

Grundsteuerreform

Zell, am 20. September 2022

Dipl. Betriebswirt (DH)

Tobias Bergbauer

Steuerberater

Dipl. Jurist



Grundsteuerreform

Gliederung

- 1. Hintergrund der Grundsteuerreform**
- 2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes**
- 3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten**
- 4. Abgabe der Grundsteuererklärung**
- 5. ELSTER**
- 6. Steuerberaterportal**

1. Hintergrund der Grundsteuerreform

Urteil Bundesverfassungsgericht vom April 2018

- bisherige Berechnungsgrundlage ist verfassungswidrig
 - alte Bundesländer: Werte von 1964
 - neue Bundesländer: Werte von 1935
 - gleiche Grundstücke unterschiedlich behandelt
 - Wertentwicklungen nicht berücksichtigt
-
- gestattet noch bis zum Jahr 2024

Grundsteuerreformgesetz vom 26. November 2019

- Grundsteuer soll in Zukunft beruhen auf
 - Bodenrichtwerten und
 - Listenmieten, bzw. pauschalen Herstellungskosten
 - Aufkommens-Neutral (bisher 14,4 Mrd. Euro / Jahr)

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Teilweise eigenes Landesmodell in Bayern

- für Grundsteuer A (Landwirtschaft) gilt in Bayern das Bundesmodell
- für die Grundsteuer B (alle anderen Grundstücke) lehnt Bayern das Bundesmodell ab:
 - zu bürokratisch => Neuermittlung alle 7 Jahre
 - wertabhängigaber: Grundsteuer ist der Beitrag für die Finanzierung der kommunalen Infrastruktur, für die sonst keine Beiträge/Gebühren erhoben werden (z.B. Spielplätze, Feuerwehr, Sportplätze, Wanderwege)
Die Infrastruktur wird von allen gleichermaßen genutzt, und das ist UNABHÄNGIG vom Wert des jeweiligen Grundstücks

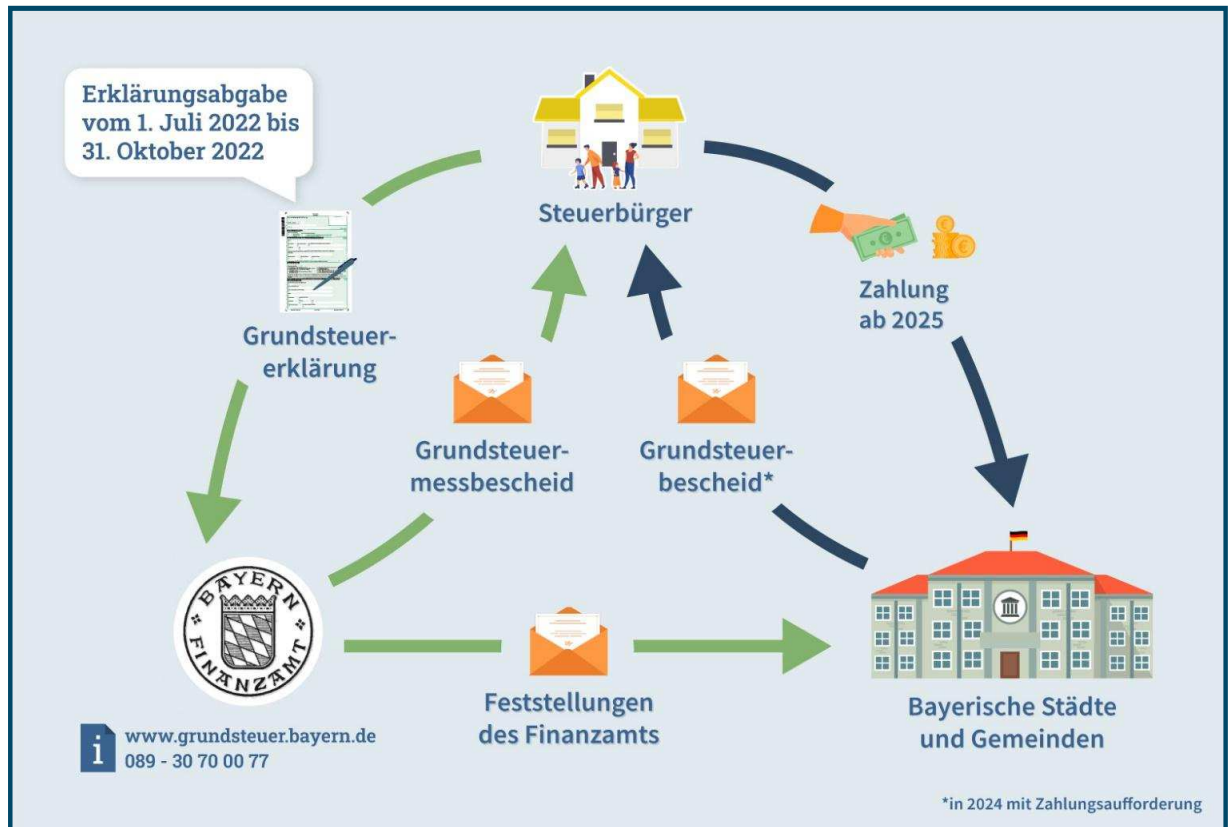
Das bayerische Flächenmodell ist daher **wertunabhängig**

