



# Checkliste für Ihre Grundsteuererklärung („Bundesmodell“)



Informationen zum Ausfüllen ab Seite 3

Checkliste gültig für: Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen.

Für die Grundsteuererklärung benötigen wir verschiedene Informationen von Ihnen. Diese Checkliste soll helfen, diese Daten zusammenzustellen. Betroffen sind alle Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen, die sich **am Stichtag 01.01.2022** in Ihrem Eigentum befanden; spätere Eigentümerwechsel sind unbeachtlich. Füllen Sie bitte für jede/s Grundstück/Gebäude/Eigentumswohnung eine eigene Checkliste aus.

## A. Allgemeine Angaben

Finanzamt \_\_\_\_\_  
Aktenzeichen/Steuernummer<sup>1</sup> \_\_\_\_\_

## B. Angaben zum Grundstück

### 1. Lage des Grundstücks

Straße und Hausnummer \_\_\_\_\_  
Ggf. Zusatzangaben \_\_\_\_\_  
Postleitzahl und Ort \_\_\_\_\_  
Bundesland \_\_\_\_\_

### 2. Grundstücksart<sup>2</sup> (bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Unbebautes Grundstück	<input type="checkbox"/> Mietwohngrundstück	<input type="checkbox"/> Geschäftsgrundstück
<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Wohnungseigentum	<input type="checkbox"/> Gemischt genutztes Grundstück
<input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/> Teileigentum	<input type="checkbox"/> Sonstiges bebautes Grundstück

### 3. Bauliche Veränderungen

Wurden am Grundstück seit der letzten Einheitswertfeststellung bauliche Veränderungen vorgenommen (z.B. erstmalige Bebauung eines bislang unbebauten Grundstücks oder Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohnung)?

Nein  Ja, nämlich: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 4. Eigentumsverhältnisse

Geben Sie an, wem das Grundstück gehört (ggf. auf separatem Blatt ergänzen):

*Hinweis: Eine Eigentumswohnung bildet das Grundstück; geben Sie nur dafür die Eigentumsverhältnisse an.*

Name, Vorname \_\_\_\_\_  
Straße, PLZ und Ort \_\_\_\_\_  
Geburtsdatum \_\_\_\_\_  
Zuständiges Finanzamt \_\_\_\_\_  
Steuernummer des Eigentümers \_\_\_\_\_  
Identifikationsnummer des Eigentümers \_\_\_\_\_  
Anteiliges Eigentum am Grundstück (Zähler/Nenner) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Bei gesetzlicher Vertretung des Eigentümers: Angaben zum gesetzlichen Vertreter:

Name, Vorname \_\_\_\_\_  
Straße, PLZ und Ort \_\_\_\_\_

**5. Sonstige Angaben** (bitte ankreuzen)

- a. Bei unbebauten Grundstücken: Es handelt sich um  Bauerwartungsland<sup>3</sup>  
 Rohbauland<sup>4</sup>
- b. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht<sup>5</sup> belastet?  Ja  Nein
- c. Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die sich im Eigentum eines Dritten befinden (Gebäude auf fremdem Grund und Boden)?  Ja  Nein
- d. Bei neu begründetem Wohnungs-/Teileigentum: Wurde ein Antrag auf Neueintrag beim Grundbuchamt gestellt?  Ja  Nein
- e. Befindet sich ein Baudenkmal auf dem Grundstück?  Ja  Nein

**C. Angaben zum Gebäude**

- 1. Baujahr des Gebäudes (erstmalige Bezugsfertigkeit) \_\_\_\_\_
- 2. Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze (nicht Außenstellplätze) \_\_\_\_\_  
*Bei Wohnungseigentum nur Stellplätze, die zum Eigentum gehören.*
- 3. Wann wurde (falls erfolgt) eine Kernsanierung<sup>6</sup> abgeschlossen? \_\_\_\_\_
- 4. Besteht für das Gebäude eine Abbruchverpflichtung?  Nein  Ja, im Jahr: \_\_\_\_\_
- 5. Angaben zu den **Wohnflächen**<sup>7</sup> und **Nutzflächen**<sup>8</sup> des Gebäudes

a) Bei **Ein-/Zweifamilienhäusern, Wohnungseigentum** und **Mietwohngrundstücken**:

Wohnungen mit einer <u>Wohnfläche</u>	Anzahl	Gesamt <u>wohnfläche</u> der Wohnungen in qm
unter 20 qm		
von 20 qm bis unter 60 qm		
von 60 qm bis unter 100 qm		
100 qm und mehr		

Weitere Nutzflächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden und keine Zubehörräume sind, also insbesondere Verkaufs-, Werkstatt-, Büroräume:

Lage der Räume (Geschoss)	Nutzung	<u>Nutzfläche</u> in qm

Bei **Zweifamilienhaus**: Welcher Wohnung sind die Nutzflächen zuzuordnen? \_\_\_\_\_

b) Bei **Teileigentum, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken** und **sonstigen bebauten Grundstücken**:

