

Praxishinweise für die Grundsteuer-Erklärung

Bitte beachten Sie, dass diese Praxishinweise lediglich einen Überblick zur Vereinfachung der Datensammlung darstellen und eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können.

Benötigte Unterlagen

Im Folgenden möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick und eine Hilfestellung geben, welche Informationen für die Erstellung der Erklärungen zur Feststellung der Grundbesitzwerte notwendig sind.

Sofern ein Bundesland nicht extra aufgeführt worden ist, werden zur Erstellung der Steuererklärung die Informationen der Spalte „Bund“ benötigt.

Kurzübersicht	Bund	Baden-Württem.	Bayern	Hamburg	Hessen	Niedersachsen
Angaben zum Eigentümer	X	X	X	X	X	X
Adresse des Grundstücks	X	X	X	X	X	X
Einheitswertaktenzeichen/ Grundsteuernummer	X	X	X	X	X	X
Grundbuchblatt, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, amtliche Grundstücksgröße	X	X	X	X	X	X
Größe der Wohnflächen und Nutzflächen	X		X	X	X	X
Baujahr	X					
Jahr der Kernsanierung	X					
Garagenstellplätze (Anzahl & Fläche je Platz)	X		X	X	X	X
Bisherige Grundsteuerbefreiung (ja/nein)	X	X	X	X	X	X

Darüber hinaus können jeweils noch im Einzelfall weitere Angaben erforderlich werden. Insbesondere sind weitere Angaben relevant, sofern Grundsteuerbefreiungen erstmalig

oder erneut in Anspruch genommen werden sollen. Unter welchen Voraussetzungen eine Grundsteuerbefreiung einschlägig ist, erläutern wir Ihnen ebenfalls innerhalb dieses Merkblattes.

Ermäßigungen

Ermäßigungen im Zusammenhang mit der Grundsteuer sind unabhängig von etwaigen anderen Steuerbefreiungen im Rahmen der Umsatzsteuer oder auch der Ertragsteuern!

Die Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung unterscheiden sich maßgeblich von anderen Steuerarten.

Sofern ihr Grundstück in Zusammenhang mit dem folgenden Themenkomplexen genutzt wird, bitten wir Sie, uns weitergehende Unterlagen, insbesondere Förderanträge und Zusagen, zukommen zu lassen, sodass wir für Sie prüfen können, ob Sie eine Begünstigung erhalten.

- Jegliche Form von **sozialem Wohnen** in Verbindung mit Förderungen für diesen Wohnraum. Insbesondere solche Förderungen nach Wohnraumförderungsgesetzen, Wohnraumbindungsgesetzen, Wohnungsbaugesetzen oder sonstige kommunale Förderungen, die dazu führen, dass die Flächen unter die Bestimmungen für den sozialen Wohnungsbau fallen.
- Darüber hinaus besteht **in Hessen** auch die Möglichkeit, für **Kulturdenkmäler** nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz eine Grundsteuerermäßigung zu erhalten.

Grundsteuerbefreiungen

Das Grundsteuergesetz kennt darüber hinaus auch Steuerbefreiungen (§§ 3 bis 8 GrStG). An den Tatbestandsvoraussetzungen für die Grundsteuerbefreiung hat sich mit dem neuen Gesetz im Vergleich zur bisherigen gesetzlichen Regelung nichts geändert.

Sofern nach Ihrer Meinung eine Steuerbefreiung in Betracht kommt, bitten wir Sie, uns dies kenntlich zu machen und uns entsprechende Unterlagen zur Verfügung zu stellen (Mietvertrag). Wir werden im Rahmen der Erstellung der Erklärungen zur Feststellung der Grundbesitzwerte prüfen, ob ggf. eine Steuerbefreiung in Betracht kommt.

Wohnfläche/Nutzfläche

Die Angabe der Wohnfläche bzw. Nutzfläche ist in nahezu in allen Bundesländern in der Grundsteuererklärung erforderlich. Die Quadratmeterangaben haben maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer (-berechnung). Je nach Art des Gebäudes sind nur die Wohnfläche, Nutzfläche oder beide Angaben nötig.

Lediglich Baden-Württemberg hat sich für ein Berechnungsmodell entschieden, bei dem keine Gebäudeflächen anzugeben sind. Im Bundesmodell werden die Angaben nur für Wohngrundstücke benötigt, also z.B. nicht für gemischt genutzte Grundstücke oder Geschäftsgrundstücke.

Mietverträge, Bauunterlagen sowie Gebäudeversicherungs- oder Finanzierungsunterlagen können Angaben zur Wohn- und Nutzfläche enthalten. Belege sind zum Nachweis nur als Kopie nach Aufforderung durch das Finanzamt einzureichen.

