Anleitung zur Anlage Grundstück

zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Vordruck GW-2)

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

Bitte fügen Sie Ihrer **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (GW-1)** die **Anlage Grundstück (GW-2)** bei, wenn das Finanzamt den Grundsteuerwert für ein unbebautes oder bebautes Grundstück feststellen bzw. eine Fortschreibung durchführen soll. Zur Feststellung des Grundsteuerwerts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft fügen Sie bitte die **Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW-3)** und ggf. die **Anlage Tierbestand (GW-3A)** bei.

Wie fülle ich die Erklärung aus?

Füllen Sie bitte alle Felder aus, die für das Grundstück in Frage kommen. Füllen Sie den Vordruck bitte deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit erforderlich.

Angaben zur Grundstücksart

Zu Zeile 3

Bei der Festlegung der Grundstücksart ist stets die gesamte wirtschaftliche Einheit einschließlich steuerbefreiter und steuervergünstigter Flächen zu betrachten. Freistehende Carports mit einer überdachten Fläche von 30 m² oder weniger müssen Sie nicht eintragen. Wählen Sie eine der folgenden Grundstücksarten aus:

Unbebautes Grundstück

Wählen Sie „unbebautes Grundstück" aus, wenn sich auf Ihrem Grundstück keine benutzbaren Gebäude befinden. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern oder sonstigen Benutzerinnen bzw. Benutzern die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig.

Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden gelten als unbebaut. Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn das Gebäude nicht mehr dauerhaft benutzt werden kann.

Wohngrundstücke

Wohngrundstücke sind bebaute Grundstücke, die mindestens eine Wohnung enthalten. Eine Wohnung besteht in der Regel aus mehreren Räumen, die eine abgeschlossene Wohneinheit bilden. Die Wohnung muss einen eigenen Zugang besitzen und von anderen Wohnungen baulich getrennt sein. Die Wohnung muss alle Nebenräume enthalten, welche die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen (Küche, Bad oder Dusche, Toilette).

Geben Sie bitte an, um welche Art Wohngrundstück es sich handelt.

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 der Wohnung weitere Räume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, welche die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mietwohngrundstück:

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die

- zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen

und

- nicht **Ein-** und **Zweifamilienhäuser** oder **Wohnungseigentum** sind.

Das gilt auch, wenn sich die Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden befinden.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörende Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Das Sondereigentum kann auch an Räumen in einem noch nicht errichteten Gebäude eingeräumt werden. In einem solchen Fall liegt ein unbebautes Grundstück vor.

Nichtwohngrundstücke

Ein Nichtwohngrundstück ist ein bebautes Grundstück, das zu überwiegenden Teilen nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Geben Sie bitte an, um welche Art Nichtwohngrundstück es sich handelt.

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, und der dazugehörende Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Geschäftsgrundstück:

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die

- zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen

und

- nicht Teileigentum sind.

Gemischt genutztes Grundstück:

Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die

- teilweise zu Wohnzwecken und teilweise zu anderen Zwecken (z. B. eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken) genutzt werden

und

- nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

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.

Angaben zum Grund und Boden

Zu den Zeilen 4 und 5

Fläche des Grundstücks

Tragen Sie bitte die (ggf. anteilige) Fläche des Flurstücks bzw. der Flurstücke in Quadratmetern ein, soweit sie zu dem Grundstück (der wirtschaftlichen Einheit) gehört. Sofern die Flächen mehrerer Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit innerhalb **einer Bodenrichtzone** liegen, sind diese in einer Summe in Zeile 4 einzutragen.

Beispiel 1: Sie sind Eigentümerin oder Eigentümer einer 130 m² großen Wohnung in einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Gesamtfläche des Grundstücks ist 1.500 m². Zu Ihrem Wohnungseigentum gehört ein Tiefgaragenstellplatz und 333/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden). Tragen Sie als Fläche des Grundstücks 49 m² ein. Die Fläche des Tiefgaragenstellplatzes wird nicht gesondert erfasst; es ist ausreichend, in Zeile 10 die Anzahl der zu ihrer Eigentumswohnung gehörenden Garagen-/Tiefgaragenstellplätze einzutragen (hier: 1). Tragen Sie in Zeile 13 bei „Wohnungen über 100 m²" die „1" und als gesamte Wohnfläche in m² „130" ein.

