

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes



Fragebogen für die Bundesländer **Rheinland-Pfalz, Saarland, Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen**

1) Grundstück

Straße, Nr. _____
PLZ, Ort _____

2) Gemarkung, Flurstücke, Bodenrichtwerte

Bitte diesem Fragebogen folgende Unterlagen beifügen:

> Schreiben des Finanzamtes "**Informationen zur Grundsteuerreform**"

> das vom Finanzamt übersendete "**Stammdatenblatt zum Aktenzeichen....**"

3) Eigentumsverhältnisse / Eigentümer/innen

Das Grundstück gehört:

<input type="checkbox"/>	Alleineigentum
<input type="checkbox"/>	Ehegatten/Lebenspartner
<input type="checkbox"/>	Erbengemeinschaft
<input type="checkbox"/>	Bruchteilsgemeinschaft
<input type="checkbox"/>	Grundstücksgemeinschaft

Eigentümer 1: Name / Firma _____
Straße, Nr. _____
PLZ, Ort _____
Geb.-Datum _____
Anteil (z.B. 1/2) _____

Eigentümer 2: Name / Firma _____
Straße, Nr. _____
PLZ, Ort _____
Geb.-Datum _____
Anteil (z.B. 1/2) _____

Eigentümer 3: Name / Firma _____
Straße, Nr. _____
PLZ, Ort _____
Geb.-Datum _____
Anteil (z.B. 1/2) _____

Angaben zu weiteren Eigentümern bitte auf gesondertem Blatt.

4) Grundstücksart

> [Anlage 1 - Bestimmung der Grundstücksart](#), bitte zutreffendes ankreuzen und Anlage beifügen

5) Ergänzende Angaben zu Grund und Boden

- Es handelt sich um **Bauerwartungsland**.
- Es handelt sich um **Rohbauland**.

6) Flächenangaben zum Gebäude

Bitte **die zur Grundstücksart passende Anlage** beifügen (nicht erforderlich bei unbebauten Grundstücken)

- > bei Wohngrundstücken die [Anlage 2a - Angaben zu Wohngrundstücken](#)
> bei Nichtwohngrundstücken die [Anlage 2b - Angaben zu Nichtwohngrundstücken](#)

Ergänzende Angaben

- Es handelt sich um ein **gem. Wohnraumförderungsgesetz o.ä. gefördertes Grundstück**.
- Es handelt sich um ein **Baudenkmal gem. Landesdenkmalschutzgesetz**.

7) Ergänzende Angaben bei Wohnungs-/Teileigentum

Angabe nur erforderlich bei **neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum**.

Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am: _____

8) Ergänzende zu Erbbaurecht / Gebäude auf fremdem Grund und Boden

- Es wurde ein **Erbbaurecht** bestellt.
- Es sind **Gebäude auf fremdem Grund und Boden** errichtet worden.

9) Auftrag zur Erstellung und elektronischen Übermittlung der Feststellungserklärung

Der Auftraggeber beauftragt die Steuerberatungskanzlei mb.Tax GmbH (Auftragnehmer) mit der Erstellung und Übermittlung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes für das Grundvermögen auf den 01.01.2022. Der Auftraggeber versichert, die hierzu notwendigen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und richtig auf diesem Fragebogen bzw. der zugehörigen Anlagen gemacht zu haben.

Für den erteilten Auftrag gelten die *allgemeinen Auftragsbedingungen der Steuerberatungsgesellschaft mb.Tax GmbH*. Der Auftraggeber bestätigt, vor Erteilung dieses Auftrages eine Ausfertigung der Auftragsbedingungen erhalten zu haben. Weiterhin erklärt der Auftraggeber seine Zustimmung zu diesen Auftragsbedingungen.

Die Kosten für die Erstellung und Übermittlung der Feststellungserklärung **auf Basis des vollständig ausgefüllten Fragebogens** beträgt 100,00 Eur zzgl. der gesetzlichen USt 19,00 Eur = **119,00 Eur**.

Erforderliche Rückfragen oder die Klärung von Einzelsachverhalten durch den Auftragnehmer (z.B. durch nicht vollständige oder widersprüchliche Angaben im Fragebogen) müssen mit 25,00 Eur zzgl. der gesetzlichen USt 4,75 = **29,75 Eur pro angefangener Viertelstunde** in Rechnung gestellt werden.

Ort, Datum

Unterschrift/en Auftraggeber

Anlage 1 - Bestimmung der Grundstücksart



zu Grundstück: _____

(bitte zutreffendes ankreuzen, nur ein Kreuz)

unbebautes Grundstück

Es befindet sich **kein dauerhaft benutzbares Gebäude** auf dem Grundstück.

>> **bebautes Grundstück**

Es befindet sich mindestens ein dauerhaft benutzbares Gebäude auf dem Grundstück.

