

Steuer-Nr.

Eingangsstempel

An die Gemeinde

### Erklärung zur Grundsteuer gemäß § 44 Abs. 3, Satz 1 GrStG

Hinweis zum Datenschutz  
Die mit dieser Erklärung zur Grundsteuer angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 149 ff der Abgabenordnung und des § 44 des Grundsteuergesetzes erhoben.

Zutreffendes ankreuzen!

für das Wohngrundstück in

PLZ, Ort  
Straße, Hausnummer, Block- bzw. Objekt-Nr.  
Gemarkung Flur Flurstück

Die Grundsteuer-Anmeldung wird abgegeben von

Vorname, Name  
Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Wohnort, Telefon

als Eigentümer  als Miteigentümer  als Verwalter dieses Wohngrundstücks.

Nach der Grundsteuerersatzbemessung wurde erstmalig eine Erklärung für das Jahr 1991 oder für das Jahr der Fertigstellung abgegeben.

Es wurden keine Veränderungen vorgenommen.

Es wurden folgende Veränderungen vorgenommen:

- Die Ausstattung wurde verändert:  Einbau Heizung und/oder Bad
- Neuschaffung von Wohnraum/Um- und Ausbau
- Neubau Garage

|                    |  |         |
|--------------------|--|---------|
|                    |  | im Jahr |
|                    |  | im Jahr |
| m <sup>2</sup>     |  |         |
| Anzahl Stellplätze |  | im Jahr |

Bemerkungen:

Berechnungen der Grundsteuer nach steuerpflichtiger Wohn- und Nutzfläche (Die Jahresbeträge entnehmen Sie bitte unserem Anschreiben):

|  |                           |   |   |   |                  |
|--|---------------------------|---|---|---|------------------|
| – für Wohnungen, die mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung ausgestattet sind | Wohnfläche m <sup>2</sup> | X | Jahresbetrag je m <sup>2</sup> Wohnfläche | = | Steuerbetrag EUR |
| – für andere Wohnungen   | Wohnfläche m <sup>2</sup> | X | Jahresbetrag je m <sup>2</sup> Wohnfläche | = | Steuerbetrag EUR |
| – für anderweitig z. B. freiberuflich oder gewerblich genutzte Räume       | Nutzfläche m <sup>2</sup> | X | Jahresbetrag je m <sup>2</sup> Nutzfläche | = | Steuerbetrag EUR |
| – je Abstellplatz für PKW in einer Garage                                  | Anzahl der Stellplätze    | X | Jahresbetrag je Abstellplatz              | = | Steuerbetrag EUR |

jährlich zu entrichtende Grundsteuer EUR

Ich versichere, dass alle Angaben richtig und vollständig sind. Mir ist bekannt, dass ich gesetzlich verpflichtet bin, die Steueranmeldung für jedes Kalenderjahr nach den Verhältnissen zu seinem Fälligkeitstag abzugeben.

Ort, Datum

Unterschrift

Nachdruck, Nachahmung, Kopieren und elektronische Speicherung verboten!

# Erläuterungen zur Überprüfung der Grundsteuer-Anmeldung

## A. Allgemeines

Nach dem Grundsteuergesetz (GrStG) unterliegen alle Grundstücke innerhalb eines Gemeindegebietes der Grundsteuer, sofern die Gemeinde bestimmt hat, dass diese Steuer zu erheben ist.

Steuergegenstand ist der Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes. Dabei wird unterschieden nach land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (Grundsteuer A) und sonstigen Grundstücken (Grundsteuer B).

Für die Bemessung der Grundsteuer sieht das Gesetz üblicherweise folgendes Verfahren vor:

Das zuständige Finanzamt ermittelt zunächst den Einheitswert für das steuerpflichtige Grundstück oder den steuerpflichtigen Teil davon. Aus dem Einheitswert wird durch Anwendung einer sogenannten Steuermesszahl (das ist ein im Gesetz festgelegter Tausendsatz) der Steuermessbetrag errechnet. Steuermessbetrag multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde ergibt die Grundsteuer als Jahresbetrag.

Der Jahresbetrag ist in der Regel in vier gleichen Jahresraten zu entrichten.

Für die Erhebung der Grundsteuer erstellt die Gemeinde einen Grundsteuerbescheid, worin sie dem Steuerpflichtigen die zu zahlende Steuer bzw. Ratenbeträge mitteilt.

Für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser – also allgemein für **Wohngrundstücke** – ist für die Erhebung der Grundsteuer ein **vereinfachtes Verfahren** vorgesehen, das in den §§ 42 und 44 des Grundsteuergesetzes geregelt ist. Sofern bei solchen Grundstücken noch kein Einheitswert festgestellt wurde, wird die Grundsteuer pauschal nach der Wohn- bzw. Nutzfläche erhoben.

