

# Anleitung

## zur Grundsteuererklärung

### Hauptvordruck (BayGrSt 1)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und hilft Ihnen sowohl bei der Wahl der richtigen Erklärungsvordrucke als auch dabei, den **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) der Grundsteuererklärung richtig auszufüllen.

Für jedes Grundstück bzw. jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Bayern wird Grundsteuer erhoben. Die Bemessungsgrundlagen dafür wurden grundsätzlich auf den 1. Januar 2022 allgemein ermittelt und festgestellt. Ändert sich am Grundstück oder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft etwas, müssen Sie dies dem Finanzamt mitteilen. Anhand Ihrer Angaben prüft das Finanzamt, ob und wie sich die Bemessungsgrundlage ändert.

### Welche Änderungen am Grundbesitz muss ich anzeigen?

Sie müssen jede Änderung von sich aus beim Finanzamt anzeigen. Das Finanzamt fordert Sie nicht dazu auf.

Sie müssen dem Finanzamt anzeigen, dass

- sich die tatsächlichen Verhältnisse des Grundbesitzes (u. a. Fläche, Nutzung) geändert haben oder
- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist oder
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zu besteuern ist oder
- eine wirtschaftliche Einheit erstmals ganz oder teilweise für steuerbefreite Zwecke genutzt wird oder
- sich bei einem ganz oder teilweise grundsteuerbefreiten Grundbesitz die Eigentumsverhältnisse geändert haben oder
- sich bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden die (wirtschaftliche) Eigentümerin oder der (wirtschaftliche) Eigentümer geändert hat.

Beispiele:

- Ein Wintergarten wurde angebaut.
- Ein Haus wurde abgerissen.
- Die Größe des Flurstücks hat sich geändert.
- Das Gebäude ist erstmals denkmalgeschützt.
- Die bisherige Wohnung wird jetzt an eine Arztpraxis vermietet.
- Ein Mietshaus wurde in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt.
- Das Bürogebäude wurde bisher durch eine Behörde und wird jetzt von einer Anwaltskanzlei genutzt.
- Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Wiese wurde zu Bauland.
- Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Scheune wird jetzt an einen Gewerbebetrieb vermietet.

Ausnahme: Ändert sich nur die Eigentümerin oder der Eigentümer, weil der ganze, vollständig steuerpflichtige Grundbesitz verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, wird das Finanzamt von sich aus tätig und Sie müssen keine Anzeige abgeben.

Ändert sich hingegen das Eigentum

- nur an einer Teilfläche des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft,
- eines teilweise oder vollständig von der Grundsteuer befreiten Grundbesitzes oder
- eines Gebäudes auf fremden Grund und Boden

müssen Sie dies dem Finanzamt anzeigen.

### Wer muss eine Änderung anzeigen?

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: die Erbbauberechtigten
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:  
für den Grund und Boden die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens und  
für die Gebäude die (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen oder (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes

Befindet sich das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen (z. B. Ehegatten, Miteigentümerinnen und Miteigentümer einer Bruchteilsgemeinschaft), ist es ausreichend, wenn eine Person die Grundsteuererklärung abgibt. Die anderen Personen sind dann von ihrer Anzeigepflicht befreit. Es ist immer diejenige bzw. derjenige zur Abgabe verpflichtet, dem das Grundstück bzw. der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zum Feststellungszeitpunkt gehört. Beachten Sie hierzu bitte die Ausführungen unter „Feststellungszeitpunkt“ in dieser Anleitung.

### Wie muss ich die Änderungen anzeigen?

Die Änderungen an Ihrer wirtschaftlichen Einheit müssen Sie

- mittels dem **Vordruck Grundsteueränderungsanzeige** (BayGrSt 5) oder
- mittels einer **vollständig ausgefüllten Grundsteuererklärung** (Vordrucke BayGrSt 1 bis 4)

anzeigen.

Diese Anleitung hilft Ihnen den **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) der Grundsteuererklärung richtig auszufüllen und erläutert Ihnen, welche Anlage(n) (BayGrSt 1A bis BayGrSt 4) Sie beifügen müssen.

Füllen Sie bitte die Grundsteuererklärung vollständig mit sämtlichen Daten des Grundbesitzes, so wie er nach der Änderung vorliegt, aus. Bitte nennen Sie, anders als bei dem Vordruck Grundsteueränderungsanzeige, nicht nur den geänderten Teil.

Die Grundsteuererklärung soll elektronisch übermittelt werden (Art. 6 Abs. 6 und Art. 9 Abs. 4 des Bayerischen Grundsteuergesetzes in Verbindung mit § 87a Abs. 6 Satz 1 der Abgabenordnung). Für die elektronisch authentifizierte Übermittlung benötigen Sie ein Zertifikat. Dieses erhalten Sie nach kostenloser Registrierung bei ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de). Beachten Sie bitte, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann.

**Hinweis:** Falls Sie schon einmal eine Grundsteuererklärung über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://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.

