Wiessner & Zimmermann
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Merkblatt für unsere Mandanten

Wichtige **Angaben zu Immobilien**

Erläuterungen zu den Angaben im Einzelnen

Einheitswert-Aktenzeichen (EW-AZ)

Das Einheitswert-Aktenzeichen wird für Zahlungen an das Finanzamt, das Einlegen von Widersprüchen oder für diverse Steuererklärungen (ESt, ErbSt, GrdSt, …) benötigt. In manchen Bundesländern gibt es statt dem Einheitswert-Aktenzeichen eine Steuernummer (Berlin, Bremen, Hamburg und Schleswig-Holstein).

Gemarkung

Eine Gemarkung ist eine Flächeneinheit des Liegenschaftskatasters. Die Gemarkung bildet einen Grundstücksverband aus einer größeren Zahl von in der Regel zusammenhängenden Grundstücken bzw. Flurstücken. Mit Gemarkung bezeichnet man i.d.R. die gesamte Fläche einer Gemeinde. Die Eigentumsverhältnisse der einzelnen Gemarkungen sind im Grundbuch verzeichnet.

Flur

Der Flur ist ein Teil einer Gemarkung und beschreibt die Nutzfläche einer Siedlung innerhalb einer Gemeinde. Damit lässt sich die Lage eines einzelnen Grundstücks näher eingrenzen als mit der bloßen Angabe der Gemarkung. Es handelt sich dabei um eine Nummer.

Flurstück

Mit Flurstück wird ein einzelnes Grundstück bezeichnet. Die Nummer eines Flurstücks besteht aus Zähler und Nenner, also ZZ/NNN.

Wichtig: Der gesamte Grundbesitz (z.B. Einfamilienhaus mit Garten) kann durchaus aus mehreren Flurstücken bestehen. In Feststellungserklärungen sind alle Flurstücke des Steuerpflichtigen separat anzugeben.

Lageplan-Nummer (Nichtwohngrundstück)

Der Lageplan wird auf der Grundlage amtlicher Katasterunterlagen, eigener Vermessungen des Baugrundstücks sowie der näheren Umgebung, und durch die Einarbeitung bestehender baurechtlicher Vorgaben erstellt. Der Lageplan stellt insofern ein Abbild der Örtlichkeit dar und gibt andererseits die Möglichkeit, unter Beachtung des baulich Machbaren und die rechtlich zulässigen Planungen festzulegen.

Grundbuchblatt-Nr.

Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle, das Grundbuchblatt. Hier ist vermerkt, welche Flurstücke zu einem Grundstück gehören, wer Eigentümer ist und welche Belastungen (z.B. Grundschuld, Hypotheken) auf dem Grundstück liegen. Es handelt sich dabei um eine Nummer.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein Wert für einen Quadratmeter unbebauten Bodens. Er ist ein Hilfswert bei der Wertermittlung für Immobilien und ein Durchschnittswert, der aus Grundstücksverkäufen abgeleitet wird.

Die Bodenrichtwerte können Sie zum Beispiel unter www.bodenrichtwerte-boris.de abrufen. Einige Bundesländer verfügen über eigene Länderportale. Die Angebote sind meist kostenfrei.

Hebeberechtigte Gemeinden

Bei größeren Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft und bei Grundstücken in Randlagen kann es passieren, dass diese sich über mehrere Gemeindegebiete erstrecken. Das hat zur Folge, dass verschiedene Gemeinden für die Erhebung der Grundsteuer zuständig sind.

Wiessner & Zimmermann StBGmbH | Konrad-Zuse-Ring 18, 41179 Mönchengladbach
Telefon: +49 (2161) 57 316 0 | Telefax: +49 (2166) 57 316 22 | e-Mail: steuerkanzlei@w-z-gmbh.de

Eigentumsverhältnisse

Der Eigentümer ergibt sich zum einen aus dem Grundbuchauszug (im Abschnitt „Erste Abteilung“). Dort sind die Eigentümer des Grundstücks mit ihrem Anteil genannt (z.B. ist bei Ehepartnern normalerweise jeder zu ½ Eigentümer).

Zum anderen enthält auch der bisherige Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid Angaben zu den Eigentümern, die jeweiligen Anteile werden hier jedoch nicht genannt.

Miteigentumsanteil

Ein Miteigentumsanteil beschreibt den Teil eines Eigentümers an einem gemeinschaftlichen Eigentum. Mit dem Wert ist demnach festgelegt wie viele Bruchstücke eines gemeinschaftlichen Eigentums einer Person gehören.

Art des Grundstücks

Die Gebäudeart entscheidet aber nicht nur über die Art der Bewertung, sondern spielt auch bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bzw. der Restnutzungsdauer eine Rolle. Diese Angabe ist zu finden im Kaufvertrag oder Grundbuch.

Entwicklungszustand bei unbebauten Grundstücken

Rohbauland sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB 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.

