

Anleitung zum Datenblatt Grundsteuer

– Nichtwohngrundstück –

Zur jeweils abgefragten Information finden Sie im Folgenden entsprechende Erläuterungen.

Sollten Sie weitergehende Fragen haben, können Sie sich jederzeit an uns wenden.

Kontaktdaten bei Lieske & Partner für Rückfragen:

Email: grundsteuer@lieske-partner.de

Telefon: 0211/9149-0

Einheitswert-Aktenzeichen

Diese Information finden Sie entweder im letzten Grundsteuerbescheid oder im aktuellen Informationsschreiben Ihrer Finanzbehörde.

Grundsteuer A (Grundsteuer für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen)

Wenn Sie diese Frage bejahen können, füllen Sie den beigefügten Fragebogen bitte nicht weiter aus, sondern nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Eigentümer (1)

Bei Alleineigentum reicht eine Eintragung in diesem Feld. Die folgenden Eigentümer-Felder können dann übersprungen werden. Bei Gemeinschaften sind auch Eintragungen in den folgenden Feldern vorzunehmen.

Zähler/Nenner

Hiermit ist die Quote der Beteiligung des jeweiligen Eigentümers an der Eigentümergemeinschaft gemeint. Bei Ehegatten wäre je Ehegatte z.B. $\frac{1}{2}$ einzutragen (vorbehaltlich abweichender Beteiligungsverhältnisse).

Bei einer GbR ergibt sich die Beteiligungsquote aus dem Gesellschaftsvertrag (andernfalls wird nach Köpfen aufgeteilt). Bei einer Erbengemeinschaft ergibt sich die Beteiligungsquote aus dem Testament oder der gesetzlichen Erbfolge.

Sprechen Sie uns an, wenn Sie Hilfe benötigen.

Miteigentumsanteil lt. Grundbuchblatt

Diese Eintragung ist nur bei Sonder-/Teileigentum vorzunehmen, also insbesondere bei Eigentumswohnungen. Den Wert finden Sie im Grundbuchauszug, im Kaufvertrag und in der Regel auch in den Nebenkostenabrechnungen der Hausverwaltung.

Ein Miteigentumsanteil ist ebenfalls im Format Zähler/Nenner einzutragen.

Beispiel: 235/1000

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 Prozent**, berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche, **Wohnzwecken** dienen, und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Nutzen Sie hierfür bitte das Datenblatt „Nichtwohngrundstück“.

Geschäftsgrundstück

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

Nutzen Sie hierfür bitte das Datenblatt „Nichtwohngrundstück“.

Gemischt genutztes Grundstück

Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

→ Grundstücke mit jeweils mehr als 20% Nutzung zu Wohnzwecken und Nichtwohnzwecken

Nutzen Sie hierfür bitte das Datenblatt „Nichtwohngrundstück“.

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.

Nutzen Sie hierfür bitte das Datenblatt „Nichtwohngrundstück“.

Grundsteuerbefreiung

Trifft nur selten zu! Wenn Sie hier eine Eintragung vornehmen, kommen wir gesondert auf Sie zu, um weitere Informationen bei Ihnen abzufragen.

Vergünstigungen

Trifft ebenfalls nur selten zu. Bei unseren Mandanten dürfte in der Regel nur eine Vergünstigung aufgrund Denkmalschutzes in Betracht kommen. Wenn Sie hier eine Eintragung vornehmen, kommen wir gesondert auf Sie zu, um weitere Informationen bei Ihnen abzufragen.

Antrag auf Neueintragung beim Grundbuchamt

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. Tragen Sie hier bitte dieses Datum ein. Eine Eintragung ist nur bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum erforderlich, wenn also noch kein Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblatt vorliegt.

Anzahl Gebäude je wirtschaftlicher Einheit

In der Regel steht nur 1 Gebäude auf einer wirtschaftlichen Einheit, sodass hier eine 1 einzutragen ist.

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.

Als Jahr der Kernsanierung gilt das Jahr, in dem die Kernsanierung abgeschlossen worden ist. Dieses ergibt sich zum Beispiel aus den Unterlagen zur Durchführung der Sanierung.

Abbruchverpflichtung

Es handelt sich um einen Ausnahmefall!

Es muss sich um eine vertragliche Abbruchverpflichtung handeln.

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

(Lageplan-)nummer des Gebäudes

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

Sollte Ihnen der Lageplan nicht vorliegen, nehmen Sie bei mehreren Gebäuden eine laufende Nummerierung der Gebäude vor.

