

# ERFASSUNGSBOGEN GRUNDSTEUERBEWERTUNG zum 01.01.2022

Nummer des Grundstücks: \_\_\_\_\_

**(Hinweis: Für jede wirtschaftliche Einheit ist eine eigene Erklärung zum Grundstückswert abzugeben und deshalb ein eigener Erfassungsbogen zu verwenden.)**

**Erläuterung zu den Begriffen „Grundstück“ und „wirtschaftliche Einheit“:** Zum Grundvermögen gehören unbebaute und bebaute Grundstücke. Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens wird „Grundstück“ genannt. Der steuerliche Begriff des Grundstücks kann vom umgangssprachlichen Verständnis und auch von der Darstellung im Grundbuch abweichen. Denn auch mehrere Flächen (Flurstücke) können zusammen ein steuerliches Grundstück bilden, z.B. wenn sie räumlich und wirtschaftlich zusammengehören und genutzt werden.

Beispiele für eine wirtschaftliche Einheit sind:

- eine Eigentumswohnung (ETW)
- eine Eigentumswohnung mit zugehöriger Garage oder Tiefgaragenstellplatz
- Ein Einfamilienhaus (EFH), ein Zweifamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus
- ein Einfamilienhaus mit Garten (zwei verschiedene Flurstücke) und Garage
- ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Garagen und Stellplätzen
- eine alleinstehende Garage, die zu keinem anderen Gebäude gehört.

**Hinweis: Sofern keine Änderungen eingetreten sind, ist die wirtschaftliche Einheit unverändert zur früheren Grundsteuer-Einheitsbewertung.**

**Unterlagen, aus denen sich die notwendigen Angaben ergeben:**

- ➔ **Notarvertrag**
- ➔ **Grundbuchauszug**
- ➔ **Auszug Liegenschaftskataster**
- ➔ **Erläuterung wichtiger Begriffe beigefügt!!**

**Gerne unterstützen wir Sie auch beim Abruf eines aktuellen Grundbuchauszuges!!**

**Sprechen Sie uns an, wenn wir einen Grundbuchauszug für Sie anfordern sollen!!**

**1. Grundstücksangaben**

Straße und Hausnummer \_\_\_\_\_

PLZ und Ort \_\_\_\_\_

Bundesland \_\_\_\_\_

Gemarkung (Ort) \_\_\_\_\_

Grundbuchblatt \_\_\_\_\_

Flur \_\_\_\_\_

Flurstück \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Grundbuchauszug (alternativ Notarurkunde):**

- Grundbuchauszug oder Notarurkunde beigelegt (Kopie); Daten sind aktuell!
- Bitte rufen Sie einen aktuellen Grundbuchauszug für mich ab (Preis auf Anfrage)

Einheitswert-Aktenzeichen \_\_\_\_\_

Grundstücksfläche: \_\_\_\_\_

**Nutzungsart:**

- eigene Wohnzwecke
- fremde Wohnzwecke (z.B. Vermietung)
- eigengewerbliche Nutzung
- fremdgewerbliche Nutzung (z.B. vermietet)
- fremde öffentliche Zwecke
- andere Nutzung (Hinweis): \_\_\_\_\_

**2. Erklärungspflichtiger Eigentümer (gem. Grundbuchauszug; bei Erbbaurecht Angaben zum Erbbauberechtigten)**

**Eigentumsverhältnisse**

- Alleineigentum
- Ehegatten / Lebenspartner
- Erbengemeinschaft
- Alleineigentum einer juristischen Person
- Andere Eigentumsverhältnisse (z.B. Grundstücksgemeinschaft)

Hinweis: Bei mehreren Eigentümern ein Beiblatt verwenden und die Eigentümer inkl. Adresse, Geb.datum, Steuer-Identifikationsnummer und Eigentumsanteil auflisten.

