

## Wohngrundstücke - Ausfüllhilfe

Sehr geehrte Mandanten,

dieses Dokument soll Sie Schritt für Schritt durch das Vorerfassungsformular für Ihren Grundbesitz „**Bebautes Grundstück für Wohnzwecke**“ führen. Für die Erstellung Ihrer Grundsteuerfeststellungserklärung ist Ihre Unterstützung notwendig. Sollten Sie einzelne Felder nicht vollständig ausfüllen können, helfen wir Ihnen gerne unter der Hotline 0228-52005400 weiter.

**Wohngrundstücke** sind alle Grundstücke auf denen Wohngebäude stehen.

Zu **Wohngebäuden** werden **Ein- und Mehrfamilienhäuser** sowie **Wohnungseigentum** gezählt.

Sollten Sie Teile des Hauses gewerblich nutzen, geben Sie das in den **Notizen zum Wohngebäude** an. Typische gewerbliche Nutzungen sind zum Beispiel Hofläden in Häusern von Landwirten, oder Geschäfte im Erdgeschoss von mehrstöckigen innerstädtischen Mehr-Parteien-Häusern.

Bei **Hofstellen** von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist zu beachten: Die Hofstelle ist in einen wohnlichen- und einen betrieblichen Bereich aufzuteilen; diese sind separat zu bewerten. Der Wohnbereich stellt ein eigenständiges Gebäude dar, welches in diesem Dokument erfasst wird. Der Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist im Vorerfassungsbogen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen und damit abgegolten. Wenn Sie über keine klare Aufteilung ihres Hofes in Wohn- und Betriebsteil verfügen, nehmen unsere Mitarbeiter eine solche Aufteilung anhand visueller Merkmale (z.B. Garte) aus Luftbildern vor. Für gewöhnlich werden Grundriss des Hauses und Garten zum Wohngebäude gezählt.

Nachfolgend finden Sie nun zu jedem Feld des Vorerfassungsformulars eine kurze Hilfestellung zum Ausfüllen des Formulars.

### 1. Aktenzeichen und Grundstückart

Das Aktenzeichen finden Sie auf dem Informationsschreiben der Finanzverwaltung, welches Sie zwischen April und Juni erhalten haben sollten.

Das Aktenzeichen hat, für Nordrhein-Westfalen, ungefähr folgende Form: **222/032-3-00968.8**.

Die Zahl in der Mitte zwischen den Querstrichen (hier „3“) weist auf die Art des Objekts hin, auf das sich dieses Aktenzeichen bezieht. Eine **3** steht für Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe) eine **1** steht für Land und Forstwirtschaft.

Weitere Möglichkeiten, das Aktenzeichen herauszufinden, sind die bisherigen Einheitswerte der Finanzverwaltung oder die jährlichen Grundsteuerabgabenbescheide der Gemeinden.

In anderen Bundesländern kann die Form des Aktenzeichens leicht abweichen.

Auch wenn Sie das Aktenzeichen in das entsprechende Feld eingetragen haben, schicken Sie das Dokument, dem Sie das Aktenzeichen entnommen haben auf jeden Fall in Kopie mit zu uns.

### 2. Adresse des Gebäudes

Dort tragen Sie bitte die Adresse des festzustellenden Grundstücks ein. Wenn es zusätzliche Informationen zum Grundstück und Adresse gibt, tragen Sie diese ins Notizfeld auf Seite 1 ein.

### 3. Angaben zum Gebäude

An dieser Stelle sind Informationen über das Gebäude einzutragen. **Baujahr** und **Wohnfläche** sind unerlässliche Angaben.

#### Erläuterung zu: Wohn- / Nutzfläche des Gebäudes in m<sup>2</sup>:

Wohnflächen sind Flächen, die Wohnzwecken dienen.

Dazu zählen auch: Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche, nach allen Seiten geschlossene, Räume sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen.

**Nicht** dazu zählen: Verkehrsflächen wie Treppenhäuser und Zubehörräume, insbesondere:

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

Als Nutzflächen werden Flächen bezeichnet, die insbesondere betrieblichen Zwecken dienen und die keine Wohnflächen sind.

Dazu zählen z.B. **Werkstätten, Verkaufsräume, Büros**. Ein häusliches Arbeitszimmer (Homeoffice) gilt als Wohnfläche.

Sofern das Gebäude seit der Errichtung **kernsaniert** wurde, geben Sie bitte das Jahr der Kernsanierung im entsprechenden Feld an. Eine Kernsanierung liegt grundsteuerrechtlich nur vor, wenn das Gebäude in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt wird.

Bei Garagenstellplätzen zählen nur vollständig umbaute Garagen, keine Carports oder Stellplätze unter freiem Himmel.

Unter **zusätzliche Angaben - nur bei Mehrfamilienhäusern** - sind nur weitere Angaben zu machen, falls es sich um Grundstücke handelt, die mehrere Wohneinheiten haben. Geben Sie in diesem Fall die Anzahl der Wohneinheiten in den jeweiligen Größenarten an, sowie die summierte Wohnfläche.

Unter **zusätzliche Angaben - nur bei Wohnungseigentum** - sind nur Angaben zu machen, wenn es sich bei der Wohneinheit um eine Eigentumswohnung handelt. Eigentumswohnungen haben für gewöhnlich einen Anteil am Flurstück, auf dem das Gebäude steht. Diese Information können Sie aus dem Grundbuch entnehmen.

### 4. Eigentumsverhältnisse

Kreuzen Sie hier die Eigentumsverhältnisse an, die auf Ihr Eigentum zutrifft.  
Es kann pro Erklärung nur eine Eigentumsangabe getätigt werden.

### 5. Eigentümerinformation

Hier geben Sie die Informationen zum Eigentümer des Betriebes an. Sowohl Gesellschaften als auch Privatpersonen können eingetragen werden.

Wenn eine **Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft** oder eine **GbR** ohne geschäftsüblichen Namen Eigentümerin ist, geben Sie in diese Felder Ihre persönlichen Daten an, sowie die Daten der weiteren Eigentümer. Falls es mehr als 2 Eigentümer gibt, erstellen Sie bitte dafür eigene Tabellen und schicken diese mit. Es ist dabei erforderlich, dass sie die vollständigen Daten aller Miteigentümer inklusive Steuernummer und Identifikationsnummer eingeben, da wir die Grundsteuerfeststellungserklärung ohne diese Information nicht bei der Finanzverwaltung einreichen können. Wenn Sie bereits PARTA-Mandanten sind haben wir diese Informationen für gewöhnlich bereits.