

Anforderungsliste Grundsteuererklärung

Wir bitten Sie die Felder, die für Sie in Frage kommen, gewissenhaft und vollständig auszufüllen. Nutzen Sie eine Anforderungsliste pro Grundstück. Zur Überprüfung Ihrer Angaben schicken Sie uns bitte folgende Belege in Kopie:

- Einheitswertbescheid/Grundsteuerbescheid oder anderer Beleg zur Überprüfung der Grundsteuer-
nummer
- Grundbuchauszug und ggf. Kaufvertrag zur Überprüfung der Grundstücksangaben
- Auszug von BORIS (Berlin) o.ä. zur Überprüfung des Bodenrichtwerts

1. Allgemeine Angaben - Bundesmodell	
Grundsteuernummer/Aktenzeichen	
Adresse/Lage des Grundstücks	
Bundesland	
Grundbuchauszug vorhanden	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<i>(ein Grundbuchauszug muss vorhanden sein, damit wir die Feststellung des Grundstückswertes für Sie übernehmen können.)</i>	
– Gemarkung	
– Grundbuchblatt	
– Flurstück(e)	
– Grundstücksfläche	
– Selbstständig nutzbare Teilfläche / bebaubar	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
– Lfd. Nr.	
Eigentumsverhältnisse	
– Alleineigentum einer natürlichen Person	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
– Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
– Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen jur. Person	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
– Ehegatten oder Lebenspartner / Erbengemeinschaft	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
– Bruchteilsgemeinschaft	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
– Grundstücksgemeinschaft ausschl. von nat. Personen	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
– Grundstücksgemeinschaft ausschl. von jur. Personen	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
– Andere Grundstücksgemeinschaft / Sonstiges	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
– Name des Eigentümers/ der Eigentümerin	
Erbbaurecht	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Gebäude auf fremden Grund und Boden	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Grundstücksart	
Unbebautes Grundstück	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<i>(wenn ja, weiter bei Punkt 4. Grundsteuerbefreiungen /Grundsteuervergünstigungen auf Seite 3)</i>	
Wohngrundstück	

- Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
- Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
- Mietwohngrundstück	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
- Wohnungseigentum	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<i>(wenn ja weiter bei Punkt 2. Ertragswert auf Seite 2)</i>	
Nichtwohngrundstück	
- Teileigentum	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
- Geschäftsgrundstück	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
- gemischt genutztes Grundstück	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
- sonstiges bebautes Grundstück	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<i>(wenn ja weiter bei Punkt 3. Sachwert auf Seite 2)</i>	
Angaben zu Grund und Boden	
- Fläche des Grundstücks	
- Bodenrichtwert	
- Abweichender Entwicklungszustand	<input type="checkbox"/> Bauerwartungsland <input type="checkbox"/> Rohbauland

2. Ertragswert		
Baujahr		
Erstmalig bezugsfertig vor 1949	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Kernsanierung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	zum Jahr
Abbruchverpflichtung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	zum Jahr
Anzahl Garagen-/Tiefgaragenplätze		
Wohnfläche (bei Ein- und Zweifamilienhäusern zählt auch die Nutzfläche)		
Anzahl der Wohnungen mit Fläche		
- unter 60 m ²	Anzahl	Gesamtfläche
- zwischen 60 m ² und 100 m ²	Anzahl	Gesamtfläche
- über 100 m ²	Anzahl	Gesamtfläche
Nutzflächen (nur bei Mietwohngrundstücken; ggf. einzeln auflühren)		
- Fläche (kumuliert ohne Zubehörräume z.B. Keller, Waschräume)		
- Nutzung (Büro, Lager)		
- Lage (Etage, Keller etc.)		
Miteigentümeranteil (nur bei Wohnungseigentum)		

3. Sachwert	
Lageplan Nr. (bei mehreren Gebäuden teilen Sie uns die Lageplannummern bitte gesondert mit)	
Gebäudeart Ziffer (s. Anleitung zur Anforderungsliste)	
Baujahr	
Zeitpunkt Kernsanierung	
Abbruchverpflichtung	zum
Bruttogrundfläche	
– Bruttogrundfläche für den Zivilschutz	

