Anleitung

zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Vordruck GW-1)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und hilft Ihnen, den Vordruck richtig auszufüllen.

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln (§ 228 Bewertungsgesetz i. V. m. § 87a Abs. 6 Satz 1 Abgabenordnung).
Für die elektronisch authentifizierte Übermittlung benötigen Sie ein Zertifikat. Dieses erhalten Sie nach kostenloser Registrierung unter www.elster.de. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Unter www.elster.de/elsterweb/softwareprodukt finden Sie Programme zur elektronischen Übermittlung. Auf Antrag kann das Finanzamt zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten.

Belege sind mit der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts nur auf Anforderung des Finanzamts einzureichen.

Zur Feststellungserklärung gehören der **Hauptvordruck (GW-1)** und gegebenenfalls folgende Anlagen:

für	die Anlage	für	gesonderte Anleitung vorhanden
Feststellungen gegenüber mehr als drei Personen	**Feststellungsbeteiligte (GW-1A)**	Angaben zu weiteren Eigentümerinnen und Eigentümern, wenn der Platz auf dem Hauptvordruck (GW-1) nicht ausreicht	
Grundvermögen	**Grundstück (GW-2)**	Angaben zum Grund und Boden und Gebäude	☒
	Einlageblatt zur Anlage Grundstück (GW-2A)	Angaben zu weiteren Gebäuden oder Gebäudeteilen auf dem Grundstück	
land- und forstwirtschaftliches Vermögen	**Land- und Forstwirtschaft (GW-3)**	alle Flurstücke und deren Nutzung	☒
	Tierbestand (GW-3A)	gehaltene und erzeugte Tiere	☒
Steuerbefreiungen und -vergünstigungen	**Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW-4)**	Anträge auf Grundsteuerbefreiungen oder Ermäßigungen der Steuermesszahl	☒

Wie fülle ich die Erklärung aus?

Füllen Sie alle Felder aus, die für das Grundstück bzw. den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft infrage kommen. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit erforderlich.

Wer muss die Feststellungserklärung abgeben?

- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind:
  Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauverpflichtete)
- Bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
  Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Gebäudes

Unter welchen Bedingungen und zu welchem Zeitpunkt muss ich die Feststellungserklärung abgeben?

Geben Sie bitte eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ab, wenn Sie vom Finanzamt dazu aufgefordert werden. Eine solche Aufforderung kann auch durch eine öffentliche Bekanntmachung des Bundesministeriums der Finanzen erfolgen.

Sie müssen ohne Aufforderung eine Erklärung bis zum 31. März des Folgejahres abgeben, wenn sich

- der Grundsteuerwert ändert (Wertfortschreibung),
- die Vermögensart ändert (Nachfeststellung),
- die Grundstücksart ändert (Artfortschreibung) oder
- Tatsachen ergeben, die zu einer erstmaligen Feststellung (Nachfeststellung) führen können, zum Beispiel der Wegfall einer Steuerbefreiung oder die Teilung eines Grundstücks.

Wenn Sie die Erklärung nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgeben können, beantragen Sie bitte rechtzeitig eine Fristverlängerung und begründen Sie diese.

Wann ist der Feststellungszeitpunkt?

Maßgebend für die Angaben in der Erklärung sind die Tatsachen zum Feststellungszeitpunkt.

Der Feststellungszeitpunkt ist

- bei der **Hauptfeststellung** der 1. Januar 2022,
- bei der **Nachfeststellung** der 1. Januar des Folgejahres, in dem die wirtschaftliche Einheit entstanden ist. Besteht die wirtschaftliche Einheit bereits, ist der Zeitpunkt der Nachfeststellung der 1. Januar des Jahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird.
- bei **Wert- und Artfortschreibungen** der 1. Januar des Jahres, das auf die Änderung folgt.

Wo finde ich das Aktenzeichen bzw. die Steuernummer?

