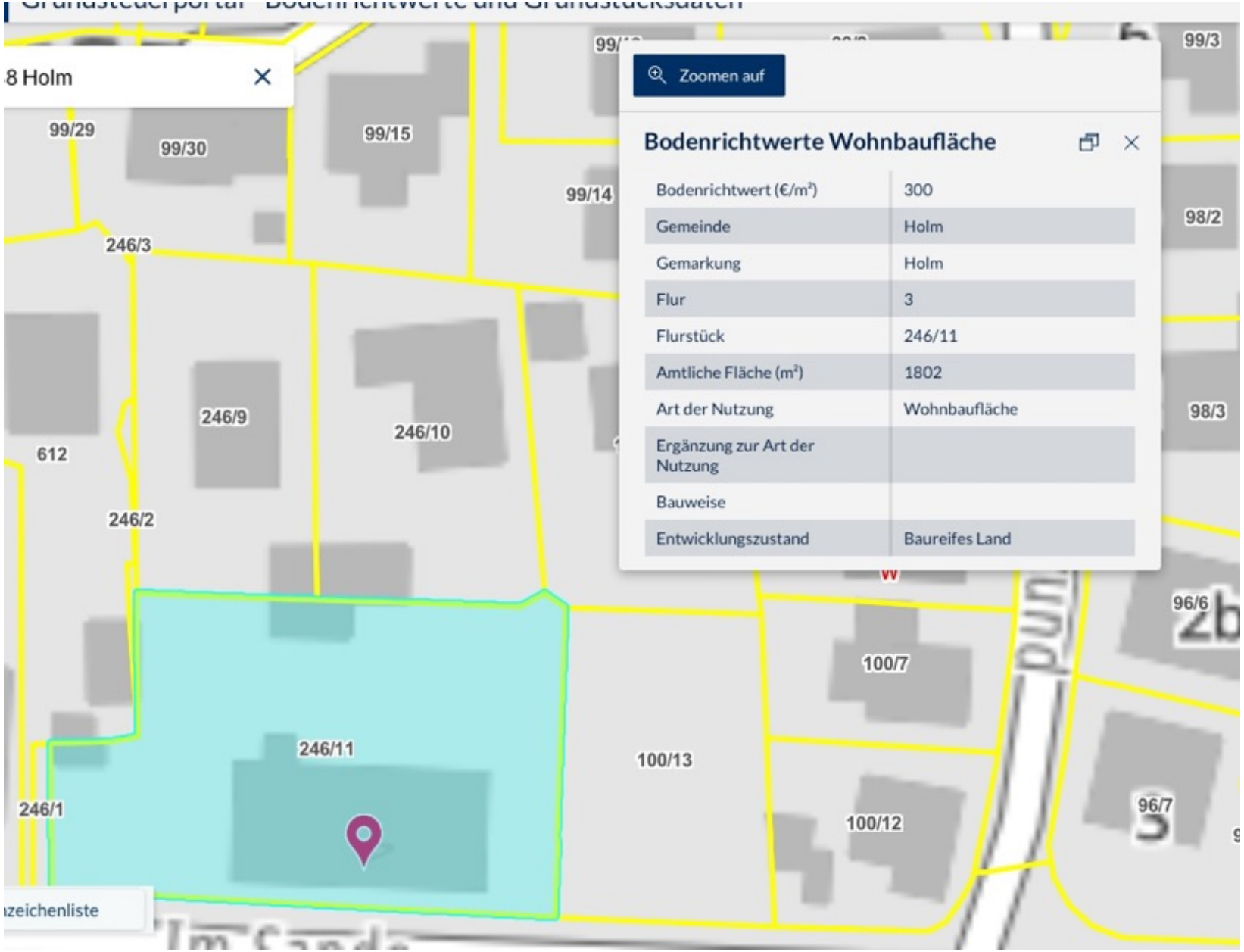
Diese Daten ergeben sich in der Regel aus Ihrem Grundbuchsauszug. Die Angabe des Grundbuchblattes ist nicht zwingend notwendig. Sie können die Daten daher auch aus dem Bodenrichtwertkatalog entnehmen.

Anmerkung für Landwirte!! Ihr Wohnhaus befindet sich mitten im Betrieb? In diesem Fall ist **die Fläche des gesamten Flurstücks** (welches wir später z.B. als Hofstelle deklarieren) anzugeben. Sie differenzieren bei Zähler und Nenner! Bsp: Flurstück hat 4500 qm, auf das Wohnhaus (mit Umgriff) entfallen 400 qm. Sie tragen also 4 bei Zähler und 45 bei Nenner ein.

Hier muss eine Auswahl getroffen werden, zu welchem Bodenrichtwert die Fläche zuzuordnen ist. Dieser wird erst in der Anlage GW2 definiert.

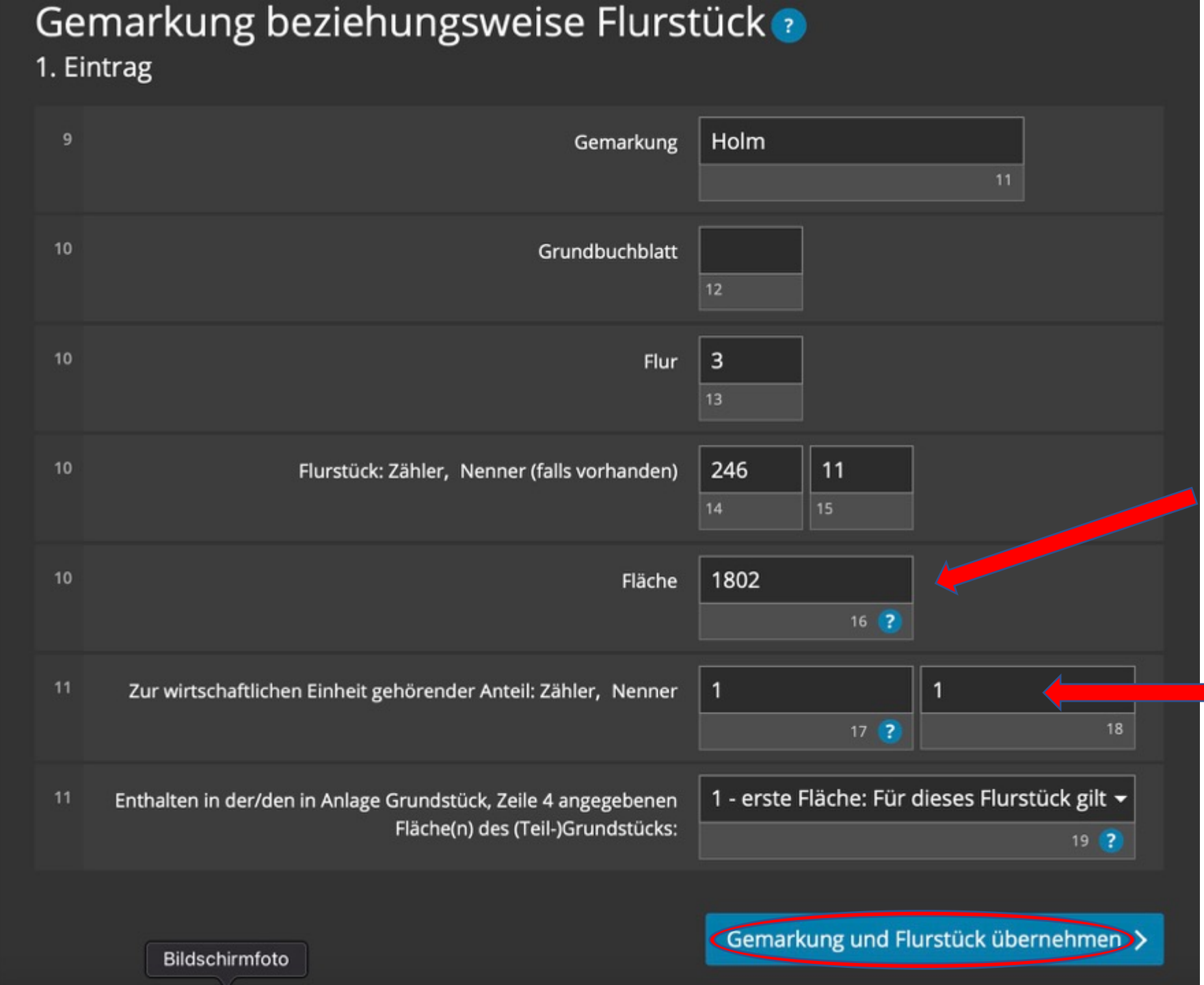
6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen - Beispiel Fläche



Den Bodenrichtwertkatalog finden Sie auf der Seite des Landes Schleswig-Holstein beim Stichwort „Grundsteuer“ oder alternativ unter diesem Link:

https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/bodenrichtwertefuergrundsteuerzweckesh/index.html?lang=de#/



6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen - Beispiel Fläche

Hier muss nun zunächst die **Gesamtgrundstücksfläche** eingetragen werden, auch wenn Ihnen nur eine Wohnung in einem Gebäude gehört. Bsp. 15.000 qm. Sie Differenzieren wie die Landwirte später anhand der angegebenen Zähler/Nenner.

Wenn das gesamte Flurstück zu einer wirtschaftlichen Einheit gehört, da es z.B. mit einem Einfamilienhaus bebaut ist wird als Zähler **1** eingetragen und als Nenner **1**.

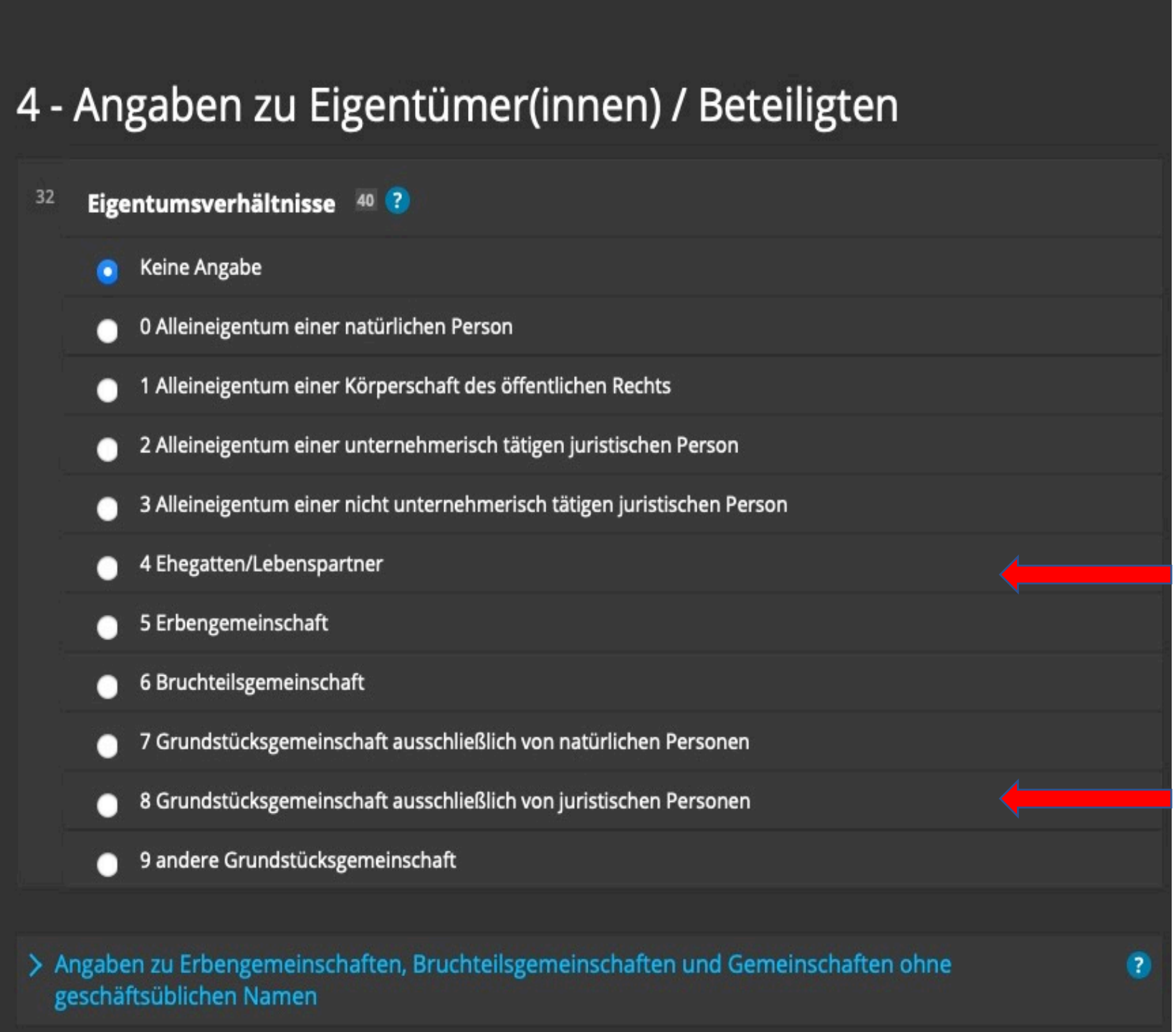
Bei Wohnungs- und Teileigentum gehört das Flurstück bzw. die Flurstücke auf denen sich die Wohnanlage befindet gemeinschaftlich den Eigentümern die eine Eigentumswohnung oder ein Reihenhaus erworben haben. Einzutragen ist in diesem Fall der Miteigentumsanteil der auf die Erklärenden entfällt. Bsp.: **333/10.000**

6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen - Beispiel Fläche

6. Wie gehe ich vor?

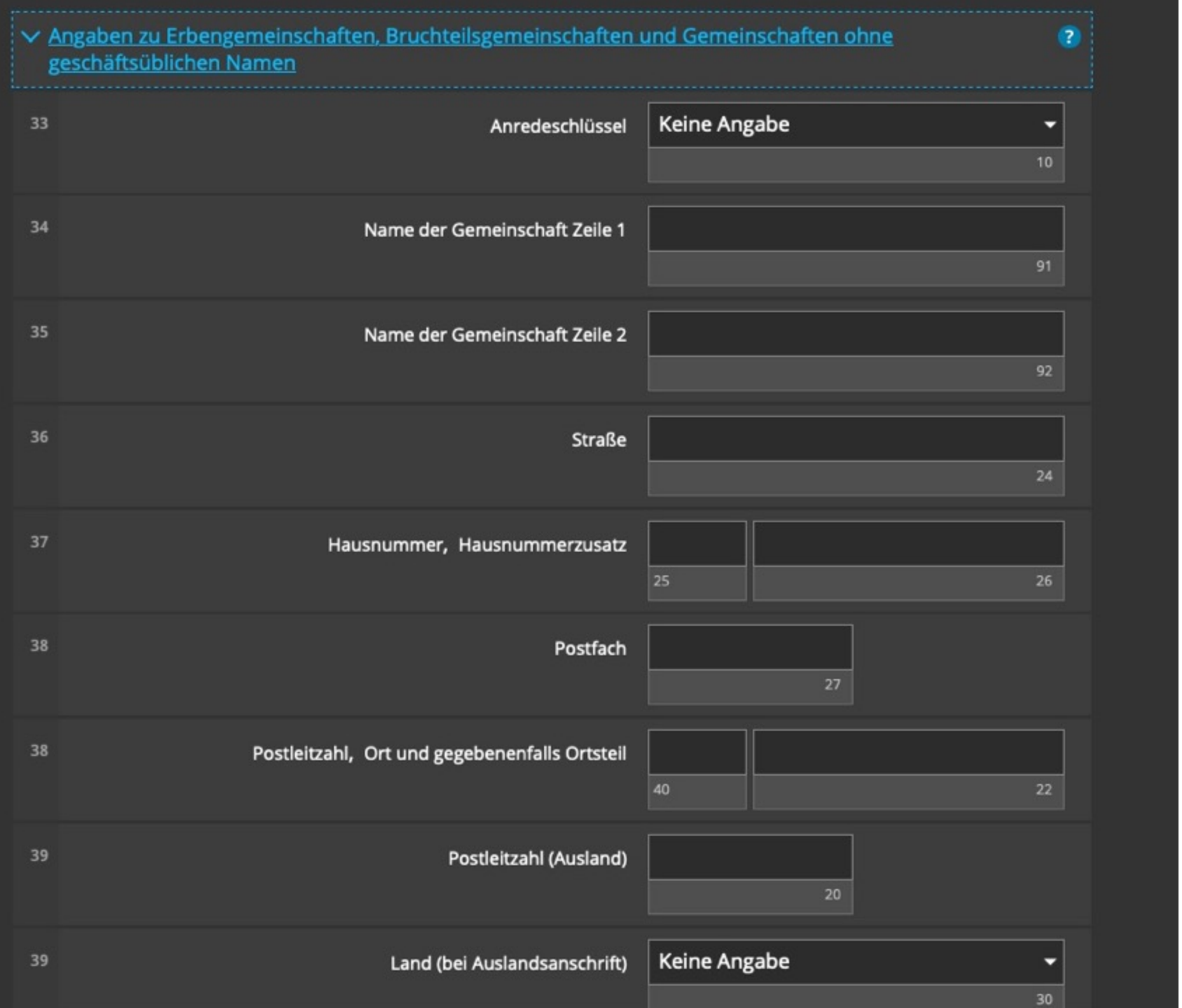
b) Hauptvordruck befüllen



Soweit Ihnen die Wohnung/ das Haus mit Ihrem Lebenspartner oder Ehegatten zusammen gehört sind Sie beide Eigentümer und müssen die Erklärung somit zusammen abgeben. Ausführungen müssen dann für den jeweiligen Miteigentümer gemacht werden. In diesem Fall liegt keine Grundstückgemeinschaft vor!

Soweit Sie und ihr Partner **nicht verheiratet** oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft sind und Ihnen das Grundvermögen zusammen gehört, handelt es sich um eine Grundstücksgemeinschaft z.B. in Form einer GbR. Es müssen also Eintragungen zu der GbR/Gemeinschaft gemacht werden und zu den jeweiligen Miteigentümern.

Eine “andere Grundstücksgemeinschaft“ liegt vor, wenn an dieser sowohl natürliche als auch juristische Personen beteiligt sind.



