Grundsteuer mit ELSTER in 10 Schritten

Eine Ausfüllhilfe mit Schritt-für-Schritt-Anleitung

Inhaltsverzeichnis

Das solltest du über die Grundsteuer wissen **03**

Reform der Grundsteuer 03

Das Informationsschreiben und die neue Abgabefrist 03

Die Grundsteuererklärung: Eine Schritt-für-Schritt-Anleitung **04**

Schritt 1: Kontenerstellung und Login 04

Schritt 2: Formular auswählen und grundsätzliche Angaben machen 05

Schritt 3: Start des Hauptvordrucks 08

Schritt 4: Gemarkung, Flur und Flurstück 10

Schritt 5: Angaben zu Eigentümerinnen und Eigentümern 12

Schritt 6: Zusätzliche Angaben 15

Schritt 7: Start der Anlage Grundstück (GW2) 18

Schritt 8: Eintragung des Bodenrichtwerts 20

Schritt 9: Spezifikation der Angaben 21

Schritt 10: Prüfung der Angaben und Versand des Formulars 23

Nützliche Links **24**

Das solltest du über die Grundsteuer wissen

Reform der Grundsteuer

Grundsteuer ist nicht gleich Grundsteuer:

- Die **Grundsteuer A** fällt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke an.
- Die **Grundsteuer B** gilt für bebaubare und bebaute Grundstücke sowie für Gebäude.
- Außerdem kommt 2025 die **Grundsteuer C** hinzu: Sie bezieht sich auf unbebaute Grundstücke und ist Teil der 2019 verabschiedeten Grundsteuerreform.

Die Reform sieht eine Neuregelung der Grundsteuer vor. Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen.

Das Informationsschreiben und die neue Abgabefrist

Um Eigentümer bei der Umsetzung der Reform zu unterstützen, haben die Finanzämter individuelle Informationsschreiben verschickt. Diese Daten benötigen Eigentümer zum Erstellen der Grundsteuererklärung, deren Abgabefrist auf Geheiß des Finanzministeriums erst im Januar 2023 (statt wie ursprünglich geplant bis Oktober 2022) liegt.

WICHTIG

Wer am Stichtag 1. Januar 2022 ein Grundstück und/oder eine Immobilie besaß, ist verpflichtet, im Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Januar 2023 eine Grundsteuererklärung abzugeben.

Die Abgabe der Grundsteuererklärung erfolgt rein digital über das Online-Portal ELSTER. Ausnahme bildet das Bundesland Bayern, in welchem die Erklärung auch in Papierform abgegeben werden kann.

Die Grundsteuererklärung:
Eine Schritt-für-Schritt-Anleitung

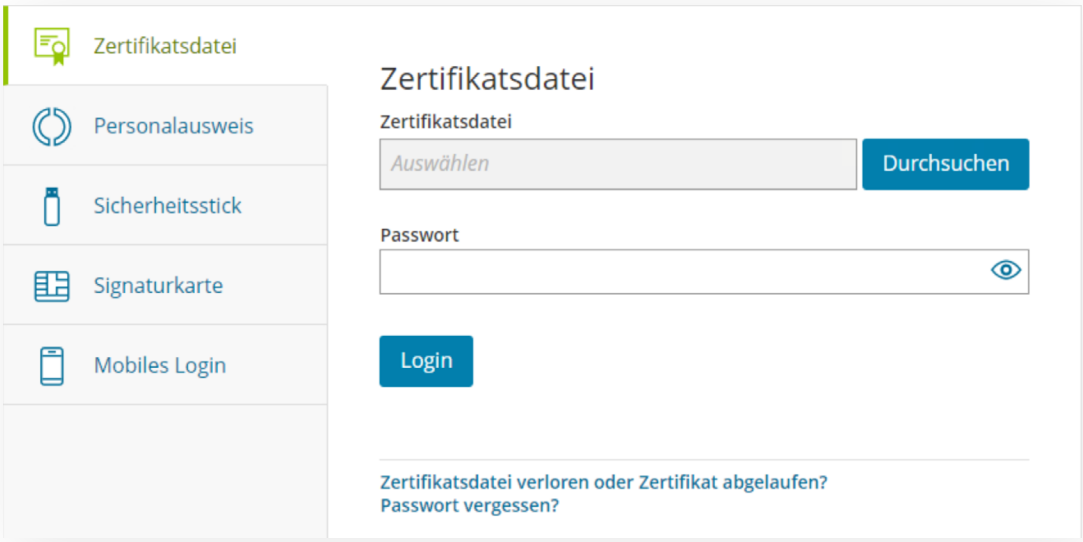
Wie die Abgabe der Grundsteuererklärung über das Steuerportal ELSTER genau funktioniert, erfährst du in der folgenden Schritt-für-Schritt-Anleitung.

INFO

Die Grundsteuerreform bot den Bundesländern die Möglichkeit, eigene Maßstäbe zur Bewertung festzulegen. Dadurch, dass einige Länder diese Option wahrgenommen haben, unterscheidet sich die Erstellung der Grundsteuererklärung teilweise. Der Einfachheit halber und für möglichst hohe Allgemeingültigkeit behandelt diese Schritt-für-Schritt-Anleitung nur das sogenannte Bundesmodell – also die in den meisten Bundesländern angewandten Regelungen.

Schritt 1: Kontenerstellung und Login

Zur Nutzung von ELSTER ist ein Benutzerkonto für die Plattform notwendig. Einen Zugang können Steuerpflichtige bei ihrem zuständigen Finanzamt beantragen. Die Aktivierungsdaten erhältst du innerhalb von zwei Wochen per Post und E-Mail. Mit den Daten lässt sich die sogenannte Zertifikatsdatei herunterladen. Anschließend kannst du dich mit der Zertifikatsdatei und dem Passwort in deinen Account einloggen.

