

Anleitung für die Feststellung des Grundstückswerts

Diese Anleitung soll Sie informieren

- über Ihre steuerlichen Pflichten
- wie Sie den Vordruck richtig ausfüllen.

Zunächst eine Bitte

Sie werden sicher dafür Verständnis haben, dass es nicht möglich ist, den Vordruck so zu gestalten, dass er für alle in Betracht kommenden Eintragungen ausreicht. Die Verhältnisse bei den Grundstücken sind zu unterschiedlich. Verwenden Sie trotzdem nur die amtlichen Vordrucke. Soweit die Vordrucke keine Eintragungsmöglichkeiten für Besonderheiten Ihres Grundstücks vorsehen, teilen Sie bitte diese Umstände dem Finanzamt formlos auf einem gesonderten Blatt mit. Fügen Sie die erforderlichen Anlagen und Belege bei.

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

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.

Tragen Sie nur volle Euro-Beträge ein, es sei denn, die Angabe von Centbeträgen ist ausdrücklich vorgesehen, z. B. beim Bodenrichtwert 1.1.1996. Sofern Umrechnungen von DM auf Euro erforderlich sind, z. B. bei den Bodenrichtwerten vom 1.1.1996 oder bei Mieten vor dem 1.1.2002, ist der Umrechnung das Verhältnis 1 Euro = 1,95583 DM zugrunde zu legen.

Abgabefrist

Wenn Sie die Erklärung nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgeben können, beantragen Sie bitte rechtzeitig unter Angabe des Grundes Fristverlängerung.

Bei Nichtabgabe oder nicht fristgerechter Abgabe der Steuererklärung sowie bei unrichtigen und unvollständigen Angaben kann ein Verspätungszuschlag, Zwangsgeld oder Bußgeld nach den Vorschriften der Abgabenordnung (AO) festgesetzt werden.

Wofür wird ein Grundstückswert benötigt?

Das Grundvermögen wird bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie in bestimmten Fällen bei der Grunderwerbsteuer mit Grundstückswerten angesetzt, die nach den §§ 138 bis 150 des Bewertungsgesetzes (BewG) zu ermitteln sind (Bedarfsbewertung).

Angaben zur Person (Vordruck BBW1)

Besteuerungszeitpunkt

Zu Zeile 5

Für die Angaben in der Erklärung sind die Verhältnisse im Besteuerungszeitpunkt maßgebend. Der Besteuerungszeitpunkt ist im Allgemeinen der Tag des Erbanfalls oder der Schenkung. Der Besteuerungszeitpunkt ergibt sich bei der

- Erbschaft- und Schenkungsteuer aus §§ 9 und 11 des Erbschaftsteuergesetzes (ErbStG)
- Grunderwerbsteuer aus §§ 1, 14 Nr. 1 und Nr. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG).

Das Finanzamt hat den maßgebenden Besteuerungszeitpunkt bereits eingetragen.

Lage des Grundstücks

Zu Zeilen 6 bis 9

Für jedes Grundstück, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes bildet, ist eine gesonderte Erklärung BBW 1 nebst Anlage BBW 2 und gegebenenfalls Einlageblatt BBW 2a abzugeben.

Das Finanzamt hat die Angaben zur Lage des Grundstücks bereits eingetragen.

Voreigentümer / bisheriger Rechtsträger

Zu Zeilen 10 bis 16

Hier sind die Angaben für den bisherigen Eigentümer einzutragen. Anzugeben sind auch das Wohnsitz- oder Betriebsstättenfinanzamt und die Steuernummer bei der Einkommen- oder Körperschaftsteuer.

Unterschrift

Zu Zeilen 27 bis 30

Vergessen Sie nicht, die Erklärung zu unterschreiben. Für Geschäftsunfähige oder beschränkt Geschäftsfähige sowie bei nicht natürlichen Personen hat der gesetzliche Vertreter zu unterschreiben. Nicht unterschriebene Erklärungen gelten als nicht abgegeben.

