



Finanzämter Baden-Württemberg

Wichtige Hinweise für die Grundsteuererklärung

Für die neue Grundsteuer muss das Finanzamt alle Grundstücke in Baden-Württemberg zum Stichtag 1. Januar 2022 neu bewerten. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen dafür eine vollständige Grundsteuererklärung abgeben. Dazu sind sie gesetzlich verpflichtet. Unterstützung bei der Erklärungsabgabe bieten die Infoschreiben, die an alle privaten Eigentümerinnen und Eigentümer verschickt wurden, sowie die auf dieser Website gebündelten . Die Abgabefrist für das Grundvermögen (Grundsteuer B) endet am 31. Oktober 2022.

Die Infoschreiben für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) werden später versendet. In diesen Fällen kann man mit der Abgabe der Feststellungserklärung bis zum Erhalt des Schreibens warten.

Die Grundsteuererklärung ist grundsätzlich elektronisch einzureichen. Das geht zum Beispiel über "[Mein ELSTER](#)". Das Programm führt Schritt für Schritt durch die Erklärung. Bei fehlerhaften Eingaben weist "[Mein ELSTER](#)" direkt darauf hin. Hilfestellung bieten die .

Der Erklärung sind die Verhältnisse auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01. Januar 2022 zu Grunde zu legen. Bei einer Veräußerung ab 2022 ist zur Erklärungsabgabe gegenüber dem Finanzamt verpflichtet, wer zum Stichtag 01. Januar 2022 Eigentümer des Grundbesitzes war. Weitere Erläuterungen gibt es im [Flyer "Eigentümerwechsel von Grundbesitz nach dem 01.01.2022"](#).

Erklärungsabgabe über ELSTER

Sollten Sie andere Steuererklärungen bereits elektronisch abgeben, können Sie Ihre bisherigen Zugangsdaten nutzen. Anderenfalls empfehlen wir Ihnen, sich bereits jetzt über ELSTER zu registrieren. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Es ist auch möglich, dass Sie über ihren ELSTER-Zugang die Erklärung für nahe Angehörige übermitteln.

Um bei der Abgabe der Erklärung in Mein ELSTER zu unterstützen, haben wir Schritt-für-Schritt Anleitungen für Sie erstellt:

- [Grundvermögen](#)
- [Betrieb der Land- und Forstwirtschaft](#)

Ebenfalls haben wir die häufigsten Fallkonstellationen beim Grundvermögen in ergänzenden Ausfüllhilfen beschrieben:

- Wichtige Angaben für Alle
- Fall 1 Ich bin Alleineigentümer/in eines Einfamilienhauses
- Fall 2 Meine Frau/mein Mann und ich sind Eigentümer eines Einfamilienhauses
- Fall 3 Meine Geschwister und ich haben ein Haus geerbt
- Fall 4 Ich bin Alleineigentümer einer Eigentumswohnung
- Fall 5 Meine Frau/mein Mann und ich sind Eigentümer einer Eigentumswohnung mit (Tief)Garagenstellplatz
- Fall 6 Meine Frau/mein Mann und ich sind Eigentümer eines Reihenhauses

Zusätzlich haben wir eine ELSTER-Ausfüllhilfe für Grundvermögen im Videoformat erstellt.

ELSTER steht für elektronische Steuererklärung. Mit diesem Verfahren übermitteln Sie Ihre Steuererklärung über das Internet an das Finanzamt. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.elster.de.

In Ausnahmefällen - zum Beispiel, wenn jemand keinen Computer oder Internetzugang besitzt - kann die Erklärung schriftlich und unterschrieben in Papierform abgegeben werden. Dafür ist ein offizielles Formular zu verwenden. Einen entsprechenden Vordruck kann man beim örtlichen Finanzamt abholen. Alternativ ist es ebenso möglich, sich von Angehörigen bei der Abgabe der Erklärung helfen zu lassen und die Erklärung über deren ELSTER-Zugang zu übermitteln. Was nicht ausreicht, ist, die Daten beispielsweise auf ein einfaches Blatt Papier zu schreiben oder das Infoschreiben zurückzuschicken. In solchen Fällen gilt die Erklärung als nicht abgegeben und es folgt eine Erinnerung.

Registrierung in Mein ELSTER für im Ausland wohnende Grundbesitzer ▲

Zur Registrierung bei Mein ELSTER wird die steuerliche Identifikationsnummer benötigt. Sofern Sie in Deutschland bisher steuerlich nicht erfasst sind und deshalb keine steuerliche Identifikationsnummer besitzen, ist eine erstmalige steuerliche Erfassung notwendig.