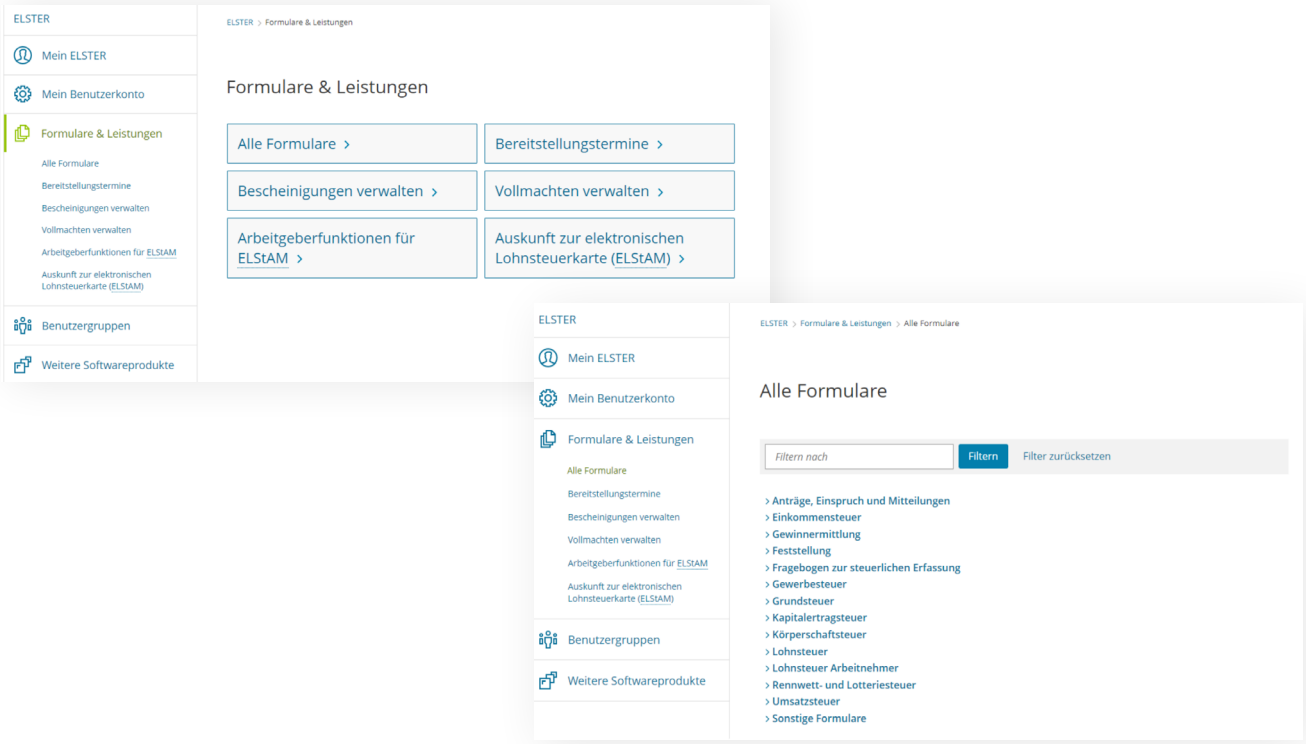


TIPP

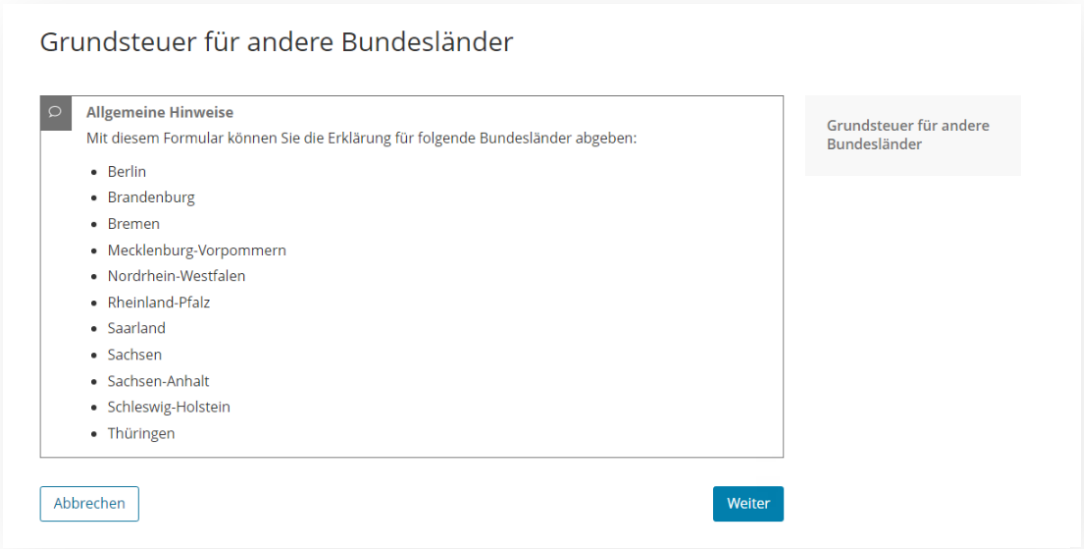
Grundsätzlich gibt es neben der Zertifikatsdatei auch noch andere Möglichkeiten zum Login. Die Anmeldung per Zertifikatsdatei ist jedoch die gängigste. Außerdem hast du die Möglichkeit, die Grundsteuererklärung über den ELSTER-Zugang eines Dritten abzugeben.

Schritt 2: Formular auswählen und grundsätzliche Angaben machen

Wenn du eingeloggt bist, erscheint die Übersichtsseite „Mein ELSTER“. Nach einem Wechsel auf den Menüpunkt „Formulare & Leistungen“ und Auswahl der Schaltfläche „Alle Formulare“ öffnet sich eine Liste der mit ELSTER erstellbaren Steuererklärungen.

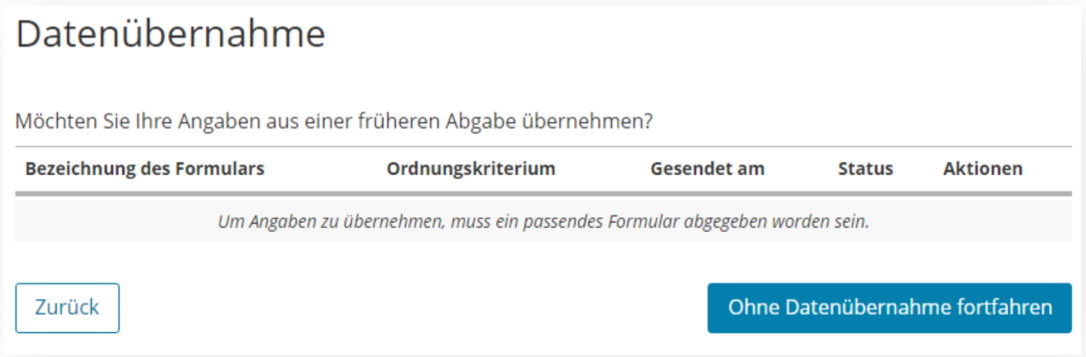


Hier musst du „Grundsteuer“ auswählen und je nach Bundesland den entsprechenden Untermenüpunkt öffnen. Du kannst auf „Grundsteuer für andere Bundesländer“ klicken und das Bundesland auswählen.