### **Änderungen der persönlichen Daten**

Angaben zu Änderungen der persönlichen Daten von Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Miteigentümerinnen und Miteigentümern (z. B. Änderung der Anschrift wegen Umzug) teilen Sie dem Finanzamt bitte unter Angabe des Aktenzeichens des Grundbesitzes gesondert mit. Formulare hierfür finden Sie bei ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) unter „Formulare und Leistungen – Anträge, Einspruch und Mitteilungen“. Sie können die Änderung der persönlichen Daten dem Finanzamt aber auch formlos (z. B. mittels einfachen Briefes) mitteilen.

### **Bis wann muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?**

Die Anzeige der Änderungen mittels Grundsteuererklärung müssen Sie **bis zum 31. März** des Jahres abgeben, das auf das Jahr der Änderung(en) der tatsächlichen Verhältnisse folgt (§ 228 des Bewertungsgesetzes, § 19 des Grundsteuergesetzes, Art. 6 Abs. 5 und 6, Art. 7 Abs. 2, Art. 9 Abs. 4 des Bayerischen Grundsteuergesetzes).

**Wenn Sie die Erklärung nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgeben können, beantragen Sie bitte rechtzeitig eine Fristverlängerung und begründen Sie diese. Andernfalls kann es zu einer Schätzung und gegebenenfalls zu der Festsetzung eines Verspätungszuschlags kommen.**

Sie müssen zudem zu jedem Hauptfeststellungszeitpunkt eine Grundsteuererklärung abgeben. Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft findet alle sieben Jahre turnusmäßig eine Hauptfeststellung statt (erste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022, zweite Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029). Für Grundstücke des Grundvermögens findet nach der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 keine weitere Hauptfeststellung mehr statt.

### **Für welches Objekt muss ich eine Grundsteuererklärung abgeben?**

Geben Sie bitte pro wirtschaftlicher Einheit eine Grundsteuererklärung ab.

#### **Was ist eine wirtschaftliche Einheit?**

Zu einer wirtschaftlichen Einheit werden Flurstücke und Gebäude zusammengefasst, die

- die gleiche Vermögensart haben,
- zusammen genutzt werden und
- derselben Eigentümerin bzw. demselben Eigentümer oder denselben (Mit-)Eigentümerinnen bzw. denselben (Mit-)Eigentümern gehören (Flurstücke und Gebäude werden der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer, nicht der Nutzerin bzw. dem Nutzer zugerechnet).

Trifft einer dieser Punkte nicht zu, können die Flurstücke und Gebäude nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Es liegen dann mehrere wirtschaftliche Einheiten vor.

Ausnahme: Flurstücke und Gebäude werden auch dann zusammengefasst, wenn sie teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner (im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes) gehören.

#### **Welche Vermögensarten gibt es?**

Es gibt zwei Vermögensarten: das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und das Grundvermögen. Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören in der Regel zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Dies gilt auch, wenn Sie einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke nicht selbst nutzen, sondern diese zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung verpachten, unentgeltlich überlassen oder diese ungenutzt sind. Werden sie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt, gehören sie zum Grundvermögen. Eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bezeichnet man als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bezeichnet man als Grundstück.

#### **Was gehört zur wirtschaftlichen Einheit?**

Zur wirtschaftlichen Einheit **Grundstück** gehören

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

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.

Flurstücke des Grundvermögens, die außerhalb des Freistaates Bayern liegen, gehören nicht zur wirtschaftlichen Einheit Grundstück. Für diese ist keine bayerische Grundsteuererklärung abzugeben. Bitte informieren Sie sich bei dem zuständigen, außerhalb des Freistaates Bayern belegenen Finanzamt darüber, wie diese Flurstücke besteuert werden.

Eine wirtschaftliche Einheit **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** bilden:

- aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (selbstgenutzt, verpachtet, unentgeltlich überlassen oder ungenutzt)

Zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören insbesondere:

- Grund und Boden
- Wirtschaftsgebäude
- ehemalige Wirtschaftsgebäude, soweit sie keine andere Zweckbestimmung erhalten haben
- stehende Betriebsmittel
- normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln

Dazu zählen auch Flächen mit Photovoltaikanlagen, wenn die Flächen zuvor zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört haben und die land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht dauerhaft aufgegeben werden soll.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Ausnahme der Hofstelle) gehören **nicht** zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zu einer wirtschaftlichen Einheit Grundstück, 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.

Nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zu einer wirtschaftlichen Einheit Grundstück, gehören außerdem:

- Wohngebäude
- Grund und Boden, der nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird
- Gebäude und Gebäudeteile, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, die außerhalb des Freistaates Bayern (Baden-Württemberg, Hessen, Sachsen oder Thüringen) liegen, aber zusammen mit bayerischen Flurstücken genutzt werden, gehören zu einer wirtschaftlichen Einheit. Bezüglich der Frage, in welchem Bundesland die Erklärung für diese wirtschaftliche Einheit abzugeben ist, beachten Sie bitte die Ausführungen unter „Wo muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?“ in dieser Anleitung.

