

## **Bebautes Grundstück ohne Wohnzwecke – Ausfüllhilfe**

Sehr geehrte Mandanten,

dieses Dokument soll Sie Schritt für Schritt durch das Vorerfassungsformular für Ihren Grundbesitz „Bebautes Grundstück ohne 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.

**Bitte beachten Sie:** Eine effiziente und somit kostengünstige Bearbeitung bedarf einer sorgfältigen und vollständigen Ausfüllung dieses Dokuments. Zwingend notwendig für die Bearbeitung der Grundsteuerfeststellungserklärung ist das Ausfüllen der **doppelt eingerahmten und grau hinterlegten** Felder. **Ohne diese Angaben können wir Ihre Feststellungserklärung nicht bei der Finanzverwaltung einreichen.** Ein darüberhinausgehendes Ausfüllen der weißen Felder ist wünschenswert.

In diesem Dokument wird die Erfassung der Grundstücksart **bebautes Grundstück ohne Wohnzwecke** erläutert. Dies sind alle Grundstücke, die nicht wohnlich oder nicht überwiegend wohnlich genutzt werden.

Zu **Gebäuden mit Wohnzwecken** zählen:

- Ein- und Mehrfamilienhäusern, die mindestens zu 50 % wohnlich genutzt werden
- Mietwohnhäusern, die mindestens zu 80 % wohnlich genutzt werden
- Eigentumswohnungen

Sollte die wohnliche Nutzung des Gebäudes die oben genannten Grenzen unterschreiten, zählt es als gemischt oder gewerblich genutztes Gebäude und ist damit als **Gebäude ohne Wohnzwecke** zu bewerten. Für diese Gebäudeart sind Sie im richtigen Vorerfassungsformular.

**Hinweis:** Ausgenommen von dieser Regelung sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Betriebsgebäude. Dazu zählen Ställe, Scheunen, Bürogebäude der Betriebsleitung, Reithallen, Pferdeführanlagen, Kühl- und Lagerräume, Silos, Milchfässer, Güllefässer, und alle anderen Gebäude, die für die landwirtschaftliche Praxis genutzt werden und diesem landwirtschaftlichen Betrieb zuzurechnen sind. Diese Gebäude werden über die Feststellungserklärung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft abgegolten.

Gebäude, die **nicht direkt für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden**, wie Fahrzeughallen eines Lohnunternehmers bedürfen hingegen einer eigenen Grundsteuerfeststellungserklärung und sind unter diesem Vorerfassungsformular zu erfassen.

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

**Hinweis:** Wenn Sie keine Grundbücher oder andere amtlichen Auszüge zur Hand haben, lassen Sie die entsprechenden Felder frei. Sie brauchen keine Auszüge anzufordern. Dies können wir für Sie übernehmen.

## 1. Aktenzeichen und Grundstückart (PFLICHTFELD)

Das Aktenzeichen finden Sie auf dem Aufforderungsschreiben der Finanzverwaltung. Im Folgenden finden Sie ein Muster von diesem Dokument. Das Aktenzeichen ist **gelb** markiert.

Die Art des Grundstücks bzw. der wirtschaftlichen Einheit kann ebenfalls diesem Informationsschreiben entnommen werden. Dies ist im Muster **grün** markiert.

Ohne diese Informationen können wir Ihre Grundsteuererklärung nicht bearbeiten. Wenn Sie dieses Schreiben nicht mehr zur Hand haben, weil Sie es uns bereits haben zukommen lassen, schreiben Sie eine entsprechende Notiz in das Feld.

Finanzamt Musterstadt  
**Aktenzeichen 000/000-1-00000.0**  
Identifikationsnummer  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

05000 Musterstadt  
Musterstr. 1  
Telefon: 0200/500-1959  
Telefax: 0800 10092600000

Finanzamt Musterstadt, Musterstr. 1, 05000 Musterstadt

**Informationen  
zur Grundsteuerreform**

**Aktenzeichen** Max Mustermann  
Musterweg 1  
05000 Musterhausen

**Grundstücksart**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben wollen wir Sie dabei unterstützen, die *Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts* für Ihren Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu erstellen.

Sie sind als Grundstückseigentümerin bzw. -eigentümer gesetzlich verpflichtet, eine *Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts* abzugeben (Öffentliche Bekanntmachung).