Lageplan-nummer	Gebäudeart <sup>9</sup> (z.B. 11.1)	Bezugs-fertigkeit (Jahr)	Bruttogrund-fläche <sup>10</sup> (qm)	Davon für Zivilschutz (qm)	Kernsa-nierung (Jahr)	Abbruch-verpflichtung (Jahr)

## Informationen zum Ausfüllen der Checkliste

<sup>1</sup> Sie finden das (16-stellige) **Aktenzeichen** des Grundstückes, bisher auch „Einheitswert-Aktenzeichen“, „EW-Az.“ oder ähnlich, auf Ihrem Einheitswert-/Grundsteuermessbescheid des Finanzamts, Abgaben-/Grundsteuerbescheiden Ihrer Kommune oder aktuellen Informationsschreiben. In den Bundesländern Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein bitte die Steuernummer eintragen, die sich aus dem Grundsteuerbescheid, Kontoauszug oder älteren Bewertungsbescheiden ergibt.

<sup>2</sup> Die folgende Tabelle hilft bei der Auswahl der richtigen **Grundstücksart**:

Unbebautes Grundstück		Grundstück gehört nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und es befinden sich auf diesem keine benutzbaren (bezugsfertigen) Gebäude.
Wohngrundstück	Einfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"><li>• enthält eine Wohnung,</li><li>• mindestens 50% der gesamten Wohn-/ Nutzfläche zu Wohnzwecken genutzt und <u>kein</u> Wohneigentum</li></ul>
	Zweifamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"><li>• zwei Wohnungen</li><li>• mind. 50% der gesamten Wohn-/ Nutzfläche zu Wohnzwecken genutzt und <u>kein</u> Wohneigentum</li></ul>
	Mietwohngrundstück	<ul style="list-style-type: none"><li>• mehr als 80% der Wohn- und Nutzfläche zu Wohnzwecken genutzt</li><li>• <u>kein</u> Ein- oder Zweifamilienhaus oder Wohneigentum</li></ul>
	Wohnungseigentum	Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum
Nichtwohngrundstück	Teileigentum	Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen und der dazugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum
	Geschäftsgrundstück	<ul style="list-style-type: none"><li>• mehr als 80% der Wohn- und Nutzfläche dient eigenen/fremden betrieblichen/öffentlichen Zwecken</li><li>• <u>kein</u> Teileigentum</li></ul>
	gemischt genutztes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"><li>• Teilweise zu Wohnzwecken und teilweise zu eigenen/fremden betrieblichen/öffentlichen Zwecken genutzt</li><li>• <u>keine</u> andere Kategorie</li></ul>
	sonstiges bebautes Grundstück	<u>Keiner</u> der anderen Kategorien zuordenbar, u.a. Vereinshäuser, Turnhallen, Jagdhütten

<sup>3</sup> **Bauwartungsland** kann planungsrechtlich noch nicht bebaut werden, aber es ist damit zu rechnen, dass dies in absehbarer Zeit möglich wird (z.B. aufgrund entsprechender Darstellung der betroffenen Flächen im Flächennutzungsplan).

<sup>4</sup> **Rohbauland** ist für eine bestimmte Bebauung bestimmt, aber noch nicht erschlossen. Die Erschließung muss noch nicht gesichert sein bzw. deren Lage, Form und Größe kann für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sein.

<sup>5</sup> Das **Erbbaurecht** ist in Deutschland das Recht, meist gegen Zahlung eines Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten.

<sup>6</sup> Durch eine **Kernsanierung** wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht (u.a. durch komplette Erneuerung der Dacheindeckung, Fassade, Innen- /Außenwände, technischen Systeme).

<sup>7</sup> Hinweise zu **Wohnflächen** von Gebäuden:

Für **zu Wohnzwecken genutzte Gebäude(teile)** müssen Sie nur die aktuelle Wohnfläche erklären. Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag. Falls die dortigen Angaben noch aktuell sind, können Sie sie hier übernehmen.

Sofern Sie die Wohnfläche erst berechnen müssen, beachten Sie bitte:

- Wohnflächen werden erst ab einer lichten Höhe von 1 Meter mit dem halben Ansatz und ab einer Höhe von 2 Metern mit vollem Ansatz berechnet. Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter sind nicht anzurechnen.
- Die Flächen von Toiletten, Bädern, Fluren und eines (häuslichen) Arbeitszimmers gehören zur Wohnfläche.
- Nicht zur Wohnfläche gehören Nutzflächen wie Kellerräume (Ausnahme: Partykeller), Bodenräume, Garagen, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume.
- Treppen mit über drei Stufen/Steigungen und deren Treppenabsätze sind nicht in die Wohnfläche einzurechnen.
- Balkone und Terrassen werden in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt.

<sup>8</sup> Hinweise zu **Nutzflächen** von Gebäuden:

Für **andere als zu Wohnzwecken genutzte Gebäude(teile)** (z.B. Gartenhäuser, Scheunen, Ladenlokale, Arztpraxen) müssen Sie die Nutzfläche erklären. Hierzu zählen insbesondere Flächen, die betrieblichen (z.B. Werkstätte, Büroräume) oder sonstigen Zwecken (z.B. Vereinsräume) dienen. Anders als bei zu Wohnzwecken genutzten Gebäude(teilen), zählen grundsätzlich auch Kellerräume zur Nutzfläche.