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Landesmodell in Bayern

- nur eine Steuererklärung notwendig
- nur wenige Angaben notwendig:
 - Aktenzeichen
 - Information zum Eigentümer/zu den Eigentümern
 - Lage
 - Fläche Grundstück
 - Fläche Gebäude
 - Art der Gebäudenutzung
- spätere Feststellung nur notwendig bei Änderung
 - Anbau
 - Abriss
 - Nutzungsänderung

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes



2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Landesmodell in Bayern - Berechnung

	Grund und Boden	Gebäude	
		Wohnnutzung	Nutzung zu anderen Zwecken
Fläche × Äquivalenzzahl	Fläche des Flurstücks 0,04 Euro / m ²	Wohnfläche 0,50 Euro / m ²	Nutzfläche 0,50 Euro / m ²
= Äquivalenzbeträge	für den Grund und Boden	für die Wohnfläche	für die Nutzfläche
× Grundsteuer- messzahl	100 %	70 %	100 %
= Grundsteuermessbetrag			
× Hebesatz der Gemeinde			
= Grundsteuer			

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Landesmodell in Bayern - Bescheide

- Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge versendet durch das Finanzamt
- Bescheid über den Grundsteuermessbetrag versendet durch das Finanzamt
- Grundsteuerbescheid versendet durch die Gemeinde

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Wer muss eine Grundsteuererklärung abgeben?

- jeder, der am 01. Januar 2022
- Eigentümer an einer **wirtschaftlichen Einheit** ist
- Es kommt nicht auf die Eintragung im Grundbuch an, sondern auf den Notarvertrag (Übergang Nutzen und Lasten)

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

- 1. Abgrenzung Land- und Forstwirtschaft zu Grundvermögen
- 2. **Alle** Flurstücke und Gebäude derselben Vermögensart, die demselben Eigentümer gehören und **zusammen genutzt** werden
- Ausnahme: Ehegatten, oder Lebenspartner
 - z.B. Haus gehört einem Ehepartner, Grundstück dem anderen
 - z.B. Haus wurde über 2 Flurstücke gebaut
- jedes Wohnungs- und Teileigentum bildet ebenfalls eine eigene wirtschaftliche Einheit

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

- Land- und Forstwirtschaft
 - Flächen die zusammen bewirtschaftet werden, bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Zurechnung erfolgt allerdings beim Eigentümer, nicht beim Pächter
 - Nicht zum Betrieb gehören die Wohngebäude und der zugehörige Grund und Boden => Grundsteuer B!
- Berechnung
 - Fläche * Ertragswert => Zuschlag bei verstärkter Tierhaltung
 - = Reinertrag
 - * Faktor 18,6
 - = Grundsteuerwert
 - * Grundsteuermesszahl (0,55 Promille)
 - = Grundsteuermessbetrag
 - * Hebesatz der Gemeinde
 - = Grundsteuer

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Abgrenzung Landwirtschaft - Grundvermögen

- Das Modell der Grundsteuer bei der Landwirtschaft ist unabhängig von Gebäuden und Gebäudeflächen
- Für eine bestimmte Größe eines Betriebs ist im Ertragswert eingerechnet, dass man entsprechende Gebäude braucht
- Ausnahme: intensive Tierhaltung => hier gibt es einen Zuschlag. Man rechnet damit, dass in Bayern nur 20% der Betriebe davon betroffen sind. (man braucht größeren Stall, man braucht mehr Maschinen usw.)
- Verpachtete Wiesen und Felder => über Pacht wird Grundsteuer umgelegt (wird in neue Bundesländer anders gesehen)

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Abgrenzung Landwirtschaft - Grundvermögen

- Begünstigt sind aber nur die Gebäude, die auch landwirtschaftlich genutzt sind!
 - Nutzung zu Wohnzwecken => Grundsteuer B (eigene Wohnung, Altenteiler, Mitarbeiter)
 - Aber: weiterer Abschlag um 25%, wenn enger Zusammenhang zum Betrieb => Geräusche und Gerüche
 - Auch Ferienwohnungen Grundsteuer B
=> Ausnahme: ganz untergeordnet: nur maximal 3 Zimmer und/oder 5 Betten auf dem gesamten Hof
 - Problem => landwirtschaftliche Nutzung wird beendet

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Abgrenzung Landwirtschaft - Grundvermögen

