



Bayerisches Ministerialblatt

BayMBl. 2025 Nr. 411

15. Oktober 2025

61.02.03.01-F

Änderung der Bekanntmachung über die Vordrucke und Ausfüllanleitungen für die Grundsteuererklärung Bayern

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat

vom 25. September 2025, Az. 34-G 2232-1/3

§ 1

Die Anhänge 1 (BayGrSt 1 – Hauptvordruck), 2 (BayGrSt 1A – Anlage Miteigentümer/-innen), 3 (BayGrSt 2 – Anlage Grundstück), 4 (BayGrSt 3 – Anlage Land- und Forstwirtschaft), 5 (BayGrSt 3A – Anlage Tierbestand), 6 (BayGrSt 4 – Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung), 7 (BayGrSt 1 – Anleitung Hauptvordruck), 8 (BayGrSt 2 – Anleitung Anlage Grundstück), 9 (BayGrSt 3 – Anleitung Anlage Land- und Forstwirtschaft), 10 (BayGrSt 3A – Anleitung Anlage Tierbestand) und 11 (BayGrSt 4 – Anleitung Anlage Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung) der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat über die Vordrucke und Ausfüllanleitungen für die Grundsteuererklärung Bayern (VABayGrStBek) vom 18. Februar 2022 (BayMBl. Nr. 162), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 20. September 2024 (BayMBl. Nr. 472) geändert worden ist, erhalten die aus dem Anhang zu dieser Bekanntmachung ersichtliche Fassung.

§ 2

Diese Bekanntmachung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Harald H ü b n e r
Ministerialdirektor

Grundsteuererklärung

— Eingangsstempel —

Hauptvordruck (BayGrSt 1)

1 auf den 1. Januar **20**

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

2025BYCGW1

Finanzamt

Angaben zur Feststellung

13

Grund der Feststellung

13

- 1 = Hauptfeststellung
- 2 = Nachfeststellung
- 3 = Fortschreibung(en)
- 4 = Aufhebung

Art der wirtschaftlichen Einheit

10

- 1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- 2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
- 3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

11 / 33

Straße

24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

Zusatzangaben (zum Beispiel Wohnungsnummer)

25

26

31

Postleitzahl

Ort

21

22

Gemarkung und Flurstück (nur auszufüllen, sofern Straße / Hausnummer nicht vorhanden)

Gemarkung

11

Grundbuchblatt

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

12

14

15

10 **Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere hebeberechtigte Gemeinden?**

90

1 = Ja

Eigentumsverhältnis

13

11 Eigentumsverhältnis

40

- 0 = Alleineigentum einer natürlichen Person
- 1 = Alleineigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts
- 2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person
- 3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person

- 4 = Ehegatten/Lebenspartner
- 5 = Erbengemeinschaft
- 6 = Bruchteilsgemeinschaft
- 7 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen
- 8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen
- 9 = andere Grundstücksgemeinschaft

Bei Eigentumsverhältnis **0 bis 4** oder **7 bis 9** mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit **Zeile 19**.

Bei Eigentumsverhältnis **5 und 6** oder **7 bis 9** ohne geschäftsüblichen Namen bitte die **Zeilen 12 bis 18** und zusätzlich die **Zeilen 19 ff.** ausfüllen.

Angaben zur Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen

45

12 Anredeschlüssel (siehe Anleitung)

10

Name der Gemeinschaft

13 91

Name der Gemeinschaft Fortsetzung

14 92

Straße

15 24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

16 25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

17 40

27

22

Postleitzahl (Ausland)

Land (bei Auslandsanschrift)

18 20

30

(Mit-)Eigentümer/-innen 45 / 46

19 Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

20 10 14

Vorname / Firma

21 13

Name / Firma Fortsetzung

22 11

Geburtsdatum

23 18

Straße

24 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

25 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

26 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

27 20 30

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

28 74

Steuernummer

29 73

Identifikationsnummer Wirtschafts-Identifikationsnummer

30 19 95 **D E**

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

Zähler Nenner

31 70 71

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

32 10 14

Vorname / Firma

33 13

Name / Firma Fortsetzung

34 11

Straße

35 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

36 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

37 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

38 20 30

39 Laufende Nummer des (Mit-)Eigentümers / der (Mit-)Eigentümerin

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

40 10 14

Vorname / Firma

41 13

Name / Firma Fortsetzung

42 11

Geburtsdatum

43 18

Straße

44 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

45 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

46 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

47 20 30

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

48 74

Steuernummer

49 73

Identifikationsnummer Wirtschafts-Identifikationsnummer

50 19 95 **D E**

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

Zähler Nenner

51 70 71

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

52 10 14

Vorname / Firma

53 13

Name / Firma Fortsetzung

54 11

Straße

55 24

Hausnummer Hausnummerzusatz

56 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

57 40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

58 20 30

Weitere Miteigentümer/-innen

59 Für weitere Miteigentümer/-innen ist eine / sind zusätzliche Anlage(n) Miteigentümer/-innen (BayGrSt 1A) beigelegt. 1 = Ja

Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung

Für den gesamten oder teilweisen Grundbesitz liegen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und/oder die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.
Die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) ist zusätzlich zu der Anlage Grundstück (BayGrSt 2) bzw. zu der Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3) beigefügt.

60

1 = Ja

Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung

Über die Angaben in der Grundsteuererklärung hinaus sind weitere oder abweichende Angaben oder Sachverhalte zu berücksichtigen oder bei den erklärten Angaben wurde bewusst eine von der Verwaltungsauffassung abweichende Rechtsauffassung zugrunde gelegt. Hierfür ist eine Anlage mit der Überschrift "**Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung**" beigefügt.
Falls Sie zur Grundsteuererklärung lediglich Belege und Aufstellungen einreichen, ist **keine** Eintragung vorzunehmen.

61

1 = Ja

Empfangsvollmacht

46

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / Akademischer Grad Telefonnummer

62

10 14

Vorname / Firma

63

13

Name / Firma Fortsetzung

64

11

Straße

65

24

Hausnummer Hausnummerzusatz

66

25 26

Postleitzahl Postfach Ort

67

40 27 22

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

68

20 30

Bei Bruchteilsgemeinschaft: Der in den Zeilen 62 bis 68 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter im Sinne von § 183a der Abgabenordnung.

69

1 = Ja

Unterschrift

Datenschutzhinweis:

Die mit der Grundsteuererklärung angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 149, 150 und 181 Absatz 2 der Abgabenordnung sowie § 228 des Bewertungsgesetzes und Artikel 6 Absatz 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes erhoben. Die Angabe der Telefonnummer ist freiwillig. Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik „Datenschutz“) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Bei Bruchteilsgemeinschaft und Empfangsbevollmächtigung im Sinne von § 183a der Abgabenordnung:

Ich wurde von den Beteiligten bevollmächtigt, diese bei der Erstellung und Unterzeichnung der Grundsteuererklärung zu vertreten. Der in den Zeilen 62 bis 68 benannte Bevollmächtigte wurde von sämtlichen Beteiligten bestellt. Ich habe alle Beteiligten davon in Kenntnis gesetzt, dass – soweit keine vertretungsberechtigte Geschäftsführung vorhanden ist – dem in den Zeilen 62 bis 68 benannten Bevollmächtigten im Feststellungsverfahren grundsätzlich die ausschließliche Einspruchs- und Klagebefugnis zusteht.

Datum; eigenhändige Unterschrift der Person, die für die Erstellung dieser Grundsteuererklärung verantwortlich ist:

70

Bei der Anfertigung dieser Grundsteuererklärung hat mitgewirkt:

71

72

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen) <input style="width: 90%;" type="text"/> 1	2025BYCGW1A	Anlage Miteigen- tümer/-innen (BayGrSt 1A)
Finanzamt <input style="width: 90%;" type="text"/> 2		
zur Grundsteuererklärung		
laufende Nummer der Anlage <input style="width: 10%;" type="text"/> von <input style="width: 10%;" type="text"/>		auf den 1. Januar <input style="width: 10%; text-align: center; font-weight: bold;" type="text" value="20"/>
Miteigentümer/-innen		45 / 46
Laufende Nummer des Miteigentümers / der Miteigentümerin <input style="width: 10%;" type="text"/> 4		
Anredeschlüssel (siehe Anleitung) <input style="width: 10%;" type="text"/> Titel / akademischer Grad <input style="width: 40%;" type="text"/> Geburtsdatum <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/>		
5 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="10"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="14"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="18"/>		
Vorname / Firma <input style="width: 90%;" type="text"/>		
6 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="13"/>		
Name / Firma Fortsetzung <input style="width: 90%;" type="text"/>		
7 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="11"/>		
Straße <input style="width: 90%;" type="text"/>		
8 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="24"/>		
Hausnummer <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/> Hausnummerzusatz <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/>		
9 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="25"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="26"/>		
Postleitzahl <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/> Postfach <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/> Ort <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/>		
10 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="40"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="27"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="22"/>		
Postleitzahl (Ausland) <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/> Land (bei Auslandsanschrift) <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/>		
11 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="33"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="30"/>		
Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt <input style="width: 90%;" type="text"/>		
12 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="74"/>		
Steuernummer <input style="width: 40%; text-align: center;" type="text"/> Telefonnummer <input style="width: 40%; text-align: center;" type="text"/>		
13 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="73"/>		
Identifikationsnummer <input style="width: 40%; text-align: center;" type="text"/> Wirtschafts-Identifikationsnummer <input style="width: 40%; text-align: center;" type="text"/>		
14 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="19"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="95"/> D E		
Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)		
Zähler <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/> Nenner <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/>		
15 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="70"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="71"/>		
gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:		
Anredeschlüssel (siehe Anleitung) <input style="width: 10%;" type="text"/> Titel / akademischer Grad <input style="width: 40%;" type="text"/> Telefonnummer <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/>		
16 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="10"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="14"/>		
Vorname / Firma <input style="width: 90%;" type="text"/>		
17 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="13"/>		
Name / Firma Fortsetzung <input style="width: 90%;" type="text"/>		
18 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="11"/>		
Straße <input style="width: 90%;" type="text"/>		
19 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="24"/>		
Hausnummer <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/> Hausnummerzusatz <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/>		
20 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="25"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="26"/>		
Postleitzahl <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/> Postfach <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/> Ort <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/>		
21 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="40"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="27"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="22"/>		
Postleitzahl (Ausland) <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/> Land (bei Auslandsanschrift) <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text"/>		
22 <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="33"/> <input style="width: 10%; text-align: center;" type="text" value="30"/>		

23 Laufende Nummer des Miteigentümers / der Miteigentümerin []

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Geburtsdatum

24 10 [] 14 [] 18 []

Vorname / Firma

25 13 []

Name / Firma Fortsetzung

26 11 []

Straße

27 24 []

Hausnummer Hausnummerzusatz

28 25 [] 26 []

Postleitzahl Postfach Ort

29 40 [] 27 [] 22 []

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

30 33 [] 30 []

Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt

31 74 []

Steuernummer Telefonnummer

32 73 [] []

Identifikationsnummer Wirtschafts-Identifikationsnummer

33 19 [] 95 **D E** []

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

Zähler Nenner

34 70 [] 71 []

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

Anredeschlüssel (siehe Anleitung) Titel / akademischer Grad Telefonnummer

35 10 [] 14 [] []

Vorname / Firma

36 13 []

Name / Firma Fortsetzung

37 11 []

Straße

38 24 []

Hausnummer Hausnummerzusatz

39 25 [] 26 []

Postleitzahl Postfach Ort

40 40 [] 27 [] 22 []

Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift)

41 33 [] 30 []

	Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)	2025BYCGW2	Anlage Grundstück (BayGrSt 2)	
1				
2	Finanzamt			
zur Grundsteuererklärung				
3	laufende Nummer der Anlage	von	auf den 1. Januar 2 0	
Angaben zum Grund und Boden				35
Flurstück(e)				
4	Gemeinde	Fläche in m ²		
	10	16		
5	Gemarkung	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	
	11	14	15	
6	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
	12	17	18	
7	Gemeinde	Fläche in m ²		
	10	16		
8	Gemarkung	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	
	11	14	15	
9	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
	12	17	18	
10	Gemeinde	Fläche in m ²		
	10	16		
11	Gemarkung	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	
	11	14	15	
12	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
	12	17	18	
13	Gemeinde	Fläche in m ²		
	10	16		
14	Gemarkung	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	
	11	14	15	
15	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
	12	17	18	
16	Gemeinde	Fläche in m ²		
	10	16		
17	Gemarkung	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	
	11	14	15	
18	Grundbuchblatt	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	
	12	17	18	
Weitere Flurstücke				
Für weitere Flurstücke fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (BayGrSt 2) bei.				
Zusätzliche Angabe bei einer Fläche des Grund und Bodens von mehr als 10 000 m²				23
19	Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils des Grund und Bodens in m ² , die bebaut oder befestigt ist		25	