Sie finden das Aktenzeichen (oder in den Ländern Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein die Steuernummer) auf Ihrem letzten Bescheid zur Feststellung des Grundsteuerwerts oder der Festsetzung des Grundsteuermessbetrags. Auch auf dem Grundsteuerbescheid oder sonstigen Bescheiden der Gemeinde können Sie das Aktenzeichen (oder die Steuernummer) finden. Ggf. wurde Ihnen das aktuelle Aktenzeichen (oder die Steuernummer) auch mit einem Informationsschreiben mitgeteilt.

Welches Finanzamt ist zuständig?

Geben Sie die Erklärung bei dem Finanzamt ab, in dessen Bezirk das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt. Nähere Informationen zu dem zuständigen Finanzamt finden Sie auch im Internet unter www.finanzamt.de.

Wo finde ich weitere Informationen?

Weitere Informationen und Hilfen finden Sie im Internet unter www.grundsteuerreform.de. Bei Fragen rund um das Thema Grundsteuer unterstützt Sie auch der virtuelle Assistent der Steuerverwaltung, den Sie unter www.steuerchatbot.de erreichen.

Grund der Feststellung

Zu Zeile 4

Wählen Sie einen dieser fünf Gründe für die Feststellung aus:

Hauptfeststellung:
Wählen Sie die Hauptfeststellung, wenn es sich um die regelmäßige Feststellung der Grundsteuerwerte handelt. Der erste Zeitpunkt der Hauptfeststellung ist der 1. Januar 2022.

Nachfeststellung:
Wählen Sie die Nachfeststellung aus, wenn

- eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht (zum Beispiel aufgrund der Teilung eines Grundstücks) oder
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals besteuert wird (zum Beispiel weil eine Steuerbefreiung wegfällt).

Artfortschreibung:
Wählen Sie die Artfortschreibung aus, wenn die Grundstücksart von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht. Füllen Sie zusätzlich Zeile 3 der **Anlage Grundstück (GW-2)** aus. Weitere Angaben in der **Anlage Grundstück (GW-2)** sind nicht erforderlich. Bei einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist eine Artfortschreibung nicht möglich.

Wertfortschreibung:
Wählen Sie die Wertfortschreibung aus, wenn sich der Wert des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft seit dem letzten Zeitpunkt der Feststellung um mehr als 15.000 € geändert hat. Der Wert des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ändert sich zum Beispiel durch Baumaßnahmen oder durch eine Änderung der Flächengröße.

Art- und Wertfortschreibung:
Wählen Sie die Art- und Wertfortschreibung aus, wenn die Grundstücksart von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und sich gleichzeitig der Wert des Grundstücks seit dem letzten Zeitpunkt der Feststellung um mehr als 15.000 € geändert hat.

Art der wirtschaftlichen Einheit

Zu Zeile 4

Ein **unbebautes Grundstück** ist ein Grundstück, das nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört und auf dem sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Hinweis: Ein Gebäude ist dann als benutzbar einzustufen, wenn es bezugsfertig ist; eine Bauabnahme ist nicht notwendig. Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall überlassenen Gebäuden gelten als unbebaut.

Ein **bebautes Grundstück** ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Das Grundstück darf nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

Fügen Sie der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für ein **unbebautes** oder **bebautes** Grundstück folgende Anlage bei:

Anlage Grundstück (GW-2)

Ein Grundsteuerwert wird auch für den **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** festgestellt. Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft besteht aus dem gesamten land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Dazu gehören insbesondere:
- Grund und Boden
- Wirtschaftsgebäude
- stehende Betriebsmittel
- der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln

Nicht dazu gehören:
- Wohngebäude
- Grund und Boden, der nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird
- Gebäude und Gebäudeteile, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden

Als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gelten auch einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die ungenutzt, selbstgenutzt oder verpachtet sind. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (mit Ausnahme der Hofstelle) gehören nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, wenn
- sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, die sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist

oder
- zu erwarten ist, dass sie innerhalb von sieben Jahren zu anderen Zwecken (zum Beispiel als Bau-, Gewerbe- oder Industrieland) genutzt werden.