Sie waren am 1. Januar 2022 Eigentümerin bzw. Eigentümer des folgenden **Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**:

**Musterhausen, Flur 6 Nr.256**

Ihr Betrieb der Land- und Forstwirtschaft wird im Finanzamt Euskirchen unter folgendem Aktenzeichen geführt:

**000/000-1-00000.0**

**Bitte geben Sie dieses in Ihrer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts an.**

**Adresse**

## 2. Wirtschaftliche Einheit (festzustellendes Grundstück)

### Ort, PLZ, Straße, Hausnummer, Bundesland

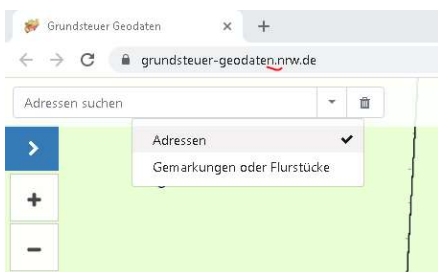
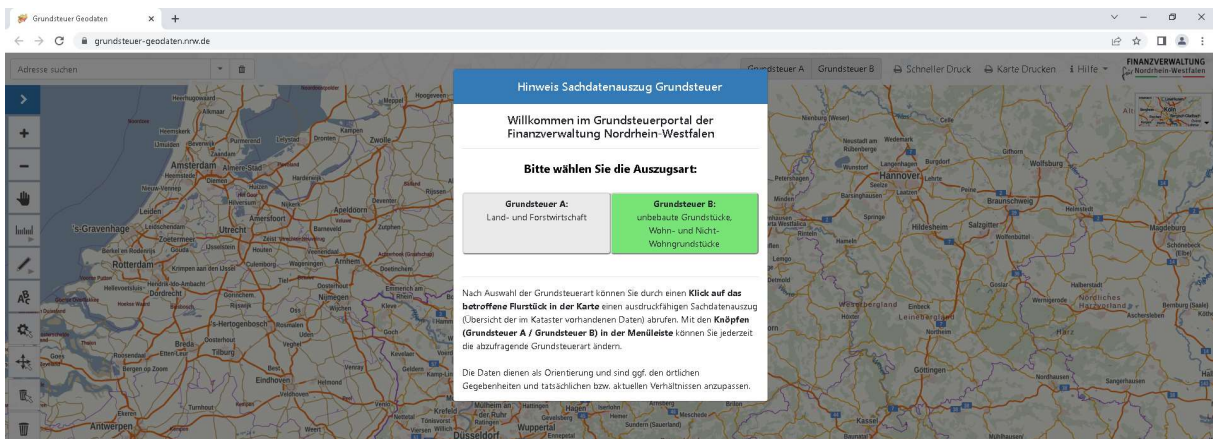
Dort tragen Sie bitte die Adresse des festzustellenden Grundstücks ein. Diese finden Sie ebenfalls auf dem Aufforderungsschreiben der Finanzverwaltung (**rote** Markierung). Alternativ entnehmen Sie die Adresse aus Ihren eigenen Unterlagen.

### 3. Lagebezeichnung

Hier ist die amtliche Lagebezeichnung einzutragen. Diese Bezeichnung setzt sich zusammen aus **Gemarkung** (Inkl. Gemarkungsnummer), **Flur**, **Flurstück** (bzw. Flurstückszähler) und ggfs. Flurstücksnummer.

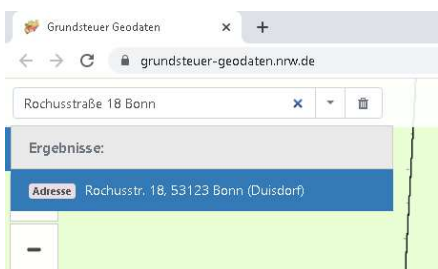
Um diese Informationen abzurufen hat die Finanzverwaltung eigens eine Online Datenbank zum Zwecke der Grundsteuer aufgebaut, auf der diese Infos zu finden sind: <https://grundsteuer-geodaten.nrw.de/>.

Da es sich bei unbebauten Grundstücken um Grundsteuer B handelt, wählen Sie entsprechend „Grundsteuer B“ im erscheinenden Auswahlbildschirm.