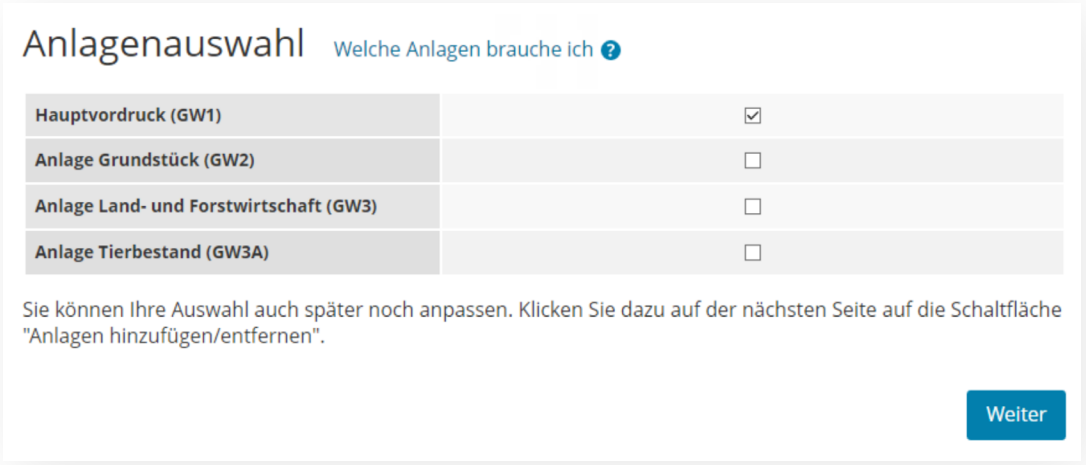


Grundsätzliche Angaben

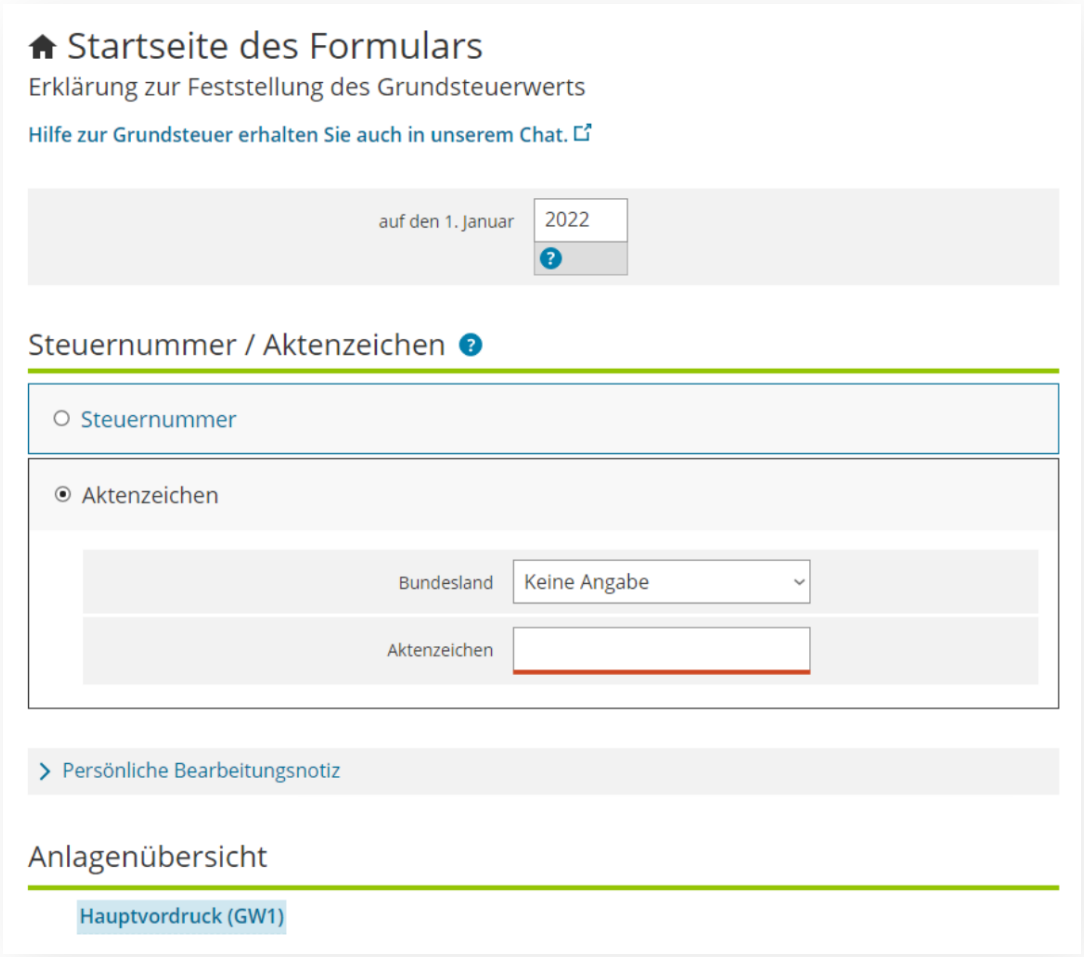
Hast du in der Vergangenheit bereits eine Grundsteuererklärung mit ELSTER erstellt, ist es möglich, diese Daten zu übernehmen.



Das nachfolgende Fenster zeigt eine Auswahl der erstellbaren Anlagen. Für die meisten Steuerpflichtigen ist neben dem in der Regel schon vorausgewählten Hauptvordruck (GW1) die Anlage Grundstück (GW2) relevant.



Die „Startseite des Formulars“ öffnet sich. Hier musst du – sofern nicht per Datenübernahme aus einer vorherigen Steuererklärung importiert – Steuernummer oder Aktenzeichen sowie das Bundesland eintragen.

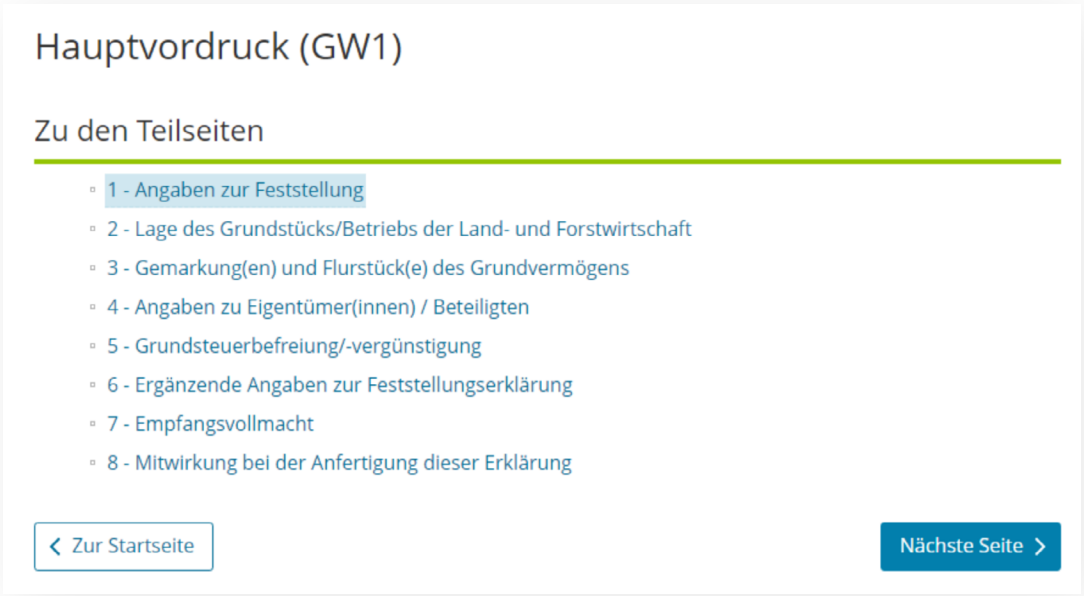


TIPP

Das Aktenzeichen findest du in dem Informationsschreiben vom Finanzamt. Wer kein Informationsschreiben erhalten hat, kann seine Steuernummer stattdessen dem Grundsteuerbescheid entnehmen und diese verwenden.

