

Unbebautes Grundstück – Ausfüllhilfe

Sehr geehrte Mandanten,

dieses Dokument soll Sie Schritt für Schritt durch das Vorerfassungsformular für Ihren Grundbesitz „unbebautes Grundstück“ 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 **unbebautes Grundstück** erläutert. Ein unbebautes Grundstück ist in der Regel ein noch nicht bebautes Grundstück in bebauungsfähigem Zustand, sprich ein Baugrundstück. Auch Rohbauland und Bauerwartungsland gelten grundsteuerrechtlich als **unbebautes Grundstück**. Für unbebaute Grundstücke greift die „Grundsteuer B“. Diese ist nicht zu verwechseln mit einem landwirtschaftlichen genutzten Grundstück (Grundsteuer A). Sollten Sie beispielsweise Eigentümer einer „Pferdewiese“ sein, welche nicht als Rohbauland o.Ä. ausgewiesen ist, gehört diese zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Dies ist unabhängig davon, ob Sie eine Landwirtschaft betreiben.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gibt es ein eigenes Formular.

Sollte es sich bei Ihrem Grundstück um eine andere Grundstücksart handeln, können sie das entsprechende Vorerfassungsformular sowie zugehörige Ausfüllhilfe auf unserer Website www.partasteuern.de abrufen.

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. Eine Hausnummer ist für unbebaute Grundstücke für gewöhnlich nicht einzutragen.

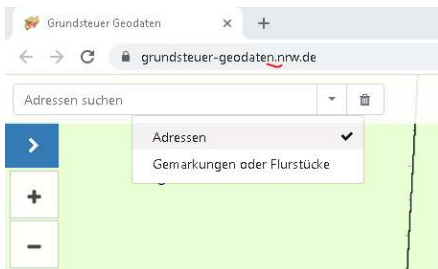
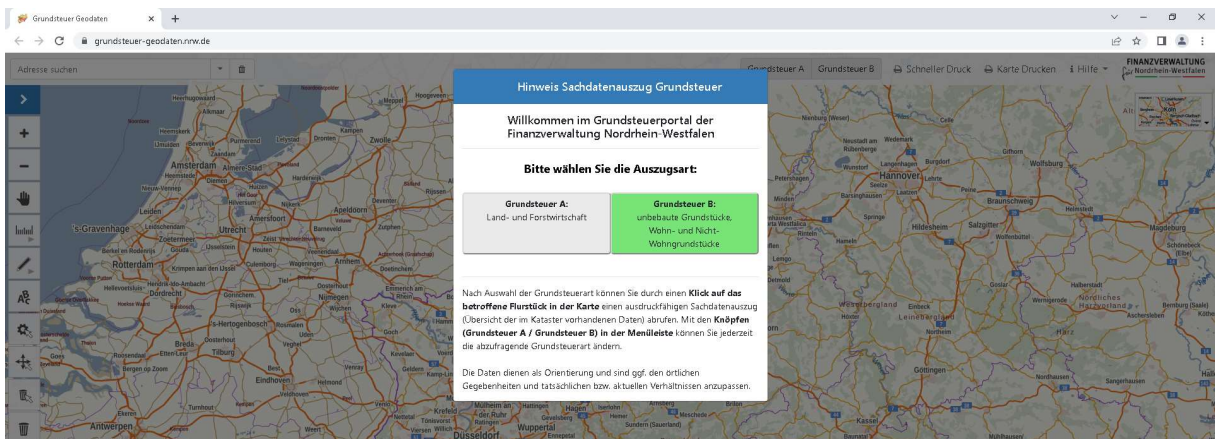
Wenn an der rot markierten Stelle nur, wie in dem obigen Muster, eine Lagebezeichnung (Flurkennzeichnung) steht, finden Sie unter **3. Lagebezeichnung**, wie Sie damit die Adresse herausfinden können.

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.



