

## **Weitere Informationen zur Grundsteuerreform und zur Feststellung des Grundsteuerwertes**

### **Erforderliche Angaben für die Feststellungserklärung:**

Für die Feststellung des Grundstückswertes zum Zwecke Grundsteuer werden folgende Grundstückarten unterschieden:

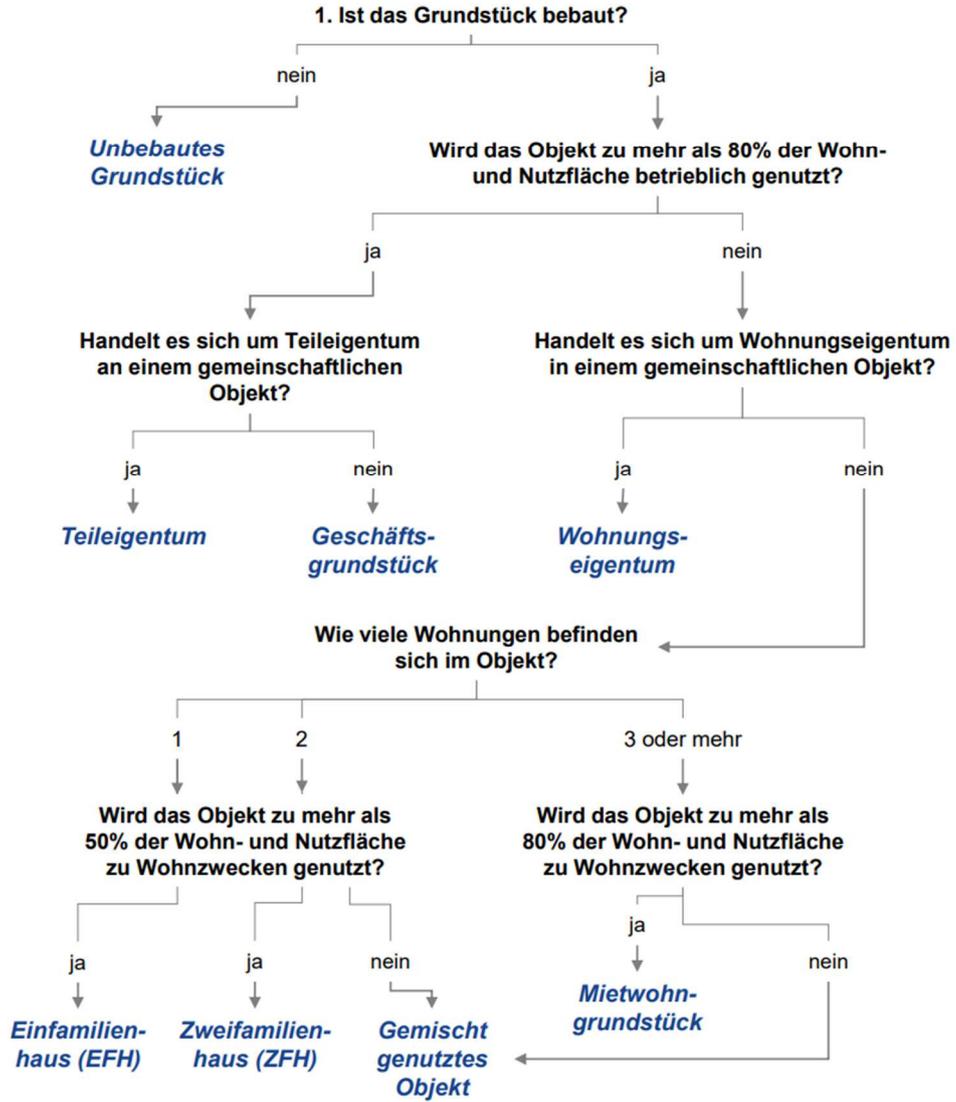
1. Einfamilienhäuser,
2. Zweifamilienhäuser,
3. Mietwohngrundstücke,
4. Wohnungseigentum,
5. Teileigentum,
6. Geschäftsgrundstücke,
7. gemischt genutzte Grundstücke und
8. sonstige bebaute Grundstücke.

Von der Grundstückart hängt das anzuwendende Bewertungsverfahren ab. Die Feststellung der Grundstückart ist bedeutsam für das Bewertungsverfahren und im Ergebnis für die Höhe des festzustellenden Grundstückswertes und damit auch für die Höhe der künftigen Grundsteuer.

Die Grundstücksart bestimmt sich im Wesentlichen durch die Nutzung. Im nachfolgenden Entscheidungsbaum haben wir Ihnen dargestellt, wie die Grundstückart bestimmt wird.

# Grundstücksarten

Entscheidungsbaum: Um welche Art von Grundstück handelt es sich bei meinem Grundstück nach der rechtlichen Definition?