Bruttogrundfläche in m² (je Gebäude)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Geschosse) eines Gebäudes einschließlich deren konstruktive Umschließungen (z.B. Wände, Dach). Hierzu gehören grundsätzlich auch Keller- und nutzbare Dachgeschossebenen.

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

Wo können Sie diese Angaben finden:

- Bauantrag
- Kaufvertrag

Bei den Grundflächen werden die folgenden Bereiche unterschieden (s. dazu auch Abbildung unten):

- 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.

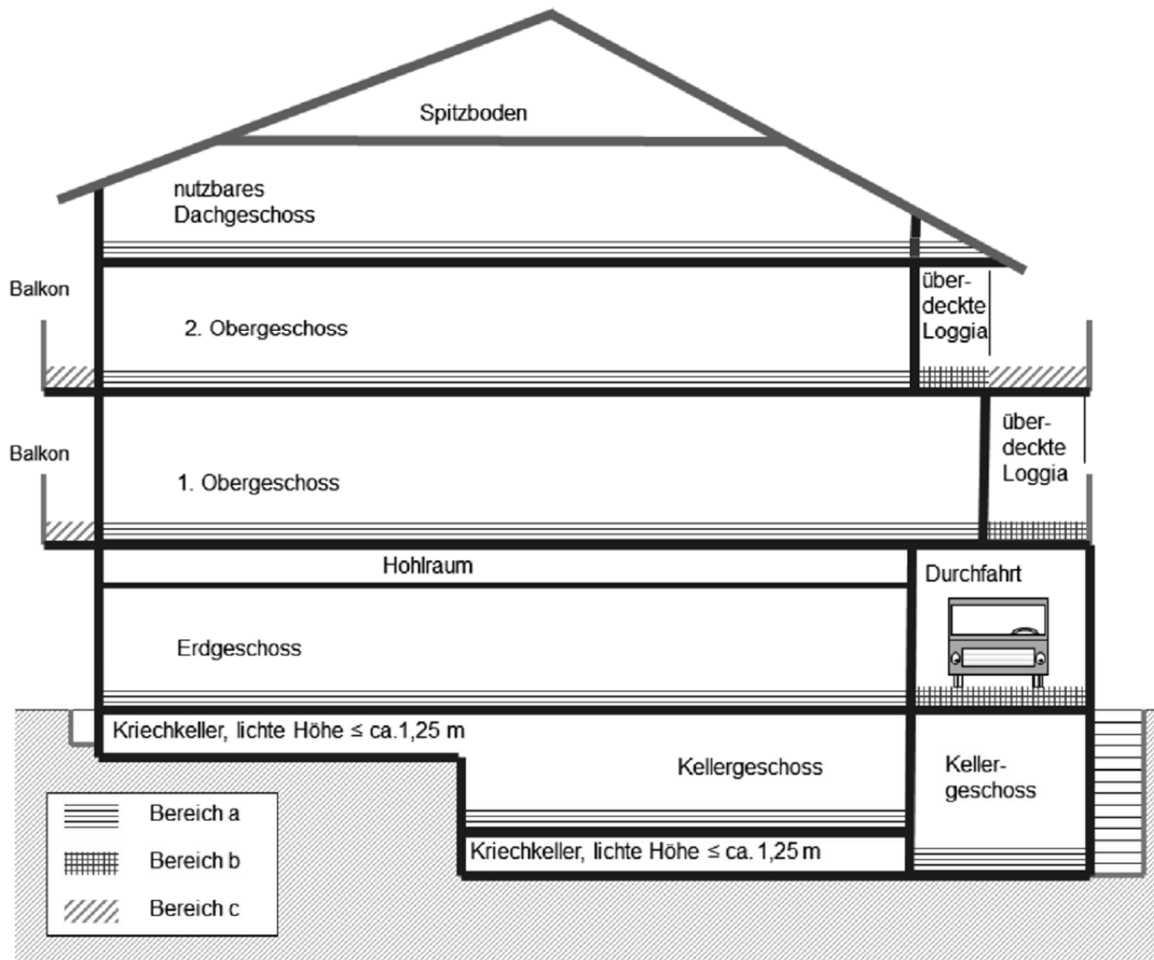


Abbildung: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b und c

Sprechen Sie uns gerne auch an, wenn Sie Hilfe benötigen.

Gebäudeart

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