**Grundsteuerreform – Checkliste für die Feststellungserklärungen**

Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben von der Öffnungsklausel im GG gebraucht gemacht und eigene gesetzliche Regelungen getroffen. Alle anderen Bundesländer nutzen das Bundesmodell.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Bundesländer (BL) (Abkürzungen am Ende des Dokuments)** | | | | | |
|  |  | **BW** | **BY** | **HH** | **HE** | **NI** | **Bundesmodell** |
| **Allgemeine Informationen** | **Anmerkungen / Hinweise** |  |  |  |  |  |  |
| Lage des Grundstücks (Adresse) | GBA, bisheriger EHW-Bescheid | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Angaben zum Eigentümer (z.B. Name, Anschrift, StNr.) |  | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Angaben zum Grundstück** |  |  |  |  |  |  |  |
| Grundstücksart (z.B. unbebaut, EFH, ZFH, MWG) | Einordnung gem. § 249 BewG |  |  |  |  |  | ● |
| Gemarkung, GBBl., Flur, Flurstück, Fläche in m² | GBA, Liegenschaftskataster, bisheriger EHW-Bescheid | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | Aus dem Bodenrichtwertportalen der Länder zu entnehmen | ● |  |  | ● | ● | ● |
| Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde | Veröffentlichung durch die einzelnen Bundesländer |  |  |  | ● | ● |  |
| Angabe zur Wohnlage | Einordnung in gute oder normale Wohnlage, Veröffentlichung eines entsprechenden Verzeichnisses geplant |  |  | ● |  |  |  |
| Nachweis niedrigerer gemeiner Wert | Nachweis auf Antrag möglich, Einreichung eines qualifizierten Gutachtens (vgl. § 38 Abs. 4 LGrStG BW) | ● |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **BW** | **BY** | **HH** | **HE** | **NI** | **Bundesmodell** |
| **Angaben zum Gebäude** | **Anmerkungen / Hinweise** |  |  |  |  |  |  |
| Baujahr (Bezugsfertigkeit) | Bauakte/Bauantrag, bisheriger EHW-Bescheid |  |  |  |  |  | ● |
| Jahr einer Kernsanierung | Bauakte/Bauantrag |  |  |  |  |  | ● |
| Jahr einer Abbruchverpflichtung | Nachweis ist bereitzuhalten |  |  |  |  |  | ● |
| Wohnfläche/n in m² | Wohnfläche nach WoFlV (z.B. aus Bauantrag, Mietverträgen oder bisherigen EHW-Bescheid) Im Bundesmodell nur für die Grundstücksarten EFH, ZFH, MWG und WEG:   * Wohnfläche je Wohnung zu ermitteln und in Größenkategorien einzuteilen (Anlage 39 zu § 254 BewG) * bei EFH/ZFH: Wohn- und Nutzfläche in Summe anzugeben * bei MWG: separate Angabe der weiteren Nutzflächen (z.B. Keller, Waschküche)   In den Ländermodellen für die Flächen, die der Wohnnutzung dienen zu ermitteln.  Ein häusliches Arbeitszimmer gehört zu Wohnnutzung |  | ● | ● | ● | ● | ● |
| Bruttogrundfläche/n in m² | Ermittlung je Gebäude/Gebäudeteil nach DIN 277  Nur zu ermitteln für die Grundstücksarten:   * Teileigentum * Geschäftsgrundstück * Gemischt genutztes Grundstück * Sonstiges bebautes Grundstück |  |  |  |  |  | ● |
| Nutzfläche/n in m² | Ermittlung grds. nach DIN 277  In den Ländermodellen für die Flächen zu ermitteln, die nicht Wohnzwecken dienen  Im Bundesmodell nur für die weiteren Räume in Wohngebäuden zu ermitteln (siehe zu Wohnfläche) |  | ● | ● | ● | ● | ● |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **BW** | **BY** | **HH** | **HE** | **NI** | **Bundesmodell** |
| **Besondere Angaben zu Garagen** | **Anmerkungen / Hinweise** |  |  |  |  |  |  |
| Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze | Nur für die Grundstücksarten EFH, ZFH, MWG und WEG |  |  |  |  |  | ● |
| Gesonderte Ermittlung der Bruttogrundfläche von Garagen, Carports und Ähnliches | Ermittlung grds. nach DIN 277  Nur für das Sachwertverfahren |  |  |  |  |  | ● |
| Gesonderte Ermittlung der Nutzfläche von Garagen | Ermittlung grds. nach DIN 277  Bis zu folgenden Größen bleiben Garagen außer Ansatz, wenn Sie der Wohnnutzung dienen:   * BY = bis 50 m² * HE = bis 100 m² * HH = bis 50m² * NI = bis 50 m² |  | ● | ● | ● | ● |  |
| Gesonderte Ermittlung von Nutzflächen für Nebengebäude | Bis zu folgenden Größen bleiben Nebengebäude außer Ansatz, wenn Sie der Wohnnutzung dienen:   * BY = bis 30 m² * HE = bis 30 m² * HH = bis 30 m² * NI = bis 30 m² |  | ● | ● | ● | ● |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **BW** | **BY** | **HH** | **HE** | **NI** | **Bundesmodell** |
| **Angaben zu Steuerbefreiungen/-vergünstigungen** | **Anmerkungen / Hinweise** |  |  |  |  |  |  |
| Steuerbefreiung des gesamten Grundstücks | Begünstigungen iSd GrStG sind entsprechend anzugeben | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Teilweise Steuerbefreiung | Angaben zu den jeweiligen Flurstücken, Gebäude und Teilflächen sind gesondert aufzuführen | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Grundsteuermesszahlermäßigung des gesamten Grundstücks | Begünstigungen für Wohnnutzung, Denkmäler, Wohnraumförderung oder bestimmten Rechtsträgern sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu prüfen und anzugeben | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Teilweise Grundsteuermesszahlermäßigung | Angaben zu den jeweiligen Flurstücken, Gebäude und Teilflächen sind gesondert aufzuführen.  Berechnungen und Nachweise sind bereitzuhalten | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

**Länderkürzel (Bundesländer)**

BW = Baden-Württemberg

BY = Bayern

BE = Berlin

BB = Brandenburg

HB = Bremen

HH = Hamburg

HE = Hessen

MV = Mecklenburg-Vorpommern

NI = Niedersachsen

NW = Nordrhein-Westfalen

RP = Rheinland-Pfalz

SL = Saarland

SN = Sachsen

ST = Sachsen-Anhalt

SH = Schleswig-Holstein

TH = Thüringen

**Abkürzungsverzeichnis**

EHF = Einfamilienhaus

EHW = Einheitswert

GBA = Grundbuchauszug

GBBl. = Grundbuchblatt

WEG = Wohnungseigentum

MWG = Mietwohngrundstück

WoFlV = Wohnflächenverordnung

ZFH = Zweifamilienhaus