

Anleitung

für die Anlage Grundstück zur Feststellungserklärung (Vordruck BBW 2)

So wird der Vordruck ausgefüllt

Bitte beantworten Sie alle für das Grundstück zutreffenden Fragen. Füllen Sie den Vordruck bitte deutlich und vollständig aus. Benutzen Sie für die Eintragungen nur die zutreffenden weißen Felder oder kreuzen Sie diese an. Soweit bei längeren Namen und Bezeichnungen der Platz nicht ausreicht, verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen.

Reicht der vorgesehene Raum für die erforderlichen Eintragungen im Vordruck nicht aus, fordern Sie weitere Vordrucke beim Finanzamt an.

Angaben zum Grundstück

Zu Zeilen 1 bis 8

Angaben zum gesamten Grundstück sind auch dann erforderlich, wenn nur ein Teil des Grundstücks auf den Erwerber übergeht. Diese Angaben dienen der Ermittlung des Bodenwerts. Der Bodenwert ist für den Mindestwert bei einer Bewertung nach dem Ertragswertverfahren (§ 146 Abs. 6 BewG) und bei einer Bewertung in Sonderfällen (§ 147 BewG) von Bedeutung. Hierzu sind u.a. die Gemarkung, die Grundbuchblattnummer, die Flur und Flurstücksnummer oder sonst übliche Katasterbezeichnungen anzugeben.

Der Anteil an gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen ist in das Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit diesem genutzt wird (§ 138 Abs. 3 Satz 2 BewG).

Angaben zum Grund und Boden

Grundstücksfläche

Zu Zeilen 9 bis 12

Kommen für ein Grundstück unterschiedliche Bodenrichtwerte oder Geschossflächenzahlen in Betracht, sind jeweils gesonderte Flächenangaben erforderlich. Bei Wohnungs- oder Teileigentum ist nur die auf das jeweilige Wohnungs- oder Teileigentum entfallende Fläche einzutragen.

Bodenrichtwerte

Maßgebend ist der Bodenrichtwert, der für das jeweilige Gebiet von dem zuständigen Gutachterausschuss beim Kreis oder bei der Gemeinde gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum letzten Ermittlungstichtag vor dem Besteuerungszeitpunkt festzulegen ist. Für unbebaute baureife Grundstücke, die mit **lagetypischen Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks** übereinstimmen, ist der Bodenrichtwert anzusetzen. Lagetypische Merkmale sind insbesondere das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, die sich in der Geschossflächenzahl, in der Anzahl der möglichen Geschosse, gegebenenfalls in der Grundstückstiefe und der Grundstücksgröße ausdrücken kann. Der Wert von Grundstücken, die von den lagetypischen Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen, ist aus dem Bodenrichtwert abzuleiten.

Ecklage, Zuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Beschaffenheit des Baugrunds und andere wertbeeinflussende Umstände, z.B. Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen, Altlasten und Grunddienstbarkeiten bleiben außer Ansatz bzw. sind durch den Abschlag nach § 145 Abs. 3 BewG bzw. nach § 147 Abs. 2 BewG abgegolten.

Außenanlagen bleiben außer Ansatz.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt das Maß der zulässigen baulichen Nutzung an. Sie entspricht dem Verhältnis der gesamten Geschossflächen zur Grundstücksfläche. Geben Sie bitte hier die Geschossflächenzahl an; sie kann bei der örtlichen Bauordnungsbehörde erfragt werden.

Unbebaute Grundstücke

Zu Zeilen 13 bis 15

Ein unbebautes Grundstück ist ein Grundstück, auf dem sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit von den künftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern nach objektiven Verhältnissen genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauauf-

sichtsbehörde ist nicht entscheidend.

Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden sind als unbebaut anzusehen. Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn der Verfall so weit fortgeschritten ist, dass das Gebäude nach objektiven Verhältnissen auf Dauer nicht mehr benutzt werden kann.

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn die Jahresmiete weniger als 1 % des Bodenwerts beträgt (§ 145 Abs. 2 BewG).

