

Anleitung

zur Anlage Grundstück

(BayGrSt 2)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und hilft Ihnen, die **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) richtig auszufüllen.

Wann muss ich dem Hauptvordruck (BayGrSt 1) die Anlage Grundstück (BayGrSt 2) beifügen?

Fügen Sie bitte die **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) bei, wenn es sich um ein unbebautes oder bebautes Grundstück des Grundvermögens handelt.

Was gehört zum Grundvermögen?

Zur wirtschaftlichen Einheit **Grundstück** im Grundvermögen gehören

- der (anteilige) Grund und Boden,
- die (anteiligen) Gebäude und Gebäudeteile,

soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt.

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.

Anlage Grundstück (BayGrSt 2)

Wie fülle ich die Anlage Grundstück aus?

Füllen Sie bitte alle weißen Felder, die für das Grundstück in Frage kommen, deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit notwendig. Runden Sie bitte maßgebliche Flächen von Grund und Boden und Gebäuden zu Ihren Gunsten auf volle Quadratmeter nach unten ab.

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.

Aktenzeichen, Finanzamt und Feststellungszeitpunkt

Zu Zeilen 1 bis 3

Beachten Sie hierzu bitte die Erläuterungen in der Anleitung zur Grundsteuererklärung - Hauptvordruck zu den Zeilen 1 bis 3 des **Hauptvordrucks** (BayGrSt 1).

laufende Nummer der Anlage

Zu Zeile 3

In eine **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) können Sie bis zu fünf Flurstücke und bis zu 13 Gebäude bzw. Gebäudeteile eintragen. Umfasst Ihr Grundstück mehr Flurstücke und / oder Gebäude bzw. Gebäudeteile, füllen Sie bitte weitere **Anlagen Grundstück** (BayGrSt 2) aus. Nummerieren Sie bitte die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern.

Beispiel: laufende Nummer der Anlage von oder
laufende Nummer der Anlage von , laufende Nummer von usw.

Angaben zum Grund und Boden

Füllen Sie bitte die Angaben zum Grund und Boden aus und tragen Sie sämtliche zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücke ein.

Geben Sie bitte in den *Zeilen 4 ff.* auch Flächen an, die vollständig oder teilweise von der Grundsteuer befreit sind. Die dazugehörigen Angaben zu einer Grundsteuerbefreiung machen Sie bitte auf der **Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung** (BayGrSt 4).

Sind Sie (wirtschaftliche) Eigentümerin oder (wirtschaftlicher) Eigentümer eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden, sind nur Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ab *Zeile 20 ff.* erforderlich.

Flurstück(e)

Zu Zeilen 4 bis 6

Tragen Sie bitte die Katasterangaben zu Ihrem Flurstück ein:

- den Namen der **Gemeinde** in der das Flurstück liegt
- die gesamte **Fläche** des Flurstücks
- den Namen der **Gemarkung** in der das Flurstück liegt
- die Nummer des **Flurstücks** (Zähler / gegebenenfalls Nenner)
- das **Grundbuchblatt**
- den **Anteil (Zähler / Nenner)** des Flurstücks, der **zur wirtschaftlichen Einheit** gehört

Diese Angaben finden Sie auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder in Ihrem Notarvertrag. Die Grundbuchblattnummer finden Sie auf Ihrem Auszug aus dem Grundbuch, in der Urkunde über die Finanzierungsgrundschuld, aus den grundbuchamtlichen Eintragungsbekanntmachungen sowie den grundbuchamtlichen Kostenrechnungen. Als Eigentümerin oder Eigentümer des Flurstücks 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.

Tragen Sie bitte weitere Flurstücke ab Zeile 7 ff. ein.

Gemeinde

Tragen Sie bitte die Gemeinde ein, in der das Flurstück liegt.

Fläche in m²

Tragen Sie bitte die gesamte Fläche des Flurstücks in Quadratmetern ein.

Bei vollständig oder teilweise steuerfreien Flächen des Grund und Bodens tragen Sie bitte ebenfalls die gesamte Fläche des Flurstücks, also sowohl die steuerpflichtige als auch die steuerfreie Fläche, ein. Weitere Angaben machen Sie bitte auf der **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4).

Gemarkung

Tragen Sie bitte die Gemarkung ein, in der sich das Flurstück befindet.