**Name des Eigentümers:** \_\_\_\_\_

**Geb.datum:** \_\_\_\_\_

**Anschrift des Eigentümers:** \_\_\_\_\_

**Steuer-Identifikationsnummer:** \_\_\_\_\_

**Miteigentumsanteil:** \_\_\_\_\_

**3. Zusätzliche Angaben**

- Grundbesitz im öffentl.-rechtlichen, religiösen und gemeinnützigen Bereich oder Verkehrswege
- Das Gebäude ist ein Baudenkmal/Kulturdenkmal (Denkmalschutz)
- Das Grundstück unterliegt Bindungen des sozialen Wohnungsbaus oder der Wohnraumförderung
- Das Grundstück erstreckt sich auch auf ein anderes Bundesland
- Es liegt ein Erbbaurecht vor → Name und Adresse des Erbbaupflichteten angeben

\_\_\_\_\_

Das Gebäude steht auf fremden Grund und Boden (Zurechnung zum Eigentümer des Grund und Bodens)

Das Grundstück ist bebaut und wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt

#### 4. Auftragsabwicklung

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Bitte senden Sie mir die Steuererklärung zur Grundsteuerbewertung unverschlüsselt per E-Mail an folgende E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

#### 5. Art des Grundstücks und Nutzung

**Unbebautes Grundstück** (Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine Gebäude befinden (auch infolge von Zerstörung oder Verfall))

- Bauerwartungsland
- Rohbauland (Bauland ohne Erschließung)
- Bauland, baureifes Grundstück (voll erschlossen)
- Freizeitnutzung / Gartenland
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Bebautes Grundstück:** Bitte geben Sie die Grundstücksart an

- Einfamilienhaus = Wohngrundstück mit einer Wohnung, mind. 50% Nutzung zu Wohnzwecken
- Zweifamilienhaus = Wohngrundstück mit zwei Wohnungen, kein Wohnungseigentum (WEG), mind. 50% Nutzung zu Wohnzwecken
- Wohnungseigentum = Sondereigentum an einer Wohnung mit Miteigentum an gemeinschaftlichem Eigentum
- Teileigentum = Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen mit Miteigentum an gemeinschaftlichen Räumen
  
- Sonstiges = wenn keine der o.g. Alternativen zutrifft
  - Mietwohngrundstück = Nutzung zu mehr als 80% zu Wohnzwecken
  - Geschäftsgrundstück = Nutzung zu mehr als 80% zu eigenen oder fremden betrieblichen Zwecken oder öffentlichen Zwecken und kein Teileigentum
  - Gemischt genutztes Grundstück = teils Wohnzwecke, teils betriebliche oder öffentliche Nutzung; jedoch keine der vorgenannten Kriterien zutreffend.
  - Sonstiges = keine der bisherigen Kriterien zutreffend

**6. Weitere Angaben für bebaute Grundstücke (je nach Bundesland)**

**a) Grundstück in Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen belegen:**

Das Grundstück wird wie folgt genutzt:

Wohnzwecke : \_\_\_\_\_ qm Wohnfläche

(Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung)

Betriebliche / geschäftlich / sonstige Nutzung: \_\_\_\_\_ qm Nutzfläche

(Flächenberechnung in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02)

Es existieren Nebengebäude in der Größe von insgesamt: \_\_\_\_\_ qm

Es existieren (Tief-)Garagen mit einer Gesamtfläche von: \_\_\_\_\_ qm

**b) Grundstücke in Baden-Württemberg belegen:**

Es sind keine Angaben zu Wohn- und Nutzflächen erforderlich!

**c) Angaben für die sonstigen Bundesländer**

Ursprüngliches Baujahr: \_\_\_\_\_ (ggf. vor 1949 ausreichend)

Kernsanierung abgeschlossen im Jahr: \_\_\_\_\_

Es besteht eine Abbruchverpflichtung in \_\_\_\_\_

Es existieren Nebengebäude in der Größe von insgesamt: \_\_\_\_\_ qm

Es existieren (Tief-)Garagen mit einer Gesamtfläche von: \_\_\_\_\_ qm

Bitte geben Sie an, je nach Grundstücksart (siehe oben):

Für ein **Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum** oder **Mietwohngrundstück**

➔ Wohnfläche: \_\_\_\_\_ qm, gem. Wohnflächenverordnung

Für **Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke** oder **Sonstige:**

➔ Bruttogrundfläche (BGF) \_\_\_\_\_ qm, in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02

