

## Anleitung zum Datenblatt Grundsteuer

### – Wohngrundstück –

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](mailto: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.

### **Gesamtwohnfläche dieser Wohnungen**

Informationen zur Berechnung der Wohnfläche finden Sie hier:

<https://hilfe.grundsteuer-digital.de/faq/wohn-nutzflaeche-des-gebaeudes-in-m%c2%b2/>

Bei 3 Wohnungen á 50 m<sup>2</sup> wären hier 150 m<sup>2</sup> einzutragen.

### **Wohnräume, die nicht unter den Wohnungsbegriff fallen**

Nach § 249 BewG muss eine Wohnung folgende Kriterien aufweisen:

- Zusammenfassung mehrerer Räume
- Führung eines selbständigen Haushalts möglich
- bauliche Trennung von anderen Räumen des Gebäudes
- selbständiger Zugang
- Küche, Bad/Dusche, Toilette
- mindestens 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Nicht unter den Wohnungsbegriff fallen z.B. Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementshauses.

### **Nutzflächen (nur bei Mietwohngrundstücken)**

Hierunter fallen z.B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume

NICHT hierunter fallen:

- Kellerräume
- Abstellräume
- Waschküchen und Trockenräume
- Bodenräume
- Heizräume

Diese Flächen bleiben bei der Grundsteuer außen vor.