



Neue Grundsteuer: Grundvermögen Bundesmodell

(Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen, Sachsen, Saarland)

<i>Bitte für jedes Grundstück ausfüllen - danke</i>		
• Einheitswert- oder Grundsteuerbescheid für das Grundstück		
• Grundbuchauszug		
• Straße		
• PLZ / Ort		
• Baujahr		
• Kernsanierung (Angabe des Jahres) 1)		
• Art der Immobilie	Grundstücksfläche in qm	
❖ wenn unbebautes Grundstück		
❖ wenn EFH / ZFH / MFH / ETW 2)	Wohnfläche in qm 3) 4)	Grundstücksfläche in qm
	Nutzfläche in qm 5)	
❖ wenn Bürogebäude	Bruttogrundfläche in qm 6)	Grundstücksfläche in qm
❖ wenn Geschäftshaus	Bruttogrundfläche in qm 6)	Grundstücksfläche in qm
❖ wenn andere Gebäudeart (bitte beschreiben)		
❖ mehrere Gebäude auf dem Grundstück	ja/nein	
Bei ZFH/MFH:		
<u>Wohnungen</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Wohn-3)/ Nutzfläche 5) gesamt</u>
❖ kleiner als 60 qm		qm
❖ von 60 bis 100 qm		qm
❖ größer 100 qm		qm
• Anzahl der Garagen-Stellplätze 7) (auch Tiefgaragen, aber keine Außenstellplätze)		

• Denkmalschutz	ja/nein
• Wohnraumförderung (Bund/Land)	ja/nein

1) 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 ist für die Berechnung der Grundsteuer von Bedeutung, da sich durch die Kernsanierung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und damit auch dessen Restnutzungsdauer wesentlich verlängert. Dementsprechend höher fällt 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.

2) EFH = Einfamilienhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, ETW = Eigentumswohnung

3) Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche eines Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche.

Die Wohnflächenverordnung gilt mit der Vorgabe, dass die Terrassen- und Balkonflächen in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt werden. Sind Terrassen- und Balkonflächen von besonderer Qualität (z.B. wenn diese überdacht/seitlich wettergeschützt sind) können es 50 Prozent sein.

Bei Zimmern mit Dachschrägen ist folgende Grundregel zu beachten:

Die Fläche unter einer Dachschräge wird bis 100 cm Höhe gar nicht berechnet. Ab einer Höhe von 100 cm bis 199 cm ist die Fläche nur mit 50 Prozent zu berechnen. Ab 200 cm Höhe unter der Dachschräge ist die Fläche vollständig als Wohnfläche zu berechnen.

Zur Wohnfläche zählen nicht:

Räume im Keller und Dachgeschoss, die nicht als Wohnraum dienen;

Garagen – Dienen sie Wohngebäuden, bleiben sie außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Wohngebäude stehen (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage im Mietshaus) oder wenn ihre Grundfläche 100 Quadratmeter nicht überschreitet;

Nebengebäude – Sie bleiben unberücksichtigt, wenn sie Wohngebäuden dienen und ihre Gebäudefläche weniger als 30 Quadratmeter beträgt. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein.

Die Wohnfläche berechnet sich regelmäßig nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346). Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.

4) Bei gemischter Nutzung Wohnfläche und Nutzfläche (z.B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume) für öffentliche oder sonstige Zwecke angeben.

5) Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die gewerblichen, betrieblichen (z.B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z.B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. Zur Nutzfläche gehören nicht:

– Technikflächen (Heizungsräume, Maschinenräume, technische Betriebsräume) und

– Verkehrsflächen (Eingangsbereiche, Treppenräume, Aufzüge, Flure).

Die Nutzfläche ermittelt sich regelmäßig nach DIN 277, z.B. DIN 277-1: 2005-02 oder DIN 277-1: 2016-01.
Die Nutzfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.

6) 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.

7) Angabe nur bei EFH, ZFH, MFH, ETW