

# ESELGRIMM UND PARTNER ■ STEUERBERATER mbB

Eselgrimm und Partner • Steuerberater mbB • Am Friedhof 26 • 97422 Schweinfurt

- **Theodor Eselgrimm**  
Steuerberater
- **Tim Eselgrimm**  
Steuerberater

Telefon 09721/646460  
Telefax 09721/6464650

Schweinfurt, den 05.05.2022

-

Benötigte Angaben und Unterlagen zur Erstellung der Grundsteuererklärung in Bayern

<b>Alle Grundstücke</b>	
<b>Benötigte Angaben</b>	<b>Wo zu finden?</b>
Gemarkung Flurnummer Flurstücksnummer Grundbuchblatt Lage Eigentümer	Kaufvertrag des Grundstücks Ist kein Kaufvertrag vorhanden, können die Angaben vom 01.07.2022 bis 31.10.2022 über den BayernAtlas abgerufen werden. Hierbei muss allerdings wahlweise die Adresse oder die Flurnummer und die Gemarkung bekannt sein.
Aktenzeichen	Auf der Aufforderung zur Abgabe der Erklärung
Grundstücksfläche	Auszug aus dem Liegenschaftsregister oder BayernAtlas
Grundstücksart	Bebaut, unbebaut oder Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung
Falls vorhanden Erbbaurechtsangaben	Erbbauvertrag
Bebaute Grundstücksfläche (nur bei Grundstücken mit mehr als 10.000 qm)	Baupläne
<b>für bebaute Grundstücke zusätzlich</b>	
Nutzfläche * Wohnfläche *	Aus den Bauplänen
Nutzungsart	Wohnen, Nicht-Wohnen, Mischnutzung
Erbbauberechtigter (nur Erbbaurecht)	Erbbauvertrag
Gebäude auf fremden Grund und Boden	Angaben zum Gebäudeeigentümer oder Erbbauberechtigten aus Vertrag
<b>für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zusätzlich</b>	
Nutzfläche	
Ertragsmesszahl bei Nutzung 1, 21 und 23 **	
Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude bei Nutzung 29 bis 34 **	
Durchflussmenge in Liter pro Sekunde bei Nutzung 20 **	
Tierbestand nach Tierart bei Tierhaltung	
Bei Tierhaltung: Fläche im Eigentum, verpachtete Fläche, gepachtete Fläche	

<b>Generell: Angaben zu Steuerbefreiungs- und Ermäßigungstatbeständen</b>	
Verwendung zum Zivilschutz	Bescheid der entsprechenden Behörde
Gemeinnützige Verwendung	Freistellungsbescheid der Finanzverwaltung
Wohnraumförderung	Bescheid der entsprechenden Behörde
Lehr- oder Versuchszwecken dienend	Ggf. bei landwirtschaftlichen Flächen
Wohnteile der Land- und Forstwirtschaft	
Baudenkmäler	Bescheid der entsprechenden Behörde

\* Grundsätzlich sind Wohn- und Nutzflächen zu unterscheiden. Die Beurteilung richtet sich nach der Verwendung. Wohnflächen sind alle Flächen, die zu Wohnzwecken dienen. Nutzflächen sind alle anderen um- und bebauten Flächen, die nicht zu Wohnzwecken dienen und kein Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen sind.

Bei Gebäuden, die **ausschließlich Wohnzwecken** dienen, wird die Fläche der zu Wohnzwecken dienenden Räume benötigt. (Ausnahme siehe Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude) Nutzflächenanteile werden nicht in die Erklärung eingetragen. Übliche Nutzflächen in Wohngebäuden sind z.B. Abstellräume, Kellerräume, Waschküchen, Heizungsräume etc.

Bei Gebäuden, die **ausschließlich anderen Zwecken** (außer LuF) dienen, ist die Summe der Räume anzugeben, die einer definierten Nutzung dienen, jedoch nicht die technisch notwendigen und Verkehrsflächen.