Flurstück

Tragen Sie bitte die Flurstücksnummer (Zähler / Nenner) ein. Nicht jede Flurstücksnummer hat auch einen Nenner, bitte lassen Sie in dem Fall das entsprechende Feld frei.

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil (Zähler / Nenner)

Geben Sie bitte bei „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil (Zähler / Nenner)“ an, zu welchem Anteil das Flurstück zur wirtschaftlichen Einheit gehört.

In der Regel ist das gesamte Flurstück zu 100 % (= Zähler: 1 und Nenner: 1) der wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen. Gehört nur ein Teil des Flurstücks zur wirtschaftlichen Einheit (z. B. bei Eigentumswohnungen), ist z. B. der Miteigentumsanteil laut Grundbuch oder eine anteilige Flurstücksfläche anzugeben. Die Eingabe des Nenners ist maximal siebenstellig möglich. Einen Miteigentumsanteil mit mehr als sieben Stellen im Nenner (z. B. 456 789 [Zähler] / 10 000 000 [Nenner]) können Sie beispielsweise wie folgt eintragen:

- 45 678,9 (Zähler) / 1 000 000 (Nenner)
- 4 567,89 (Zähler) / 100 000 (Nenner)
- 456,789 (Zähler) / 10 000 (Nenner).

Falls die wirtschaftliche Einheit aus mehreren verschiedenen Anteilen am gleichen Flurstück besteht, tragen Sie das Flurstück bitte mehrmals mit dem jeweiligen Anteil ein. Ein Beispiel hierzu finden Sie am Ende dieses Abschnittes vor den Erläuterungen zu „Weitere Flurstücke“.

Vom Finanzamt wird bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags nur der zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil des Flurstücks berücksichtigt.

Beispiel:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Gesamtfläche des Flurstücks ist 1 500 m². Zum Wohnungseigentum gehört ein Miteigentumsanteil in Höhe von 333/10 000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden). Als Fläche des Flurstücks sind 1 500 m² und als zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil ist „333/10 000“ einzutragen.

Angaben zum Grund und Boden															35												
Flurstück(e)																											
Gemeinde										Fläche in m ²																	
4	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16		1	5	0	0						
Gemarkung										Flurstück: Zähler				Flurstück: Nenner													
5	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14		1	4	5	15					
Grundbuchblatt					Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler					Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner																	
6	12			4	5	6	7	17			3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	18		1	0	0	0	0

Beispiel:

Ehegatten sind je zur Hälfte Eigentümer eines Flurstücks 1 (Gesamtfläche: 500 m²), zu dem 1/10 Miteigentumsanteil an einer Garagenhofffläche eines Flurstücks 2 (Gesamtfläche: 100 m², davon zählen 10 m² zur wirtschaftlichen Einheit der Ehegatten) gehört.

Als Fläche zu Flurstück 1 sind „500 m²“ und zu Flurstück 2 „100 m²“ einzutragen. Als Anteil zu Flurstück 1 ist „1/1“ und zu Flurstück 2 ist der Miteigentumsanteil „1/10“ einzutragen. Das Eigentumsverhältnis (hier Ehegatten/Lebenspartner) wird im **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) in **Zeile 11** abgefragt. Die Anteile der Ehegatten an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück) sind in den **Zeilen 31 und 51** des Hauptvordrucks (BayGrSt 1) anzugeben (hier jeweils „1/2“).

Angaben zum Grund und Boden															35											
Flurstück(e)																										
Gemeinde										Fläche in m ²																
4	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16			5	0	0					
Gemarkung										Flurstück: Zähler				Flurstück: Nenner												
5	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14			2	5	15				3
Grundbuchblatt										Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler					Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner											
6	12			6	7	8	9	17					1	0	0	0	0	0	18						1	
Gemeinde										Fläche in m ²																
7	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16			1	0	0					
Gemarkung										Flurstück: Zähler				Flurstück: Nenner												
8	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14			2	5	15				2
Grundbuchblatt										Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler					Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner											
9	12			6	7	5	4	17					1	0	0	0	0	0	18					1	0	

Beispiel:

Von einem 7 500 m² großen Flurstück (amtliche Fläche) eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft werden 400 m² für den Wohnteil des Betriebs und die übrigen 7 100 m² land- und forstwirtschaftlich genutzt. Der Wohnteil ist als Grundstück im Grundvermögen zu behandeln. Als Fläche des Flurstücks sind 7 500 m² und als zur wirtschaftlichen Einheit Wohnteil gehörender Anteil ist 4/75 (oder 400/7500) einzutragen.