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen				36
lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	Bezeichnung	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	
20	11	15	16	
21	11	15	16	
22	11	15	16	
23	11	15	16	
24	11	15	16	
25	11	15	16	
26	11	15	16	
27	11	15	16	
28	11	15	16	
29	11	15	16	
30	11	15	16	
31	11	15	16	
32	11	15	16	
33	Summe der Wohn- bzw. Nutzfläche in m ²			
Weitere Gebäude / Gebäudeteile				
Für weitere Gebäude / Gebäudeteile fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundstück (BayGrSt 2) bei.				
Zivilschutz				23
34	Gebäudeflächen in m ² , die dem Zivilschutz dienen		26	
Zusätzliche Angabe bei neuem Wohnungs-/ Teileigentum				13
35	Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am		26	
Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht				
36	Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet.		24	<input type="checkbox"/> 1 = Ja
37	Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet.		25	<input type="checkbox"/> 1 = Ja
38	Sie sind Erbbauberechtigte/-r.		23	<input type="checkbox"/> 1 = Ja
In Fällen der Zeilen 37 und 38: Name und Anschrift des/der (wirtschaftlichen) Eigentümers/-in der/des Gebäude/s auf fremdem Grund und Boden bzw. des/der Erbbaupflichteten				
Anredeschlüssel (siehe Anleitung)		Titel / akademischer Grad	Telefonnummer	
39				
Vorname / Firma				
40				
Name / Firma Fortsetzung				
41				
Straße				
42				
Hausnummer		Hausnummerzusatz		
43				
Postleitzahl		Postfach	Ort	
44				
Postleitzahl (Ausland)		Land (bei Auslandsanschrift)		
45				

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen) 2025BYCGW3 **Anlage** 21
 1
 Finanzamt
 2
zur Grundsteuererklärung **Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)**
 laufende Nummer der Anlage von auf den 1. Januar **20**
 3 Gemeinde
 4 18

Angaben zu Flurstücken

Falls Sie mehr als fünf Flurstücke haben, fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3) bei und tragen Sie diese dort ein.

lfd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer		
<input type="text"/>	19 <input type="text"/>	11	<input type="text"/>	
Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
13 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>	15 <input type="text"/>		
Nutzung (s. Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>	23 <input type="text"/>	24 <input type="text"/>	25 <input type="text"/>
31 <input type="text"/>	32 <input type="text"/>	33 <input type="text"/>	34 <input type="text"/>	35 <input type="text"/>
41 <input type="text"/>	42 <input type="text"/>	43 <input type="text"/>	44 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>
51 <input type="text"/>	52 <input type="text"/>	53 <input type="text"/>	54 <input type="text"/>	55 <input type="text"/>
61 <input type="text"/>	62 <input type="text"/>	63 <input type="text"/>	64 <input type="text"/>	65 <input type="text"/>
71 <input type="text"/>	72 <input type="text"/>	73 <input type="text"/>	74 <input type="text"/>	75 <input type="text"/>
81 <input type="text"/>	82 <input type="text"/>	83 <input type="text"/>	84 <input type="text"/>	85 <input type="text"/>
91 <input type="text"/>	92 <input type="text"/>	93 <input type="text"/>	94 <input type="text"/>	95 <input type="text"/>

lfd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer		
<input type="text"/>	19 <input type="text"/>	11	<input type="text"/>	
Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
13 <input type="text"/>	14 <input type="text"/>	15 <input type="text"/>		
Nutzung (s. Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
21 <input type="text"/>	22 <input type="text"/>	23 <input type="text"/>	24 <input type="text"/>	25 <input type="text"/>
31 <input type="text"/>	32 <input type="text"/>	33 <input type="text"/>	34 <input type="text"/>	35 <input type="text"/>
41 <input type="text"/>	42 <input type="text"/>	43 <input type="text"/>	44 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>
51 <input type="text"/>	52 <input type="text"/>	53 <input type="text"/>	54 <input type="text"/>	55 <input type="text"/>
61 <input type="text"/>	62 <input type="text"/>	63 <input type="text"/>	64 <input type="text"/>	65 <input type="text"/>
71 <input type="text"/>	72 <input type="text"/>	73 <input type="text"/>	74 <input type="text"/>	75 <input type="text"/>
81 <input type="text"/>	82 <input type="text"/>	83 <input type="text"/>	84 <input type="text"/>	85 <input type="text"/>
91 <input type="text"/>	92 <input type="text"/>	93 <input type="text"/>	94 <input type="text"/>	95 <input type="text"/>

25	lfd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer		
		19	11		
26	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
	13	14	15		
27	Nutzung (s. Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
	21	22	23	24	25
28	31	32	33	34	35
29	41	42	43	44	45
30	51	52	53	54	55
31	61	62	63	64	65
32	71	72	73	74	75
33	81	82	83	84	85
34	91	92	93	94	95

35	lfd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer		
		19	11		
36	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
	13	14	15		
37	Nutzung (s. Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
	21	22	23	24	25
38	31	32	33	34	35
39	41	42	43	44	45
40	51	52	53	54	55
41	61	62	63	64	65
42	71	72	73	74	75
43	81	82	83	84	85
44	91	92	93	94	95

45	lfd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer		
		19	11		
46	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche		
	13	14	15		
47	Nutzung (s. Anleitung)	Fläche der Nutzung	Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])	Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])	Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])
	21	22	23	24	25
48	31	32	33	34	35
49	41	42	43	44	45
50	51	52	53	54	55
51	61	62	63	64	65
52	71	72	73	74	75
53	81	82	83	84	85
54	91	92	93	94	95

Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen) <input style="width: 100%;" type="text"/> 1 Finanzamt <input style="width: 100%;" type="text"/> 2	2025BYCGW3A	<h2 style="margin: 0;">Anlage</h2> <h3 style="margin: 0;">Tierbestand</h3> <h4 style="margin: 0;">(BayGrSt 3A)</h4> <p style="margin: 0;">auf den 1. Januar <input style="width: 50px; text-align: center;" type="text" value="20"/></p>
Landwirtschaftliche Nutzung 22		
3 Eigentumsflächen 11 <input style="width: 100%;" type="text"/> 4 abzüglich verpachtete Flächen 12 - <input style="width: 100%;" type="text"/> 5 zuzüglich zugepachtete Flächen 13 + <input style="width: 100%;" type="text"/> 6 ergibt selbst bewirtschaftete Flächen 14 = <input style="width: 100%;" type="text"/>		
Tierarten nach dem Durchschnittsbestand		
		Durchschnittsbestand der letzten drei Wirtschaftsjahre in Stück
7 Alpakas 21 <input style="width: 100%;" type="text"/> 8 Damtiere unter 1 Jahr 22 <input style="width: 100%;" type="text"/> 9 Damtiere 1 Jahr und älter 23 <input style="width: 100%;" type="text"/> 10 Legehennen (einschließlich einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestandes) 24 <input style="width: 100%;" type="text"/> 11 Legehennen aus zugekauften Junghennen 25 <input style="width: 100%;" type="text"/> 12 Zuchtputen, -enten, -gänse 26 <input style="width: 100%;" type="text"/> 13 Zucht- und Angorakaninchen 27 <input style="width: 100%;" type="text"/> 14 Lamas 28 <input style="width: 100%;" type="text"/> 15 Pferde unter 3 Jahren und Kleinpferde 29 <input style="width: 100%;" type="text"/> 16 Pferde 3 Jahre und älter 30 <input style="width: 100%;" type="text"/> 17 Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschließlich Mastkälber, Starterkälber und Fresser) 31 <input style="width: 100%;" type="text"/> 18 Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt 32 <input style="width: 100%;" type="text"/> 19 Färsen (älter als 2 Jahre) 33 <input style="width: 100%;" type="text"/> 20 Rindvieh - Masttiere (Mastdauer weniger als 1 Jahr) 34 <input style="width: 100%;" type="text"/> 21 Kühe (einschließlich Mutter- und Ammenkühe mit den dazugehörigen Saugkälbern) 35 <input style="width: 100%;" type="text"/> 22 Zuchtbullen, Zugochsen 36 <input style="width: 100%;" type="text"/> 23 Schafe unter 1 Jahr (einschließlich Mastlämmer) 37 <input style="width: 100%;" type="text"/> 24 Schafe 1 Jahr und älter 38 <input style="width: 100%;" type="text"/> 25 Zuchtschweine (einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg) 39 <input style="width: 100%;" type="text"/> 26 Strauße - Zuchttiere 14 Monate und älter 40 <input style="width: 100%;" type="text"/> 27 Strauße - Jungtiere/Masttiere unter 14 Monate 41 <input style="width: 100%;" type="text"/> 28 Ziegen 42 <input style="width: 100%;" type="text"/>		

Tierarten nach der Erzeugung		Erzeugung in Stück im Durchschnitt der letzten drei Wirtschaftsjahre
29	Jungmasthühner (bis zu 6 Durchgänge je Jahr - schwere Tiere)	51
30	Jungmasthühner (mehr als 6 Durchgänge je Jahr - leichte Tiere)	52
31	Junghennen	53
32	Mastenten	54
33	Mastenten in der Aufzuchtphase	55
34	Mastenten in der Mastphase	56
35	Mastputen aus selbst erzeugten Jungputen	57
36	Mastputen aus zugekauften Jungputen	58
37	Jungputen (bis etwa 8 Wochen)	59
38	Mastgänse	60
39	Mastkaninchen	61
40	Rindvieh - Masttiere (Mastdauer 1 Jahr und mehr)	71
41	Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)	72
42	Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)	73
43	Schwere Ferkel und leichte Läufer (über etwa 20 bis etwa 30 kg)	74
44	Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)	75
45	Schwere Läufer (über etwa 45 bis etwa 60 kg)	76
46	Mastschweine	77
47	Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg	78
Zugekaufte Tiere		Zukäufe in Stück im Durchschnitt der letzten drei Wirtschaftsjahre
Die in Zeilen 42 bis 47 angegebenen Tiere wurden zugekauft als		
48	Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)	81
49	Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)	82
50	Schwere Ferkel und leichte Läufer (über etwa 20 bis etwa 30 kg)	83
51	Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)	84
52	Schwere Läufer (über etwa 45 bis etwa 60 kg)	85

	Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)	2025BYCGW4	Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)		
1					
2	Finanzamt				
zur Grundsteuererklärung					
3	laufende Nummer der Anlage	von	auf den 1. Januar 20		
Angaben zu Grundsteuerbefreiungen				13	
Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke					
Der gesamte Grundbesitz wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.					
4	Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung)			62	
Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke					
Ein räumlich abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.					
unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)					
	Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Fläche in m ²	Nummer der Befreiung (s. Anleitung)		
5					
6					
7					
bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)					
räumlich abgrenzbare Fläche des Grund und Bodens					
	Bezeichnung / Verwendungsweise	ausschließlich steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens in m ²	ausschließlich steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens in m ²	Nummer der Befreiung (s. Anleitung)	
8					
9					
10					
räumlich abgrenzbare Gebäudefläche					
	Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Wohnfläche in m ²	steuerbefreite Nutzfläche in m ²	Nummer der Befreiung (s. Anleitung)
11					
12					
13					
14					
15					
Betrieb der Land- und Forstwirtschaft					
	Ifd. Nr. des Flurstücks aus Vordruck BayGrSt 3	Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Fläche in m ²	enth. in Vordruck BayGrSt 3, Zeile	Nummer der Befreiung (s. Anleitung)
16					
17					
18					

Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke
 Ein räumlich nicht abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbefreite Zwecke verwendet, wobei die Nutzung zu steuerbefreiten Zwecken überwiegt.

19 Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung) 64

Herrichtung für steuerbefreite Zwecke 23

Der Grundbesitz wird zur vollständigen oder teilweisen Verwendung für steuerbefreite Zwecke hergerichtet.

20 Voraussichtliche Verwendung für steuerbefreite Zwecke in Prozent 77 %

21 Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung) 76

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen 13

Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen
 Für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl einheitlich vor.

22 Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung) 66

Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen
 Für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile bzw. sowohl für Teile als auch für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise	ermäßigte Wohnfläche in m ²	ermäßigte Nutzfläche in m ²	Nummer der Ermäßigung (s. Anleitung)
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				

Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen

bei Wohnraumförderung

38 Ablaufdatum des zuerst auslaufenden Förderungszeitraums 68

39 Ablaufdatum des zuletzt auslaufenden Förderungszeitraums 69

bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen

Art des Grundstücks

67 1 = Einfamilienhaus
 2 = Zweifamilienhaus
 3 = Mietwohngrundstück
 4 = Wohnungseigentum

40

Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen

Für weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4) bei.