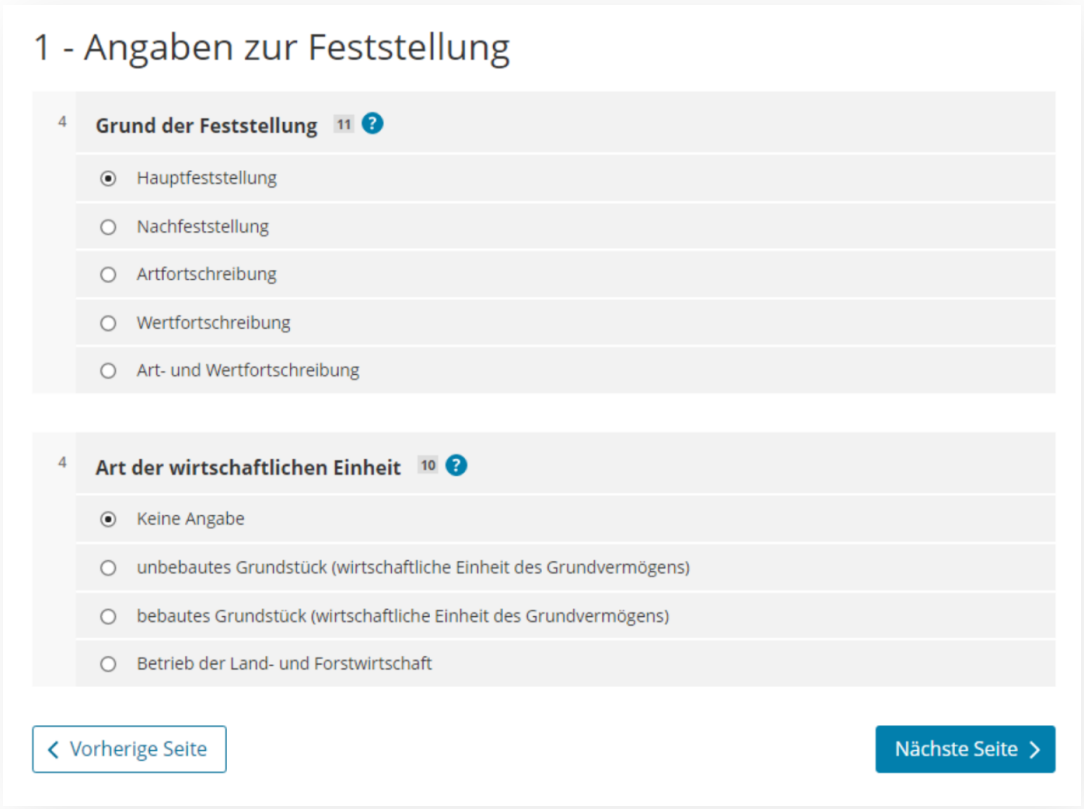
Schritt 3: Start des Hauptvordrucks

Anschließend öffnet sich eine Zwischenseite mit einer Übersicht der einzelnen Teilabschnitte.



Nach einem Klick auf die Schaltfläche „Nächste Seite“ (oder alternativ nach einem Klick auf den ersten Link „1 – Angaben zur Feststellung“) können Steuerpflichtige mit dem Ausfüllen des Hauptvordrucks starten.

Im ersten Schritt musst du Angaben zum Grund der Feststellung und der Art der wirtschaftlichen Einheit machen – beispielsweise, ob es sich dabei um ein bebautes oder unbebautes Grundstück handelt.



Als nächstes musst du die genaue Lage des Grundstücks beziehungsweise des Land- und Forstwirtschaftsbetriebs eintragen.

Schritt 4: Gemarkung, Flur und Flurstück

Thema des darauffolgenden Abschnitts sind Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundstücks. Die dazu notwendigen Angaben kannst du dem Informationsschreiben entnehmen. Alternativ geben aber auch der Grundbuchauszug oder der Kaufvertrag Aufschluss. Wichtig ist, dass du bei der Eingabe des Flurstücks Zähler und Nenner trennst.

TIPP

Zähler und Nenner kommen drei Mal in der Grundsteuererklärung vor: Bei den Eigentumsverhältnissen, der Flurstücksnummer und der wirtschaftlichen Einheit. Hier kommt es leicht zu Verwirrungen.

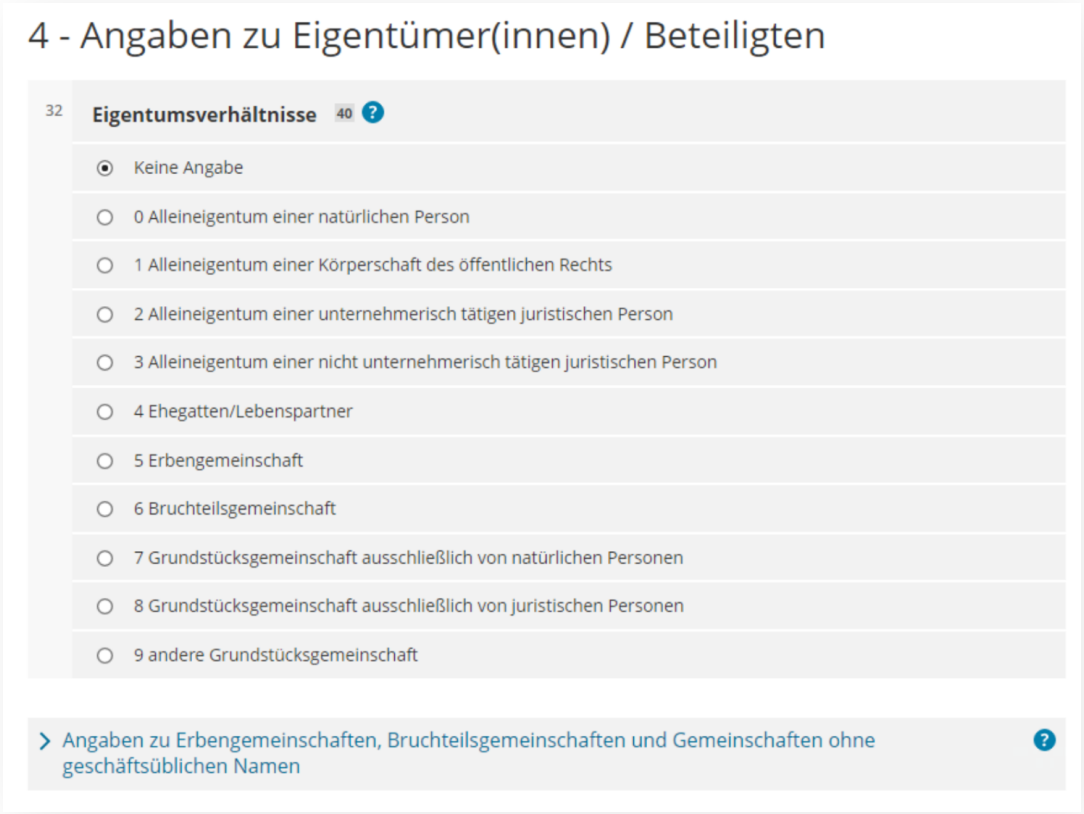
- **Eigentumsverhältnisse:** Gehört die Immobilie auch deinem Partner, dann trage dies mit ½ ein. Also im Feld Zähler eine 1, im Feld Nenner eine 2.
- **Die Flurstücksnummer besteht aus einem Zähler und einem Nenner und sieht z. B. so aus:** 145/2.
- **Wirtschaftliche Einheit:** Bei einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus gebe den Anteil an der Grundstücksfläche an, z. B. 68/1.000.

Fluren sind nicht in jeder Gemarkung vorhanden. Ebenso verfügt nicht jedes Flurstückskennzeichen über einen Flurstücksnenner. In diesen Fällen kannst du die entsprechenden Felder einfach freilassen.

Eigentümer, die eine Eigentumswohnung besitzen, müssen unter „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil“ ihren Anteil am Miteigentum eintragen. Diesen Wert kannst du dem Grundbuchauszug, dem Kaufvertrag oder der Teilungserklärung entnehmen.

