

■ WIR SIND DHMP

Grundsteuer 2022

Beschreibung – Mandantenportal

Inhalte

- 01. Zugangsdaten & Anmeldung zum Mandantenportal**
- 02. Erfassung im Mandantenportal**
- 03. Anlage: Begriffserklärung**

01. Zugangsdaten & Anmeldung zum Mandantenportal

Sie erhalten von uns eine **E-Mail** mit Ihrem **Benutzernamen** und einem **Aktivierungs-Link**.



Anmelden

Einladung zum Mandantenportal von GrundsteuerDigital (Max Mustermann)

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Zugangsdaten zum dhmp Mandantenportal zur Erfassung Ihrer Werte.

Benutzername: M-43041362

Aktivierungs-Link:

<https://mandantenonline.de/#/resetPassword?code=17yvi27gwejbvicz>

Mit freundlichen Grüßen
dhmp Grundsteuer-Service
dhmp GmbH & Co. KG

Haben Sie Fragen zu GrundsteuerDigital?
Besuchen Sie uns unter www.grundsteuer-digital.de

Immer sofort auf dem Laufenden bleiben!



GrundsteuerDigital ist ein Produkt von fino taxtech GmbH, Universitätsplatz 12, 34127 Kassel, Deutschland.
Geschäftsführer Björn Kahle, Florian Christ, Inga Krämer, Christian Vos, www.grundsteuer-digital.de

Nachdem Sie auf den **Aktivierungs-Link** geklickt haben, kommen Sie auf die Startseite des Portals, an dem Sie Ihr **Kennwort** vergeben können:



<p>GEMEINSAM WEITERDENKEN</p>	Steuerkanzlei: dhmp GmbH & Co. KG	Adresse: Zur Gießerei 76227 Karlsruhe
	E-Mail: grundsteuer@dhmp.de	Telefon: 0721 98175-0

Willkommen, Max Mustermann!

In diesem Portal können Sie Ihre Grundstücke für die Feststellungserklärungen verwalten, mit Ihrem Steuerberater zusammenarbeiten und den Status von jedem Grundstück nachvollziehen.

Passwort setzen

Benutzername

Passwort

Passwort bestätigen

Zwei-Faktor-Code

Um sich erfolgreich anmelden zu können, fordern Sie bitte nachfolgend einen Code an, welcher Ihnen per E-Mail oder SMS zugeht. Durch diese 2-Faktor-Authentisierung sichern wir Ihre Daten zusätzlich ab.

Zwei-Faktor-Code

[Code anfordern](#)

1

Legen Sie ein Passwort fest

2

Klicken Sie auf „Code anfordern“ um eine E-Mail mit dem Zwei-Faktor-Code zu bekommen.

Einmaliger Login-Passcode ▶ Posteingang x

GrundsteuerDigital <noreply@grundsteuer-digital.de>
 an ingrid.thoma ▾

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr einmalig gültiger Anmelde-Code lautet **278073**.

Wenn Sie die Anmeldung nicht initiiert haben, empfehlen wir Ihnen dringend Ihr Passwort zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen
 GrundsteuerDigital-Team

3

Sie erhalten den Anmelde-Code per E-Mail.

Hinweis:

Falls Sie den Code nicht innerhalb weniger Minuten erhalten haben, schauen Sie bitte in Ihrem Spam-Ordner oder überprüfen Sie ggf. Ihre Firewall.

Sie können im Anschluss über den Link „Code erneut senden“ einen weiteren Versand initiieren.

Zwei-Faktor-Code

Um sich erfolgreich anmelden zu können, fordern Sie bitte nachfolgend einen Code an, welcher Ihnen per E-Mail oder SMS zugeht. Durch diese 2-Faktor-Authentisierung sichern wir Ihre Daten zusätzlich ab.

Noch gültig: 03:57
[Code erneut senden](#)

4

Erfassen Sie den Anmelde-Code im Feld „Zwei-Faktor-Code“ ein.

02. Erfassung im Mandantenportal

Link zum Portal: [Grundsteuer-Mandantenportal](#)

Grundsteuer - Mandantenportal
Max Mustermann

dhmp.
GEMEINSAM WEITERDENKEN

Steuerkanzlei: dhmp GmbH & Co. KG

E-Mail: grundsteuer@dhmp.de

Adresse: Zur Gießerei
76227 Karlsruhe

Telefon: 0721.98175-0

Willkommen, Herr Max Mustermann!

