

# Das Grundsteuer Glossar

## Was ist die Art der wirtschaftlichen Einheit?

Im Rahmen der Feststellungserklärung zum Grundsteuerwert erfolgt die Unterscheidung in folgende Grundstücksarten:

### unbebautes Grundstück

- gehört nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
- es befindet sich kein benutzbares Gebäude darauf
- zerstörte oder dem Verfall überlassene Gebäude gelten als unbebaut

### bebautes Grundstück

- Grundstück gehört nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
- Grundstück, auf dem sich ein benutzbares Gebäude befindet
- Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist, Bauabnahme ist nicht notwendig

TIPP: **Anlage Grundstück GW-2** ist für ein **unbebautes** oder **bebautes** Grundstück auszufüllen neben dem Hauptvordruck Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts GW-1.

### Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

- besteht aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen
  - Grund und Boden
  - Wirtschaftsgebäude
  - stehende Betriebsmittel
  - der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln
- dazu gehören auch einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen,
  - die ungenutzt, selbstgenutzt oder verpachtet sind

TIPP: **Anlage Land- und Forstwirtschaft GW-3** und bei **landwirtschaftlicher Tierhaltung die Anlage Tierbestand GW-3a** sind auszufüllen neben dem Hauptvordruck Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts GW-1.

## Welche Unterscheidungen gibt es bei den bebauten Grundstücken?

### Einfamilienhäuser

- Wohngrundstücke, die 1 Wohnung enthalten

### kein

- Wohnungseigentum
- andere Mitbenutzung zu weniger als 50% möglich

- berechnet nach der Wohn-/Nutzfläche und prägende Eigenart als Einfamilienhaus weithin vorhanden

#### Zweifamilienhäuser

- Wohngrundstücke, die 2 Wohnung enthalten

#### kein

- Wohnungseigentum
- andere Mitbenutzung zu weniger als 50% möglich
  - berechnet nach der Wohn-/Nutzfläche und prägende Eigenart als Zweifamilienhaus weithin vorhanden

#### Mietwohngrundstücke

- zu mehr als 80% der Wohn-/Nutzfläche zum Wohnen genutzt

#### kein

- Wohnungseigentum
- keine Einfamilienhäuser
- keine Zweifamilienhäuser

#### Wohnungseigentum

- Sondereigentum an 1 Wohnung
- mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum

#### Teileigentum

- Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen
- mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum

#### Geschäftsgrundstücke

- Grundstücke zu mehr als 80% der Wohn-/Nutzfläche dienen dem eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichem Zweck
- kein Teileigentum

#### Gemischt genutzte Grundstücke

- Grundstücke, die
  - teils Wohnzwecken,
  - teils eigenen oder fremden betrieblichen Zwecken dienen
- keine Einfamilienhäuser
- keine Zweifamilienhäuser
- keine Mietwohngrundstücke

#### kein

- Wohnungseigentum
- kein Teileigentum
- keine Geschäftsgrundstücke

#### Sonstige bebaute Grundstücke

- Grundstücke

- keine Einfamilienhäuser
- keine Zweifamilienhäuser
- keine Mietwohngrundstücke

kein

- Wohnungseigentum
- kein Teileigentum
- keine Geschäftsgrundstücke
- keine Gemischt genutzte Grundstücke

### Was bedeutet Wohnen?

Die erstmalige Definition des Wohnungsbegriffs für Zwecke der Grundsteuer lautet:

- Führung eines selbständigen Haushalts
- bauliche Trennung von anderen Wohnungen
- in sich geschlossene Wohnungseinheit
- selbständiger Zugang
- Nebenräume müssen vorhanden sein:
  - Küche
  - Bad oder Dusche
  - Toilette
- Mindestgröße 20 qm (soll)

### Welche Bewertungsverfahren finden im Bundesmodell Anwendung?

<b>Ertragswertverfahren</b> Wohnen im Mittelpunkt	<b>Sachwertverfahren</b> „nicht-Wohnen“ im Mittelpunkt
Einfamilienhäuser	Teileigentum
Zweifamilienhäuser	Geschäftsgrundstücke
Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Grundstücke
Wohnungseigentum	Sonstige bebaute Grundstücke

### Welche Flächenangabe gilt beim Bundesmodell? Was ist die Wohnfläche und Nutzfläche?

Maßgebend ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV). In dieser wird die Grundfläche folgender Räume als Wohnfläche gewertet:

- Wohnzimmer;
- Schlafzimmer;
- Toilettenräume;
- Badezimmer;
- Dielen und Flure;

- Küchen;
- Esszimmer;
- Kinderzimmer;
- Nebenräume, wie beispielsweise Abstellkammern;

Auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und anderen Räume können zu der Wohnfläche hinzugezählt werden, sofern diese einem **gehobenen Wohnkomfort** dienen (wie beispielsweise ein Fitnessraum) und nach allen Seiten hin geschlossen sind. Dasselbe gilt für Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen.