6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen

Nur dann auszufüllen, wenn eine Eigentümergemeinschaft vorliegt und diese selbst –als eigene Rechtspersönlichkeit- Eigentümer ist.
Auswählbar sind:

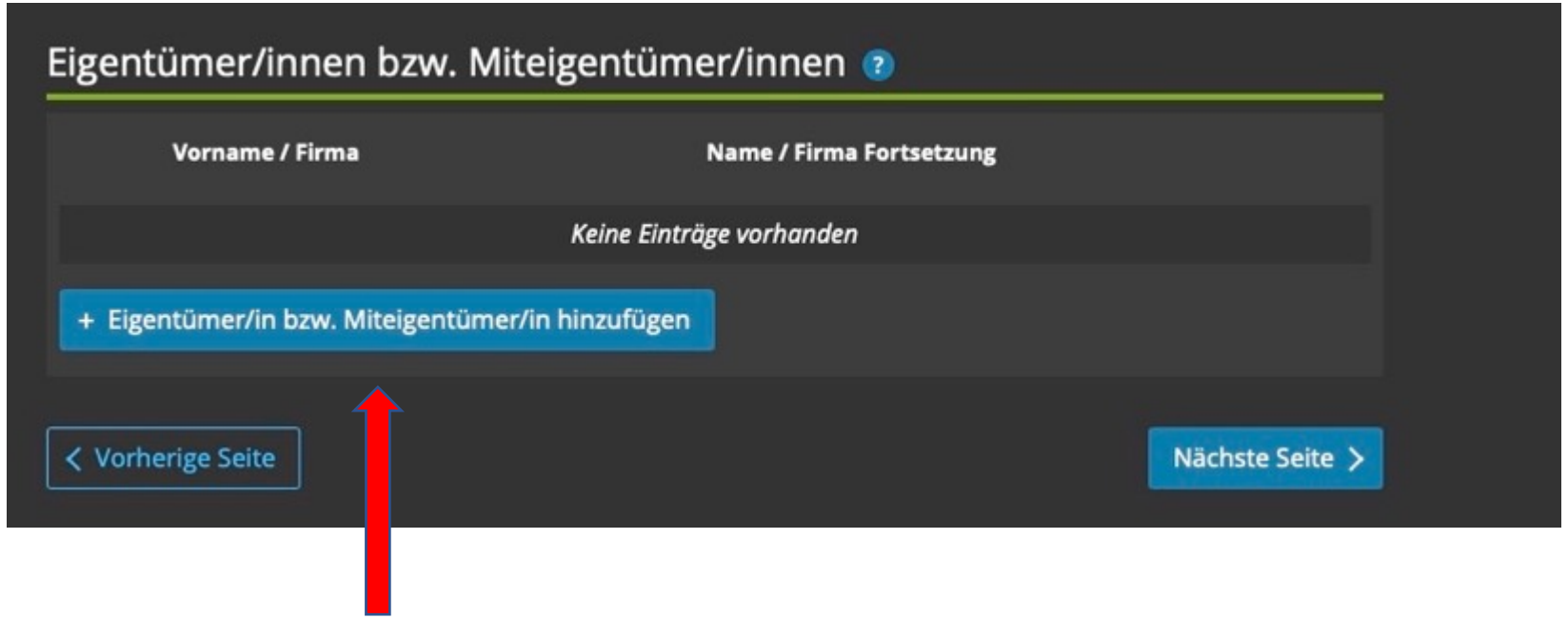
- Erbengemeinschaft
- Arbeitsgemeinschaft
- Grundstücksgemeinschaft
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- Wohnungseigentümergemeinschaft

In diesen Fällen müssen alle wirtschaftlich berechtigten Personen auch unter „Eigentümer/innen bzw. Miteigentümer/innen“ einzeln erfasst werden.

Besitzen Sie eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus und **sind Teil der Wohnungseigentümergesellschaft** kann dies hier außer Betracht bleiben, da Sie **für Ihre Wohnung** als Sondereigentum die Grundsteuererklärung abgeben.

6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen



Jeder Eigentümer ist einzeln zu erfassen. Dies ist etwas umständlich, da immer nur ein Eigentümer erfasst werden kann.

Sollten Sie und eine weitere Person mehrere Wohnungen/Häuser besitzen, empfiehlt sich die online Abgabe. Sie können nachdem Sie die erste Grundsteuererklärung abgegeben haben die bereits gemachten Eingaben in ein anderes neues Formular übernehmen. Der Aufwand fällt dann nur einmal an.

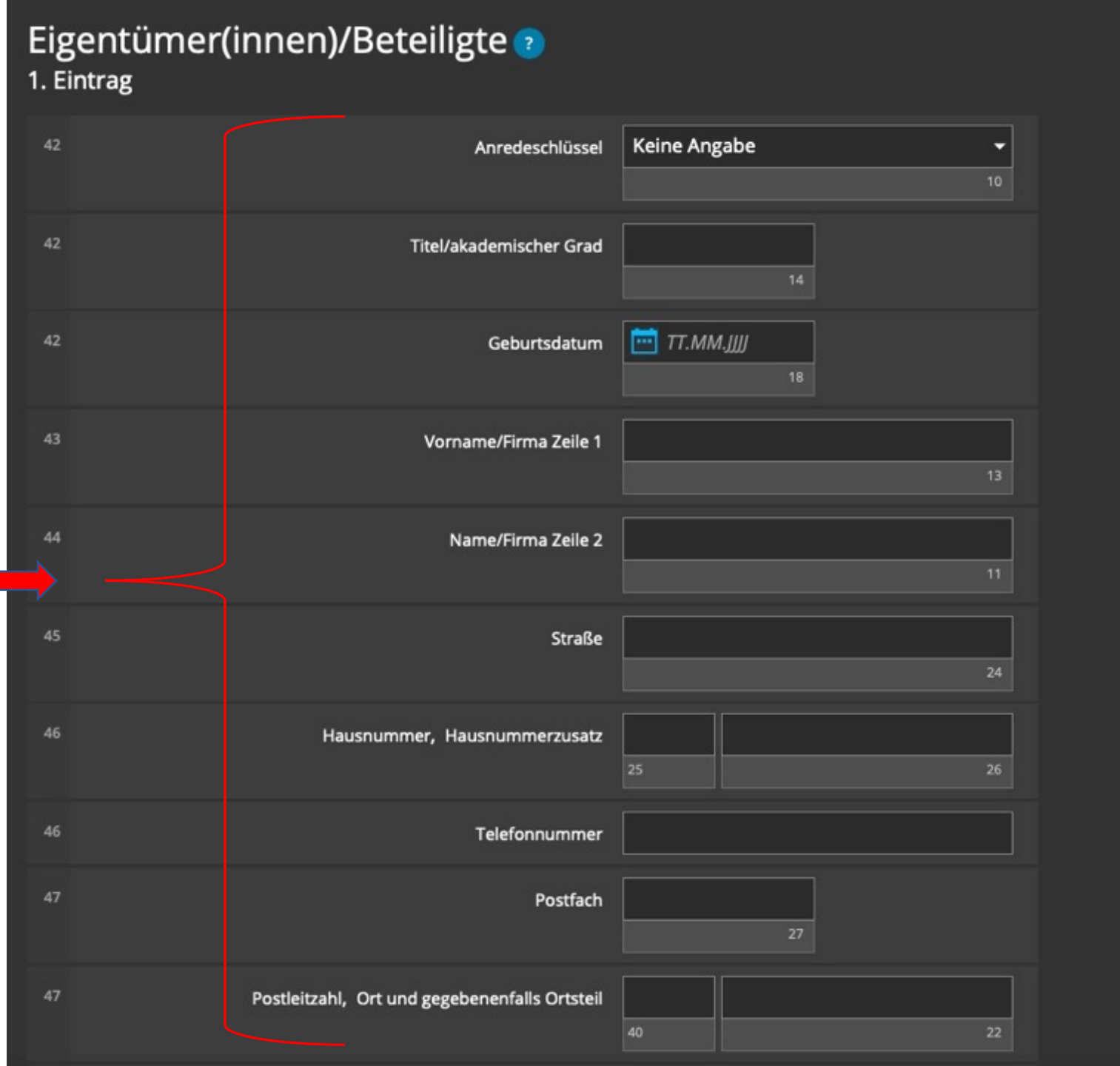
6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen

Bitte beachten Sie, dass Sie nun die Angaben zu dem jeweiligen Eigentümer/ Miteigentümer machen.

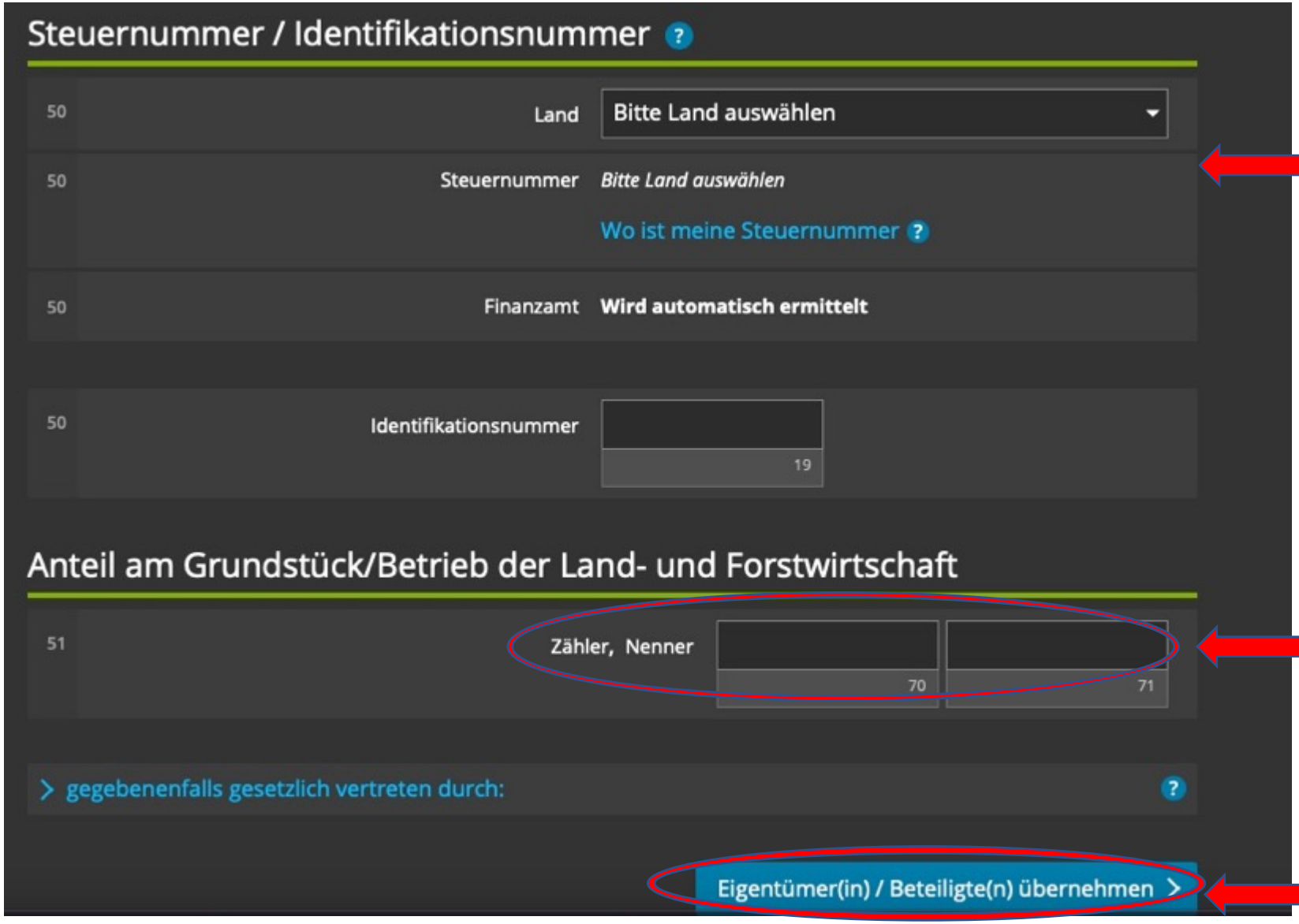
Hier werden also die **persönlichen Angaben** abgefragt, diese müssen nicht im Zusammenhang mit dem Grundvermögen stehen, für das Sie gerade eine Grundsteuererklärung abgeben!

Bitte auch das Wohnsitzfinanzamt angeben, Zeile 49 (aus Platzgründen nicht auf dem Foto)



6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen



Wir sind weiterhin bei den Angaben zum jeweiligen Eigentümer! Als Land tragen Sie hier das Bundesland ein, in dem Sie die Einkommenssteuer entrichten. Die Steueridentifikationsnummer ergibt sich z.B. aus Ihrem letzten Einkommenssteuerbescheid.

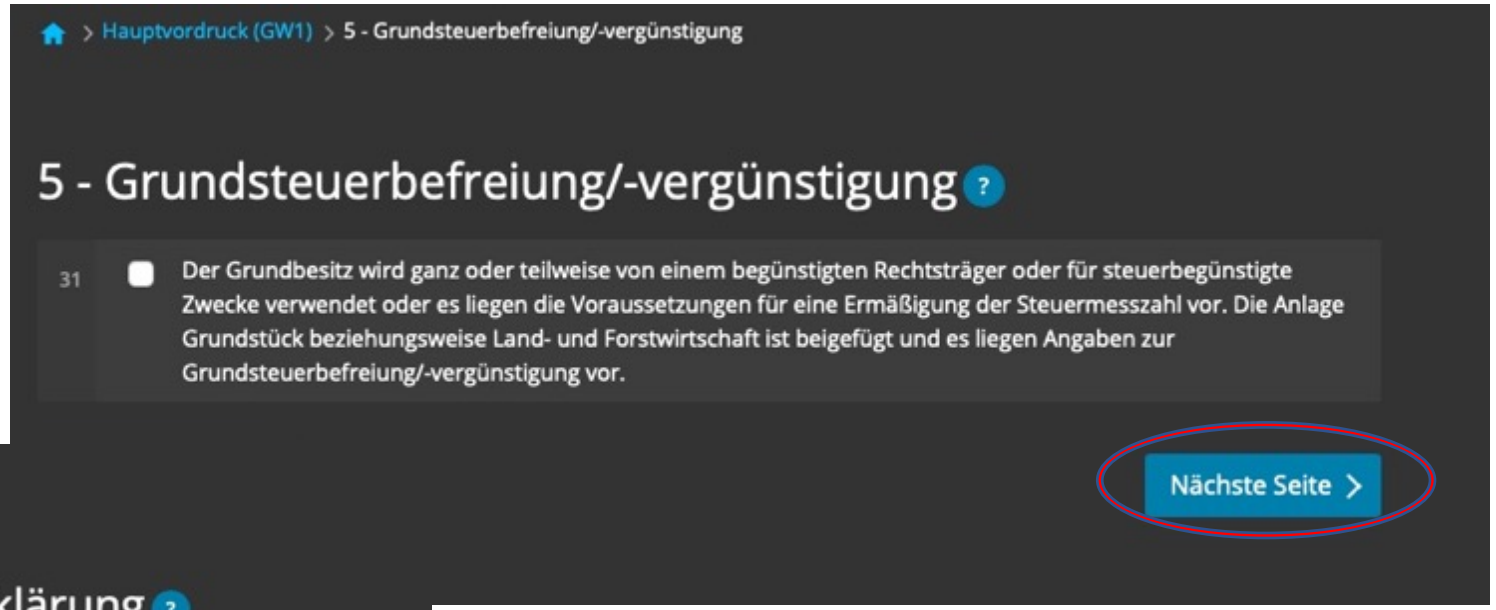
Diese Feld betrifft den Eigentumsanteil des jeweiligen Eigentümers an dem Grundvermögen für das gerade die Grundsteuererklärung abgeben wird.

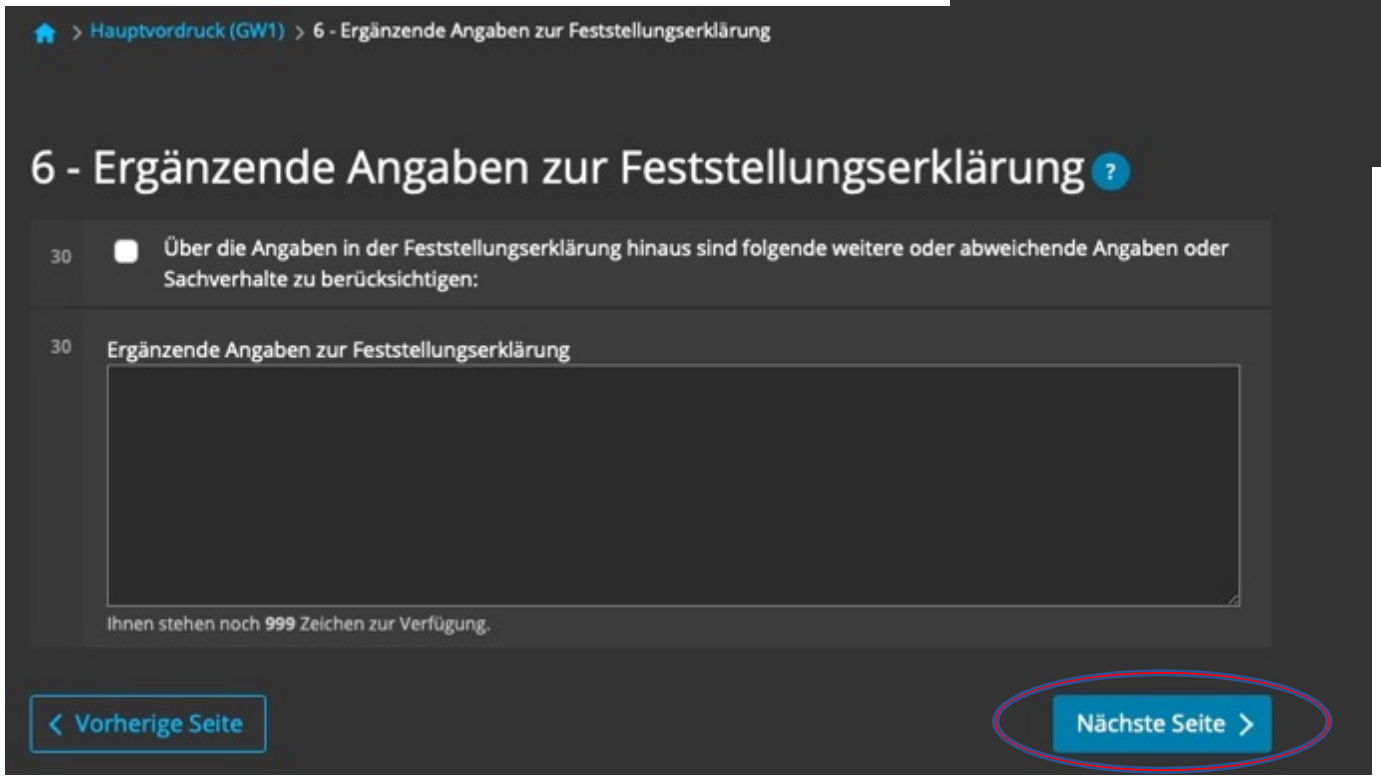
Sind Sie **Alleineigentümer** tragen Sie bei Zähler **1** und bei Nenner ebenfalls **1** ein. Gehört Ihnen das Grundvermögen **zur Hälfte** tragen Sie bitte bei Zähler **1** und bei Nenner **2** ein. Gehört das Grundvermögen dem Miteigentümer zu 75 % tragen Sie bei Zähler eine 3 und bei Nenner eine 4 ein usw.