Bauland

Zu Zeile 13

Als unbebaute Grundstücke sind auch baureife Grundstücke zu bewerten, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind und ihre sofortige Bebauung möglich ist.

Ein Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei, wenn die Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen und die Beitragszahlungen geleistet worden sind.

Bauerwartungsland

Zu Zeile 14

Bauerwartungsland sind solche Flächen, die planungsrechtlich für eine Bebauung zwar noch nicht bestimmt sind, bei denen aber damit zu rechnen ist, dass sie in absehbarer Zeit bebaut werden. Bauerwartungsland liegt im so genannten Außenbereich.

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Im Regelfall handelt es sich hierbei um größere, unerschlossene Grundstücksflächen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.

Bei Rohbauland ist zwischen Brutto- und Nettorohbauland zu unterscheiden. Brutorohbauland umfasst bebaubare Flächen sowie Straßen- und andere Verkehrsflächen. Mit Nettorohbauland wird die um die abzutretenden Straßenflächen verkleinerte, bebaubare Fläche bezeichnet.

Wohnungsbegriff

Zu Zeile 16

Unter einer Wohnung ist eine Zusammenfassung von Räumen zu verstehen, die von anderen Wohnungen oder Räumen baulich getrennt ist. Es muss somit ein dauerhafter baulicher Abschluss vorhanden sein, der jedoch nicht in allen Belangen den Anforderungen an die Abgeschlossenheit nach den Bestimmungen zum Wohnungseigentumsgesetz oder nach den DIN-Vorschriften entsprechen muss. Weiter muss ein eigener Zugang bestehen, der nicht durch einen anderen Wohnbereich führt. Diese Voraussetzung ist z. B. erfüllt, wenn ein eigener Zugang unmittelbar von außen vorhanden ist oder wenn jede Wohneinheit in dem Gebäude jeweils durch eine abschließbare Eingangstür gegenüber dem gemeinsamen Treppenhaus oder Vorraum abgetrennt ist. Die zu einer Wohneinheit zusammengefassten Räume müssen über eine Küche verfügen. Dabei reicht es aus, wenn in dem als Küche vorgesehenen Raum die Anschlüsse für diejenigen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände vorhanden sind, die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendig sind, insbesondere Stromanschluss für den Elektroherd bzw. Gasanschluss für den Gasherd, Kalt- und gegebenenfalls Warmwasserzuleitung und ein Abguss. Weiter müssen ein Bad mit Wanne oder Dusche und eine Toilette vorhanden sein; ein Waschbecken reicht nicht aus. Die Wohnfläche muss mindestens 23 m² betragen.

Zuschlag bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Bei bebauten Grundstücken, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, wird der um die Alterswertminderung gekürzte Ausgangswert um einen Zuschlag von 20 % erhöht, wenn diese

Grundstücke ausschließlich Wohnzwecken dienen.

Arbeitszimmer

Ein häusliches Arbeitszimmer ist der Nutzung zu Wohnzwecken zuzurechnen.

Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen kommt nur dann ein Zuschlag in Betracht, wenn sie wie ein Einfamilienhaus gestaltet sind oder in einer Wohnanlage mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten belegen sind.

Betriebsgrundstücke

Zu Zeilen 18 bis 23

Dient ein Grundstück zu mehr als der Hälfte seines Werts zu gewerblichen oder zu freiberuflichen Zwecken des Voreigentümers, handelt es sich um ein Betriebsgrundstück. Ob ein Grundstück gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken dient, ist nach ertragsteuerlichen Grundsätzen zu entscheiden.

Das einem Mitunternehmer gehörende Grundstück, das zu mehr als der Hälfte seines Werts betrieblichen Zwecken der Personengesellschaft dient, ist nicht Grundvermögen des Mitunternehmers, sondern gehört als Betriebsgrundstück zum Betriebsvermögen der Personengesellschaft. Das gleiche gilt, wenn das Grundstück mehreren Mitunternehmern gehört, ohne dass fremde Dritte Miteigentum haben. Gehört das Grundstück neben dem Voreigentümer weiteren Miteigentümern, gilt dies nur dann, wenn alle Miteigentümer auch als Mitunternehmer im Besteuerungszeitpunkt an der Personengesellschaft beteiligt sind.