Beispiel 2: Sie sind Alleineigentümerin oder Alleineigentümer eines Flurstücks 1 (Gesamtfläche: 500 m²), zu dem 1/10 Miteigentumsanteil an einer Garagenhoffläche auf Flurstück 2 gehört (10 m² von der Gesamtfläche: 100 m²). Alleineigentum und Miteigentumsanteil am Grundstück bilden eine wirtschaftliche Einheit (zum Beispiel „Einfamilienhaus") und zählen zusammen. Beide Flurstücke liegen in einer Bodenrichtwertzone. Tragen Sie als Fläche des Grundstücks (aufaddiert) 510 m² ein.

Tragen Sie eventuell vorhandene selbständig nutzbare Teilflächen gesondert ein. Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Bodenrichtwert

Der Wert unbebauter Grundstücke und der Bodenwert bebauter Grundstücke werden durch den Bodenrichtwert festgelegt. Dieser wird von Gutachterausschüssen nach § 196 des Baugesetzbuches ermittelt.

Sie können den Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone, in der sich Ihr Grundstück befindet, im Internet über die Informationssysteme der Länder kostenfrei abrufen. Tragen Sie diesen Bodenrichtwert grundsätzlich ohne Anpassungen in Zeile 4 ein. Anzugeben ist der am Hauptfeststellungsstichtag auf den 1. Januar 2022 maßgebliche Bodenrichtwert. Dieser gilt auch bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen auf einen Stichtag nach dem Hauptfeststellungsstichtag.
Sind für das Grundstück verschiedene Bodenrichtwerte anzuwenden, weil sich das Grundstück zum Beispiel über mehrere Bodenrichtwertzonen erstreckt, tragen Sie in den Zeilen 4 und 5 die anteilige Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert ein.

Abweichender Entwicklungszustand

Zu Zeile 6

Handelt es sich bei dem unbebauten Grundstück um **Bauerwartungsland** oder **Rohbauland**, tragen Sie in dieser Zeile bitte die zutreffende Ziffer ein.

Bauerwartungsland sind Flächen, die planungsrechtlich noch nicht bebaut werden können, bei denen aber damit zu rechnen ist, dass dies in absehbarer Zeit so sein wird.

Rohbauland sind Flächen, die für eine Bebauung bestimmt sind, aber

- deren Erschließung noch nicht gesichert ist oder
- die nach Lage, Form oder Größe für eine Bebauung unzureichend sind.

Im Regelfall handelt es sich hierbei um größere, unerschlossene Grundstücksflächen, die kein land- und forstwirtschaftliches Vermögen mehr sind, selbst wenn sie noch so genutzt werden.

Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert

Zu den Zeilen 7 bis 19

Füllen Sie bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken sowie Wohnungseigentum für das Gebäude bitte immer den gesamten folgenden Abschnitt aus.

Bitte beachten Sie: Angaben zu Wohngrundstücken und zu Nichtwohngrundstücken innerhalb einer Erklärung schließen sich gegenseitig aus. Es sind also nur Einträge entweder in den Zeilen 7 bis 19 (Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert) oder in den Zeilen 20 bis 34 (Angaben bei Nichtwohngrundstücken zum Sachwert) zulässig.

Baujahr/Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit

Zu Zeile 8

Tragen Sie hier bitte als Baujahr das Jahr ein, in dem das Gebäude erstmals bezugsfertig war. Ein Gebäude ist dann bezugsfertig, sobald es von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern oder Benutzerinnen bzw. Benutzern bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend. Tragen Sie bitte immer das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit ein, auch wenn das Gebäude später durch Anbauten oder Aufstockungen erweitert wurde. War das Gebäude vor 1949 erstmalig bezugsfertig, reicht es aus, wenn Sie in dem entsprechenden Feld eine „1" eintragen.

Kernsanierung

Zu Zeile 9

Tragen Sie bitte das Jahr ein, in dem eine Kernsanierung abgeschlossen wurde.

Die Kernsanierung ist von reinen Modernisierungsmaßnahmen zu unterscheiden. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Einzelne Maßnahmen, wie der Austausch von Fenstern, die Modernisierung der Heizung oder die Dämmung der Außenwände und des Daches allein genügen nicht. Bei einer Kernsanierung wird bei dem Gebäude zunächst alles außer der tragenden Substanz entfernt. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und gegebenenfalls der Dachstuhl bleiben dabei normalerweise erhalten. Diese können gegebenenfalls instand gesetzt werden.

Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung

- der Dacheindeckung,
- der Fassade,
- der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände,
- der Fußböden,
- der Fenster,
- der Innen- und Außentüren sowie
- sämtlicher technischer Systeme wie zum Beispiel der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der vorgenannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein. Dies gilt insbesondere für solche Gebäude und Gebäudeteile, bei denen aufgrund baurechtlicher Vorgaben eine weitreichende Veränderung nicht zulässig ist (zum Beispiel unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Gebäudeteile).

Abbruchverpflichtung

Zu Zeile 9

Tragen Sie bei einer Abbruchverpflichtung bitte das Jahr ein, in dem das Gebäude abgerissen werden muss.

Garagen-/Tiefgaragenstellplätze

Zu Zeile 10

Tragen Sie bitte die Gesamtzahl der auf dem Grundstück vorhandenen Garagen- und Tiefgaragenstellplätze ein. Stellplätze im Freien brauchen Sie nicht einzutragen.

Bei Wohnungs- und Teileigentum (zum Beispiel Eigentumswohnung) tragen Sie nur die Stellplätze ein, die zu diesem Eigentum gehören. Ein Stellplatz gehört auch dann noch zu diesem Eigentum, wenn für ihn ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wurde. Es kommt auch nicht darauf an, ob sich eine Garage auf dem Grundstück der Eigentumswohnungsanlage oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befindet. Dies gilt auch für Stellplätze, an denen ein Sondereigentum eingeräumt wurde.

Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen

Zu den Zeilen 11 bis 19

Wohnfläche

Zu den Zeilen 11 bis 14

Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich z. B. aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen oder dem Mietvertrag entnehmen. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese für die Berechnung verwendet werden.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- häuslichen Arbeitszimmern,
- Wintergärten zur Hälfte,
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte sowie
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören, in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte.

Tragen Sie in Zeile 14 bitte die Anzahl und die Gesamtfläche der Wohnräume ein, die nicht den Wohnungsbegriff erfüllen (zum Beispiel Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementhauses).

Nutzfläche
Zu den Zeilen 15 bis 19

Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (zum Beispiel Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (zum Beispiel Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind.

Tragen Sie bei Mietwohngrundstücken solche Räume sowie die jeweilige Nutzung bitte unter „Weitere Nutzflächen“ (Zeilen 15 bis 19) ein. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum müssen Sie diese Flächen zur Wohnfläche der jeweiligen Wohnung (Zeilen 11 bis 14) hinzurechnen.

Zubehörräume

Die Grundflächen von Zubehörräumen sind nicht einzutragen. Zubehörräume sind unter anderem:

- Kellerräume,
- Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
- Waschküchen und Trockenräume,
- Bodenräume und
- Heizungsräume.

Angaben bei Nichtwohngrundstücken zum Sachwert

Angaben zur Ermittlung der Normalherstellungskosten
Zu den Zeilen 20 bis 34

Füllen Sie bei Teileigentum, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und sonstigen bebauten Grundstücken für das Gebäude bitte immer den gesamten folgenden Abschnitt aus.

Bitte beachten Sie: Angaben zu Nichtwohngrundstücken und zu Wohngrundstücken innerhalb einer Erklärung schließen sich gegenseitig aus. Es sind also nur Einträge entweder in den Zeilen 20 bis 34 (Angaben bei Nichtwohngrundstücken zum Sachwert) oder in den Zeilen 7 bis 19 (Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert) zulässig.

Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils
Zu den Zeilen 20, 23, 26 etc.

Soweit sich auf dem Grundstück mehrere Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die unterschiedlich genutzt werden, befinden, tragen Sie bitte in der Zeile 20 und den weiteren Zeilen (23, 26 etc.) die laufende Nummer (1, 2, 3 etc.) ein.

(Lageplan-)Nr.
Zu den Zeilen 21, 24, 27 etc.

Wenn es für das mit mehreren Gebäuden/selbständigen Gebäudeteilen bebaute Grundstück einen Lageplan gibt, tragen Sie bitte in der Zeile 21 und den weiteren Zeilen (24, 27 etc.) die entsprechende Gebäudenummer aus dem Lageplan ein. Wenn Sie mehr als fünf Gebäude/Gebäudeteile angeben, tragen Sie weitere Gebäude/Gebäudeteile auf dem Einlageblatt zur Anlage Grundstück (Vordruck GW-2A) ein.