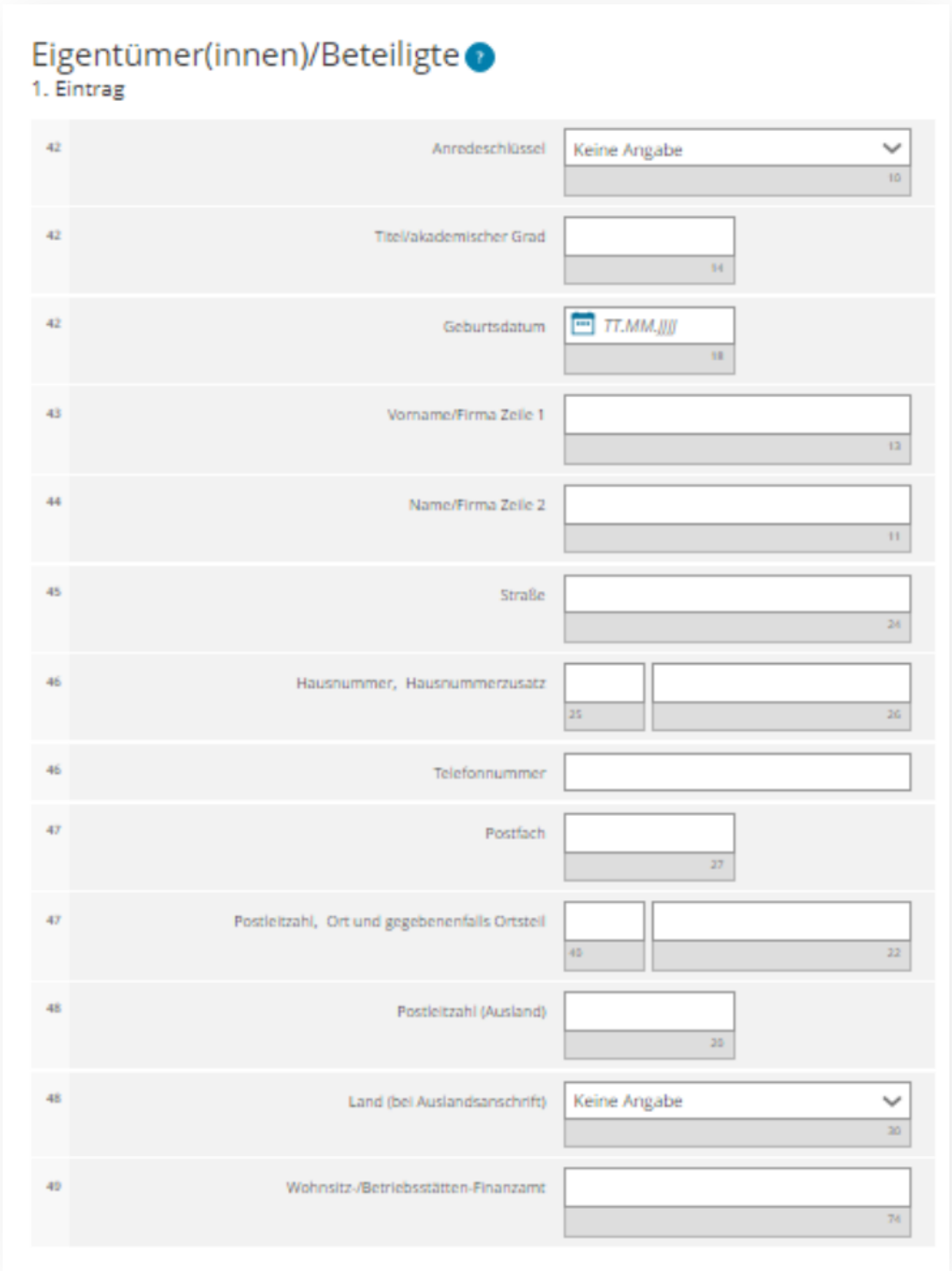
Schritt 5: Angaben zu Eigentümern

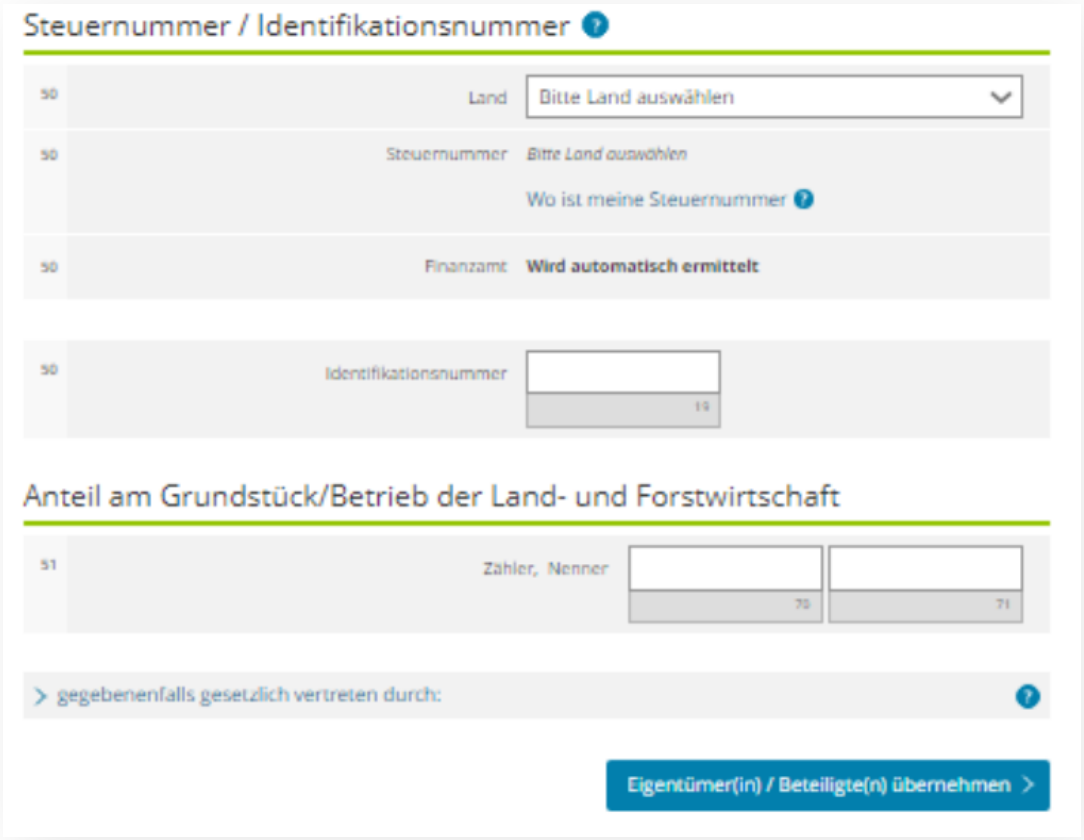
Auf dieser Unterseite des Hauptvordrucks musst du Angaben zum Eigentümer des Grundstücks machen. Ist das Grundstück im Besitz mehrerer Personen (zum Beispiel Geschäfts- oder Lebenspartner), musst du dies ebenfalls an dieser Stelle angeben.



Im unteren Abschnitt der Seite musst du alle Eigentümer einzeln angeben.

Durch einen Klick auf die Schaltfläche „Eigentümer(in) / Beteiligte(n) hinzufügen“ öffnet sich eine neue Unterseite. Hier musst du zu jeder teilhabenden Person detaillierte Angaben machen wie Anschrift, Steuernummer und Anteil am Grundstück.