Grundstücke des Ehegatten, die dem Gewerbebetrieb des anderen Ehegatten dienen, sind keine Betriebsgrundstücke und gehören nicht zu dessen Betriebsvermögen. Dies gilt auch für den Grundbesitz, der dem Ehegatten eines Mitunternehmers einer Personengesellschaft gehört.

Gebäude im Zustand der Bebauung

Zu Zeilen 24 bis 30

Befindet sich ein Grundstück im Besteuerungszeitpunkt im Zustand der Bebauung, ist der Grundstückswert um den Wert des im Bau befindlichen Gebäudes zu erhöhen. Dieser Betrag bestimmt sich nach dem Fertigstellungsgrad im Besteuerungszeitpunkt.

Bebautes Grundstück

Zu Zeilen 31 ff.

Die folgenden Angaben werden für die Bewertung der bebauten Grundstücke benötigt. Bitte beachten Sie, dass in den Sonderfällen die Zeilen 31 bis 59 nicht auszufüllen sind. Lesen Sie die entsprechenden Erläuterungen zu Zeilen 63 ff..

Ein bebautes Grundstück ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden sind als unbebaut anzusehen.

Sofern bereits vorhandene Gebäude im Besteuerungszeitpunkt wegen baulicher Mängel oder fehlender Ausstattungsmerkmale (z.B. Heizung, Wohnungstüren) vorübergehend nicht nutzbar sind, liegt weiterhin ein bebautes Grundstück vor. Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn sich auf ihm Gebäude befinden, die keiner oder nur einer unbedeutenden Nutzung zugeführt werden können.

Siehe hierzu auch Erläuterungen zu Zeilen 13 bis 15.

Ertragswertverfahren

Bebaute Grundstücke werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Dabei wird grundsätzlich die vereinbarte Jahresnettokaltmiete im Besteuerungszeitpunkt mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Vervielfacher 12,5 multipliziert. Das Ergebnis stellt den Ausgangswert dar. In den Fällen der üblichen Miete siehe Erläuterungen zu Zeilen 40 bis 55 – Spalte 7 und 8.

Alterswertminderung

Zu Zeile 32

Von Amts wegen wird vom Ausgangswert eine Alterswertminderung von 0,5 % für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit bis zum Besteuerungszeitpunkt berücksichtigt. Höchstens werden jedoch 25 % abgezogen.

Sofern der auf dem Grundstück befindliche Gebäudebestand in verschiedenen Jahren bezugsfertig geworden ist und dafür eine unterschiedliche Alterswertminderung in Betracht kommt, erklären Sie ein Gebäude oder einen Gebäudeteil im Vordruck BBW 2 und jedes weitere Gebäude oder Gebäudeteil im gesonderten Vordruck Einlageblatt BBW 2a. Fordern Sie diesen Vordruck gegebenenfalls beim Finanzamt an.

Bezugsfertigkeit

Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist. Das ist dann der Fall, wenn es von den künftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern nach objektiven Verhältnissen genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend. Die Angaben zur Bezugsfertigkeit sind für die Wertminderung wegen Alters des Gebäudes von Bedeutung.

Durchgreifende Erneuerung

Zu Zeile 33

Bei einer durchgreifenden Erneuerung ist für die Berechnung der Alterswertminderung der Zeitpunkt des Abschlusses der Baumaßnahme einzutragen.

Art der Ausstattung

Zu Zeile 35

Die Zuordnung zu der jeweiligen Ausstattungsart ist bei Wohngrundstücken wie folgt vorzunehmen:

gute Ausstattung:

Neben Sammelheizung und Bad/WC sind ein weiteres Badezimmer mit Bad oder Dusche bzw. zusätzlich zur Sammelheizung weitere Heizquellen, insbesondere ein Kachelofen oder ein offener Kamin oder aufwändige Heiztechnik vorhanden.

mittlere Ausstattung:

mit Sammelheizung und mit Bad/WC.

einfache Ausstattung:

ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Sammelheizung und ohne Bad oder ohne Sammelheizung mit Bad oder vergleichbar einfach ausgestattet.