In diesem Portal können Sie Ihre Grundstücke für die Feststellungserklärungen verwalten, mit Ihrem Steuerberater zusammenarbeiten und den Status von jedem Grundstück nachvollziehen.

Bisher wurden noch keine Grundstücke erfasst.

Klicken Sie auf den unteren Button, um Ihr erstes Grundstück anzulegen.

Grundstück hinzufügen

Liegenschaftsinformationen abrufen
 Grundbuchauszug
 Übersicht Geo-Viewer

Nach erfolgreicher Registrierung können Sie damit beginnen, Ihre Werte im Mandantenportal zu erfassen. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die Erfassung von **Grundsteuer B-Sachverhalten in Baden-Württemberg**. Sollten Sie Grundstücke in anderen Bundesländern haben, benötigen Sie zur Erfassung folgende Unterlagen:

Erforderliche Grundstücksdaten für Grundsteuer B	Baden-Württemberg	Bayern, Hessen, Hamburg und Niedersachsen	In allen anderen Bundesländern
Grundbuchdaten	X	X	X
Fläche des Grundstücks (in m ²)	X	X	X
Bodenrichtwert (€/m ²)	X	X	X
Nutzungsart (z. B. wohnen)	X	X	X
Wohn-/Nutzfläche		X	X
Baujahr			X
Anzahl der kleinen, mittleren und großen Wohnungen			X
Anzahl Garagen, Stellplätze			X

Die Erfassung erfolgt in 4 Schritten:

1. Grundstücksadresse
2. Details zum Grundstück
3. Liegenschaftsinformationen (diese Angaben können importiert werden)
4. Eigentumsverhältnisse

Schritt 1: Klicken Sie auf „Grundstück hinzufügen“ und erfassen Sie zunächst die **Grundstücksadresse**

Grundsteuer - Mandantenportal Max Mustermann

dhmp
GEMEINSAM WEITERDENKEN

Steuerkanzlei: dhmp GmbH & Co. KG | Adresse: Zur Gießerei 76227 Karlsruhe
E-Mail: grundsteuer@dhmp.de | Telefon: 0721 98175-0

Grundstücksadresse

Bundesland*
Baden-Württemberg

Gemeinde / Kreis
Karlsruhe

Straße
Musterstraße

Hausnummer
1

PLZ
76227

Ort
Drulach

Abbrechen Weiter oder Enter drücken

1 Erfassen Sie Ihre Grundstücksadresse

Schritt 2: Klicken Sie auf „weiter“, um weitere **Grundstückdetails** zu erfassen

Grundsteuer - Mandantenportal Max Mustermann

dhmp
GEMEINSAM WEITERDENKEN

Steuerkanzlei: dhmp GmbH & Co. KG | Adresse: Zur Gießerei 76227 Karlsruhe
E-Mail: grundsteuer@dhmp.de | Telefon: 0721 98175-0

Details

Aktenzeichen / EW-AZ ⓘ
4711/0815/88

Bezeichnung*
Musterstraße 1, 76227 Drulach

Art der wirtschaftlichen Einheit*
Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

Liegt eine Befreiung/Vergünstigung vor? ⓘ
 Ja Nein

Weitere Angaben

Abweichender Eigentümer

Abbrechen Weiter oder Enter drücken

1 Erfassen Sie **das Aktenzeichen** aus dem Anschreiben des Finanzamtes zur Abgabe der Grundsteuererklärung.

2 Wählen Sie „Grundstück“ (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) aus der Liste aus.

3 Ergänzen Sie weitere – für Sie zutreffende – Angaben wie Befreiungen oder abweichende Eigentümer.

Schritt 3: Klicken Sie auf „weiter“, um weitere **Grundstückdetails** zu erfassen

Grundsteuer - Mandantenportal
Max Mustermann

GEMEINSAM WEITERDENKEN

Steuerkanzlei: dhmp GmbH & Co. KG

E-Mail: grundsteuer@dhmp.de

Adresse: Zur Gießerei 76227 Karlsruhe

Telefon: 0721 98175-0

Grundstück

Eigentumsverhältnisse ?

Art des Grundstücks ?

Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand ?