## Wo muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?

Geben Sie die Grundsteuererklärung bitte bei dem zuständigen Finanzamt ab, das heißt

- bei dem Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück (Grundvermögen) oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) liegt bzw.
- wenn sich das Grundstück oder der Betrieb auf die Bezirke mehrerer Finanzämter erstreckt, bei dem Finanzamt, in dessen Bezirk der wertvollste Teil liegt.

Nähere Informationen zu Ihrem zuständigen Finanzamt finden Sie unter [www.finanzamt.de](http://www.finanzamt.de).

## Was gehört zur Grundsteuererklärung?

Zur Grundsteuererklärung gehören der **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) sowie gegebenenfalls zusätzlich:



für	die Anlage	für	gesonderte Anleitung vorhanden
Feststellungen gegenüber mehr als zwei Miteigentümerinnen und Miteigentümern	<b>Miteigentümer/-innen</b> (BayGrSt 1A)	weitere Miteigentümerinnen und Miteigentümer, wenn der Platz auf dem <b>Hauptvordruck</b> (BayGrSt 1) nicht ausreicht	
Grundvermögen	<b>Grundstück</b> (BayGrSt 2)	Grund und Boden und Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/>
land- und forstwirtschaftliches Vermögen	<b>Land- und Forstwirtschaft</b> (BayGrSt 3)	alle Flurstücke und deren Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>Tierbestand</b> (BayGrSt 3A)	gehaltene und erzeugte Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundsteuerbefreiungen und -ermäßigungen	<b>Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung</b> (BayGrSt 4)	Anträge auf Grundsteuerbefreiungen und / oder Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl	<input checked="" type="checkbox"/>

## Muss ich Belege einreichen?

**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.**

## Wo finde ich weitere Informationen?

Weitere Informationen und Hilfen finden Sie unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de).

## Hauptvordruck (BayGrSt 1)

### Wie fülle ich den Hauptvordruck aus?

Füllen Sie bitte alle weißen Felder, die für das Grundstück bzw. den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Frage kommen, deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit notwendig.

### Feststellungszeitpunkt

#### Zu Zeile 1

Der Feststellungszeitpunkt ist

- bei einer **Nachfeststellung** der 1. Januar des Jahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit bzw. auf den Wegfall der vollständigen Grundsteuerbefreiung folgt
- bei (einer) **Fortschreibung(en)** der 1. Januar des Jahres, das auf die Änderung(en) folgt
- bei einer **Aufhebung** der 1. Januar des Jahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit bzw. auf den Eintritt der Voraussetzungen für eine vollständige Grundsteuerbefreiung folgt
- bei einer **Hauptfeststellung** der 1. Januar 2022 und bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft zusätzlich jeder weitere Hauptfeststellungszeitpunkt

Maßgebend für die Angaben in der Erklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Feststellungszeitpunkt.

Übernehmen Sie den Feststellungszeitpunkt bitte auch in die jeweiligen Anlagen.

### Aktenzeichen

#### Zu Zeile 2

Sie finden das 17-stellige Aktenzeichen auf dem letzten Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert oder den Grundsteuermessbetrag.

Tragen Sie bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen ein, das heißt ohne Trennstriche oder Leerzeichen.

Falls Sie für die wirtschaftliche Einheit noch kein Aktenzeichen haben, wenden Sie sich bitte an das zuständige Finanzamt.

Übernehmen Sie das Aktenzeichen bitte auch in die jeweiligen Anlagen.

### Finanzamt

#### Zu Zeile 3

Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen unter „Wo muss ich die Grundsteuererklärung abgeben?“ in dieser Anleitung.

Übernehmen Sie das Finanzamt bitte auch in die jeweiligen Anlagen.

### Grund der Feststellung

#### Zu Zeile 4

Wählen Sie bitte einen dieser vier Gründe für die Feststellung aus:

#### Hauptfeststellung:

Wählen Sie Hauptfeststellung aus, wenn es sich um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 oder bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft um einen regelmäßig alle sieben Jahre folgenden Hauptfeststellungszeitpunkt handelt.

#### Nachfeststellung:

Wählen Sie Nachfeststellung aus, wenn

- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist, z. B. aufgrund der Parzellierung eines Grundstücks oder
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zu besteuern ist, z. B. wegen Wegfall der Grundsteuerbefreiung.

#### Fortschreibung(en):

Wählen Sie Fortschreibung(en) aus, wenn sich seit dem letzten Feststellungszeitpunkt die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen unter „Welche Änderungen am Grundbesitz muss ich anzeigen?“ in dieser Anleitung.

#### Aufhebung:

Wählen Sie Aufhebung aus, wenn

- eine wirtschaftliche Einheit wegfällt, z. B. aufgrund Teilung in Wohnungseigentum oder
- eine wirtschaftliche Einheit aufgrund einer vollständigen Grundsteuerbefreiung nicht mehr besteuert wird.