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht Wohnzwecken dienen, ist die Ausstattung auf einem gesonderten Blatt zu beschreiben, wenn die Ausstattung für die Ermittlung der Miete von Bedeutung ist.

Lage der Räume

Zu Zeilen 40 bis 55 – Spalte 2

Hier ist die Lage der Räume anzugeben, z.B.:

- Kellergeschoss (KG)
- Erdgeschoss (EG)
- 1. Obergeschoss (1. OG)
- Dachgeschoss (DG)
- Anbau (AB)
- Vorderhaus (VH)
- Hinterhaus (HH)

Art der Nutzung

Zu Zeilen 40 bis 55 – Spalte 3

Als Art der Nutzung ist z.B. anzugeben:

- Wohnung/Wohnräume
- Laden
- Büro
- Praxis
- Lager
- Sonstige Räume

Zu Zeilen 40 bis 55 – Spalte 4

Für die Angabe, ob ein Gebäude/Gebäudeteil ertragsteuerlich zum Betriebsvermögen des Gewerbetreibers lt. Zeilen 19 bis 23 gehört, ist auf die Verhältnisse beim Voreigentümer im Besteuerungszeitpunkt abzustellen.

Wohn-/Nutzfläche

Zu Zeilen 40 bis 55 – Spalte 6

Bei Grundstücken oder Grundstücksteilen, die vermietet sind, sind die Angaben zur Wohn-/Nutzfläche dem Mietvertrag zu entnehmen. Liegt keine Vermietung vor und ist daher die übliche Miete anzusetzen, sind bei Ableitung der üblichen Miete aus einem Mietspiegel die dort zu Grunde gelegten Maßstäbe zur Berechnung der Wohn-/Nutzfläche zu beachten. Sind in dem Mietspiegel keine Vorgaben zur Wohn-/Nutzfläche enthalten, ist die Wohn-/Nutzfläche in Anlehnung an die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) oder die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) zu ermitteln.

Soweit bei der Ermittlung der üblichen Mieten (z.B. Vergleichsmieten, Mieten aus Mietspiegeln) bezogen auf den Quadratmeter herangezogen werden und bei dieser Miete die früheren Regelungen der Wohnflächenberechnung zu Grunde gelegt wurden, sind die §§ 43 und 44 II. BV weiterhin anzuwenden.

Wohnflächen sind hiernach die Grundflächen aller Räume, die Wohnzwecken dienen. Hierzu gehören auch die ausgebauten Räume im Kellergeschoss oder Dachgeschoss, die nach dem Bauordnungsrecht zu Wohnzwecken genutzt werden können. Nutzflächen sind die Grundflächen aller Räume, die gewerblichen, freiberuflichen, öffentlichen oder sonstigen Zwecken dienen.

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche (II. BV)

Die Wohn-/Nutzfläche entspricht der Grundfläche aller auf dem Grundstück vorhandenen Räume mit Ausnahme folgender Flächen bzw. Räume:

- Treppen mit mehr als drei Steigungen und Treppenpodeste,
- Hausflure in Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung,
- Zuhörerräume zur Wohnnutzung; als solche kommen in Betracht:
Kellerräume, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen, Garagen und ähnliche Räume,
- Wirtschaftsräume bei der Wohnnutzung; als solche kommen in Betracht:
Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume,
- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m.

Nur mit der Hälfte der Grundfläche sind anzusetzen:

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

Rechnen bei Wohngebäuden mit einer Wohnung (typisches Einfamilienhaus) bzw. mit einer Wohnung und einer nicht abgeschlossenen Wohneinheit oder mit zwei nicht abgeschlossenen Wohneinheiten Hausflure mangels Abgeschlossenheit in vollem Umfang zur Wohnfläche, ist die für das Einfamilienhaus bzw. die für jede nicht abgeschlossene Wohneinheit ermittelte Grundfläche um 10 % zu kürzen.