- Nicht mehr landwirtschaftlich genutzt:
 - aus Wiese wird Bauerwartungsland oder Bauland
 - auf Wiese wird PV-Anlage gebaut
 - auf Wiese wird Golfplatz/Flugplatz/Fußballplatz gebaut
 - um das Wohnhaus herum liegt ein großer Hausgarten
 - In ungenutzte Scheune darf der Nachbar (gegen Entgelt)
 - Ware lagern
 - Oldtimer abstellen
 - Wohnwagen abstellen
 - ACHTUNG: wenn die Scheune ansonsten ungenutzt ist, wird sie komplett zur Grundsteuer B!! Wenn 50qm als Abstellfläche und 150qm für Heu genutzt, dann Aufteilung, aber 50 qm Abstellfläche und 150 qm gar keine Nutzung bedeutet => 200qm Nutzfläche Grundsteuer B

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Abgrenzung Landwirtschaft - Grundvermögen

- Nicht mehr landwirtschaftlich genutzt:
 - Biogasanlage
 - Hofladen
 - Lager für den Hofladen
- Problem 1: Entnahme aus LaWi Grundvermögen in der Vergangenheit! Jetzt Privatvermögen! Grundsteuer B
- Problem 2: man muss wirklich alle Flächen erfassen! Liegenschaftskataster oder Grundbuch zu empfehlen

2. Inhalt des bayerischen Grundsteuergesetzes

Steuerermäßigungen

- Wohnflächen im Zusammenhang mit Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieben
- Baudenkmal nach bayr. Denkmalschutzgesetz
- Sozialer Wohnungsbau
- Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft

- Ermäßigung der Grundsteuermeßzahl jeweils um 25 %
- Liegen mehrere Ermäßigungstatbestände vor, werden die 25 % mehrfach hintereinander gewährt.

3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Grundstücksfläche

- Grundbuchblatt (Einsicht für 19,99 Euro digital, oder bei Notar)
- Kaufvertrag (Notar)
- Bayern-Atlas (kostenlos)
- Flurstücksnachweis vom Amt für Digitalisierung (8 Euro)

3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

The screenshot shows the BayernAtlas website interface. At the top, the title 'Grundstückfläche' is displayed. Below it, there are navigation links: 'Geodaten bestellen', 'Geoportale Bayern', 'Weitere Portale', and 'Vollbild'. A search bar contains the text 'Orte, Adressen, Themen, Koordinaten, Point of Interest...'. To the right of the search bar, there is a red circle around the link 'BayernAtlas-GRUNDSTEUER'. Below the search bar, there is a menu with options: 'Teilen', 'Drucken', 'Zeichnen & Messen auf der Karte', 'Routing', 'Erweiterte Werkzeuge', 'Freizeit in Bayern', 'Thema wechseln', and 'Dargestellte Karten'. The main content is a map of Bavaria, showing major cities like Würzburg, Bamberg, Regensburg, and München. The map is overlaid with a grid of red lines representing cadastral parcels. In the bottom right corner, there is a logo for 'Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat' and a small map of Bavaria.