### Art der wirtschaftlichen Einheit

#### Zu Zeile 4

**Grundstücke** sind wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. Der Begriff Grundstück umfasst sowohl den Grund und Boden als auch eventuell vorhandene Gebäude. Für Grundstücke werden Grundsteueräquivalenzbeträge festgestellt. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen zu „Was gehört zur wirtschaftlichen Einheit?“ unter „Für welches Objekt muss ich eine Grundsteuererklärung abgeben?“ in dieser Anleitung.

Ein **unbebautes Grundstück** ist ein Grundstück des Grundvermögens, auf dem sich (gegebenenfalls noch) keine benutzbaren Gebäude befinden und das nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Ein Gebäude ist benutzbar, sobald es bezugsfertig ist; eine Bauabnahme ist nicht notwendig.

Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden gelten als unbebaut. Ein Gebäude ist zerstört oder dem Verfall preisgegeben, wenn das Gebäude dauerhaft nicht mehr benutzt werden kann. Die Merkmale hierfür müssen an der Bausubstanz erkennbar sein und das gesamte Gebäude betreffen.

Als unbebaute Grundstücke gelten auch baureife Grundstücke (das heißt, dass das Grundstück in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen und eine sofortige Bebauung möglich ist).

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke insgesamt eine Gebäudefläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> haben.

Dies gilt nicht

- für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, zu einer Wohnnutzung gehören und weniger als 30 m<sup>2</sup> Gebäudefläche haben oder
- wenn die Gebäudefläche der wirtschaftlichen Einheit nur deshalb weniger als 30 m<sup>2</sup> beträgt, weil das Bauwerk z. B. in Wohnungseigentum und / oder Teileigentum aufgeteilt ist, das Bauwerk aber insgesamt mehr als 30 m<sup>2</sup> Gebäudefläche hat.

Ein **bebautes Grundstück** ist ein Grundstück im Grundvermögen, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Nutzern die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, wird der zum Feststellungszeitpunkt bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude berücksichtigt.

Als bebaute Grundstücke gelten auch

- bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden beide wirtschaftliche Einheiten (Grund und Boden sowie Gebäude) und
- Grundstücke, auf denen sich Gebäude oder Anlagen für Zwecke des Zivilschutzes befinden, die bei der Ermittlung des Grundsteueräquivalenzbetrags der Nutzflächen unberücksichtigt bleiben.

Fügen Sie dem **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) für ein unbebautes oder bebautes Grundstück die **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) bei.

Für **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft** als wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wird ein Grundsteuerwert festgestellt. Zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören insbesondere Grund und Boden, Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen zu „Was gehört zur wirtschaftlichen Einheit?“ unter „Für welches Objekt muss ich eine Grundsteuererklärung abgeben?“ in dieser Anleitung.

Fügen Sie dem **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bitte die **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) und bei landwirtschaftlicher Tierhaltung zusätzlich die **Anlage Tierbestand** (BayGrSt 3A) bei.

## Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

### Zu Zeilen 5 bis 7

Tragen Sie bitte in den *Zeilen 5 bis 7* die Adresse des Grundbesitzes ein. Im Feld „Zusatzangaben“ in *Zeile 6* können Sie z. B. eine Wohnungs- oder Teileigentumsnummer eintragen.

### Zu Zeilen 7 bis 9

Falls der Grundbesitz keine Adressbezeichnung (Straße und Hausnummer) hat, z. B. bei einzelnen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, füllen Sie bitte in *Zeile 7* Postleitzahl und Ort sowie zusätzlich die *Zeilen 8 und 9* aus. Geben Sie bitte hier die Gemarkung, die Nummer des Grundbuchblatts und die Flurstücksnummer des Flurstücks an, welches die wirtschaftliche Einheit am bedeutendsten prägt.

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 eines 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.

Hinweis: Nicht jede Flurstücksnummer hat auch einen Nenner. Lassen Sie bitte in dem Fall das entsprechende Feld frei.

### Zu Zeile 10

Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn Teile der wirtschaftlichen Einheit in unterschiedlichen Gemeindegebieten liegen. Bei einem Grundstück können Sie die Angaben für alle Gemeinden auf derselben **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) eintragen. Bei einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft reichen Sie bitte pro Gemeinde jeweils eine gesonderte **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) ein.

## Eigentumsverhältnis

### Zu Zeile 11

Geben Sie bitte an, wem das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört.

Bei einer wirtschaftlichen Einheit Erbbaurecht mit belastetem Grund und Boden geben Sie bitte das Eigentumsverhältnis der Erbbauberechtigten bzw. des Erbbauberechtigten an. Bei einem Wohnungs- oder Teileigentum geben Sie bitte das Eigentumsverhältnis z. B. an der Eigentumswohnung an.

### Ziffern 0 bis 3

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört **einer** natürlichen Person oder **einer** juristischen Person.

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform der Alleineigentümerin oder des Alleineigentümers aus:

- Eine **natürliche Person** (Ziffer 0) ist jeder Mensch als Träger von Rechten und Pflichten.
- **Juristische Personen des öffentlichen Rechts** (Ziffer 1) sind Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, z. B.
  - Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Landkreise und Gemeinden),
  - Verbandskörperschaften (Gemeindeverbände) oder
  - Personal- und Realkörperschaften (Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Universitäten).
- **Juristische Personen des Privatrechts** sind z. B.
  - eine Genossenschaft,
  - eine Aktiengesellschaft (AG),
  - eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH),
  - ein Verein oder
  - eine Stiftung.