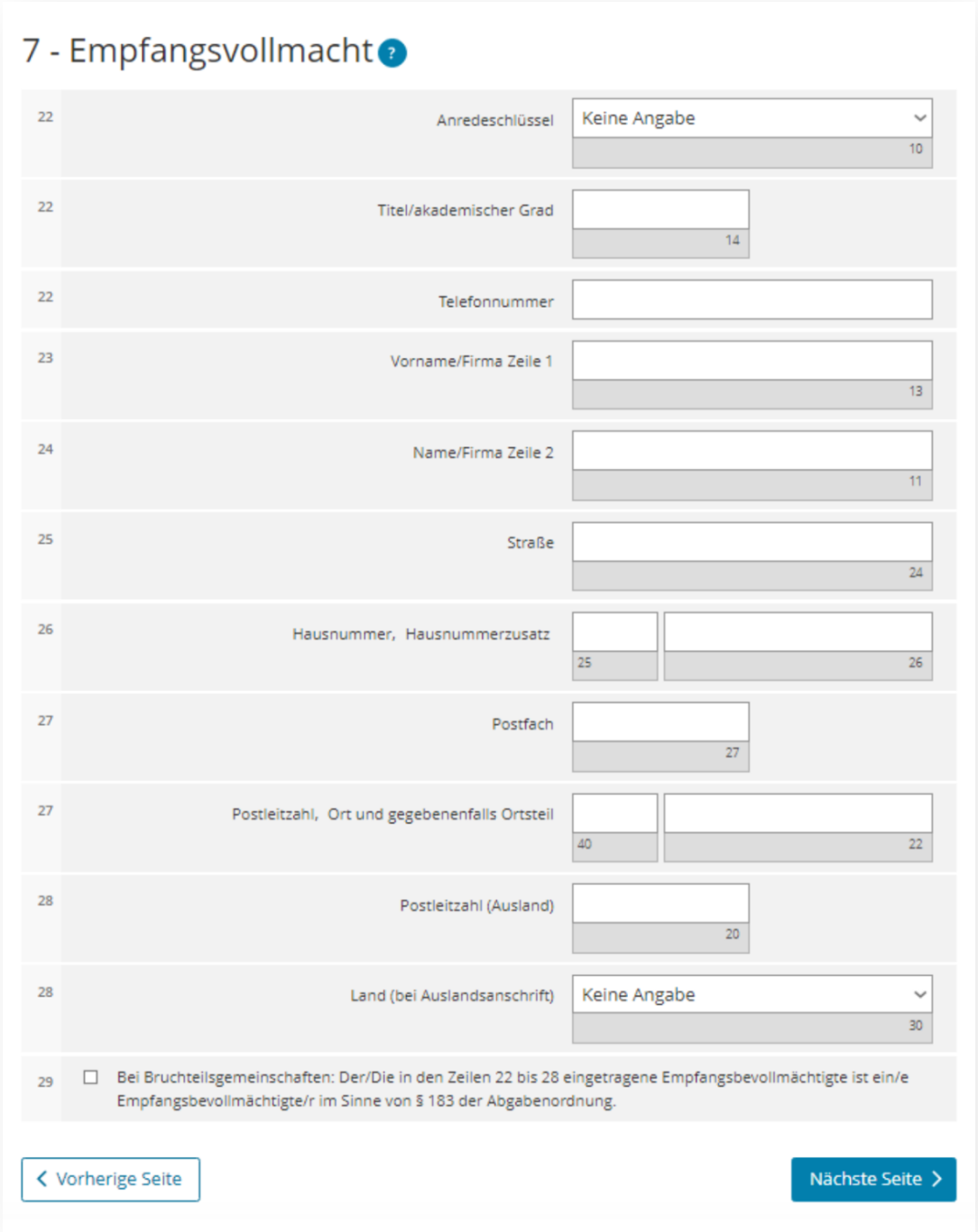

Steuernummer / Identifikationsnummer
50
Land
Bitte Land auswählen
50
Steuernummer
Bitte Land auswählen
Wo ist meine Steuernummer
50
Finanzamt
Wird automatisch ermittelt
50
Identifikationsnummer
11
Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
51
Zähler, Nenner
70
71
gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:
Eigentümer(in) / Beteiligte(n) übernehmen

Schritt 6: Zusätzliche Angaben

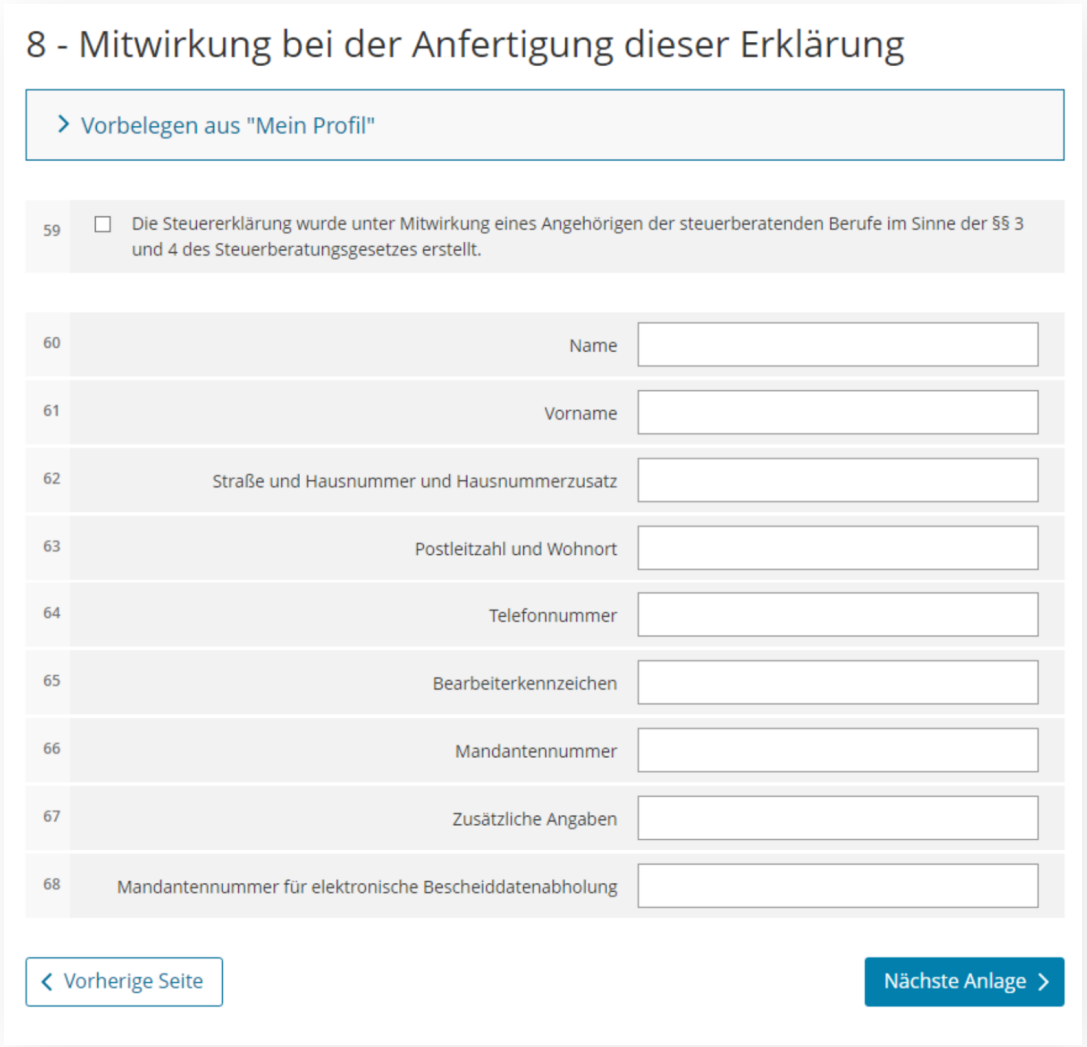
Im nächsten Schritt hast du die Möglichkeit, eine Befreiung von der Grundsteuer beziehungsweise eine Vergünstigung derselben anzumerken. Entsprechende Nachweise musst du dem Finanzamt selbstverständlich vorlegen.

Sonstige zu berücksichtigende Umstände können auf der darauffolgenden Seite offengelegt werden. Da die Zeichenzahl begrenzt ist, sollten die ergänzenden Angaben möglichst präzise und gleichzeitig aufschlussreich sein.

Im vorletzten Teilabschnitt des Hauptvordrucks hast du die Möglichkeit, eine Empfangsvollmacht auszustellen. Das ist unter anderem sinnvoll, wenn du die Erklärung mit Unterstützung einer Steuerberatung erstellt hast.



Eine entsprechende Mithilfe musst du außerdem zum Schluss des Hauptvordrucks angeben.



Schritt 7: Start der Anlage Grundstück (GW2)

Durch einen Klick auf den Button „Nächste Anlage“ öffnet sich die Anlage Grundstück (GW2). Diese startet wie schon der Hauptvordruck mit einer Übersicht der Teilabschnitte.

Der Inhalt der ersten Teilabschnitte ist die Art des Grundstücks. Vereinfacht gesagt geht es darum, ob das Grundstück bebaut ist und wie es genutzt wird.

Die nächsten beiden Seiten bieten dir die Möglichkeit, eine Grundsteuerbefreiung...

... beziehungsweise eine Grundsteuervergünstigung anzugeben.

Beides ist nur in bestimmten Fällen möglich und bedarf entsprechender Nachweise.

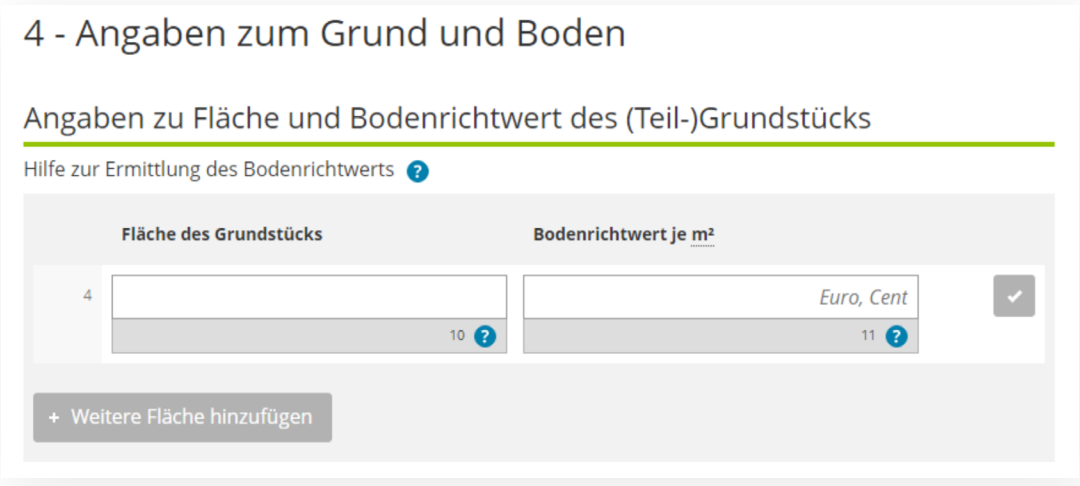
Schritt 8: Eintragung des Bodenrichtwerts

Nun folgt der zentrale Schritt der Anlage Grundstück (GW2): Angaben zum Grund und Boden. Hier musst du die Fläche des Grundstücks und den Bodenrichtwert eintragen. Den Bodenrichtwert kannst du online über die Informationssysteme der einzelnen Bundesländer abrufen oder dem Schreiben des Finanzamts entnehmen.

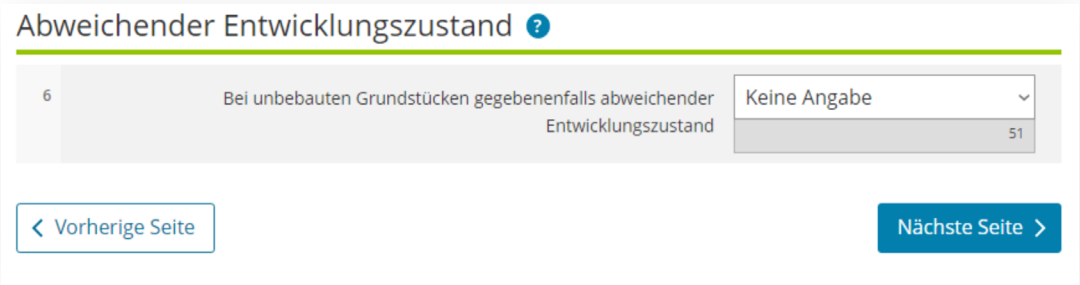
Falls verschiedene Flächen eines Flurstücks genutzt werden – beispielsweise für Wohnhaus und Garage – musst du diese als Summe angeben. Besteht das Grundstück jedoch aus Flurstücken, die in verschiedenen Bodenrichtwertzonen liegen, sind mehrere Einzeleinträge erforderlich. Gibt es mehrere Eigentümer oder handelt es sich um Wohneigentum, ist außerdem wichtig, dass du nur den eigenen Eigentumsanteil angibst.

EIN BEISPIEL

- **Max Mustermann besitzt eine 70 m² große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.**
- **Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 800 m² Gesamtfläche.**
- **Um den Anteil pro Quadratmeter zu erhalten, muss der Rahmenwert 1.000 (bei Grundstücken mit sehr großen Eigentümergemeinschaften 10.000) durch die Gesamtfläche geteilt werden: 1.000 : 800 = 1,25 (gängige Schreibweise: 125/1.000)**
- **Der Faktor 1,25 wird nun mit der Wohnungsfläche multipliziert: 1,25 × 70 = 87,5**
- **Max Mustermanns Eigentumsanteil beläuft sich also auf 87,5 m² beziehungsweise 87 m² nach Abrundung.**



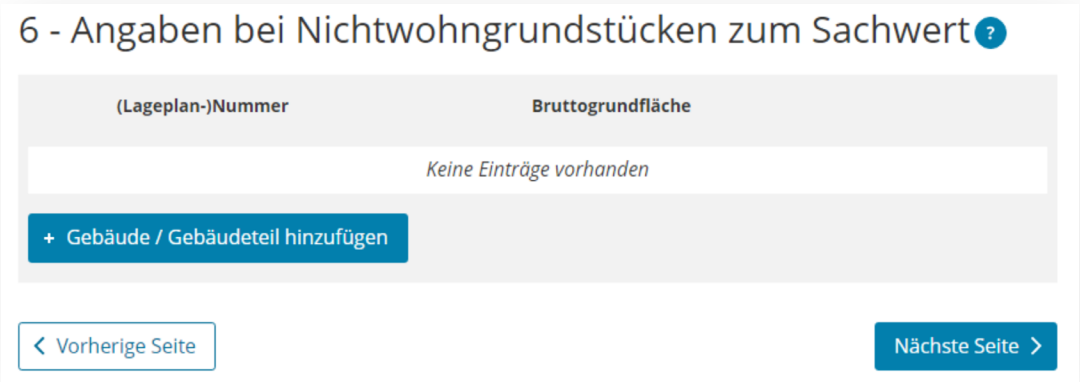
Handelt es sich um ein unbebautes Grundstück der Kategorie Bauerwartungsland oder Rohbauland, kannst du dies im unteren Abschnitt der Teilseite angeben.