Bitte nicht vergessen, sonst sind die Eintragungen weg. Sie gelangen automatisch zurück auf Folie 29, nun sollte jedoch ein Name bei Eigentümer/Miteigentümer stehen.

6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen

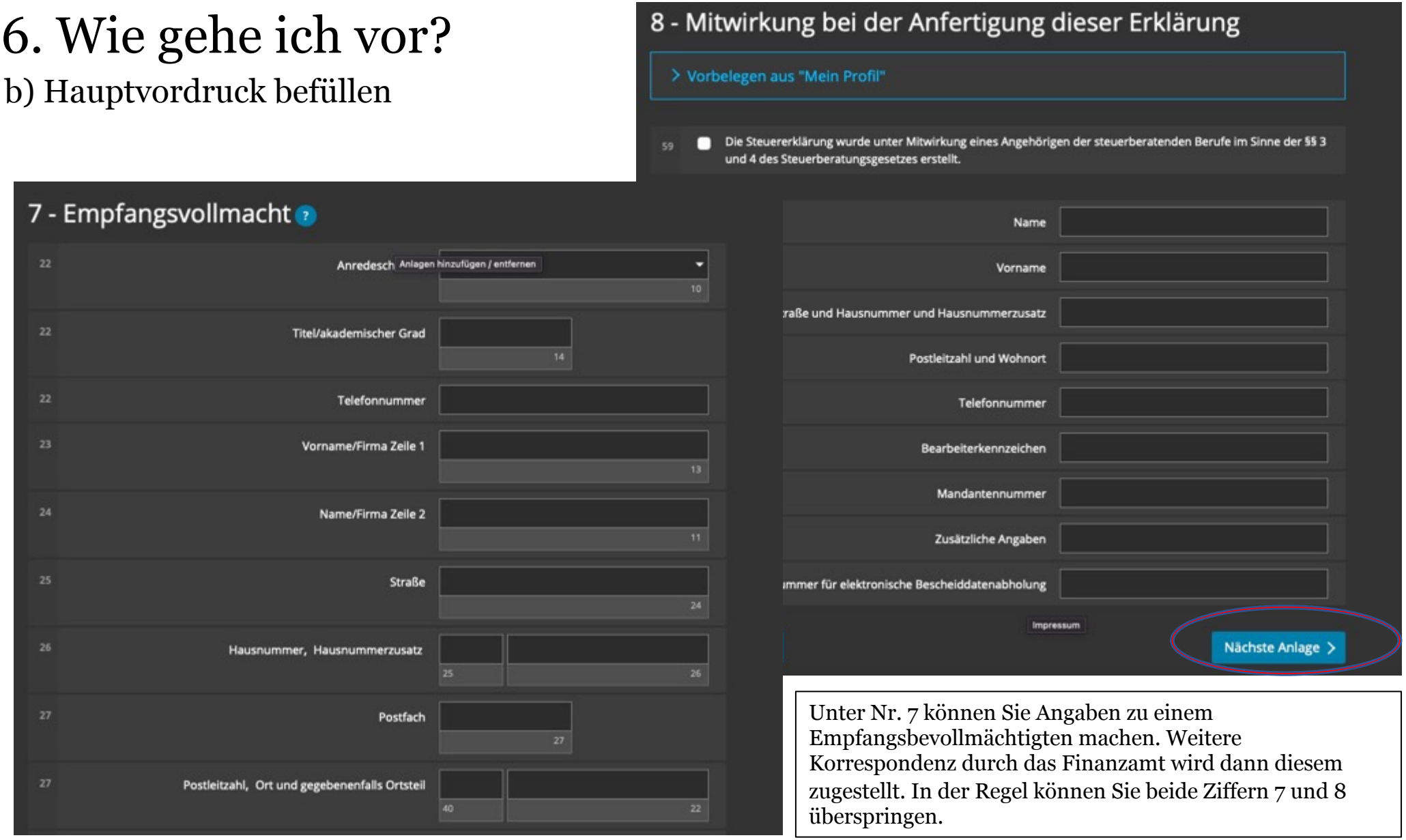




Hierzu werden in der Regel keine Angaben notwendig sein. Sollte Ihr Grundstück von Grundsteuerbefreiungen/-vergünstigungen „betroffen“ sein, setzten Sie bitte einen haken. Im Rahmen der Anlage GW2 können/müssen dann detaillierte Angaben zur Art der Begünstigung gemacht werden.

6. Wie gehe ich vor?

b) Hauptvordruck befüllen

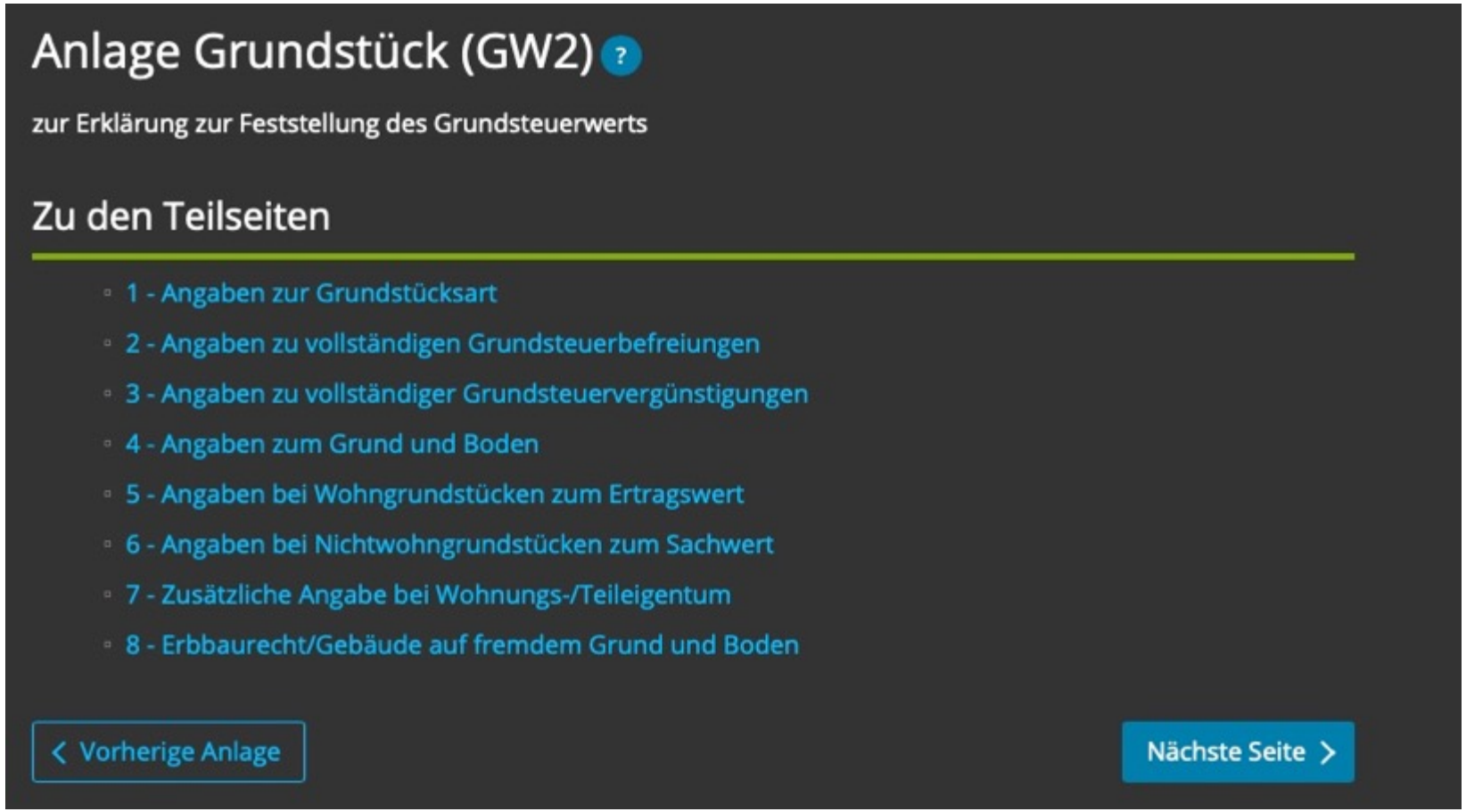


Unter Nr. 7 können Sie Angaben zu einem Empfangsbevollmächtigten machen. Weitere Korrespondenz durch das Finanzamt wird dann diesem zugestellt. In der Regel können Sie beide Ziffern 7 und 8 überspringen.

6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen

Wenn Sie den Hauptvortrag befüllt haben, geht es weiter zur Anlage Grundstück. Hier werden nun die „eigentlichen“ Angaben zu dem Grundvermögen abgefragt.

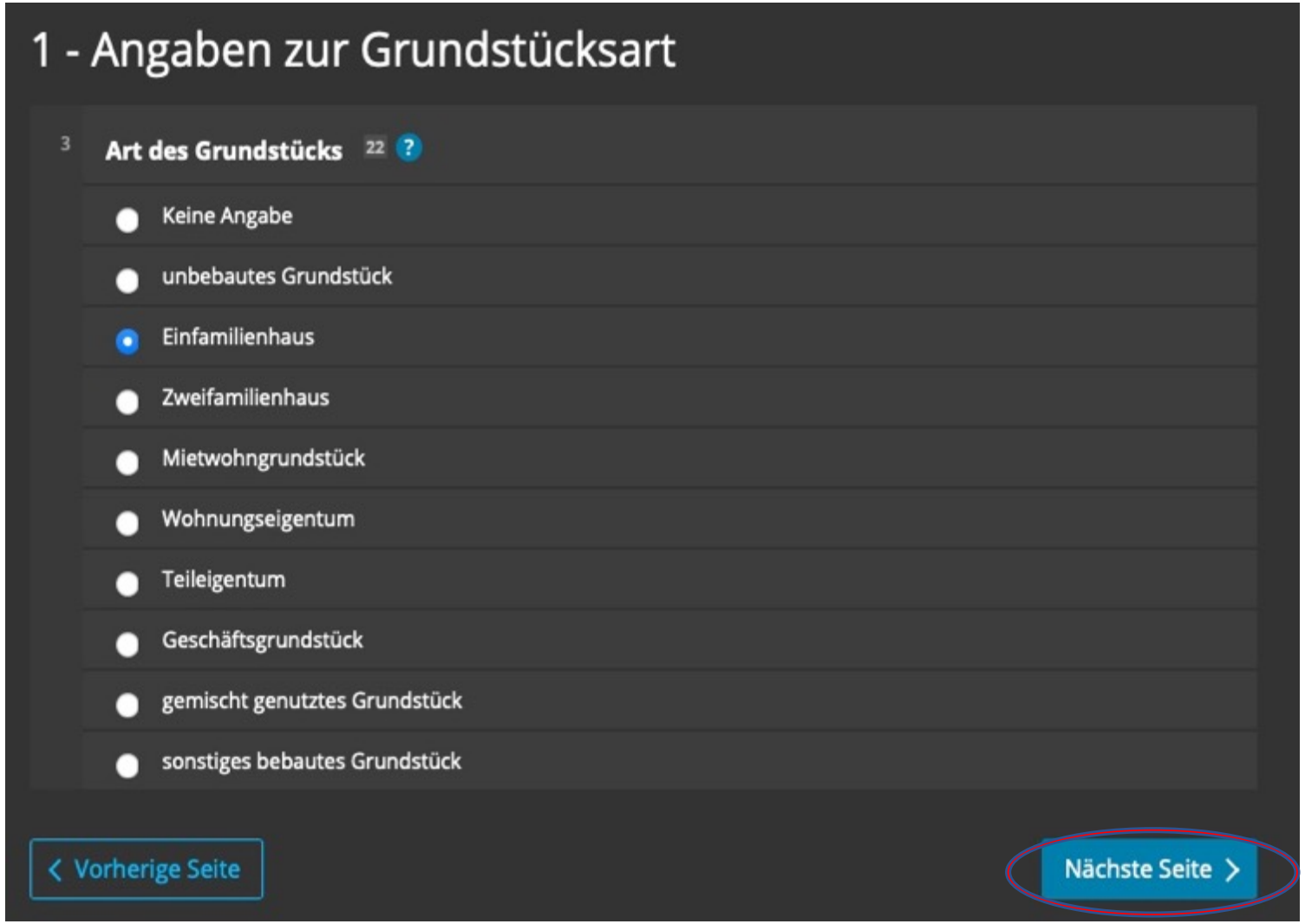


6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen

Bei der Art des Grundstücks ist stets die gesamte wirtschaftliche Einheit einschließlich steuerbefreiter und –vergünstigter Flächen zu betrachten.

Anmerkung: Wir befinden uns in Anlage GW 2 also diejenige, welche Abzugeben ist für die Grundsteuer B. Landwirte geben also hier nur diejenigen Gebäude an die nicht mehr der Land- und Forstwirtschaft dienen. Alle anderen Gebäude unterfallen auch weiterhin der Grundsteuer A.



6. Wie gehe ich vor?

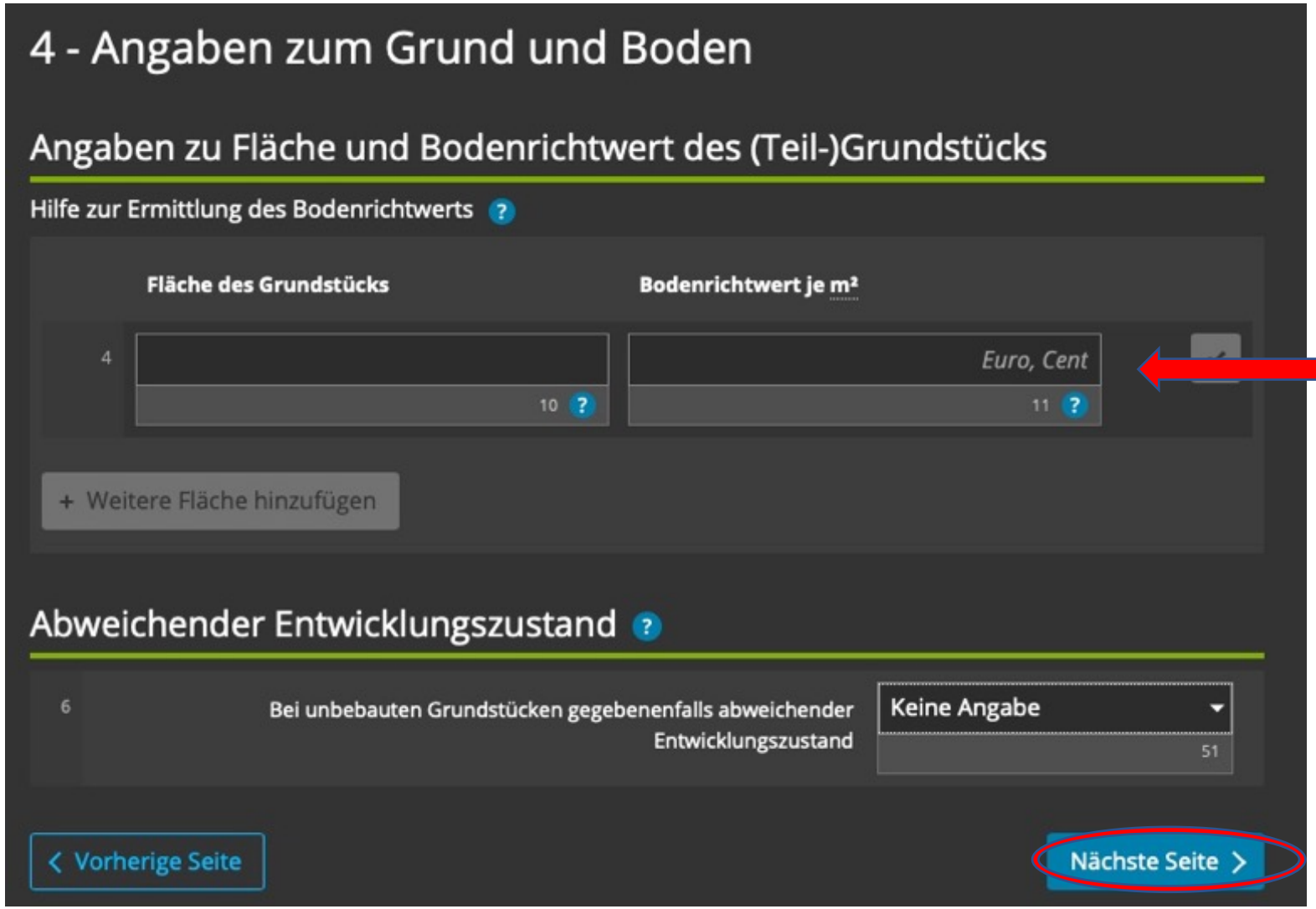
c) Anlage Grundstück befüllen

Die liste der Steuerbefreiten Zwecke ist abschließend und enthält 15 Varianten. Sie können die Liste einsehen, wenn sie auf den blauen, auszuklappenden Teilbereich klicken.

Steuerbefreite Zwecke sind u.A. die Verwendung des Grundbesitzes durch eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch. Grundbesitz der vom Bundesbahnvermögen für Verwaltungszwecke genutzt wird. Oder auch der Grundbesitz der durch eine gemeinnützige oder mildtätige Stiftung für ebensolche Zwecke benutzt wird, sowie solcher Grundbesitz der durch Religionsgemeinschaften benutzt wird.