4. Grundsteuerbefreiungen / Grundsteuervergünstigungen (falls relevant)		
Grundsteuerbefreiung		
Gesamter Grundbesitz wird für steuerbegünstigte Zwecke verwendet (§§ 3, 4 GrStG)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Art
Teil des Grundbesitzes wird für steuerbegünstigte Zwecke verwendet	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Art
– Räumlich abgrenzbar	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Fläche
– Nicht räumlich abgrenzbar, aber steuerbegünstigte Nutzung überwiegt	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Grundsteuervergünstigung		
Förderzusage nach Wohnraumförderungsgesetz	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bestehen die Bindungen dieser Förderzusage für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraum	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Zurechnung des Grundstücks zu einer		
– Wohnungsbaugesellschaft, deren Anteile von mind. einer Gebietskörperschaft gehalten wird und es besteht zwischen ihnen ein Gewinnabführungsvertrag	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
– Wohnungsbaugesellschaft, als gemeinnützig anerkannt	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
– Genossenschaft/Verein und ist diese(r) von der KSt befreit	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Befindet sich auf dem Grundstück ein Baudenkmal	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
– Wenn ja, zu welchem An-(Teil)? Flächenschlüssel		

5. Zusätzliche Informationen (für Grundstücke in anderen Bundesländern)		
Gebäudeart		
Nebengebäude vorhanden	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Fläche
– besteht Zusammenhang zur Wohnnutzung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Stellplatz / Garage(n) vorhanden	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Fläche
– besteht Zusammenhang zur Wohnnutzung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Wohnfläche		

Nutzfläche	
Besteht zwischen Wohnfläche und LuF-Betrieb eine enge räumliche Verbindung (Art. 4 Abs. 2 BayGrStG; § 6 Abs. 2 NGrStG)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wohnraumförderung (§ 15 Abs. 2-4 GrStG; Art. 4 Abs. 2 BayGrStG; § 39 Abs. 4 LGrStG (BW); § 6 Abs. 4 NGrStG; § 4 Abs. 4 HmbGrStG)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Zurechnung Grundstück zu (gemeinnütziger) Wohnungsbaugesellschaft, Verein oder Genossenschaft (§ 39 Abs. 5 LGrStG (BW))	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wohnlage HH --> Hamburgisches Wohnlagenverzeichnis	<input type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> normal

Anleitung zur Anforderungsliste

Zu 1. Allgemeine Angaben – Bundesmodell:

Wo finde ich das Aktenzeichen bzw. die Steuernummer?

Die Grundsteuernummer/das Aktenzeichen entnehmen sie dem Einheitswertbescheid oder dem Grundsteuerbescheid. In Berlin ist die Nummer auch auf dem Kontoauszug (insbesondere bei Lastschrift) oder auf älteren Bewertungsbescheiden zu finden.

Definition Grundstück (laut koordinierten Ländererlassen v. 9.11.2021 (BStBl 2021 I S. 2334) und (BStBl 2021 I S. 2369) zum BewG)

Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück. Der Begriff Grundstück ist dabei nicht gleichbedeutend mit dem Begriff des Grundstücks nach bürgerlichem Recht. Maßgebend ist nach § 2 BewG allein, was als wirtschaftliche Einheit nach den Anschauungen des Verkehrs anzusehen ist. Dabei können auch mehrere Flurstücke, Gebäude oder selbständige Gebäudeteile zusammenzufassen sein. Voraussetzung ist, dass sie zu einer Vermögensart und demselben Eigentümer oder denselben Eigentümern gehören (§ 2 Absatz 2 BewG; siehe aber A 244 Absatz 3, A 261 und A 262). Flächen, die im Eigentum eines Eigentümers stehen, und Flächen, die ihm und anderen Personen gemeinsam - gesamthänderisch oder nach Bruchteilen - gehören, können daher grundsätzlich keine wirtschaftliche Einheit bilden und sind getrennt voneinander zu bewerten (Ausnahmen siehe Absatz 3 und A 266.2 Absatz 5).

