



Grundsteuer-Vorerfassungsbogen für Nichtwohngrundstücke ^{1.)}

(Version 1, Stand 02.05.2022)

Bitte führen Sie Ihr Grundstück auf und füllen Sie dabei alle Informationen aus.

Name _____ Vorname _____

Grundstück

Einheitswert-Aktenzeichen (EW-AZ) ^{2.)} _____ Lagefinanzamt _____

Lage des Grundstücks

Straße und Hausnummer _____

PLZ _____ Ort _____

Gemarkung _____ Grundbuchblatt _____

Flur _____ Flurstück _____ Grundstückfläche in m² _____

Bodenrichtwert (falls zur Hand) ^{3.)} _____

Gesamteigentumsanteil _____ / _____

Gebäude

Art der wirtschaftlichen Einheit (Bitte ankreuzen)

- Teileigentum
- Geschäftsgrundstück (mind. 80 % eigen- und/oder fremde betriebliche Nutzung)
- Gemischt genutztes Grundstück (z.B. Wohn- und Geschäftshaus)
- Sonstiges bebautes Grundstück (z.B. Garagengrundstück)

Nutzungsart _____

Brutto-Grundfläche ^{4.)} in m² _____ ggf. Lageplan-Nummer _____

Baujahr ^{5.)} _____ ggf. Jahr der Kernsanierung _____

ggf. Jahr der Abbruchverpflichtung _____



Blatt: - 2 -

Eigentümer (ggf. Beiblatt verwenden)

Name _____ Vorname _____

Anteil _____ / _____

Name _____ Vorname _____

Anteil _____ / _____

Hilfreiche Unterlagen (bitte ggf. in Kopie mit einreichen)

- Grundbuchauszug (diesen erhalten Sie beim zuständigen Amtsgericht)
- Einheitswertbescheid / Grundsteuermessbescheid
- Unterlagen zum Bauantrag
- Kaufvertrag
- Flurkarte (diese bekommen Sie beim entsprechenden Kataster- bzw. Vermessungsamt)
- Schreiben Finanzamt „Information zur Grundsteuerreform“)

Sonstiges (weitere Angaben, Erläuterungen usw.)

- Baudenkmal
- Gebäude auf fremdem Grund & Boden
- Grundstück liegt innerhalb von zwei Bundesländern
- Sonstiges: _____

Anlage: Hinweise zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Datum _____ Unterschrift _____

- 1.) Dieser Vorerfassungsbogen hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit
- 2.) Das Einheitswert-Aktenzeichen entnehmen Sie bitte dem Grundsteuermessbescheid oder dem Einheitswertbescheid. In den Bundesländern Berlin, Bremen, Hamburg, Schleswig-Holstein bitte die Steuernummer eintragen.
- 3.) Nicht notwendig für Bayern und Hamburg
- 4.) Siehe Anlage
- 5.) Falls bezugsfertig vor 1949 reicht die Angabe „vor 1949“

Anlage - Hinweise zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche

(Version 1, Stand 02.05.2022)

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) ist äußerst kompliziert und sollte möglichst aus Unterlagen zum Bauantrag entnommen oder fachmännisch (z.B. Architekt) ermittelt werden.

Definition

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aus den Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:200502, und aus deren konstruktiven Umschließungen. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (**Summe aus Netto-Grundfläche und Konstruktions-Grundfläche**) sind die äußeren Maße der Bauteile **einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen in Höhe der Boden- bzw. Dachbelagsoberkanten** anzusetzen.

Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß-Sockelleisten, Schrammborde und Unterschneidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben dabei **unberücksichtigt**.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z.B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken. Auch nicht Spitzböden, Kriechkeller sowie **Flächen unter konstruktiven Hohlräumen**, z.B. über **abgehängten Decken**.

Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gilt der Grundsatz: **Wohnfläche x Faktor 1,55 = BGF**.

Im Rahmen der Schätzung könnten, vorbehaltlich einer Zustimmung durch die Finanzverwaltung, für alle anderen Objekte folgende Umrechnungsgrößen herangezogen werden:

Beschreibung Umrechnungsfaktor

Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
1 m² WF erfordert durchschnittlich 1,50 m² BGF

Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
1 m² WF erfordert durchschnittlich 2,45 m² BGF

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Flachdach
1 m² WF erfordert durchschnittlich 1,85 m² BGF

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
1 m² WF erfordert durchschnittlich 1,30 m² BGF

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
1 m² WF erfordert durchschnittlich 1,75 m² BGF



Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach
1 m² WF erfordert durchschnittlich 1,45 m² BGF

Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
1 m² WF erfordert durchschnittlich 1,20 m² BGF

Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
1 m² WF erfordert durchschnittlich 1,85 m² BGF

Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
1 m² WF erfordert im Mittel 1,15 m² BGF

Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
1 m² WF erfordert im Mittel 1,15 m² BGF

Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
1 m² WF erfordert im Mittel 1,40 m² BGF

Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert
1 m² WF erfordert im Mittel 1,15 m² BGF