6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen



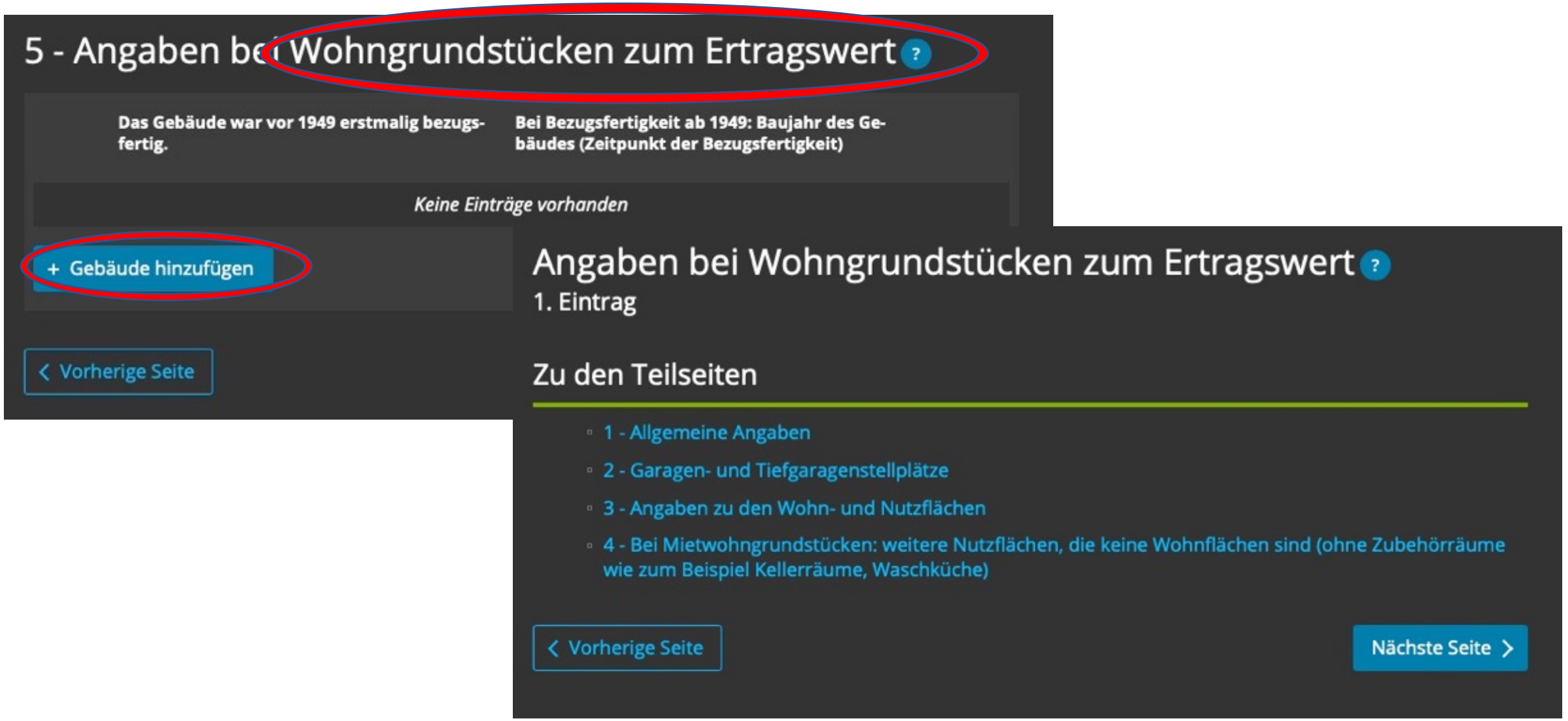
Achtung: Bitte tragen Sie nun die auf Sie entfallende Fläche des Grundstücks ein! Sind Sie Eigentümer einer einzelnen Wohnung, müssen Sie hier den auf Ihren Eigentumsanteil entfallenden Wert des Gesamtgrundstücks eintragen. z.B. 333/10.000 Eigentumsanteil an 1500 qm Grundstück = 50 qm. Landwirte tragen hier bitte die Fläche des Wohngebäudes mit Umgriff ein.

Gehören Ihnen zwei Grundstücke (die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören!) mit dem gleichen Bodenrichtwert, so können sie die Flächen Addieren. Bsp.: 500 qm für Grundstück mit Wohnhaus, 1/10 Miteigentumsanteil an Grundstück mich Garage (Gesamtfläche 100 qm) = 510 qm

Sind für ein Grundstück verschiedene Bodenrichtwerte anzuwenden, weil sich das Grundstück zum Beispiel über mehrere Bodenrichtwertzonen erstreckt, tragen Sie in der Zeile 4 die anteilige Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert ein.

6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen



6. Wie gehe ich vor?

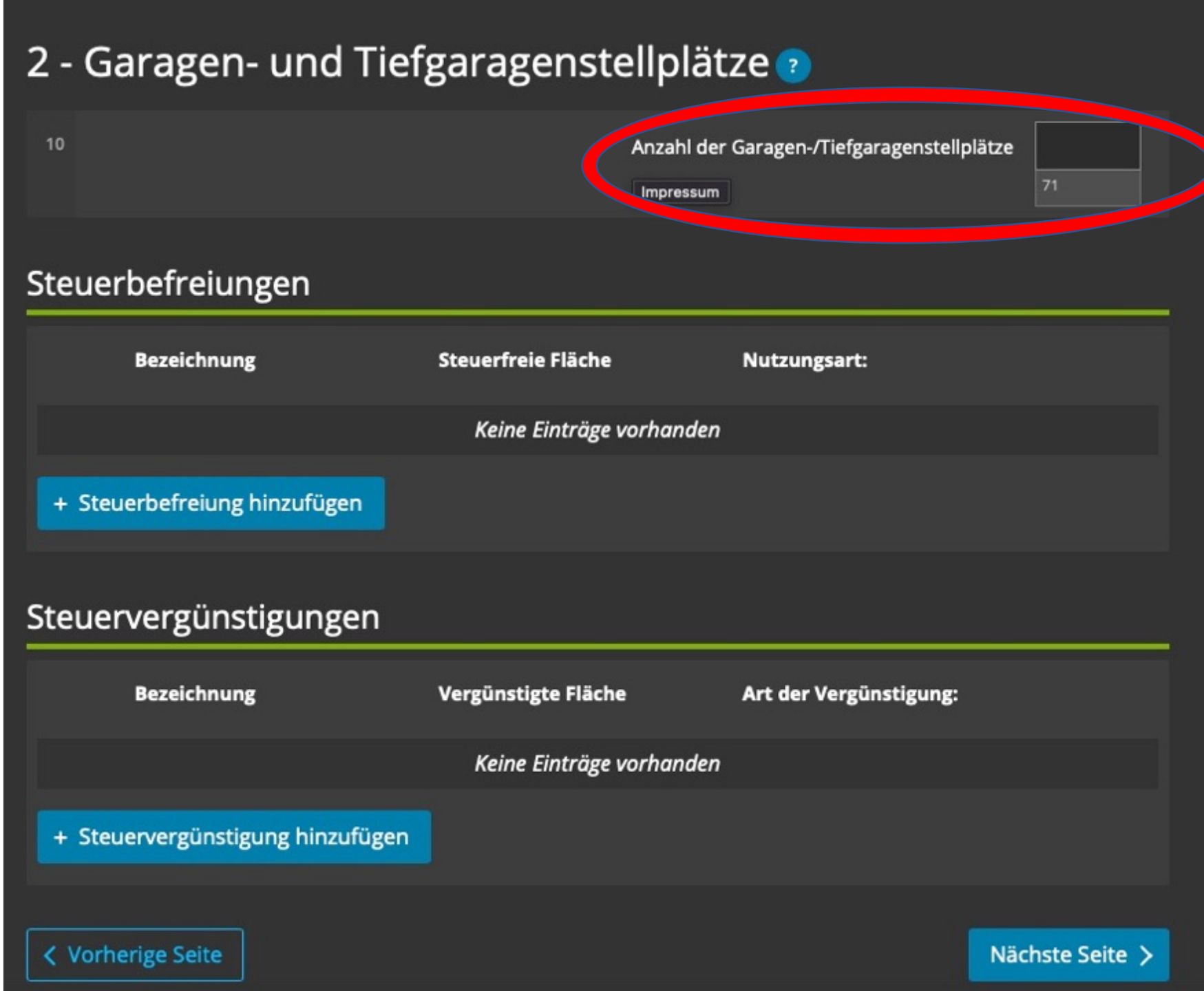
c) Anlage Grundstück befüllen

Eine Kernsanierung liegt nur dann vor, wenn das Gebäude in einen Zustand versetzt wurde, der einem Neubau gleichzusetzten ist. Keine Kernsanierung ist es also, wenn z.B. nur die Innenräume gemacht wurden und im Zuge dessen auch die Elektrik sowie die Wasserleitungen etc.

6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen

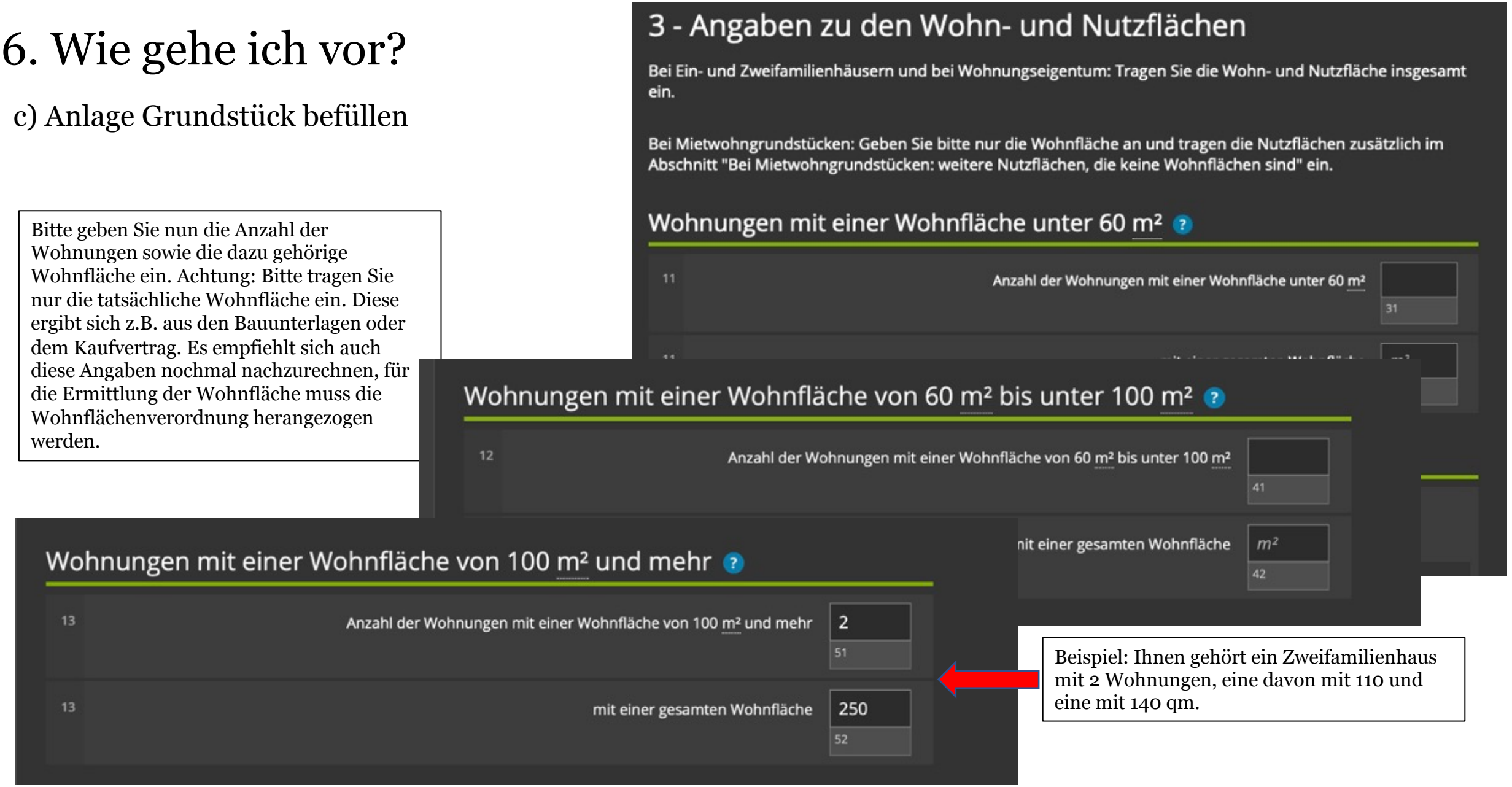
Außenstellplätze sowie Stellplätze unter Carports bleiben außer Betracht. Relevant sind insofern nur die Anzahl der Garagen / Tiefgaragenstellplätze



6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen

Bitte geben Sie nun die Anzahl der Wohnungen sowie die dazu gehörige Wohnfläche ein. Achtung: Bitte tragen Sie nur die tatsächliche Wohnfläche ein. Diese ergibt sich z.B. aus den Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag. Es empfiehlt sich auch diese Angaben nochmal nachzurechnen, für die Ermittlung der Wohnfläche muss die Wohnflächenverordnung herangezogen werden.



Beispiel: Ihnen gehört ein Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen, eine davon mit 110 und eine mit 140 qm.

6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen – Allgemeine Erläuterungen

Wohnfläche	Nutzfläche	Zubehör-/Nebenräume
Das sind Flächen von Räumen, die für Wohnzwecke genutzt werden. Dazu gehören Wohnzimmer, Schlafzimmer, häusliches Arbeitszimmer, Küche, Bad usw.	Damit sind Flächen gemeint, die zu betrieblichen, öffentlichen oder sonstigen Zwecken dienen und somit keine Wohnflächen sind. Bspw. Verkaufsräume, Läden, Werkstätten, Vereinsräume, Garagen.	Dazu zählen Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Trockenräume und Heizungsräume

Wie berücksichtige ich was?

Nutzflächen zählen zur Wohnfläche dazu, wenn sie sich in einem Einfamilien- / Zweifamilienhaus oder Wohnungseigentum befinden. Die Flächen von Zubehör-/Nebenräumen erhöhen jedoch die Wohnfläche nicht, sie werden deshalb bei der Ermittlung der Wohnfläche außer Betracht gelassen! Ausnahme: Ein Keller ist als Wohnung ausgebaut, dann ist dieser zur Wohnfläche hinzuzurechnen.

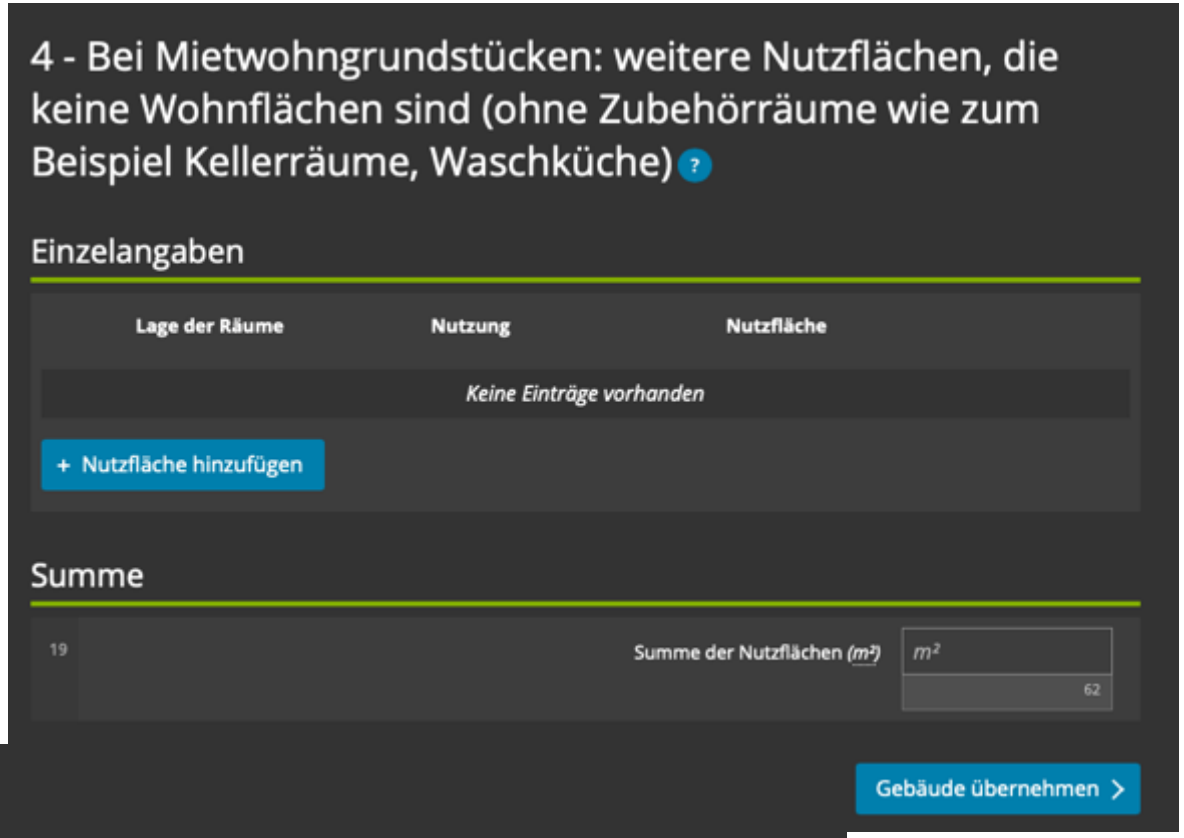
Diese Flächen sind nur dann zu berücksichtigen, wenn die Zubehörräume zu einem betrieblich genutzten Teil des Gebäudes z.B. einem Laden gehören.

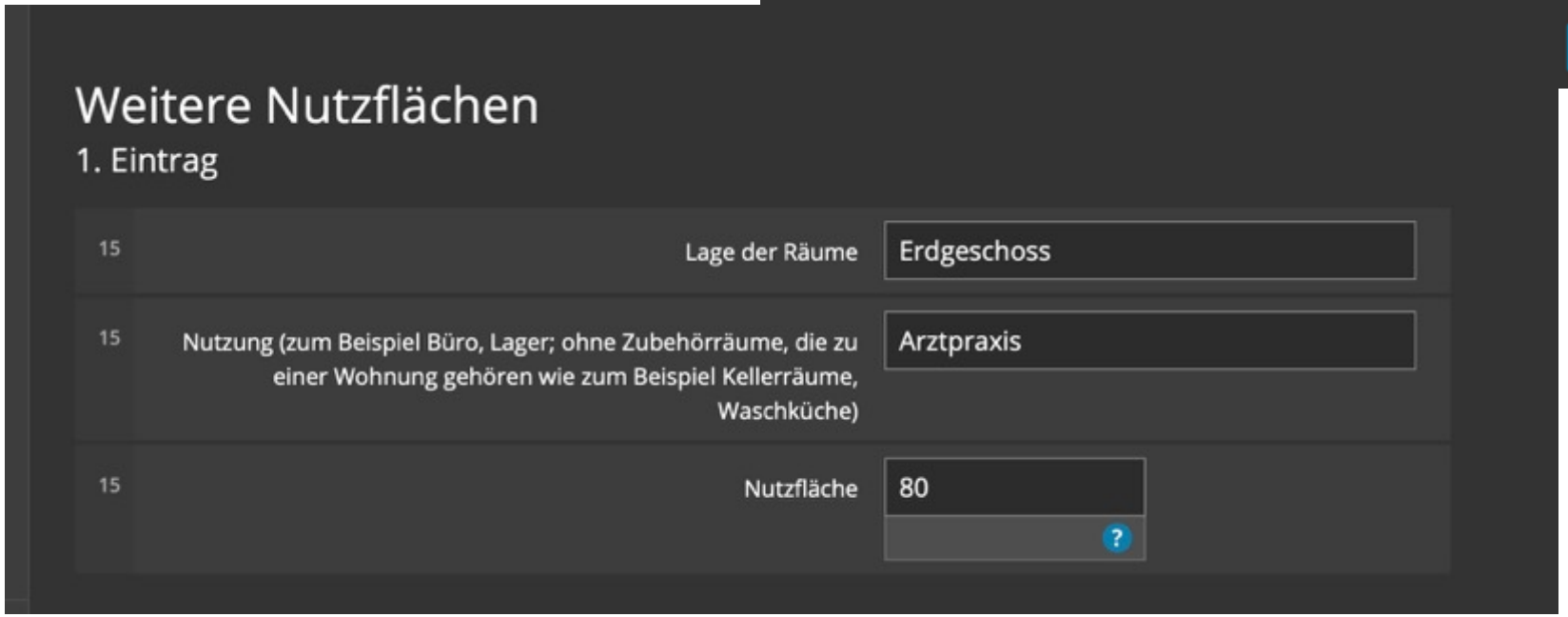
6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen

Mietwohngrundstücke sind gemischt Genutzt Gebäude, bei welchen der gewerbliche Anteil nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche Ausmacht.