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 fremdem 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. 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 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 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.

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	Miteigentümer/-innen (BayGrSt 1A)	weitere Miteigentümerinnen und Miteigentümer, wenn der Platz auf dem Hauptvordruck (BayGrSt 1) nicht ausreicht	
Grundvermögen	Grundstück (BayGrSt 2)	Grund und Boden und Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/>
land- und forstwirtschaftliches Vermögen	Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)	alle Flurstücke und deren Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/>
	Tierbestand (BayGrSt 3A)	gehaltene und erzeugte Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundsteuerbefreiungen und -ermäßigungen	Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung (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.

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 m² haben.

Dies gilt nicht

- für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, zu einer Wohnnutzung gehören und weniger als 30 m² Gebäudefläche haben oder
- 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.

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 **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 **92**

15 Straße **24**

16 Hausnummer Hausnummerzusatz **25 26**

17 Postleitzahl Postfach Ort **40 27 22**

18 Postleitzahl (Ausland) Land (bei Auslandsanschrift) **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) 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.

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)	10 0 2
	Titel / akademischer Grad	14
	Telefonnummer	0 8 9 / 1 2 3 4 5 6
20	Vorname / Firma	13 M a x
21	Name / Firma Fortsetzung	11 M u s t e r m a n n
22	Geburtsdatum	18 0 8 1 2 1 9 9 1
23	Straße	24 M u s t e r w e g
24	Hausnummer	25 1 0
25	Hausnummerzusatz	26 A
26	Postleitzahl	40 1 2 3 4 5
27	Postfach	27
28	Ort	22 M u s t e r s t a d t
29	Postleitzahl (Ausland)	20
30	Land (bei Auslandsanschrift)	30
31	Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt	74 M u s t e r s t a d t
32	Steuernummer	73 4 5 6 1 2 3 7 8 9 0 9
33	Identifikationsnummer	19 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1
34	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)	10 0 3
	Titel / akademischer Grad	14
	Telefonnummer	0 8 9 / 1 2 3 4 5 6
40	Vorname / Firma	13 E r i k a
41	Name / Firma Fortsetzung	11 M u s t e r m a n n
42	Geburtsdatum	18 2 5 0 3 1 9 9 3
43	Straße	24
44	Hausnummer	25
45	Hausnummerzusatz	26
46	Postleitzahl	40
47	Postfach	27
48	Ort	22
49	Postleitzahl (Ausland)	20
50	Land (bei Auslandsanschrift)	30
51	Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt	74
52	Steuernummer	73
53	Identifikationsnummer	19 7 8 9 1 2 3 6 5 4 2 0
54	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"/> <input type="text"/> 1	71 <input type="text"/> <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"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 3	71 <input type="text"/> <input type="text"/> <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"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 1	71 <input type="text"/> <input type="text"/> <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.

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

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 Garagenhoffläche 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)																										
4	Gemeinde						Fläche in m ²																			
	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16			5	0	0					
5	Gemarkung						Flurstück: Zähler			Flurstück: Nenner																
	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14			2	5	15			3	
6	Grundbuchblatt		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler				Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner																			
	12		6	7	8	9	17				1	0	0	0	0	0	18				1					
7	Gemeinde						Fläche in m ²																			
	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16			1	0	0					
8	Gemarkung						Flurstück: Zähler			Flurstück: Nenner																
	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14			2	5	15			2	
9	Grundbuchblatt		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler				Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner																			
	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)																										
4	Gemeinde						Fläche in m ²																			
	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16			7	5	0	0				
5	Gemarkung						Flurstück: Zähler			Flurstück: Nenner																
	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14			3	4	15			2	
6	Grundbuchblatt		Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler				Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner																			
	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)																									
4	Gemeinde						Fläche in m ²																		
	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16	1	2	0	0	0				
5	Gemarkung						Flurstück: Zähler			Flurstück: Nenner															
	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14			1	7	15			1
6	Grundbuchblatt			Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler				Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner																	
	12		6	7	7	8	17			4	5	6	0	0	0	0	0	0	18		1	0	0	0	0
7	Gemeinde						Fläche in m ²																		
	10	M	u	s	t	e	r	g	e	m	e	i	n	d	e	16	1	2	0	0	0				
8	Gemarkung						Flurstück: Zähler			Flurstück: Nenner															
	11	M	u	s	t	e	r	g	e	m	a	r	k	u	n	g	14			1	7	15			1
9	Grundbuchblatt			Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler				Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner																	
	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 Außenrampe) 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 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 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 ortsbundenen, 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, Umkleieräumen 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 m ²			Nutzfläche in m ²																		
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 dazugehörigen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht Wohnzwecken dienen, zusammen mit dem dazugehörigen 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 Erbbaupflichtete bzw. Erbbaupflichteter bezeichnet.

Tragen Sie bitte in *Zeile 38* eine „1“ ein sowie in den *Zeilen 39 bis 45* den Namen und die Anschrift der Erbbaupflichteten bzw. des Erbbaupflichteten. Bei mehreren Erbbaupflichteten müssen Sie nur eine bzw. einen davon eintragen. Die Erbbaupflichteten bzw. die/der Erbbaupflichtete 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.

Anleitung zur Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und hilft Ihnen, die **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) richtig auszufüllen.

Wann muss ich dem Hauptvordruck (BayGrSt 1) die Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3) beifügen?

Fügen Sie bitte die **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) bei, wenn es sich um einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft handelt. Wenn Sie eine Tierhaltung betreiben, fügen Sie bitte zusätzlich die **Anlage Tierbestand** (BayGrSt 3A) bei.

Was gehört zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft?

Zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:

- aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (verpachtet, unentgeltlich überlassen oder ungenutzt)
- Kleingärten und Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes
- 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 Flurstücke werden dem Eigentümer, nicht dem Nutzer zugerechnet.

Nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:

- Wohngebäude einschließlich des zugehörigen Grund und Bodens
- nicht land- und forstwirtschaftlich genutzter Grund und Boden
- nicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäudeteile

Diese Flächen und Gebäude gehören zum Grundvermögen. Füllen Sie für diese bitte einen gesonderten **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) mit Anlagen aus.

Welche Eintragungen muss ich vornehmen?

Tragen Sie bitte alle Eigentumsflächen (auch Teilflächen) des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, die Ihnen bzw. der Personengemeinschaft (z. B. Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts) gehören, in die **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) ein und wählen Sie eine entsprechende Nutzung aus. Diese finden Sie unter „Liste der Nutzungen“ in dieser Anleitung.

Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)

Wie fülle ich die Anlage Land- und Forstwirtschaft aus?

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

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 Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) können bis zu fünf Flurstücke (nicht Feldstücke) eingetragen werden. Sollte Ihr Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehr Flurstücke umfassen und / oder erstrecken sich diese auf mehrere heheberechtigte Gemeinden, füllen Sie bitte zusätzliche **Anlagen Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) aus. Nummerieren Sie bitte die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern.

Beispiel: laufende Nummer der Anlage 01 von 01 oder
laufende Nummer der Anlage 01 von 10, laufende Nummer der Anlage 02 von 10 usw.

Gemeinde

Zu Zeile 4

Tragen Sie bitte die Gemeinde ein, in der das Flurstück bzw. die Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit liegt bzw. liegen. Erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere heheberechtigte Gemeinden, reichen Sie bitte die **Anlagen Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) aufgeteilt nach Gemeinden ein. Flurstücke unterschiedlicher Gemarkungen innerhalb einer Gemeinde sind gemeinsam auf einer **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) einzutragen.

Angaben zu Flurstücken

Zu Zeilen 5 und 6

Lfd. Nr. des Flurstücks

Nummerieren Sie bitte alle Flurstücke fortlaufend durch, beginnen Sie mit „001“. Sollten Sie Ihrer Erklärung zusätzliche **Anlagen Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) beifügen, führen Sie bitte die Nummerierung auch über die Anlagen hinweg laufend fort und achten Sie darauf, dass Sie keine laufende Nummer doppelt vergeben.

Tragen Sie bitte folgende Angaben zu Ihrem Flurstück ein:

- den Namen der **Gemarkung** in welcher das Flurstück liegt
- die **Gemarkungsnummer**
- das **Flurstück** (Zähler / gegebenenfalls Nenner)
- die **amtliche Fläche**

Diese Angaben finden Sie auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder in Ihrem Notarvertrag.

Tragen Sie bitte weitere Flurstücke dieser Gemeinde ab *Zeile 15 ff.* ein.

Gemarkung

Die Gemarkung bezeichnet das Gebiet einer Gemeinde, in dem sich das Flurstück befindet.

Gemarkungsnummer

Die Gemarkungsnummer hat sechs Stellen und setzt sich aus dem zweistelligen Länderschlüssel und dem vierstelligen Gemarkungsschlüssel zusammen. Der Länderschlüssel für Flurstücke in Bayern lautet **09**. Gehören zu der wirtschaftlichen Einheit Flurstücke die in angrenzenden Bundesländern liegen, ergänzen Sie bitte gegebenenfalls folgende Länderschlüssel: Baden-Württemberg 08, Hessen 06, Sachsen 14 und Thüringen 16.

Flurstück

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

Amtliche Fläche

Für den Fall, dass Sie Miteigentümerin bzw. Miteigentümer eines Flurstücks sind, tragen Sie bitte trotzdem im Feld „amtliche Fläche“ 100 % der amtlichen Fläche ein. Beachten Sie in diesen Fällen bitte die Erläuterungen zu „Fläche der Nutzung“ in dieser Anleitung.

Beispiel:

	lfd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer
5	0 0 1	19 M u s t e r g e m a r k u n g	11 0 9 8 1 5 0
6	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche
	13	4 2 8 14	1 2 15 H A 5 0 0 0

Beispiel:

	lfd. Nr. des Flurstücks	Gemarkung	Gemarkungsnummer
15	0 0 2	19 M u s t e r g e m a r k u n g	11 0 9 8 1 5 0
16	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche
	13	1 2 5 14	15 9 0 0 0 0 0

Zu Zeilen 7 bis 14

Tragen Sie bitte folgende Angaben zu den jeweiligen Teilflächen Ihres Flurstücks ein:

- die **Nutzung**
- die **Fläche der Nutzung**
- die **Ertragsmesszahl**
- die **Bruttogrundfläche bestimmter Wirtschaftsgebäude**
- die **Durchflussmenge in Liter/Sekunde (l/s)**

Ihr Flurstück kann ganz oder mit Teilflächen zu verschiedenen Nutzungen zählen.

Zu einem Flurstück können Sie zunächst bis zu acht Teilflächen (z. B. in den *Zeilen 7 bis 14*) eintragen. Hat Ihr Flurstück mehr als acht Teilflächen, dann füllen Sie bitte in diesem Fall die *Zeilen 15 und 16* analog den *Zeilen 5 und 6* aus und führen Sie die Auflistung der Teilflächen in den *Zeilen 17 bis 24* fort.

Nutzung

Spalte 1

Ihr Flurstück kann im Ganzen oder mit Teilflächen zu einer oder mehreren verschiedenen Nutzungen zählen. Für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft wählen Sie bitte in *Zeile 7, Spalte 1* (und je nach Anzahl der Teilflächen in den *Zeilen 8 bis 14*) eine der möglichen Nutzungen aus. Diese finden Sie unter „Liste der Nutzungen“ in dieser Anleitung.

Fläche der Nutzung

Spalte 2

Die Auswahl einer Nutzung in *Spalte 1* bedeutet **grundsätzlich**, dass Sie bei „Fläche der Nutzung“ in *Spalte 2* die Fläche bzw. Teilfläche der Nutzung eintragen müssen. Falls Sie Miteigentümerin oder Miteigentümer eines Flurstücks sind, tragen Sie bitte im Feld „amtliche Fläche“ 100 % der amtlichen Fläche und den Bruchteil der Ihnen gehörenden Fläche als Teilfläche in die entsprechenden Felder „Fläche der Nutzung“ ein.

Hinweis: Wenn Sie bei den Nutzungen [29 bis 34] Wirtschaftsgebäude angeben, dürfen Sie in dieser Zeile bei der Fläche der Nutzung nichts eintragen. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen unter „Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude“ in dieser Anleitung.

Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 95 000 m² bzw. 9,5 ha) wird forstwirtschaftlich genutzt.

