

## Neubewertung – welche Grundstücksart besitzen Sie?

Verhindern Sie durch konkrete Zurordnung falsche Angaben in der Feststellungserklärung!

### Ist Ihr Grundstück land- oder forstwirtschaftlich nutzbar?

(z. B. zur Tierhaltung, als Weidefläche oder Forstbetrieb)

↓ Nein

↓ Ja

### Befinden sich benutzbare Gebäude auf Ihrem Grundstück?

↓ Nein

↓ Ja

**Sie besitzen ein unbebautes Grundstück.**

**Achtung:** Ein Grundstück kann auch schon bei geringfügiger Bebauung (z. B. Schuppen, Hütte) als bebaut gelten!

Für baureife Grundstücke gelten ggf. besondere Regelungen.

**Der sog. Grundsteuerwert bestimmt sich nach der Fläche und dem Bodenrichtwert.**

**Sie verfügen über ein bebautes Grundstück.**

Der Grundsteuerwert ermittelt sich - je nach Grundstücksart - entweder mit Hilfe des sog. Ertragswertverfahrens oder mit Hilfe des sog. Sachwertverfahrens.

↓ Ja

Hier ist zudem von Bedeutung, ob Teile der Fläche sog. **Unland** darstellen, welches nicht kulturfähig ist, oder ob sog. **Geringstland** mit nur geringer Ertragsfähigkeit vorliegt.

**Die Bewertung der Flächen erfolgt auf Basis des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs mit einem typisierten Ertragswert.**

### Bei der Bewertung sind folgende Grundstücksarten zu unterscheiden:

- **Einfamilienhaus:** Wohngrundstück, das genau eine Wohnung enthält und kein Wohnungseigentum ist.
- **Zweifamilienhaus:** Wohngrundstück, das zwei Wohnungen enthält und kein Wohnungseigentum ist.  
Ein- und Zweifamilienhäuser dürfen auch zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beansprucht und die Nutzung als Ein- bzw. Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt
- **Wohnungseigentum:** Sondereigentum an einer Wohnung mit Anteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem diese gehört (also üblicherweise eine Eigentumswohnung).
- **Mietwohngrundstück:** Grundstück mit drei oder mehr Wohnungen. 80 % der Wohn- und Nutzfläche müssen hierbei Wohnzwecken dienen.
- **Geschäftsgrundstück:** Grundstück, das zu mehr als 80 % eigenen oder fremden betrieblichen Zwecken dient (etwa bei Betriebsverpachtung).
- **Teileigentum:** Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes mit Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Vornehmlich handelt es sich hierbei um betrieblich genutzte Einheiten (z. B. Lageranteil).
- **Gemischt genutztes Grundstück:** Grundstück, das teils Wohnzwecken und teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dient (z. B. ein Grundstück, das nur zu 80 % oder weniger betrieblich genutzt wird und somit kein Geschäftsgrundstück ist).
- **Sonstige bebaute Grundstücke:** Alle bebauten Grundstücke, die nicht unter die zuvor genannten Arten fallen (z. B. Altersheime oder Sportstätten).

**Bewertung im Ertragswertverfahren.**

**Bewertung im Sachwertverfahren.**

### Gut zu wissen

Mehrere Grundstücke können ggf. eine gemeinsam zu bewertende wirtschaftliche Einheit bilden.

Hinweise zur Einordnung Ihres Grundstücks finden Sie u. a. im Grundbuchauszug bzw. im Bestandsnachweis, in früheren Einheitswert- oder Grundsteuerermessbescheiden, in Kaufverträgen, Lageplänen oder Immobiliengutachten.