Bsp: Ein Haus (welches komplett in Ihrem Eigentum steht!) hat 5 vermietete Wohnungen und im EG eine Arztpraxis. Die Wohnungen wären somit bei Ziffer 3 einzutragen, die Arztpraxis wäre in Ziffer 4 zu erfassen.

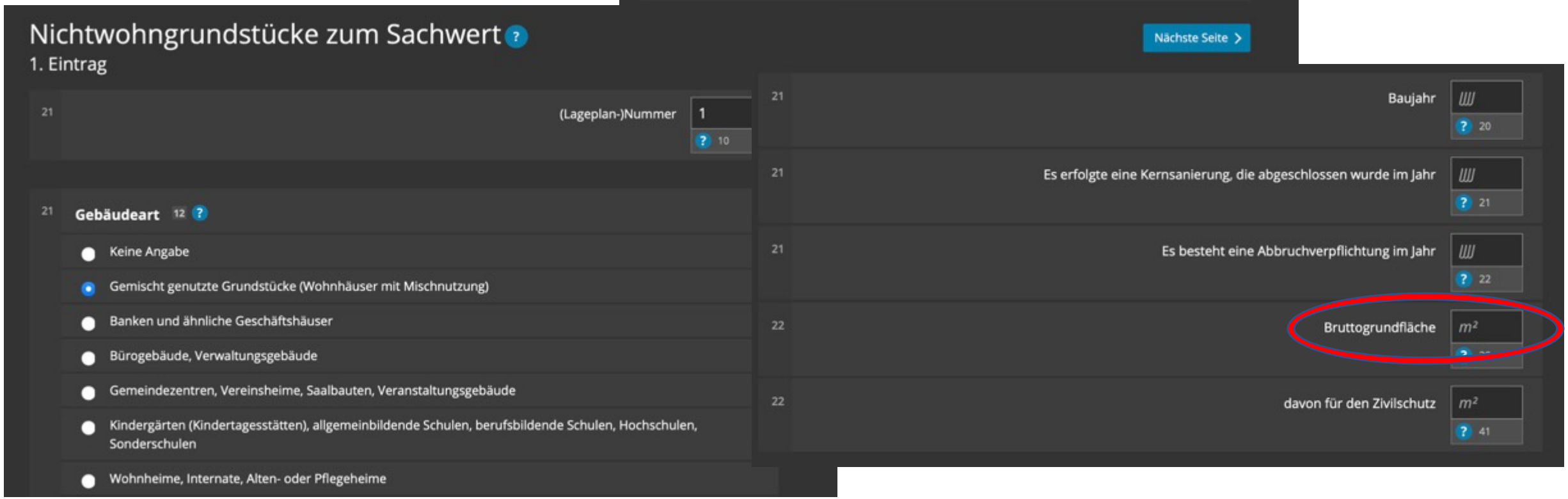




6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen

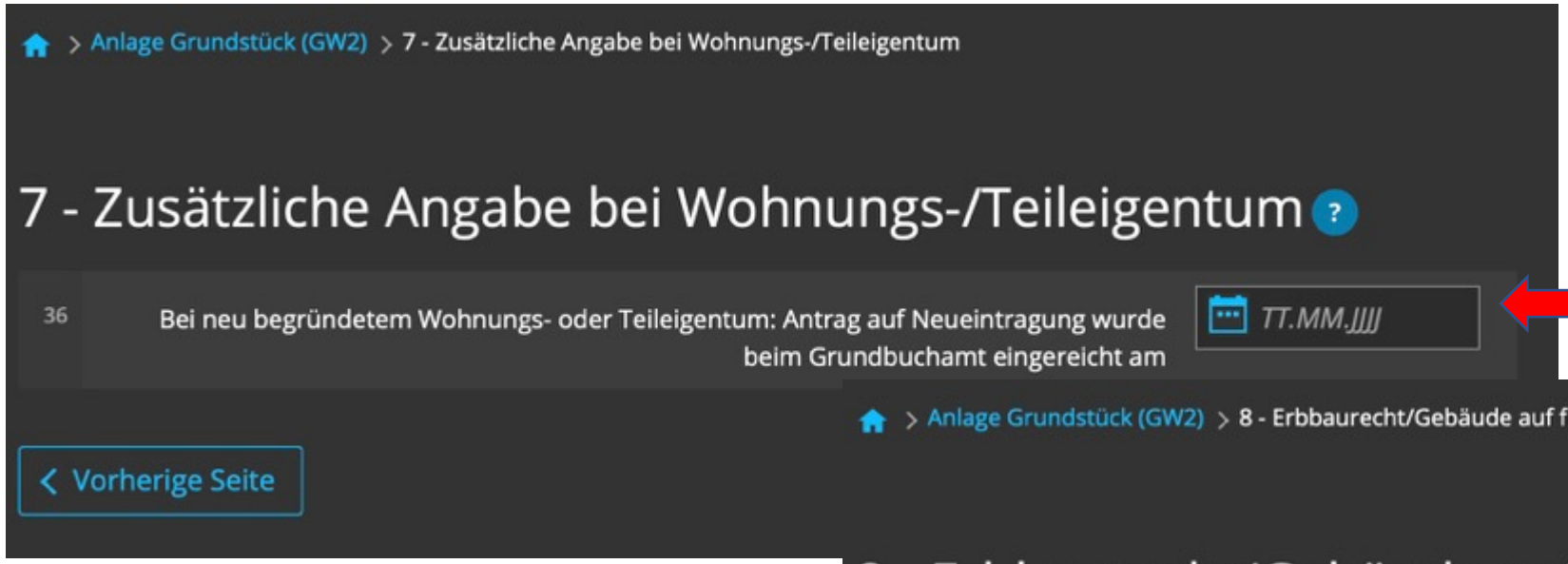
Bei gemischt genutzten Grundstücken/Gebäuden die komplett in Ihrem Eigentum stehen, errechnet sich die Grundsteuer anhand der Bruttogrundfläche. Auf Folie 8 finden Sie Hinweise zu den Begrifflichkeiten. Berechnungshinweise finden Sie unter den untenstehenden Link.



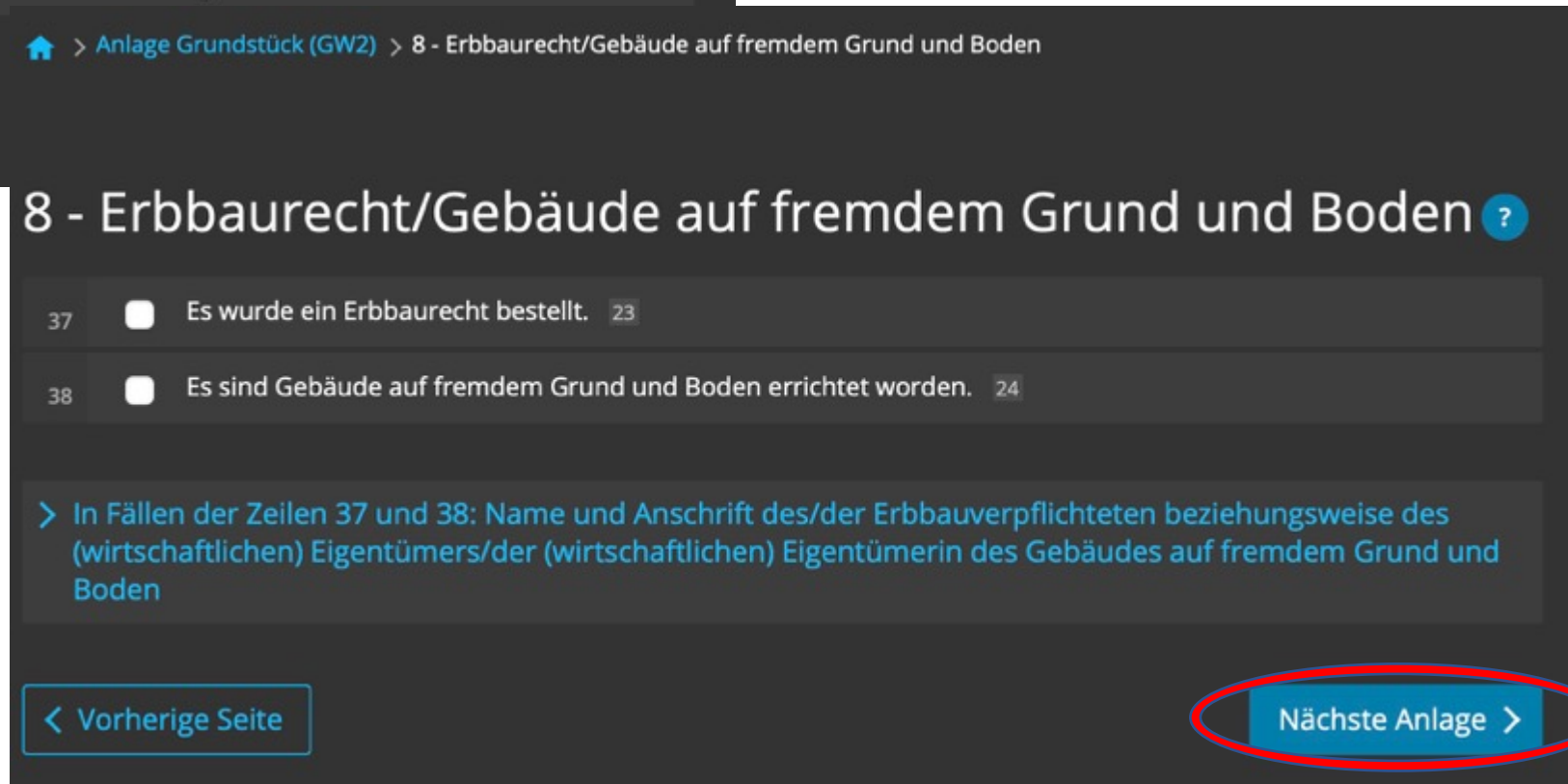
https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/finanzen/grundsteuerreform/_mat/angaben_erklaerung/bruttogrundflaeche.html

6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen

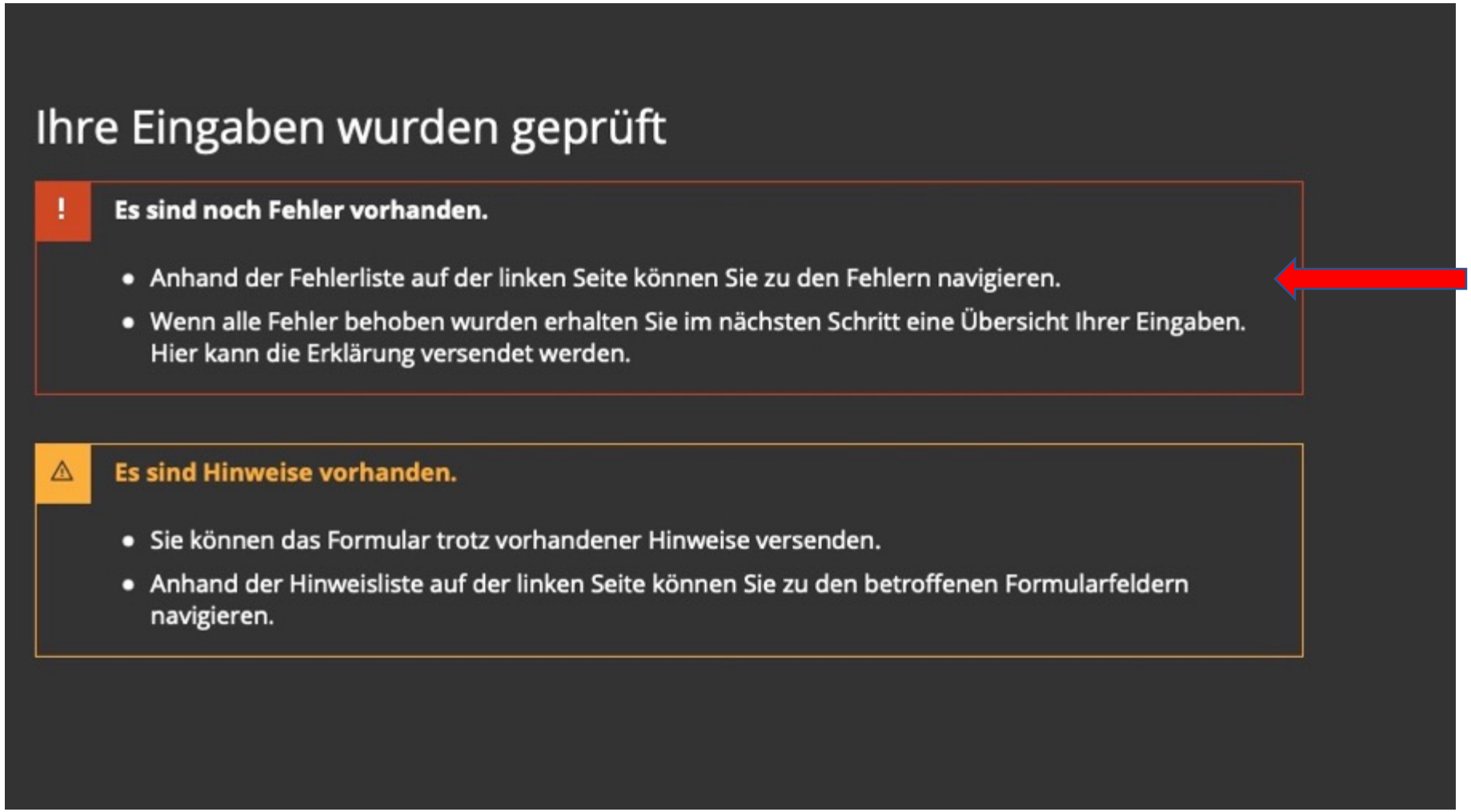


Nur relevant, wenn noch keine Eintragung im Grundbuch stattgefunden hat.



6. Wie gehe ich vor?

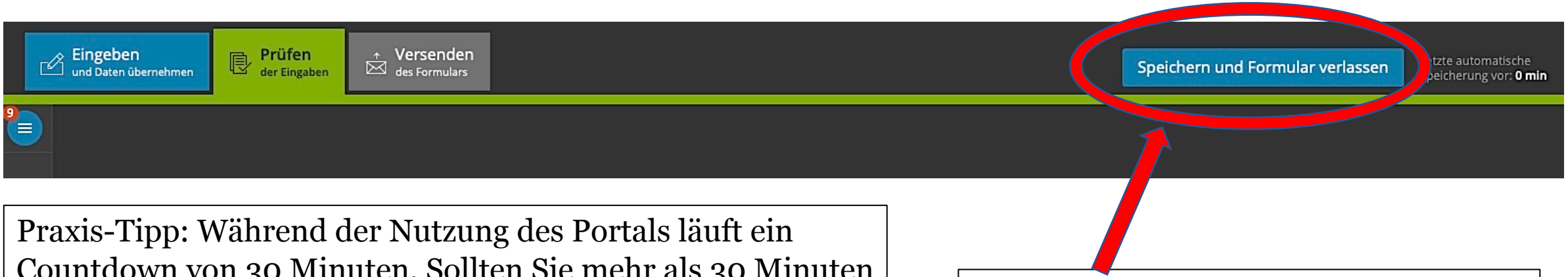
c) Anlage Grundstück befüllen



Sie können nun zu den einzelnen markierten Feldern navigieren und Ihre Angaben entsprechend korrigieren. Fehler Meldungen erscheinen häufig bei Tippfehlern oder wenn versehentlich ein Feld vergessen wurde (z.B. Steuernummer)

6. Wie gehe ich vor?

c) Anlage Grundstück befüllen

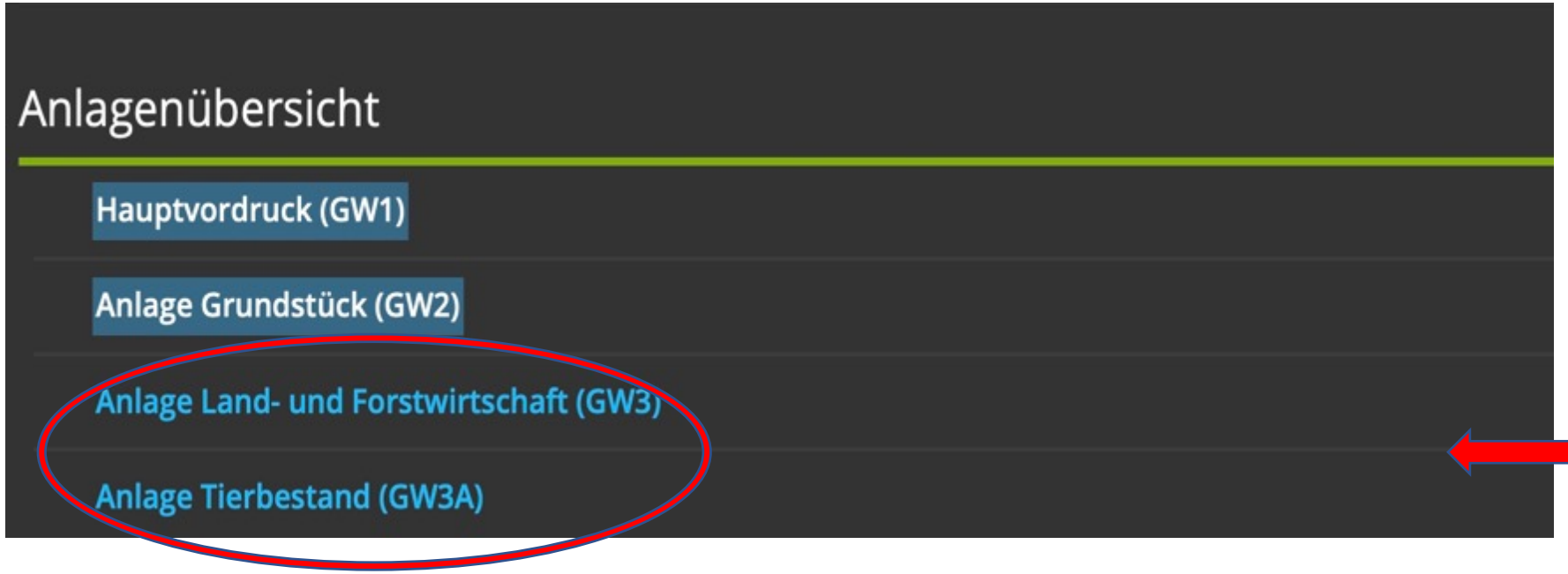


Praxis-Tipp: Während der Nutzung des Portals läuft ein Countdown von 30 Minuten. Sollten Sie mehr als 30 Minuten keine Eintragungen vorgenommen haben, werden Sie automatisch ausgeloggt. Wenn Sie vorher keine Speicherung vorgenommen haben, kann es sein dass die Daten nicht abgespeichert wurden. In der Regel geschieht dies jedoch automatisch und die Daten werden für 25 Tage gesichert. Wenn sie vorher die Eintragungen gespeichert haben können diese unbegrenzt unter “Entwürfe“ abgerufen werden.