In die Nutzfläche der gewerblichen, freiberuflichen, öffentlichen oder sonstigen Zwecken dienenden Räume sind die dazugehörigen Nebenräume einzubeziehen. Dies gilt auch, soweit diese im Kellergeschoss belegen sind.

Die Wohn-/Nutzfläche ist auf volle Quadratmeter abzurunden.

Übliche Miete/Mietspiegel

Zu Zeilen 40 bis 55 – Spalten 7 und 8

Die übliche Miete ist anzusetzen, wenn das Gebäude oder ein Teil davon zum Besteuerungszeitpunkt

- von dem Eigentümer oder dessen Familie selbst genutzt wurde,
- leer gestanden hat,
- zu vorübergehendem Gebrauch überlassen wurde,
- anderen unentgeltlich zur Nutzung überlassen wurde oder
- zu einer um mehr als 20 % von der üblichen Miete nach oben oder unten abweichenden tatsächlichen Miete (Zeilen 40 bis 55 – Spalte 9) überlassen wurde.

Die übliche Miete ist die Miete, die für nach Art, Lage, Größe, Ausstattung und Alter vergleichbare, nicht preisgebundene Grundstücke von fremden Mietern gezahlt wird; die Betriebskosten bleiben außer Ansatz.

Die übliche Miete kann regelmäßig aus den örtlichen Mietspiegeln entnommen, aus Vergleichsmieten für vermietete Gebäudeteile abgeleitet oder mit Hilfe einer Mietdatenbank (§ 558e BGB) geschätzt werden. Die übliche Miete im Besteuerungszeitpunkt ist in Spalte 7 der Zeilen 40 bis 55 als Monatsmiete pro m² anzugeben und in Spalte 8 durch Multiplikation mit der Wohn-/Nutzfläche aus Spalte 6 auf eine übliche Monatsmiete umzurechnen.

Beispiel zur üblichen Miete:

Am 23.1.2007 geht ein vom Erblasser bisher vermietetes Einfamilienhaus mit 120 m² Wohnfläche durch Erbfall auf die Erben über. Als monatliche Nettokaltmiete ist ein Betrag von 660 € vereinbart. Die Mietspiegelmiete für vergleichbare Objekte beträgt 4,10 €/m². Es ergibt sich somit eine übliche Monatsmiete von 492 €. Da die übliche Monatsmiete um mehr als 20 % von der tatsächlichen Miete nach unten abweicht, ist bei der weiteren Ermittlung des Grundbesitzwerts von der üblichen Miete auszugehen. Diese wird dazu in eine Jahresmiete von 5.904 € umgerechnet.

Vereinbarte monatliche Nettokaltmiete im Besteuerungszeitpunkt

Zu Zeilen 40 bis 55 – Spalte 9

Die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete im Besteuerungszeitpunkt ist das Gesamtentgelt, das die Mieter bzw. Pächter für die Nutzung des bebauten Grundstücks auf Grund vertraglicher Vereinbarungen (z. B. im Mietvertrag) zu zahlen haben (Sollmiete = vereinbarte Nettokaltmiete; § 146 Abs. 2 BewG). Auf die tatsächliche Zahlung durch die Mieter bzw. Pächter kommt es nicht an. Zur weiteren Ermittlung des Grundbesitzwerts wird die monatliche Miete vom Finanzamt auf eine Jahresmiete umgerechnet.

Geben Sie bitte auch in den Fällen einer vereinbarten Nettokaltmiete die übliche Miete für das Gebäude/den Gebäudeteil in Spalten 7 und 8 des Vordrucks an (vgl. Erläuterungen zur üblichen Miete).