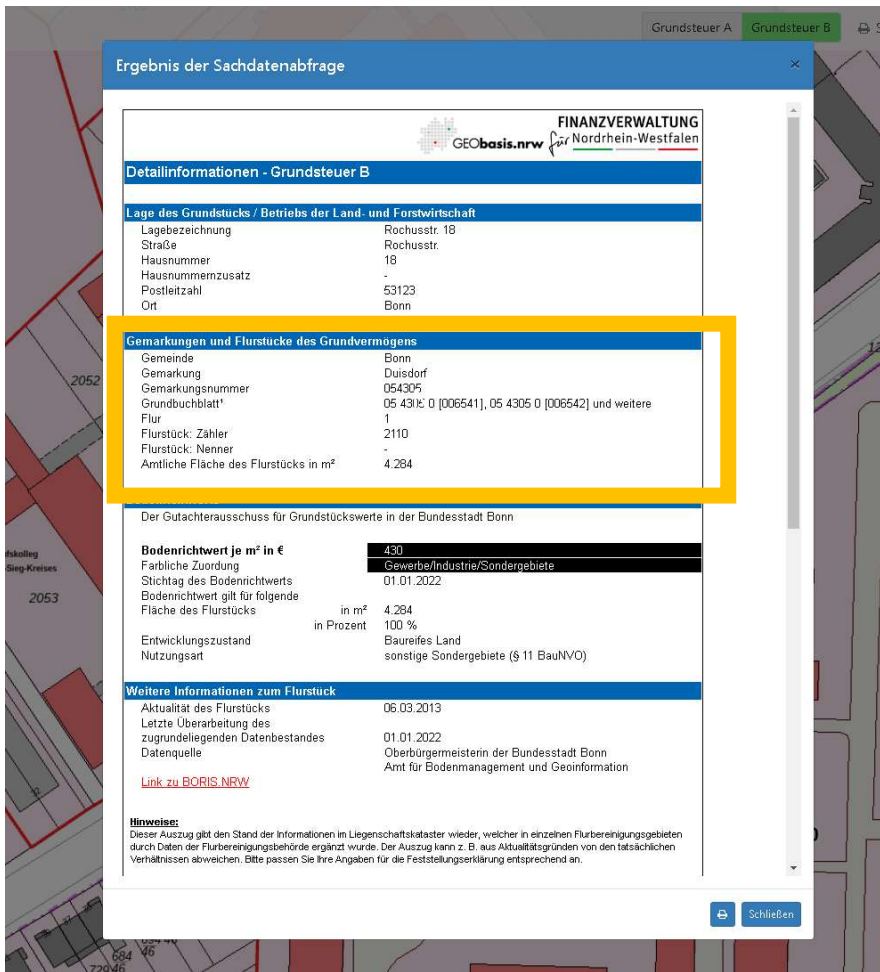
Im Suchfeld oben links können Sie nun auswählen, ob Sie ein Grundstück per Adresse oder per Lagebezeichnung (Gemarkung oder Flurstücke) suchen möchten.

Auf diese Weise können Sie aus der Adresse die Lagebezeichnung erfahren und andersherum aus der Lagebezeichnung die Adresse.



Um die Lagebezeichnung der Parta Hauptniederlassung in der Rochusstraße 18 in Bonn zu finden, kann man in die Suchzeile „Rochusstraße 18 Bonn“ eingeben und den vorgeschlagenen Eintrag auswählen, woraufhin die Karte auf die Rochusstraße wechselt.

Wenn Sie nun dort auf das ausgewählte Gebäude klicken, erscheint eine Sachdatenabfrage, der Sie die gewünschten Informationen entnehmen können. In dem Gelb umrandeten Teil finden Sie die



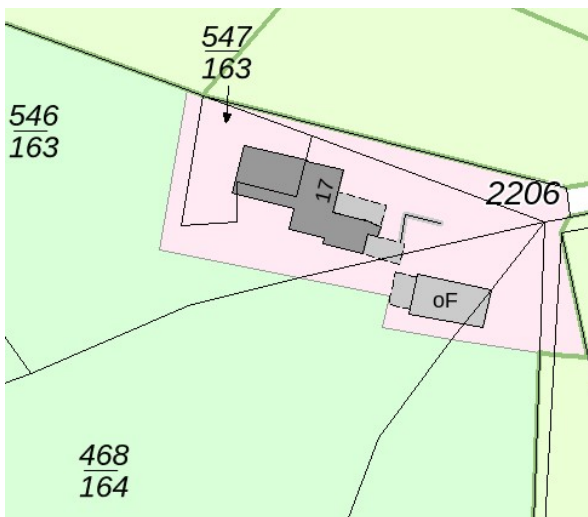
benötigten Informationen.

Wenn Sie nach Lagebezeichnung gesucht haben, finden Sie oberhalb des gelben Kastens die Adresse. So können Sie immer die benötigten Informationen finden.

Ebenfalls finden Sie dort den **Bodenrichtwert** des Grundstücks. Wenn für das Grundstück mehrere Bodenrichtwerte angezeigt werden, können Sie dieses Feld freilassen.

### Mehrere Flurstücke für dieses Grundstück?

Wenn ihr Wohngrundstück aus mehreren Flurstücken besteht, tragen Sie bitte in dieses Feld „Ja“ ein. Diese Information können Sie bei Betrachtung der Karte gewinnen. Die weiteren Flurstücke können Sie zum Feld „Flurstückszähler“ hinzufügen und per Komma von den anderen trennen.