Fügen Sie der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bitte die **Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW-3)** und bei landwirtschaftlicher Tierhaltung die **Anlage Tierbestand (GW-3A)** bei.

Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
Zu den Zeilen 5 bis 8

Geben Sie bitte eine gesonderte Erklärung ab für
- jedes Grundstück, das eine selbstständige wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes bildet:
  Vordruck Feststellungserklärung (GW-1) und
  Anlage Grundstück (GW-2)
- jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft:
  Vordruck Feststellungserklärung (GW-1) und
  Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW-3) und gegebenenfalls
  Anlage Tierbestand (GW-3A)

In die Zeilen 5 bis 7 tragen Sie bitte alle Adressdaten zur Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in die entsprechenden Felder ein. In das Feld „Zusatzangaben“ in Zeile 6 können Sie zum Beispiel eine Wohnungsnummer oder Teileigentumsnummer eintragen. In Zeile 8 tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn die wirtschaftliche Einheit in mehreren hebeberechtigten Gemeinden liegt.

Ausführliche Angaben zu den Flurstücken eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs/einzelnen land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen sind zwingend in der Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW-3) vorzunehmen.

Hinweis: Für einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen liegen grundsätzlich keine Adressdaten vor. In diesen Fällen tragen Sie bitte nur in das Feld „Ort“ die Gemeinde ein, in der sich das Flurstück befindet. Erstrecken sich die einzelnen land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen über mehrere Gemeinden, so tragen Sie bitte hier die Gemeinde ein, in der der flächenmäßig größte Teil liegt.

Gemarkungen(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens
Zu den Zeilen 9 bis 21

Für Flurstücke im Grundvermögen tragen Sie bitte
- in Zeile 9 den Namen der Gemarkung,
- in Zeile 10 die Nummer des Grundbuchblatts, die Flur- und die Flurstücksnummer oder sonst übliche Katasterbezeichnungen sowie die Gesamtfläche des Flurstücks ein.

Diese Angaben finden Sie in Ihrem Grundbuchauszug. In Erbbaurechtsfällen tragen Sie bitte die Nummer des Grundbuchblatts der oder des Erbbauberechtigten ein.

Hinweis: Nicht in jeder Gemarkung sind Fluren vorhanden und nicht jedes Flurstückskennzeichen hat auch einen Flurstücksnenner. Bitte lassen Sie in dem Fall das entsprechende Feld frei und nehmen Sie keine Eintragung vor.

Geben Sie in Zeile 11, 14, 17 und 20 jeweils zusätzlich an, zu welchem Anteil das Flurstück der wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen ist. Das ist zum Beispiel der Miteigentumsanteil laut Grundbuch oder eine anteilige Flurstücksfläche. In der Regel ist das gesamte Flurstück zu 100 % = Zähler: 1 und Nenner: 1 der wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen (außer zum Beispiel bei Eigentumswohnungen). Die Eingabe des Nenners ist maximal siebenstellig möglich. Einen Miteigentumsanteil mit mehr als sieben Stellen im Nenner (zum Beispiel 456.789 (Zähler) / 10.000.000 (Nenner)) können Sie beispielsweise wie folgt eintragen:

- 45678,9 (Zähler) / 1.000.000 (Nenner)
- 4567,89 (Zähler) / 100.000 (Nenner)
- 456,789 (Zähler) / 10.000 (Nenner)
- 45,6789 (Zähler) / 1.000 (Nenner).