Anzugeben ist also die gesamte Gebäudefläche abzüglich der Flächen die konstruktionsbedingt benötigt werden (z.B. Wände oder Stützpfeiler), die technische Funktionsflächen sind (z.B. Brennstofflager) oder die als Verkehrsflächen dienen (z.B. Gänge, Eingangshallen, die Fläche von Aufzugsschächten).

Die Unterscheidung ist anhand der Funktion zu treffen. Eine Abstellkammer ist keine technische Funktionsfläche, da diese mit keiner technischen Vorrichtung in Zusammenhang steht, eine Teeküche keine Verkehrsfläche, da diese der Allgemeinheit nicht zur Verfügung steht.

Bei Gebäuden, die **sowohl Wohn- als auch anderen Zwecken** dienen, ist nach den oben genannten Maßstäben aufzuteilen. Hierbei werden z.B. die den Wohneinheiten zugeordneten Kellerflächen nicht, die anderen Zwecken zugeordneten Kellerflächen dagegen schon angegeben.

**Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude** erfahren hierbei eine besondere Behandlung.

Garagen und Tiefgaragenstellplätze, die einer zu anderen Zwecken dienenden Fläche zugeordnet sind, sind stets als Nutzfläche zu erfassen.

Etwas komplizierter wird es bei **Garagen und Tiefgaragenstellplätzen, die zu Wohnzwecken dienenden Flächen wirtschaftlich zugeordnet** sind und das unabhängig davon, ob das Gebäude ausschließlich oder nur teilweise Wohnzwecken dient.

Ist die Garage oder der Tiefgaragenstellplatz kleiner als 51 qm und befindet sich dieser in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, bleibt diese Fläche außer Ansatz und wird nicht als Nutzfläche eingetragen.

Ist die Garage oder der Tiefgaragenstellplatz größer als 50 qm, ist die Fläche, die 50 qm übersteigt als Nutzfläche zu erfassen.

Dies gilt nur, soweit die Garagen und Tiefgaragenstellplätze eine wirtschaftliche Einheit mit der Wohnung bilden (dingliches Recht oder vertragliche Vereinbarung). Beispiel: 4 Wohneinheiten mit 6 Tiefgaragenstellplätzen (Fläche 120 qm) ohne wirtschaftliche Zuordnung der Stellplätze müssen 70 qm als Nutzfläche erfassen (120 qm abzüglich Freiflächenbetrag von 50 qm)

**Nebengebäude**, die von untergeordneter Bedeutung und in unmittelbarer Nähe zu einer Wohnung sind, werden nur angesetzt, soweit ihre Gebäudefläche 30 qm übersteigt.

\*\* Bei der Beurteilung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden folgende Nutzungsarten unterschieden:

<b>Nr.</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Nr.</b>	<b>Nutzung</b>
1	Landwirtschaftliche Nutzung	18	Wasserflächen stehend, Ertrag 1-4 kg/Ar
2	Forstwirtschaftliche Nutzung	19	Wasserflächen stehend, Ertrag > 4 kg/Ar
3	Bewirtschaftungsbeschränkte Forstwirt.	20	Wasserflächen fließend mit Ertrag
4	Weinbauliche Nutzung	21	Saatzucht
5	Gemüsebau – Freiland	22	Weihnachtsbaumkulturen
6	Gemüsebau – unter Glas oder Kunststoff	23	Kurzumtriebsplantagen
7	Blumen und Zierpflanzen – Freiland	24	Abbauland
8	Blumen & Zierpfl. – u. Glas oder Kunstst.	25	Geringstland
9	Obstbau – Freiland	26	Unland
10	Obstbau unter Glas oder Kunststoff	27	Windenergie
11	Baumschulen – Freiland	28	Hofstelle
12	Baumschulen – unter Glas oder Kunststoff	29	Gebäude bei Weinerzeugung
13	Kleingarten- und Dauerkleingartenland	30	Gebäude bei Imkerei
14	Gartenlaube über 30qm	31	Gebäude bei Wanderschäfferei
15	Hopfen	32	Gebäude bei Pilzanbau
16	Spargel	33	Gebäude bei Produktion von Nützlingen
17	Wasserflächen stehend, Ertrag < 1 kg/Ar	34	Gebäude sonstiger Nebenbetriebe