

# 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.

### 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 erforderlich. 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.**

#### Was gehört zum Grundvermögen?

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Gebäudeteile
- Erbbaurecht
- jedes Wohnungs- und Teileigentum

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

#### Aktenzeichen, Lagefinanzamt und Feststellungszeitpunkt

##### Zu Zeilen 1 bis 3

Beachten Sie hierzu bitte die Erläuterungen 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 15 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  von  oder  
laufende Nummer  von , laufende Nummer  von  usw.

#### Angaben zum Grund und Boden

Füllen Sie bitte immer 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
- das **Flurstück** (Zähler / 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. Zur Unterstützung der Ermittlung der Fläche des Grund und Bodens werden vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Dezember 2022 ausgewählte Daten aus dem Liegenschaftskataster zum Stichtag 1. Januar 2022 über das Internetportal BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de)) kostenlos zur Verfügung gestellt. Den Link zum Internetportal finden Sie unter [www.elster.de](http://www.elster.de). Der Veröffentlichung ausgewählter Daten im Internet können Sie als Eigentümerin oder als Eigentümer des Flurstücks gegenüber dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung widersprechen ([www.ldbv.bayern.de](http://www.ldbv.bayern.de)).

Die Grundbuchblattnummer finden Sie auf Ihrem Grundbuchauszug, in der Urkunde über die Finanzierungsgrundschild, aus den grundbuchamtlichen Eintragungsbekanntmachungen sowie den grundbuchamtlichen Kostenrechnungen. Als Flurstückseigentümerin oder Flurstückseigentümer 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 m<sup>2</sup>**

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

**Gemarkung**

Die Gemarkung bezeichnet das Gebiet einer Gemeinde, in dem 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.

Beispiel:

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Gesamtfläche des Flurstücks ist 1.500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> und als Anteil ist „333/10.000“ einzutragen.

Angaben zum Grund und Boden										35											
Flurstück(e)																					
Gemeinde					Fläche in m <sup>2</sup>																
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	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	18	1	0	0	0	0



Beispiel:

Ehegatten oder Lebenspartner sind je zur Hälfte Eigentümer eines Flurstücks 1 (Gesamtfläche: 500 m<sup>2</sup>), zu dem 1/10 Miteigentumsanteil an einer Garagenhoffläche auf Flurstück 2 (Gesamtfläche: 100 m<sup>2</sup>, wovon 10 m<sup>2</sup> zu der wirtschaftlichen Einheit (z. B. „Einfamilienhaus“) zählen) gehört. Als Fläche zu Flurstück 1 sind „500 m<sup>2</sup>“ und zu Flurstück 2 „100 m<sup>2</sup>“ einzutragen. Als Anteil zu Flurstück 1 ist „1/1“ und zu Flurstück 2 ist der Miteigentumsanteil „1/10“ einzutragen. Die Eigentumsverhältnisse werden im **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) in *Zeile 11* abgefragt. Die Anteile der Ehegatten oder Lebenspartner am Grundstück werden in den *Zeilen 30 und 49* angegeben (hier jeweils „1/2“).

Angaben zum Grund und Boden										35										
<b>Flurstück(e)</b>																				
	Gemeinde					Fläche in m <sup>2</sup>														
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	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	0	0	18	1				
	Gemeinde					Fläche in m <sup>2</sup>														
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	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	0	18	1	0				

Beispiel:

Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft befindet sich auf einem insgesamt 7.500 m<sup>2</sup> großen Flurstück. Hiervon entfallen 400 m<sup>2</sup> auf den als Grundvermögen zu bewertenden Wohnteil des Betriebs. Die übrigen 7.100 m<sup>2</sup> werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Als Fläche des Flurstücks sind 7.500 m<sup>2</sup> und als Anteil ist 4/75 (oder 400/7500) einzutragen. Die land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche ist in der 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										
<b>Flurstück(e)</b>																				
	Gemeinde					Fläche in m <sup>2</sup>														
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	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	0	18	7	5				

### 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 das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) elektronisch zu übermitteln, da dort eine unbegrenzte Anzahl an Flurstücken leichter erfasst werden kann.

### Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10.000 m<sup>2</sup>

#### Zu Zeile 19

Beträgt die Summe aller Flurstücksflächen der wirtschaftlichen Einheit mehr als 10.000 m<sup>2</sup>, 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*).



Als **bebaut** gilt 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. Außentreppen und Außenrampen) unberücksichtigt. Als **befestigt** gilt 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 wassergebundenen 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 15 Gebäude und Gebäudeteile umfasst, müssen Sie diese Angabe nur auf der Anlage mit der laufenden Nummer 1 eintragen.

## Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen

### Zu Zeilen 20 bis 35

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 zum Hauptvordruck** (BayGrSt 1).

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).

Die *Zeilen 20 ff.* sind nicht auszufüllen, 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
- 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.