Wählen Sie bitte aus, ob die juristische Person des Privatrechts

- unternehmerisch tätig (Ziffer 2) oder
  - nicht unternehmerisch tätig (Ziffer 3)
- ist.

Eine juristische Person des Privatrechts ist grundsätzlich unternehmerisch tätig. Eine nicht unternehmerische Tätigkeit liegt nur vor, wenn die juristische Person ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist. Das heißt, dass die im Eigentum der juristischen Person stehenden Grundstücke vermietet oder verpachtet werden, ohne dass daraus eine nachhaltige gewerbliche Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht entsteht.

### Ziffern 4 bis 9

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform aus:

- Ehegatten und eingetragene Lebenspartner (Ziffer 4):  
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern.
- Erbengemeinschaft (Ziffer 5):  
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Erbengemeinschaft.
- Bruchteilsgemeinschaft (Ziffer 6):  
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört mehreren Personen. Diese haben Miteigentum nach Bruchteilen (eingetragen im Grundbuch). Über den eigenen Anteil kann jede Miteigentümerin und jeder Miteigentümer frei verfügen, das heißt der Anteil kann verkauft, belastet oder vererbt werden.
- Grundstücksgemeinschaft (Ziffern 7 bis 9):  
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Personengesellschaft (z. B. einer Offenen Handelsgesellschaft (OHG), einer Kommanditgesellschaft (KG) oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)). Die Personengesellschaft ist selbst Eigentümerin, nicht die an ihr beteiligten Personen.  
Wählen Sie bitte die zutreffende Eintragungsmöglichkeit danach aus, ob an der Grundstücksgemeinschaft ausschließlich natürliche Personen (Ziffer 7) oder ausschließlich juristische Personen (Ziffer 8) beteiligt sind. Ist beides nicht der Fall oder sind sowohl natürliche als auch juristische Personen an der Gesellschaft beteiligt, wählen Sie hier „andere Grundstücksgemeinschaft“ (Ziffer 9) aus.

Bei Eigentumsverhältnis 0 bis 4 oder 7 bis 9 mit geschäftsüblichen Namen (z. B. OHG oder KG), füllen Sie bitte die **Zeilen 19 ff.** aus.

Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen tragen Sie bitte die Angaben zur Gemeinschaft in den **Zeilen 12 bis 18** und zusätzlich die Angaben einer jeden Miteigentümerin bzw. eines jeden Miteigentümers in den **Zeilen 19 ff.** ein. Die Angabe der Anteile der Einzelpersonen ist in diesen Fällen nicht erforderlich.



## Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen

### Zu Zeilen 12 bis 18

Tragen Sie bitte die erforderlichen Daten zur Gemeinschaft (Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen) ein. Den einzutragenden Anredeschlüssel finden Sie in der folgenden Liste:

01	ohne Anrede
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
15	Wohnungseigentümergeinschaft

Tragen Sie bitte den Namen der Gemeinschaft ein, z. B. Erbengemeinschaft „nach (Name der Erblasserin / des Erblassers)“ oder Grundstücksgemeinschaft „Mustermann/Musterstraße“. Wenn die Gemeinschaft keine Anschrift hat, bitte die *Zeilen 15 bis 18* frei lassen. Alle Miterben bzw. Miteigentümerinnen und Miteigentümer der Gemeinschaft sind in den *Zeilen 19 ff.* einzutragen.

Beispiel:

Zum Feststellungszeitpunkt ist Eigentümer des Grundstücks die Erbengemeinschaft nach Michael Mustermann bestehend aus den Miterben Erika Mustermann und Max Mustermann. Die Erbengemeinschaft hat keine Anschrift. Die Angaben zu Erika und Max Mustermann sind ab *Zeile 19* bzw. *Zeile 39* einzutragen.

Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen										45
12	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)		10 0 8							
13	Name der Gemeinschaft									
13	91	n a c h M i c h a e l M u s t e r m a n n								
14	Name der Gemeinschaft Fortsetzung									
14	92									
15	Straße									
15	24									
16	Hausnummer		Hausnummerzusatz							
16	25			26						
17	Postleitzahl		Postfach		Ort					
17	40			27	22					
18	Postleitzahl (Ausland)		Land (bei Auslandsanschrift)							
18	20			30						

Ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft verstorben, ist Folgendes zu beachten:

- Soweit der Todestag vor dem Feststellungszeitpunkt 1. Januar oder am 1. Januar liegt, sind die Erben bzw. die Erbengemeinschaft zum Feststellungszeitpunkt bereits Eigentümer.
- Soweit die Erblasserin bzw. der Erblasser erst nach dem Feststellungszeitpunkt 1. Januar verstorben ist, ist noch die bzw. der Verstorbene als Eigentümer/-in einzutragen. In diesem Fall tragen Sie bitte bei „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in *Zeile 61* eine „1“ ein und machen Sie die Angaben zu den einzelnen Erben auf einer gesonderten Anlage „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen unter „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in dieser Anleitung. Des Weiteren ist eine entsprechende Empfangsvollmacht anzugeben.