3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

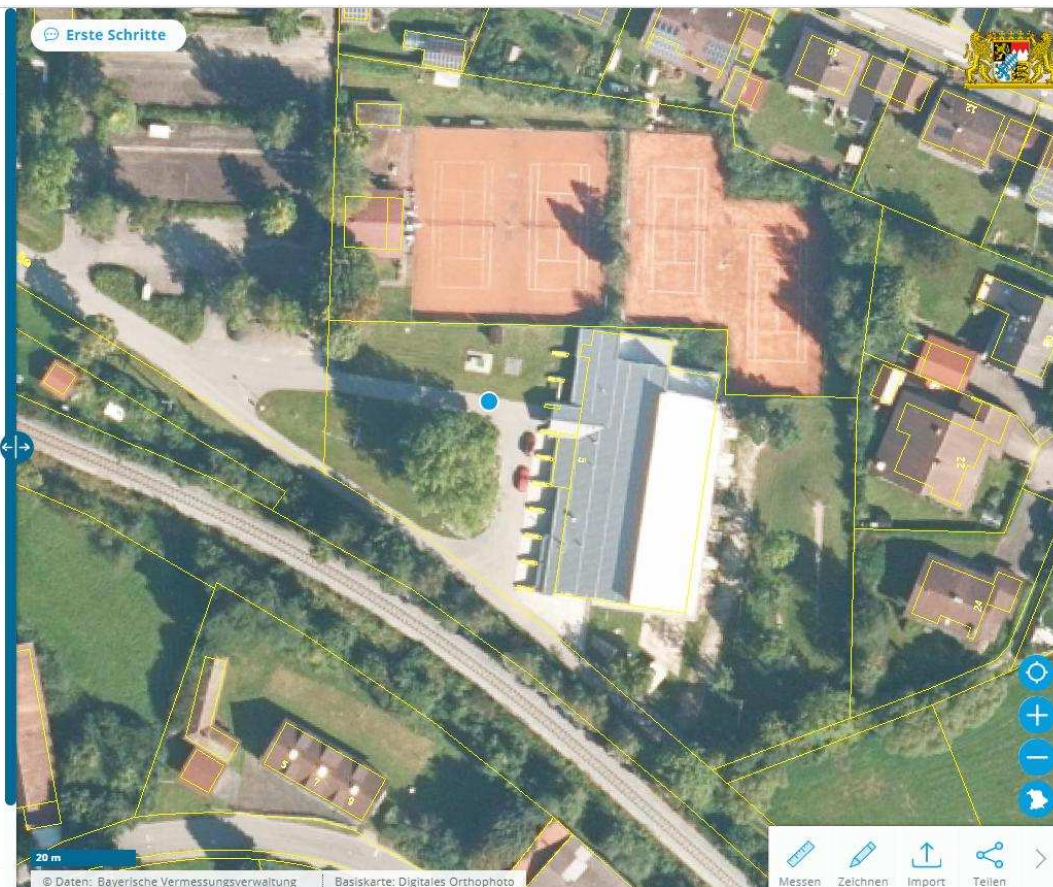
← Objekt-Info

Informationen zur Grundsteuererklärung, Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	Blaibach
Gemarkung	Blaibach
Gemarkungsnummer	095162
Flurstückszähler	1
Flurstücksnummer	15
Amtliche Fläche	5.789 m ²
Tatsächliche Nutzung	5.767 m ² Fläche besonderer funktionaler Prägung 22 m ² Weg
Gesamtertragsmesszahl	-

Bitte beachten Sie zwingend die [Nutzungsbedingungen](#) und [Hinweise](#) zu den bereitgestellten Daten.

Gegen die Veröffentlichung der Ertragsmesszahl (EMZ) im BayernAtlas-Grundsteuer kann der jeweilige Eigentümer Widerspruch gemäß Art. 10 a Abs. 2 Satz 2 BayGrStG einlegen. In diesem Fall werden die Sachdaten für das spezielle Flurstück im BayernAtlas-Grundsteuer nicht mehr angezeigt. Wenn Sie der Darstellung der EMZ widersprechen möchten, verwenden Sie bitte das [Widerspruchsformular](#).



3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

← Objekt-Info

Informationen zur Grundsteuererklärung, Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	Blaibach
Gemarkung	Blaibach
Gemarkungsnummer	095162
Flurstückszähler	1
Flurstücksnummer	15
Amtliche Fläche	5.789 m ²
Tatsächliche Nutzung	5.767 m ² Fläche besonderer funktionaler Prägung 22 m ² Weg
Gesamtertragsmesszahl	-



3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

← Objekt-Info

Informationen zur Grundsteuererklärung, Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	Chamerau
Gemarkung	Chamerau
Gemarkungsnummer	095102
Flurstückszähler	1381
Flurstücksnummer	-
Amtliche Fläche	35.139 m ²
Tatsächliche Nutzung	18.527 m ² Ackerland 15.910 m ² Grünland 702 m ² Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung	10.797 m ² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 57, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 5183

9.342 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 4297

9.253 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 57, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 4071

4.558 m² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Wasserstufe (4-), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 28, Ertragsmesszahl 1276

23 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 37, Ertragsmesszahl 9

Gesamtertragsmesszahl 14836

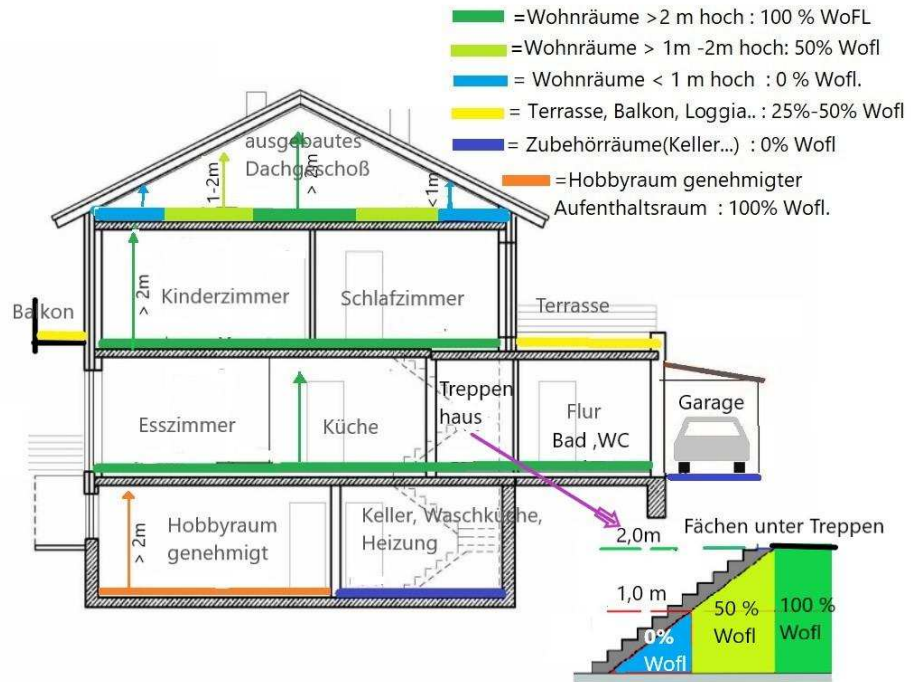
3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Wohnfläche