Erstreckt sich das Grundstück über mehrere heheberechtigte Gemeinden ?
 Ja Nein

Ist auf dem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt? ?
 Ja Nein

Auf Ihrem Grund und Boden wurde ein fremdes / wurden fremde Gebäude errichtet ?
 Ja Nein

Ist das Grundstück bebaut und wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt?
 Ja Nein

Ihr(e) Gebäude wurde(n) auf fremden Grund und Boden errichtet?
 Ja Nein

Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am

Zusätzliche Angabe bei mehr als 10.000 m² Grund und Bodenfläche
 Fläche des gesamten zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteils Grund und Bodens in m², die bebaut oder befestigt ist

Flächenangaben des Grundstücks

Fläche des Grundstücks in m² ?

Bodenrichtwert pro m² ?

7

Bodenrichtwert:

Die Bodenrichtwerte finden Sie ab 01.07.2022 auf der Website der [Gutachterausschüsse Baden-Württemberg \(BORIS-BW\)](#).

1

Wählen Sie aus der Liste die für Sie zutreffenden Eigentumsverhältnisse aus.

2

Ignorieren Sie diese Zeile (Es handelt sich um einen noch nicht behobenen Programmfehler)

3

Wählen Sie hier **nur bei unbebauten Grundstücken** den entsprechenden Listeneintrag aus.

4

Wählen Sie die für Sie zutreffenden Angaben aus.

5

Diese Information wird lediglich benötigt in: **Niedersachsen, Hamburg und Bayern**

6

Erfassen Sie hier die Gesamtfläche der wirtschaftlichen Einheit entsprechend der Steuernummer die Sie vom Finanzamt für Ihr Grundstück erhalten haben inkl. der Nebenflächen. Sie finden die Flächenangaben entweder in Ihrem Schreiben, dem Grundbuchauszug oder Ihrem Kaufvertrag.

Exkurs: Ermittlung des Bodenrichtwertes

Suchen Sie über die **Suchfunktion** von **BORIS-BW** nach Ihrer Adresse oder dem Flurstück zum Beispiel:

Adresse oder Ort, Flurstücke, Richtwertnummer

✕

BORIS-BW

Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte NEUE SUCHE

Wohnbaufläche: Kontakt

2022 Ortliche Fachinformationen anzeigen?

Bodenrichtwert: 300 €/m²
(Wohnbaufläche)

Lage und Wert

Gemeinde	Pforzheim
Gemarkungsname	Pforzheim
Gemarkungsnummer	084070
Bodenrichtwertnummer	40700475
Bodenrichtwert	300 €/m ² (Wohnbaufläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

7

Entnehmen Sie diesen Wert für das Formularfeld „Bodenrichtwert“

Schritt 4: Klicken Sie auf „weiter“, um **Liegenschaftsinformationen** zu erfassen oder zu importieren

Grundsteuer - Mandantenportal Max Mustermann

Gemarkung(en) und Flurstück(e)

Gemarkung 1 Datenbeschaffung

Gemarkung ?

Grundbuchblatt ?

Flur ?

Fläche in m²

Flurstück: Zähler ?

Flurstück: Nenner ?

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler ?

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner ?

Enthalten in welcher Fläche (welcher Bodenrichtwert zutreffend)?

Bitte auswählen v

1

Wenn Sie die einzelnen Werte manuell erfassen wollen, finden Sie im Dokument unter **03. Anlage: Begriffserklärung** eine detaillierte Beschreibung zu den Begriffen und wo Sie die jeweiligen Werte herbekommen.

- a. Erfassen Sie die **Daten aus dem Schreiben** Ihres Finanzamtes
- b. Importieren Sie die Daten über die Funktion „**Liegenschaftsinformationen abrufen**“

Achtung!

Als dhmp-Mandant entstehen Ihnen beim einmaligen Abruf pro Grundstück keine Zusatzkosten, falls der Service mehrfach bzw. missbräuchlich verwendet wird, erlauben wir uns, die angegebenen 2,50 Euro pro Abruf von Liegenschaftsinformationen zu berechnen.