Wir empfehlen Ihnen, die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen, die in der Steuererklärung angegeben wurden, zu dokumentieren, um die Berechnung/Ermittlung bei Rückfragen des Finanzamtes vorlegen zu können.

Die Nutzfläche umfasst immer auch die Wohnfläche. Es gibt Bereiche, die weder zur Wohn- noch zur Nutzfläche gehören. Dabei handelt es sich zum einen um die Verkehrsfläche. Dazu zählen Treppen(-häuser), Flure und Aufzüge. Zum anderen gibt es noch die Funktionsfläche, die betriebstechnische Anlagen wie Heizungs- und Betriebsräume umfasst.

Wird ein Gebäude ausschließlich **zu Wohnzwecken genutzt**, wird die gesamte Gebäudefläche **nach der Wohnflächenverordnung ermittelt**.

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Wohnfläche einzutragen.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln. Bei der Ermittlung sind die Flächen ein-zubeziehen von:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen und Heizgeräten.

Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt,
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- Türnischen und
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

Die Grundflächen von

- Räumen mit einer lichten Höhe von mind. zwei Metern sind vollständig,
- Räumen mit einer lichten Höhe von mind. einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
- nicht beheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind **in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen**. Bitte beachten Sie, in einzelnen offiziellen Ausfüllanleitungen der Länderfinanzverwaltungen findet sich die Angabe, wonach Balkone usw. lediglich zu einem Viertel anzurechnen sind. Anzumerken ist, dass es für Zwecke der Grundsteuererklärungen keine eigene Definition des Begriffs „Wohnfläche“ gibt, sondern sich diese Angabe immer an der Wohnflächenverordnung orientiert. Da die Wohnflächenverordnung bei der Anrechnung von Balkonen usw. eine Bandbreite (1/4 bis max. der Hälfte) ermöglicht, gilt dies auch für die Flächenangaben in den Grundsteuererklärungen. Steuerpflichtige haben damit faktisch ein Wahlrecht, welche Flächenangabe sie innerhalb der Bandbreite der Wohnflächenverordnung für die Grundsteuererklärung verwenden möchten. Somit ist es möglich, für die Grundsteuererklärung einen Balkon mit einem Viertel der Fläche anzusetzen, obwohl der Balkon in einem Mietvertrag mit der Hälfte angesetzt wurde. In der Praxis werden aus Vereinfachungsgründen wohl viele Eigentümer die Wohnflächenangaben aus einem Mietvertrag ohne Anpassungen für die Grundsteuererklärung verwenden.

Die Grundflächen von Zubehörräumen sind nicht in der Erklärung einzutragen.

Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.

Wird ein Gebäude ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken (z. B. gewerbliche oder freiberufliche Zwecke) genutzt, erfolgt für das gesamte Gebäude die **Nutzflächenberechnung nach DIN 277**. Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Nutzfläche einzutragen.

In einem Gebäude, das teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke genutzt wird (gemischt genutztes Gebäude; z. B. ein Laden im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen), werden die Flächen je nach Nutzung unterschiedlich ermittelt.

Werden Zubehörräume gemeinschaftlich für Wohnzwecke und für andere Zwecke verwendet, ist die Fläche der Zubehörräume der überwiegenden Nutzung zuzuordnen. Die überwiegende Nutzung ist anhand eines geeigneten Maßstabs festzustellen (z.B. Anzahl der Mietparteien, tatsächlich überwiegende Flächennutzung, etc.).

Nebengebäude (z. B. Schuppen oder Gartenhaus) die sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung befinden, zu der sie gehören, werden nur angesetzt, soweit die Gebäudefläche der Nebengebäude größer als 30 m² ist. Ist die gesamte Fläche nicht größer als 30 m², ist eine Nutzfläche von 0 m² einzutragen.

Garagenflächen

FREIBETRÄGE BEI GARAGEN NUR BEI EINZELGARAGEN ODER GEMEINSAM MIT WOHNNUTZUNGEN!

Bei Gewerbenutzungen sind Garagen immer voll anzusetzen!

Modell	Ansatz	Besonderheit
Bund	Ja	Bei Wohngrundstücken mit der Anzahl (keine Carports) Bei anderen Grundstücken mit der Bruttogrundfläche (auch Carports)
Baden-Württemberg	Nein	
Hessen	Teilweise	Je <u>wirtschaftlicher Einheit</u> , die einer Wohnnutzung unterliegt, bleibt eine (vertraglich) verknüpfte Garage bis 100 m ² Nutzfläche außer Ansatz. Gleiches gilt für <u>einzelne Garagen</u> , die einzelne wirtschaftliche Einheiten sind (also nicht in Einheit mit einem Geschäftsgrundstück o.ä. - nur die <u>Garage alleine</u>) unter 100 m ² Nutzfläche (Freibetrag). Die 100 m ² verstehen sich als Freibetrag pro wirtschaftlicher Einheit. Jede andere Garage ist mit der vollen Nutzfläche anzusetzen (Carports und Außenstellplätze bleiben außer Ansatz).

<p>Bayern, Hamburg, Niedersachsen</p>	<p>Teilweise</p>	<p>Je <u>wirtschaftliche Einheit</u>, die der Wohnnutzung unterliegt, bleibt eine (vertraglich) verknüpfte Garage bis 50 m² Nutzfläche außer Ansatz.</p> <p>Gleiches gilt für einzelne Garagen, die eigene wirtschaftliche Einheiten sind</p> <p>(also nicht in Einheit mit einem Geschäftsgrundstück o.ä. - nur die <u>Garage alleine</u>)</p> <p>unter 50 m² Nutzfläche (Freibetrag). Die 50 m² verstehen sich als Freibetrag pro wirtschaftlicher Einheit.</p> <p>Jede andere Garage ist mit der vollen Nutzfläche anzusetzen (Carports und Außenstellplätze bleiben außer Ansatz).</p>
---------------------------------------	------------------	---

Bei der Bestimmung der Nutzfläche der Garage sind Rampen oder Fahrspuren nicht mit einzubeziehen.

Es gelten nur die Flächen, die für die originäre Nutzung (Parken) vorgesehen sind als Nutzflächen.

Gelten nach der o. a. Tabelle Freibeträge bei der Garagenfläche, sind diese bereits bei der Nutzflächenangabe selbst abzuziehen. Im Rahmen der Steuererklärung werden diese Freibeträge programmseitig nicht automatisch abgezogen.

Weitere Erläuterung für Garagenflächen bei Modellen „Bayern, Hamburg und Niedersachsen“

Gehören zu einer Wohnnutzung Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen und befinden sich diese in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung, bleibt die Nutzfläche dieser Stellplätze bis zu insgesamt 50 m² außer Ansatz. Ist die gesamte Fläche nicht größer als 50 m², ist eine Nutzfläche von 0 m² einzutragen. Stellplätze im Freien und Carports sind nicht einzutragen.

Beispiel:

Zu einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen gehören acht Garagen mit einer Nutzfläche von insgesamt 150 m². Da die acht Garagen insgesamt den fünf Wohnungen zugeordnet sind, sind bei der Garagenfläche von 150 m² die 50 m² nur einmal abzuziehen (Eintragung einer Nutzfläche von 100 m² in der Steuererklärung!)

Gehören die Wohnfläche und die Stellplätze nicht zur gleichen wirtschaftlichen Einheit, muss der Stellplatz der Wohnnutzung zudem rechtlich zugeordnet sein, damit der Abzug von 50 m² erfolgt.

Eine rechtliche Zuordnung liegt vor, wenn die Wohnnutzung und der Stellplatz entweder dinglich oder vertraglich miteinander verknüpft sind.

Wechsel der Eigentümer nach dem 01.01.2022

Die Verpflichtung zur Erstellung der Erklärung über den Grundsteuerwert obliegt bundeseinheitlich in jedem Fall demjenigen, der am Stichtag 1. Januar 2022 Eigentümer des Grundstücks ist.

Erfolgt nach dem Stichtag 1. Januar 2022 ein Eigentümerwechsel, kann es sinnvoll sein, zivilrechtlich zu vereinbaren, dass der zukünftige Eigentümer für die Erstellung der Feststellungserklärung verantwortlich ist und der Verkäufer diese Erklärung beim Finanzamt einreicht.

Gebäude im Bau

Im Zustand der Bebauung gilt ein Grundstück bundeseinheitlich weiterhin als unbebaut bis es zumutbar ist, das Gebäude entsprechend der geplanten Nutzung auch tatsächlich zu nutzen.

Damit sind beispielsweise die letzten Schönheitsarbeiten oder auch die Erstellung von Außenanlagen nicht relevant, um die Bebauung eines Grundstückes zu beurteilen.

Anders als bei der bisherigen Feststellung des Einheitswertes sind im Bau befindliche Gebäude nicht mehr im Rahmen der Grundsteuerwerterklärung anzugeben.

Mit Fertigstellung der Gebäude ist in diesem Fall jedoch eine weitere Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes erforderlich.

Eine Ausnahme bildet hier Baden-Württemberg, welches nicht auf den Zustand der Bebauung abstellt, sodass eine neue Feststellungserklärung auch nach Abschluss des Bauvorhabens nicht erfolgen muss.
