

Erfassungsbogen zur Grundsteuer-Reform

Name:	
Angaben zum Objekt:	
Bundesland:	
Straße:	
PLZ Ort:	
Baujahr:	
Art der Immobilie •Grundstück •EFH/ZFH/MFH/WET •Bürogebäude •Wohn- und Geschäftshaus •Andere (bitte beschreiben):	
Wohnfläche bei EFH/ZFH/MFH/WET:	
Brutto-Grundfläche (gilt für alle anderen Arten von Immobilien siehe Erläuterung):	
Nur bei MFH: Wohnungen • <60qm • von 60 bis 100 qm, und • größer 100 qm	
Anzahl der Garagenstellplätze (keine Außenstellplätze) :	
Grundstücksgröße:	
Bodenrichtwert (siehe Erläuterung):	

EFH = Einfamilienhaus ZFH=Zweifamilienhaus MFH = Mehrfamilienhaus WET = Wohnungseigentum

Erläuterung zum Erfassungsbogen Grundsteuer-Reform

Brutto-Grundfläche:

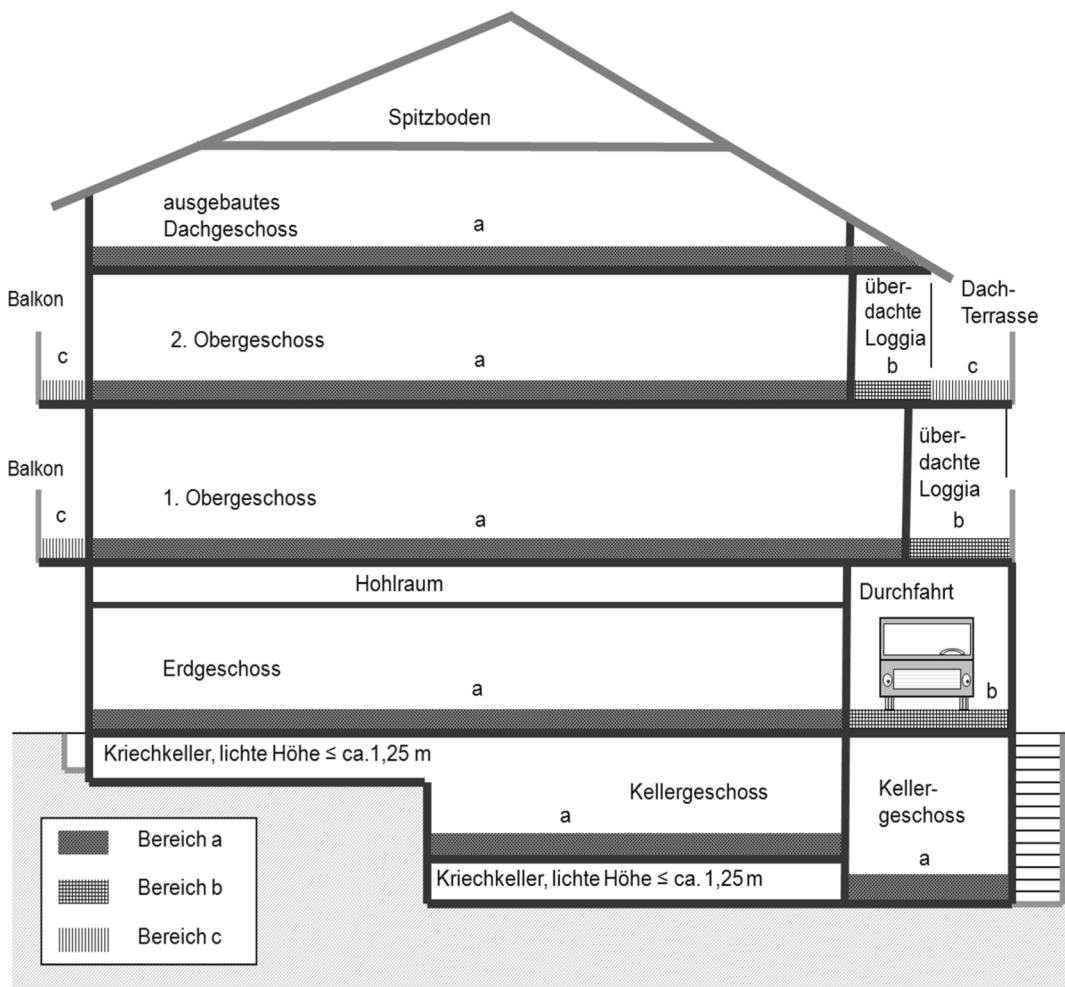
Der Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF) unterscheidet sich von dem Begriff der Wohn- / Nutzfläche und ist im Teil I der Anlage 42 BewG definiert. Demnach ist die BGF die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks; sie lehnt sich an die DIN 277-1:2005-02 an. Im Gegensatz zur Wohnfläche gehören ein nicht ausgebauter **Dachboden** oder **Keller** grundsätzlich zur BGF!

Für die Ermittlung der BGF sind die **äußeren Maße** der Bauteile einschließlich Bekleidung (z. B. Putz, Klinker und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen) anzusetzen, so dass allein aus diesem Grund die BGF regelmäßig zu einer größeren m²-Zahl im Vergleich zur Wohn- / Nutzfläche führt.

Nicht in die BGF einzuberechnen sind, A 259.4 Abs. 3 Satz 4 f. BewGrSt:

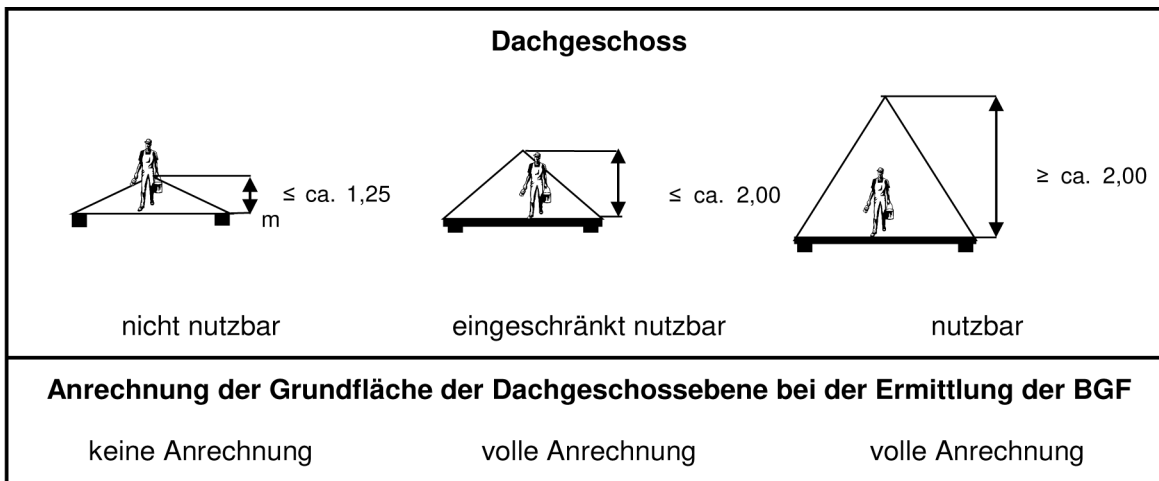
- Flächen von Spitzböden und Kriechkellern
- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen
- Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken
- Kellerschächte und Außentreppen
- nicht nutzbare Dachflächen, Zwischendecken oder Wartungsstege in abgehängten Decken
- Balkone

A 259.4 Abs. 3 BewGrSt enthält nachfolgende **Zeichnung** zu den Bereichen, die bei der Ermittlung der BGF einzubeziehen sind.



Da die Normalherstellungskosten nur die BGF der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) berücksichtigen, wird der Bereich c (nicht überdeckt) nicht in die Ermittlung der BGF einbezogen (vgl. Anlage 42, Teil I Nr. 1 zum BewG).

Für die Anrechnung der **Grundfläche der Dachgeschossebene** gilt folgendes bei der Ermittlung der BGF, A 259.4 Abs. 3 BewGrSt:



Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sollen in den Informationsschreiben der Finanzverwaltung angegeben sein.

Diese Werte sollten von Ihnen anhand der bundesweiten Onlineportale für Bodenrichtwerte überprüft werden:

Nr.	Bundesland	Link des Onlineportals
1	Baden-Württemberg	www.gutachterausschuesse-bw.de
2	Bayern	www.boris-bayern.de
3	Berlin	www.gutachterausschuss-berlin.de
4	Brandenburg	www.gutachterausschuss-bb.de
5	Bremen	www.gutachterausschuss.bremen.de
6	Hamburg	www.hamburg.de/bsw/gutachterausschuss/
7	Hessen	www.boris.hessen.de
8	Mecklenburg-Vorpommern	www.geoportal-mv.de
9	Niedersachsen	www.gag.niedersachsen.de
10	Nordrhein-Westfalen	www.boris.nrw.de
11	Rheinland-Pfalz	www.boris.rlp.de
12	Saarland	https://geoportal.saarland.de/article/Bodenrichtwerte/
13	Sachsen	http://www.boris.sachsen.de
14	Sachsen-Anhalt	http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
15	Schleswig-Holstein	http://www.gutachterausschuesse-sh.de/bodenrichtwerte.html
16	Thüringen	http://www.geoportal-th.de

Außerdem kann es aufgrund der Beschaffenheit des Grundstücks (z.B. Hanglage, Unland, Geringstland) dennoch notwendig sein, das Grundstück entsprechend seiner Beschaffenheit in **verschiedene Wertkategorien** zu unterteilen. **Diese Unterteilung ist im Erfassungsbogen anzugeben.**