Datenbeschaffung



Liegenschaftsinformationen digital abrufen

Relevante Liegenschaftsinformationen zum Grundstück können Sie im Folgenden digital abrufen und automatisch in GrundsteuerDigital übernehmen. Dazu gehören die folgenden Datenfelder:

- Gemarkung
- Gemarkungsnummer
- Flurstücksnummer
- Flurstückszähler
- Flurstücksnenner
- Bodenrichtwert

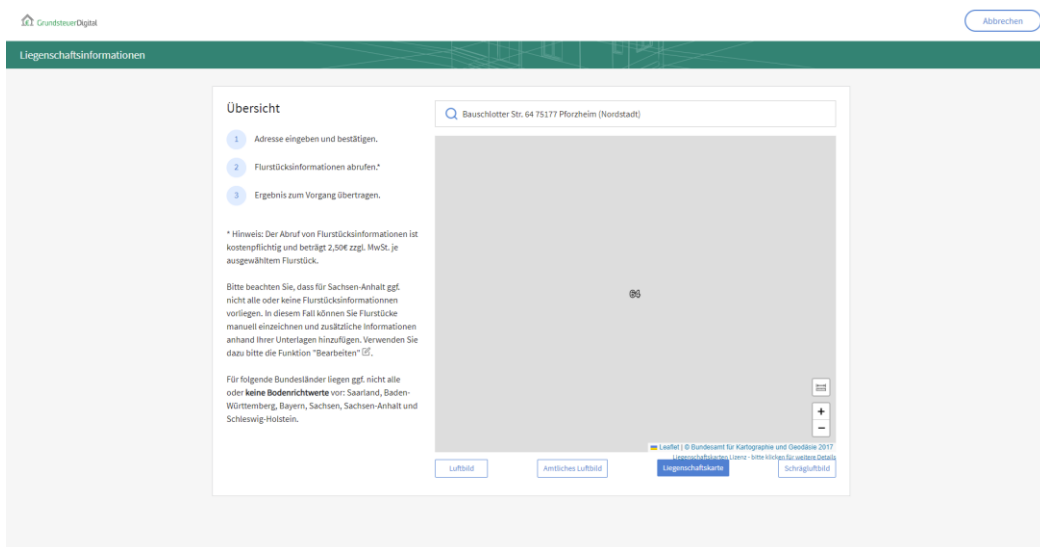


Diese Funktion steht Ihnen in der Anlage und Bearbeitung von Grundstücken zur Verfügung.

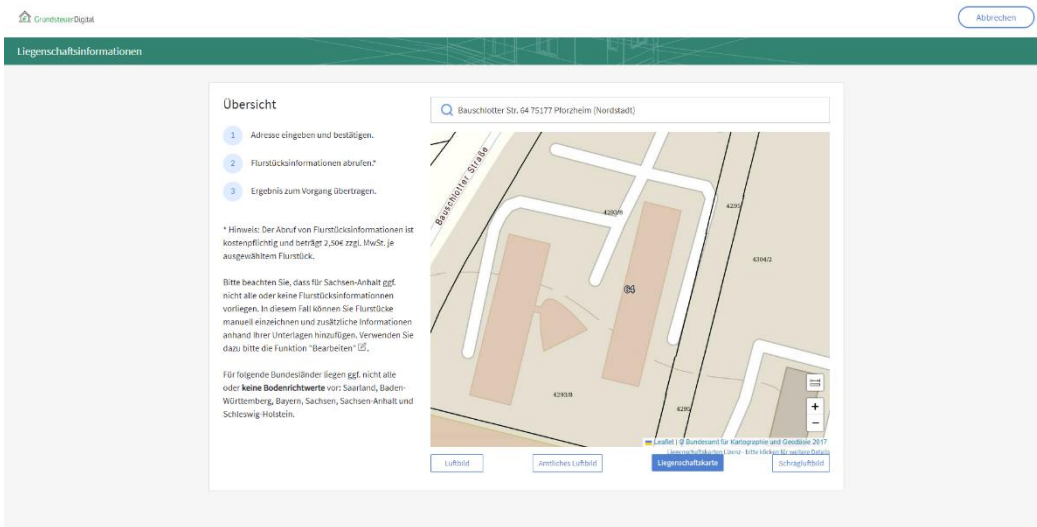
Hierzu werden Sie anhand der Grundstücksadresse zur Auswahl der zugehörigen Flurstücke eingeladen. Diese können Sie im Anschluss direkt in GrundsteuerDigital übertragen. Sollten Informationen wie der Bodenrichtwert noch nicht verfügbar sein, können Sie diesen zu einem späteren Zeitpunkt ergänzen. Die Informationen werden mit 2,50€ je Flurstück berechnet. Die Abrechnung erfolgt hierbei gegenüber Ihrer Steuerberatungskanzlei, welche Ihnen die entstandenen Kosten voraussichtlich weiter berechnen wird. Sprechen Sie hierzu gerne Ihre(n) Steuerberater/in an.

