Thomas Lang
Steuerberater

DATEV
Kooperationskanzlei 2021

Fragebogen:
Daten zur Grundsteuererklärung

Sie finden nachfolgend Fragen zu den benötigten Daten für Ihre Grundsteuererklärung. Sofern Ihnen die Daten vorliegen, können Sie uns diese in die dafür vorgesehenen Felder eintragen.

Sofern Ihnen gewisse Daten nicht bekannt sein sollten, können wir diese bei den zuständigen Behörden für Sie anfordern.
Lassen Sie in diesem Fall das Feld einfach leer.

WICHTIG: Füllen Sie bitte pro Grundstück einen separaten Fragebogen aus.

Name, Vorname / Firmenbezeichnung

1. Ihr Grundstück: Straße und Hausnummer

2. Ihr Grundstück: Postleitzahl und Ort

3. Art des Grundstücks

- ◯ unbebautes Grundstück
- ◯ bebautes Grundstück
- ◯ Land-und forstwirtschaftliches Grundstück (bitte auch Fragen auf Seite 9 beantworten)
- ◯ Ich bin mir unsicher

4. Nutzungsart des Grundstücks

- ◯ Einfamilienhaus
- ◯ Zwei-/ Mehrfamilienhaus
- ◯ Gemischt genutzt (Wohnung & betriebliche Räume)
- ◯ Ich bin mir unsicher

5. Einheitswert-Aktenzeichen des Finanzamts

Sie finden das Aktenzeichen

- auf Ihrem Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid
- auf dem Anschreiben Ihres Finanzamts zur Aufforderung der Abgabe einer Grundsteuererklärung

Beispiel: **Aktenzeichen 199/123/1234/001/009/4**

6. Gebäudefläche (in m^2) *

SIEHE BEIBLATT: "Wohn- und Nutzflächen"

*Zu der Gebäudefläche zählt sowohl die Wohnfläche als auch die Nutzfläche.
Als Wohnfläche ist auch ein häusliches Arbeitszimmer anzusehen.

7. Wie viele Wohnungen umfasst das Gebäude?

lt. Grundsteuer-Messbescheid

- ◯ Keine Wohnung(en) vorhanden – weiter mit Frage 11
- ◯ 1 Wohnung
- ◯ 2 Wohnungen
- ◯ 3 Wohnungen
- ◯ Mehr als 3 Wohnungen
- ◯ Ich bin mir unsicher

8. Wie viel m² Fläche haben die einzelnen Wohnungen in Ihrem Gebäude?

Tragen Sie hier bitte die Flächengröße jeder einzelnen Wohnung ein.

Beachten Sie:

In diese Fläche werden sogenannte Nutzungsflächen, wie Keller, Garagen oder Heizungsräume **nicht mit einbezogen**. (=reine Wohnfläche)
Beispiel:
Wohnung 1: 120qm
Wohnung 2: 80qm
Wohnung 3: 90 qm

Sie finden die Flächengrößen in Ihrer Nutzflächenberechnung, den Bauplänen oder ggf. im Kaufvertrag

9. Besitzen Sie 100% Anteil an Ihrem Grundstück oder gibt es mehrere Eigentümer?

- ◯ Ja, ich besitze alleine 100% an meinem Grundstück - Weiter mit Frage 14
- ◯ Nein, ich besitze keine 100% und es gibt weitere Eigentümer.
- ◯ Ich bin mir unsicher

10. Wie viel Prozent besitzen Sie am genannten Grundstück?
Tragen Sie bitte Ihren Eigentumsanteil ein.

Bspw.: Im Falle von Eheleuten könnte dies 50% je Ehegatte sein.

Bspw.: Bei Eigentumswohnungen auf Ihren Grundstück: Wie hoch ist Ihr Anteil am Grundbesitz?

11. **Nur ausfüllen, sofern zutreffend***:
Tragen Sie bitte die Daten weiterer (Mit-)Eigentümer anhand der aufgeführten Reihenfolge in das nachfolgende Feld ein.

Name, Vorname, Prozentanteil

Trennen Sie die Daten mit einem Komma (,):
Beispiel: Mustermann, Max, 33,33%

* Sofern keine Mit-Eigentürmer existieren, lassen Sie das Feld bitte frei

12. Ist der Eigentümer des Grundstücks eine Erbengemeinschaft?

- ◯ Ja
- ◯ Nein
- ◯ Ich bin mir unsicher

13. Gibt es auf Ihrem Grundstück Garagen oder Tiefgaragenstellplätze?

- ◯ Ja
- ◯ Nein – Weiter mit Frage 19
- ◯ Ich bin mir unsicher

14. Wie viele Garagen / Tiefgaragenstellplätze liegen auf Ihrem Grundstück?

15. Gibt es Garagen mit einer Fläche größer als 50m²?

Siehe Nutzflächenberechnung

- ◯ Ja
- ◯ Nein- Weiter mit Frage 19
- ◯ Ich bin mir unsicher

16. Falls die Garage größer ist als 50m² ist, bitte die m²angeben:

Bitte geben Sie die Flächengröße in m² an.
Siehe Nutzflächenberechnung

17. Liegt ein Erbbaurecht, Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht vor?

Zahlen Sie einen Erbbauzins?