Grenzt eine unbebaute Fläche an eine Grundstücksfläche, die z. B. mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, können beide Flächen auch bei offener Bauweise selbständige wirtschaftliche Einheiten bilden. Diese Fälle sind von denjenigen abzugrenzen, in denen nur eine wirtschaftliche Einheit mit einer selbständig nutzbaren Teilfläche vorliegt (siehe A 257.4 Absatz 1). Wird von einem größeren Grundstück eine Teilfläche verpachtet und errichtet der Pächter auf dieser Fläche ein Gebäude, ist die Teilfläche als selbständige wirtschaftliche Einheit zu bewerten.

Der Anteil des Eigentümers an anderem Grundvermögen (z. B. gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen) ist nach § 244 Absatz 2 Satz 1 BewG in das Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit diesem genutzt wird und eine gewisse räumliche Nähe zum Gebäude besteht und trotz der räumlichen Trennung die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit erkennbar bleibt. Diese Vorschrift ermöglicht es, abweichend von § 2 Absatz 2 BewG mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören (Ausnahmen zu A 244 Absatz 1). Voraussetzung dafür ist, dass das gemeinschaftliche Grundvermögen nach der Verkehrsanschauung nicht als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 244 Absatz 2 Satz 2 BewG).

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Geben Sie bitte an, wem das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört. Bei einem Erbbaurecht geben Sie bitte die Rechtsform des Erbbauberechtigten, bei einem Grundstück mit einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden die Rechtsform der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grund und Bodens an.



Alleineigentum:

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer natürlichen Person oder einer juristischen Person.

Ehegatten und eingetragene Lebenspartnerschaften:

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört den Ehegatten oder der eingetragenen Lebenspartnerschaft.

Erbengemeinschaft:

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Erbengemeinschaft.

Bruchteilsgemeinschaft:

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört mehreren Personen. Sie haben Miteigentum nach Bruchteilen (eingetragen im Grundbuch). Über den eigenen Anteil kann jede Miteigentümerin bzw. jeder Miteigentümer frei verfügen, das heißt, der Anteil kann verkauft, belastet oder vererbt werden.

Grundstücksgemeinschaft:

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Personengesellschaft (z. B. einer Offenen

Handelsgesellschaft (OHG), einer Kommanditgesellschaft (KG), einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) etc.). Die

Personengesellschaft ist selbst Eigentümerin, nicht die an ihr beteiligten Personen. Wählen Sie bitte die zutreffende Eintragungsmöglichkeit aus, wenn an der Grundstücksgemeinschaft ausschließlich natürliche Personen oder ausschließlich juristische Personen beteiligt sind. Ist beides nicht der Fall oder sind sowohl natürliche als auch juristische Personen an der Gesellschaft beteiligt, wählen Sie hier „andere Grundstücksgemeinschaft“ aus.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist das Recht der bzw. des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks einer anderen Eigentümerin bzw. eines anderen Eigentümers (einer bzw. eines Erbbaupflichteten), ein Bauwerk zu haben. Dieses Recht kann veräußert und vererbt werden. Das Erbbaurecht bildet zusammen mit dem durch das Erbbaurecht belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit.

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist im Falle eines Erbbaurechts von der bzw. dem Erbbauberechtigten unter Einbeziehung der bzw. des Erbbaupflichteten abzugeben.

Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden bilden das Gebäude und der dazugehörige Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit. Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist in diesem Fall von der Eigentümerin bzw. von dem Eigentümer des Grund und Bodens unter Einbeziehung der (wirtschaftlichen) Eigentümerin bzw. des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes abzugeben.

GRUNDSTÜCKSART

Bei der Festlegung der Grundstücksart ist stets die gesamte wirtschaftliche Einheit einschließlich steuerbefreiter und steuervergünstigter Flächen zu betrachten. Wählen Sie eine der folgenden Grundstücksarten aus:

Unbebautes Grundstück

Wählen Sie „unbebautes Grundstück“ aus, wenn sich auf Ihrem Grundstück keine benutzbaren Gebäude befinden. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern oder sonstigen Benutzerinnen bzw. Benutzern die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig. Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden gelten als unbebaut. Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn das Gebäude nicht mehr dauerhaft benutzt werden kann.



