

## Erläuterungen zur Grundsteueranmeldung

### 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.

Steuerschuldner 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 Grundsteuer-Anmeldung/ 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.

Steuerpflichtig sind 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 Wohngewohnheiten 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 sind auch diese steuerpflichtig.

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 (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) 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. freiliegenden 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 in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

### **Überleitungsvorschrift**

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Füllen Sie den Vordruck bitte vollständig aus.

Auf der Grundlage des Grundsteuer-Hebesatzes von **440 v.H.** (ab 01.01.2022) sind bei der Berechnung der Grundsteuer folgende Steuerbeträge je m<sup>2</sup> zu berücksichtigen:

- für Wohnungen, die mit Bad, Innen-WC und Sammel-Heizung ausgestattet sind	<b>1,47 €</b> je m <sup>2</sup> Wohnfläche
- für andere Wohnungen	<b>1,10 €</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	<b>7,33 €</b>