Zur Wirksamkeit der Empfangsvollmacht ist die Unterschrift der Beteiligten erforderlich, die einen Empfangsbevollmächtigten bestellen.

Erwerberangaben

Zu Zeilen 31 ff

Bei Schenkungen und in Erbfällen mit einem Alleinerben oder einem Vermächtnisnehmer sind die Angaben für den betreffenden Erwerber einzutragen. Ist das Grundstück oder der Grundstücksanteil im Erbfall auf mehrere Erben übergegangen, sind sämtliche Erben mit ihren Erbquoten aufzuführen. Etwaige Teilungsanordnungen des Erblassers sind unbeachtlich.

Bei der Grunderwerbsteuer sind in Umwandlungsfällen die Angaben zu dem betreffenden Erwerber zu machen. Im Fall der Anteilsvereinigung sind hier keine Eintragungen erforderlich.

Feststellung des Grundstückswerts (Vordruck BBW 2)

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), bei einer Bewertung in Sonderfällen (§ 147 BewG) und bei der Bewertung von Mischfällen (siehe Erläuterungen zu Zeilen 35 bis 37) 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).

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 **1.1.1996** festgelegt wird.

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 Bauaufsichtsbehörde 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 beispielsweise auch dann als unbebaut, wenn die Jahresmiete weniger als 1 v. H. 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. Erschließungsbeiträge werden z.B. nach den §§ 127 ff BauGB und nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder erhoben.

Die Erschließung ist ein werterhöhendes Merkmal sämtlicher Grundstücke an einer Straße oder in einer Gegend. Sie wird daher bereits im durchschnittlichen Wert berücksichtigt. Bei Abweichung des tatsächlichen Erschließungszustands des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück ist eine entsprechende Berücksichtigung gegebenenfalls in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss möglich.

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.

Mit Erbbaurecht belastete Grundstücke

Grund und Boden mit fremden Gebäuden

Wichtig: Wenn Sie ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück oder Grund und Boden mit fremden Gebäuden erworben haben, brauchen Sie die Zeilen 24 bis 87 nicht ausfüllen. Es sind dann nur noch Eintragungen in den Zeilen 88 bis 96 erforderlich.

Wohnungsbegriff

Zu Zeile 17

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 selbständigen Haushalts notwendig sind, insbesondere Stromanschluss für den Elektroherd bzw. Gasanschluss für den Gasherd, Kalt- und gegebenenfalls Warmwasserzuleitung und ein Ausguss. 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 v.H. 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; ansonsten entfällt ein Zuschlag.

Betriebsgrundstücke

Zu Zeilen 18 bis 23

Dient ein Grundstück zu mehr als der Hälfte seines Werts zu eigenen gewerblichen oder zu eigenen freiberuflichen Zwecken des Voreigentümers, handelt es sich um ein Betriebsgrundstück.

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.

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 Zeile 31 ff

Die folgenden Angaben werden für die Bewertung der bebauten Grundstücke benötigt.

Ein bebautes Grundstück ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden sind als unbebaut anzusehen. 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. Bei vermieteten Grundstücken wird aus den in den letzten drei Jahren vor dem Besteuerungszeitpunkt vereinbarten Jahresnettokaltmieten eine durchschnittliche Jahresmiete ermittelt und mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Vervielfacher 12,5 multipliziert. Das Ergebnis stellt den Ausgangswert dar.

Alterswertminderung

Zu Zeile 32

Von Amts wegen wird vom Ausgangswert eine Alterswertminderung von 0,5 v.H. für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit bis zum Besteuerungszeitpunkt berücksichtigt. Höchstens werden jedoch 25 v.H. 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. Ist das Gebäude mehr als drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt bezugsfertig geworden, reicht es aus, wenn Sie nur das Jahr der Bezugsfertigkeit angeben. Die Angaben zur Bezugsfertigkeit sind auch 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.

Modernisierungen, Nutzungsänderungen

Zu Zeile 34

Tragen Sie bitte bei Ausbau-/Modernisierungsmaßnahmen oder Nutzungsänderungen innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt den Zeitpunkt des Abschlusses der Änderung ein. Erklären Sie in diesen Fällen nur die Mieten ab dem Fertigstellungszeitpunkt der Baumaßnahme oder ab dem Zeitpunkt der Nutzungsänderung (verkürzter Mietermittlungszeitraum).