>> **Wohngrundstück** > bitte dem Fragebogen die **Anlage 2a** beifügen

mindestens 50% der gesamten im Eigentum befindlichen Gebäudefläche dient Wohnzwecken

Einfamilienhaus (EFH)

- enthält genau **eine Wohnung**
- Bei der Wohnung handelt es sich nicht um Wohnungseigentum.
- evtl. vorhandene betriebliche Flächen beeinträchtigen nicht den Charakter des Hauses

Zweifamilienhaus (ZFH)

- enthält genau **zwei Wohnungen**
- Bei den Wohnungen handelt es sich nicht um Wohnungseigentum.
- evtl. vorhandene betriebliche Flächen beeinträchtigen nicht den Charakter des Hauses

Wohnungseigentum

- **Sondereigentum** an einer **Wohnung** und ggf. Miteigentum an Gemeinschaftsflächen
z.B. *Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus*

Mietwohngrundstück

- Es handelt sich nicht um ein EFH, ZFH oder Wohneigentum.
- **mind. 80% der Wohn-/Nutzfläche** dienen zu **Wohnzwecken** (eigene oder vermietet)

>> **Nichtwohngrundstück** > bitte dem Fragebogen die **Anlage 2b** beifügen

Teileigentum

- **Sondereigentum** an **betrieblichen Räumen** und ggf. Miteigentum an Gemeinschaftsflächen
Es spielt keine Rolle, ob Nutzung durch eigenem Betrieb oder vermietung der Räume.
z.B. *Ladenlokal in einem gemischt genutzten Gebäude in der Innenstadt*

Geschäftsgrundstück

- Bei den Flächen handelt es sich nicht um Teileigentum
- **mind. 80% der Wohn-/Nutzfläche** dienen **betriebl. Zwecken** (eigener Betrieb oder vermietet)

Gemischt genutztes Grundstück

- Grundstück dient **teilweise Wohnzwecken (weniger als 80%)**
und **teilweise betrieblichen Zwecken (weniger als 80%)**
- Grundstück ist kein Wohngrundstück gem. obiger Definition
- Grundstück ist kein Teileigentum und kein Geschäftsgrundstück gem. obiger Definition

Sonstiges bebautes Grundstück

- Grundstück dient weder Wohnzwecken noch betrieblichen Zwecken
- Grundstück kann in keine der obigen Kategorien eingeordnet werden
z.B. *Clubhäuser, Vereinshäuser, Bootshäuser, Turnhallen, Schützenhallen, Jagdhütten, etc.*

Anlage 2a - Angaben zu Wohngrundstücken



zu Grundstück: _____

1) Erstmalige Bezugsfertigkeit des Gebäudes

- vor 1949
- nach 1949, und zwar im Jahr _____
- Es erfolgte eine **Kernsanierung**, die abgeschlossen wurde im Jahr _____
Das Gebäude wurde in einen Zustand versetzt, der nahezu dem eines neuen Gebäude entspricht.
- Es besteht eine **Abbruchverpflichtung** (Verpflichtung Gebäudeabriss) im Jahr _____

2) Anzahl der Garagen- und Tiefgaragenstellplätze

_____ Anzahl der Garagen- oder Tiefgaragen-Stellplätze (keine Stellplätze im Freien)

3) Wohn- und Nutzflächen

bei EFH, ZFH und Wohnungseigentum: **Wohn- und Nutzfläche, ohne Zubehörräume** (unter a-d),
bei Mietwohngrundstücken: **nur Wohnfläche** (unter a-d) und **Nutzfläche** (unter e) erfassen

Beispiele: siehe Anlage "Erläuterungen zur Flächenberechnung bei Wohngrundstücken "

- a) Anzahl der Wohnungen mit einer **Wohnfläche unter 60 m²**: _____ Wohnung/en
Summe der anzugebenden Flächen dieser Wohnung _____ m²
- b) Anzahl der Wohnungen mit einer **Wohnfläche 60-100 m²**: _____ Wohnung/en
Summe der anzugebenden Flächen dieser Wohnung _____ m²
- c) Anzahl der Wohnungen mit einer **Wohnfläche 100 m² und mehr**: _____ Wohnung/en
Summe der anzugebenden Flächen dieser Wohnung _____ m²
- d) Anzahl weitere **Wohnräume, die nicht in a) - c) enthalten sind**: _____ Wohnräume
z.B. Wohnräume, die zu einer nicht abgeschlossenen Wohnung gehören
gesamte anzugebende Fläche dieser Wohnräume _____ m²

e) Nur bei der Gebäudekategorie "Mietwohngrundstücke"

Angaben zu Nutzflächen:

Lage der Räume z.B. EG rechts, OG	Art der Nutzung z.B. Büro, Lager, Werkstatt	Nutzfläche
_____	_____	_____ m ²
_____	_____	_____ m ²
_____	_____	_____ m ²
_____	_____	_____ m ²
_____	_____	_____ m ²

Anlage 2b - Angaben zu Nichtwohngrundstücken



zu Grundstück: _____

Bitte für **jeden Gebäudeteil** (Lageplan-Nr. bzw. Gebäudeart) eine gesonderte Anlage einreichen.