- die m² sind grundsätzlich zu ermitteln aus den Bauunterlagen, Mietvertrag, oder aber auch aus der Nebenkostenabrechnung (außer es wurden bauliche Veränderungen vorgenommen)
- Händische Ausmessung grundsätzlich nicht notwendig
- Ermittlung nach der Wohnflächenverordnung
- Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen
- einzubeziehen sind bspw. Tür- und Fensterrahmen, fest eingebaute Öfen, Bade- oder Duschwannen, Einbaumöbel, versetzbare Raumteile
- nicht einzubeziehen => Treppen, Türnischen, Treppenabsätze

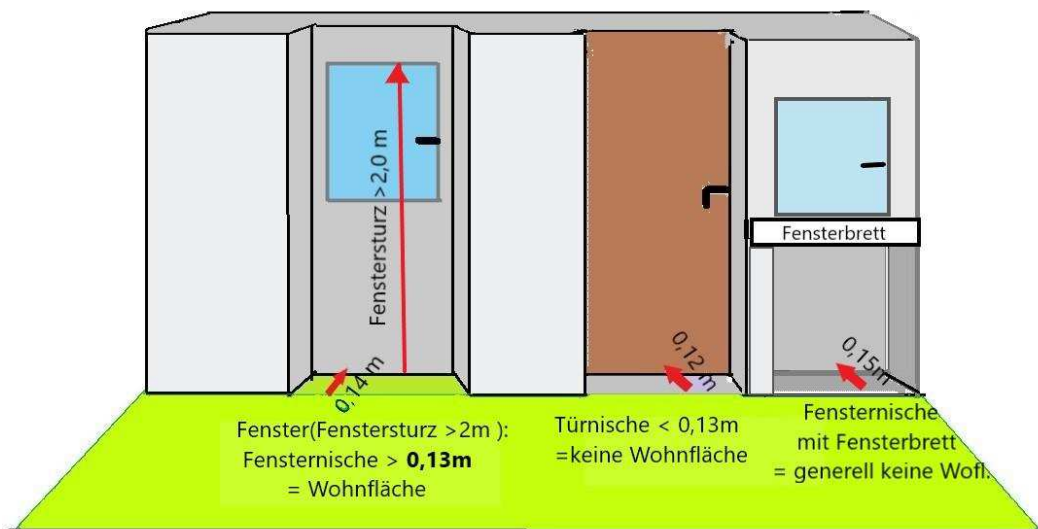
3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Wohnfläche



3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Wohnfläche



3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Wohnfläche - Einzelheiten

- Grundflächen mit einer lichten Höhe von 2 Meter zählen vollständig
- bei einer lichten Höhe zwischen 1 Meter und 2 Meter => 50 %
- bei einer lichten Höhe unter 1 Meter => 0 %
- Abstellräume außerhalb der Wohnung => 0 %
- Kellerräume => außerhalb Einliegerwohnung => 0 %
- Waschküche, Trocknungsraum, Heizraum => 0%
- Balkone, Terrassen, Loggien => 25 – 50 %
- Wintergarten => beheizt 100 %; nicht beheizt 50 %
- Pool => Halle beheizt 100 %; Halle nicht beheizt 50 %
- Nebengebäude => unter 30 m² => 0 % (Freibetrag)
- Garagen => unter 50 m² => 0 % (Freibetrag) (zählt als Nutzfläche)
ACHTUNG: eine Garage darf nicht umgewidmet werden
(Garagen- und Stellplatz-Verordnung)
- Carports / Stellplätze im Freien => 0 %

3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Nutzfläche

- ermittelbar, nach jedem geeigneten Verfahren, z.B. DIN 277
- zur Nutzfläche zählen:
 - Büroräume
 - Werkhallen, Lagerhallen
 - Abstellräume, Sanitärräume
 - etc.
- nicht zur Nutzfläche zählen:
 - Konstruktions-Grundflächen (z.B. Wände, Säule)
 - technische Funktionsflächen
 - Verkehrsflächen (z.B. Flure, Eingangshallen, Rampen)
 - etc.

3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Problemfall Garage

- Doppelgarage wird tatsächlich genutzt als Lager
- 50 qm Freibetrag
- eine Garage darf nicht umgewidmet werden! (Garagen- und Stellplatzverordnung)



Was ist eine Terrasse?

- Als Terrasse wird ein ebenerdiger Platz bezeichnet, der ausschließlich einem angrenzenden Wohnraum zugeordnet, mit einem festen Bodenbelag versehen und zum Aufstellen von Tischen und Stühlen geeignet ist (LG Saarbrücken WuM 2010, 446; LG Hamburg WuM 1996, 278).