Wichtigster Button im ELSTER-Portal.

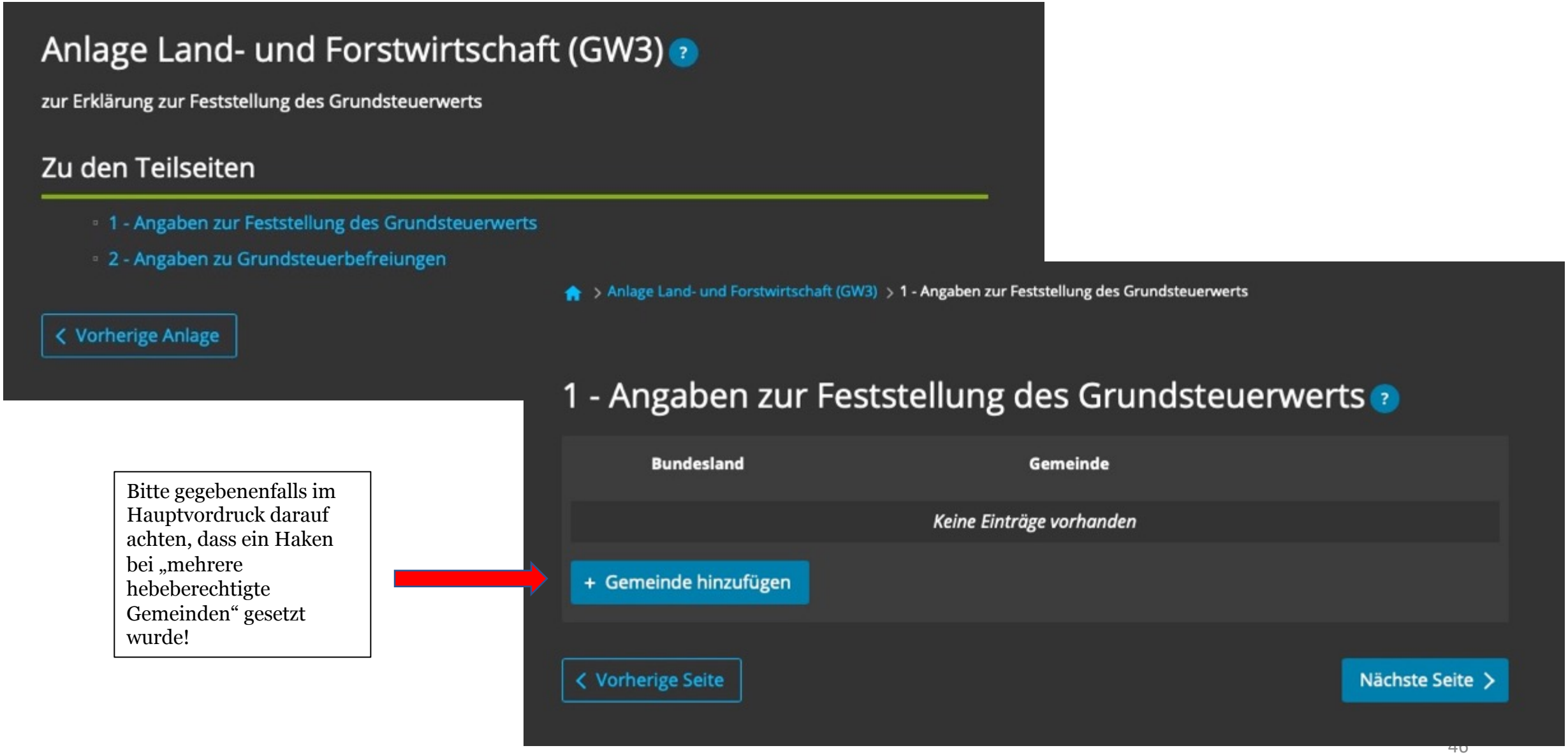
7. Und bei der Landwirtschaft?

Alle Landwirte freuen sich nun, weil sie zusätzlich die Anlagen GW3 und GW3A ausfüllen dürfen.



Bitte als Landwirt zusätzlich die Formulare GW3 und ggf. GW3A ausfüllen. Hierzu müssen die Anlagen hinzugefügt werden, vgl. Folie 15. Ich würde zwei Grundsteuererklärungen abgeben. Eine für die Grundsteuer B und eine separate für die Grundsteuer A. Minimiert die Gefahr, dass ELSTER Fehlermeldungen anzeigt, die man nicht zuordnen kann.

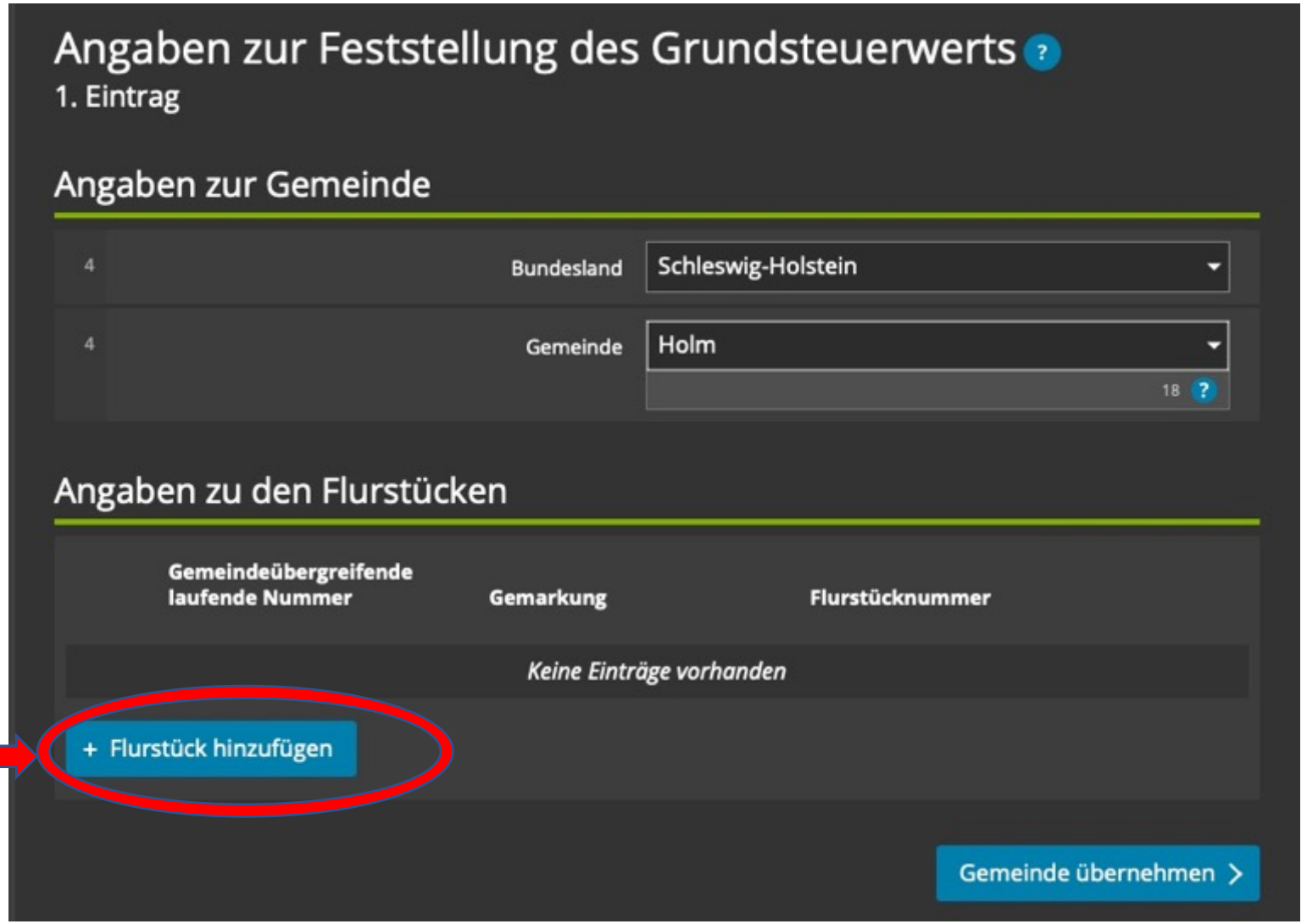
7. Und bei der Landwirtschaft?



Bitte gegebenenfalls im Hauptvordruck darauf achten, dass ein Haken bei „mehrere hebeberechtigte Gemeinden“ gesetzt wurde!

7. Und bei der Landwirtschaft?

Die Flurstücke, die Sie jetzt hinzufügen, befinden sich ALLE in der oben bezeichneten Gemeinde! Sind Flurstücke in einer anderen Gemeinde, dann müssen diese gesondert unter diese Gemeinde erfasst werden! Sie fügen also bei Folie 46 eine weitere Gemeinde hinzu.



7. Und bei der Landwirtschaft?

Musterflurstück, anhand dessen die Eintragungen dargestellt werden. Abrufbar sind die Flurstücksdaten im Grundsteuerportal – Ertragsmesszahl und Grundstücksdaten. Vgl. Link

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Art der Nutzung	Gesamtertragsmesszah
Holm	Holm (016541)	7	169	30.537 m²	Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (1.647 m²), Landwirtschaft / Grünland (28.890 m²)	**7.810**

https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/emz/index.html?lang=de#/

7. Und bei der Landwirtschaft?

Treffer 1-1 von 1

Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Art der Nutzung	Gesamtertragsmesszah
7	169	30.537 m²	Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (1.647 m²), Landwirtschaft / Grünland (28.890 m²)	7.810

Angaben zu den Flurstücken

1. Eintrag

Flurstück

Impressum

5	Gemarkung, Gemarkungsnummer	Holm (19)	015525 (11)
6	Flur	7 (12)	
6	Flurstück: Zähler, Nenner (falls vorhanden)	169 (13)	(14)
	Amtliche Fläche	30537 (15)	

Art der Nutzung

Nutzung:	Fläche der Nutzung
Keine Einträge vorhanden	

+ Nutzung hinzufügen

Flurstück übernehmen >

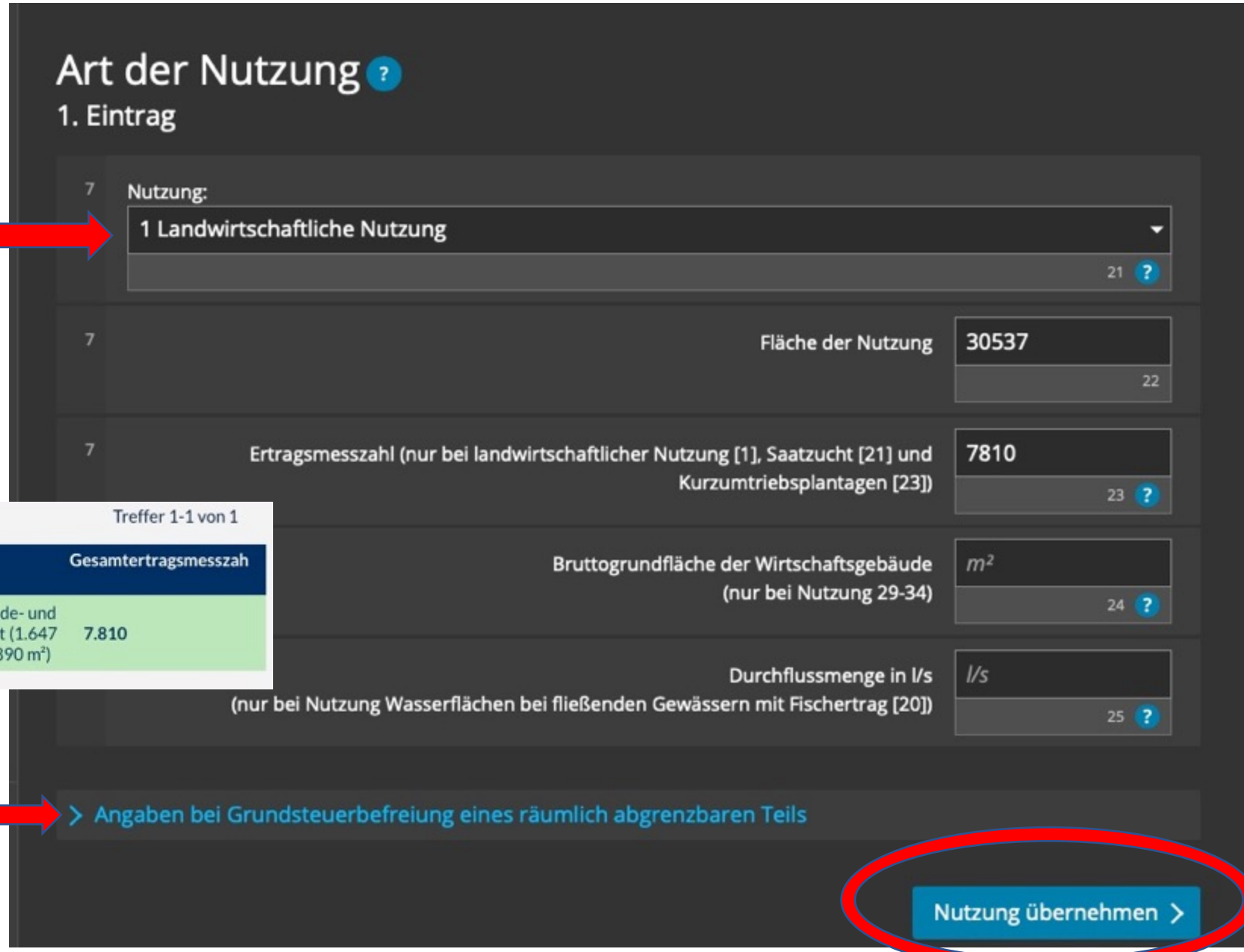
7. Und bei der Landwirtschaft?

Bitte beachten Sie, dass Sie jedes Grundstück einer "Nutzung" zuordnen müssen. Es kann sein, dass einzelne Flurstücke unterschiedlich genutzt werden, dann müssen mehrere Nutzungen für das einzelne Grundstück hinzugefügt werden.

Bsp: Sie haben ein Flurstück mit 4500 qm. 2000 qm nutzen Sie als Ackerland und auf den restlichen 2500 qm haben Sie landwirtschaftliche Gebäude. Sie fügen also eine Nutzung Landwirtschaft (Nr. 1) hinzu und eine weitere Nutzung „Hofstelle 28" für die restlichen 2500 qm.

Treffer 1-1 von 1

Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Art der Nutzung	Gesamtertragsmesszah
7	169	30.537 m²	Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (1.647 m²), Landwirtschaft / Grünland (28.890 m²)	7.810

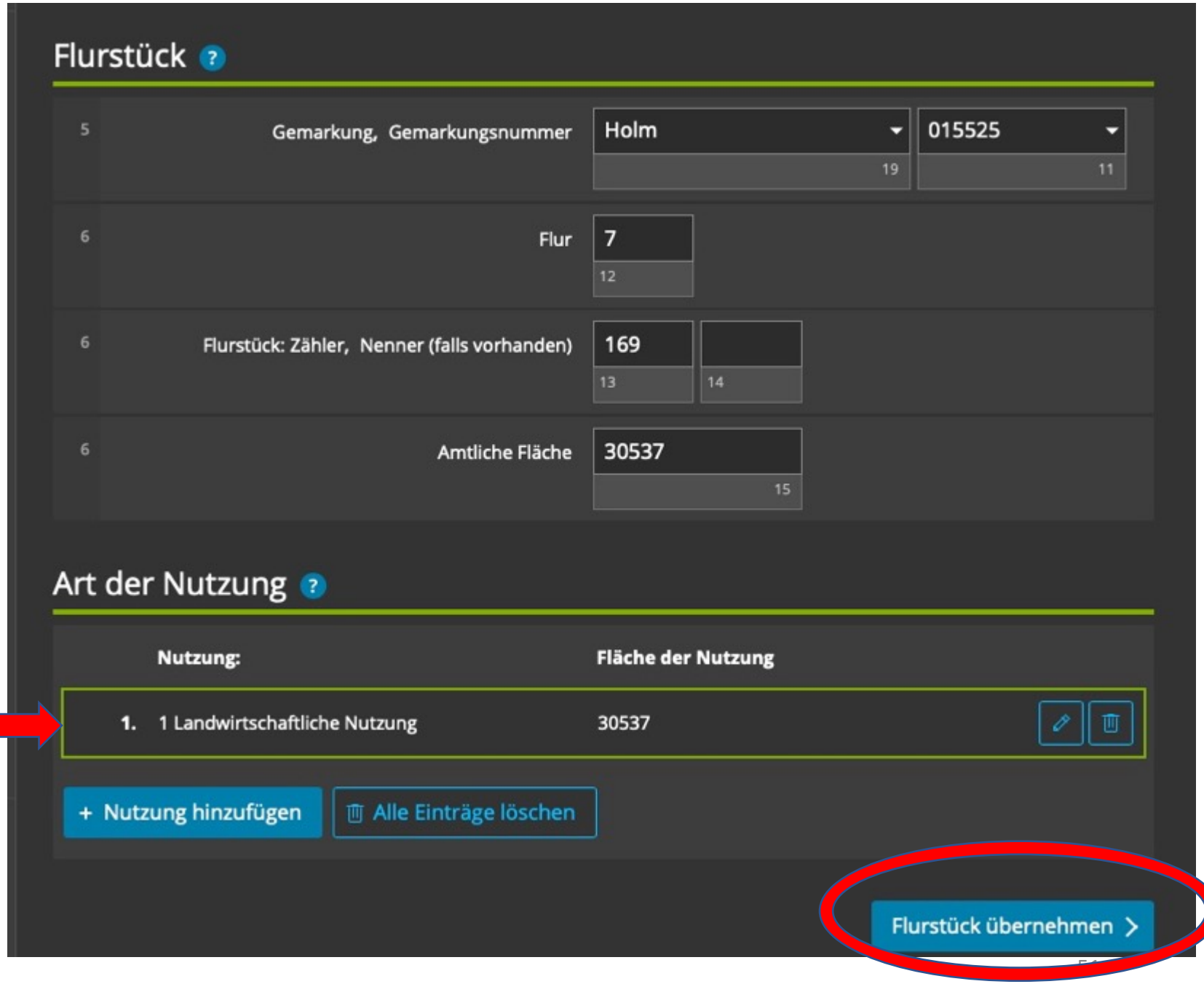


Bitte gegebenenfalls hier weitere Angaben machen.