1) **Lageplan-Nummer** (*Nummer des Gebäudes aus dem Lageplan*) _____

2) **Gebäudeart** (*Bitte zutreffendes ankreuzen*)

- Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)
incl. Wochenendhäuser
- Banken und ähnliche Geschäftshäuser
- Bürogebäude, Verwaltungsgebäude
- Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude
- Kindergärten, allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen,
Hochschulen, Sonderschulen
- Wohnheime, Internate, Alten- oder Pflegeheime
- Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser
- Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen *incl. Restaurants, Bars...*
- Sporthallen, *incl. Indoor-Spielplätzen, Kletterparks, Karthallen*
- Tennishallen
- Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder, *incl. Saunalandschaften, Thermen*
- Verbrauchermärkte, *incl. Markthallen, Möbelhäusern, Baumärkten, Discounter*
- Kauf- und Warenhäuser *incl. Einkaufszentren, Apotheken, Boutiquen, Läden*
- Autohäuser ohne Werkstatt
- Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil;
industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise *incl. Waschstraßen*
- Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil;
industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
- Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
- Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung
- Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung
- Museen, Theater, Sakralbauten
- Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen u. ä.
- Stallbauten *incl. Pferdeställe*
- Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen *incl. Parkhaus*
- Einzelgaragen, Mehrfachgaragen
- Carports und Ähnliches

3) **Erstmalige Bezugsfertigkeit des Gebäudes**

Baujahr: _____

- Es erfolgte eine **Kernsanierung**, die abgeschlossen wurde im Jahr _____
Das Gebäude wurde in einen Zustand versetzt, der nahezu dem eines neuen Gebäude entspricht.
- Es besteht eine **Abbruchverpflichtung** im Jahr _____

4) **Bruttogrundfläche**

siehe Anlage "Erläuterungen zur **Flächenberechnung bei Nichtwohngrundstücken** "

Bruttogrundfläche: _____ m²



Wohnfläche

Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich zum Beispiel aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen oder dem Mietvertrag entnehmen.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der **Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung** gehören. Zur Wohnfläche gehören insbesondere die Grundflächen von:

- Wohn- / Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche
- Bad / WC
- Flur
- häusliches Arbeitszimmer
- Wintergärten (Ansatz mit der Hälfte der Grundfläche)
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie **ausschließlich zu der Wohnung** gehören (Ansatz i.d.R. mit einem Viertel der Grundfläche, wenn von besonderer Qualität: Ansatz mit der Hälfte)
- nicht zur Wohnfläche gehören: Grundflächen unter Treppen

Zubehörräume, die NICHT zur anzugebenden Fläche gehören

Die Grundflächen von Zubehörräumen sind **nicht** anzugeben. Zubehörräume sind unter anderem:

- Kellerräume
- Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
- Waschküchen und Trockenräume
- Bodenräume
- Heizungsräume
- Garagen
- Gartenhaus und Schuppen, wenn zu privaten Zwecken genutzt

Nutzfläche

Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die **betrieblichen** (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), **öffentlichen oder sonstigen Zwecken** (z. B. Vereinsräume) dienen und **keine Wohnflächen** sind.

Erfassungsbeispiele für Wohngrundstücke

Beispiel Einfamilienhaus (gemeinsame Erfassung der Wohn-/Nutzflächen)

70 m² Wohnung, 10 m² Keller-/Heizungsraum, 20 m² selbstgenutztes Architekturbüro
mit separatem Eingang und daher kein häusliches Arbeitszimmer

- > 1 Wohnung mit insgesamt 90 m² ist als Wohn-/Nutzfläche unter Nr. "3b" zu erfassen
- > 10 m² sind als Zubehörraum nicht zu erfassen

Beispiel Mietwohngrundstücke (separate Erfassung der Wohn- und Nutzflächen):

500 m² für 10 Wohnungen (je 50 m²), 250 m² für 2 Wohnungen (je 125 m²), 100 m² Keller-/Heizungsräume
und 150 m² Arztpraxis im Erdgeschoss

- > 10 Wohnungen (bis 60 m²) mit insgesamt 500 m² sind als Wohnfläche unter Nr. "**3a**" zu erfassen
- > 2 Wohnungen (über 100 m²) mit insgesamt 250 m² sind als Wohnfläche unter Nr. "**3c**" zu erfassen
- > 1 Praxisraum mit Lageangabe "Erdgeschoss" und 150 m² Nutzfläche ist unter Nr. "**3e**" zu erfassen



Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Stockwerke eines Bauwerks und der Grundflächen der äußeren Maße der Bauteile, incl. der Flächenbekleidung, z.B. Putz/Außenschalen).

Zur Bruttogrundfläche gehören nur die Bereiche "a" und "b", nicht jedoch der Bereich "c"

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

Bereich c: nicht überdeckt.