6	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche											
	13	7 7	14	5	15	9	5	0	0	0	0			
7	Nutzung (s. Anleitung)	Fläche der Nutzung		Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])		Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])		Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])						
	21	2	22	9	5	0	0	0	0	23	24	Q	M	25

Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 1 545 m²) wird als Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt. Auf dem Flurstück wurde eine Gartenlaube (45 m²) errichtet. Da die Gartenlaube mehr als 30 m² Gebäudefläche umfasst, ist die zur Gartenlaube gehörende Fläche des Grund und Bodens (Grundfläche 45 m²) gesondert anzugeben.

6	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche												
	13	3 4 5	14	2	15	H	A	1	5	4	5				
7	Nutzung (s. Anleitung)	Fläche der Nutzung		Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])		Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])		Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])							
	21	1	3	22	H	A	1	5	0	0	23	24	Q	M	25
8	31	1	4	32	H	A	A	R	4	5	33	34	Q	M	35

Hinweis: Die Summe der Teilflächen (Flächen der einzelnen Nutzungen) des Flurstücks ergibt in der Regel die amtliche Flächengröße. Abweichungen hiervon können z. B. vorkommen,

- wenn Teile der Flächen nicht zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zum Grundvermögen zählen (z. B. gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung). In diesen Fällen ist für diese wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ein gesonderter **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) mit Anlagen auszufüllen.
- wenn Sie Miteigentümerin oder Miteigentümer eines Flurstücks sind. In diesem Fall tragen Sie bitte 100 % der amtlichen Fläche und den Bruchteil der Ihnen gehörenden Fläche als Teilfläche in die entsprechenden Felder „Fläche der Nutzung“ ein.

Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 12 400 m²) wird landwirtschaftlich genutzt. Zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört nur ein Miteigentumsanteil mit einer Teilfläche von 8 150 m² (EMZ 5 400).

16	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	amtliche Fläche															
	13	2 5	14	1	0	15	H	1	2	4	0	0						
17	Nutzung (s. Anleitung)	Fläche der Nutzung		Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])		Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])		Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])										
	21	1	22	H	A	8	1	5	0	23	5	4	0	0	24	Q	M	25

Ertragsmesszahl

Spalte 3

Die Ertragsmesszahl (EMZ) ist das Ergebnis der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz für Ihr Flurstück bzw. für dessen Teilfläche.

Die EMZ finden Sie auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Geben Sie bitte die Ertragsmesszahl nur an, wenn Sie eine der folgenden Nutzungen ausgewählt haben:

- Landwirtschaftliche Nutzung [1]
- Saatzucht [21]
- Kurzumtriebsplantagen [23]

Liegt für das Flurstück keine Ertragsmesszahl vor, wie z. B. bei Flurbereinigungsverfahren oder Rekultivierungsflächen, tragen Sie bitte als Ertragsmesszahl „0“ ein.

Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 15 000 m² bzw. 1,5 ha) wird sowohl landwirtschaftlich als auch forstwirtschaftlich genutzt. Für die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche (14 000 m² bzw. 1,4 ha) ist eine EMZ von 6 300 ausgewiesen. Für die forstwirtschaftlich genutzte Teilfläche (1 000 m² bzw. 0,1 ha) wird keine EMZ ausgewiesen.

Flurstück: Zähler		Flurstück: Nenner		amtliche Fläche											
6	13	1	2	4	14			15		H	1	5	0	0	0
	Nutzung (s. Anleitung)		Fläche der Nutzung		Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])		Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])		Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])						
7	21	1	22	H	1	4	0	0	0	23		6	3	0	0
8	31	2	32	H	A	1	0	0	0	33		34		Q	M
														35	

Beispiel:

Ein Flurstück (amtliche Fläche 90 000 m² bzw. 9 ha) wird zum Teil (64 000 m² bzw. 6,4 ha) landwirtschaftlich genutzt (EMZ 26 400). Auf einer zweiten Teilfläche (1 000 m² bzw. 0,1 ha) wurde eine Windenergieanlage (einschließlich Betriebsvorrichtungen und Zuwegung) errichtet, eine dritte Teilfläche (10 000 m² bzw. 1,0 ha) wird zur Saatzucht (EMZ 5 200) genutzt und bei einer vierten Teilfläche (15 000 m² bzw. 1,5 ha) handelt es sich um Geringstland. Die jeweiligen Nutzungen sind mit ihren Teilflächen gesondert aufzuführen.

Flurstück: Zähler		Flurstück: Nenner		amtliche Fläche											
6	13	1	2	5	14			15			9	0	0	0	0
	Nutzung (s. Anleitung)		Fläche der Nutzung		Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])		Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])		Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])						
7	21	1	22	H	6	4	0	0	0	23		2	6	4	0
8	31	2	32	H	A	1	0	0	0	33		34		Q	M
9	41	2	42	H	1	0	0	0	0	43		44		Q	M
10	51	2	52	H	1	5	0	0	0	53		54		Q	M
														45	

Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude

Spalte 4

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse eines Bauwerks. Hierzu zählen grundsätzlich auch Keller und nutzbare Dachgeschossebenen. Verwenden Sie bei der Berechnung der Bruttogrundfläche die äußeren Maße der Bauteile. Diese schließen die Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen, ein. Bei Bauwerken, die nur ein Erdgeschoss aufweisen, entspricht die Bruttogrundfläche der bebauten Fläche.

Zu der Bruttogrundfläche gehören z. B. nicht:

- Flächen von Spitzböden
- Flächen von Kriechkellern
- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen
- Flächen unter konstruktiven Hohlräumen (z. B. über abgehängten Decken)

Geben Sie bitte die Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude in der *Spalte 4* an, wenn Sie eine der folgenden Nutzungen ausgewählt haben:

- Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung [29]
- Wirtschaftsgebäude der Imkerei [30]
- Wirtschaftsgebäude der Wanderschäfferei [31]
- Wirtschaftsgebäude des Pilzanbaus [32]
- Wirtschaftsgebäude der Produktion von Nützlingen [33]
- Wirtschaftsgebäude der sonstigen Nebenbetriebe [34]

Wichtig: Wurde eine der Nutzungen Wirtschaftsgebäude [29 bis 34] ausgewählt, müssen Sie in dieser Zeile keine Angabe zur „Fläche der Nutzung“ machen.

Wird das Wirtschaftsgebäude einer der Nutzungen [29 bis 34] zugeordnet, ist jeweils zusätzlich die Fläche des Grund und Bodens, auf dem das Gebäude steht (Grundfläche), als Nutzung Hofstelle [28] zu erfassen. Wählen Sie dazu bitte die Nutzung Hofstelle [28] aus und tragen Sie die Grundfläche in die *Spalte 2* „Fläche der Nutzung“ ein. Machen Sie die Angaben zur Bruttogrundfläche des Wirtschaftsgebäudes bitte in einer gesonderten Zeile. Wählen Sie dazu bitte die zutreffende Nutzung [29 bis 34] aus und tragen Sie die Bruttogrundfläche in *Spalte 4* „Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude“ ein. Sollten mehrere unterschiedliche Arten von Wirtschaftsgebäuden vorliegen, sind jeweils eigene Zeilen auszufüllen.

Beispiel:

Ein Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von 100 m² wird für die Fass- und Flaschenweinerzeugung genutzt. Die Bruttogrundfläche des aus Keller- und Erdgeschoss bestehenden Gebäudes beträgt 200 m².

	Nutzung (s. Anleitung)		Fläche der Nutzung					Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])			Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])		Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])						
7	21	2 8	22	H	A	A	1	0	0	23			24		Q	M	25		
8	31	2 9	32	H	A	A	R	Q	M	33			34	2	0	0	35		

Beispiel:

Ein Gebäude bestehend aus Keller-, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wird als Wirtschaftsgebäude genutzt. Jedes Geschoss hat eine Bruttogrundfläche von 100 m². Keller- und Erdgeschoss werden für die Fass- und Flaschenweinerzeugung und das 1. Obergeschoss für einen sonstigen Nebenbetrieb genutzt.

	Nutzung (s. Anleitung)		Fläche der Nutzung					Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])			Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])		Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])						
7	21	2 8	22	H	A	A	1	0	0	23			24		Q	M	25		
8	31	2 9	32	H	A	A	R	Q	M	33			34	2	0	0	35		
9	41	3 4	42	H	A	A	R	Q	M	43			44	1	0	0	45		

Durchflussmenge in l/s

Spalte 5

Geben Sie bitte die Durchflussmenge in Liter/Sekunde (l/s) an, wenn Sie als Nutzung Wasserflächen bei fließendem Gewässer mit Fischertrag [20] auswählen. Tragen Sie bitte die Durchflussmenge l/s des Frischwassers bzw. des aufbereiteten Wassers (Indooranlage) der Gesamtanlage ein. Bei Anlagen über mehrere Flurstücke tragen Sie bitte eine „0“ ein, wenn die Angabe zur Durchflussmenge bei einem anderen betreffenden Flurstück vorgenommen wurde. Bitte beachten Sie, dass für die Fischerei in Flüssen keine Durchflussmenge in l/s benötigt wird.

Beispiel:

Auf einem Flurstück werden drei Teiche je 500 m² mit einer Durchflussmenge von 15 l/s je Teich zur Aufzucht von Forellen genutzt.

	Nutzung (s. Anleitung)		Fläche der Nutzung					Ertragsmesszahl (nur bei landw. Nutzung [1], Saatucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23])			Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzung [29]-[34])		Durchflussmenge in l/s (nur bei Nutzung [20])						
7	21	2 0	22	H	A	1	5	0	0	23			24		Q	M	25	4	5

Weitere Flurstücke

Sollte Ihr Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehr als fünf Flurstücke umfassen oder erstreckt sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere heheberechtigte Gemeinden, geben Sie diese Flurstücke bitte auf einer zusätzlichen **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) an. In diesem Fall 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.

Liste der Nutzungen

Wählen Sie bitte eine der 34 Nutzungen aus:

Nummer	Nutzung
1	Landwirtschaftliche Nutzung
2	Forstwirtschaftliche Nutzung
3	Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft
4	Weinbauliche Nutzung
5	Gemüsebau – Freiland
6	Gemüsebau – unter Glas und Kunststoffen
7	Blumen und Zierpflanzenbau – Freiland
8	Blumen und Zierpflanzenbau – unter Glas und Kunststoffen
9	Obstbau – Freiland
10	Obstbau – unter Glas und Kunststoffen
11	Baumschulen – Freiland
12	Baumschulen – unter Glas und Kunststoffen
13	Kleingarten- und Dauerkleingartenland
14	Gartenlaube größer 30 m ²
15	Hopfen
16	Spargel
17	Wasserflächen ohne oder mit geringer Nutzung (Fischertrag kleiner 1 kg/Ar)
18	Wasserflächen bei stehenden Gewässern mit Fischertrag zwischen 1 kg/Ar und 4 kg/Ar
19	Wasserflächen bei stehenden Gewässern und Fischertrag größer 4 kg/Ar
20	Wasserflächen bei fließenden Gewässern mit Fischertrag
21	Saatzucht
22	Weihnachtsbaumkulturen
23	Kurzumtriebsplantagen
24	Abbauland
25	Geringstland
26	Unland
27	Windenergie
28	Hofstelle
29	Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung
30	Wirtschaftsgebäude der Imkerei
31	Wirtschaftsgebäude der Wanderschäfferei
32	Wirtschaftsgebäude des Pilzanbaus
33	Wirtschaftsgebäude der Produktion von Nützlingen
34	Wirtschaftsgebäude sonstiger Nebenbetriebe*

*Nebenbetriebe sind Produktionszweige, die in einem engen Verhältnis zu dem land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetrieb stehen und hierfür genutzt werden. Als solche kommen insbesondere Brennereien, Räuchereien, Sägewerke, Mühlen, Kompostierungen oder die Erzeugung von Winzersekt in Betracht.

Landwirtschaftliche Nutzung [1]

Zu der landwirtschaftlichen Nutzung zählen alle Flächen, die als Acker und Grünland (mit Ausnahme der Nutzungen [4 bis 16] bzw. [21 bis 23]) genutzt werden, sowie brachliegende Acker- und Grünlandflächen.

Tragen Sie bitte zusätzlich die Ertragsmesszahl (EMZ) ein. Soweit nur eine Teilfläche eines Flurstücks landwirtschaftlich genutzt wird, tragen Sie die anteilige EMZ für diese Teilfläche ein. Wird nur eine Gesamt-EMZ für das Flurstück ausgewiesen, ist diese entsprechend aufzuteilen. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen und Beispiele unter „Ertragsmesszahl“ in dieser Anleitung.

Zur landwirtschaftlichen Nutzung zählen auch Flächen mit Photovoltaikanlagen, die zugleich intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden (Photovoltaikanlagen der Kategorie I oder II nach der DIN SPEC 91434, sogenannte Agri-Photovoltaikanlagen). Zur Eingliederung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen beachten Sie bitte die Erläuterungen zu „Hofstelle [28]“ in dieser Anleitung.