Liegenschaftsinformationen abrufen

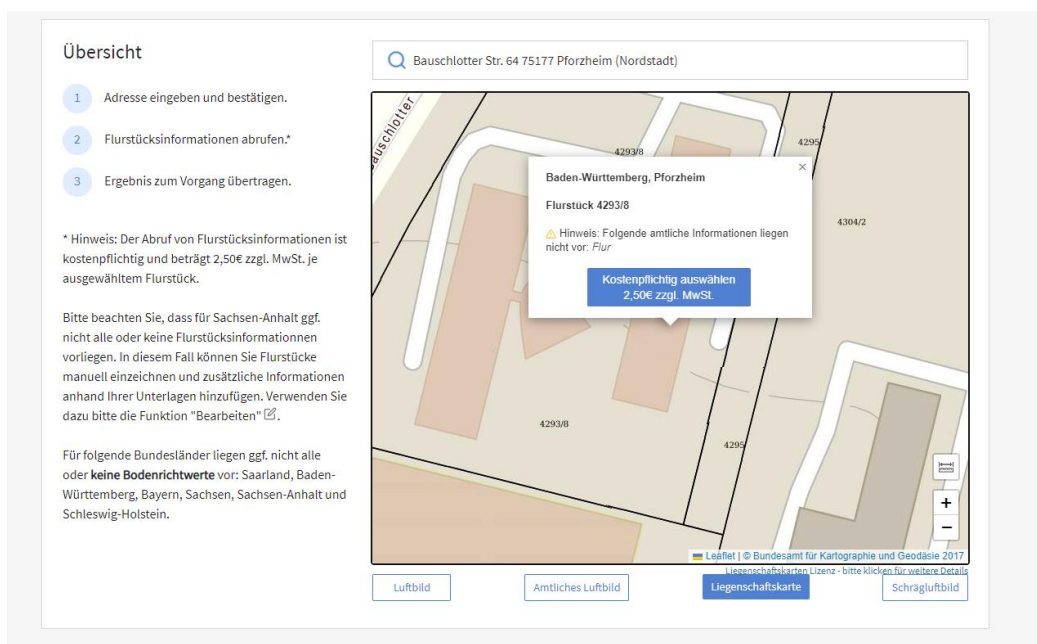
Schritt 1: Klicken Sie auf den **Button „Liegenschaftsinformationen abrufen“** und **bestätigen** Sie die **Grundstücksadresse** im Suchfenster



Es öffnet sich diese Seite mit Ihren Werten:



Klicken Sie in der Karte auf **Ihr Objekt** und wählen Sie **„Kostenpflichtig auswählen 2,50 € zzgl. MwSt.“**
 (Diese Kosten sind für dhmp Mandanten inkludiert und werden ihnen nicht zusätzlich berechnet)



Es erscheinen in der **linken Übersicht** die Informationen zum **ausgewählten Flurstück**.

Übersicht

Flurstück#1

11.091 m² Fläche

Gemarkung 4070

Flur

Flurstück Zähler 4293

Flurstück-Nenner 8

FKZ 08407000004293000801

Suche: Straße Hausnummer PLZ Ort

Luftbild Amtliches Luftbild Liegenschaftskarte Schrägluftbild

1

Auswahl übertragen

Mit dem Button „Auswahl übertragen“ werden die entsprechenden Felder in Ihr Formular übernommen.

Gemarkung(en) und Flurstück(e)

Gemarkung 1 Datenbeschaffung

Gemarkung

Grundbuchblatt

Flur

Fläche in m²

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

Enthalten in welcher Fläche (welcher Bodenrichtwert zutreffend)?

Bitte auswählen

- Bitte auswählen
- Erste Fläche
- Zweite Fläche
- Beide Flächen

1

Wenn Ihre wirtschaftliche Einheit (Grundstück) unterschiedliche Bodenrichtwerte hat, geben Sie an, auf welche der Flächen sich der erfasste Bodenrichtwert bezieht.

Mit **Weiter** gelangen Sie zur Erfassungsmöglichkeit von Dokumenten.

Mit **Speichern** gelangen Sie zurück zu Ihrer Startseite bei dem Sie nun in einem letzten Schritt Ihre Daten für uns freigeben können.

Grundsteuer - Mandantenportal
Max Mustermann

GEMEINSAM WEITERDENKEN

Steuerkanzlei: dhmp GmbH & Co. KG

Adresse: Zur Gießerei
76227 Karlsruhe

E-Mail: grundsteuer@dhmp.de

Telefon: 0721 98175-0

Willkommen, Herr Max Mustermann!