Für Grundstücke mit mehreren Flurstücken ist unser Team besonders geschult, sodass die Flurstücke richtig erfasst werden. Bei komplizierteren Fällen wie in diesem Beispielbild müssen Sie daher nicht alle Flurstücke genau erfassen.

#### 4. Angaben zu Gebäuden (PFLICHTFELD)

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

Informationen über Baujahr und Bruttogrundfläche können Sie aus Ihrem Kaufvertrag, Mietvertrag, Bauunterlagen, oder sonstigen gebäudebezogenen Unterlagen entnehmen. Falls Sie keine Unterlagen zu Ihrer Bruttogrundfläche zur Hand haben, tragen Sie in die darauffolgenden Zeilen die Anzahl der Stockwerke des Gebäudes sowie Anzahl der Kellergeschosse ein. Falls das Gebäude Kellergeschosse hat, können Sie zusätzlich angeben, wieviele Quadratmeter davon dem Zivilschutz, z.B. in Form von Luftschutzbunkern dienen, da diese Räume von der Grundsteuer befreit sind.

Eine Anfrage beim zuständigen Bauamt wird nur in seltenen Fällen nötig und wird, falls nötig, von uns durchgeführt.

Sofern das Gebäude seit der Errichtung kernsaniert wurde, geben Sie bitte das Jahr der Kernsanierung an. Durch eine Kernsanierung wird die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängert. Eine Kernsanierung liegt grundsteuerrechtlich nur vor, wenn das Gebäude in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt wird. Dazu gehört eine vollständige Erneuerung von **Dacheindeckung, Fassade, Innen- und Außenwänden mit Ausnahme der tragenden Wände, Fußböden, Fenster, Innen- und Außentüren** sowie **sämtlichen technischen Systemen wie z.B. Heizung, Elektrik und Wasserversorgung**. Nur wenn alle diese Gebäudeteile kernsaniert wurden, müssen Sie ein Datum in dieses Feld eintragen.

Sollte für das Gebäude eine Abbruchsverpflichtung bestehen, so tragen Sie diese Angabe in die dafür vorgesehene Zeile ein.

Wenn zu dieser wirtschaftlichen Einheit mehrere Gebäude gehören, tragen Sie diese Gebäude unter **weitere Gebäude** am Ende des Formulars ein.

#### 5. Eigentumsverhältnisse (PFLICHTFELD)

Unter Eigentumsverhältnisse ist einzugeben, welcher Person oder Gesellschaft dieses Grundstück gehört.

Wenn Sie Eigentümer des Grundstücks sind, tragen Sie in die erste Zeile „Alleineigentum natürliche Person (privates Eigentum)“ ein „**X**“ ein.

Für Gesellschaften aller Art geben sie bitte in das zweite Feld „Eigentum einer Gesellschaft“ die Form der Gesellschaft an, der das Grundstück gehört. Zu diesen Gesellschaften gehören **GbR, OHG, GmbH, KG, GmbH und Co. KG**, sowie Stiftungen, Genossenschaften, Aktiengesellschaften.

Wenn mehrere Personen Eigentümer sind, geben sie bitte in die jeweils zutreffende Zeile zu „**Ehegatten/Lebenspartnerschaften**“, „**Erbengemeinschaften**“ oder „**Bruchteilsgemeinschaften**“ ein „**X**“ ein.

Um welche Gesellschaftsform es sich handelt, können Sie gegebenenfalls dem Aufforderungsschreiben der Finanzverwaltung entnehmen. Andernfalls entnehmen Sie diese Information Ihren eigenen Unterlagen.

## 6. Erbbaurecht oder Gebäude auf fremden Grund und Boden

Diese Felder müssen Sie nur ausfüllen, sofern ein Erbbaurecht oder ein Gebäude auf fremden Grund und Boden vorliegt. Tragen Sie bitte in das entsprechende Feld ein: „Erbbaurechtsnehmer“ (Eigentümer d. Gebäudes) / „Erbbaurechtsgeber“ (Eigentümer des Grund und Bodens) bzw. bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden „Gebäudeeigentümer“ oder „Grund und Boden-Eigentümer“.

Informationen über Erbbaurechte oder Gebäude auf fremden Grund und Boden können einem Grundbuchauszug entnommen werden.

## 7. Eigentümerinformation (PFLICHTFELD)

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 3 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.

Steuernummer und Steueridentifikationsnummer können Sie, bzw. die beteiligten Personen, u.a. folgenden Dokumenten entnehmen:

- Einkommensteuerbescheid
- Schreiben des Bundeszentralamts für Steuern bei der erstmaligen Erteilung der Steuer-Identifikationsnummer