Weiterhin sind in Abhängigkeit der Grundstückart auch unterschiedliche Angaben in der Feststellungserklärung zu machen.

Angaben in der Feststellungserklärung	Unbebaute Grundstücke	Wohngrundstücke	Nicht Wohngrundstücke	#	Erläuterung
Aktenzeichen Einheitswert	✓.	✓.	✓.	.	a)
Bundesland	✓.	✓.	✓.	.	
Lage des Grundstücks	✓.	✓.	✓.	.	
Flurkarte, Gemarkung, Flur, Flurstück, Größe / Fläche	✓.	✓.	✓.	✓.	
Angaben zu Steuerbefreiungen	✓.	✓.	✓.	.	b)
Eigentumsverhältnisse	✓.	✓.	✓.	✓.	
Anschrift Eigentümer	✓.	✓.	✓.	.	
Grundstücksart (siehe Entscheidungsbaum)	✓.	✓.	✓.	.	
Bodenrichtwert für Grund und Boden	.	✓.	✓.	✓.	
Baujahr / Jahr der umfassenden Kernsanierung	.	✓.	✓.		c)
Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes / Wohneigentums	.	✓.	✓.		d)
Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück und deren Wohn- und Nutzfläche		✓.			
Bruttogrundfläche des Gebäudes	.	.	✓.		e)
Anzahl der Garagen / Tiefgaragenstellplätze (keine Außenstellplätze!)	.	✓.	✓.		
Selbständig nutzbare Teilflächen	.	✓.	✓.		f)
Zeitpunkt einer bestehenden Abbruchverpflichtung	.	✓.	✓.		g)
<b># Durch entsprechende Bevollmächtigung können folgende Angaben durch die Kanzlei in öffentlichen Registern angefordert werden.</b>					

Weitere Erläuterungen zu den notwendigen Angaben:

**a. Aktenzeichen / Einheitskennzeichen**

Auf jedem Grundsteuerbescheid findet sich ein Einheitswert-Aktenzeichen.

Das Einheitswert-Aktenzeichen finden Sie auf dem Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid. In manchen Bundesländern gibt es statt dem Einheitswert-Aktenzeichen eine Steuernummer. Dies gilt für Berlin, Bremen, Hamburg und Schleswig-Holstein.

Wo ist diese Angabe zu finden?

- Aufforderung der Finanzverwaltung
- Einheitswertbescheid
- Grundsteuermessbescheid
- Grundsteuerbescheid

In Berlin und Hamburg kann die Steuernummer ausfolgenden Unterlagen ermittelt werden: Grundsteuerbescheid, Kontoauszug (insb. bei Lastschrift), ältere Bewertungsbescheide.

Die meisten Bundesländer werden ein Informationsschreiben jeder natürlichen Person mit dem Aktenzeichen in 2022 zusenden (außer Berlin, Hamburg und Hessen). Das Schreiben wird nur an Privatpersonen (natürliche Personen) versendet. Unternehmen/Körperschaften (juristische Personen) sollen kein Schreiben erhalten. Man geht davon aus, dass die Unternehmer/Körperschaften diese kennen.

b. **Angaben zur Steuerbefreiung**

Auch bei der Grundsteuer gibt es Befreiungs- und Vergünstigungsmöglichkeiten. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf den gemeinnützigen Bereich etwa von Stiftungen oder Vereinen und greifen dort auch nur, soweit es sich nicht um Grundbesitz für Wohnzwecke handelt.

c. **Kernsanierung**

Eine Kernsanierung liegt vor, wenn zum einen der Ausbau (u. a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert und zum anderen der Rohbau teilweise oder ganz erneuert worden ist. Durch eine Kernsanierung erhält das Gebäude einen Zustand, der dem eines neuen Gebäudes nahezu entspricht.

Das bedeutet, dass alles außer der tragenden Substanz entfernt wird. Zu den tragenden Substanzen gehören Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl.

Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung von der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme (z.B. Heizung einschl. Leitungen, Abwassersysteme).

Bei Gebäuden mit Gebäudeteilen, bei denen weitreichende Veränderungen aufgrund von baurechtlichen Vorgaben (z.B. Denkmalschutz) nicht möglich sind, müssen die o.g. Kriterien nicht gleichzeitig erfüllt sein.

Das Jahr der Kernsanierung spielt für die Berechnung der Grundsteuer eine Bedeutung, da sich durch die Kernsanierung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und damit auch dessen Restnutzungsdauer wesentlich verlängert.

Als Jahr der Kernsanierung gilt das Jahr, in dem die Kernsanierung abgeschlossen wird. Dieses ergibt sich zum Beispiel aus den Unterlagen zur Durchführung der Sanierung.

Wo ist diese Angabe zu finden?