Bebaute Fläche

Zu Zeile 35

Hier ist eine Eintragung nur erforderlich, wenn sich auf dem Grundstück sowohl Gebäude/Gebäudeteile befinden, die nach dem Ertragswertverfahren (§ 146 BewG) zu bewerten sind, als auch Gebäude/Gebäudeteile, für die der ertragsteuerliche Wert gemäß § 147 BewG (siehe Erläuterungen zu Zeilen 97–110) maßgebend ist. Es handelt sich hier um Fälle des so genannten **Mischverfahrens**. Es ist die bebaute Fläche/Grundfläche des Gebäudes einzutragen.

Maßgebender Bodenrichtwert

Es ist der Bodenrichtwert zum 1.1.1996 einzutragen, der für die bebaute Fläche/Grundfläche maßgebend ist.

Wohn-/Nutzfläche bei Mischfällen

Zu Zeilen 36 und 37

Hier ist eine Eintragung nur erforderlich, wenn sich in einem **Gebäude** sowohl Teile befinden, die nach dem Ertragswertverfahren (§ 146 BewG) zu bewerten sind, als auch Teile, für die der ertragsteuerliche Wert (§ 147 BewG) maßgebend ist

In Zeile 36 ist die gesamte Wohn-/Nutzfläche des nach § 146 BewG zu bewertenden Gebäude/ Gebäudeteils und in Zeile 37 die gesamte Wohn-/Nutzfläche des zu bewertenden Gebäudes/ Gebäudeteils einzutragen.

Art der Nutzung

Zu Zeilen 38 bis 45

Als Art der Nutzung ist z.B. anzugeben:

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

Für die Angabe, ob ein Gebäude/ Gebäudeteil eigengewerblich genutzt wird, ist auf die Verhältnisse beim Voreigentümer im Besteuerungszeitpunkt abzustellen. Eigengewerblich genutzt sind auch Gebäude/ Gebäudeteile, die dem Betrieb einer Personengesellschaft dienen und an der der Voreigentümer als Mitunternehmer beteiligt war. 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.

Wohn-/Nutzfläche

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 gemachten Vorgaben zur Berechnung der Wohn-/Nutzfläche zu beachten. Sind in dem Mietspiegel keine Vorgaben zur Wohn-/Nutzfläche gemacht, ist die Wohn-/Nutzfläche in Anlehnung an die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) zu ermitteln.

Wohnflächen sind 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

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,
- Zubehörräume zur Wohnnutzung; als solche kommen in Betracht: Kellerräume, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), 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 v.H. 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 oder im Dachgeschoss belegen sind.

Die Wohn-/Nutzfläche ist auf volle Quadratmeter abzurunden.

Lage der Räume

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

- Keller
- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- Dachgeschoss
- Anbau

Art der Ausstattung

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 besonderen Blatt zu beschreiben, wenn die Ausstattung für die Ermittlung der Miete von Bedeutung ist.

Garagen und Stellplätze

Zu Zeilen 46

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

Mietermittlungszeitraum

Zu Zeile 48 ff

Bewertungsgrundlage ist die für das Grundstück im Durchschnitt der letzten **drei Jahre** (Mietermittlungszeitraum) vor dem Besteuerungszeitpunkt erzielte Miete oder die übliche Miete für diesen Zeitraum. Sollte das Gebäude in den letzten drei Jahren vor dem Besteuerungszeitpunkt bezugsfertig geworden sein, ist bei der Ermittlung der durchschnittlichen Miete der Zeitraum ab Bezugsfertigkeit bis zum Besteuerungszeitpunkt, gerechnet in vollen Monaten, zugrunde zu legen (verkürzter Mietermittlungszeitraum). Dies gilt entsprechend auch bei Anbau-, Umbau-, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie bei Modernisierungsmaßnahmen oder bei Nutzungsänderungen.

Hat sich die Miete im ersten Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt gegenüber der Miete in den beiden anderen Jahren des Mietermittlungszeitraums nicht verändert, können Sie dies in Zeile 64 und 76 entsprechend ankreuzen.

In diesem Fall brauchen Sie weitere Angaben nicht zu machen.

Jahresmiete

Jahresmiete 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 (Soll-Miete = vereinbarte Nettokaltmiete; § 146 Abs.2 BewG). Auf die Zahlung durch die Mieter bzw. Pächter kommt es nicht an.

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, abohnbare Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen, nicht in Geld bestehende Leistungen des Mieters (Übernahme der Grundstücksverwaltung).

Modernisierungen, Nutzungsänderungen

Bei verkürztem Mietermittlungszeitraum wegen Ausbau-/Modernisierungsmaßnahmen oder Nutzungsänderungen innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt siehe Erläuterungen zu Zeile 34.

Miete für Stellplätze

Die Miete für Stellplätze in Garagen usw. ist in den Zeilen 59, 74 und 86 gesondert zu erklären.

Zeitraum für die Angabe der Mieten

Anzugeben ist die Anzahl der Monate, für die in den letzten drei Jahren vor dem Besteuerungszeitpunkt eine Miete zwischen dem Voreigentümer und einem Mieter vereinbart war. Dabei ist der Monat, in den der Besteuerungszeitpunkt fällt, als voller Monat zu berücksichtigen.

Geht z. B. ein Grundstück mit 7 Wohnungen und Garagen durch Schenkung oder durch Erbfall am 15. November 2002 über, beginnt der Mietmittlungszeitraum mit dem Monat Dezember 1999 und endet mit Ablauf des Monats November 2002.

Es sind einzutragen		
für das	die Mieten für	in die Zeilen
1. Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt	Dez. 2001 bis Nov. 2002	52 bis 60
2. Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt	Dez. 2000 bis Nov. 2001	67 bis 75
3. Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt	Dez. 1999 bis Nov. 2000	79 bis 87

Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zur § 27 Abs. 1 II. BV sind nicht in die Jahresmiete 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:

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 sowie sonstige Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Übliche Miete

Ist das Gebäude oder ein Teil davon innerhalb des Mietermittlungszeitraums von dem Eigentümer oder dessen Familie selbst genutzt worden, hat es in diesem Zeitraum zeitweise leer gestanden, ist es anderen unentgeltlich zur Nutzung überlassen oder ist es an Angehörige oder Arbeitnehmer vermietet worden, ist für diesen Zeitraum die übliche Miete anzusetzen. Die übliche Miete ist die Miete, die für nach Art, Lage Größe, Ausstattung und Alter vergleichbare, nicht preisgebundene Grundstücke von fremden Mietern gezahlt wird; auch hier bleiben die Betriebskosten außer Ansatz.

Mietspiegel

Die übliche Miete kann insbesondere aus den örtlichen Mietspiegeln entnommen oder aus Vergleichsmieten für vermietete Gebäudeteile abgeleitet werden. Sie ist stets für den Nutzungszeitraum (Monatsmiete x Anzahl der Monate) anzugeben.

Angehörige

Angehörige im Sinne des § 15 AO sind insbesondere der Verlobte, der Ehegatte, Verwandte und Verschwägerter in gerader Linie (z. B. Großvater, Vater, Kind, Schwiegereltern oder Schwiegerkinder), Geschwister, Kinder der Geschwister, Ehegatten der Geschwister und Geschwister des Ehegatten, Geschwister der Eltern, Pflegekinder.

Nutzung im Besteuerungszeitpunkt

Zu Zeilen 61 bis 63

Tragen Sie hier ein, wie das Grundstück/die Räume im Besteuerungszeitpunkt genutzt wurde(n). Verwenden Sie hierfür die im Vordruck vorgesehenen Abkürzungen. Die Angaben einer Nutzungsänderung im 1. Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt werden benötigt, um gegebenenfalls einen verkürzten Mietermittlungszeitraum zu ermitteln.

Erbbaurecht und Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Zu Zeilen 88 bis 96

Ist an einem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt, ist für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück das 18,6fache des im Besteuerungszeitpunkt zu zahlenden jährlichen Erbbauzinses als Grundstückswert anzusetzen. Für das Erbbaurecht ist der Gesamtwert des Grundstücks einschließlich Gebäude nach den vorstehenden Bewertungsvorschriften zu ermitteln und um das 18,6fache des jährlichen Erbbauzinses zu kürzen. Entsprechend ist zu verfahren, wenn es sich um ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden handelt. Sind auf Grund des Erbbaurechtsvertrags weitere Leistungen oder besondere Zahlungsweisen vereinbart (z.B. Einmalzahlung oder Vorauszahlung), erläutern Sie dies bitte auf einem gesonderten Blatt.

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 Sachwert (ertragsteuerlicher Wert) anzusetzen (§ 147 BewG). Der Sachwert setzt sich aus einem Boden- und Gebäudewert zusammen. Der Bodenwert errechnet sich dabei aus der Grundstücksfläche x 70 v.H. des Bodenrichtwerts.

Wohnungs- / Teileigentum

Zu Zeilen 93 bis 96

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

Wertermittlung in Sonderfällen

Zu Zeilen 97 bis 110

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 Sachwert (ertragsteuerlicher Wert) anzusetzen (§ 147 BewG). Der Sachwert setzt sich aus einem Boden- und Gebäudewert zusammen. Der Bodenwert errechnet sich dabei aus der Grundstücksfläche x 70 v.H. des Bodenrichtwerts.

Der Wert der Gebäude bestimmt sich nach den ertragsteuerlichen Bewertungsvorschriften; maßgebend ist der Wert im Besteuerungszeitpunkt. Dieser Wert kann aus dem Ansatz des Gebäudes in der letzten Steuerbilanz vor dem Besteuerungszeitpunkt, gekürzt um die zeitanteiligen Abschreibungen bis zum Besteuerungszeitpunkt, abgeleitet werden. Bei Ermittlung der Einkünfte durch Einnahme-/Überschussrechnung ist entsprechend zu verfahren.

Sonderfälle sind insbesondere Badehäuser, Bootshäuser, Gewächshäuser, Hallenbäder, Kliniken, Kühlhäuser, Laboratorien, Lichtspielhäuser, Lichtspielzentren, Molkereigebäude, Parkhäuser, insbesondere Hoch- und Tiefgaragen sowie Parkpaletten, Pförtnergebäude, Produktionsgebäude, Saalbauten, Sanatorien, Tankstellengebäude, insbesondere Verkaufs-, Personal- und Sanitärräume, sowie Wagenwasch-, Pflege- und Werkstatthallen, Lager und Garagen, Theater, Transformatorengebäude, Trinkhallen, Trockenhäuser, Werkstattgebäude und vergleichbare Gebäude.

Dazu rechnen auch folgende Gewerbegrundstücke und sonstige Grundstücke, soweit sich für sie keine übliche Miete auf dem regionalen Grundstücksmarkt ermitteln läßt:

Bankgebäude, hallenartige Gebäude, insbesondere Lagerhäuser, Ausstellungs- und Messehallen, Heime, insbesondere Alten-, Pflege- oder Kinderheime, Hotelgebäude, Hotelpensionen, Privatschulen, Sporthallen, insbesondere Tennis- und Reithallen, Vereinshäuser und vergleichbare Gebäude.

Zivilschutz

Zu Zeilen 111 bis 113

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.

Verkehrswert

Zu Zeilen 114 bis 117

Sie haben in bestimmten Fällen die Möglichkeit, dem Finanzamt durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des örtlichen zuständigen Gutachterausschusses nachzuweisen, dass der gemeine Wert (Verkehrswert) den durch das Finanzamt ermittelten Steuerwert unterschreitet. Beachten Sie dabei, dass die dadurch entstehenden Gutachterkosten von Ihnen zu tragen sind. Auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Besteuerungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück kann als Nachweis dienen.