



KARL BERGBAUER • Rodinger Straße 19 • 93413 Cham

Freiberufliche Steuerberater
Tobias Bergbauer Dipl. Betriebswirt (DH)
Angestellte Steuerberater
Ingrid Puchta Sabrina Kuen

Telefon: 09971 / 85 12 – 0
Telefax: 09971 / 85 12 – 102
E-Mail: info@stk-bergbauer.de
Internet: www.bergbauer-steuerkanzlei.de

Wie finden Sie für die Neubewertung heraus, welche Grundstücksart Sie besitzen?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

im Zuge der Grundsteuerreform sind deutschlandweit alle Grundstücke neu zu bewerten, um ab 2025 korrekt besteuert werden zu können. Wegen des immensen Aufwands beginnt der Neubewertungsprozess deutlich früher, so dass Sie als Eigentümer bereits seit Mitte 2022 Informationen an das Finanzamt liefern müssen. Letztmöglicher Abgabezeitpunkt für die sog. Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) ist der 31.01.2023.

Damit das zutreffende Bewertungsverfahren angewendet werden kann, müssen Sie zunächst herausfinden, zu welcher Grundstücksart Ihre Immobilie gehört. Das Bewertungsrecht kennt nämlich verschiedene Kategorien, in die die sog. wirtschaftlichen Einheiten einzuordnen sind. Entsprechend finden z.B. auf Geschäftsgrundstücke andere Bewertungsverfahren Anwendung als auf Mietwohnungen.

Die Erläuterungen in unserer Infografik orientieren sich am Bundesmodell. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, das Saarland und Sachsen wenden zwar eigene Modelle an, die Zuordnung zur richtigen Grundstücksart ist aber auch hier wichtig.

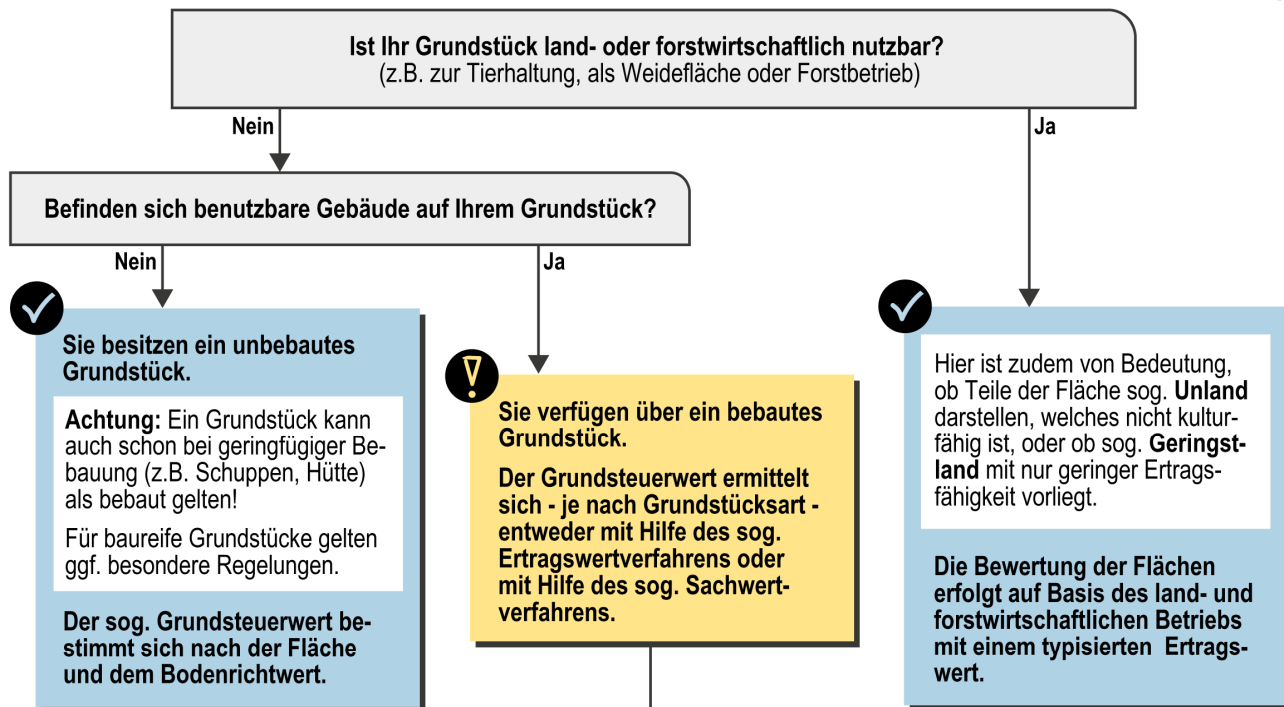


Unsere **Infografik auf der nächsten Seite** hilft Ihnen bei der bewertungsrechtlichen Einordnung Ihres Grundstücks im Rahmen der Vorerfassung. Im gesamten Neubewertungsprozess unterstützen wir Sie gern auch persönlich.

Mit freundlichen Grüßen

Wie finden Sie für die Neubewertung heraus, welche Grundstücksart Sie besitzen?

Verhindern Sie durch korrekte Zuordnung falsche Angaben in der Feststellungserklärung!



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.

Bewertung im Ertragswertverfahren.

- 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 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 Grundsteuermessbescheiden, in Kaufverträgen, Lageplänen oder Immobiliengutachten.

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zur Bestimmung der Grundstücksart und zur Neubewertung Ihrer Immobilie beraten wir Sie gern persönlich.