7. Und bei der Landwirtschaft?

Sollte das Flurstück wie in der Folie 50 erklärt geteilt sein, bitte eine weitere Nutzung hinzufügen.

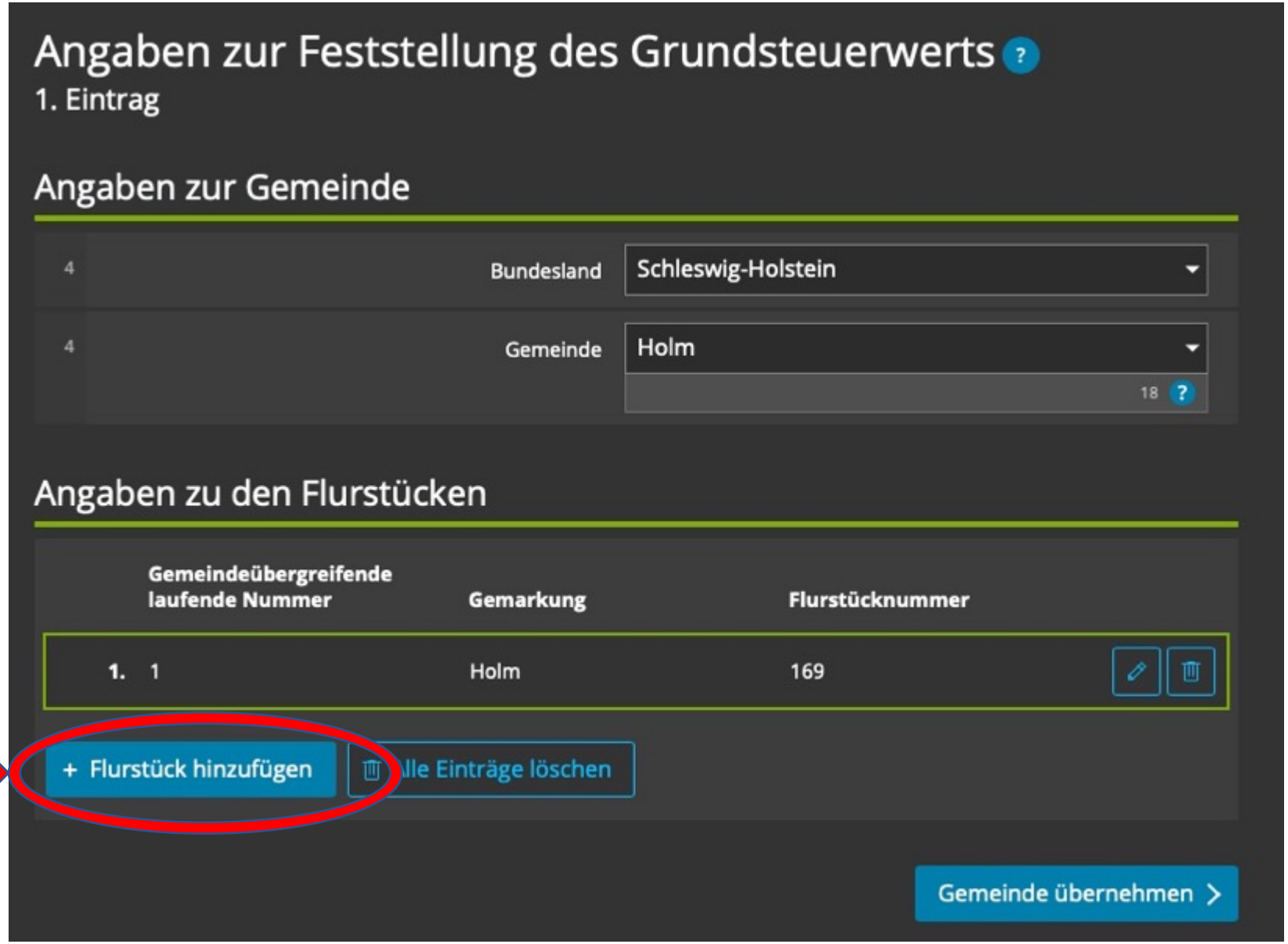
Achtung: Bitte ordnen Sie jeder Nutzung eine genaue „Fläche“ hinzu. In diesem Beispiel wird das Flurstück nur als Acker genutzt. Die Fläche der Nutzung entspricht daher der amtlichen Fläche des Grundstücks.



7. Und bei der Landwirtschaft?

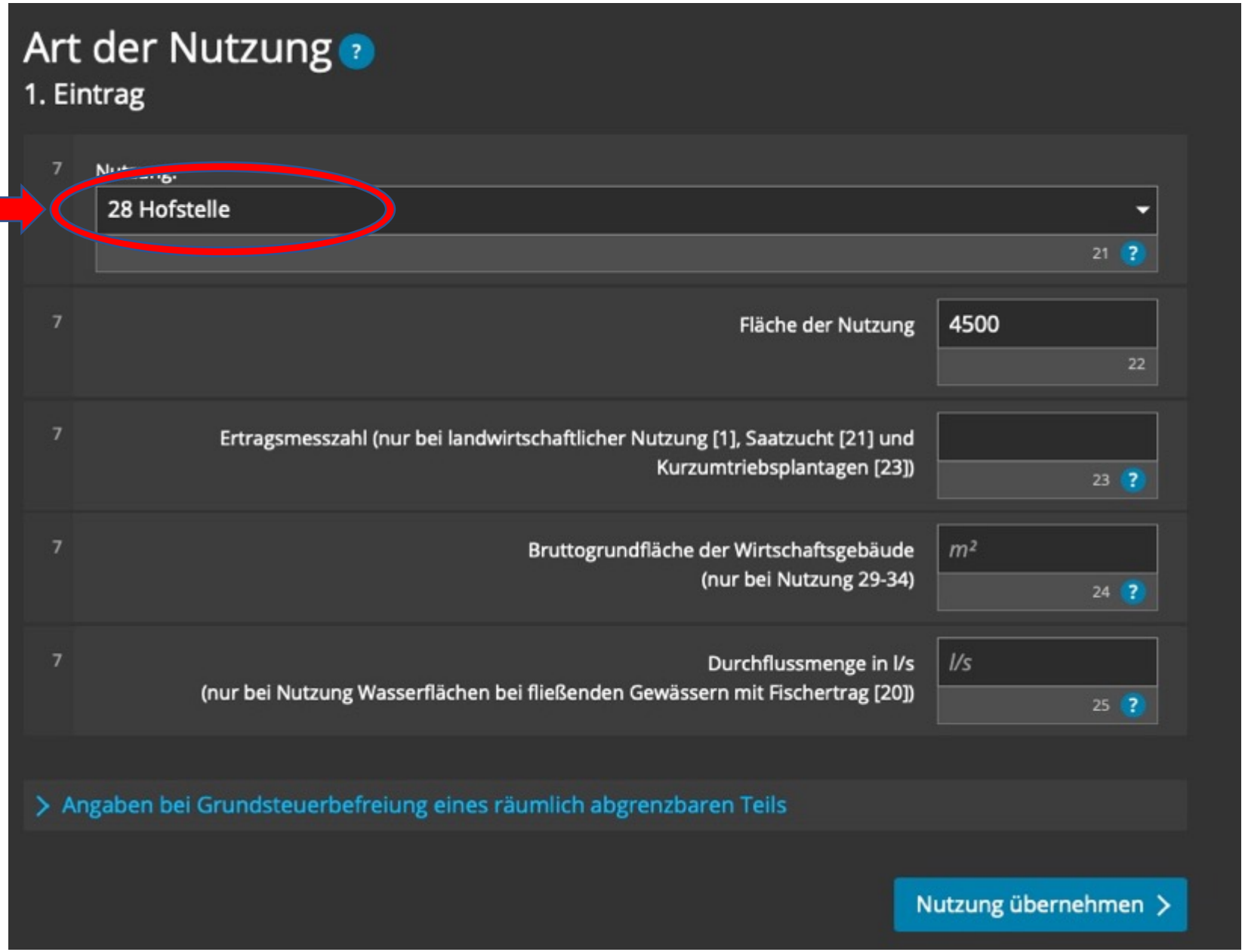
Bitte fügen Sie nun alle Flurstücke die sich in der Gemeinde die Sie gerade bearbeiten (Folie 46) hinzu.

Bei einer elektronischen Abgabe können Sie unbegrenzt viele Flurstücke hinzufügen. Wenn die Erklärung in Papierform abgegeben wird, muss immer nach 5 Flurstücken eine neue Anlage hinzugefügt werden, diese muss bitte nummeriert werden! Sie Nummerieren also Ihre Grundstücke fortlaufend und zudem auch die Anlagen.



7. Und bei der Landwirtschaft?

Diese Folie dient als Beispiel für ein weiteres Flurstück, welchem wir die Nutzung Hofstelle zuordnen. Bitte beachten Sie, dass sie zunächst das Flurstück hinzufügen, wie bei Folie 52 umkringelt. Dann geben Sie die Angaben wie auf Folie 54 zum Flurstück an und fügen dann eine Nutzung hinzu. Der Inhalt dieser Folie ist quasi vorgegriffen. Bitte nicht verwirren lassen, es bleibt bei der allgemeinen Reihenfolge.



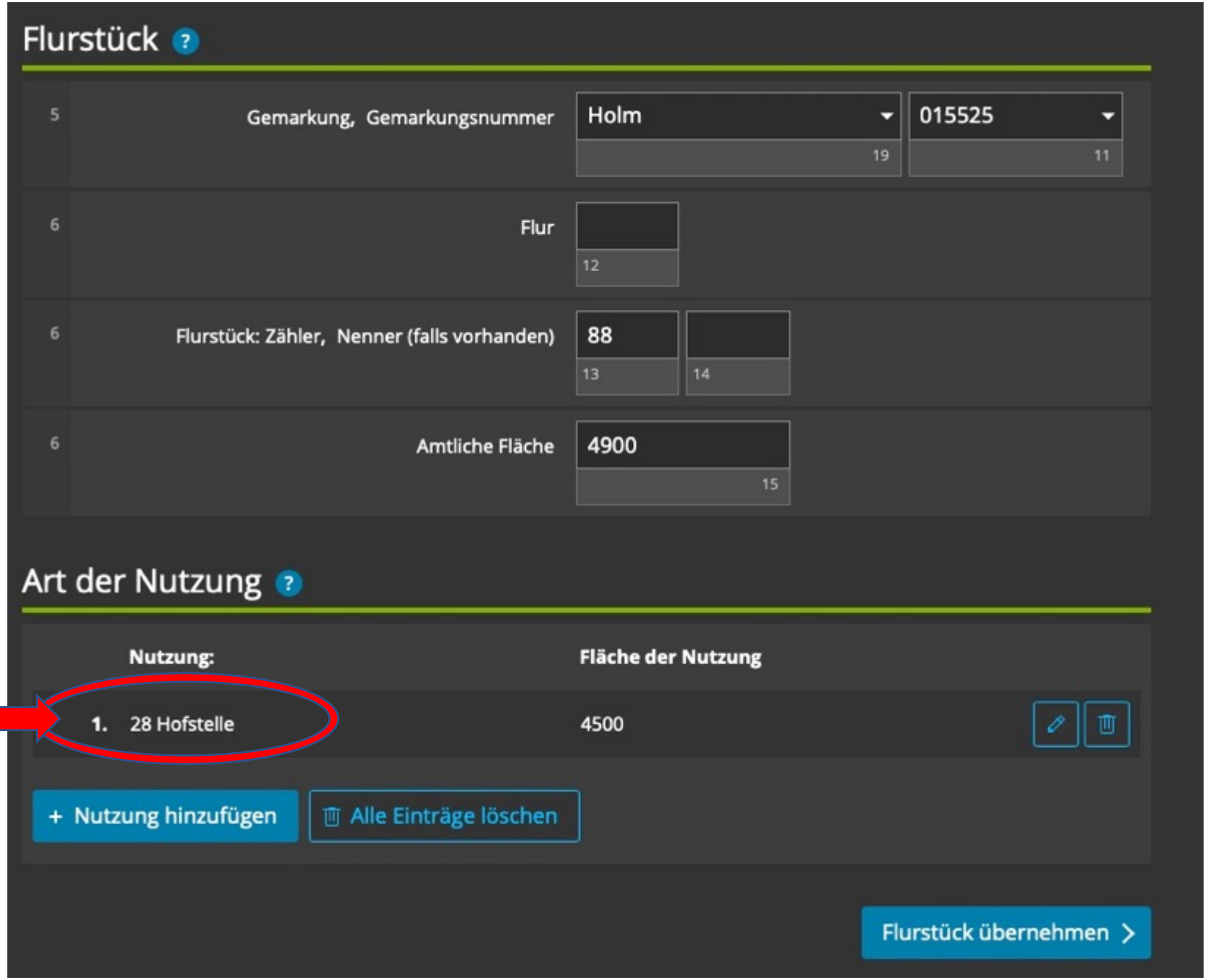
7. Und bei der Landwirtschaft?

"Hofstelle" ist in gewisser Weise ein Überbegriff für landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche nicht einer unmittelbaren land-/forstwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet werden können. Bsp: Das Grundstück auf dem sich Ihr Wohnhaus, mehrere Tierställe, eine Lagerhalle/Maschinenhalle etc. befinden.

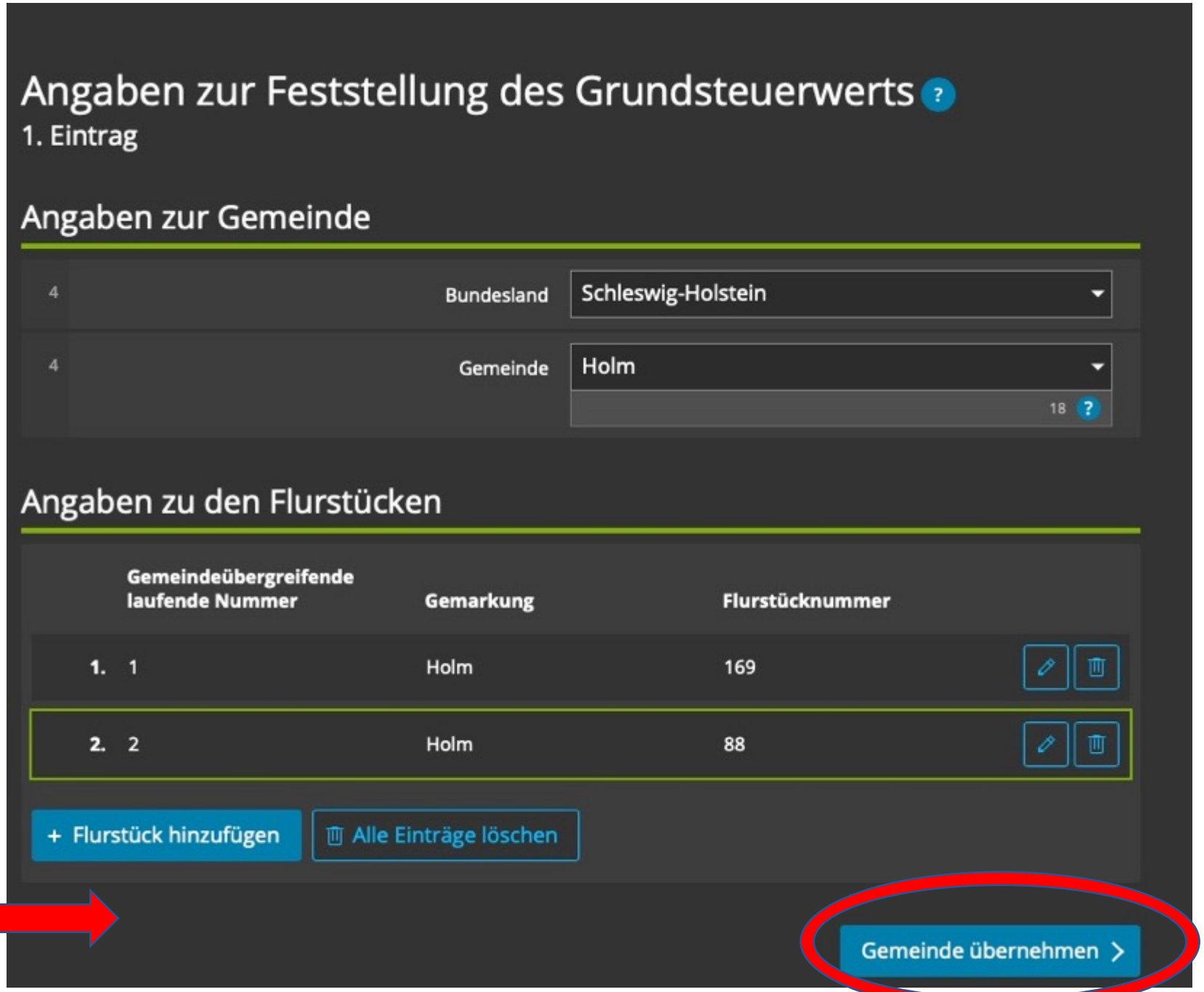
In diesem Beispiel befindet sich das Wohnhaus auf dem Flurstück. Da dieses nunmehr der Grundsteuer B zuzurechnen ist, wird die Grundfläche des Hauses samt Umgriff (z.B. 400 qm) aus der Gesamtfläche des Flurstücks herausgerechnet.

Achtung: Hier wird das WOHNHAUS aus der Gesamtfläche heraus gerechnet, dieses unterliegt der Grundsteuer B. Das dürfte der einzige Fall sein, in dem die Fläche der Nutzung und die amtliche Fläche des Grundstücks am Ende nicht Deckungsgleich ist.