Wohngrundstücke

Wohngrundstücke sind bebaute Grundstücke, die mindestens eine Wohnung enthalten. Eine Wohnung besteht in der Regel aus mehreren Räumen, die eine abgeschlossene Wohneinheit bilden. Die Wohnung muss einen eigenen Zugang besitzen und von anderen Wohnungen baulich getrennt sein. Die Wohnung muss alle Nebenräume enthalten, welche die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen (Küche, Bad oder Dusche, Toilette). Geben Sie bitte an, um welche Art Wohngrundstück es sich handelt.

Einfamilienhaus:

Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- eine Wohnung enthalten
und
- kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück ist auch dann ein Einfamilienhaus, wenn

- die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt
und
- neben der Wohnung weitere Räume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, welche die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zweifamilienhaus:

Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- zwei Wohnungen enthalten
und
- kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück ist auch dann ein Zweifamilienhaus, wenn

- die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt
und
- neben den Wohnungen weitere Räume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, welche die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mietwohngrundstück:

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die

- zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen
und
- nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

Das gilt auch, wenn sich die Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden befinden.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Das Sondereigentum kann auch an Räumen in einem noch nicht errichteten Gebäude eingeräumt werden. In einem solchen Fall liegt ein unbebautes Grundstück vor.

Nichtwohngrundstücke

Ein Nichtwohngrundstück ist ein bebautes Grundstück, das zu überwiegenden Teilen nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Geben Sie bitte an, um welche Art Nichtwohngrundstück es sich handelt.

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Geschäftsgrundstück:

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die

- zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen
Und
- nicht Teileigentum sind.



Gemischt genutztes Grundstück:

Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die

- teilweise zu Wohnzwecken und teilweise zu anderen Zwecken (z. B. eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken) genutzt werden und
- nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

Sonstiges bebautes Grundstück:

Sonstige bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die keine Wohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke oder Teileigentum sind und weder Wohnzwecken noch eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, z. B. Clubhäuser, Vereinshäuser, Bootshäuser, studentische Verbindungshäuser, Turnhallen, Schützenhallen und Jagdhütten.

Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum liegt vor, wenn der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt abgegeben wird.

Bitte erkundigen Sie sich ggf. beim Notar, wann dieser den Antrag beim Grundbuchamt eingereicht hat. Geben Sie bitte dieses Datum an. Eine Eintragung ist nur bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum erforderlich, wenn also noch kein Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblatt vorliegt.

ANGABEN ZU GRUND UND BODEN

Fläche des Grundstücks

Tragen Sie bitte die (ggf. anteilige) Fläche des Flurstücks bzw. der Flurstücke in Quadratmetern ein, soweit sie zu dem Grundstück (der wirtschaftlichen Einheit) gehört. Sofern die Flächen mehrerer Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit innerhalb einer Bodenrichtwertzone liegen, sind diese in einer Summe einzutragen.

Beispiel 1: Sie sind Eigentümerin oder Eigentümer einer 130 m² großen Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gesamtfläche des Grundstücks ist 1.500 m². Zu Ihrem Wohnungseigentum gehört ein Tiefgaragenstellplatz und 333/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden). Tragen Sie als Fläche des Grundstücks 50 m² ein. Die Fläche des Tiefgaragenstellplatzes wird nicht gesondert erfasst; es ist ausreichend, die Anzahl der zu ihrer Eigentumswohnung gehörenden Garagen-/Tiefgaragenstellplätze einzutragen (hier: 1). Tragen Sie bei „Wohnungen über 100 m²“ die „1“ und als gesamte Wohnfläche in m² „130“ ein.

Beispiel 2: Sie sind Alleineigentümerin oder Alleineigentümer eines Flurstücks 1 (Gesamtfläche: 500 m²), zu dem 1/10 Miteigentumsanteil an einer Garagenhoffläche auf Flurstück 2 gehört (10 m² von der Gesamtfläche: 100 m²). Alleineigentum und Miteigentumsanteil am Grundstück bilden eine wirtschaftliche Einheit (z. B. „Einfamilienhaus“) und zählen zusammen. Beide Flurstücke liegen in einer Bodenrichtwertzone. Tragen Sie als Fläche des Grundstücks (aufaddiert) 510 m² ein. Tragen Sie eventuell vorhandene selbständig nutzbare Teilflächen gesondert ein. Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann (z. B. bei einem Wohnhaus mit Hausgarten die zusätzliche Streuobstwiese).