Nicht zur Nutzfläche zählen die sog. technischen Funktionsflächen (Betriebstechnische Anlagen wie Wasseraufbereitung, Ver- und Entsorgung, Heizung, Elektrische Stromversorgung, Aufzugsanlagen) und die sog. Verkehrsflächen (Flure, Hallen, Treppen, sonstige Verkehrsflächen).

Die Information zur Nutz-/Nutzungsfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag. Falls die dortigen Angaben noch aktuell sind, können Sie sie hierher übernehmen.

<sup>9</sup> Die folgende Tabelle hilft bei der Auswahl der richtigen **Gebäudeart** (nur für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte und sonstige bebaute Grundstück relevant):

Nr. 1	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung) (weitere: Mehrfamilienhaus, Wohnhaus mit gemischt genutzten Grundstücken)	Nr. 11.1	Betriebs- und Werkstätten ohne Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise
Nr. 2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	Nr. 11.2	mehrgeschossige Betriebs- und Werkstätten mit einem hohen Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise, weitere: Abfertigungsgebäude, Terminal, Bahnhofshalle
Nr. 3	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	Nr. 12.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager (weitere: gewerblich genutzte freistehende Überdachung, Logistikzentrum)

Nr. 4	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude (weitere: Bürgerhaus, Großraumdisco, Kino, Konzertsaalbau)	Nr. 12.2	Lagergebäude bis zu 25 Prozent Mischnutzung (weitere: Logistikzentrum)
Nr. 5	Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	Nr. 12.3	Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung (weitere: Logistikzentrum)
Nr. 6	Wohnheime, Internate, Alten- oder Pflegeheime (weitere: Jugendheim, Tagesstätte)	Nr. 13	Museen, Theater, Sakralbauten
Nr. 7	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	Nr. 14	Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches
Nr. 8	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen (weitere: Bar, Tanzbar, Nachtclub)	Nr. 15	Stallbauten
Nr. 9.1	Sporthallen (weitere: Indoor-Spielplatz, Kletter-, Kart-, Skihalle)	Nr. 16	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen
Nr. 9.2	Tennishallen	Nr. 17	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen
Nr. 9.3	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	Nr. 18	Carports und Ähnliches
Nr. 10.1	Verbrauchermärkte (weitere: Baumarkt, Discountermarkt, Gartenzentrum, Markthalle, Großmarkthalle, Möbelhaus - eingeschossig)		
Nr. 10.2	Kauf- und Warenhäuser (weitere: Apotheke, Boutique, Laden, Einkaufszentrum Möbelhaus - mehrgeschossig)		
Nr. 10.3	Autohäuser ohne Werkstatt		

<sup>10</sup> Die **Bruttogrundfläche** ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und der Grundflächen der äußeren Maße der Bauteile. Diese schließt die Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen, ein.

Bei den Grundflächen werden die folgenden Bereiche unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Als Bruttogrundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b maßgebend.

Zur Bruttogrundfläche gehören z. B. nicht:

- Flächen von Balkonen
- Flächen von Spitzböden
- Flächen von Kriechkellern
- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen
- Flächen unter konstruktiven Hohlräumen (z. B. über abgehängten Decken).

Wenn die Angaben zur Bruttogrundfläche nicht aus den Architektenunterlagen ersichtlich sind, unterstützen wir gern bei der Ermittlung. Reichen Sie uns dafür bitte Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte) ein.

## Hilfreiche Unterlagen

Dokument	Inhalt
Erklärung zur Feststellung des Einheitswerts	Diese Erklärung wurde z.B. beim Kauf eines Gebäudes/Grundstücks vom Finanzamt angefordert.
Einheitswertbescheide	Nach jedem Grundstückserwerb haben Sie einen „Einheitswertbescheid“ vom Finanzamt erhalten. Bitte reichen Sie uns diese Bescheide ein.
Kaufverträge	Im Kaufvertrag sind Angaben zur Größe des Grund und Bodens und Angaben zum Grundbuch (Grundbuchblatt und Flurstück) aufgeführt.
Grundbuchauszüge	Haben Sie noch Grundbuchauszüge zu Ihrem Gebäude oder Grundstück? Dann reichen Sie diese bitte ein.
Antrag auf Baugenehmigung	In diesem Antrag sind auch Angaben zum Baugrundstück (Flurstück-Nr.) aufgeführt. Des Weiteren die Angaben zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen.
Teilungserklärungen	Im Zusammenhang mit dem Kauf einer Eigentumswohnung haben Sie auch eine Teilungserklärung erhalten.
Lageplan	Beinhaltet u.a. Angaben zur Gemarkung und Flurstücks-Nummern.
Bauplan des Architekten	Beinhaltet die Baubeschreibung und die Grund- und Wohnflächen.