Beispiel zur vereinbarten monatlichen Nettokaltmiete:

Am 31.1.2007 geht ein ab dem 1.6.2005 vermietetes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 120 m² durch Schenkung über. Die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete betrug 600 € (5,00 €/m²). Zum jeweils 1.6. eines Jahres sieht der Mietvertrag eine Steigerung der vereinbarten Nettokaltmiete in Höhe von 0,20 € je m²/Wohnfläche vor.

Die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete zum Besteuerungszeitpunkt ermittelt sich aus der am 31.1.2007 vereinbarten monatlichen Miete/m² von 5,20 €, welche in Zeilen 40 bis 55 - Spalte 9 als Monatsmiete in Höhe von 624 € zu erklären ist. Zur weiteren Ermittlung des Grundbesitzwerts wird diese durch das Finanzamt in eine Jahresmiete von 7.488 € umgerechnet.

Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV (ab 01.01.2004: Betriebskostenverordnung) sind nicht in die Miete einzubeziehen. Sollten diese Betriebskosten insgesamt oder teilweise nicht auf den Mieter bzw. Pächter umgelegt worden sein, sondern in der vereinbarten Miete enthalten sein, sind sie

bei der Mietermittlung abzuziehen. Zu den Betriebskosten gehören u.a.:

Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung, Kosten des Betriebs der zentralen Sammelheizungsanlage einschließlich der Wartung und Reinigung, Kosten der zentralen Warmwasserversorgung, Kosten des Betriebs von Aufzügen, Gebühren für Straßenreinigung und Müllabfuhr, Kosten der Hausreinigung, Kosten der Gartenpflege, Kosten der Beleuchtung (Allgemeinstrom), Schornsteinfegergebühren, Beiträge zu Gebäudehaftpflicht- und -sachversicherungen, Kosten für den Hauswart, Kosten für Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss, Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung, Eichkosten für Kalt- und Warmwasserzähler, Kosten der Elementarschadenversicherung sowie sonstige Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Sonstige Zahlungen

Die Nettokaltmiete ist um sonstige Zahlungen zu erhöhen. Das sind insbesondere Vergütungen für außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters (Reklamenutzung, Automatenaufstellung, Verkabelung, Nutzung eines Schwimmbades), Untermietzuschläge, abwohnbare Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen, nicht in Geld bestehende Leistungen des Mieters (Übernahme der Grundstücksverwaltung).

Garagen und Stellplätze

Zu Zeilen 56 und 57

Hier ist die Zahl der Stellplätze in Garagen (Einzelgaragen, Doppelgaragen, Tiefgaragen usw.) und der Außenstellplätze einschließlich Carports anzugeben.

Miete für Stellplätze

Zu Zeilen 40 bis 57 – Spalten 7 bis 9

Die Miete für Stellplätze in Garagen usw. ist grundsätzlich in den Zeilen 56 und 57 gesondert zu erklären. Falls die Miete für Garagen usw. bereits in der Gesamtmiete (Zeilen 40 bis 55) enthalten ist, erklären Sie dies bitte in Zeile 56/57.

Untermietverhältnisse

Zu Zeile 59

Vermietet ein Mieter Räume an einen Dritten (Untermieter) weiter, gehören auch die Beträge zur Miete, die der Mieter dem Vermieter (Eigentümer) nach den vertraglichen Vereinbarungen für die Erlaubnis zur Untervermietung zu zahlen hat. Bitte erläutern Sie auf einem gesonderten Blatt, welche Beträge in Folge des Untermietvertrages an den Vermieter zu entrichten sind.

Wertermittlung in Sonderfällen

Zu Zeilen 63 bis 76

Bei Grundstücken, die nicht vermietet sind und für die auch keine übliche Miete ermittelt werden kann, insbesondere bei typischen Industriegrundstücken und bei entsprechenden Grundstücksteilen, ist anstelle des Ertragswerts ein ertragsteuerlicher Wert anzusetzen (§ 147 BewG). Der Grundbesitzwert setzt sich aus einem Boden- und Gebäudewert zusammen.

Der Bodenwert errechnet sich dabei aus der Grundstücksfläche x 70 % des Bodenrichtwerts.