Die land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche ist in der separaten Grundsteuererklärung für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (dort in der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3)) zu erfassen.

Angaben zum Grund und Boden															35											
Flurstück(e)																										
Gemeinde										Fläche in m ²																
4	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16			7	5	0	0				
Gemarkung										Flurstück: Zähler				Flurstück: Nenner												
5	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14			3	4	15				2
Grundbuchblatt										Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler					Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner											
6	12			1	2	3	4	17					4	0	0	0	0	0	18					7	5	

Beispiel:

Das Wohnungseigentum und der zugehörige Tiefgaragenstellplatz befinden sich auf ein und demselben Flurstück (amtliche Fläche 12 000 m²). Sie haben jeweils einen eigenen Miteigentumsanteil am Flurstück. Sie stehen auf zwei verschiedenen Grundbuchblättern. Tragen Sie bitte in diesem Fall das Flurstück zweimal ein und geben Sie die Fläche des Flurstücks jeweils mit 12 000 m² und den jeweils entsprechenden Miteigentumsanteil unter „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil“ an.

Angaben zum Grund und Boden															35												
Flurstück(e)																											
Gemeinde										Fläche in m ²																	
4	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16	1	2	0	0	0						
Gemarkung										Flurstück: Zähler					Flurstück: Nenner												
5	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14			1	7	15			1		
Grundbuchblatt										Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler					Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner												
6	12			6	7	7	8	17			4	5	6	0	0	0	0	0	0	18			1	0	0	0	0
Gemeinde										Fläche in m ²																	
7	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16	1	2	0	0	0						
Gemarkung										Flurstück: Zähler					Flurstück: Nenner												
8	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14			1	7	15			1		
Grundbuchblatt										Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler					Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner												
9	12			6	7	7	7	17			2	0	8	0	0	0	0	0	18			1	0	0	0	0	

Weitere Flurstücke

Falls Ihre wirtschaftliche Einheit mehr als fünf Flurstücke umfasst, geben Sie bitte alle weiteren Flurstücke auf einer zusätzlichen **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) an. Tragen Sie bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in **Zeile 3** ein.

Wir empfehlen Ihnen, in diesen Fällen die gesamte Erklärung über ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de zu übermitteln, da es dort einfacher ist, eine große Anzahl an Flurstücken zu erfassen.

Hinweis: Falls Sie schon einmal eine Grundsteuererklärung über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de an die Finanzverwaltung übermittelt haben, können Sie mit Hilfe der „Datenübernahme“ die Daten aus der vorherigen Erklärung übernehmen, punktuell anpassen und unter Angabe des zutreffenden Feststellungszeitpunktes an die Finanzverwaltung übermitteln. Sie müssen damit nicht alle Daten vollständig neu erfassen. Ist das Finanzamt im zuletzt ergangenen Bescheid von Ihren Angaben abgewichen, so achten Sie bitte darauf, diese Abweichung(en) auch in der neuen Grundsteuererklärung nachzuvollziehen.

Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10 000 m²

Zu Zeile 19

Übersteigt die gesamte Fläche aller Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit 10 000 m², geben Sie bitte die Fläche des gesamten Grund und Bodens an, die bebaut oder befestigt ist. Es ist sowohl die steuerbefreite als auch die steuerpflichtige Fläche aller Flurstücke zu berücksichtigen. Gehört nur ein Teil der Flurstücksfläche aus z. B. **Zeile 4** zum Grund und Boden der wirtschaftlichen Einheit, rechnen Sie bitte die gesamte Fläche des Flurstücks, die bebaut oder befestigt ist, auf Ihren Anteil herunter und geben diese Fläche an (bebaute bzw. befestigte Fläche × zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil aus **Zeile 6** = Angabe für **Zeile 19**).