In Fällen ohne Steuerkonto bei ausländischen Eigentümerinnen und Eigentümern mit Grundstück/en in Deutschland (z. B. Ferienwohnung) ergibt sich eine zentrale Zuständigkeit für die Vergabe eines inländischen Ordnungskriteriums beim:

Finanzamt Neubrandenburg-RAB

Neustrelitzer Straße 120

17033 Neubrandenburg

Telefon:

E-Mail:

Infos und Daten für die Feststellungserklärung ^

Wichtig für die Erklärungsabgabe und die benötigten Daten ist die Unterscheidung zwischen

Grundvermögen (Grundsteuer B) und Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A):

- Zum Grundvermögen zählen alle Grundstücke, die nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören (z.B. Bauland, Wohn- oder Gewerbegrundstücke, Wohnungs- oder Teileigentum, Erbbaurechte). Dazu zählen auch, wie bisher, Freizeitgrundstücke und Wochenendgrundstücke.
- Zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zählen alle land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen, die ungenutzt, selbstgenutzt oder verpachtet sind. Dies ist auch dann der Fall, wenn es sich z. B. um einen einzelnen verpachteten Acker oder eine Streuobstwiese handelt. Schrebergärten, also Kleingarten- und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, unterliegen ebenfalls der Grundsteuer A.

Im Regelfall können Sie dies Ihrem bisherigen Einheitswertbescheid entnehmen, wenn sich hinsichtlich Nutzung seither keine Änderungen ergeben haben. Oder Sie warten einfach auf Ihr Informationsschreiben. Eine wesentliche Änderung gibt es nur beim Wohnteil der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, diese zählen künftig zum Grundvermögen.

Grundvermögen (Grundsteuer B)

Für die Grundsteuer B sind die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert entscheidend. Diese können Sie hier kostenlos abrufen.

Zentrale Bodenrichtwertinformationssystem in Baden-Württemberg

Für das modifizierte Bodenwertmodell in Baden-Württemberg sind nur wenige Angaben erforderlich. Alle Daten zur vollständigen Erklärungsabgabe haben Sie im Regelfall durch das Informationsschreiben und eine Abfrage im zentralen Bodenrichtwertinformationssystem in Baden-Württemberg bereits beisammen.

Die Bodenrichtwerte werden von den unabhängigen Gutachterausschüssen der Kommunen ermittelt. Sollten Gutachterausschüsse die Daten nach dem 1. Juli noch nicht geliefert haben, schauen Sie zu einem späteren Zeitpunkt noch mal auf der Seite nach. Wenn Sie hierzu oder zur Ermittlung der Bodenrichtwerte Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Ihren örtlichen Gutachterausschuss.

Zur Abgabe der Feststellungserklärung benötigen Sie folgende Daten:

- Aktenzeichen
 - Fundstelle: Informationsschreiben, Einheitswertbescheid, Grundsteuerbescheid
- Lage des Grundstücks
 - Fundstelle: Informationsschreiben, Kaufvertrag, Einheitswertbescheid, Grundsteuerbescheid
- Gemarkung / Flurstück
 - Fundstelle: Informationsschreiben, zentrale Bodenrichtwertinformationssystem
- Fläche des Grundstücks
 - Fundstelle: zentrale Bodenrichtwertinformationssystem, kostenpflichtiger Grundbuchauszug

- Bodenrichtwert
 - Fundstelle: zentrale Bodenrichtwertinformationssystem, örtlicher Gutachterausschuss
- Anteil am Flurstück (bei Wohneigentum oder Teileigentum)*
 - Fundstelle: Teilungserklärung, Kaufvertrag

*Auch bei einem gemeinsamen Garagengrundstück kann vorkommen, dass die gesamte Anlage oder ein Teil davon (z. B. der Garagenvorplatz) in Teileigentum aufgeteilt ist. Bitte tragen Sie in so einem Fall Ihren Anteil am betroffenen Flurstück in der Erklärung ein.

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)

Für die Grundsteuer A sind neben der Grundstücksfläche die Art der Nutzung und die Ertragsmesszahl wichtig. Einen Großteil der erforderlichen Angaben können Sie hier kostenlos abrufen.

Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer

Zur Abgabe der Feststellungserklärung benötigen Sie folgende Daten:

- Aktenzeichen
 - Fundstelle: Informationsschreiben, Einheitswertbescheid, Grundsteuerbescheid
- Lage des Grundstücks
 - Fundstelle: Informationsschreiben, Kaufvertrag, Einheitswertbescheid, Grundsteuerbescheid, kostenpflichtiger Flurstücksnachweis*
- Gemeinde / Gemarkung / Gemarkungsnummer / Flurstück
 - Fundstelle: Informationsschreiben, Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer, kostenpflichtiger Flurstücksnachweis*
- Fläche des Grundstücks
 - Fundstelle: Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer, kostenpflichtiger Flurstücksnachweis*
- Art der Nutzung
 - Fundstelle: Nutzung des Flurstücks in der Realität ist entscheidend (ggf. Pächter fragen), ausführliche Erläuterungen in der ELSTER-Hilfe beim entsprechenden Feld
- Ertragsmesszahl, z. B. für Acker und Grünland
 - Fundstelle: Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer, kostenpflichtiger Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung*

*Beim örtlichen Vermessungsamt erhältlich

Antworten auf die häufigsten Fragen rund um die Grundsteuerreform liefern die [FAQ](#). Bei Fragen zur Erklärungsabgabe helfen der [Steuerchatbot](#) sowie die weiter.

Darüber hinaus liegt ein [Flyer](#) mit den wichtigsten Informationen bei den Finanzämtern vor Ort aus.