Der Gebäudewert umfasst den Wert aller Gebäude/Gebäudeteile der wirtschaftlichen Einheit, unabhängig davon, ob sie zum Betriebs- oder Privatvermögen gehören. Der Wert der Gebäude bestimmt sich nach den ertragsteuerlichen Bewertungsvorschriften; maßgebend ist der Wert im Besteuerungszeitpunkt. Dieser Wert kann regelmäßig aus dem Ansatz des Gebäudes in der letzten Steuerbilanz (ggf. unter Berücksichtigung der Ergänzungsbilanzen) vor dem Besteuerungszeitpunkt, gekürzt um die zeitanteiligen Abschreibungen bis zum Besteuerungszeitpunkt, abgeleitet werden, wenn sich in diesem Zeitraum keine Veränderungen (z.B. nachträgliche Herstellungskosten) an dem Grundstück ergeben haben.

Bei Ermittlung der Einkünfte durch Einnahmenüberschussrechnung ist entsprechend zu verfahren.

Sonderfälle können beispielsweise sein:

Alten-, Pflege- oder Kinderheime, Ausstellungs- und Messehallen, Badehäuser, Bankgebäude, Bootshäuser, Gewächshäuser, hallenartige Gebäude, Hallenbäder, Heime, Hotelgebäude, Hotelpensionen, Kliniken, Kühlhäuser, Laboratorien, Lagerhäuser, Lichtspielhäuser, Lichtspielzentren, Molkereigebäude, Parkhäuser, insbesondere Hoch- und Tiefgaragen sowie Parkpaletten, Pfortnergebäude, Produktionsgebäude, Saalbauten, Sanatorien, Tankstellengebäude, insbesondere Verkaufs-, Personal- und Sanitärräume, Sporthallen, Wagenwasch-, Pflege- und Werkstatthallen, Privatschulen, Lager und Garagen, Tennis- und Reithallen, Theater, Transformatorengebäude, Trinkhallen, Trockenhäuser, Werkstattgebäude und Vereinshäuser, vergleichbare Gebäude.

Erbbaurecht

Zu Zeilen 77 bis 85

Ist an einem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt, ist der Gesamtwert des Grundstücks zu ermitteln, als wenn die Belastung nicht bestünde. Anschließend ist der Gesamtwert in den Wert des Grund und Bodens und in den Gebäudewert aufzuteilen. In Abhängigkeit von Restlaufzeit und Entschädigungsregelung ist der Gebäudewert auf die wirtschaftliche Einheit Erbbaurecht und die wirtschaftliche Einheit belastetes Grundstück zu verteilen.

Sind auf Grund des Erbbaurechtsvertrags weitere Leistungen oder besondere Zahlungsweisen vereinbart (z.B. Einmalzahlung oder Vorauszahlung), erläutern Sie dies bitte auf einem gesonderten Blatt.

Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Zu Zeilen 86 bis 87

Entsprechend ist zu verfahren, wenn es sich um ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden handelt. Der Gebäudewert ist stets in vollem Umfang dem Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen. Restlaufzeiten sind hier unbeachtlich.

Wohnungs-/Teileigentum

Zu Zeilen 88 bis 89

Jedes Wohnungs-/Teileigentum gilt als Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes.

Verkehrswert

Zu Zeilen 90 bis 94

Sie haben die Möglichkeit, dem Finanzamt durch ein Gutachten eines Sachverständigen für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken oder des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nachzuweisen, dass der gemeine Wert (Verkehrswert) den durch das Finanzamt ermittelten Grundbesitzwert unterschreitet. Beachten Sie, dass die dadurch entstehenden Gutachterkosten von Ihnen zu tragen sind. Auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommener Kaufpreis für das zu bewertende Grundstück kann grundsätzlich als Nachweis dienen.

Zivilschutz

Zu Zeilen 95 bis 97

Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Zivilschutz dienen und nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke genutzt werden, bleiben bei der Grundstücksbewertung außer Betracht.