Für Nachlasspfleger ist Folgendes zu beachten:

Als gesetzlicher Vertreter haben Sie die steuerlichen Pflichten der vertretenen Personen zu erfüllen (§§ 1960, 1961 des Bürgerlichen Gesetzbuches, § 81 der Abgabenordnung) und sind somit auch erklärungs-pflichtig für die Grundsteuererklärung. In der Grundsteuererklärung sind die Angaben zur Eigentümerin bzw. zum Eigentümer stichtagsbezogen (1. Januar) einzutragen:

- Soweit die Erblasserin bzw. der Erblasser nach dem Stichtag 1. Januar verstorben ist, ist die bzw. der Verstorbene als Eigentümer/-in einzutragen.
- Soweit der Todestag vor dem Stichtag 1. Januar oder am 1. Januar liegt und die Erben noch unbekannt sind oder die Annahme der Erbschaft noch ungewiss ist, kann als Eintrag „Unbekannte Erben“ o.ä. gewählt werden.

Ergänzend dazu ist in diesem Fall bei „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in *Zeile 61* bitte eine „1“ einzutragen und auf einer gesonderten Anlage „Ergänzenden Angaben zur Grundsteuererklärung“ auf die Bestellung als Nachlasspfleger hinzuweisen sowie der entsprechende Beschluss des Nachlassgerichts über die Bestellung anzugeben (z. B. „Beschluss des

Amtsgerichts Musterstadt vom 22. Januar 2025 über die Anordnung der Nachlasspflegschaft“). Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen unter „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in dieser Anleitung. Unter Empfangsvollmacht sind die Angaben des Nachlasspflegers einzutragen.

### (Mit-)Eigentümer/-innen

#### Zu Zeilen 19 bis 58

Tragen Sie bitte zu jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer oder jeder Miteigentümerin bzw. jedem Miteigentümer die erforderlichen Daten ein.

Bei Alleineigentum an einem Wohnungs- oder Teileigentum (z. B. Eigentumswohnung) sind nur Angaben bezogen auf Ihr Grundstück (in diesem Fall Ihr Wohnungs- oder Teileigentum) erforderlich. Das heißt, es sind keine Angaben zu den anderen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft zu machen.

#### Lfd. Nr. des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin

Nummerieren Sie bitte alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer fortlaufend durch, beginnen Sie mit „001“. Sollten Sie Ihrer Erklärung weitere **Anlagen Miteigentümer/-innen** (BayGrSt 1A) beifügen, führen Sie bitte die Nummerierung auch über die Anlagen hinweg laufend fort und achten Sie darauf, dass Sie keine laufende Nummer doppelt vergeben.

Den einzutragenden Anredeschlüssel finden Sie in der folgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	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

Gehört das Grundstück einer Gemeinschaft, z. B. einer **Erbengemeinschaft**, **Bruchteilsgemeinschaft** oder einer **Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen**, füllen Sie bitte zusätzlich zu den *Zeilen 12 bis 18* die *Zeilen 19 ff.* für jede Miteigentümerin bzw. jeden Miteigentümer an der Gemeinschaft aus.

Die Identifikationsnummer können Sie der Mitteilung des Bundeszentralamts für Steuern oder auch z. B. dem letzten Einkommensteuerbescheid entnehmen. Sollte Ihnen Ihre Identifikationsnummer nicht bekannt sein, können Sie diese beim Bundeszentralamt für Steuern ([www.bzst.de](http://www.bzst.de)) erfragen.

Als Steuernummer tragen Sie bitte – falls vorhanden – Ihre Einkommen- bzw. Körperschaftsteuernummer ein. Diese finden Sie auf Ihrem letzten Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerbescheid. Falls für Sie z. B. ein bayerisches Finanzamt zuständig ist, hat Ihre Steuernummer elf Stellen. Sollte Ihnen Ihre Steuernummer nicht bekannt sein, können Sie diese bei dem Finanzamt erfragen, in dessen Bezirk Sie wohnen.

Die Wirtschafts-Identifikationsnummer (W-IdNr.) dient der eindeutigen Identifizierung von juristischen Personen, Personenvereinigungen und natürlichen Personen, die wirtschaftlich tätig sind. Sie wird schrittweise vom Bundeszentralamt für Steuern zugeteilt. Tragen Sie die W-IdNr. ein, wenn Ihnen diese bekannt ist. Die Angabe der fünfstelligen Unterscheidungsnummer ist nicht erforderlich.

Falls Sie bis zum 30. November 2024 bereits eine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (USt-IdNr.) erhalten haben, ist Ihre USt-IdNr. zugleich als W-IdNr. zu verwenden ist. Dabei wird die W-IdNr. zusätzlich um das Unterscheidungsmerkmal -00001 erweitert.

