

Erläuterungen zu den Angaben in der Grundsteuererklärung

Viele Grundstückeigentümer haben bereits eine Aufforderung zur Abgabe der „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes“ (im Folgenden kurz Grundsteuererklärung) erhalten. In den Medien und von der Finanzverwaltung wird gerne behauptet, dass die Erklärung im Grunde ganz einfach und mit nur wenigen, leicht verfügbaren Werten erledigt sei. Dies stellt sich in der Praxis jedoch nicht immer als ganz so einfach dar.

Im Folgenden geben wir einen Überblick zu den benötigten Angaben und Informationen sowie Hilfestellung wo diese Angaben zu finden sind und auf was zu achten ist. Darüber hinaus können weitere zusätzliche Informationen bei der Optimierung des Grundsteuerwertes hilfreich sein wie z.B. die alte Einheitswerterklärung oder ein bereits in der Vergangenheit erstelltes Wertgutachten zu dem Grundstück.

Die benötigten Informationen im Einzelnen:

- I. Sofern vorhanden, benötigen wir die **Aufforderung des Finanzamtes** zur Abgabe der Grundsteuererklärung.

Das Anschreiben beinhaltet neben dem erforderlichen Aktenzeichen und zuständigen Finanzamt (zumindest in NRW) auch Angaben zum Grundstück und Bodenrichtwert. Die ersten beiden Angaben sind wichtig, damit die Erklärung an das richtige Finanzamt übermittelt und dort entsprechend zugeordnet werden kann.

Sofern keine Aufforderung durch das Finanzamt erfolgte, finden Sie das Aktenzeichen auf dem letzten Einheitswertbescheid.

- II. Das **Baujahr** bzw. Jahr der (erstmaligen) Bezugsfertigkeit des Gebäudes, soweit diese nach 1949 erfolgte. Das Baujahr kann sich verändern, wenn eine sog. **Kernsanierung** stattgefunden hat. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Dazu wird bei dem Gebäude zunächst alles außer der tragenden Substanz entfernt. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei normalerweise erhalten.

Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung

- der Dacheindeckung,
- der Fassade,
- der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände,
- der Fußböden,
- der Fenster,
- der Innen- und Außentüren sowie
- sämtlicher technischer Systeme wie z. B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

- III. Wir benötigen zudem Angaben zu den **Eigentumsverhältnissen** und Ihre **persönlichen Daten**. Sofern das Grundstück in Ihrem Alleineigentum steht und wir Ihre steuerlichen Angelegenheiten bereits vorher betreut haben, sind diese Angaben

meist bei uns vorhanden. Benötigt werden neben Name und Anschrift des Eigentümers, auch das Geburtsdatum und die Steuernummer und die Steueridentifikationsnummer.

Steht das Grundstück im Eigentum mehrerer Personen, z.B. bei Ehegatten, Grundstücksgemeinschaften oder Erbengemeinschaften, muss nur einer der Eigentümer die Erklärung für das Grundstück einreichen. Hier sind ggf. noch die Eigentumsverhältnisse zu ergänzen.

Bei Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) oder Teileigentum von Grundstücken hat jeder Eigentümer für seine ihm zuzurechnende Einheit eine Erklärung abzugeben. Es wird dann zwar das gesamte Grundstück in der Erklärung angegeben, es ist aber zusätzlich auch noch der Miteigentumsanteil (Zähler/Nenner, Prozentsatz) anzugeben.

IV. Die **Angaben zum Grundstück** sind insbesondere

- Gemarkung,
- Grundbuchblatt,
- Flur,
- Flurstück (ggf. Zähler/Nenner),
- Fläche in m²

Diese Angaben werden zwar teilweise im Aufforderungsschreiben des Finanzamtes mitgeliefert, sollten aber durch geeignete Unterlagen überprüft werden. Dies kann im besten Fall ein Grundbuchauszug sein oder aber z.B. auch der Notarvertrag.

V. Grundsätzlich werden die folgenden **Grundstücksarten** unterschieden,

- 1) Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft
- 2) unbebautes Grundstück
- 3) bebaute Grundstücke
 - a) Einfamilienhaus (mind. 50% Wohnzwecke)
 - b) Zweifamilienhaus (mind. 50% Wohnzwecke)
 - c) Mehrfamilienhaus/Mietwohngrundstück (mind. 80% Wohnzwecke)
 - d) Eigentumswohnung
 - e) Teileigentum
 - f) Geschäftsgrundstück
 - g) Gemischt genutztes Grundstück
 - h) Sonstiges bebautes Grundstück

Bei Nicht-Wohngrundstücken ist zudem die Gebäudeart für jedes Gebäude/jeden Gebäudeteil anzugeben. Dies sind z.B. Bürogebäude, Ärztehäuser, Verbrauchermärkte, Werkstätten, Hotels, Sporthallen, Lagegebäude, Garagen, Carports usw.

VI. Was bei Wohngrundstücken (also 3) a) bis d)) alles ggf. anteilig zur **Wohnfläche** gehört (z.B. Balkone, Terrassen, Wintergärten etc.) ergibt sich aus der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Diese haben wir im Anhang beigefügt. Sofern der Wert nicht aus einem (aktuellen) Einheitswertbescheid, Mietvertrag oder Wertgutachten etc. hervorgeht, wäre dieser entsprechend selbst zu ermitteln oder ggf. aus Bauplänen abzuleiten. Eine Vermessung durch einen Bausachverständigen ist nicht erforderlich. Gerne können Sie uns Unterlagen wie Einheitswerterklärungen/-bescheide, Bauzeichnungen und/oder Architektenplänen zur Verfügung stellen.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- häuslichen Arbeitszimmern,
- unbeheizte Wintergärten zur Hälfte,
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte sowie
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören, in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte.