Bodenrichtwert

Der Wert unbebauter Grundstücke und der Bodenwert bebauter Grundstücke werden durch den Bodenrichtwert festgelegt. Dieser wird von Gutachterausschüssen nach § 196 des Baugesetzbuches ermittelt. Sie können den Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone, in der sich Ihr Grundstück befindet, im Internet über die Informationssysteme der Länder kostenfrei abrufen. Tragen Sie diesen Bodenrichtwert grundsätzlich ohne Anpassungen ein. Anzugeben ist der am Hauptfeststellungsstichtag auf den 1. Januar 2022 maßgebliche Bodenrichtwert. Dieser gilt auch bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen auf einen Stichtag



nach dem Hauptfeststellungsstichtag. Sind für das Grundstück verschiedene Bodenrichtwerte anzuwenden, weil sich das Grundstück z. B. über mehrere Bodenrichtwertzonen erstreckt, tragen Sie die anteilige Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert ein.

Abweichender Entwicklungszustand

Bauerwartungsland sind Flächen, die planungsrechtlich noch nicht bebaut werden können, bei denen aber damit zu rechnen ist, dass dies in absehbarer Zeit so sein wird.

Rohbauland sind Flächen, die für eine Bebauung bestimmt sind, aber

- deren Erschließung noch nicht gesichert ist oder
- die nach Lage, Form oder Größe für eine Bebauung unzureichend sind.

Im Regelfall handelt es sich hierbei um größere, unerschlossene Grundstücksflächen, die kein land- und forstwirtschaftliches Vermögen mehr sind, selbst wenn sie noch so genutzt werden.

Zu 2. Ertragswert

Baujahr

Tragen Sie hier bitte als Baujahr das Jahr ein, in dem das Gebäude erstmals bezugsfertig war. Ein Gebäude ist dann bezugsfertig, sobald es von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern oder Benutzerinnen bzw. Benutzern bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend. Tragen Sie bitte immer das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit ein, auch wenn das Gebäude später durch Anbauten oder Aufstockungen erweitert wurde.

Kernsanierung

Tragen Sie bitte das Jahr ein, in dem eine Kernsanierung abgeschlossen wurde. 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. Diese können ggf. instandgesetzt werden. 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.

Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der vorgenannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein. Dies gilt insbesondere für solche Gebäude und Gebäudeteile, bei denen aufgrund baurechtlicher Vorgaben eine weitreichende Veränderung nicht zulässig ist (z. B. unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Gebäudeteile).

Abbruchverpflichtung

Tragen Sie bei einer Abbruchverpflichtung bitte das Jahr ein, in dem das Gebäude abgerissen werden muss.

Garagen-/Tiefgaragenstellplätze

Tragen Sie bitte die Gesamtzahl der auf dem Grundstück vorhandenen Garagen- und Tiefgaragenstellplätze ein. Stellplätze im Freien brauchen Sie nicht einzutragen.

Bei Wohnungs- und Teileigentum (z. B. Eigentumswohnung) tragen Sie nur die Stellplätze ein, die zu diesem Eigentum gehören. Ein Stellplatz gehört auch dann noch zu diesem Eigentum, wenn für ihn ein eigenes



Grundbuchblatt angelegt wurde. Es kommt auch nicht darauf an, ob sich eine Garage auf dem Grundstück der Eigentumswohnungsanlage oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befindet. Dies gilt auch für Stellplätze, an denen ein Sondereigentum eingeräumt wurde.

ANGABEN ZU DEN WOHN- UND NUTZFLÄCHEN

Wohnfläche

Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich z. B. aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen oder dem Mietvertrag entnehmen. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese für die Berechnung verwendet werden.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- häuslichen Arbeitszimmern,
- 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 oder dem Wohnheim gehören, in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte.

Tragen Sie bitte die Anzahl und die Gesamtfläche der Wohnräume ein, die nicht den Wohnungsbegriff erfüllen (z. B. Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementhauses). Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.

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.