**Hausflure** werden grundsätzlich **nicht** in die Berechnung von Wohnflächen eingeschlossen.

**Nicht** zur Berechnung der Wohnfläche gehören:

Zubehörräume, insbesondere:

- Kellerräume,
- Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
- Waschküchen,
- Bodenräume,
- Trockenräume,
- Heizungsräume und
- Garagen,

Um **Nutzfläche** eines Hauses oder einer Wohnung handelt es sich, wenn die Räume zwar einen bestimmten Nutzen haben, allerdings nicht zwangsweise bewohnt werden. Beispiele sind neben der Wohnfläche etwa Büroräume, Wartezimmer oder Labore.

Ein häusliches Arbeitszimmer (Homeoffice) gilt als Wohnfläche.

**Anteilige Berücksichtigung** der Wohnfläche:

Nicht jede Grundfläche der Räume, die zur Berechnung der Wohnfläche herangezogen werden, wird in vollem Umfang angerechnet.

Voraussetzung ist, dass die Räume eine lichte Höhe von mindestens 2 Metern besitzen.

Liegt die lichte Höhe der Räume hingegen zwischen einem und zwei Metern, so wird deren Grundfläche nur zu 50 % angerechnet; dasselbe gilt für unbeheizte Wintergärten, Schwimmbädern etc., sofern diese nach allen Seiten hin geschlossen sind.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden in der Regel zu einem Viertel berechnet; maximal jedoch zur Hälfte.

### Was ist die Bruttogrundfläche?

Nach der DIN 277 ergibt sich die Brutto-Grundfläche (BGF) eines Gebäudes aus der Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen sowie deren konstruktiver Umschließung. Sie bemisst sich also nach den äußeren Abmessungen eines Gebäudes.

Nicht dazu gehören zum Beispiel Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

## Was ist ein Flächenmodell?

Das Flächenmodell ist ein wertunabhängiges Modell. Die Bewertung wird anhand von Grundstücks-, Wohn- und Nutzfläche unter Anwendung einer gesetzlich definierten Äquivalenzzahl vorgenommen.

### Äquivalenzzahlen:

- Grund und Boden 0,04 EUR/qm
- Gebäude 0,50 EUR/qm

Lage und Alter als wertbeeinflussende Faktoren werden nicht berücksichtigt.

Ermäßigungen und Abschläge werden in Abhängigkeit der Nutzung bei der Berechnung der Steuermesszahl vorgenommen. Die

### Steuermesszahl:

- Grundsatz 100%
- Wohnfläche 70%
- Baudenkmäler ./ 25%
- Sozialer Wohnungsbau, Wohnraumförderung ./ 25%

### Berechnungsschema

Äquivalenzbetrag Grund & Boden	=	Fläche des Grund & Bodens	x	Äquivalenzzahl 0,04 EUR/qm
x				
Steuermesszahl		100%		
<b>+</b>				
Äquivalenzbetrag Gebäude	=	Wohnfläche + Nutzfläche des Gebäudes	x	Äquivalenzzahl 0,50 EUR/qm
x				
Steuermesszahl		Grundsatz 100%		
		Wohnen 70%		
		Sozial 52,5% (70%*75%) wg. Abschlag 25%		
		Denkmal 75% (100%*75%) wg. Abschlag 25%		
=				
Grundsteuermessbetrag				

## Woran wird unterschieden, ob ein Objekt in Hamburg in einer guten oder normalen Lage ist?

Gemäß dem Hamburger Mietenspiegel 2021 wird in Hamburg die mit den Wohnlagenkategorien "normal" und "gut" das nähere Wohnumfeld beschrieben.

Hamburg hat fast alle Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten eingestuft. Diese sind im sog. Hamburger Wohnlagenverzeichnis auf der Homepage der Stadt Hamburg zu finden:

[Wohnlagenverzeichnis Hamburg - hamburg.de](#)

Die Wohnlage kann innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße, aber auch von einer Straßenseite zur anderen wechseln.

Gute Wohnlage:

- in der inneren Stadt bzw. in Ortskernen
  - in der Regel bis zu ca. 5-geschossige Bauweise
  - mit starkem Grünbezug
  - gute Verkehrsanbindung
  - ruhige Lage
- in der äußeren Stadt
  - besondere Bauformen und/oder mit überwiegender 1- bis 3-geschossiger Einzel- oder Geschossbebauung
  - starker Grünbezug
  - ruhige Lage

Normale Wohnlage:

- in der inneren Stadt
  - weitgehend geschlossene, z.T. stark verdichtete Bauweisen
  - geringe Freiflächen
  - durchschnittliche Immissionsbelastung
  - Durchmischung mit Laden-, Büro-, Gewerbe- und Industrienutzung
  - teilweise auch beeinträchtigende Verkehrsanlagen
- im Stadtrandgebiet
  - vorwiegend aufgelockerter Geschossbau
  - Kleinsiedlungsgebiete
  - kleinstrukturierte Einfamilienhausgebiete

