

## Erläuterungen zur Grundsteueranmeldung

### Allgemeine Hinweise

Für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser, für die noch kein Einheitswert festgestellt worden ist oder die bisher im Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens enthalten waren, wird die Grundsteuer gemäß § 42 ff. Grundsteuergesetz (GrStG) nach der Wohn- oder Nutzfläche (Ersatzbemessungsgrundlage) erhoben.

In diesen Fällen haben die Eigentümer (ggf. Verwalter) dieser Grundstücke gem. § 44 Abs. 3 GrStG zur Ermittlung der Grundsteuer B jährlich eine Grundsteueranmeldung einzureichen.

Wurden seit der letzten Grundsteueranmeldung Änderungen am Grundstück vorgenommen (z.B. Modernisierungen, An-/Umbauten, Aufstockungen, Nutzungsänderungen) die zu Veränderungen der Wohn- u. Nutzfläche oder zur Schaffung von Stellplätzen für PKW in einer Garage bzw. Carport führen, so ist durch den Steuerpflichtigen bzw. deren Beauftragte eine neue Grundsteueranmeldung einzureichen.

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auf Ihre Mitwirkungspflicht bei der Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse hinweisen, die für die Grundsteuerberechnung zu Grunde zu legen sind (§ 90 Abgabenordnung – AO). Bei einem Verstoß gegen diese Mitwirkungspflicht kann durch die Steuerabteilung eine rückwirkende Festsetzung der Grundsteuer nach §§ 169 bis 171 AO bis zu 4 Jahren erfolgen. Die Besteuerungsgrundlagen werden in diesen Fällen geschätzt (§162 AO).

### Hinweise zum Ausfüllen des Vordruckes

Für jedes Wohngrundstück, das nur eine Wohnung enthält (Einfamilienhaus) oder das zu mehr als 80 v.H. zu Wohnzwecken dient (Mietwohngrundstück), ist eine eigene Grundsteueranmeldung abzugeben. Mehrere Gebäude auf einem Grundstück mit einheitlich genutztem Hofraum, Garagenanlagen usw. können jedoch zusammengefasst werden (so z.B. Vorderhaus und Hinterhaus). Bei modernen Wohnsiedlungen kann jeweils ein selbständig zusammenhängender Baukörper (z.B. ein Baublock) als eine Einheit angesehen werden, auch wenn er mehrere selbständige Hauseingänge und Treppenhäuser hat.

Steuerpflichtiger und damit zur Abgabe der Grundsteueranmeldung und zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet ist derjenige, der Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäude oder der nur Eigentümer des Gebäudes ist. Diese Feststellung trifft das zuständige Finanzamt. Sind mehrere Personen Eigentümer (z.B. Miteigentümer, Erbengemeinschaft), sind diese steuerlichen Pflichten von demjenigen Beteiligten zu erfüllen, dem die Verwaltung des Gebäudes und der Wohnungen obliegt. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse und Ansprüche nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen lassen die grundsteuerlichen Pflichten desjenigen, der tatsächlich als Verwalter über das Grundstück verfügt, unberührt. Maßgebend für die Beurteilung der Steuerschuldnerschaft sind die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres. Derjenige, der am 1. Januar eines Jahres Eigentümer eines Grundstückes war, ist zur Abgabe der Grundsteueranmeldung/ Überprüfung verpflichtet und schuldet gegenüber der Gemeinde die volle Jahressteuer auch dann, wenn er das Grundstück im Laufe des Kalenderjahres verkauft hat, wobei die letztendliche Feststellung der Steuerschuldnerschaft dem Finanzamt obliegt.

Der Besteuerung unterliegen Wohnungen, die durch Neubau oder durch Ausbau oder Erweiterung eines bestehenden Gebäudes geschaffen wurden. Durch Ausbau entstehen neugeschaffene Wohnungen insbesondere, wenn das Dachgeschoss ausgebaut wird. Ein Ausbau ist weiterhin eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen, die infolge einer Änderung der Wohngeohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet waren. Wesentlich ist der Bauaufwand dann, wenn er ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Werden nur einzelne Wohnräume neu geschaffen, die der Vergrößerung vorhandener Wohnungen dienen, so unterliegen auch diese der Steuerpflicht.

Der Berechnung der Grundsteuer ist die Wohn- und Nutzfläche zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen. Bei vermieteten Wohnungen und Räumen kann die der Bemessung der Miete zugrunde liegende Wohn- oder Nutzfläche in die Grundsteueranmeldung übernommen werden. Fehlt es daran, insbesondere bei eigengenutzten Wohnungen, ist die Wohn- und Nutzfläche entsprechend der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde zu legen. Als Wohnfläche gelten auch die Flächen der zu anderen Zwecken genutzten Räume, wenn durch ihre anderweitige Nutzung nicht die Grundstücksart beeinträchtigt wird.

### Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- a) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.
- b) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
  - Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
  - Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören
- c) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  - Zubehörräume insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garage
  - Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes der Länder genügen sowie
  - Geschäftsräume

## Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
  3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
  4. freiliegende Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilen.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
  1. 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 Quadratmeter beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  3. Türnischen und
  4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
  1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
  2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

## Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind zur Hälfte der Grundfläche anzurechnen

Füllen Sie den Vordruck bitte vollständig aus.

Auf der Grundlage des Hebesatzes der Grundsteuer B von **480 v.H.** (ab 01.01.2016) sind bei der Berechnung der Grundsteuer folgende Steuerbeträge je m<sup>2</sup> zu berücksichtigen:

- für Wohnungen, die mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung ausgestattet sind	<b>1,60 €</b> je m <sup>2</sup> Wohnfläche
- für andere Wohnungen	<b>1,20 €</b> je m <sup>2</sup> Wohnfläche
- anderweitig, z.B. freiberuflich oder gewerblich genutzte Räume	der Jahresbetrag je m <sup>2</sup> Nutzfläche, der für die auf dem Grundstück befindlichen Wohnungen maßgebend ist
- je Abstellplatz für Personenkraftwagen in einer Garage/Carport	<b>8,00 €</b>