In diesen Fällen tragen Sie bitte die Gebäudefläche ein.

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

Nummerieren Sie bitte alle Gebäude / Gebäudeteile fortlaufend durch, beginnen Sie 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.

### 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 m<sup>2</sup>“ 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 m<sup>2</sup>“ 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.

Für die Gebäudefläche von Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden sind in jedem Fall die Ausführungen zu „Nutzfläche in m<sup>2</sup>“ sowie „Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen“ bzw. „Nutzfläche von Nebengebäuden“ in dieser Anleitung zu beachten.

## Wohnfläche in m<sup>2</sup>

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 oder der Nebenkostenabrechnung 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 einzu beziehen 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 einzu beziehen 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 m<sup>2</sup> 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 brauchen Sie nicht in der Erklärung eintragen. 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

Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.

## Nutzfläche in m<sup>2</sup>

Die Nutzfläche kann nach jedem geeigneten Verfahren, z. B. 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, Umkleieräumen sowie Serverräumen für Elektronische Datenverarbeitung (EDV)



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

### Nutzfläche von Garagen bzw. Tiefgaragen

Gehören Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen zu einer Nutzfläche, sind sie immer voll anzusetzen.

Gehören Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen hingegen zu einer Wohnfläche und befinden sich diese in unmittelbarer Nähe zur Wohnfläche, bleibt die Nutzfläche dieser Stellplätze bis zu insgesamt 50 m<sup>2</sup> außer Ansatz. Soweit die Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, wird sie angesetzt. Bitte tragen Sie nur die Fläche als Nutzfläche ein, die den Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> übersteigt. Ist die gesamte Fläche nicht größer als 50 m<sup>2</sup>, tragen Sie bitte eine Nutzfläche von 0 m<sup>2</sup> ein.

Stellplätze im Freien und Carports brauchen Sie nicht einzutragen.

**Hinweis:** Die Fläche des Grund und Bodens ist immer vollständig bei der Flurstücksfläche 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) gehören acht Garagen mit einer Nutzfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup>.

Da die acht Garagen insgesamt den fünf Wohnungen zugeordnet sind, ist bei der Garagenfläche von 150 m<sup>2</sup> der Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> einmal abzuziehen.

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen				36	
lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	Bezeichnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>		
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 m<sup>2</sup> ist.

Tragen Sie bitte nur die Fläche als Nutzfläche ein, die den Freibetrag von 30 m<sup>2</sup> übersteigt. Ist die gesamte Fläche nicht größer als 30 m<sup>2</sup>, tragen Sie bitte eine Nutzfläche von 0 m<sup>2</sup> ein.

### Weitere Gebäude / Gebäudeteile

Umfasst die wirtschaftliche Einheit mehr als 15 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 das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) elektronisch zu übermitteln, da dort eine unbegrenzte Anzahl an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen leichter erfasst werden können.

### Zivilschutz

#### Zu Zeile 36

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 35 nicht zu berücksichtigen.

Falls Sie mehrere **Anlagen Grundstück** (BayGrSt 2) abgeben, weil die wirtschaftliche Einheit mehr als fünf Flurstücke bzw. mehr als 15 Gebäude und Gebäudeteile umfasst, müssen Sie diese Angabe nur auf der Anlage mit der laufenden Nummer 1 eintragen.

## Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs- / Teileigentum

### Zu Zeile 37

#### Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

#### Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Wohnungseigentum und Teileigentum entsteht zivilrechtlich mit der Anlegung des Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchs und dessen Eintragung. Bewertungsrechtlich gilt das Wohnungs- oder Teileigentum bereits dann als 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 37* 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 15 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 38 bis 47

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 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 38* eine „1“ ein. Haben Sie ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden auf einem Erbbaurecht errichtet, füllen Sie bitte zusätzlich zu *Zeile 38* auch *Zeile 40* aus und tragen Sie jeweils eine „1“ ein.

Sind Sie Eigentümerin oder Eigentümer eines **Grund und Bodens mit fremdem Gebäude**, tragen Sie bitte in *Zeile 39* eine „1“ ein sowie den Namen und die Anschrift der (wirtschaftlichen) Eigentümerin oder des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes in den *Zeilen 41 bis 47*.

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 wird als Erbbauberechtigte bzw. Erbbauberechtigter,
- des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück) wird als Erbbauverpflichtete bzw. Erbbauverpflichteter

bezeichnet.

Tragen Sie bitte in *Zeile 40* eine „1“ ein sowie in den *Zeilen 41 bis 47* den Namen und die Anschrift der Erbbauverpflichteten bzw. des Erbbauverpflichteten. Die Erbbauverpflichteten bzw. die/der Erbbauverpflichtete muss bei Bedarf bei der Abgabe der Grundsteuererklärung mitwirken.

Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte 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 15 Gebäude und Gebäudeteile umfasst, müssen Sie diese Angabe nur auf der Anlage mit der laufenden Nummer 1 eintragen.

