

## Nicht Wohngrundstücke – 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.

**Nicht-Wohngrundstücke** sind alle Grundstücke auf denen Gebäude stehen, welche nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Ausgenommen davon sind landwirtschaftlich genutzte Betriebsgebäude, diese werden in der Erklärung für Land- und Forstwirtschaft pauschal abgegolten weshalb über diese Gebäude **keine** speziellen Angaben wie Baujahr und Größe übermittelt werden müssen.

Typische Nicht-Wohngrundstücke können Bürogebäude, Kaufhäuser, Sporthallen und Banken sein. Im Prinzip alle Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Für Gebäude mit land- und forstwirtschaftlichem Hintergrund ist diese Bewertung relevant, wenn eine Umnutzung weg von der Landwirtschaft vorgenommen wurde. Typische Umnutzungen sind: **Vermietung für Wohnwagen, Hofläden, Vermietung an Gewerbe (Bauunternehmer, Lager)**. Für solche Fälle ist es nötig den Bogen für Nicht-Wohngrundstücke auszufüllen.

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.

**Achtung:** Viele Finanzämter haben für gewerblich genutzte Gebäude keine individuellen Informationsschreiben an die Eigentümer versendet. In diesem Fall können Sie diese Information aus den bisherigen Einheitswertbescheiden oder aus den jährlichen Grundbesitzabgabenbescheiden entnehmen. Dort wird das Aktenzeichen (ehemals Einheitswertnummer) immer zum jeweiligen Objekt mitangegeben.

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, Gebäudenutzung und Bruttogrundfläche** sind unerlässliche Angaben.

Erläuterung zur Bruttogrundfläche:

Bei einstöckigen Gebäuden ist die Bruttogrundfläche im Prinzip der vollständig umbaute Raum, den das Gebäude einnimmt. Ungleich der Berechnung der Wohnfläche werden nicht die genutzten Räume, sondern auch die Breite der Außen- und Innenwände einbezogen.

Für mehrstöckige Gebäude kann man näherungsweise den umbauten Raum mal der Anzahl der Stockwerke als Bruttogrundfläche ansetzen.

Bei **Gebäudenutzung** gibt es eine Besonderheit für ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Geben Sie dort Immer die aktuelle Nutzung sowie die ursprüngliche Nutzung (z.B. ehemaliger Schweinestall) In diesen Fällen können wir die Funktion als ehemaliges landw. Wirtschaftsgebäude angeben, was den Grundsteuerwert, und damit die Grundbesitzabgabe senken kann.

### 4. Eigentumsverhältnisse

Kreuzen Sie hier die Eigentumsverhältnisse an, die auf Ihr Eigentum zutrifft.

Es kann pro Erklärung nur eine Eigentumsangabe getätigt werden.

### 5. Erbbaurecht oder Gebäude fremden Eigentums

Kreuzen Sie hier nur etwas an, falls zu Ihrem Gebäude ein Erbbaurecht vorliegt oder das Gebäude einen fremden Eigentümer hat, obwohl es Ihr Grundstück ist.

### 6. Eigentümerinformation

Hier geben Sie die Informationen zum Eigentümer des Gebäudes 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.