Gibt es für das Grundstück nur einen Bodenrichtwert, geben Sie in den Zeilen 11, 14, 17 und 20 unter „enthalten in“ den Schlüsselwert: 1 ein. Gibt es mehrere Bodenrichtwerte, tragen Sie diese in der Anlage Grundstück in Zeile 4 und 5 ein und geben hier an, ob für das Flurstück der Bodenrichtwert der ersten Fläche (Schlüsselwert: 1), der zweiten Fläche (Schlüsselwert: 2) oder beider Flächen (Schlüsselwert: 3) maßgebend ist.

Beispiel 1: Sie sind Eigentümerin oder Eigentümer einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Gesamtfläche des Grundstücks ist 1.500 m². Zu Ihrem Wohnungseigentum gehört ein Miteigentumsanteil in Höhe von 333/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden). Tragen Sie als Fläche des Grundstücks 1.500 m² ein. Als Anteil ist „333/10.000" einzutragen.

Beispiel 2: Ehegatten oder Lebenspartner sind je zur Hälfte Eigentümer eines Flurstücks 1 (Gesamtfläche: 500 m²), zu dem 1/10 Miteigentumsanteil an einer Garagenhoffläche auf Flurstück 2 (Gesamtfläche: 100 m², wovon 10 m² zu der wirtschaftlichen Einheit (zum Beispiel „Einfamilienhaus") zählen) gehört. Als Fläche zu Flurstück 1 sind „500 m²" und zu Flurstück 2 „100 m²" einzutragen. Als Anteil zu Flurstück 1 ist „1/1" und zu Flurstück 2 „1/10" einzutragen. Die Eigentumsverhältnisse werden in Zeile 32 abgefragt. Die Anteile der Ehegatten oder Lebenspartner am Grundstück werden in Zeilen 51 und 69 angegeben (hier jeweils „1/2").

Beispiel 3: Sie sind Eigentümerin oder Eigentümer eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs auf einem insgesamt 1.000 m² großen Flurstück. Hiervon entfallen 100 m² auf den als Grundvermögen zu bewertenden Wohnteil Ihres Betriebs. 900 m² werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Tragen Sie als Fläche des Grundstücks 1.000 m² ein. Als Anteil ist 1/10 einzutragen. Die land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche ist in der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für Ihren Betrieb (dort in der Anlage Land- und Forstwirtschaft, Vordruck GW-3) zu erfassen.

In Zeile 21 ist eine „1“ einzutragen, wenn der Platz für die Angabe aller Flurstücke des Grundvermögens nicht ausreicht. Die weiteren Flurstücke des Grundvermögens sind formlos auf einem gesonderten Blatt anzugeben.

Bekanntgabe an bevollmächtigte Personen
Zu den Zeilen 22 bis 29

In diesen Zeilen werden Sie gebeten, Angaben zu einer von Ihnen bevollmächtigten Person zu machen. Den einzutragenden Anredeschlüssel können Sie der nachfolgenden Liste entnehmen:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
12	Sozietät
16	Partnergesellschaft
18	Insolvenzverwalter
19	Zwangsverwalter

Sofern Sie Alleineigentümerin oder Alleineigentümer des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind und sich in dieser Angelegenheit durch eine bevollmächtigte Person im Sinne des § 80 der Abgabenordnung (zum Beispiel eine Steuerberaterin oder ein Steuerberater) vertreten lassen, tragen Sie in den Zeilen 22 bis 28 bitte die Angaben zu dieser bevollmächtigten Person ein. Dies gilt auch dann, wenn die Vollmacht von Ihnen oder der von Ihnen bevollmächtigten Person bereits auf anderem Wege (zum Beispiel elektronisch nach § 80a der Abgabenordnung) angezeigt wurde. Die Vollmacht ist auf Verlangen des zuständigen Finanzamts nachzuweisen.

Wenn sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Eigentum mehrerer Personen befindet, benennen Sie bitte eine gemeinsam bevollmächtigte Person, tragen Sie in dem Feld in Zeile 29 eine „1“ und die Angaben zu dieser Person in den Zeilen 22 bis 28 ein. Die zur oder zum Empfangsbevollmächtigten benannte Person nimmt den Feststellungsbescheid und alle anderen mit dem Feststellungsverfahren im Zusammenhang stehenden Schreiben mit Wirkung für und gegen alle anderen Beteiligten in Empfang.

Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung
Zu Zeile 30

Tragen Sie bitte eine „1“ ein, wenn Sie eine Befreiung oder eine Vergünstigung von der Grundsteuer beantragen. Fügen Sie hierfür die **Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW-4)** bei.

Eigentumsverhältnisse
Zu Zeile 31

Geben Sie bitte an, wem das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört. Bei einem Erbbaurecht geben Sie bitte die Rechtsform des Erbbauberechtigten, bei einem Grundstück mit einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden die Rechtsform der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grund und Bodens an.

Alleineigentum (Ziffern 0 bis 3):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört **einer** natürlichen Person oder **einer** juristischen Person.

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform der Alleineigentümerin bzw. des Alleineigentümers aus:

- Eine **natürliche Person** (Ziffer 0) ist jeder Mensch als Träger von Rechten und Pflichten.
- **Juristische Personen des öffentlichen Rechts** (Ziffer 1) sind Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, also zum Beispiel
  - Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Landkreise und Gemeinden),
  - Verbandskörperschaften (Gemeindeverbände) oder
  - Personal- und Realkörperschaften (Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Universitäten).
- Ist die Alleineigentümerin eine **juristische Person** des Privatrechts, zum Beispiel
  - eine Genossenschaft,
  - eine Aktiengesellschaft (AG),
  - eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH),
  - ein eingetragener Verein oder
  - eine Stiftung,

  wählen Sie den zutreffenden Eintrag zu **Alleineigentum einer juristischen Person** aus:
  - unternehmerisch tätig: Ziffer 2 oder
  - nicht unternehmerisch tätig: Ziffer 3.

  Eine juristische Person des Privatrechts ist grundsätzlich **unternehmerisch tätig**. Eine unternehmerische Tätigkeit liegt in Bezug auf den Grundbesitz nur dann nicht vor, wenn die juristische Person ausschließlich vermögensverwaltend wirkt, die im Eigentum der juristischen Person stehenden Grundstücke also vermietet oder verpachtet werden, ohne dass daraus eine nachhaltige gewerbliche Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht erwächst. In diesem Fall wählen Sie bitte **Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person** (Ziffer 3) aus.

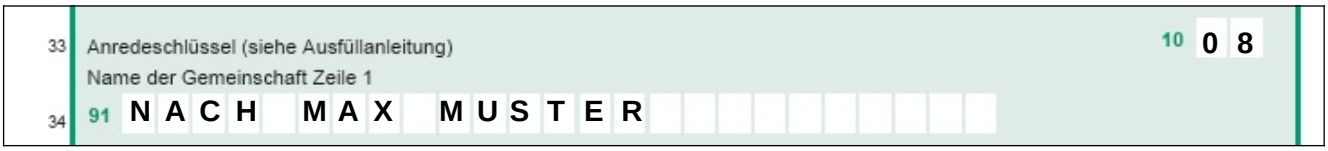
Ehegatten und eingetragene Lebenspartnerschaften (Ziffer 4):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört den Ehegatten oder der eingetragenen Lebenspartnerschaft.

Erbengemeinschaft (Ziffer 5):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Erbengemeinschaft.

Bruchteilsgemeinschaft (Ziffer 6):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört mehreren Personen. Sie haben Miteigentum nach Bruchteilen (eingetragen im Grundbuch). Über den eigenen Anteil kann jede Miteigentümerin bzw. jeder Miteigentümer frei verfügen, das heißt, der Anteil kann verkauft, belastet oder vererbt werden.