Falls Sie bis zum 30. November 2024 keine USt-IdNr. erhalten hatten oder eine neue wirtschaftliche Tätigkeit aufnehmen, erhalten Sie Ihre W-IdNr. über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de).

Gehört das Grundstück **Ehegatten** oder **eingetragenen Lebenspartnern**, füllen Sie bitte die *Zeilen 19 ff.* für jeden Ehegatten bzw. Lebenspartner getrennt aus.

Hinweis: Bei gemeinsamer Anschrift der Ehegatten bzw. der Lebenspartner sind **keine** Eintragungen in den *Zeilen 44 bis 47* vorzunehmen. In diesem Fall sind auch **keine** Eintragungen in den *Zeilen 48 und 49* vorzunehmen.



Beispiel:

Das Grundstück gehört den Ehegatten Erika und Max Mustermann gemeinsam. Die Ehegatten wohnen zusammen.  
Max Mustermann:

(Mit-)Eigentümer/-innen		45 / 46
19	Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin	0 0 1
	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	14
	Titel / akademischer Grad	
	Telefonnummer	0 8 9 / 1 2 3 4 5 6
20	Vorname / Firma	
21	13 M a x	
	Name / Firma Fortsetzung	
22	11 M u s t e r m a n n	
	Geburtsdatum	
23	18 0 8 1 2 1 9 9 1	
	Straße	
24	24 M u s t e r w e g	
	Hausnummer	
25	25 1 0	
	Hausnummerzusatz	26 A
	Postleitzahl	
26	40 1 2 3 4 5	
	Postfach	27
	Ort	22 M u s t e r s t a d t
	Postleitzahl (Ausland)	
27	20	30
	Land (bei Auslandsanschrift)	
	Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt	
28	74 M u s t e r s t a d t	
	Steuernummer	
29	73 4 5 6 1 2 3 7 8 9 0 9	
	Identifikationsnummer	
30	19 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1	
	Wirtschafts-Identifikationsnummer	95 D E 9 8 7 6 5 4 3 2 1

Erika Mustermann:

39	Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin	0 0 2
	Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	14
	Titel / akademischer Grad	
	Telefonnummer	0 8 9 / 1 2 3 4 5 6
40	Vorname / Firma	
41	13 E r i k a	
	Name / Firma Fortsetzung	
42	11 M u s t e r m a n n	
	Geburtsdatum	
43	18 2 5 0 3 1 9 9 3	
	Straße	
44	24	
	Hausnummer	
45	25	
	Hausnummerzusatz	26
	Postleitzahl	
46	40	
	Postfach	27
	Ort	22
	Postleitzahl (Ausland)	
47	20	30
	Land (bei Auslandsanschrift)	
	Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt	
48	74	
	Steuernummer	
49	73	
	Identifikationsnummer	
50	19 7 8 9 1 2 3 6 5 4 2 0	
	Wirtschafts-Identifikationsnummer	95 D E

## Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)

### Zu Zeilen 31 und 51

Tragen Sie bitte den Anteil (z. B. 1/1 oder 1/2) der jeweiligen Eigentümerin bzw. des jeweiligen Eigentümers oder der jeweiligen Miteigentümerin bzw. des jeweiligen Miteigentümers an der wirtschaftlichen Einheit ein. Der Anteil an der wirtschaftlichen Einheit gibt an, wieviel den jeweiligen (Mit-)Eigentümerinnen und (Mit-)Eigentümern von der konkreten wirtschaftlichen Einheit (Grundstück oder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) gehört. Dieser ist nicht zu verwechseln mit dem Miteigentumsanteil an z. B. einem Flurstück einer Eigentumswohnanlage bzw. dem „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteil“.

Den Anteil an der wirtschaftlichen Einheit finden Sie z. B. im Grundbuch unter der Rubrik „Eigentümer“.

Der Anteil an der wirtschaftlichen Einheit ist **zwingend erforderlich** bei Alleineigentum, Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartnern und bei Bruchteilsgemeinschaften. Gehört die wirtschaftliche Einheit einer Gesamthandsgemeinschaft, wie beispielsweise einer Erbengemeinschaft oder einer Grundstücksgemeinschaft (Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen), ist bei den (Mit-)Eigentümerinnen und (Mit-)Eigentümern der jeweilige Anteil anzugeben, soweit dieser bekannt ist.

Beispiel:

Das Grundstück gehört Erika Mustermann alleine. Der Anteil an der wirtschaftlichen Einheit ist damit 1/1.

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)	
Zähler	Nenner
31 70 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 1	71 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 1

Beispiel:

Das Grundstück gehört Max Mustermann zu 3/4 und Erika Mustermann zu 1/4.

Max Mustermann:

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)	
Zähler	Nenner
31 70 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 3	71 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 4

Erika Mustermann:

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)	
Zähler	Nenner
51 70 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 1	71 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 4

## Gesetzlicher Vertreter

### Zu Zeilen 32 bis 38 und 52 bis 58

Tragen Sie bitte für geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige Personen den Namen und die Anschrift der gesetzlichen Vertretung ein. 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

Beispiel:

Die Ehegatten Erika und Max Mustermann sind gesetzliche Vertreter ihres gemeinsamen minderjährigen Kindes, welches Eigentümer eines Grundstücks ist.