Bebaut ist jeder Teil der Fläche des Grund und Bodens, der durch Bauwerke oberhalb der Geländeoberfläche überbaut bzw. überdeckt oder durch Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut (z. B. Tiefgaragen) ist. Dabei bleiben Flächen von Baukonstruktionen wie Kellerlichtschächte, Dachüberstände, Vordächer, Sonnenschutzkonstruktionen sowie nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundene Baukonstruktionen (z. B. Außentreppe und Außenrampen) unberücksichtigt.

Befestigt ist jeder Teil der Fläche des Grund und Bodens, dessen Oberfläche durch Walzen, Stampfen, Rütteln oder Aufbringen von Baustoffen so verändert wurde, dass Niederschlagswasser nicht oder unter erschwerten Bedingungen versickern oder vom Boden aufgenommen werden kann. Darunter fallen z. B. Wege, Straßen, Plätze, Höfe, Stellplätze und Gleisanlagen, deren Grundstücksflächen insbesondere mit Asphaltdeckschichten, Betondecken, bituminösen Decken, Plattenbelägen, Pflasterungen (auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Basaltpflaster), Rasengittersteinen oder wasser gebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke oder Ähnliches) bedeckt sind.

Falls Sie mehrere **Anlagen Grundstück** (BayGrSt 2) abgeben, weil die wirtschaftliche Einheit mehr als fünf Flurstücke bzw. mehr als 13 Gebäude / Gebäudeteile umfasst, müssen Sie diese Angabe nur auf der Anlage mit der laufenden Nummer 1 eintragen.

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

Zu Zeilen 20 bis 32

Füllen Sie bitte die Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ab *Zeile 20 ff.* aus, wenn Sie Eigentümerin oder Eigentümer eines bebauten Grundstücks sind. Beachten Sie bitte die Ausführungen zu bebauten Grundstücken unter „Art der wirtschaftlichen Einheit“ in der Anleitung zur Grundsteuererklärung – Hauptvordruck (BayGrSt 1). Falls Sie Eigentümerin oder Eigentümer eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden sind, müssen Sie ebenfalls Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen machen.

Geben Sie bitte in den *Zeilen 20 ff.* auch Gebäude bzw. Gebäudeteile an, die vollständig oder teilweise von der Grundsteuer befreit sind. Die dazugehörigen Angaben zu einer Steuerbefreiung machen Sie bitte auf der **Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung** (BayGrSt 4).

Machen Sie bitte hingegen keine Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, wenn alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke insgesamt eine Gebäudefläche von weniger als 30 m² haben. In diesem Fall gilt das Grundstück als unbebaut.

Diese Ausnahmeregelung 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.

In diesen Fällen tragen Sie bitte für das bebaute Grundstück die Gebäudefläche ein. Beachten Sie bitte bezüglich der Angabe der Gebäudefläche die Ausführungen unter „Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen“ sowie „Nutzfläche von Nebengebäuden“ in dieser Anleitung.

Falls Sie Eigentümerin oder Eigentümer eines **Grund und Bodens mit fremdem Gebäude** sind, müssen Sie keine Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen machen.

Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für **Zwecke des Zivilschutzes**, beachten Sie bitte die Ausführungen zu „Zivilschutz“ in dieser Anleitung.

Lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils

Tragen Sie bitte alle Gebäude bzw. Gebäudeteile, insbesondere, wenn sie unterschiedlich genutzt werden, getrennt ein. Nummerieren Sie diese bitte fortlaufend durch und beginnen mit „001“. Sollten Sie Ihrer Erklärung weitere **Anlagen Grundstück** (BayGrSt 2) beifügen, führen Sie bitte die Nummerierung auch über die Anlagen hinweg laufend fort und achten Sie darauf, dass Sie keine laufende Nummer doppelt vergeben.

Bezeichnung

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihr Gebäude bzw. Ihre Gebäudeteile, wie z. B. Einfamilienhaus, Wohnung Nr. 3, Arztpraxis, Tiefgarage Nr. 5 oder Bürogebäude Lageplannummer 4.

Unterscheidung zwischen Wohnfläche und Nutzfläche

Wird ein Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, wird die gesamte Gebäudefläche inkl. Zubehörräume (z. B. Kellerräume, Heizungsräume) nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Beachten Sie dazu bitte die Ausführungen zu „Wohnfläche in m²“ in dieser Anleitung.

Die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer gilt als Wohnnutzung.

Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken (z. B. gewerbliche oder freiberufliche Zwecke) genutzt, wird für das gesamte Gebäude die Nutzfläche benötigt. Beachten Sie zur Ermittlung der Nutzfläche bitte die Ausführungen zu „Nutzfläche in m²“ in dieser Anleitung.

In einem Gebäude, das teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke genutzt wird (gemischt genutztes Gebäude; z. B. ein Laden im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen), werden die Flächen je nach Nutzung unterschiedlich ermittelt. Dies bedeutet, dass Zubehörräume unterschiedlich behandelt werden, je nachdem welcher Fläche sie dienen bzw. zugeordnet sind.

Stehen Räume leer, kommt es darauf an, für welche Nutzung die leer stehenden Räume (bisher) vorgesehen sind. Bei einer geänderten Nutzungsabsicht muss diese objektiv erkennbar sein.

Für die Gebäudefläche von Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden beachten Sie bitte in jedem Fall die Ausführungen zu „Nutzfläche in m²“ sowie „Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen“ bzw. „Nutzfläche von Nebengebäuden“ in dieser Anleitung.

Wohnfläche in m²

Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel selbst händisch ausmessen. Die Wohnfläche ist auch in den Bauunterlagen, dem Mietvertrag, der Nebenkostenabrechnung oder in (Gebäude-)Versicherungs- bzw. Finanzierungsunterlagen ersichtlich. Bei Eigentumswohnungen ist die Wohnfläche auch aus der Wohngeldabrechnung ersichtlich.

Tragen Sie bitte die auf volle Quadratmeter nach unten abgerundete Wohnfläche ein.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- Wintergärten
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören
- häuslichen Arbeitszimmern, welche über die zu Wohnzwecken dienenden Räume zugänglich sind

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln.

Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen
- freiliegenden Installationen
- Einbaumöbeln
- nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern

Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze
- Türnischen
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind

Die Grundflächen von

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
- nicht beheizten Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Die Grundflächen von Zubehörräumen im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung müssen Sie nicht in der Erklärung eintragen (auch nicht als Nutzfläche). Zubehörräume sind unter anderem

- Kellerräume, soweit es sich nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des Bauordnungsrechts handelt
- Abstellräume außerhalb der Wohnung
- Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
- Waschküchen und Trockenräume außerhalb der Wohnung
- Bodenräume
- Heizungsräume

Die nach der Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche gehörenden Flächen bleiben bei der Grundsteuer außer Betracht, soweit diese im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen. Das heißt, es wird in diesem Fall nur die Wohnfläche angesetzt. Nutzflächen von Garagen und Nebengebäuden sind grundsätzlich anzusetzen. Beachten Sie hierzu bitte die Ausführungen zu „Nutzfläche in m²“ sowie „Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen“ bzw. „Nutzfläche von Nebengebäuden“ in dieser Anleitung.

Hinweis: Die Wohnfläche müssen Sie nicht auch als Nutzfläche eintragen.

Nutzfläche in m²

Die Nutzfläche kann in einem geeigneten Verfahren, in aller Regel nach der DIN 277, ermittelt werden.

Tragen Sie bitte die auf volle Quadratmeter nach unten abgerundete Nutzfläche ein.

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

- Teeküchen, Speiseräumen
- Büroräumen, Besprechungsräumen
- Werkhallen, Laboren
- Lagerhallen, Verkaufsräumen
- Ausstellungsräumen, Bühnenräumen, Sporträumen
- Räumen für medizinische Untersuchungen / Behandlungen
- Abstellräumen, Sanitäräumen, Umkleideräumen sowie Serverräumen für Elektronische Datenverarbeitung

Die Nutzfläche umfasst nicht die

- Konstruktions-Grundflächen, z. B. Wände, Pfeiler
- Technische Funktionsflächen, z. B. Lagerflächen für Brennstoffe
- Verkehrsflächen, z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen
- Grundflächen von Zubehörräumen im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung, z. B. Kellerräume einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses mit jeweils reiner Wohnnutzung

Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen

Gehören Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen nicht zu einer Wohnnutzung, wird die Fläche immer voll angesetzt. Für diese Fälle gibt es keinen Freibetrag.

