
REGIONAL
VERANKERT



INTERNATIONAL
VERNETZT



WIRTSCHAFTSPRÜFER | STEUERBERATER | RECHTSANWÄLTE
Flensburg · Rendsburg · Kiel · Neumünster · Lübeck · Elmshorn · Hamburg

www.eep.info

Grundsteuer (Reform)

Übersicht: Erforderliche Angaben / Unterlagen für
Wohngrundstücke (Ertragswertverfahren gem. §§ 252 f.
BewG), Bundes-Modell

Übersicht

1. Allgemeine Angaben
2. Grundstücksangaben
3. Gebäudeinformationen
4. Ergänzende / hilfreiche Unterlagen

Hinweis: Bitte ordnen Sie die o.g. Unterlagen / Informationen bestmöglich jeder bestehenden wirtschaftlichen Einheit (d.h. jedem Grundstück) direkt zu.



1. Allgemeine Angaben

Bitte teilen Sie uns für jede wirtschaftliche Einheit folgende allgemeine Angaben mit:

- Eigentümer / Erbbauberechtigter (Name, Adresse, Steuernummer, Identifikationsnummer)
- Zuständiges Veranlagungs-Finanzamt (für Einkommensteuer)
- Aktuelles Einheitswertaktenzeichen für das Grundstück (ergibt sich aus dem EW-Bescheid oder dem letzten Informationsschreiben des Finanzamts)



2. Grundstücksangaben

Für die Bewertung der Grundstücksflächen werden folgende Angaben benötigt:

- Lage des Grundstücks / Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Bundesland)
- Katasterangaben: Grundbuch-Nummer, Gemarkung, Flur, Flurstück(e), Fläche des Grundstücks pro Flurstück in m²
- Eigentumsverhältnisse: Anteil am Grundstück oder der Wohnung (bei Eigentumswohnungen) lt. Grundbuch (z.B. 1234/10000), Alleineigentum, Bruchteilseigentum mit Eigentumsanteil, Erbbaurecht, etc.
- Bei Erbbaurechten: Aktuelle Angaben zum Eigentümer des Grundstücks (Name/Firma, Adresse)
- Wurde für das Grundstück eine Förderzusage nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes oder der Länder erteilt?

3. Gebäudeinformationen

Für die Bewertung der Gebäude werden folgende Angaben benötigt (Bitte für jedes existierende Gebäude einzeln / separat übermitteln)

- Gebäudeart: Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück (mehr als zwei Wohnungen), oder Wohnungseigentum (nach WEG) und/oder Teileigentum
- Baujahr (Erstbezug); bei Errichtung vor 1949 muss kein Baujahr angegeben werden, sondern nur dass das Gebäude vor 1949 errichtet wurde
- Ist eine Kernsanierung erfolgt und wenn ja, wann?
- Steht das Gebäude ganz oder anteilig unter Denkmalschutz? Wenn ja, welcher Anteil ist betroffen?
- Ist ein Gebäude für den Zivilschutz vorhanden (bitte Fläche in m² angeben)?
- Besteht eine Abbruchverpflichtung? Wenn ja, wann muss das Gebäude abgerissen werden?
- Bei EHF/ZFH und Wohnungseigentum: Nur Gesamte Wohn- und ggf. zusätzlich Nutzfläche
- Bei Mietwohngrundstücken: Angaben zur Wohnfläche; Gesamte Wohn- und ggf. zusätzlich Nutzfläche sowie nachfolgende Aufteilung:
 - Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60m²
 - Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60m² bis 100m²
 - Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100m² und mehr

3. Gebäudeinformationen

Für die Bewertung der Gebäude werden folgende Angaben benötigt (Fortsetzung):

- Bei Nebenräumen / Nutzflächen, die keine Wohnung sind: Lage der Räume und Art der Nutzung (Büro, Lager, Abstell- oder Waschräume, Heizungsräume etc.) sowie deren Nutzfläche und ob ein enger Nutzungszusammenhang mit der Wohnfläche oder der nicht zu Wohnzwecken genutzten Nutzfläche besteht.
- Bei vorhandenem Teileigentum sind zusätzlich auch die Gebäude-Angaben zum Sachwertverfahren erforderlich (Bruttogrundfläche, Gebäudeart, Gebäude für den Zivilschutz; siehe hierzu Übersicht Sachwertverfahren)
- Garagen / Garagenstellplätze (nicht Carport oder freier Stellplatz)
- Angaben zu vorhandenen Nebengebäuden, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden (Lager, Unterstände etc.): Nutzfläche, Art der Nutzung, Baujahr, Jahr der Kernsanierung, Abbruchverpflichtung)
- Aktueller Lageplan / Katasterplan, aus dem sich die Flächen und aufstehenden Gebäude ergeben

4. Ergänzende / hilfreiche Unterlagen

Grundstücke:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Aktueller Einheitswertbescheid
- Informationsschreiben des Finanzamts zur Grundsteuer-Reform
- Bei Erbbaurechten: Erbbaurechtsvertrag (mit Anlagen)
- Bei Gebäuden auf fremdem Grund- und Boden: aktueller Mietvertrag (mit Anlagen / Ergänzungen)

Gebäude:

- Gebäudeübersicht (mit Gebäudebezeichnung Flächenangaben, Baujahr etc.)
- Aktueller Lageplan/Katasterplan, auf dem alle existierenden Gebäude und auch Grundstücksflächen ersichtlich sind
- Baubeschreibung inkl. Bauantrag / Bauzeichnungen / Baugenehmigung (soweit vorhanden)
- (Optional): Wertgutachten / Verkehrswertgutachten, aus dem sich die Informationen ggf. entnehmen lassen



Ansprechpartner



Christian Schmidt, LL.M.

Steuerberater

FON 0461 8607-227

FAX 0461 8607-185

MAIL

christian.schmidt@eep.info



STANDORTE

FLENSBURG

WRANGELSTRASSE 17-19
24937 FLENSBURG

RENDSBURG

KAISERSTRASSE 26
24768 RENDSBURG

HAMBURG

JOHNSALLEE 7
20148 HAMBURG

KIEL

WALKERDAMM 17
24103 KIEL

NEUMÜNSTER

RENDSBURGER STRASSE 66
24537 NEUMÜNSTER

LÜBECK

MOISLINGER ALLEE 1-3
23558 LÜBECK

ELMSHORN

RAMSKAMP 71-75
25337 ELMSHORN