Gebäudeart

Tragen Sie bitte einen der folgenden Werte ein, der für die Gebäudeart zutrifft:

1	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)
2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser
3	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude
4	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude
5	Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen
6	Wohnheime, Internate, Alten- oder Pflegeheime
7	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser
8	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen
9.1	Sporthallen
9.2	Tennishallen
9.3	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder
10.1	Verbrauchermärkte
10.2	Kauf- und Warenhäuser
10.3	Autohäuser ohne Werkstatt
11.1	Betriebs- und Werkstätten ohne Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise
11.2	mehrgeschossige Betriebs- und Werkstätten mit einem hohen Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
12.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
12.2	Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung
12.3	Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung
13	Museen, Theater, Sakralbauten
14	Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches
15	Stallbauten
16	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen
17	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen
18	Carports und Ähnliches

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

Baujahr
Zu Zeile 21

Tragen Sie bitte das Jahr ein, in dem das Gebäude erstmalig bezugsfertig war. Ein Gebäude ist erstmalig bezugsfertig, wenn die bestimmungsgemäße Nutzung möglich ist. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist hierfür nicht entscheidend. Tragen Sie bitte auch dann das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit ein, wenn das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt durch Anbauten oder Aufstockungen erweitert wurde.

Kernsanierung
Zu Zeile 21

Tragen Sie bitte das Jahr ein, in dem eine Kernsanierung abgeschlossen wurde.

Die Kernsanierung ist von reinen Modernisierungsmaßnahmen zu unterscheiden. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Einzelne Maßnahmen, wie der Austausch von Fenstern, die Modernisierung der Heizung oder die Dämmung der Außenwände und des Daches allein genügen nicht. Bei einer Kernsanierung wird bei dem Gebäude zunächst alles außer der tragenden Substanz entfernt. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und gegebenenfalls der Dachstuhl bleiben dabei normalerweise erhalten. Diese können gegebenenfalls instand gesetzt werden.
Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung

- der Dacheindeckung,
- der Fassade,
- der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände,
- der Fußböden,
- der Fenster,
- der Innen- und Außentüren sowie
- sämtlicher technischer Systeme wie zum Beispiel der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der vorgenannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein. Dies gilt insbesondere für solche Gebäude und Gebäudeteile, bei denen aufgrund baurechtlicher Vorgaben eine weitreichende Veränderung nicht zulässig ist (zum Beispiel unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Gebäudeteile).

Abbruchverpflichtung
Zu Zeile 21

Tragen Sie bei einer Abbruchverpflichtung bitte das Jahr ein, in dem das Gebäude abgerissen werden muss. Eine Abbruchverpflichtung liegt nur vor, wenn dafür eine vertragliche oder öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht und das Jahr des Abrisses bereits feststeht.

Bruttogrundfläche

Zu den Zeilen 22, 25, 28, 31 und 34

Tragen Sie bitte die Bruttogrundfläche in Quadratmetern für jede Gebäudeart gesondert ein. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und der Grundflächen der äußeren Maße der Bauteile. Diese schließt die Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen, ein. Bei den Grundflächen werden die folgenden Bereiche unterschieden:

- 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).

Freistehende Carports mit einer überdachten Fläche von 30 m² oder weniger müssen Sie nicht eintragen. 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.