3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Problemfall Scheune

- Landwirtschaftliche Scheune 600qm Nutzfläche:
- landwirtschaftlich genutzt => in Grundsteuer A mit dabei
- ungenutzt => in Grundsteuer A mit dabei
- Vermietet an Nachbar Oldtimer 50 qm, Rest ungenutzt
 - komplett Grundsteuer B! mit 600 qm;
komplett Boden 0,04 Euro/qm
 - 30 qm Freibetrag nur wenn in räumlichen Zusammenhang zu Wohnnutzung
- Vermietet an Nachbar Oldtimer 50 qm, Rest lawi genutzt:
 - Grundsteuer B mit 50 qm + Boden mit 50 qm
 - Rest in Grundsteuer A enthalten



3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

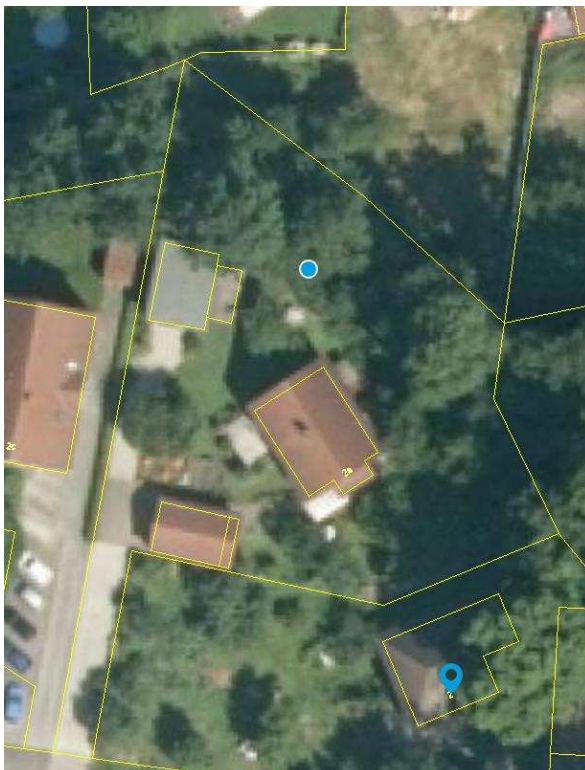


Problemfall Scheune

- private Scheune 600qm Nutzfläche:
- Immer Grundsteuer B => Grund und Boden 0,04 Euro/qm
- 100 qm Lager für Holz => kein Ansatz
 - Lagerflächen für Brennstoffe zählen nach DIN 277 nicht zur Nutzfläche
- 100 qm Lager wie Keller/Dachboden/Abstellraum => kein Ansatz
 - die Scheune ist ein Zubehörraum in engem Zusammenhang zur Wohnfläche
- 100 qm vermietet an Nachbar => Nutzfläche 100 qm
- 200 qm ungenutzt => Nutzfläche 200 qm
- 50 qm Werkstatt => Nutzfläche 50 qm
- 50 qm Heizraum => Zubehörraum => kein Ansatz

3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Beispiel: Wohnhaus im Landkreis Amberg-Weilburg



3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Beispiel: Wohnhaus im Landkreis Amberg-Regen

← Objekt-Info

Informationen zur Grundsteuererklärung,
Stichtag 01.01.2022 (Grundsteuerreform)

Gemeinde	Neukirchen b.Sulzbach-Rosenberg
Gemarkung	Neukirchen b.Sulzbach-Rosenbg.
Gemarkungsnummer	094481
Flurstückszähler	1535
Flurstücksnummer	38
Amtliche Fläche	1.656 m ²
Tatsächliche Nutzung	1.656 m ² Wohnbaufläche
Gesamtertragsmesszahl	-

Grundsteuerreform

3. Ermittlung/Aufbereitung der Daten

Beispiel: Wohnhaus im Landkreis Amberg-Regen

- Grundstück: 1.656 m²
- Gebäudeteile:
 - Wohnhaus:
Erdgeschoss 80 m², Obergeschoss 80 m², Keller 80 m²
ohne Treppen => Ansatz: 160 m²
 - Garage: 42 m² => Freibetrag 50 m² => Ansatz 0 m²
 - Gartenhaus: 44 m² => Freibetrag 30 m² => Ansatz 14 m²
 - Balkone: 12 m² => Ansatz 25 % => 3 m²
 - Terrassen: 28 m² => Ansatz 25 % => 7 m²
 - Wintergarten nicht beheizt: 15 m² => Ansatz 50 % => 7 m²
- 1.656 m² * 0,04 Euro / m² = 66,24 Euro 100% 66,24 Euro
- 191 m² * 0,50 Euro / m² = 95,50 Euro 70% 66,85 Euro
- Grundsteuermessbetrag => 133 Euro
- Multipliziert mit dem Hebesatz

4. Abgabe der Grundsteuererklärung

Erklärungsvordrucke

- Erklärungsvordrucke und Ausfüllanleitungen
- beim Finanzamt
- bei den Kommunen
- Vorausfüllbare pdfs Online auf www.grundsteuer.bayern.de
- Abgabe in Papier möglich im örtlichen Finanzamt

