**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 277Nur zu ermitteln für die Grundstücksarten:* Teileigentum
* Geschäftsgrundstück
* Gemischt genutztes Grundstück
* Sonstiges bebautes Grundstück
 |  |  |  |  |  | ● |
| Nutzfläche/n in m² | Ermittlung grds. nach DIN 277In den Ländermodellen für die Flächen zu ermitteln, die nicht Wohnzwecken dienenIm 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 derBruttogrundfläche von Garagen, Carports und Ähnliches | Ermittlung grds. nach DIN 277Nur für das Sachwertverfahren |  |  |  |  |  | ● |
| Gesonderte Ermittlung der Nutzfläche von Garagen | Ermittlung grds. nach DIN 277Bis 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 sindbereitzuhalten | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

**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