Die Eigentümer oder Verwalter der Wohngrundstücke haben bei diesem Verfahren eine **Grundsteuer-Anmeldung** bei der zuständigen Gemeinde einzureichen. Die Grundsteuer-Anmeldung ist eine Steuererklärung, bei der die Grundsteuer vom Steuerpflichtigen bzw. von dessen Beauftragten selbst berechnet werden muss. Diese Grundsteuer-Anmeldung ist für jedes Kalenderjahr zu überprüfen. Der Steuerpflichtige hat über das Ergebnis der Überprüfung eine Erklärung abzugeben.

## B. Hinweise zum Ausfüllen des Vordruckes

- 1 Die **Steuer-Nr.** entnehmen Sie bitte dem Anschreiben zur Überprüfung der Grundsteuer-Anmeldung; ggf. fragen Sie bei der zuständigen Stadt-/ Gemeindeverwaltung bzw. Verwaltungsgemeinschaft nach.
- 2 Die Erklärung ist bei derjenigen Stadt-/Gemeindeverwaltung bzw. Verwaltungsgemeinschaft einzureichen, in deren Gebiet sich das Wohngrundstück befindet.
- 3 Eine eigene Erklärung ist abzugeben für jedes Einfamilienhaus (d. h. auf dem Grundstück befindet sich nur eine Wohnung) sowie für jedes Mietwohngrundstück (das sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % für Wohnzwecke genutzt werden).

Mehrere Gebäude auf einem Grundstück mit einheitlich benutztem Hofraum, einheitlichen Garagenanlagen usw. können zusammengefasst werden (so z. B. Vorderhaus und Hinterhaus). Bei modernen Wohnsiedlungen kann jeweils ein selbständiger zusammenhängender Baukörper (z. B. ein Baublock) als eine Einheit angesehen werden, auch wenn er mehrere selbständige Hauseingänge und Treppenhäuser hat.

- 4 **Steuerschuldner** und damit zur Abgabe der Grundsteuer-Anmeldung bzw. Erklärung und zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet ist derjenige, der Eigentümer des Grundes und Bodens und der Gebäude oder der nur Eigentümer des Gebäudes ist. Sind mehrere Personen Eigentümer (z. B. Miteigentümer, Gesamthandseigentümer einer Erbengemeinschaft), sind diese steuerlichen Pflichten von demjenigen Beteiligten zu erfüllen, dem die Verwaltung des Gebäudes und der Wohnungen obliegt. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse und Ansprüche nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen lassen die grundsteuerlichen Verpflichtungen desjenigen, der tatsächlich als Verwalter über das Grundstück verfügt, unberührt. Scheitert ein Eigentumsübergang derzeit an einer staatlichen Genehmigung, so ist der Nutzer des Grundstücks als wirtschaftlicher Eigentümer anzusehen und hat als solcher die Pflichten des Eigentümers. Maßgebend für die Beurteilung der Steuerschuldnerschaft sind die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres.

- 5 Die anzusetzende Wohn- oder Nutzfläche wird nach den §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung ermittelt. Danach ergibt sich Folgendes:

Der Berechnung der Grundsteuer ist die Wohn- oder Nutzfläche zu Beginn des Kalenderjahrs zu Grunde zu legen.

- a) Die Wohn- oder Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räume entspricht der Grundfläche aller auf dem Grundstück vorhandenen Räume mit Ausnahme der folgenden:

- Hausflure, Treppen oder Treppenhänge in **Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen** (zum pauschalen 10-Prozent-Abzug von der Wohnfläche bei den übrigen Wohngebäuden s. Buchstabe c);
- Zubehörräume; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegten), Garagen und ähnliche Räume;
- Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
- Räume und Raunteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

- b) Nur mit der Hälfte der Grundfläche sind zu berücksichtigen:

- Räume und Raunteile mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sowie Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche, nach allen Seiten geschlossene Räume;
- Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze.

- c) Bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen ist – soweit bei ihnen mangels Abgeschlossenheit Hausflure usw. in vollem Umfang zur Wohnfläche rechnen – die ermittelte Grundfläche um 10 v. H. zu kürzen. Dies gilt vor allem für Einfamilienhäuser.

Beim Ausmessen der Grundfläche gelten die Innenmaße; werden die Rohbaumaße verwendet, können 3 v. H. abgezogen werden. Die so ermittelte Wohn- oder Nutzfläche ist auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

Bei vermieteten Wohnungen oder Räumen kann jene Grundfläche übernommen werden, die im Mietvertrag der Bemessung der Miete zu Grunde gelegt wurde.

- 6 Eine **Sammelheizung** ist eine Heizungsanlage, bei der an einer Stelle des Gebäudes (Zentralheizung), der Wirtschaftseinheit (Blockheizung) oder der Wohnung (Etagenheizung) ein Wärmeträger mit Hilfe beliebiger Energiearten erwärmt wird und mit diesem alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung erwärmt werden.

Als **Sammelheizung** gelten auch Fernwärmeversorgung, Nachtstromspeicherheizungen, Gasöfen, Kachelöfen-Mehrraumheizungen und zentral versorgte Öl-Einzelöfenheizungen.

- 7 Den Jahressteuersatz, mit dem die jeweils ermittelte Grundfläche zu vervielfältigen ist, entnehmen Sie bitte dem Anschreiben zu diesem Vordruck.