4. Abgabe der Grundsteuererklärung

Erklärungsfrist

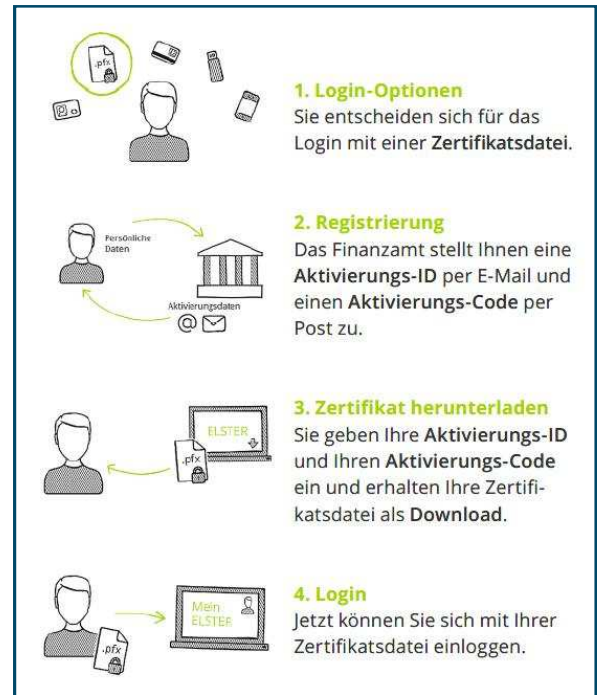
- 36 Millionen Erklärungen in Deutschland
- abzugeben zwischen 01.07.2022 und 31.10.2022
- Zum Bewertungsstichtag 01. Januar 2022

- In der ersten Woche ging Elster „in die Knie“ (100.000 User)
- Es ist zu erwarten, dass zum Ende der Frist, so ca. ab Mitte Oktober sehr viele Bürger die Erklärungen abgeben wollen
- Wenn Elster das auch wieder nicht schafft
 - Abgabe in Papier
 - unverschuldete spätere Abgabe kann eigtl. nicht zu Säumniszuschlägen führen (Erlassantrag stellen)
 - ggf. Fristverlängerung (auch wenn in Medien derzeit noch gesagt wird, dass es so eine nicht geben wird)

5. Elster

Registrierung

- verschiedene Möglichkeiten
- empfohlen: Zertifikatsdatei
- Aus Sicherheitsgründen, bis zu 10 Tage
- man erhält eine E-Mail, die bestätigt werden muss
- anschließend eine 2. E-Mail und einen Aktivierungs-Code per Post



5. Elster

Aufruf Grundsteuer Formular

- alle Formulare
- Grundsteuer
- Grundsteuer für Bayern

Das Screenshot zeigt die Benutzeroberfläche von Elster mit dem Menü 'Formulare & Leistungen'. Die 'Alle Formulare' sind aufgelistet, wobei 'Grundsteuer' für Bayern hervorgehoben ist.

Mein Benutzerkonto

Formulare & Leistungen

- Alle Formulare
 - Bereitstellungstermine
 - Bescheinigungen verwalten
 - Auskunft zur elektronischen Lohnsteuerkarte (ELStAM)
- Benutzergruppen
- Weitere Softwareprodukte

Alle Formulare

Filtern nach **Filtern**

- > Anträge, Einspruch und Mitteilungen
- > Einkommensteuer
- > Einnahmenüberschussrechnung
- > Feststellung
- > Fragebogen zur steuerlichen Erfassung
- > Gewerbesteuer
- > **Grundsteuer**
 - Grundsteuer für Baden-Württemberg
 - Grundsteuer für Bayern**
 - Grundsteuer für Hamburg
 - Grundsteuer für Hessen
 - Grundsteuer für Niedersachsen
 - Grundsteuer für andere Bundesländer

5. Elster

Aufruf Grundsteuer Formular

Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?

Hauptvordruck (BayGrSt 1)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (BayGrSt 2)	<input type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (BayGrSt 3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (BayGrSt 3A)	<input type="checkbox"/>

Sie können Ihre Auswahl auch später noch anpassen. Klicken Sie dazu auf der nächsten Seite auf die Schaltfläche "Anlagen hinzufügen/entfernen".

[Weiter](#)

5. Elster

Bearbeitung im Elster

- Formular für Formular durchklicken
- hinter den blauen Fragezeichen sind Hilfe-Texte versteckt
- Es gibt einen Online Chat zur Grundsteuer (ggf. auch überlastet!)
- das Formular kann gespeichert und dann wieder verlassen werden, man kann dann später wieder weiterarbeiten
- Das Formular enthält Plausibilitätsprüfungen und lässt einen den Antrag nicht absenden, wenn noch Fehler drin sind.