Forstwirtschaftliche Nutzung [2]

Zu der forstwirtschaftlichen Nutzung zählen alle Flächen, die zur Erzeugung von Rohholz genutzt werden. Hierzu zählen sowohl die Holzboden- als auch die Nichtholzbodenfläche.

Zur Holzbodenfläche zählen:

- bestockte Flächen
- Waldwege, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben 5 m nicht übersteigt
- Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben 5 m nicht übersteigt
- vorübergehend nicht bestockte Flächen (Blößen)

Zu der forstwirtschaftlichen Nutzung gehören auch die Nichtholzbodenflächen, die für den Transport und die Lagerung des Holzes genutzt werden wie z. B. Waldwege oder ständige Holzlagerplätze.

Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft [3]

Zu der Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft zählen ausschließlich die Flächen der forstwirtschaftlichen Nutzung, die eine Bewirtschaftungsbeschränkung als Nationalpark der Zone I haben.

Nicht zu der Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft zählen beispielsweise folgende Flächen:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)
- Wasserschutzgebiete
- Windkraftanlagegebiete
- Zonen II und III der Nationalparks

Weinbauliche Nutzung [4]

Zu der weinbaulichen Nutzung zählen die Flächen, die zur Erzeugung von Trauben sowie zur Gewinnung von Maische, Most und Wein aus diesen dienen.

Zu der weinbaulichen Nutzung zählen:

- die im Ertrag stehenden Rebanlagen
- die vorübergehend nicht bestockten Flächen
- die noch nicht ertragsfähigen Jungfelder

Wirtschaftsgebäudeflächen, die zur Traubenerzeugung zur Gewinnung von Maische und Most sowie zum Ausbau, der Lagerung und der Vermarktung des Weines genutzt werden, sind als Hofstelle [28] zu erfassen. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen zu „Hofstelle [28]“ in dieser Anleitung.

Geben Sie bitte bei Wirtschaftsgebäudeflächen der Fass- und Flaschenweinerzeugung zusätzlich die Bruttogrundfläche an. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen zu „Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung [29]“ unter „Wirtschaftsgebäude [29 bis 34]“ in dieser Anleitung.

Gärtnerische Nutzung [5 bis 12]

Zu der gärtnerischen Nutzung zählen Flächen zum Anbau von:

- Gemüse
- Blumen- und Zierpflanzen
- Obst
- Baumschulerzeugnissen

Diese Nutzungen unterscheiden sich zusätzlich in Freilandflächen und Flächen unter Glas oder Kunststoff. Zu den Flächen der einzelnen Nutzungen gehören auch Zwischenflächen, Vorgewende und für die Bearbeitung notwendige Wege, also Flächen, die den Pflanzenbeständen nicht unmittelbar als Standraum dienen.

Zu Flächen unter Glas oder Kunststoffen zählen:

- Gewächshäuser (z. B. Breitschiff-, Venlo- und Folienhäuser)
- Folientunnel (begebar)
- andere Kulturräume (z. B. Treibräume)

Die Größe der Flächen unter Glas und Kunststoffen bemisst sich nach der Größe der überdachten Fläche einschließlich der Umfassungswände, das heißt von der Außenkante zur Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks bzw. der Stehwände gemessen.

Gemüsebau im Freiland [5] und unter Glas oder Kunststoffen [6]

Zu der Nutzung Gemüsebau (im Freiland [5]; unter Glas oder Kunststoffen [6]) zählen:

- der Anbau von Gemüse
- der Anbau von Tee
- der Anbau von Gewürz- und Heilkräutern
- der Anbau von Zuckermais
- die Vermehrung von Gemüsesamen

Wählen Sie bitte landwirtschaftliche Nutzung [1] aus, wenn aus den Flächen abwechselnd landwirtschaftliche und gärtnerische Erzeugnisse gewonnen werden und für diese Flächen keine Bewässerungsmöglichkeiten bestehen.

Blumen- und Zierpflanzenbau im Freiland [7] und unter Glas oder Kunststoffen [8]

Zu der Nutzung Blumen- und Zierpflanzenbau (im Freiland [7]; unter Glas oder Kunststoffen [8]) zählen Flächen, die in folgender Weise genutzt werden:

- Anbau und Erzeugung von Blumen und Zierpflanzen, insbesondere Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Beetpflanzen, Balkonpflanzen und Stauden
- Vermehrung von Blumensamen und Blumenzwiebeln
- Gewinnung von Schmuckreisig und Bindegrün
- Produktion von Rollrasen oder Vegetationsmatten
- Anzucht von Rosen, wenn ihre Nutzung als Dauerkultur überwiegt. Als Dauerkultur gelten Rosen, die nach Eintritt der Ertragsreife für die Dauer von mindestens sechs Jahren wiederkehrende Erträge durch ihre zum Verkauf bestimmten Blüten, Früchte oder anderen Pflanzenteile liefern.

Wählen Sie bitte Baumschulen [11] bzw. [12] aus, wenn keine Nutzung als Dauerkultur erfolgt.

Obstbau im Freiland [9] und unter Glas oder Kunststoffen [10]

Zu der Nutzung Obstbau (im Freiland [9]; unter Glas oder Kunststoffen [10]) zählen die obstbaulich genutzten Flächen, insbesondere des Baumobstes, des Strauchbeerenobstes und der Erdbeeren.

Die extensive Form des Obstbaus in Form einer Streuobstwiese oder eines Streuobstackers, die durch eine Unternutzung der vorhandenen Hochstämme geprägt ist, ist eine landwirtschaftliche Nutzung [1].

Baumschulen im Freiland [11] und unter Glas oder Kunststoffen [12]

Zu der Nutzung Baumschulen (im Freiland [11]; unter Glas oder Kunststoffen [12]) zählen Flächen zum Anbau von Baumschulerzeugnissen.

Zum Anbau von Baumschulerzeugnissen gehören die Anzucht von:

- Nadel- und Laubgehölzen
- Obstgehölzen einschließlich Beerenobststräuchern
- übrigen Baumschulgehölzen
- Einschlags-, Schau- und Ausstellungsflächen

Kleingarten- und Dauerkleingartenland [13]

Zu der Nutzung Kleingartenland zählen ausschließlich Flächen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, die durch Kleingärtnerinnen bzw. Kleingärtner ohne Erwerbsabsicht genutzt werden. Diese Flächen dienen insbesondere der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung.

Zum Kleingartenland zählen nur Flächen in einer Anlage, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wege, Spielflächen und Vereinshäuser, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Die Fläche eines Kleingartens zählt zu der Nutzung „Kleingarten- und Dauerkleingartenland [13]“, wenn die Fläche im Bebauungsplan als Dauerkleingarten ausgewiesen ist.

Gartenlaube über 30 m² [14]

Die Gartenlaube wird unabhängig von ihrer Größe (bis 30 m² oder über 30 m²) nicht als Gebäude mit ihrer Bruttogrundfläche berücksichtigt, sondern es wird nur der zugehörige Grund und Boden mit der Nutzung [13] oder [14] angesetzt. Zu der Fläche des Grund- und Bodens zählen alle Stand- bzw. Nebenflächen einschließlich des überdachten Freisitzes einer Gartenlaube. Hat die Gartenlaube eine Grundfläche von über 30 m² ist die zugehörige Fläche des Grund- und Bodens (Grundfläche) mit der Nutzung Gartenlaube über 30 m² [14] anzugeben. Ist die Gartenlaube kleiner, geben Sie die Fläche des Grund- und Bodens bitte mit der Nutzung Kleingarten- und Dauerkleingartenland [13] an.

Hopfen [15]

Zu der Nutzung Hopfen zählen folgende Hopfenanbauflächen:

- Ertragsflächen und Junghopfenflächen, die mit Gerüstanlagen versehen sind
- dazugehörige Randflächen

Hinweis: Bei Althopfenflächen, die vor der nächsten Ernte gerodet werden, handelt es sich nicht um die Nutzungsart Hopfen. Diese Flächen werden grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung [1] zugeordnet.

Spargel [16]

Zu der Nutzung Spargel zählen die Ertragsflächen und die noch nicht im Ertrag stehenden Jungspargelflächen.

Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft [17 bis 20]

Zu der Nutzung der Binnenfischerei, der Teichwirtschaft oder der Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft gehören ungenutzte und genutzte Wasserflächen. Bei der Nutzung wird zwischen stehenden bzw. fließenden Gewässern und der Nutzungsintensität der Gewässer unterschieden. Dies erfolgt bei den stehenden Gewässern nach der Fangmenge (Fischertrag in Kilogramm zu Wasserfläche in Ar; kg/Ar) und bei den Fließgewässern nach der Durchflussmenge (Liter pro Sekunde; l/s).

Zu der Binnenfischerei zählt die Ausübung der Fischerei in Binnengewässern aufgrund von Fischereiberechtigungen. Für die Bewertung ist es unerheblich, ob dem Inhaber des Fischereibetriebs das Recht zur Ausübung der Fischerei als Ausfluss seines Grundeigentums zusteht, ob er den Fischereibetrieb aufgrund eines selbständigen besonderen Rechts oder einer sonstigen Nutzungsberechtigung ausübt.

- **Wasserflächen ohne Nutzung oder mit geringer Nutzung (Fischertrag kleiner 1 kg/Ar) [17]**

Zu der Nutzung Wasserflächen ohne Nutzung oder mit geringer Nutzung zählen stehende und fließende Gewässer, die keiner oder nur extensiver Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht mit einem Fischertrag von weniger als 1 kg/Ar dienen. Hierzu zählt auch die Binnenfischerei einschließlich der Fischerei in Flüssen.

- **Wasserflächen bei stehenden Gewässern mit Fischertrag zwischen 1 kg/Ar und 4 kg/Ar [18]; größer 4 kg/Ar [19]**

Bei der intensiven Nutzung von Wasserflächen bei stehenden Gewässern für Zwecke der Binnenfischerei, der Teichwirtschaft und der Fischzucht wird zwischen der Nutzung Wasserflächen mit Fischertrag zwischen 1 kg/Ar und 4 kg/Ar [18] und der Nutzung Wasserflächen mit Fischertrag größer 4 kg/Ar [19] unterschieden.

- **Wasserflächen bei fließenden Gewässern mit Fischertrag [20]**

Zu der Nutzung Wasserflächen bei fließenden Gewässern mit Fischertrag zählen alle Gewässer und Anlagen der Teichwirtschaft und der Fischzucht, die ständig mit Frischwasser versorgt werden. Dazu zählen insbesondere (Kalt-)Wasserteiche für die Forellen- und Salmonidenzucht und Indooranlagen mit Wasseraufbereitung. Tragen Sie bitte zusätzlich die Durchflussmenge in l/s ein. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen mit Beispielen unter „Durchflussmenge in l/s“ in dieser Anleitung. Die Fischerei in Flüssen gehört nicht zur Nutzung [20]. Bitte erfassen Sie diese ohne Angabe einer Durchflussmenge in l/s unter der Nutzung [17].

Saatzucht [21]

Zu der Nutzung Saatzucht zählen alle Flächen zur Erzeugung von Zuchtsaatgut. Zum Saatgut für die Erzeugung von Kulturpflanzen zählen:

- Samen
- Pflanzgut
- Pflanzenteile

Dabei müssen Sie nicht zwischen Saatgut von Nutzpflanzen und dem Saatgut anderer Kulturpflanzen unterscheiden.

Tragen Sie bitte zusätzlich die Ertragsmesszahl (EMZ) ein. Soweit sich die Saatzucht nur auf einer Teilfläche eines Flurstücks befindet, tragen Sie die anteilige EMZ für diese Teilfläche ein. Wird nur eine Gesamt-EMZ für das Flurstück ausgewiesen, ist diese entsprechend aufzuteilen. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen mit Beispielen unter „Ertragsmesszahl“ in dieser Anleitung.

Weihnachtsbaumkulturen [22]

Zu der Nutzung Weihnachtsbaumkulturen zählen:

- Flächen zum Anbau von Weihnachtsbäumen
- Lagerplätze und Fahrschneisen

Die Bäume einer Weihnachtsbaumkultur unterscheiden sich insbesondere dadurch von Baumschulkulturen, dass sie nach der Anpflanzung nicht umgeschult werden. Der untergeordnete Verkauf von Ballenware führt nicht zu einer Bewertung der Fläche als Baumschule.

Kurzumtriebsplantagen [23]

Zu der Nutzung Kurzumtriebsplantagen zählen alle Flächen zum Anbau schnell wachsender Baumarten im Kurzumtrieb. Hierbei handelt es sich um die Erzeugung von Schwachholz im zwei- bis zwanzigjährigen Umtrieb, welches vorrangig als Brennstoff oder Industrieholz verwendet wird.

Tragen Sie bitte zusätzlich die Ertragsmesszahl (EMZ) ein. Soweit sich die Kurzumtriebsplantage nur auf einer Teilfläche eines Flurstücks befindet, tragen Sie die anteilige EMZ für diese Teilfläche ein. Wird nur eine Gesamt-EMZ für das Flurstück ausgewiesen, ist diese entsprechend aufzuteilen. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen mit Beispielen unter „Ertragsmesszahl“ in dieser Anleitung.

Abbauland [24]

Zu der Nutzung Abbauland zählen Flächen, wenn sie durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nutzbar gemacht werden, z. B.

- Sandgruben
- Kiesgruben
- Steinbrüche

Andernfalls sind die Flächen dem Grundvermögen zuzuordnen. Füllen Sie bitte in diesen Fällen für die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens einen gesonderten **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) mit Anlagen aus.

Geringstland [25]

Zu der Nutzung Geringstland zählen:

- Heideflächen
- Moorflächen
- ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen und ehemalige Weinbauflächen, deren Kulturzustand sich infolge langjähriger Nichtnutzung so verschlechtert hat, dass der Rekultivierungsaufwand den zu erwartenden Ertrag übersteigt

Die Tatsache, dass keine Ertragsmesszahl (EMZ) ausgewiesen ist, führt nicht zwangsläufig zu einer Klassifizierung als Geringstland oder Unland. Wirtschaftswege, Hecken, Gräben, Grenzraine sind vorrangig als eine der Nutzungen [1] – [23] oder als Nutzung Hofstelle [28] zu erfassen.

Unland [26]

Zu der Nutzung Unland zählen die Flächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können. Dazu gehören z. B. Fels- und Steinriegel.

Windenergie [27]

Zu der Nutzung Windenergie zählen nur Windenergieanlagen, die durch Windkraft Energie erzeugen und deren Standortflächen von Flächen umgeben sind, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dienen. Die Standortfläche besteht aus

- der Standfläche des Turms einschließlich der Betriebsvorrichtungen (Transformatorhaus) mit Umgriff, sofern dort tatsächlich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt,
- der befestigten Betriebsfläche einschließlich Umgriff wie Böschungen und
- der befestigten Zuwegung, sofern diese vorrangig dem Betrieb der Windenergieanlage dient.

Windenergieanlagen, die nicht von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben sind, sondern beispielsweise in einem Gewerbegebiet liegen, sind dem Grundvermögen zuzuordnen. Füllen Sie bitte in diesen Fällen für die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens einen gesonderten **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) mit Anlagen aus.

Hofstelle [28]

Zu der Nutzung Hofstelle zählen die Hofflächen, von denen aus land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet und von denen aus sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, wie z. B. Imkerei, Wanderschäferei, Pilzanbau und Produktion von Nützlingen, betrieben werden. Dazu zählen:

- die Grundflächen aller Wirtschaftsgebäude (Haupt- und / oder Nebengebäude)
- die Hofflächen (abzüglich der dem Grundvermögen zugeordneten Teilflächen)
- die Nebenflächen wie Wirtschaftswege, Gräben, Hecken und Grenzraine, Bewässerungsteiche, Dämme, Uferstreifen und dergleichen, sofern diese nicht in einer anderen Nutzung enthalten sind.

Zu der Nutzung Hofstelle zählen auch Flächen mit Photovoltaikanlagen die nicht der Kategorie I oder II nach der DIN SPEC 91434 entsprechen (sogenannte Freiflächen-Photovoltaikanlagen). Zur Einordnung von Agri-Photovoltaikanlagen beachten Sie bitte die Erläuterungen zu „Landwirtschaftliche Nutzung [1]“ in dieser Anleitung.

Wirtschaftsgebäude [29 bis 34]

Zu der Nutzung Wirtschaftsgebäude zählen Gebäude und Gebäudeteile, die ausschließlich zur unmittelbaren Bewirtschaftung des Betriebs genutzt werden. Nicht zu den Wirtschaftsgebäuden zählen zu Wohnzwecken (Wohngebäude) oder gewerblichen Zwecken dienende Gebäude bzw. Gebäudeteile.

Es wird unterschieden zwischen:

- Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung [29],
- Wirtschaftsgebäude der Imkerei [30],
- Wirtschaftsgebäude der Wanderschäferei [31],
- Wirtschaftsgebäude des Pilzanbaus [32],
- Wirtschaftsgebäude der Produktion von Nützlingen [33] und
- Wirtschaftsgebäude sonstiger Nebenbetriebe* [34]

*Nebenbetriebe sind Produktionszweige, die in einem engen Verhältnis zu dem land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetrieb stehen und hierfür genutzt werden. Als solche kommen insbesondere Brennereien, Räuchereien, Sägewerke, Mühlen, Kompostierungen oder die Erzeugung von Winzersekt in Betracht.

Bei Wirtschaftsgebäuden, die für andere Nutzungen (z. B. für die Landwirtschaft) verwendet werden, wird nur der zugehörige Grund und Boden als Hofstelle [28] angesetzt. Die Gebäudefläche wird nicht angesetzt.

Hinweis: Wenn Sie als Nutzung Wirtschaftsgebäude [29 bis 34] ausgewählt haben, tragen Sie die Bruttogrundfläche des jeweiligen Wirtschaftsgebäudes bitte in die Spalte „Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude“ ein. Machen Sie in dieser Zeile bitte keine Angaben unter „Fläche der Nutzung“. Geben Sie bitte zusätzlich die zum Wirtschaftsgebäude gehörende Fläche des Grund und Bodens als Nutzung Hofstelle [28] an. Machen Sie in dieser Zeile keine Angaben zur Bruttogrundfläche des Wirtschaftsgebäudes. Sollten mehrere unterschiedliche Arten von Wirtschaftsgebäuden vorliegen, füllen Sie bitte für jede Art eine eigene Zeile aus. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen mit Beispielen unter „Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude“ in dieser Anleitung.

Betreiben Sie Tierhaltung?

Wenn ja, fügen Sie bitte zusätzlich die **Anlage Tierhaltung** (BayGrSt 3A) bei.

Anleitung zur Anlage Tierbestand (BayGrSt 3A)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und hilft Ihnen, die **Anlage Tierbestand** (BayGrSt 3A) richtig auszufüllen.

Wann muss ich dem Hauptvordruck (BayGrSt 1) und der Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3) die Anlage Tierbestand (BayGrSt 3A) beifügen?

Fügen Sie bitte die **Anlage Tierbestand** (BayGrSt 3A) bei, wenn

- durch das Finanzamt der Grundsteuerwert für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft festzustellen bzw. eine Fortschreibung durchzuführen ist und
- Sie im Rahmen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft Tiere erzeugen bzw. halten.

Anlage Tierbestand (BayGrSt 3A)

Wie fülle ich die Anlage Tierbestand aus?

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

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.

Tragen Sie bitte alle von Ihnen erzeugten und gehaltenen Tiere in Stück gemeindeübergreifend in die vorliegende **Anlage Tierbestand** (BayGrSt 3A) ein. Die Umrechnung der erklärten Tiere in Vieheinheiten (VE), die für die Bewertung nötig ist, wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen (Anlage 34 zu § 241 Abs. 5 des Bewertungsgesetzes).

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).

Landwirtschaftliche Nutzung

Zu Zeilen 3 bis 6

Geben Sie bitte die Größe der landwirtschaftlich genutzten Eigentumsflächen sowie die Größe der verpachteten und zugepachteten Flächen jeweils in Quadratmetern an. Wenn Sie keine Eigentums-, verpachtete oder zugepachtete Fläche besitzen, tragen Sie bitte entsprechend eine „0“ ein. Rechnen Sie bitte die selbst bewirtschaftete Fläche aus und tragen Sie diese als Ergebnis in *Zeile 6* ein. Bei der Berechnung des Grundsteuerwerts wird grundsätzlich nur auf Ihre Eigentumsflächen abgestellt. Bei der Prüfung, ob ein Zuschlag für verstärkte Tierhaltung anzusetzen ist, wird hingegen auf die selbst bewirtschaftete Fläche abgestellt. Damit kann sich die Feststellung eines Grundsteuerwerts (nur Viehzuschlag) ergeben, auch wenn Sie selbst keinerlei Eigentumsfläche besitzen.

Zu der maßgeblichen Fläche für die Bewertung der Tierhaltung zählen

- die landwirtschaftliche Nutzung,
- die auf Grund öffentlicher Förderungsprogramme stillgelegten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung,
- die Sondernutzungen Hopfen und Spargel.

Die Flächenangaben zur landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich Spargel- und Hopfenanbauflächen müssen in Summe den Flächenangaben auf der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) entsprechen.

Tierarten nach dem Durchschnittsbestand

Zu Zeilen 7 bis 28

Geben Sie bitte den Durchschnittsbestand der von Ihnen gehaltenen Tiere in Stück **der letzten drei Wirtschaftsjahre** an. Der durchschnittliche Bestand ist in der Regel ein Dreizehntel der Summe aus dem Anfangsbestand des Wirtschaftsjahres und den zwölf Monatsendbeständen. Bei Tieren, die kürzer als ein Jahr gehalten werden (z. B. Fresser), können Sie den Durchschnittsbestand wie folgt berechnen:

$$\text{Zahl der erzeugten Tiere} \times \text{Haltungsdauer in Wochen} / 52 \text{ Wochen}$$

Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschließlich Mastkälber, Starterkälber und Fresser)

Zu Zeile 17

Starterkälber und Fresser sind Jungtiere in der Aufzuchtphase. Vor Beginn der eigentlichen Mast werden sie noch nicht den Masttieren zugerechnet. Die Vormastphase bei Starterkälbern und Fressern dauert bei der Stallmast (Intensivmast) etwa fünf bis sechs Monate, bei der Weidemast (Extensivmast) etwa zwölf Monate.

Rindvieh - Masttiere (Mastdauer weniger als 1 Jahr) und Rindvieh - Masttiere (Mastdauer 1 Jahr und mehr)**Zu Zeilen 20 und 40**

Tragen Sie bitte in *Zeile 20* die Masttiere mit dem Durchschnittsbestand ein, wenn die der Aufzuchtphase folgende eigentliche Mast weniger als ein Jahr beträgt.

Geben Sie bitte in *Zeile 40* die Zahl der erzeugten Tiere an, wenn die Mastdauer ein Jahr und länger beträgt.

Zuchtschweine (einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)**Zu Zeile 25**

Bei den hier zu erfassenden Jungzuchtschweinen handelt es sich in der Regel um selbsterzeugte oder zugekaufte Jungeber und tragende Jungsauen.

Tierarten nach der Erzeugung**Zu Zeilen 29 bis 47**

Geben Sie bitte die erzeugten Tiere in Stück an, die im **Durchschnitt der letzten drei Wirtschaftsjahre** verkauft oder verbraucht wurden.

Mastputen aus selbst erzeugten Jungputen**Zu Zeile 35**

Hierzu zählen auch Mastputen aus zugekauften Putenküken.

Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg**Zu Zeile 47**

Hierzu zählen neben den Jungebern insbesondere nichttragende Jungsauen (Zuchtläufer), die verkauft oder zur Ergänzung des eigenen Bestands verwendet werden.

Zugekaufte Tiere**Zu Zeilen 48 bis 52**

Geben Sie bitte die Tiere in Stück an, die im Durchschnitt in den letzten drei Wirtschaftsjahren zugekauft wurden. Die Zahl der zugekauften Tiere aus den *Zeilen 48 bis 52* wird für die Feststellung über die landwirtschaftliche Tierhaltung von Ihrem Finanzamt automatisch von der Zahl der erzeugten Tiere in den *Zeilen 42 bis 47* abgezogen.

Anleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und hilft Ihnen, die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) richtig auszufüllen.

Was muss ich tun, wenn sich an den Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung und / oder eine Ermäßigung etwas ändert?

Änderungen der Nutzung oder der Eigentumsverhältnisse, die zu einer Änderung oder einem Wegfall der Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung und / oder eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl führen, müssen Sie dem Finanzamt mittels **Grundsteueränderungsanzeige** (BayGrSt 5) oder einer vollständig ausgefüllten Grundsteuererklärung [**Hauptvordruck** (BayGrSt 1) mit Anlagen] anzeigen. Die Änderungsanzeige bzw. die Steuererklärung ist bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr der Änderung(en) der tatsächlichen Verhältnisse folgt (§ 19 des Grundsteuergesetzes, Art. 6 Abs. 5 und 6, Art. 7 Abs. 2, Art. 9 Abs. 4 des Bayerischen Grundsteuergesetzes).