## **GLOSSAR zu wichtigen Begriffen**

### **Bestandsnachweis**

Im Bestandsnachweis sind alle wesentlichen Angaben des Liegenschaftskatasters enthalten. Das sind insbesondere Informationen zu den Flurstücken, Angaben zum Eigentümer und zur tatsächlichen Nutzung. Genannt sind weiterhin die Ergebnisse der Bodenschätzung bei landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Den Flurstücks- und Eigentüternachweis benötigt man für zahlreiche Zwecke, insbesondere für ein Bauvorhaben, einen Bankkredit, eine Grundstücksaufteilung und einen Grundstücksverkauf.

### **Katasterauszug**

Unter den Begriff Katasterauszug fallen die Auszüge aus dem Liegenschaftskataster. Zu diesen Auszügen gehören die Liegenschaftskarte, der Bestandsnachweis, der Flurstücksnachweis und der Eigentüternachweis.

Im Liegenschaftskataster werden sämtliche Liegenschaften, also Flurstücke und Gebäude beschrieben und grafisch dargestellt. Wesentliche Bestandteile sind die Liegenschaftskarte und die Liegenschaftsbeschreibung. Bei dem Liegenschaftskataster handelt es sich um das amtliche Verzeichnis, nach dem die Grundstücke im Grundbuch bezeichnet sind. Geführt wird es von den Vermessungs- und Katasterämtern.

### **Grundbuchblatt**

Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle, das Grundbuchblatt. Hier ist vermerkt, welche Flurstücke zu einem Grundstück gehören, wer Eigentümer ist und welche Belastungen (z.B. Grundschuld, Hypotheken) auf dem Grundstück liegen.

### **Grundbuchauszug**

Ein Grundbuchauszug ist eine Abschrift/Kopie aus einem bestimmten Grundbuchblatt. Es gibt ihn in einfacher und amtlich beglaubigter Form und ist kostenpflichtig.

### **Einheitswert-Aktenzeichen und Steuernummer**

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.

### **Lage des Grundstücks**

Um die Lage des Grundstücks zu ermitteln, sind diese Angaben erforderlich: Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer. Diese finden sich u.a. auf dem bisherigen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid.

## Gemarkung

Mit Gemarkung bezeichnet man die gesamte Fläche einer Gemeinde.

In vielen Fällen stimmen politische Gemeinde und Gemarkung überein. Manchmal kommt es jedoch vor, dass Teile derselben Gemarkung zu verschiedenen politischen Gemeinden gehören. Dies ist meist die Folge von Gemeindegebietsreformen, in deren Rahmen die Gemeinden zwar neu gegliedert, die Gemarkungen aber beibehalten wurden.

Die Gemarkung können Sie zum Beispiel dem Grundbuchauszug entnehmen – sie kann aber auch online abgerufen werden.

## Flur

Der Flur ist ein Teil einer Gemarkung und beschreibt die Nutzfläche einer Siedlung innerhalb einer Gemeinde. Damit lässt sich die Lage eines einzelnen Grundstücks näher eingrenzen als mit der bloßen Angabe der Gemarkung.

Die Flurnummer findet sich zum Beispiel im Grundbuchauszug, direkt neben der Gemarkung – kann aber auch online abgerufen werden.

## Flurstück: Zähler/Nenner

Mit Flurstück wird ein einzelnes Grundstück bezeichnet. Die Nummer eines Flurstücks besteht aus Zähler und Nenner, also lautet zum Beispiel 83/194.

Wichtig: Der gesamte Grundbesitz, der zum Beispiel mit einem Einfamilienhaus bebaut und im Übrigen als Garten genutzt wird, kann durchaus aus mehreren Flurstücken bestehen. In der Feststellungserklärung sind alle Flurstücke des Steuerpflichtigen separat anzugeben.

Auch die Flurstücknummern finden sich im Grundbuchauszug.

## Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>

Von der Größe des Grundstücks hängt die Höhe der Grundsteuer ab. Die Flächenangaben zu den einzelnen Flurstücken entnehmen Sie bitte ebenfalls dem Grundbuchauszug. Dort ist im Bestandsverzeichnis die Größe in qm angegeben.