In diesem Portal können Sie Ihre Grundstücke für die Feststellungserklärungen verwalten, mit Ihrem Steuerberater zusammenarbeiten und den Status von jedem Grundstück nachvollziehen.

Grundstücke

Unbebautes Grundstück ...

Bauschlatter Straße 64, 75173 Pforzheim, Baden-Württemberg

Entwurf, für Steuerbüro nicht sichtbar.
(stztz freigeben)

G-37753772

+ Neues Grundstück

!

Nicht vergessen!
Daten zur Weiterbearbeitung an die dhmp freigeben.

Liegenschaftsinformationen abrufen

Grundbuchauszug

Übersicht Geo-Viewer

!

**Abruf Grundbuchauszug:
Zusätzliche hohe Kosten beachten!**

In der Regel sind die Infos aus dem Kaufvertrag, dem Schreiben vom Finanzamt oder Ihrer Abschrift vom Grundbuchauszug ersichtlich. Sie sollten diese o. g. Funktion „Grundbuchauszug“ nur dann nutzen, wenn Ihnen Ihre Unterlagen abhandengekommen sind.

03. Anlage: Begriffserklärung

Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Zum Begriff "benutzbar" siehe "unbebaute Grundstücke".

Eine Bebauung liegt auch dann vor, wenn die Gebäude vom Wert bzw. vom Umfang her von untergeordneter Bedeutung sind.

Diese 8 Grundstücksarten gibt es:^[1]

- **Einfamilienhäuser:** Das sind Wohngrundstücke, die 1 Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- **Zweifamilienhäuser:** Das sind Wohngrundstücke, die 2 Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- **Wohneigentum:** Gemeint ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Mietwohngrundstücke:** Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit 3 oder mehr Wohnungen. Sie müssen zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen.
- **Teileigentum:** Hierbei handelt es sich um das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Geschäftsgrundstücke:** Das sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.
- **gemischt genutzte Grundstücke:** Das sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.
- **sonstige bebaute Grundstücke:** Hierunter fallen alle Grundstücke, die zu keiner anderen Grundstücksart gehören.

Die Abgrenzung der Grundstücksarten wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohnfläche zur Nutzfläche vorgenommen.

Eine "Wohnung" ist definiert als die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushalts möglich ist. Diese Räume müssen baulich abgetrennt sein, einen eigenen Zugang haben und über Küche, Bad und Toilette verfügen. Die Wohnfläche soll mindestens 20 qm betragen.

Bodenrichtwert

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands.^[1]

Die Bodenrichtwerte spielen bei der Berechnung des Grundsteuerwertes eine wichtige Rolle – nur nicht in Bayern und in Hamburg:

- In Bayern wird der Grundsteuerwert wertunabhängig ermittelt. Bei dem sog. reinen Flächenmodell kommen Bodenrichtwerte nicht zur Anwendung.
- Auch Hamburg lässt die Bodenrichtwerte außen vor und berücksichtigt stattdessen die Wohnlage.

Einheitswert-Aktenzeichen

Bisher wurde die Grundsteuer mithilfe des Einheitswerts berechnet. Für die Erklärung zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte^[1] benötigt man das Einheitswert-Aktenzeichen. Dieses findet sich auf dem bisherigen Einheitswertbescheid.

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes

Für jedes Grundstück muss eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgegeben werden. Eine Abgabe per ELSTER ist Pflicht.

Nach derzeitigem Stand soll ab 1.7.2022 die Möglichkeit der elektronischen Übermittlung bestehen. Letzter Tag der Abgabefrist soll der 31.10.2022 sein.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist ein Verfahren zur Berechnung des Grundsteuerwertes im Rahmen des Bundesmodells. Es wird angewendet bei Wohngrundstücken, also

- **Einfamilienhäusern:** Das sind Wohngrundstücke, die 1 Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- **Zweifamilienhäusern:** Das sind Wohngrundstücke, die 2 Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- **Wohneigentum:** Gemeint ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Mietwohngrundstücken:** Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit 3 oder mehr Wohnungen. Sie müssen zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen.