Die auf dem Gelände befindlichen sonstigen Gebäude, die der Land-/Forstwirtschaft dienen (also nicht dem Wohnzwecke) müssen wohl nicht gesondert aufgeführt werden.

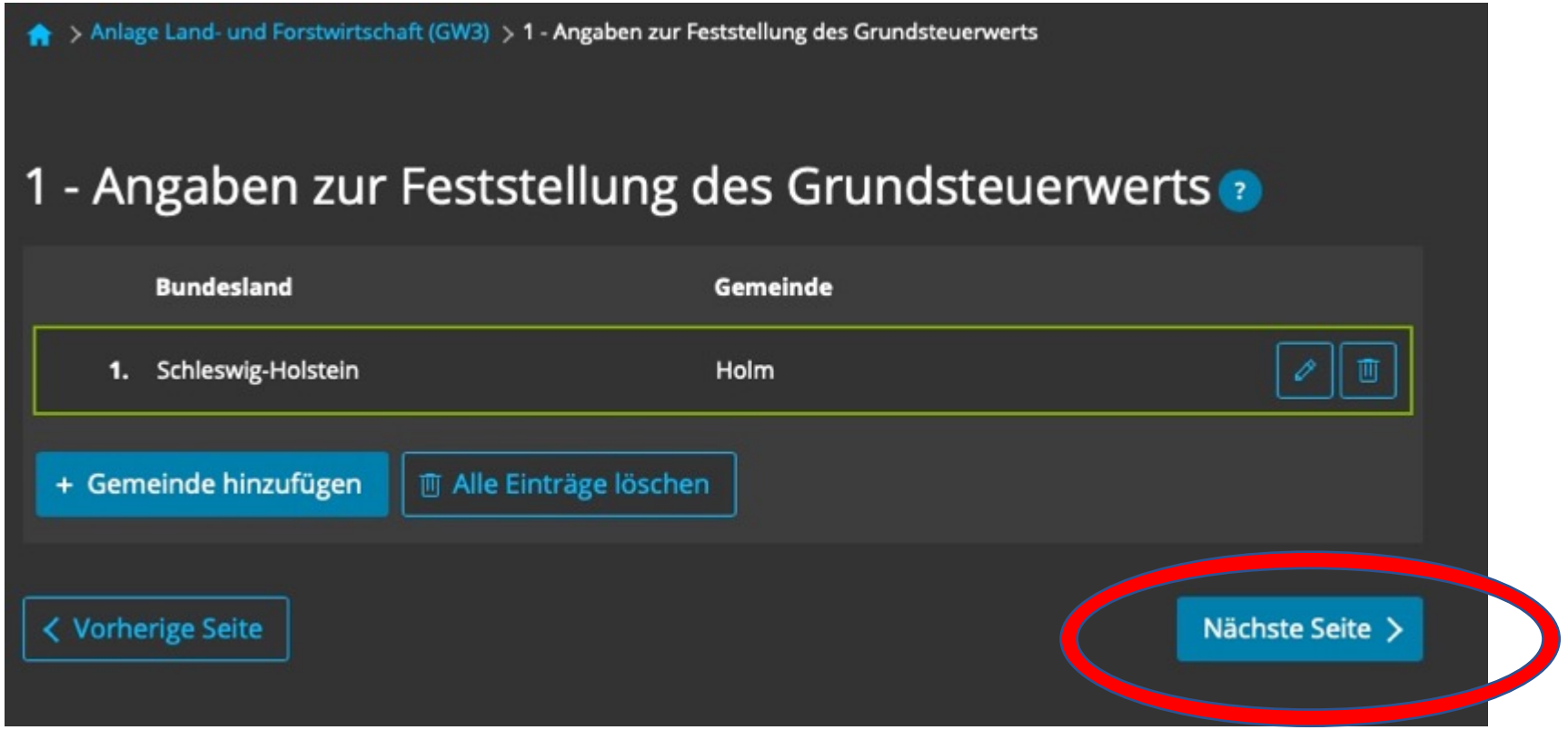


7. Und bei der Landwirtschaft?



Wenn Sie alle Grundstücke der Gemeinde aufgeführt haben, schließen Sie den Schritt durch „Gemeinde übernehmen“ ab.

7. Und bei der Landwirtschaft?



7. Und bei der Landwirtschaft?

Hier müssen Sie nur Angaben machen, wenn diese Fälle auf Sie zutreffen. Ansonsten ist das eine Ausnahme, bei der „keine Angabe“ die einzig richtige Angabe ist.

2 - Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke

Der gesamte Grundbesitz wird für steuerbegünstigte Zwecke verwendet.

4 **Nutzungsart:**

- (•) Keine Angabe
- ( ) 16 Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient (§ 6 Nummer 1 Grundsteuergesetz)
- ( ) 17 Grundbesitz, der von der Bundeswehr, den ausländischen Streitkräften, den internationalen militärischen Hauptquartieren, der Bundespolizei, der Polizei oder des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihre Zusammenschlüsse als Übungsplatz oder Flugplatz benutzt wird (§ 6 Nummer 2 Grundsteuergesetz)
- ( ) 18 Grundbesitz, der unter § 4 Nummer 1 bis 4 Grundsteuergesetz fällt (§ 6 Nummer 3 Grundsteuergesetz)

Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teil des Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke

Ein räumlich nicht abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbegünstigte Zwecke verwendet; die Nutzung zu steuerbegünstigten Zwecken überwiegt.

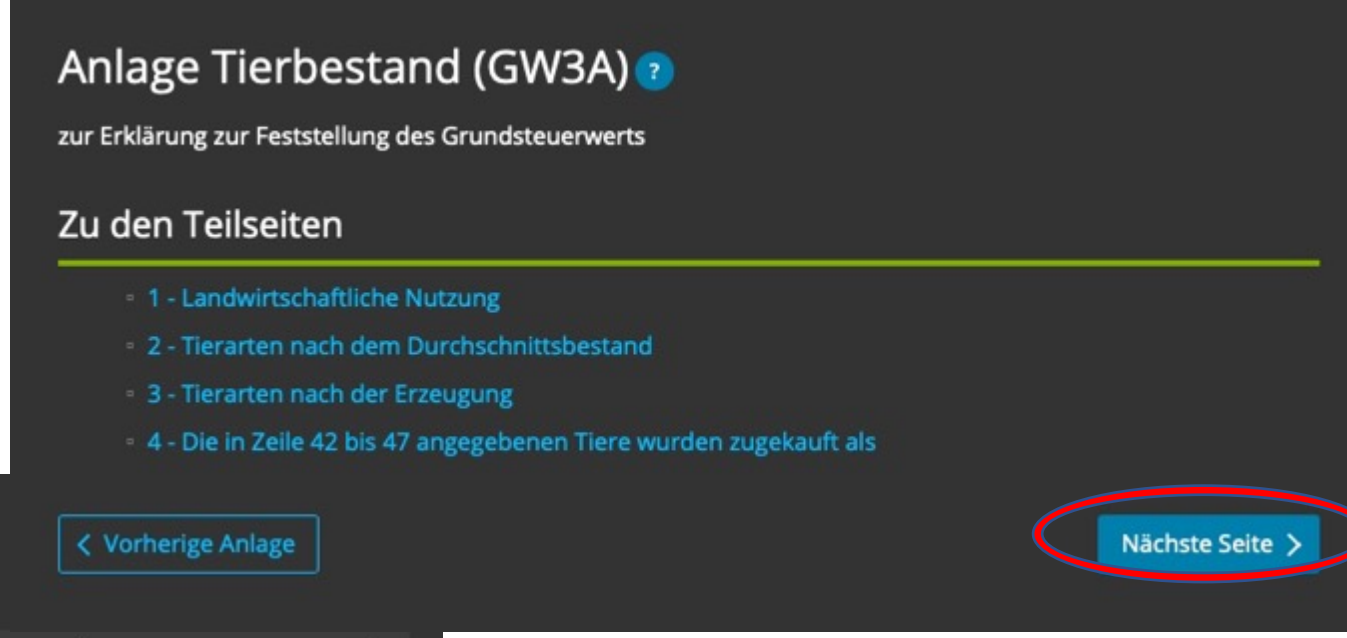
5 **Nutzungsart:**

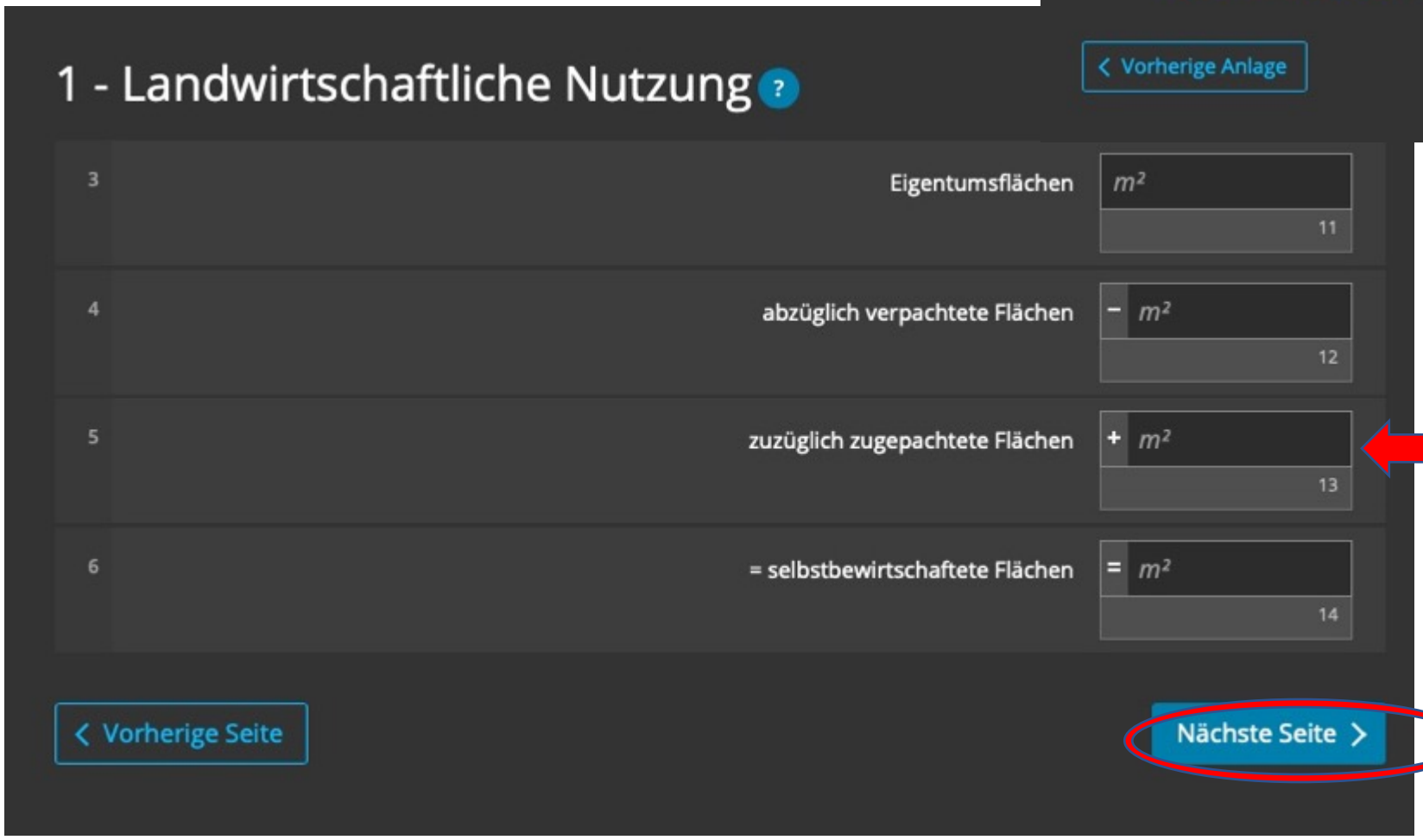
- (•) Keine Angabe
- ( ) 16 Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient (§ 6 Nummer 1 Grundsteuergesetz)
- ( ) 17 Grundbesitz, der von der Bundeswehr, den ausländischen Streitkräften, den internationalen militärischen Hauptquartieren, der Bundespolizei, der Polizei oder des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihre Zusammenschlüsse als Übungsplatz oder Flugplatz benutzt wird (§ 6 Nummer 2 Grundsteuergesetz)
- ( ) 18 Grundbesitz, der unter § 4 Nummer 1 bis 4 Grundsteuergesetz fällt (§ 6 Nummer 3 Grundsteuergesetz)

< Vorherige Seite

Nächste Anlage >

7. Und bei der Landwirtschaft?





Bitte befüllen Sie nun die Anlage Tierbestand.

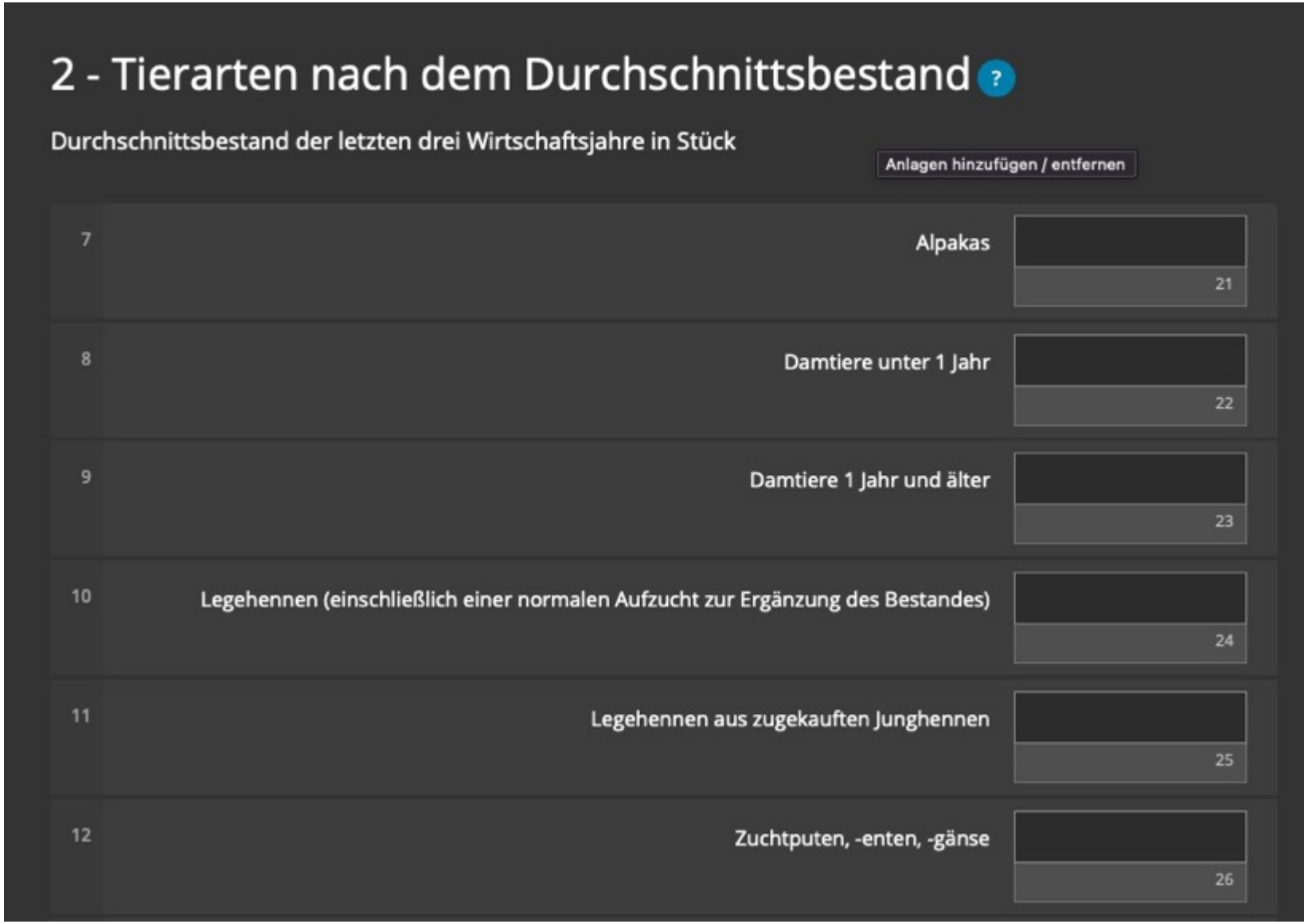
Bitte tragen Sie hier NUR die Flächen ein, die sie als „1 Landwirtschaftliche Nutzung“ angegeben haben. Die Flächen von Hofstellen und Forstwirtschaft, Biotope usw. gehören hier nicht Angegeben.

7. Und bei der Landwirtschaft?

Bitte nun auch den Durchschnittstierbestand der letzten drei Jahre angeben …..

Der Übersichtlichkeit halber wird darauf verzichtet alle Tierbestandsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Positiv: Wenn Sie diese letzte Anlage ausgefüllt haben, dann sind auch die Landwirte fertig mit Ihrer Grundsteuererklärung und dürfen – nach erfolgter Prüfung – auf senden klicken.



Haftungsausschluss

- Dieses Vortrag sowie die dazugehörige Präsentation stellt keine Beratung dar. Die Präsentation beinhaltet nicht alle Ausfüllmöglichkeiten!
- Es wird eine persönliche Interpretation der relevanten gesetzlichen Bestimmungen, der hierzu ergangene Rechtsprechung sowie den hierzu ergangenen Verlautbarungen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt des Vortrags wieder. Die Bestimmungen sowie die Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung können sich im Zeitablauf ändern.
- Es wird keine Gewährleistung oder Garantie für Richtigkeit oder Vollständigkeit der Inhalte des Vortrags und der Präsentation übernommen.
- Soweit gesetzlich zulässig, wird keine Haftung übernommen für ein Tun oder Unterlassen, welches Sie allein auf Informationen aus diesem Seminar gestützt haben. Dies gilt auch dann, wenn die Informationen ungenau oder unrichtig gewesen sein sollten.
- Der Vortrag ersetzt keine Steuerberatung oder Rechtsberatung.

Maike Lange
Rechtsanwältin

Große Theaterstr. 42
20354 Hamburg

Tel.: +49 40 414600 46
E-Mail: lange@raml-hamburg.de

ENDE! Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Abgabe der Grundsteuererklärung!

Im Zweifel gilt: Nicht verzagen, Lange fragen ;)

Maike Lange
Rechtsanwältin

- Selbständige Rechtsanwältin
- Studium an der Universität Hamburg und Referendariat in OLG Bezirk Celle
- Beratung in allen Bereichen des Privat- und Zivilrechts. Sowie im Bereich des Verwaltungsrechts und der Ordnungswidrigkeiten.
- Referentin zum Thema Zoll- und Verbrauchssteuerrecht sowie Mitautorin eines Fachbuches zur Strom- und Energiesteuer.