Alternativ findet sich die Grundstücksgröße zum Beispiel auch auf dem Kaufvertrag oder ist online abrufbar.

## Grundbesitz über mehrere Gemeinden

Bei größeren Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft und bei Grundstücken in Randlagen kann es passieren, dass diese sich über mehrere Gemeindegebiete erstrecken. Das hat zur Folge, dass verschiedene Gemeinden für die Erhebung der Grundsteuer zuständig sind. Die Gemeinden bewerten jeweils nur den Grundstücksteil, der auf ihrer Gemarkung liegt. Deshalb müssen Sie für jeden Grundstücksteil separate Erklärungen abgeben und erhalten für die einzelnen Grundstücksteile jeweils auch separate Bescheide über Grundsteuerwert und Messbetrag.

## Bodenrichtwert

In vielen Bundesländern wird in die Berechnung des Grundsteuerwerts der Wert des Grundstücks mit einbezogen. Dieser ermittelt sich anhand der Grundstücksfläche und des Bodenrichtwerts.

Die Bodenrichtwerte können Sie zum Beispiel unter <https://www.bodenrichtwerte-boris.de/> abrufen. Einige Bundesländer verfügen über eigene Länderportale. Das Angebot ist meist kostenfrei.

## Art des Grundstücks

Die Art des Grundstücks entscheidet darüber, in welchem Verfahren der Grundsteuerwert berechnet wird.

Für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Wohneigentum und Mietwohngrundstücke gilt das Ertragswertverfahren.

Bei Teileigentum, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und sonstigen bebauten Grundstücken kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Unbebaute Grundstücke haben ein eigenes Verfahren.

Die Grundstücksart entnehmen Sie dem bisherigen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid.

## Eigentumsverhältnisse

Anhand der Eigentumsverhältnisse können Finanzamt und Gemeinde erkennen, ob das Grundstück im Alleineigentum steht oder ob mehrere Personen (natürlich oder juristisch) Eigentum an dem Grundstück besitzen.

Das ist wichtig zu wissen, denn grundsätzlich ist der Eigentümer auch der Schuldner der Grundsteuer.

Wer Eigentümer ist, ergibt sich zum einen aus dem Grundbuchauszug (im Abschnitt „Erste Abteilung“). Dort sind die Eigentümer des Grundstücks mit ihrem Anteil genannt (z.B. ist bei Ehepartnern normalerweise jeder zu ½ Eigentümer).

Zum anderen enthält auch der bisherige Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid Angaben zu den Eigentümern. Die jeweiligen Anteile werden hier jedoch nicht genannt.

## Mietniveaustufe

Das Bundesmodell berücksichtigt bei der Berechnung der Grundsteuer bei Wohngebäuden die Mietniveaustufe. Befindet sich das Wohngrundstück zum Beispiel in einer Großstadt mit hohen Mieten, wird auf die monatliche Nettokaltmiete ein Zuschlag angesetzt, bei einem Wohngrundstück in einer Lage mit niedrigen Mieten erfolgt ein Abschlag. In welcher Stadt bzw. Gemeinde welche Mietniveaustufe gilt, ergibt sich aus der Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe. Diese findet sich unter [https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze\\_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung\\_IV/19\\_Legislaturperiode/Gesetze\\_Verordnungen/2021-08-26-MietNEinV/0-Verordnung.html](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/19_Legislaturperiode/Gesetze_Verordnungen/2021-08-26-MietNEinV/0-Verordnung.html)

## Monatliche Nettokaltmiete in Euro/qm

Beim Bundesmodell wird im Rahmen der Bewertung von Wohngebäuden eine monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche angesetzt.

Diese ergibt sich aus der Anlage 39 zum Bewertungsgesetz. Aus der Tabelle kann man einfach – je nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes – den entsprechenden Wert ablesen.