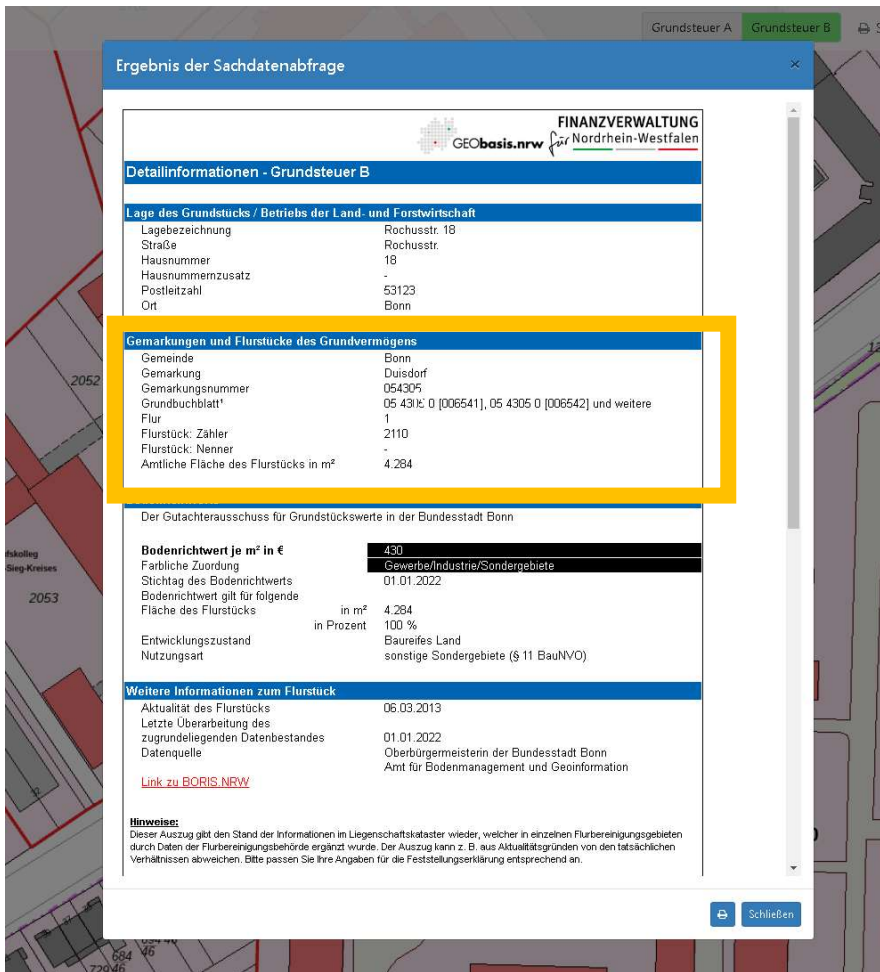
Im Suchfeld oben links können Sie nun auswählen, ob Sie ein Grundstück per Adresse oder per Lagebezeichnung (Gemarkung oder Flurstücke) suchen möchten.

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.

4. Entwicklungszustand (PFLICHTFELD)

Unter Entwicklungszustand können Sie angeben, ob es sich bei Ihren Grundstücken um **Rohbauland** oder **Bauerwartungsland** handelt. Wenn eine der Entwicklungszustände für Ihr Grundstück vorliegt, tragen Sie bitte „Ja“ in das Feld ein, andernfalls lassen Sie es frei.

Rohbauland sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. **Im Regelfall** handelt es sich hierbei um unerschlossene Grundstücksflächen, die ihre Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen durch beispielsweise Ausweisung im Bebauungsplan verloren haben, selbst wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Grundstücke, welche innerhalb von Bebauungszonen liegen, allerdings zu klein zur Bebauung sind, können ebenfalls als Rohbauland angegeben werden.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Ob es sich bei Ihren Grundstücken um Bauerwartungsland oder Rohbauland handelt kann man nicht digital erfassen. Dafür müssen Bebauungspläne oder Flächennutzungspläne der jeweiligen Gemeinde eingesehen werden. Im Allgemeinen gilt vor allem für land- und forstwirtschaftliche Fläche, dass

diese Flächen weiter als land- und forstwirtschaftliche Flächen festgestellt werden können, wenn bis 2029 keine andere Nutzungsart vorgesehen ist.

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)

Wenn eine **Gesellschaft** Eigentümerin ist, geben Sie dort den Namen sowie den Sitz der Gesellschaft an.

Wenn Sie als **Person** Eigentümer sind, geben Sie dort Ihren Namen und Ihren Wohnort an. Und zusätzlich Ihr Geburtsdatum, Ihre Identifikationsnummer sowie, falls vorhanden, Ihren Geburtsnamen.

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 in die folgenden Zeilen unter „Eigentümer 2“ bis „Eigentümer 10“. 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, folgenden Dokumenten entnehmen:

- Einkommensteuerbescheid
- Schreiben des Bundeszentralamts für Steuern bei der erstmaligen Erteilung der Steuer-Identifikationsnummer
- Schreiben des Finanzamts im Oktober / November 2011 über die gespeicherten elektronischen Lohnsteuerabzugsmerkmale (ELStAM)