- Kaufvertrag
- Unterlagen zur Kernsanierung

#### d. **Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes in m<sup>2</sup>**

Wohnflächen sind Flächen, die zu Wohnzwecken dienen.

Als Nutzflächen werden Flächen bezeichnet, die insbesondere betrieblichen Zwecken dienen und die keine Wohnflächen sind. Dazu zählen zum Beispiel Werkstätten, Verkaufsräume, Büros.

Ein häusliches Arbeitszimmer (Homeoffice) gilt als Wohnfläche.

Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung. Liegt eine Wohnflächenberechnung nicht vor, ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. Für die Nutzfläche kommt DIN 277 zur Anwendung. Die Wohnflächenverordnung regelt genau, welche Räume und Flächen Mieter und Eigentümer bei der Wohnflächenberechnung in welchem Umfang berücksichtigen müssen. In die Berechnung gehen alle Räume ein, die zu einer Wohnung gehören.

Sonderfall Dachgeschosswohnungen

Wer in einer Dachgeschosswohnung lebt, hat aufgrund der Schrägen häufig eine geringere Fläche zur Verfügung. Dies wird in der Berechnung nach der Wohnflächenverordnung berücksichtigt. Erst ab einer Raumhöhe von zwei Metern geht die Wohnfläche vollständig in die Berechnung ein. Ist die Raumhöhe aufgrund der Dachschrägen niedriger als einen Meter, wird die Fläche nicht berücksichtigt. Alles dazwischen zählt zur Hälfte.

Dazu zählen etwa:

- Schlafzimmer
- Esszimmer
- Kinderzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Bad
- Flure
- Nebenräume wie Speisekammer oder Abstellräume.

Für andere Räume und Flächen gelten Sonderregelungen:

- Wintergarten und Schwimmbäder:
  - Wenn sie zu allen Seiten geschlossen sind: 50 Prozent Wohnfläche
  - Wenn sie beheizt sind: 100 Prozent Wohnfläche
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen:
  - in der Regel: 25 Prozent Wohnfläche
  - bei sehr hochwertiger Ausstattung (je nach Einzelfall): 50 Prozent Wohnfläche
- Keller und Garage:
  - Da diese außerhalb der Wohnung liegen: keine Wohnfläche.

Das Verhältnis von Wohnfläche zur Nutzfläche ist insbesondere bei der Nutzungsart von Bedeutung (siehe Entscheidungsbaum).

Nähere Informationen hierzu finden Sie unter:

[WoFIV - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche \(gesetze-im-internet.de\)](http://www.gesetze-im-internet.de/wofiv)

Wo ist diese Angabe zu finden?

- Kaufvertrag
- Bauplan
- Beauftragtes Architektenbüro

e. **Bruttogrundfläche des Gebäudes in m<sup>2</sup>**

1. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der Regelherstellungskosten (RHK) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

2. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Nähere Informationen hierzu finden Sie unter:

[Anlage 24 BewG - Einzelnorm \(gesetze-im-internet.de\)](#)

Wo ist diese Angabe zu finden?

- Kaufvertrag
- Bauplan / Bauunterlagen
- Beauftragtes Architektenbüro

**Sonderfälle:**

**A) Erbbaurecht**

Das Erbbaurecht und der mit dem Erbbaurecht belastete Grund und Boden werden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst und für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück wird ein Gesamtwert nach den Grundsätzen des anzuwendenden Bewertungsverfahrens ermittelt.

Da bei den Grundsteuerwerten dem Erbbauberechtigten das Grundstück zugerechnet wird, ist dieser auch zur Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet. Der ermittelte Wert wird dem Erbbauberechtigten als Steuerschuldner zugerechnet. Wer die Grundsteuer endgültig tragen soll, unterliegt der Privatautonomie der Parteien des Erbbaurechtsbestellungsvertrags.

## **B) Bauten auf fremden Grund und Boden**

Ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden liegt vor, wenn ein anderer als der Eigentümer des Grund und Bodens darauf ein Gebäude errichtet hat und ihm das Gebäude zuzurechnen ist. Das Gebäude wird insbesondere dann einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet, wenn ein anderer an dem Gebäude das zivilrechtliche oder wirtschaftliche Eigentum innehat.

Auch das Gebäude auf fremden Grund und Boden und der dazu gehörende Grund und Boden werden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst und ebenfalls ein Gesamtwert nach den Grundsätzen des anzuwendenden Bewertungsverfahrens ermittelt. Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden trifft den Grundstückseigentümer die Verpflichtung zur Abgabe der Feststellungserklärung. Der ermittelte Gesamtwert wird dem Eigentümer des Grund und Bodens als Steuerschuldner zugerechnet. Wer die Grundsteuer endgültig tragen soll, unterliegt auch hier der Privatautonomie der Parteien