Im Ertragswertverfahren ermittelt sich der Grundsteuerwert aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags (Barwert des Reinertrags)^[1] und des abgezinsten Bodenwerts.^[2]

Flur

Mit Flur wird ein Teil der Gemarkung bezeichnet, nämlich die Nutzfläche einer Siedlung. Der Flur besteht aus mehreren Grundstücken, den sog. Flurstücken. Die Flurnummer kann z.B. dem Grundbuchauszug entnommen werden.

Flurstück

Flurstück ist die Bezeichnung für ein Grundstück. Die Flurstücknummer besteht aus Zähler und Nenner und lautet z.B. 64/711. Sie findet sich z.B. im Grundbuchauszug. Mehrere Flurstücke bilden zusammen den Flur.

Flurstück: Zähler/Nenner

Mit Flurstück wird ein einzelnes Grundstück bezeichnet. Die Nummer eines Flurstücks besteht aus Zähler und Nenner, also lautet zum Beispiel 83/194.

Wichtig: Der gesamte Grundbesitz, der zum Beispiel mit einem Einfamilienhaus bebaut und im Übrigen als Garten genutzt wird, kann durchaus aus mehreren Flurstücken bestehen. In der Feststellungserklärung sind alle Flurstücke des Steuerpflichtigen separat anzugeben.

Auch die Flurstücknummern finden sich im Grundbuchauszug.

Hinweis: Nicht jedes Flurstückskennzeichen hat auch einen Flurstücksenner. Dieses Feld ist dann frei zu lassen.

Wo ist diese Angabe zu finden? Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte / Auszug aus dem Liegenschaftskataster, GeoViewer

Gemarkung

Die gesamte Fläche einer Gemeinde nennt man Gemarkung. Meist stimmen Gemarkung und politische Gemeinde überein. Durch Gemeindegebietsreformen kann es jedoch passieren, dass eine Gemarkung sich über mehrere politische Gemeinden erstreckt. Die Gemarkung findet sich z.B. im Grundbuchauszug.

Geschäftsgrundstücke

Zu den Geschäftsgrundstücken gehört ein Grundstück, wenn es überwiegend zu betrieblichen oder öffentlichen Zwecken genutzt wird. Maßgebend ist das Verhältnis der Nutzfläche zur Wohnfläche.

Ein Geschäftsgrundstück liegt vor bei

- **Teileigentum:** Hierbei handelt es sich um das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Geschäftsgrundstücken:** Das sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.
- **gemischt genutzten Grundstücken:** Das sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.
- **sonstigen bebauten Grundstücken:** Hierunter fallen alle Grundstücke, die zu keiner anderen Grundstücksart gehören.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein Grundstücksregister. Darin sind Grundstücke und deren Eigentümer verzeichnet. Auch mit dem Grundstück verbundene Rechte und Lasten finden sich dort, z.B. Wegrechte, Nießbrauchs- und Wohnrechte, Grunddienstbarkeiten, Grundschulden oder Hypotheken.

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt geführt.

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug ist eine Abschrift des Grundbuchblattes.

Diesen erhält man, wenn man Eigentümer, Erbbauberechtigter oder Inhaber eines eingetragenen Rechts ist. Auch wenn man ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, bekommt man einen Grundbuchauszug. Dies gilt z.B., wenn Verkaufsverhandlungen schon konkret und weit vorangeschritten sind oder für Erben und Pflichtteilsberechtigte.

Grundbuchblatt

Ein Grundbuchblatt ist ein Teil eines Grundbuchs und enthält Angaben zu einem bestimmten Grundstück: die Flurstücknummern, die Eigentumsverhältnisse und ggf. welche Lasten und Beschränkungen es gibt.

Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche ist ein wichtiger Faktor bei der Berechnung der Grundsteuer. Denn egal, ob es sich um ein unbebautes Grundstück oder ein bebautes Grundstück handelt bzw. wie das Grundstück bebaut ist, die Grundstücksfläche muss man wissen. Das gilt übrigens sowohl für das Bundesmodell als auch für alle Landesmodelle.

Wie groß das Grundstück ist, kann z.B. dem Grundbuchauszug entnommen werden bzw. ergibt sich aus dem Kaufvertrag.

Immobilienart

Unter den Begriff Immobilie fallen sowohl Grundstücke als auch Wohngebäude und betrieblich genutzte Gebäude. Das Bewertungsgesetz sieht für die Bewertung weitere Gebäudearten vor: Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohneigentum, Museen, Kindergärten, Einzel- und Mehrfachgaragen, Sport- und Tennishallen, Verbrauchermärkte u.v.m.^[1]

Die Gebäudeart ist wichtig für die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer sowie die Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes im Rahmen des Sachwertverfahrens.