Grundstücksgemeinschaft (Ziffern 7 bis 9):
Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Personengesellschaft (zum Beispiel einer Offenen Handelsgesellschaft (OHG), einer Kommanditgesellschaft (KG), einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) etc.). Die Personengesellschaft ist selbst Eigentümerin, nicht die an ihr beteiligten Personen.
Wählen Sie bitte die zutreffende Eintragungsmöglichkeit aus, wenn an der Grundstücksgemeinschaft ausschließlich natürliche Personen oder ausschließlich juristische Personen beteiligt sind. Ist beides nicht der Fall oder sind sowohl natürliche als auch juristische Personen an der Gesellschaft beteiligt, wählen Sie hier „andere Grundstücksgemeinschaft" aus.

Angaben zu Gemeinschaften
Zu den Zeilen 32 bis 39
Wenn das Grundstück einer Gemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen (zum Beispiel Erbengemeinschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Bruchteilsgemeinschaft) gehört, tragen Sie hier bitte den Anredeschlüssel und eine Bezeichnung der Gemeinschaft ein, zum Beispiel „Erbengemeinschaft nach Max Muster" oder „Grundstücksgemeinschaft Muster/Musterstraße".



Den einzutragenden Anredeschlüssel können Sie der untenstehenden Liste entnehmen:

01	ohne Anrede
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
15	Wohnungseigentümergemeinschaft

Sollte das Grundstück im Miteigentum von mehr als drei Personen stehen oder besteht eine Erbengemeinschaft oder Grundstücksgemeinschaft aus mehr als drei Personen, tragen Sie bitte in Zeile 39 eine „1“ ein und geben Sie alle weiteren Miteigentümer(innen) bzw. Beteiligten auf der **Anlage Feststellungsbeteiligte (GW-1A)** an.

Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung
Zu Zeile 40
Eine Eintragung in Zeile 40 müssen Sie nur vornehmen, wenn einer der dort genannten Sachverhalte vorliegt. In diesem Fall erläutern Sie bitte den oder die Sachverhalte in einer gesonderten Anlage mit der Überschrift „Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung“. Die ergänzenden Angaben werden gesondert geprüft. Dies kann die Bearbeitungsdauer verlängern.
Falls Sie mit der Abgabe der Feststellungserklärung lediglich Belege und Aufstellungen übersenden, tragen Sie in Zeile 40 bitte nichts ein.

Sie können hier auch Eintragungen vornehmen, wenn Sie dem Finanzamt durch ein Gutachten

- des örtlich zuständigen Gutachterausschusses,
- eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken oder
- eines Sachverständigen, der von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle für die Wertermittlung von Grundstücken zertifiziert worden ist,

auf den Feststellungszeitpunkt nachweisen möchten, dass der durch das Finanzamt ermittelte Grundsteuerwert den gemeinen Wert erheblich – also um mindestens 40 % – übersteigt. Beachten Sie bitte, dass die dafür anfallenden Gutachterkosten von Ihnen zu tragen sind.

Sie können einen niedrigeren gemeinen Wert auch durch einen Kaufpreis nachweisen, der für das zu bewertende Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 2022) zustande gekommen ist. Das gilt jedoch nur, wenn die maßgeblichen Verhältnisse gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert geblieben sind.

Wenn Sie einen niedrigeren gemeinen Wert nachweisen möchten, tragen Sie in Zeile 40 bitte die Ziffer 3 ein („sollen Sachverhalte personell vertieft geprüft werden“) und senden Sie den Nachweis an das Finanzamt.

Den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts müssen Sie spätestens bis zum Eintritt der Bestandskraft des Bescheids über die Feststellung des Grundsteuerwerts erbringen.