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:		
Anredeschlüssel (siehe Anleitung)	Titel / akademischer Grad	
52 10 0 4	14	
Telefonnummer		
0 8 9 / 1 2 3 4 5 6		
Vorname / Firma		
53 13 M a x u n d E r i k a		
Name / Firma Fortsetzung		
54 11 M u s t e r m a n n		
Straße		
55 24 M u s t e r w e g		
Hausnummer	Hausnummerzusatz	
56 25 1 0	26 A	
Postleitzahl	Postfach	Ort
57 40 1 2 3 4 5	27	22 M u s t e r s t a d t
Postleitzahl (Ausland)	Land (bei Auslandsanschrift)	
58 20	30	

## Weitere Miteigentümer/-innen

### Zu Zeile 59

Steht das Grundstück im Miteigentum von mehr als zwei Personen, tragen Sie bitte in **Zeile 59** eine „1“ ein und geben alle weiteren Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer auf der **Anlage Miteigentümer/-innen** (BayGrSt 1A) an. In diesem Fall tragen Sie bitte auf der **Anlage Miteigentümer/-innen** (BayGrSt 1A) 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](http://www.elster.de) zu übermitteln, da es dort einfacher ist eine große Anzahl an Miteigentümerinnen und Miteigentümern zu erfassen.

## Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

### Zu Zeile 60

Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn Sie eine Befreiung von der Grundsteuer oder eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl beantragen. Fügen Sie hierfür die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) bei.

**Hinweis:** Die allgemeine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für Wohnflächen von 100 % auf 70 % wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. Hierfür müssen Sie die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) nicht ausfüllen.

## Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

### Zu Zeile 61

Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn Sie über die Angaben in der Grundsteuererklärung hinaus weitere oder abweichende Angaben erklären wollen oder darüberhinausgehende Sachverhalte berücksichtigt werden sollen.

Fügen Sie bitte in diesem Fall Ihrer Erklärung eine gesonderte Anlage bei und machen Sie diese mit der Überschrift **„Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“** als solche kenntlich. Geben Sie bitte auf der Anlage auch Ihr Aktenzeichen an. Einen Vordruck hierfür gibt es nicht.

Falls Sie mit der Abgabe der Grundsteuererklärung lediglich Belege und Aufstellungen einreichen, ist **keine** Eintragung notwendig. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen unter „Muss ich Belege einreichen?“ in dieser Anleitung.

## Empfangsvollmacht

### Zu Zeilen 62 bis 68

Füllen Sie bitte die Angaben zu einer Empfangsvollmacht aus, falls es eine bevollmächtigte Person gibt. Diese Person nimmt alle aus dieser Grundsteuererklärung resultierenden Bescheide und mit diesen im Zusammenhang stehenden Schreiben in Empfang. Den einzutragenden Anredeschlüssel finden Sie in der folgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
12	Sozietät
16	Partnergesellschaft
18	Insolvenzverwalter
19	Zwangsverwalter

**Alleineigentum**

Sofern Sie Alleineigentümerin oder Alleineigentümer des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind und sich in dieser Angelegenheit durch eine bevollmächtigte Person im Sinne des § 80 der Abgabenordnung (z. B. eine Steuerberaterin oder ein Steuerberater) vertreten lassen, tragen Sie in den *Zeilen 62 bis 68* bitte die Angaben zu dieser bevollmächtigten Person ein. Dies gilt auch dann, wenn die Vollmacht von Ihnen oder der von Ihnen bevollmächtigten Person bereits auf anderem Wege angezeigt wurde. Die Vollmacht ist auf Verlangen des zuständigen Finanzamts nachzuweisen.

**Gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter****Zu Zeile 69**

Wenn sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum einer Bruchteilsgemeinschaft (Eigentumsverhältnis 6) befindet, benennen Sie bitte eine gemeinsam bevollmächtigte Person. Tragen Sie in dem Feld in *Zeile 69* eine „1“ und die Angaben zu dieser Person in den *Zeilen 62 bis 68* ein. Diese Person nimmt alle aus dieser Grundsteuererklärung resultierenden Bescheide und mit diesen im Zusammenhang stehenden Schreiben mit Wirkung für und gegen alle anderen Miteigentümerinnen und Miteigentümer in Empfang.

**Unterschrift****Zu Zeilen 70 bis 72**

Unterschreiben Sie die Erklärung bitte eigenhändig.

Für geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige sowie bei nicht natürlichen Personen ist die Unterschrift der gesetzlichen Vertreterin oder des gesetzlichen Vertreters erforderlich. Sind Ehegatten bzw. eingetragene Lebenspartner gemeinschaftlich Eigentümer des Grundstücks, ist die Unterschrift eines Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartners ausreichend.

Nicht unterschriebene Erklärungen gelten als nicht abgegeben.