Bauerwartungsland sind solche Flächen, die planungsrechtlich für eine Bebauung zwar noch nicht bestimmt sind, bei denen aber damit zu rechnen ist, dass sie in absehbarer Zeit bebaut werden. Bauerwartungsland liegt im so genannten Außenbereich.

Gebäudeart

Die Gebäudeart entscheidet nicht nur über die Art der Bewertung, sondern spielt auch bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bzw. der Restnutzungsdauer eine Rolle.

Im Rahmen des Sachwertverfahrens entscheidet die Gebäudeart (in Verbindung mit dem Baujahr) auch darüber, welche Normalherstellungskosten bei der Berechnung des Grundsteuerwerts angesetzt werden.

Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Geschosse) eines Gebäudes einschließlich deren konstruktive Umschließungen (z.B. Wände, Dach). Hierzu gehören grundsätzlich auch Keller- und nutzbare Dachgeschossebenen.

Die Bruttogrundfläche ergibt sich aus den Bauunterlagen, kann aber auch anhand der Vorgaben der DIN 277 selbst ermittelt werden.

Wohnfläche

Wohnflächen sind Flächen, die zu Wohnzwecken dienen. Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung. Liegt eine Wohnflächenberechnung nicht vor, ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln.

Nutzfläche bei Wohnimmobilien

Um welchen Zweck der Nutzung handelt es sich (z.B. Büro, Keller)? Für die Nutzfläche kommt DIN 277 zur Anwendung.

Baujahr

Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr, in dem es bezugsfertig ist. Zu finden ist diese Angaben i.d.R. im Kaufvertrag oder auf Anfrage beim Katasteramt.

Kernsanierung

Eine Kernsanierung liegt vor, wenn zum einen der Ausbau (u. a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert und zum anderen der Rohbau teilweise oder ganz erneuert worden ist. Durch eine Kernsanierung erhält das Gebäude einen Zustand, der dem eines neuen Gebäudes nahezu entspricht.

Als Jahr der Kernsanierung gilt das Jahr, in dem die Kernsanierung abgeschlossen wird. Dieses ergibt sich zum Beispiel aus den Unterlagen zur Durchführung der Sanierung oder evtl. dem Kaufvertrag

Abbruchverpflichtung

Eine bestehende Abbruchverpflichtung führt zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer und damit unter dem Strich zu einer geringeren der Steuerbelastung (z.B. durch höhere Abschreibung)

Wiessner & Zimmermann StBGmbH | Konrad-Zuse-Ring 18, 41179 Mönchengladbach
Telefon: +49 (2161) 57 316 0 | Telefax: +49 (2166) 57 316 22 | e-Mail: steuerkanzlei@w-z-gmbh.de

GRUNDSTEUERBEFREIUNG

Steuerliche Befreiungsmöglichkeiten bei der Grundsteuer sind eng gehalten und beziehen sich im Wesentlichen auf den gemeinnützigen Bereich etwa von Stiftungen oder Vereinen und greifen dort auch nur, soweit es sich nicht um Grundbesitz für Wohnzwecke handelt.

VERGÜNSTIGUNG

Steuerliche Vergünstigungsmöglichkeit bezieht sich im Wesentlichen auf die Wohnraumförderung, sozialen Wohnungsbau oder Denkmalschutz.

QUELLEN

Die o.a. Angaben sind den üblichen unterlagen zu Immobilien zu entnehmen, also

- dem Bauantrag,
- dem Kaufvertrag,
- einem (aktuellen) Grundbuchauszug,
- dem Bestandsnachweis,
- einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster,
- einer Liegenschaftskarte,
- der Teilungserklärung oder
- sind z.T. online abrufbar über Geo-Viewer.

Sind bestimmte Angaben nicht diesen Unterlagen zu entnehmen, erfährt man diese auf Nachfrage im Katasteramt.

Steuerliche Angaben, also insb. das Einheitswert-Aktenzeichen ist

- dem Grundsteuermessbescheid,
- dem Grundsteuerbescheid oder
- dem Einheitswertbescheid

zu entnehmen. In Berlin, Bremen, Hamburg und Schleswig-Holstein wird alternativ die Steuernummer genutzt. In Berlin und Hamburg kann die Steuernummer dem Grundsteuerbescheid, einem Kontoauszug (insb. bei Lastschrift) oder älteren Bewertungsbescheiden entnommen werden. Im Zweifel erhält man die Angaben beim zuständigen Finanzamt bzw. der Gemeinde (Grundsteuer-Stelle).

Bei Unklarheiten oder in Zweifelsfällen, stehen wir für Rückfragen auch persönlich unter der Rufnummer **+49 2161 57316-0** bzw. per eMail unter **steuerkanzlei@w-z-gmbh.de** jederzeit gerne zur Verfügung

Stand: 03/2022

Wiessner & Zimmermann StBGmbH | Konrad-Zuse-Ring 18, 41179 Mönchengladbach
Telefon: +49 (2161) 57 316 0 | Telefax: +49 (2166) 57 316 22 | e-Mail: steuerkanzlei@w-z-gmbh.de