



WAS EIGENTÜMER TUN MÜSSEN

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Darunter fallen sowohl unbebaute als auch bebaute Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Diese Erklärung muss elektronisch per ELSTER eingereicht werden. Dies wird ab 1.7.2022 möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der 31.10.2022.

Achtung: Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung. Einige Bundesländer haben jedoch bereits angekündigt, ein separates Informationsschreiben durch die Finanzämter zu versenden.

Damit Ihr Steuerberater für Sie tätig werden kann, benötigt er verschiedene Angaben und Unterlagen. Auch müssen Sie ihm eine Vollmacht erteilen.

WELCHE UNTERLAGEN SIND FÜR DIE ERKLÄRUNG ERFORDERLICH?

Für jedes Objekt werden für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts insbesondere diese Angaben benötigt:

- Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens
- Katasterart (Land- und Forstwirtschaft)
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Größe des Grundstücks
- Flurstücknummer
- mehrere Gemeinden [ja/nein]
- Grundsteuerart (Grundsteuer A, B, C)
- Nutzungsart
- Baudenkmal [ja/nein]
- ggf. weitere Angaben

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid, in der Teilungserklärung. Geben Sie die Daten in die beigefügte [Vorerfassungs-Excel-Tabelle](#) ein. Ihr Steuerberater erstellt dann daraus die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts. Bitte lassen Sie Ihrem Steuerberater auch die Unterlagen, aus denen sich die entsprechenden Daten ergeben, per E-Mail zukommen.

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden.

NOCH FRAGEN?

Haben Sie Fragen oder benötigen Sie Unterstützung? Auf der nachfolgenden Seite sind bereits einige wichtige Begriffe erläutert. Zudem steht Ihnen das Team von HWS jederzeit zur Verfügung.

DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BEARBEITUNG DER VORERFASSUNGSBÖGEN:

WIRTSCHAFTLICHE EINHEIT

Unter der wirtschaftlichen Einheit wird der **Grund und Boden** verstanden sofern es sich um ein *unbebautes Grundstück* handelt.

Für *bebaute Grundstücke* besteht die wirtschaftliche Einheit aus dem **Grund und Boden** einschließlich **der Bestandteile** (d.h. inklusive dem Gebäude und dem Zubehör).

Für die Begriffsbestimmung wird auf die allgemeine Verkehrsanschauung abgestellt. Werden etwa zwei Grundstücke durch eine dauerhafte, flurstücksübergreifende Nutzung so eng miteinander verknüpft, sodass eine isolierte Betrachtung der Grundstücke nicht angezeigt ist, muss von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen werden. Das bedeutet, dass mehrere Flurstücke oder teilweise auch mehrere Grundstücke i.S. des Grundbuches eine wirtschaftliche Einheit bilden können. Umgekehrt kann auch ein Flurstück mehrere wirtschaftliche Einheiten bilden.

WANN LIEGT EINE BRUCHTEILSGEMEINSCHAFT UND WANN EINE GRUNDSTÜCKSGEMEINSCHAFT VOR?

Ausschlaggebend hierfür ist grundsätzlich die Eintragung im Grundbuch.

Bruchteilseigentum liegt beispielsweise dann vor, wenn im Grundbuch zwei Personen mit dem Vermerk „- Anteil 1/2 -“ genannt sind.

Unter **einer Grundstücksgemeinschaft im Sinne der Vorerfassungsbögen** werden Gemeinschaften / Gesellschaften verstanden, wenn die Gemeinschaft/Gesellschaft inklusive den Gesellschaftern im Grundbuch eingetragen ist (z.B. eine Grundstücks-GbR). In diesem Fall handelt es sich um sog. Gesamthandseigentum.

GEMARKUNG

Die Gemarkung ist dem Grundbuch zu entnehmen und bezieht sich auf die Lage des Grundstücks. In großen Gemeinden tragen die Gemarkungen oft den Namen des jeweiligen Stadtteils oder Gemeindebezirks. Sofern keine Gemarkung genannt wird, entspricht die Gemarkung der Stadt, in dem sich das Grundstück befindet.

FLUR

Im Grundbuch ist **nicht in allen Fällen** ein Flur aufgeführt. Sofern kein Eintrag ersichtlich ist, können Sie dieses Feld ignorieren.

FLURSTÜCK

Ist grundsätzlich dem Grundbuchauszug zu entnehmen und ist **für jedes Grundstück vorhanden**.

ERBBAUVERPFLICHTETER

Hiermit wird auf den tatsächlichen Eigentümer des **Erbbaugrundstücks** abgestellt. Das bedeutet, nicht auf die Person, die auf dem Grundstück ein Gebäude errichtet.