Wann muss ich dem Hauptvordruck (BayGrSt 1) die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4) beifügen?

Fügen Sie bitte die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) bei, wenn Sie Änderungen mittels der Grundsteuererklärung anzeigen und die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und / oder für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen.

Was ist zu beachten?

Die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) muss immer zusammen mit einer **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) oder einer **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) eingereicht werden.

Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)

Wie fülle ich die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung 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.

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).

lfd. Nr. der Anlage

Zu Zeile 3

In eine **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) können für bis zu drei Flurstücke bzw. fünf Gebäude / Gebäudeteile Steuerbefreiungen und für bis zu 15 Gebäude / Gebäudeteile Ermäßigungen von der Grundsteuer eingetragen werden. Sollte Ihre wirtschaftliche Einheit mehr steuerbefreite bzw. ermäßigte Flurstücke bzw. Gebäude / Gebäudeteile umfassen, dann füllen Sie bitte weitere **Anlagen Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) aus. Nummerieren Sie bitte die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern.

Beispiel: laufende Nummer der Anlage 01 von 01 oder
laufende Nummer der Anlage 01 von 10, laufende Nummer der Anlage 02 von 10 usw.

Grundbesitz

Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (Grundstück) bzw. die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) wird nachfolgend gesammelt als Grundbesitz bezeichnet.

Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

Zu Zeilen 4 bis 21

Eine Grundsteuerbefreiung kommt unter anderem für folgende Personen, Personengruppen oder Institutionen in Betracht:

- juristische Personen des öffentlichen Rechts
- gemeinnützige oder mildtätige Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen
- Religionsgemeinschaften

Hinweis: Sind bei (Teil-)Flächen die Voraussetzungen für unterschiedliche Grundsteuerbefreiungen gleichzeitig erfüllt, sind diese steuerbefreiten Flächen nur einmal anzugeben.

Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeile 4

Wird der gesamte Grundbesitz für steuerbefreite Zwecke verwendet, tragen Sie bitte in *Zeile 4* die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung. Sind die Voraussetzungen für unterschiedliche Grundsteuerbefreiungen gleichzeitig erfüllt, ist die Nummer der Grundsteuerbefreiung einzutragen, die überwiegt. In diesem Fall tragen Sie bitte im **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) bei „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in *Zeile 61* eine „1“ ein und erläutern die unterschiedlichen Grundsteuerbefreiungen mit den zugehörigen Flächen auf einer gesonderten Anlage „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen zu „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in der Anleitung zur Grundsteuererklärung - Hauptvordruck.

Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Wird nicht der gesamte Grundbesitz, sondern nur ein räumlich abgrenzbarer Teil für steuerbefreite Zwecke verwendet, füllen Sie bitte die *Zeilen 5 ff., 8 ff., 11 ff. bzw. 16 ff.* aus.

wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens

Zu Zeilen 5 bis 7

Tragen Sie bitte bei **unbebauten Grundstücken** folgende Angaben ein:

- die Bezeichnung / Verwendungsweise
- die steuerbefreite Fläche
- die Nummer der Steuerbefreiung

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Fläche des Grund und Bodens.

steuerbefreite Fläche in m²

Tragen Sie bitte die zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Fläche des Grund und Bodens ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Steuerbefreite Flächen von mehreren Flurstücken mit derselben Nutzung können zusammengefasst werden.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Zu Zeilen 8 bis 10

Tragen Sie bitte bei **bebauten Grundstücken**, bei denen ein räumlich abgrenzbarer Teil des **Grund und Bodens teilweise ausschließlich für steuerpflichtige oder ausschließlich für steuerbefreite Zwecke benutzt wird**, folgende Angaben ein:

- die Bezeichnung / Verwendungsweise
- die ausschließlich steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens
- die ausschließlich steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens
- die Nummer der Steuerbefreiung

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für die ausschließlich steuerpflichtige bzw. ausschließlich steuerbefreite Teilfläche des Grund und Bodens.

ausschließlich steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens in m²

Tragen Sie bitte die zur wirtschaftlichen Einheit gehörende, abgrenzbare Fläche des Grund und Bodens ein, die **ausschließlich** für steuerpflichtige Zwecke benutzt wird. Dazu zählt auch die unmittelbar einem vollständig steuerpflichtigen Gebäude zuzuordnende Fläche des Grund- und Bodens. Erstreckt sich die steuerpflichtige Nutzung auf den Grund und Boden mehrerer Flurstücke, kann die steuerpflichtige Fläche in einer Summe angegeben werden.

Hinweis: Die Berechnung der Fläche des Grund und Bodens, die weder ausschließlich steuerpflichtigen noch ausschließlich steuerbefreiten Zwecken dient, wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. Hierfür müssen Sie keine Angaben machen. Dazu zählt auch die Fläche des Grund und Bodens, die einem Gebäude dient, welches sowohl für steuerpflichtige als auch steuerfreie Zwecke genutzt wird.

ausschließlich steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens in m²

Tragen Sie bitte die zur wirtschaftlichen Einheit gehörende, abgrenzbare Fläche des Grund und Bodens ein, die **ausschließlich** für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Dazu zählt auch die unmittelbar einem vollständig steuerbefreiten Gebäude zuzuordnende Fläche des Grund- und Bodens. Erstreckt sich die steuerbefreite Nutzung auf den Grund und Boden mehrerer Flurstücke, kann die steuerbefreite Fläche in einer Summe angegeben werden.

Hinweis: Die Berechnung der Fläche des Grund und Bodens, die weder ausschließlich steuerpflichtigen noch ausschließlich steuerbefreiten Zwecken dient, wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. Hierfür müssen Sie keine Angaben

machen. Dazu zählt auch die Fläche des Grund und Bodens, die einem Gebäude dient, welches sowohl für steuerpflichtige als auch steuerfreie Zwecke genutzt wird.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Zu Zeilen 11 bis 15

Tragen Sie bitte bei **bebauten Grundstücken**, bei denen eine räumlich abgrenzbare Gebäudefläche **für steuerbefreite Zwecke benutzt wird**, folgende Angaben zu dem jeweiligen Gebäude / Gebäudeteil ein:

- die lfd. Nummer des Gebäudes / Gebäudeteils aus der **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2)
- die Bezeichnung bzw. Verwendungsweise
- die steuerbefreite Wohn- bzw. Nutzfläche
- die Nummer der Steuerbefreiung

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2

Tragen Sie bitte für Ihr/e Gebäude bzw. Gebäudeteile die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) ein.

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Fläche der Gebäude bzw. Gebäudeteile (z. B. Sporthalle, Realschule, Rathaus).

steuerbefreite Wohn- bzw. Nutzfläche in m²

Tragen Sie bitte die Wohn- bzw. Nutzfläche ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird.

Hinweis: Dient ein Gebäude / Gebäudeteil sowohl steuerbefreiten als auch steuerpflichtigen Zwecken wird die dazu anteilig gehörende steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens von Ihrem Finanzamt automatisch berücksichtigt. Die Fläche des Grund und Bodens ist in diesem Fall nicht in den *Zeilen 8 bis 10* einzutragen.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Zu Zeilen 16 bis 18

Tragen Sie bitte bei einem **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** folgende Angaben zu dem jeweiligen Flurstück ein:

- die lfd. Nummer des Flurstücks aus der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3)
- die Bezeichnung / Verwendungsweise
- die steuerbefreite Fläche
- den Verweis auf die dazugehörige Zeile der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3)
- die Nummer der Steuerbefreiung

lfd. Nr. des Flurstücks aus Vordruck BayGrSt 3

Tragen Sie bitte für Ihr Flurstück bzw. Ihre Flurstücke die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) ein.

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihr Flurstück bzw. Ihre Flurstücke.

steuerbefreite Fläche in m²

Tragen Sie bitte die Fläche der Nutzung des Flurstücks ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Bei Nutzungen Wirtschaftsgebäude [29] - [34] tragen Sie bitte die Bruttogrundfläche und in einer zusätzlichen Zeile die Grundfläche des Wirtschaftsgebäudes (Nutzung Hofstelle [28]) ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird.

enth. in Vordruck BayGrSt 3, Zeile

Tragen Sie bitte die dazugehörige Zeile der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) ein, in der das jeweilige Flurstück enthalten ist.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeile 19

Wenn das Grundstück teilweise für steuerbefreite Zwecke als auch für andere Zwecke benutzt wird, eine räumliche Abgrenzung für die verschiedenen Zwecke aber nicht möglich ist, z. B. bei einer Mehrzweckhalle, ist die überwiegende Nutzungsart entscheidend. Die Nutzungsart ist überwiegend, wenn sie mehr als 50 % der gesamten Nutzung ausmacht. Der gesamte Grundbesitz ist von der Steuer befreit, wenn die Nutzung zu steuerbefreiten Zwecken überwiegt.

Tragen Sie bitte in *Zeile 19* die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Herrichtung für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeilen 20 und 21

Nur bei unbebauten und bebauten Grundstücken des Grundvermögens: Das Grundstück bzw. der Grundstücksteil wird steuerbefreit, sobald dieses/dieser tatsächlich für den steuerbefreiten Zweck hergerichtet wird, das heißt ab dem Beginn der Bauarbeiten, nicht schon ab der Bauplanung. Tragen Sie bitte in *Zeile 20* den Anteil der voraussichtlichen Verwendung für steuerbefreite Zwecke in Prozent bezogen auf das gesamte Grundstück sowie in *Zeile 21* die zutreffende Nummer aus der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung ein. Tragen Sie bitte zusätzlich im **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) bei „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in *Zeile 61* eine „1“ ein und geben auf einer gesonderten Anlage „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ an, wann mit der Herrichtung begonnen wurde, wann sie voraussichtlich abgeschlossen wird und erläutern die Berechnung des Prozentsatzes der steuerbefreiten Verwendung. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen zu „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in der Anleitung zur Grundsteuererklärung - Hauptvordruck.

Liste der Grundsteuerbefreiungen

Geben Sie bitte die Nummer der Steuerbefreiung an, für die der (anteilige) Grundbesitz benutzt wird. Die zutreffende Nummer finden Sie in der folgenden Liste.

Nummer	Steuerbefreiung
	Der folgende Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ist von der Grundsteuer befreit (§ 3 des Grundsteuergesetzes):
01	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird. Das gilt nicht für Grundbesitz, der von Berufsvertretungen und Berufsverbänden sowie von Kassenärztlichen Vereinigungen und Kassenärztlichen Bundesvereinigungen benutzt wird.
02	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird.
03	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der von einer inländischen <ul style="list-style-type: none"> • juristischen Person des öffentlichen Rechts oder • Körperschaft oder • Personenvereinigung oder • Vermögensmasse für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt wird. Die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse muss nach ihrer Satzung, ihrem Stiftungsgeschäft oder ihrer sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen.
04	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der von <ul style="list-style-type: none"> • einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder <ul style="list-style-type: none"> ○ einem ihrer Orden oder ○ einer ihrer religiösen Genossenschaften oder ○ einem ihrer Verbände oder • einer jüdischen Kultusgemeinde für Zwecke <ul style="list-style-type: none"> • der religiösen Unterweisung, • der Wissenschaft, • des Unterrichts, • der Erziehung oder • der eigenen Verwaltung benutzt wird.
05	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 des Grundsteuergesetzes: Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendienerinnen und Kirchendiener <ul style="list-style-type: none"> • der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder • der jüdischen Kultusgemeinden. Die Regelung des § 5 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden.
06	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz <ul style="list-style-type: none"> • der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder • der jüdischen Kultusgemeinden gehört. Der Grundbesitz muss am 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds, gehören. Die Erträge aus dem gesonderten Vermögen dürfen ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendienerinnen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sein. Die Regelung des § 5 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden. Der Grundbesitz darf auch land- und forstwirtschaftlich benutzt werden, ohne dass dies Auswirkungen auf die Steuerbefreiung hat, § 6 des Grundsteuergesetzes.

	Darüber hinaus ist folgender Grundbesitz von der Grundsteuer befreit (§ 4 des Grundsteuergesetzes):
07	<p>§ 4 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der dem Gottesdienst</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder • einer jüdischen Kultusgemeinde gewidmet ist.
08	<p>§ 4 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Bestattungsplätze</p>
09	<p>§ 4 Nr. 3 Buchstabe a des Grundsteuergesetzes: Dem öffentlichen Verkehr dienende</p> <ul style="list-style-type: none"> • Straßen, • Wege, • Plätze, • Wasserstraßen, • Häfen und • Schienenwege. <p>Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen, z. B. Brücken, Stellwerke.</p>
10	<p>§ 4 Nr. 3 Buchstabe b des Grundsteuergesetzes: Alle Flächen auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebes notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen.</p> <p>Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem Betrieb auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen dienen.</p> <p>Grundflächen ortsfester Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.</p>
11	<p>§ 4 Nr. 3 Buchstabe c des Grundsteuergesetzes: Fließende Gewässer und die ihren Abfluss regelnden Sammelbecken</p>
12	<p>§ 4 Nr. 4 des Grundsteuergesetzes: Grundflächen, die mit Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbände bebaut sind. Die Einrichtungen müssen dem Interesse der Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse dienen.</p>
13	<p>§ 4 Nr. 5 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der für Zwecke</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Wissenschaft, • des Unterrichts oder • der Erziehung <p>benutzt wird. Die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss anerkannt haben, dass der Nutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. Außerdem muss der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.</p>
14	<p>§ 4 Nr. 6 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der für die Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird. Das Krankenhaus muss im Kalenderjahr vor dem Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 oder 2 der Abgabenordnung erfüllt haben. Außerdem muss der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.</p>
	Der folgende Grundbesitz ausländischer Staaten ist von der Grundsteuer befreit:
15	<p>Grundbesitz ausländischer Staaten,</p> <ul style="list-style-type: none"> • der für diplomatische Zwecke benutzt wird (Wiener Übereinkommen über diplomatische Beziehungen – WÜD – vom 18. April 1961, Bundesgesetzblatt 1964 II Seite 959) oder • der unter der gleichen Voraussetzung konsularischen Zwecken dient (Wiener Übereinkommen über konsularische Beziehungen – WÜK – vom 24. April 1963, Bundesgesetzblatt 1969 II Seite 1587).

	Der folgende Grundbesitz mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ist von der Grundsteuer befreit (§ 6 des Grundsteuergesetzes):
06	<p>§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder • der jüdischen Kultusgemeinden <p>gehört. Der Grundbesitz muss am 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds, gehören. Die Erträge aus dem gesonderten Vermögen dürfen ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendienerinnen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sein.</p> <p>Die Regelung des § 5 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden. Der Grundbesitz darf auch land- und forstwirtschaftlich benutzt werden, ohne dass dies Auswirkungen auf die Steuerbefreiung hat, § 6 des Grundsteuergesetzes.</p>
16	§ 6 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient.
17	<p>§ 6 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz,</p> <ul style="list-style-type: none"> • der von der Bundeswehr, • den ausländischen Streitkräften, • den internationalen militärischen Hauptquartieren, • der Bundespolizei, • der Polizei oder • des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihrer Zusammenschlüsse <p>als Übungsplatz oder Flugplatz benutzt wird.</p>
18	§ 6 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der unter § 4 Nr. 1 bis 4 des Grundsteuergesetzes (Nummern 7 bis 12 der vorangestellten Tabelle) fällt.

Der Grundbesitz bestimmter begünstigter Rechtsträger ist nur dann von der Steuer befreit, wenn er demjenigen, der ihn für steuerbefreite Zwecke nutzt, oder einem anderen begünstigten Rechtsträger zuzurechnen ist.

Wohnungen sind stets steuerpflichtig, auch wenn der Grundbesitz für steuerbefreite Zwecke benutzt wird (§ 5 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes). Ausnahmen hiervon sind in der vorangestellten Tabelle unter den Nummern 05 und 06 aufgeführt. Eine Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die zusammen das Führen eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die Räume müssen von anderen Wohnungen oder Räumen baulich getrennt sein und eine abgeschlossene Wohneinheit bilden. Zudem benötigen sie einen selbstständigen Zugang und die für das Führen eines Haushalts erforderlichen Nebenräumen (Küche, Bad oder Dusche, Toilette). Die Wohnfläche soll mindestens 20 m² betragen.

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen

Zu Zeilen 22 bis 40

Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl kommt für die Gebäudeflächen eines Grundstücks des Grundvermögens in Betracht,

- auf dem sich ein Baudenkmal befindet,
- das wohnraumgefördert wird,
- das Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereinen gehört oder
- auf dem sich der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft befindet.

Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Zu Zeile 22

Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für sämtliche Gebäudeflächen aller steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile einheitlich vor, tragen Sie bitte in *Zeile 22* die Nummer der zutreffenden Ermäßigung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Ermäßigung der Grundsteuermesszahl“ in dieser Anleitung.

Sind nur für einen Teil eines Gebäudes / Gebäudeteils auch noch die Voraussetzungen für eine weitere Ermäßigung der Grundsteuermesszahl erfüllt, füllen Sie bitte nur die *Zeilen 23 ff.* aus.

Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Zu Zeilen 23 bis 37

Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nur für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude bzw. Gebäudeteile vor, füllen Sie bitte die *Zeilen 23 ff.* aus. Dasselbe gilt, wenn die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nur für einen Teil und zusätzlich die Voraussetzungen für eine weitere Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für alle Gebäude bzw. Gebäudeteile vorliegen.

Tragen Sie bitte folgende Angaben zu dem jeweiligen Gebäude bzw. Gebäudeteil ein:

- die lfd. Nummer aus der Anlage Grundstück (BayGrSt 2)
- die Bezeichnung / Verwendungsweise
- die ermäßigte Wohn- bzw. Nutzfläche
- die Nummer der Ermäßigung

Steuerfreie Gebäude bzw. Gebäudeteile, die auch die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl erfüllen, sind nicht einzutragen.

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2

Tragen Sie bitte für Ihre Gebäude bzw. Gebäudeteile die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) ein.

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Gebäude bzw. Gebäudeteile.

ermäßigte Wohn- bzw. Nutzfläche in m²

Tragen Sie bitte die Wohn- bzw. Nutzfläche ein, für die die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen.

Hinweis: Eine Ermäßigung von Nutzflächen kommt nur bei einer Ermäßigung aufgrund Denkmalschutz in Betracht.

Nummer der Ermäßigung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Ermäßigung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Ermäßigung der Grundsteuermesszahl“ in dieser Anleitung.

Beispiel:

Ein Grundstück mit einem Laden (150 m²) und zwei Wohnungen (90 m² bzw. 70 m²) steht unter Denkmalschutz. Die Wohnung mit 70 m² unterliegt der kommunalen Wohnraumförderung.

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen					13	
Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen						
Für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl einheitlich vor.						
22	Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)				66	<input type="text"/>
Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen						
Für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile bzw. sowohl für Teile als auch für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.						
	lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise	ermäßigte Wohnfläche in m ²	ermäßigte Nutzfläche in m ²	Nummer der Ermäßigung (s. Anleitung)	
23	0 0 1	L a d e n		1 5 0	0 2	
24	0 0 2	W o h n u n g 1	9 0		0 2	
25	0 0 3	W o h n u n g 2	7 0		1 2	

Liste der Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

Geben Sie bitte die Nummer der zutreffenden Ermäßigung der Grundsteuermesszahl an, für die die Voraussetzungen für den (anteiligen) Grundbesitz vorliegen. Die zutreffende Nummer finden Sie in der folgenden Liste.

Nummer	Ermäßigung der Grundsteuermesszahl
	Wohnanteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
01	Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Das Grundstück dient <ul style="list-style-type: none"> • der Betriebsinhaberin oder dem Betriebsinhaber, • den zu ihrem bzw. seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen, • den Altenteilern oder • den Angestellten des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu Wohnzwecken und steht in enger räumlicher Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Die Betriebsinhaberin bzw. der Betriebsinhaber oder ein zu ihrem bzw. seinem Haushalt gehörender Familienangehöriger ist durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden.
	Denkmalschutz
02	Art. 4 Abs. 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Auf dem Grundstück befindet sich ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 (Ensembleschutz) des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. <u>Hinweis:</u> Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt eine Denkmalliste mit allen Denkmälern in Bayern (www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas).
	Wohnraumförderung
03	Art. 4 Abs. 4 Nr. 1 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Die Wohnflächen unterliegen aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus.

Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereine	
04	Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Anteile der Wohnungsbaugesellschaft werden mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten und es besteht ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft beziehungsweise den Gebietskörperschaften.
05	Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Wohnungsbaugesellschaft ist als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt.
06	Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Das Grundstück wird einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet. Für die Tätigkeit der Genossenschaft oder des Vereins <ul style="list-style-type: none"> • besteht eine Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes, und • der Grundbesitz ist der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen.
Kombinationen	
07	Art. 4 Abs. 2 und 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 2 liegen gleichzeitig vor.
08	Art. 4 Abs. 2 und 4 Nr. 1 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 3 liegen gleichzeitig vor.
09	Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 4 liegen gleichzeitig vor.
10	Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 5 liegen gleichzeitig vor.
11	Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 6 liegen gleichzeitig vor.
12	Art. 4 Abs. 3 und 4 Nr. 1 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 3 liegen gleichzeitig vor.
13	Art. 4 Abs. 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 4 liegen gleichzeitig vor.
14	Art. 4 Abs. 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 5 liegen gleichzeitig vor.
15	Art. 4 Abs. 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 6 liegen gleichzeitig vor.
16	Art. 4 Abs. 2 und 3 und 4 Nr. 1 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 3 liegen gleichzeitig vor.
17	Art. 4 Abs. 2 und 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 4 liegen gleichzeitig vor.
18	Art. 4 Abs. 2 und 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 5 liegen gleichzeitig vor.
19	Art. 4 Abs. 2 und 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 6 liegen gleichzeitig vor.

Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen

Zu Zeile 38 bis 40

bei Wohnraumförderung

Folgende Angaben sind nur bei Wohnraumförderung auszufüllen (Ermäßigung Nummern 03, 08, 12 und 16 der vorangestellten Tabelle).

Zu Zeile 38

Tragen Sie bitte in Zeile 38 das Ablaufdatum des zuerst auslaufenden Förderungszeitraums ein.

Zu Zeile 39

Tragen Sie bitte bei mehreren Wohnraumförderungen zusätzlich das Ablaufdatum des zuletzt auslaufenden Förderungszeitraums in Zeile 39 ein.

bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen

Folgende Angaben sind nur bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen auszufüllen (Ermäßigung Nummern 04 bis 06, 09 bis 11, 13 bis 15 und 17 bis 19 der vorangestellten Tabelle).

Zu Zeile 40

Geben Sie bitte an, um welche **Grundstücksart** es sich handelt.

Die Definition für eine Wohnung finden Sie unterhalb der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- eine Wohnung enthalten
und
- kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück ist auch dann ein Einfamilienhaus, wenn es nicht vollständig zu Wohnzwecken verwendet wird, solange

- die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt
und
- die weiteren Räume, die neben der Wohnung zu anderen Zwecken als Wohnzwecken benutzt werden, die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zweifamilienhaus

Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- zwei Wohnungen enthalten
und
- kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück ist auch dann ein Zweifamilienhaus, wenn es nicht vollständig zu Wohnzwecken verwendet wird, solange

- die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt
und
- die weiteren Räume, die neben den Wohnungen zu anderen Zwecken als Wohnzwecken benutzt werden, die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mietwohngrundstück

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die

- zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen
und
- nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

Das gilt auch, wenn sich die Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden befinden.

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum setzt sich aus dem Sondereigentum an einer Wohnung und dem dazugehörigen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zusammen.

Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen

Geben Sie bitte alle weiteren Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen auf einer zusätzlichen **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) an, wenn für weitere Teile des Grundbesitzes die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und / oder Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen. In diesem Fall 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 Grundsteuerbefreiungen bzw. -ermäßigungen zu erfassen.

Impressum**Herausgeber:**

Bayerische Staatskanzlei, Franz-Josef-Strauß-Ring 1, 80539 München

Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München

Telefon: +49 (0)89 2165-0, E-Mail: direkt@bayern.de

Technische Umsetzung:

Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München

Druck:

Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Hindenburgring 12, 86899 Landsberg am Lech

Telefon: +49 (0)8191 126-725, Telefax: +49 (0)8191 126-855, E-Mail: druckerei.ii@jv.bayern.de

ISSN 2627-3411**Erscheinungshinweis / Bezugsbedingungen:**

Das Bayerische Ministerialblatt (BayMBl.) erscheint nach Bedarf, regelmäßiger Tag der Veröffentlichung ist Mittwoch. Es wird im Internet auf der Verkündungsplattform Bayern www.verkuendung.bayern.de veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich verkündete Fassung. Die Verkündungsplattform Bayern ist für jedermann kostenfrei verfügbar.

Ein Ausdruck der verkündeten Amtsblätter kann bei der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech gegen Entgelt bestellt werden. Nähere Angaben zu den Bezugsbedingungen können der Verkündungsplattform Bayern entnommen werden.