Bei Wohngrundstücken ist für jede Wohnung die Wohnfläche gesondert anzugeben. Denn es sind die **Anzahl der Wohnungen** anzugeben und in Größenklassenkategorien einzuteilen.

Die Nutzfläche ist nur in Ausnahmefällen bei Wohngrundstücken anzugeben. Zu den **Nutzflächen** zählen Flächen, die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume, Praxen), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. Die Grundflächen von Zubehörräumen sind hingegen nicht einzubeziehen. Zubehörräume sind unter anderem:

- Kellerräume,
- Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
- Waschküchen und Trockenräume,
- Bodenräume und
- Heizungsräume.

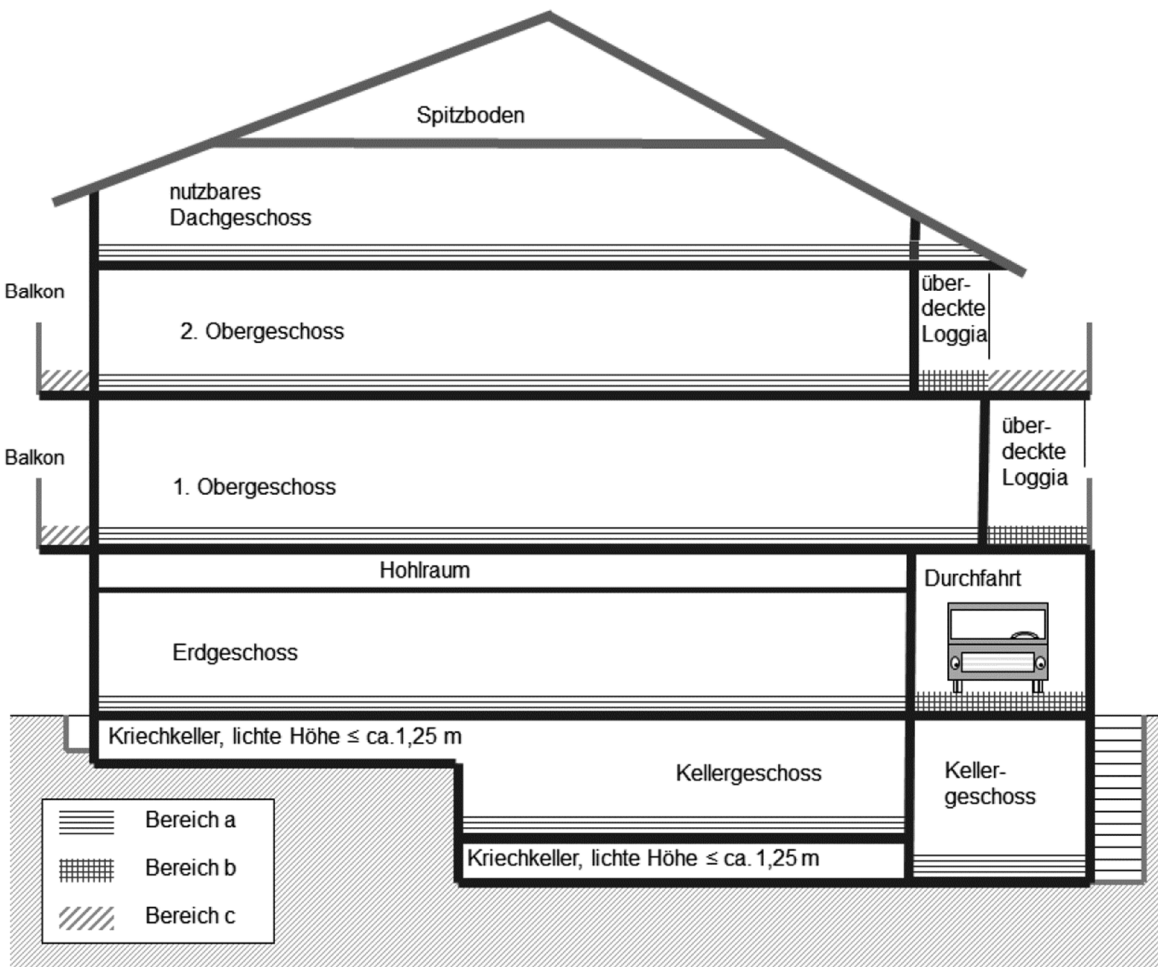
VII. Bei Nicht-Wohngrundstücken ist die Bruttogrundfläche maßgebend. Geben Sie bitte die **Bruttogrundfläche** in Quadratmetern für jede Gebäudeart und Gebäudeteil (Nr. 3. f) - h)) gesondert an. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen (also je Stockwerk) eines Bauwerks und der Grundflächen der äußeren Maße (also inkl. Mauern) der Bauteile. Diese schließt die Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen, ein. Bei den Grundflächen werden die folgenden Bereiche unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Als Bruttogrundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b maßgebend. Eine Zuordnung der Grundflächen zu den einzelnen Bereichen finden Sie in der nachfolgenden Übersicht. Zur Bruttogrundfläche gehören z. B. nicht:

- Flächen von Balkonen
- 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).

Für den Zivilschutz genutzte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen bleiben bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts außer Betracht.



Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c (Bruttogrundfläche)

Anlage

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörräume, insbesondere:

- a) Kellerräume,
- b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
- c) Waschküchen,
- d) Bodenräume,
- e) Trockenräume,
- f) Heizungsräume und
- g) Garagen,

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie

3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der

Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu

legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

3. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
4. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
5. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
6. freiliegenden Installationen,
7. Einbaumöbeln und
8. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. 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 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem

1. Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.