Tragen Sie bei Mietwohngrundstücken solche Räume sowie die jeweilige Nutzung bitte unter „Weitere Nutzflächen“ ein. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum müssen Sie diese Flächen zur Wohnfläche der jeweiligen Wohnung hinzurechnen.

Zubehörräume

Die Grundflächen von Zubehörräumen sind nicht einzutragen. Zubehörräume sind unter anderem:

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

Zu 3. Sachwert

Lageplan-Nr.

Tragen Sie bitte die Nummer des Gebäudes aus dem Lageplan ein.

Gebäudeart

Tragen Sie bitte einen der folgenden Werte ein, der für die Gebäudeart zutrifft:

- 1 Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)
- 2 Banken und ähnliche Geschäftshäuser
- 3 Bürogebäude, Verwaltungsgebäude



- 4 Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude
- 5 Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen
- 6 Wohnheime, Internate, Alten- oder Pflegeheime
- 7 Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser
- 8 Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen
- 9.1 Sporthallen
- 9.2 Tennishallen
- 9.3 Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder
- 10.1 Verbrauchermärkte
- 10.2 Kauf- und Warenhäuser
- 10.3 Autohäuser ohne Werkstatt
- 11.1 Betriebs- und Werkstätten ohne Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise
- 11.2 mehrgeschossige Betriebs- und Werkstätten mit einem hohen Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
- 12.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
- 12.2 Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung
- 12.3 Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung
- 13 Museen, Theater, Sakralbauten
- 14 Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches
- 15 Stallbauten
- 16 Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen
- 17 Einzelgaragen, Mehrfachgaragen
- 18 Carports und Ähnliches

Wenn Sie eine Gebäudeart angeben möchten, die nicht in der Liste aufgeführt ist, tragen Sie bitte die Ziffer einer vergleichbaren Gebäudeart ein. Beispiele für nicht aufgeführte Gebäudearten können Sie der folgenden Tabelle entnehmen:

Nicht aufgeführte Gebäudeart	Vergleichbar mit Gebäudeart	Gebäudeart
Abfertigungsgebäude, Terminal, Bahnhofshalle	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	11.2
Apotheke, Boutique, Laden	Kauf- und Warenhäuser	10.2
Bar, Tanzbar, Nachtclub	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	8
Baumarkt, Discountermarkt, Gartenzentrum	Verbrauchermärkte	10.1
Bürgerhaus	Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	4
Einkaufszentrum (Shopping-Center, Shopping-Mall)	Kauf- und Warenhäuser	10.2
Gewerblich genutzte freistehende Überdachung	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	12.1
Großraumdisco, Kino, Konzertsaalbau	Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	4
Indoor-Spielplatz, Kletter-, Kart-, Skihalle	Sporthallen	9.1
Jugendheim, Tagesstätte	Wohnheime, Internate, Alten- und Pflegeheime	6
Logistikzentrum (Lagerung, Verwaltung, Kommissionierung, Verteilung und Umschlag), soweit keine Abgrenzung eigener Gebäudeteile möglich ist	Lagergebäude	12.1, 12.2 oder 12.3

Markthalle, Großmarkthalle	Verbrauchermärkte	10.1
Mehrfamilienhaus, Wohnhaus auf gemischt genutzten Grundstücken	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	1
Möbelhaus, eingeschossig	Verbrauchermärkte	10.1
Möbelhaus, mehrgeschossig	Kauf- und Warenhäuser	10.2
Parkhaus	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen	16
Pferdestall	Stallbauten	15
Restaurant	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	8
Therme, Saunalandschaft	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	9.3
Waschstraße	Betriebs- und Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude, eingeschossig oder mehrgeschossig, ohne Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	11.1
Wochenendhaus, das nicht dauernd bewohnt werden kann	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	1

Baujahr

s. zu 2. Ertragswert

Kernsanierung

s. zu 2. Ertragswert

Abbruchverpflichtung

s. zu 2. Ertragswert

Bruttogrundfläche

Tragen Sie bitte die Bruttogrundfläche in Quadratmetern für jede Gebäudeart gesondert ein. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und der Grundflächen der äußeren Maße 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.

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. Geben Sie daher bitte an, wie viele Quadratmeter der Bruttogrundfläche auf Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz entfallen.