Eingeben

Grundsteuer für Bayern

Gefundene Fehler und Konflikte

- Die Angaben auf der Startseite sind noch unvollständig.
[Startseite des Formulars](#)
- Bitte geben Sie das Aktenzeichen (zum Beispiel Grundsteuerwert-Aktenzeichen, Grundsteuerzugangsbetrag-Aktenzeichen) an.
[Startseite des Formulars](#)
- Bei einem bebauten Grundstück müssen Straße, Postleitzahl und Ort ausgefüllt werden.
[Mögliche Fehlerquellen](#)
- Bei Alleineigentum darf nur ein Beteiligter angegeben werden.
Hauptvordruck (BayGrSt 1)
[Eigentumsverhältnis](#)
- Es wurde als Art der wirtschaftlichen Einheit ein Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) angegeben. Hierzu sind auf der Anlage Grundstück Angaben zum Grund und Boden zu tätigen, sofern es sich nicht um die Grundsteuerklärung des Gebäudebesitzers handelt, dessen Gebäude auf fremden Grund und Boden errichtet wurde.
[Mögliche Fehlerquellen](#)

Aktueller Fehler

Bitte geben Sie das Aktenzeichen (zum Beispiel Grundsteuerwert-Aktenzeichen, Grundsteuerzugangsbetrag-Aktenzeichen) an.
Aktenzeichen

Startseite des Formulars

Grundsteuererklärung

Wenn sich der Grundbesitz auf mehrere wirtschaftliche Einheiten verteilt, sind entsprechend mehrere Erklärungen abzugeben.

Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.

auf den 1. Januar 2022

Aktenzeichen

[Persönliche Bearbeitungsnotiz](#)

6. Steuerberaterportal

Registrierung

- www.grundsteuer-digital.de
- Steuerberater gibt dort ihre E-Mail und Handy-Nummer ein
- sie erhalten innerhalb von 5 Minuten einen Link
- Passwort festlegen
- bei einloggen wird auf ihr Handy eine SMS gesendet mit einer 6-stelligen Zahl

- Erklär-Videos unter dem Youtube Channel von GrundsteuerDigital

6. Steuerberaterportal

Login

Grundsteuer - Mandantenportal

Mandantenportal v1.24.2

E-Mail oder Benutzername

Passwort

[Passwort vergessen](#)





Zwei-Faktor-Code*

Noch gültig: 14:28

[Code erneut senden](#)

6. Steuerberaterportal

Übersicht

 Steuerkanzlei: Steuerkanzlei Bergbauer	 Adresse: Rodinger Straße 19 93413 Cham
 E-Mail: info@stk-bergbauer.de	 Telefon: 09971/85120

Willkommen, Herr Tobias Bergbauer!

In diesem Portal können Sie Ihre Grundstücke für die Feststellungserklärungen verwalten, mit Ihrem Steuerberater zusammenarbeiten und den Status von jedem Grundstück nachvollziehen.

Grundstücke



Bebautes Grundstück ...

Bergstraße 2, 93476 Blaibach

 In Bearbeitung beim Steuerbüro

G-87922684



Bebautes Grundstück ...

Gsteinetriegel 8, 93476 Blaibach

 In Bearbeitung beim Steuerbüro

G-75468327

 Neues Grundstück

-  Liegenschaftsinformationen abrufen
-  Grundbuchauszug
-  Übersicht Geo-Viewer

6. Steuerberaterportal

Eintragung der Grundstücke und Gebäudeteile

 Steuerkanzlei: Steuerkanzlei Bergbauer	 Adresse: Rodinger Straße 19 93413 Cham
 E-Mail: info@stk-bergbauer.de	 Telefon: 09971/85120

-  Grundstücksadresse
-  Details
-  Grundstück
-  Gebäude(-teile)
-  Dokumente

Gebäude(-teile)

 Bitte beachten Sie, dass ausgegraute Felder in dem gewählten Bundesland nicht erforderlich sind.

Gebäude(-teile) 1

Bezeichnung *

Wohnfläche in m² 

Nutzfläche in m² 

Gebäudeflächen in m², die dem Zivilschutz dienen

Gebäude(-teile) 2

6. Steuerberaterportal

Weitere Bearbeitung durch die Steuerkanzlei

- Durch Ihre Freigabe erhält der Steuerberater die Sicht auf die von ihnen erfassten Daten und kann daraus dann die Grundsteuererklärung erstellen
- die Freigabe/Unterzeichnung der Erklärung erfolgt wiederum online
- sie können darüber hinaus den Grundbuchauszug oder das Liegenschaftskataster online abrufen – falls notwendig – oder der Steuerberater mit ihrer Vollmacht
- Dateien die zur Bearbeitung notwendig sind, kann man ins Portal unter Dokumente hochladen.

Grundsteuerreform

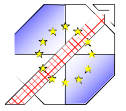
➤ Steuerpolitik

„Die Kunst der Besteuerung besteht ganz einfach darin, die Gans so zu rupfen, dass man möglichst viel Federn bei möglichst wenig Geschrei erhält.“

Jean Baptiste Colbert (1619-1683)

Finanzminister von Ludwig XIV





Grundsteuerreform

VIELEN DANK
für Ihre Aufmerksamkeit!

Cham, Rodinger Str. 19
Telefon 09971/85120
E-Mail bt@stk-bergbauer.de

Dipl. Betriebswirt (DH)

Tobias Bergbauer

Steuerberater

Dipl.-Jurist