- ◯ Ja
- ◯ Nein
- ◯ Ich bin mir unsicher

18. Gibt es fremde Gebäude auf Ihrem Grundstück?

- ◯ Ja
- ◯ Nein
- ◯ Ich bin mir unsicher

19. Befindet sich ein Baudenkmal auf dem Grundstück?

i.S.d. Art. 1 II 1 oder III des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes

- ◯ Ja
- ◯ Nein
- ◯ Ich bin mir unsicher

20. Gibt es auf Ihrem Grundstück Nebengebäude?

Dies sind Gebäude untergeordneter Bedeutung, wie bspw.: Schuppen, Gartenhaus etc.

- ◯ Ja
- ◯ Nein – Weiter mit Frage 25
- ◯ Ich bin mir unsicher

21. Liegen Nebengebäude vor, welche **jeweils** eine Fläche von größer 30 m² besitzen?

Fläche für jedes Nebengebäude einzeln betrachtet

- ◯ Ja
- ◯ Nein
- ◯ Ich bin mir unsicher

22. Sofern Nebengebäude größer sind als 30 m², bitte die m²-Flächen angeben

Trennen Sie die m²-Flächen mit einem Komma (,)

Beispiel: Nebengebäude 1: 42 m² , Nebengebäude 2: 65 m² , ...

Nur für land-und forstwirtschaftliche Grundstücke

23. Bitte tragen Sie die Flurnummer für das Land-und forstwirtschaftliche Grundstück ein

Nur bei Land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

24. Besitzen Sie einen Tierbestand?

Nur bei Land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

- ◯ Ja
- ◯ Nein

25. Ergänzende Hinweise an die Steuerkanzlei

Möchten Sie uns noch etwas mitteilen?

Vielen Dank für Ihre Mithilfe.

Ihre Steuerkanzlei

Thomas Lang - Steuerberater
Zeppelinstraße 39
95100 Selb
Tel.: 09287 9913-0
E-Mail: grundsteuer@steuerlang.de

BEIBLATT

Wie sind Wohn- und Nutzfläche jeweils definiert?

1. Wohnfläche in m²

Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel selbst händisch ausmessen. Die Wohnfläche ist auch in den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung ersichtlich. Bei Eigentumswohnungen ist die Wohnfläche auch aus der Wohngeldabrechnung ersichtlich.

Tragen Sie bitte die auf volle Quadratmeter nach unten abgerundete Wohnfläche ein.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- Wintergärten
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören
- häuslichen Arbeitszimmern, welche über die zu Wohnzwecken dienenden Räume zugänglich sind

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln.

Bei der Ermittlung sind folgende Flächen einzubeziehen:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen
- freiliegenden Installationen
- Einbaumöbeln
- nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern

Bei der Ermittlung sind folgende Flächen nicht einzubeziehen:

- Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeiler und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m2 beträgt
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze
- Türnischen
- Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen, oder die zwar bis zum Fußboden herunterreichen aber 0,13 Meter oder weniger tief sind

Die Grundflächen von

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
- nicht beheizten Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

  anzurechnen.

Die Grundflächen von Zubehörräumen brauchen Sie nicht in der Erklärung eintragen. Zubehörräume sind unter anderem:

- Kellerräume, soweit es sich nicht um Aufenthaltsräume im Sinne des Bauordnungsrechts handelt
- Abstellräume außerhalb der Wohnung
- Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
- Waschküchen und Trockenräume außerhalb der Wohnung
- Bodenräume
- Heizungsräume

Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.

2. Nutzfläche in m²

Die Nutzfläche kann nach jedem geeigneten Verfahren, z. B. nach der DIN 277, ermittelt werden. Tragen Sie bitte die auf volle Quadratmeter nach unten abgerundete Nutzfläche ein.

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

- Teeküchen, Speiseräumen
- Büroräumen, Besprechungsräumen
- Werkhallen, Laboren
- Lagerhallen, Verkaufsräumen
- Ausstellungsräumen, Bühnenräumen, Sporträumen
- Räumen für medizinische Untersuchungen / Behandlungen
- Abstellräumen, Sanitärräumen, Umkleideräumen sowie Serverräumen für Elektronische Datenverarbeitung (EDV)

Die Nutzfläche umfasst nicht die

- Konstruktions-Grundflächen, z. B. Wände, Pfeiler
- Technische Funktionsflächen, z. B. Lagerflächen für Brennstoffe
- Verkehrsflächen, z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen