

Hinweise zum Ausfüllen des Vordruckes

Aufforderung zur Abgabe einer Änderungsmitteilung zur Grundsteuerermittlung

1. Für jedes Wohngrundstück, das nur eine Wohnung enthält (Einfamilienhaus) oder das zu mehr als 80 v. Hundert Wohnzwecken dient (Mietgrundstück), ist eine Grundsteueranmeldung nach § 42 ff. Grundsteuergesetz abzugeben, soweit kein Einheitswert festgestellt wurde. Mehrere Gebäude auf einem Grundstück mit einheitlich benutztem Hofraum, Garagenanlage usw. können zusammengefasst werden (z.B. Vorderhaus und Hinterhaus). Bei moderner Wohnsiedlung kann jeweils ein selbständiger zusammenhängender Baukörper (z.B. ein Block) als wirtschaftliche Einheit angesehen werden, auch wenn er mehrere selbständige Hauseingänge und Treppenhäuser hat.
2. Zur Abgabe der Grundsteueranmeldung und damit zur Zahlung der Grundsteuer ist derjenige verpflichtet, der Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäude oder nur Eigentümer der Gebäude ist. Sind mehrere Personen Eigentümer (z.B. Miteigentümer, Gesamtheit aller Eigentümer einer Erbengemeinschaft), sind diese steuerlichen Pflichten von demjenigen Beteiligten zu erfüllen, dem die Verwaltung des Gebäudes oder der Wohnung 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 Grundstückes als wirtschaftlicher Eigentümer anzusehen und hat somit die Pflichten des Eigentümers.
3. Für die Beurteilung der Steuerschuldnerschaft sind die Verhältnisse zum Beginn eines Kalenderjahres ausschlaggebend. Derjenige, der am 1. Januar Eigentümer des Grundstückes war, ist zur Abgabe der Steueranmeldung verpflichtet und schuldet die Jahressteuer, auch dann, wenn das Grundstück innerhalb des Kalenderjahres verkauft wurde.
4. Der 10jährigen Steuerbefreiung unterliegen alle neugeschaffenen Wohnungen soweit sie nach dem 31.12.1980 bis einschließlich 31.12.1991 bezugsfertig geworden sind. Neugeschaffene sind Wohnungen, die durch Neubau oder Anbau oder Erweiterung eines bestehenden Gebäudes geschaffen wurden. Ein Ausbau ist als neugeschaffener Wohnraum anzusehen, wenn dieser bisher zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken diente.
5. Der Berechnung der Grundsteuer ist die Wohn- und Nutzfläche zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen. Bei vermieteten Wohnungen und Räumen kann die der Bemessung der Miete zugrundeliegende Wohn- und Nutzfläche in die Grundsteuer-Anmeldung übernommen werden. Fehlt es daran, insbesondere bei eigengenutzten Wohnungen, ist die Wohn- und Nutzfläche entsprechend §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) zu ermitteln. Danach ergibt sich:
 - a) die Wohn- oder Nutzfläche oder der sonstigen Räume entspricht der Grundfläche der Räume (Innenmaße, bei Rohbauten abzüglich 3 v. H.), die bei der Berechnung der Wohn- oder Nutzfläche zu berücksichtigen sind. Dies sind alle auf dem Grundstück vorhandenen Räume mit Ausnahme der folgenden:
 - a. Hausflure, Treppen, Treppenpodeste **in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen** (zum pauschalen 10%-Abzug von der Wohnfläche bei den übrigen Wohngebäuden s. Buchstabe c);
 - b. Zubehörräume; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen) und ähnliche Räume;
 - c. Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucher-kammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
 - d. Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.
 - b) Nur mit der Hälfte der Grundfläche sind zu berücksichtigen:
 - a. Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sowie Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche, nach allen Seiten geschlossene Räume;
 - b. 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.

Die Wohn- und Nutzfläche ist auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

Eine Sammelheizung ist eine Heizungsanlage, bei der an einer Stelle des Gebäudes (Zentralheizung), der Wirtschaftseinheit (Blockheizung) oder Wohnung (Etagenheizung) ein Wärmeträger mit Hilfe beliebiger Energiearten erwärmt wird und mit diesen alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung erwärmt werden. Als Sammelheizung gelten auch Fernwärmeversorgung, Nachstromspeicherheizungen, Gasöfen, Kachelofen-Mehrraumheizungen und zentral versorgte Öl-Einzelofenheizungen.