Nutzungsart

Die Nutzungsart entscheidet darüber, welches Verfahren zur Bewertung und zur Berechnung des Grundsteuerwertes angewendet werden muss. Bei überwiegender Nutzung zu Wohnzwecken gilt normalerweise das Ertragswertverfahren, bei überwiegender betrieblicher Nutzung grundsätzlich das Sachwertverfahren. Maßgebend für die Nutzungsart ist das Verhältnis der Wohnfläche zur Nutzfläche.

Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine oder keine benutzbaren Gebäude befinden.

Benutzbar ist ein Gebäude, wenn es bezugsfertig ist. Bezugstfertig wiederum bedeutet, dass das Gebäude insgesamt, die einzelnen Wohnungen oder anderen Räume bestimmungsgemäß genutzt werden können. Voraussetzung dafür ist, dass alle wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen und ggf. nur noch geringfügige Restarbeiten durchzuführen sind. Müssen also zum Beispiel noch Wände gestrichen oder Bodenbelag verlegt werden, schließen diese Arbeiten die Bezugstfertigkeit nicht aus.

Maßgebender Zeitpunkt für die Bezugstfertigkeit ist der Feststellungszeitpunkt.

Ist ein Gebäude nicht mehr benutzbar, kann aus einem bebauten Grundstück wieder ein unbebautes Grundstück werden. Die Benutzbarkeit endet insbesondere dann, wenn das Gebäude verfällt oder zerstört ist und es deshalb keine auf Dauer benutzbaren Räume mehr gibt.

Keine Rolle spielt, um was für ein Gebäude es sich handelt. Deshalb handelt es sich auch dann um ein bebautes Grundstück, wenn es sich um kleine oder geringwertige Gebäude handelt, wie z.B. eine Garage, ein Kiosk oder ein Geräteschuppen.

Wichtig

Bisher galten Grundstücke auch dann als unbebaut, wenn sich auf ihnen Gebäude von untergeordneter Bedeutung befanden. Diese Regelung wurde in § 246 BewG nicht übernommen und gilt damit nicht mehr für die ab 1.1.2022 stattfindende Neubewertung der Grundstücke. Das kann dazu führen, dass ein Grundstück, das bisher als unbebaut galt, nun als bebautes Grundstück bewertet wird.

Wohngrundstücke

Zu den Wohngrundstücken gehört ein Grundstück, wenn die Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt. Maßgebend ist das Verhältnis der Wohnfläche zur Nutzfläche.

Wohngrundstücke sind:

- **Einfamilienhäuser:** Das sind Wohngrundstücke, die 1 Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

- **Zweifamilienhäuser:** Das sind Wohngrundstücke, die 2 Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- **Wohneigentum:** Gemeint ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Mietwohngrundstücke:** Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit 3 oder mehr Wohnungen. Sie müssen zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen.

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil

Der zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil beschreibt den Teil eines Eigentümers an einem gemeinschaftlichen Eigentum. Mit dem Wert ist demnach festgelegt wie viele Bruchstücke eines gemeinschaftlichen Eigentums einer Person gehören.

Tragen Sie bitte den Anteil (z. B. 1/1 oder 1/2) des jeweiligen (Mit-)Eigentümers an der wirtschaftlichen Einheit ein. Die Anteile finden Sie z.B. im Grundbuch unter der Rubrik „Eigentümer“, in der Teilungserklärung oder dem Katasterauszug bei „Angaben zum Eigentum“.

Wo ist diese Angabe zu finden? Kaufvertrag, Grundbuchauszug

dhmp Merkblätter

Sie haben noch Fragen zum Thema aus diesem Merkblatt, dann sprechen Sie uns bitte an, wir beraten Sie gerne! Darüber hinaus haben wir zu zahlreichen interessanten Themen weitere Merkblätter für Sie vorbereitet. Bei Interesse erhalten Sie diese von Ihrem dhmp Ansprechpartner.

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

Unsere Ansprechpartner stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung



Tobias Merkel

Projektverantwortlicher
Partner, Steuerberater



Ingrid Thoma

Projektmanagement, Digitalisierung

dhmp GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Zur Gießerei 16 . 76227 Karlsruhe

TEL +49. (721). 98175-0

grundsteuer@dhmp.de

www.dhmp.de

