

## Grundsteuerreform in Bayern

### Häufigste Fehler bei der Abgabe der Grundsteuererklärung

Bis 2. Mai 2023 ist noch Zeit, die Grundsteuererklärung beim zuständigen Finanzamt abzugeben.

Bayern hat die Abgabefrist für die Grundsteuererklärung um weitere 3 Monate bis zum 30. April 2023 verlängert. Die Frist endet aufgrund des Sonn- und Feiertages mit Ablauf des 2. Mai 2023.

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](http://www.grundsteuer.bayern.de) zusammengefasst.

#### 1. Bei Garagen Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> beachten

Die Bürgerinnen und Bürger erklären häufig die Nutzfläche ihrer Garage vollständig, ohne den hierfür vorgesehenen Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Bei der anzugebenden Nutzfläche aller einer zur Wohneinheit gehörenden Garagen ist in fast allen Fällen der hierfür vorgesehene Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> übersteigt. Ist die Fläche aller Garagen insgesamt z. B. nur 25 m<sup>2</sup> groß, so ist 0 m<sup>2</sup> einzutragen. Stellplätze im Freien und Carports müssen generell nicht eingetragen werden.

#### 2. Bei Nebengebäuden Freibetrag von 30 m<sup>2</sup> prüfen

Nebengebäude, die zu einer Wohneinheit gehören, werden oftmals vollständig erklärt, ohne dass der Freibetrag von 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ist.

Es ist nur die Fläche aller Nebengebäude zusammengenommen als Nutzfläche einzutragen, die den Freibetrag von 30 m<sup>2</sup> übersteigt. Ist die gesamte Nutzfläche nicht größer als 30 m<sup>2</sup>, so ist 0 m<sup>2</sup> 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, 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.

#### 4. Streuobstwiese, Wiesen- und Waldflurstück richtig erklären

Bei Streuobstwiesen, Wiesen- und Waldflurstücken ist besonders zu prüfen, ob sie zur **Grundsteuer A** (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) oder zur **Grundsteuer B** (Grundstücke des Grundvermögens) gehören. Auch Privatleute können unter die Grundsteuer A fallen (z. B. an einen Landwirt verpachtete Wiesen).

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.

#### 5. Grundsteuerermäßigungen beachten

Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl kommt für die Gebäudeflächen eines Grundstücks des Grundvermögens (bebautes Grundstück) insbesondere in Betracht, wenn

- ein **Baudenkmal** nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 (Ensembleschutz) des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes,
- sozialer Wohnungsbau oder
- ein Wohnteil eines aktiven Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vorliegt.

Die Ermäßigungen sind gesondert zu erklären. Die einzelnen Voraussetzungen sind in der ELSTER-Anleitung zur Anlage Grundstück (BayGrSt 2) bzw. in der Papier-Anleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4) erläutert. Für die allgemeine Ermäßigung von Wohnflächen in Höhe von 30 % ist hingegen kein gesonderter Antrag notwendig, da dies automatisch von Amts wegen berücksichtigt wird.

## 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 **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.**