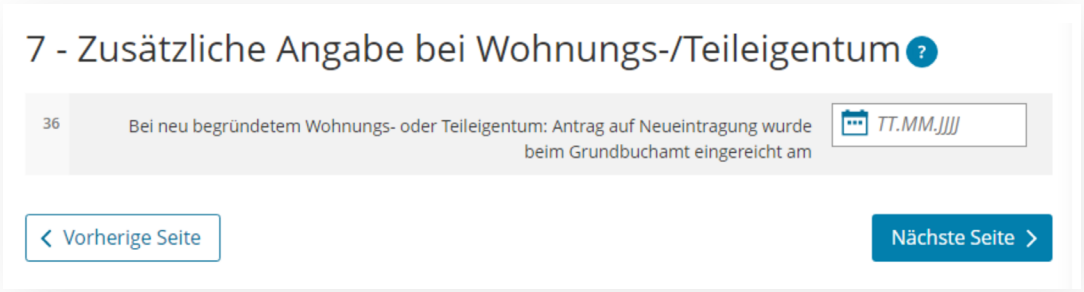
Schritt 9: Spezifikation der Angaben

Teilabschnitt 5 bietet dir anschließend die Möglichkeit, bei Wohnungsgrundstücken genauere Angaben zum Ertragswert zu machen. Das ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken sowie Wohnungseigentum nötig – und zwar gesondert für jedes Gebäude im eigenen (Teil-) Besitz.

Handelt es sich jedoch um ein nicht (beziehungsweise nicht ausschließlich) für Wohnraum genutztes Grundstück, bedarf es zusätzlicher Angaben auf Teilabschnitt 6.



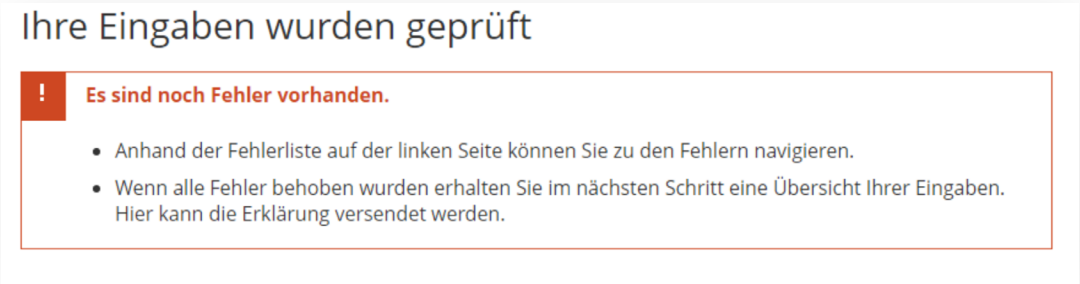
Eine zusätzliche Information wird außerdem noch bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum benötigt: Auf Teilseite 7 musst du das Datum angeben, an dem das zuständige Notariat oder eine entsprechend berechtigte Person den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt gestellt hat.



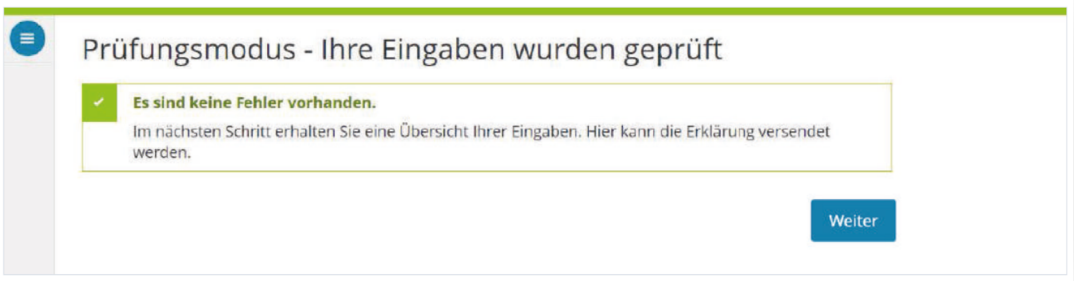
Liegt außerdem ein Erbbaurecht vor, kannst du in Teilabschnitt 8 diese Angabe machen.

Schritt 10: Prüfung der Angaben und Versand des Formulars

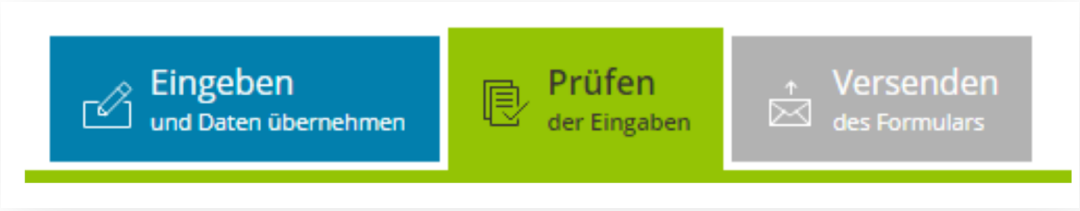
Damit ist die Erstellung der Grundsteuererklärung abgeschlossen. ELSTER prüft nun die gemachten Angaben und weist auf eventuelle Fehler hin.



Liegen keine Fehler mehr vor – sprich: alle Felder wurden korrekt und vollständig ausgefüllt – ist das Formular versandbereit.

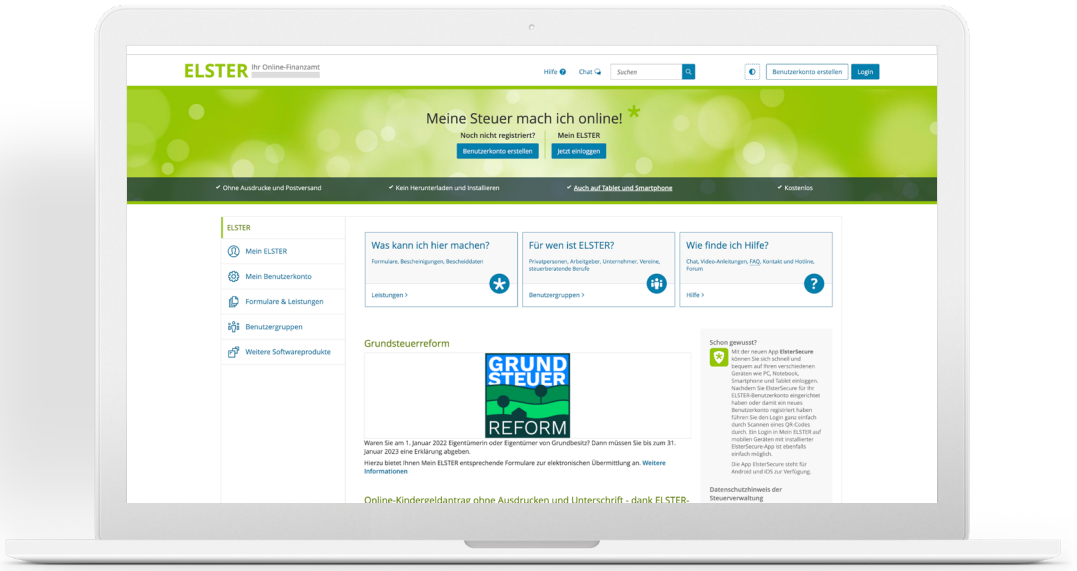


Die Schaltfläche „Weiter“ sowie der Reiter „Versenden“ führen zu einer Übersichtsseite, die noch einmal alle Angaben zusammengefasst darstellt.



Sind alle Angaben richtig, kannst du das Formular verschicken und die Grundsteuererklärung somit beim Finanzamt einreichen.

Nützliche Links



- ELSTER Portal: https://www.elster.de/eportal/start
- Möchtest du mehr zum Thema Grundsteuer erfahren, kannst du dich in unserem Ratgeber "Neue Grundsteuer 2022: Das müssen Eigentümer wissen" informieren.

Bilderverzeichnis

- Cover: AdobeStock © Jirapong
- Screenshots: ELSTER