Gehören Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen hingegen zu einer Wohnnutzung und befinden sich diese in unmittelbarer Nähe zu dieser Wohnung, bleibt die Nutzfläche dieser Stellplätze bis zu insgesamt 50 m² außer Ansatz. Soweit die Fläche 50 m² übersteigt, wird sie angesetzt. Tragen Sie bitte nur die Fläche als Nutzfläche ein, die den Freibetrag von 50 m² übersteigt. Ist die gesamte Fläche nicht größer als 50 m², tragen Sie bitte eine Nutzfläche von 0 m² ein.

Stellplätze im Freien und Carports werden nicht angesetzt.

Hinweis: Die zum Stellplatz gehörende (anteilige) Fläche des Grund und Bodens ist immer vollständig bei der Fläche des Flurstücks in den Zeilen 4 ff. zu berücksichtigen.

Gehören die Wohnung und die Stellplätze nicht zur gleichen wirtschaftlichen Einheit, muss der Stellplatz der Wohnung zudem rechtlich zugeordnet sein, damit der Freibetrag von 50 m² gewährt wird. Eine rechtliche Zuordnung liegt vor, wenn die Wohnung und der Stellplatz entweder

- dinglich (z. B. einer Eigentümerin oder einem Eigentümer gehören ein Einfamilienhaus mit Garage oder ein Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz) oder
- vertraglich (z. B. eine Eigentümerin oder ein Eigentümer vermietet eine Wohnung zusammen mit einem Stellplatz an eine Mieterin oder einen Mieter)

miteinander verknüpft sind.

Beispiel:

Zu einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen (Wohnfläche insgesamt 340 m²) gehören acht Garagen mit einer Nutzfläche von insgesamt 150 m².

Da die acht Garagen insgesamt den fünf Wohnungen rechtlich zugeordnet sind, ist bei der Garagenfläche von 150 m² der Freibetrag von 50 m² einmal abzuziehen.

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen																			36							
	Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils			Bezeichnung										Wohnfläche in m²				Nutzfläche in m²								
20	0	0	1	11	5	W	o	h	n	u	n	g	e	n	15			3	4	0	16					
21	0	0	2	11	8	G	a	r	a	g	e	n			15						16			1	0	0

Nutzfläche von Nebengebäuden

Nebengebäude, die

- von untergeordneter Bedeutung sind (z. B. Schuppen oder Gartenhaus) und
- sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden, zu der sie gehören,

werden nur angesetzt, soweit die Gebäudefläche größer als 30 m² ist.

Tragen Sie bitte nur die Fläche als Nutzfläche ein, die den Freibetrag von 30 m² übersteigt. Ist die gesamte Nutzfläche nicht größer als 30 m², tragen Sie bitte eine Nutzfläche von 0 m² ein.

Gehören Nebengebäude nicht zu einer Wohnnutzung, wird die Fläche immer voll angesetzt. Für diese Fälle gibt es keinen Freibetrag.

Hinweis: Die zum Nebengebäude gehörende (anteilige) Fläche des Grund und Bodens ist immer vollständig bei der Fläche des Flurstücks in den Zeilen 4 ff. zu berücksichtigen.

Weitere Gebäude / Gebäudeteile

Umfasst die wirtschaftliche Einheit mehr als 13 Gebäude bzw. Gebäudeteile, geben Sie bitte alle weiteren Gebäude / Gebäudeteile auf einer zusätzlichen **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) an. Tragen Sie in diesem Fall bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in Zeile 3 ein.

Wir empfehlen in diesen Fällen, die gesamte Erklärung über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de zu übermitteln, da es dort einfacher ist, eine große Anzahl an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zu erfassen.

Zivilschutz

Zu Zeile 34

Tragen Sie bitte alle Gebäudeflächen von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen ein, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden. Die Flächen sind in den Zeilen 20 bis 32 nicht zu berücksichtigen.

Falls Sie mehrere **Anlagen Grundstück** (BayGrSt 2) abgeben, weil die wirtschaftliche Einheit mehr als fünf Flurstücke bzw. mehr als 13 Gebäude / Gebäudeteile umfasst, müssen Sie diese Angabe nur auf der Anlage mit der laufenden Nummer 1 eintragen.

Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs- / Teileigentum

Zu Zeile 35

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung zusammen mit dem dazugehörenden Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht Wohnzwecken dienen, zusammen mit dem dazugehörenden Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Wohnungseigentum und Teileigentum entsteht zivilrechtlich mit der Anlegung des Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchs und dessen Eintragung. Für Zwecke der Grundsteuer ist das Wohnungs- oder Teileigentum hingegen bereits dann entstanden, wenn die Teilungserklärung beurkundet ist und die Anlegung des Grundbuchs beantragt werden kann.

Ist das Wohnungseigentum oder Teileigentum zum Feststellungszeitpunkt neu entstanden und das Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblatt noch nicht neu angelegt, tragen Sie bitte in *Zeile 35* das Datum ein, an dem der Antrag beim Grundbuchamt eingereicht wurde.

Falls Sie mehrere **Anlagen Grundstück** (BayGrSt 2) abgeben, weil die wirtschaftliche Einheit mehr als fünf Flurstücke bzw. mehr als 13 Gebäude und Gebäudeteile umfasst, müssen Sie diese Angabe nur auf der Anlage mit der laufenden Nummer 1 eintragen.

Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

Zu Zeilen 36 bis 45

Ein „**Gebäude auf fremdem Grund und Boden**“ liegt vor, wenn die (wirtschaftliche) Eigentümerin oder der (wirtschaftliche) Eigentümer des Gebäudes nicht gleichzeitig auch die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grund und Bodens oder des Erbbaurechts ist, auf dem das Gebäude steht. „Gebäude auf fremdem Grund und Boden“ und „Grund und Boden mit fremdem Gebäude“ bilden jeweils eigene wirtschaftliche Einheiten.

Haben Sie ein **Gebäude auf fremdem Grund und Boden** tragen Sie bitte in *Zeile 36* eine „1“ ein.

Hinweis: Ein Gebäude, das Sie als Erbbauberechtigte bzw. als Erbbauberechtigter im Erbbaurecht errichtet haben, ist kein Gebäude auf fremdem Grund und Boden, sondern es ist das Bauwerk in Ausübung des Erbbaurechts. Beachten Sie bitte in diesem Fall die Ausführungen zu „*Erbbaurecht*“ in dieser Anleitung.

Sind Sie Eigentümerin oder Eigentümer eines **Grund und Bodens mit fremdem Gebäude**, tragen Sie bitte in *Zeile 37* eine „1“ ein sowie den Namen und die Anschrift der (wirtschaftlichen) Eigentümerin oder des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes in den *Zeilen 39 bis 45*.

Bei mehreren (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen bzw. Eigentümern müssen Sie nur eine bzw. einen davon eintragen.

Gehört das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechts der bzw. dem Erbbauberechtigten, beachten Sie bitte die untenstehenden Ausführungen zum Erbbaurecht und nicht die Ausführungen zu „Gebäude auf fremdem Grund und Boden“.

Das **Erbbaurecht** ist das dingliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Dieses Recht kann veräußert und vererbt werden. Das Erbbaurecht bildet zusammen mit dem durch das Erbbaurecht belastete Grundstück eine wirtschaftliche Einheit.

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer

- des Erbbaurechts (inklusive Gebäude im Erbbaurecht) wird als Erbbauberechtigte bzw. Erbbauberechtigter,
- des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück) wird als Erbbauverpflichtete bzw. Erbbauverpflichteter bezeichnet.

Tragen Sie bitte in *Zeile 38* eine „1“ ein sowie in den *Zeilen 39 bis 45* den Namen und die Anschrift der Erbbauverpflichteten bzw. des Erbbauverpflichteten. Bei mehreren Erbbauverpflichteten müssen Sie nur eine bzw. einen davon eintragen. Die Erbbauverpflichteten bzw. die/der Erbbauverpflichtete muss bei Bedarf bei der Abgabe der Grundsteuererklärung mitwirken. Den einzutragenden Anredeschlüssel finden Sie in der folgenden Liste:

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

Falls Sie mehrere **Anlagen Grundstück** (BayGrSt 2) abgeben, weil die wirtschaftliche Einheit mehr als fünf Flurstücke bzw. mehr als 13 Gebäude / Gebäudeteile umfasst, müssen Sie diese Angabe nur auf der Anlage mit der laufenden Nummer 1 eintragen.