## Nutzungsart

Welche Nutzungsart vorliegt, ergibt sich normalerweise aus der Gebäudeart. Ein Einfamilienhaus, ein Zweifamilienhaus und Wohneigentum wird zum Wohnen genutzt, während ein Wohn- und Geschäftshaus teilweise zum Wohnen und teilweise betrieblich genutzt wird. Je nachdem, welche Nutzung überwiegt, kann es sich um ein Geschäftsgrundstück handeln (wenn die betriebliche Nutzung bei mehr als 80 % liegt) oder um ein Mietwohngrundstück (wenn die Nutzung zu Wohnzwecken bei mehr als 80 % liegt). Liegt die betriebliche Nutzung bzw. die Nutzung zu Wohnzwecken bei weniger als 80 %, spricht man von einem gemischt genutzten Grundstück.

Die Nutzungsart bzw. Gebäudeart wird zum Beispiel im bisherigen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid genannt. Auch unter <https://www.bodenrichtwerte-boris.de/> können Sie u.a. die Art der Nutzung erfahren (unter „Beschreibende Merkmale“).

Je nachdem, wie ein Grundstück genutzt wird, entscheidet sich, welches Bewertungsverfahren (Ertragswertverfahren oder Sachwertverfahren) angewendet wird. Wohngrundstücke profitieren auch von einem Abschlag bei der Bewertung, indem für Wohnflächen geringere Werte angesetzt werden als für betrieblich genutzte Flächen.

Darüber hinaus gilt bei Wohngrundstücken eine geringere Steuermesszahl als bei Geschäftsgrundstücken oder gemischt genutzten Gebäuden.

Bei land- und forstwirtschaftlicher Nutzung kommt die Grundsteuer A zur Anwendung, die einen deutlich geringeren Hebesatz vorsieht als die Grundsteuer B für sonstiges Grundvermögen.

## **Baujahr**

Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr, in dem es bezugsfertig ist.

Das Baujahr findet sich zum Beispiel in den Bauunterlagen, im Kaufvertrag oder kann beim Bauamt bzw. Katasteramt angefragt werden.

## **Jahr der 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 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. Dementsprechend höher fällt dadurch die Grundsteuer aus.

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.

## **Abbruchverpflichtung**

Eine bestehende Abbruchverpflichtung führt zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer und damit unter dem Strich zu einer Verringerung der Grundsteuer.

## **Baudenkmal**

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal, profitieren die Eigentümer von einer Reduzierung der Steuermesszahl. Dadurch fällt die Grundsteuer niedriger aus als bei einem vergleichbaren Gebäude, das nicht unter Denkmalschutz steht.

## **Wohn- / 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 wird nach der Wohnflächenverordnung ermittelt, für die Nutzfläche kommt DIN 277 zur Anwendung.

Das Verhältnis von Wohnfläche zur Nutzfläche ist insbesondere bei der Nutzungsart von Bedeutung.

### **Bruttogrundfläche des Gebäudes in m<sup>2</sup>**

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Fläche eines Gebäudes, die sich ergibt, wenn man alle Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes addiert.

Zur Bruttogrundfläche gehören die Grundflächen, die bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbar sind. Nicht dazu gehören zum Beispiel Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

Die Bruttogrundfläche ergibt sich aus den Bauunterlagen, kann aber auch anhand der Vorgaben der DIN 277 selbst ermittelt werden.

### **Gebäudeart (Anlage 38 oder 42 zum BewG)**

Die Gebäudeart entscheidet nicht nur über die Art der Bewertung, sondern spielt auch bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bzw. der Restnutzungsdauer eine Rolle.

Für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Wohneigentum und Mietwohngrundstücke gilt das Ertragswertverfahren. Hier beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre.

Bei Teileigentum, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und sonstigen bebauten Grundstücken kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung. Welche Nutzungsdauer anzusetzen ist, ergibt sich aus der Anlage 38 zum Bewertungsgesetz. So gilt zum Beispiel für Bürogebäude eine Nutzungsdauer von 60 Jahren und für Verbrauchermärkte 30 Jahre.

Im Rahmen des Sachwertverfahrens entscheidet die Gebäudeart (in Verbindung mit dem Baujahr) auch darüber, welche Normalherstellungskosten bei der Berechnung des Grundsteuerwerts angesetzt werden. Die entsprechenden Werte finden sich in der Anlage 42 zum Bewertungsgesetz.