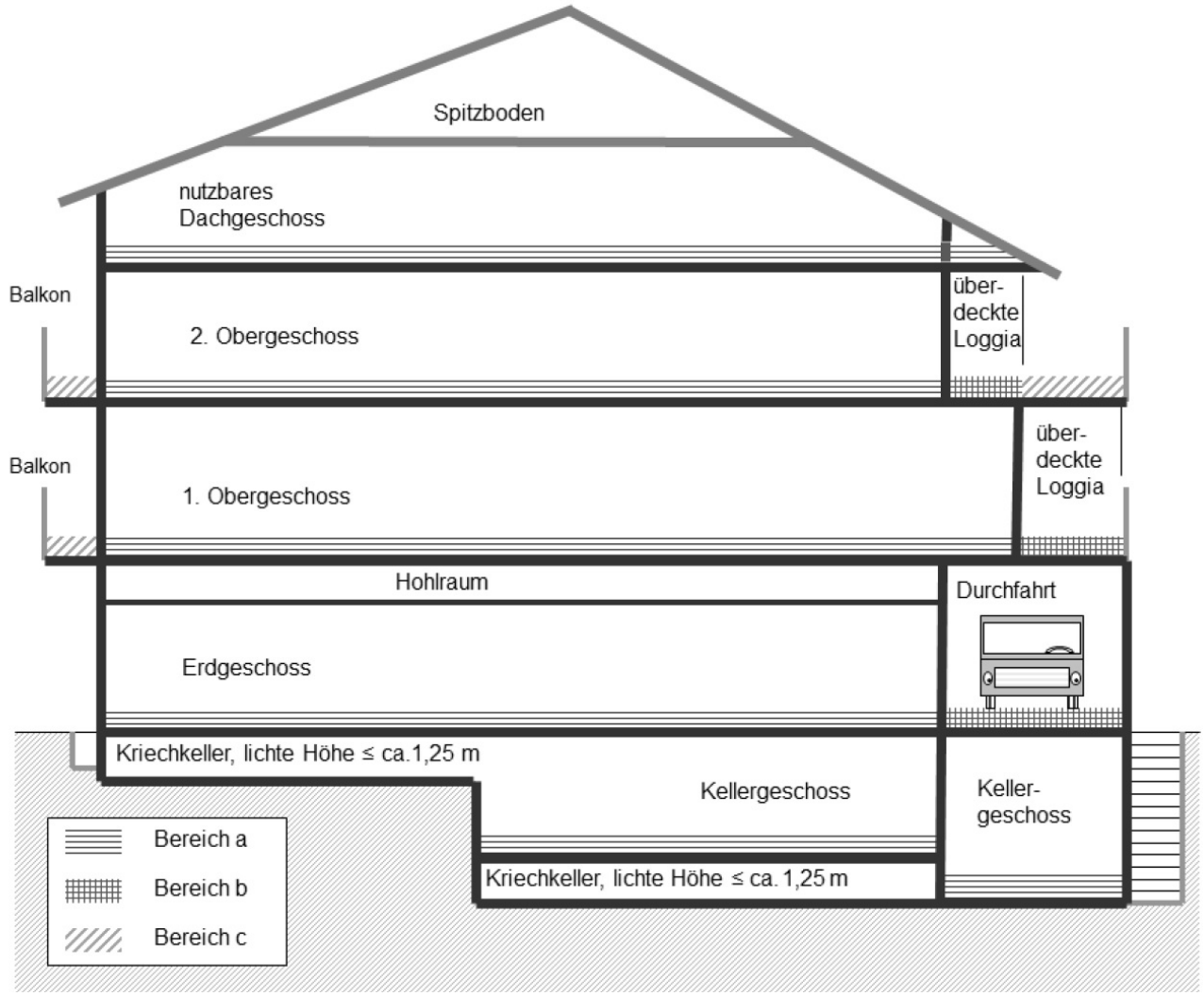

Abbildung: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b und c

Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum

Zur Zeile 36

Wohnungs- und Teileigentum liegt vor, wenn der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt abgegeben wird. Bitte erkundigen Sie sich gegebenenfalls 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.

Erbbaurecht/Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Zu den Zeilen 37 bis 44

Das **Erbbaurecht** ist das Recht der bzw. des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks einer anderen Eigentümerin bzw. eines anderen Eigentümers (einer bzw. eines Erbbauverpflichteten), ein Bauwerk zu haben. Dieses Recht kann veräußert und vererbt werden. Das Erbbaurecht bildet zusammen mit dem durch das Erbbaurecht belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit.

Die **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** ist im Falle eines Erbbaurechts von der bzw. dem Erbbauberechtigten unter Einbeziehung der bzw. des Erbbauverpflichteten abzugeben. Tragen Sie in den Zeilen 39 bis 44 daher bitte den Namen und die Anschrift der bzw. des Erbbauverpflichteten ein.

Bei einem **Gebäude auf fremdem Grund und Boden** bilden das Gebäude und der dazugehörende Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit. Die **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** ist in diesem Fall von der Eigentümerin bzw. von dem Eigentümer des Grund und Bodens unter Einbeziehung der (wirtschaftlichen) Eigentümerin bzw. des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes abzugeben. Tragen Sie in den Zeilen 39 bis 44 daher bitte den Namen und die Anschrift der (wirtschaftlichen) Eigentümerin bzw. des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes ein.