Eigentümerangaben

Zu den Zeilen 41 bis 97

Tragen Sie bitte zu jeder Eigentümerin bzw. zu jedem Eigentümer die erforderlichen Daten ein. Den einzutragenden Anredeschlüssel können Sie der untenstehenden Liste entnehmen:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
12	Sozietät
13	Praxisgemeinschaft
14	Betriebsgemeinschaft
15	Wohnungseigentümergemeinschaft
16	Partnergesellschaft
17	Partenreederei

Gehört das Grundstück Ehegatten oder einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, füllen Sie bitte die Zeilen 41 bis 78 für jede Person aus. Bei Ehegatten oder Lebenspartnern (Eigentumsverhältnis 4 in Zeile 31) mit gemeinsamer Anschrift ist keine Eintragung in den Zeilen 64 bis 67 vorzunehmen.

Gehört das Grundstück mehreren Personen nach Bruchteilen, füllen Sie bitte zusätzlich zu den Zeilen 32 bis 39 die Zeilen 41 bis 52, 60 bis 71 bzw. 79 bis 90 für jede Beteiligte bzw. jeden Beteiligten aus. Machen Sie insbesondere Angaben zu den jeweiligen Anteilen am Grundstück.

Gehört das Grundstück einer Gesamthandsgemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen, zum Beispiel einer Erbengemeinschaft oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, füllen Sie bitte die Zeilen 41 bis 51, 60 bis 70 bzw. 79 bis 89 für jede Beteiligte bzw. jeden Beteiligten an der Gemeinschaft aus. **Die Angabe der Anteile der Einzelpersonen ist nicht erforderlich.**

Wenn das Grundstück einer Gesamthandsgemeinschaft mit geschäftsüblichem Namen und Sitz (zum Beispiel einer OHG, KG, GmbH & Co. KG oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts) gehört, tragen Sie diese in Zeilen 41 bis 51 ein. In Zeilen 32 bis 39 sind keine Angaben zu machen. Die an der Gesellschaft beteiligten Einzelpersonen sind nicht gesondert aufzuführen.

Beispiel:
Die ABC-OHG ist Eigentümerin eines Grundstücks, Beteiligte sind die natürlichen Personen A, B und C. In Zeile 31 ist als Eigentumsverhältnis die Ziffer „7" (Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen) einzutragen. Zeilen 32 bis 39 werden nicht ausgefüllt. In Zeilen 41 bis 51 ist der Name und die Anschrift der OHG einzutragen. Die an der OHG beteiligten Personen A, B und C werden nicht gesondert aufgeführt.

Zu den Zeilen 50, 69 und 88

Die Steuernummer und die Identifikationsnummer können Sie zum Beispiel dem letzten Einkommensteuerbescheid entnehmen. Sollte Ihnen Ihre Identifikationsnummer nicht bekannt sein, können Sie diese beim Bundeszentralamt für Steuern (www.bzst.de) erfragen.

Zu den Zeilen 51, 70 und 89

Die Wirtschafts-Identifikationsnummer dient der eindeutigen Identifizierung von juristischen Personen, Personenvereinigungen und natürlichen Personen, die wirtschaftlich tätig sind. Sie wird schrittweise vom Bundeszentralamt für Steuern zugeteilt. Tragen Sie die Wirtschafts-Identifikationsnummer hier nur ein, wenn diese Ihnen bereits bekannt ist. Die Angabe der fünfstelligen Unterscheidungsnummer ist nicht erforderlich.

Zu den Zeilen 53 bis 59, 72 bis 78 und 91 bis 97

Tragen Sie bitte für geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige Personen den Namen und die Anschrift der gesetzlichen Vertretung ein. Den einzutragenden Anredeschlüssel können Sie der untenstehenden Liste entnehmen:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
04	Herrn und Frau
05	Herrn und Herrn
06	Frau und Frau
07	Firma

Datenschutzhinweis/Unterschrift

Zu den Zeilen 98 bis 100

Unterschreiben Sie bitte die Erklärung eigenhändig. Für geschäftsunfähige oder beschränkt geschäftsfähige sowie bei nicht natürlichen Personen hat der gesetzliche Vertreter oder die gesetzliche Vertreterin zu unterschreiben. Nicht unterschriebene Erklärungen gelten als nicht abgegeben.