

Hauptniederlassung

Bahnstraße 93a 41515 Grevenbroich  
Tel.: 02181-5037 Fax: 02181-5038

weitere Beratungsstelle

Schöffenstraße 7 41812 Erkelenz  
Tel.: 02431-986407 Fax: 02431-986406

info@steuerberatung-selmair.de

www.steuerberatung-selmair.de

## Check-Liste für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken

Als Grundstückseigentümerin bzw. Grundstückseigentümer sind Sie aufgefordert, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) bei Ihrem Finanzamt abzugeben. Dafür haben Sie ein **individuelles Informationsschreiben** erhalten mit Daten und Informationen, die der Finanzverwaltung verfügbar sind und die Sie bei der Erstellung der Feststellungserklärung unterstützen.

Die Feststellungserklärung ist ab dem **1. Juli 2022** grundsätzlich digital bei Ihrem Finanzamt abzugeben. Mit dieser Check-Liste unterstützen wir Sie bei der Zusammenstellung der Daten, die Sie für Ihre Feststellungserklärung benötigen.

### Mandantendaten:

\_\_\_\_\_  
Vorname, Nachname

\_\_\_\_\_  
Anschrift

\_\_\_\_\_  
Telefonnummer für Rückfragen

### Hauptvordruck

#### Aktenzeichen

Das Aktenzeichen ist 17-stellig: \_\_\_ / \_\_\_ - \_ - \_ . \_

Sie finden es in Ihrem **individuellen Informationsschreiben** Ihres Finanzamts, das Sie ab Mai erhalten haben. Es ist außerdem in den Abgabenbescheiden bzw. Grundsteuerbescheiden der Kommune zu finden (bisher auch „Einheitswert-Aktenzeichen“ oder „EW-Az.“ genannt) und im Einheitswertbescheid des Finanzamts.

<input type="checkbox"/>	<p><b>Lage des Grundstücks</b></p> <p>Straße und Hausnummer: _____</p> <p>Postleitzahl und Ort: _____</p>
<input type="checkbox"/>	<p><b>Gemarkung(en) und Flurstück(e)</b></p> <p>Gemarkung: _____</p> <p>Grundbuchblattnummer (die letzten 6 Ziffern): _____</p> <p>Flur: _____</p> <p>Flurstück: Zähler: _____, Nenner: _____</p> <p>Grundstücksfläche (in m<sup>2</sup>): _____</p> <p><b>oder</b></p> <p><b>Kopie Schreiben Finanzverwaltung ist beigelegt/liegt vor und Angaben sind dort vorhanden</b> <input type="checkbox"/></p> <p>Sie finden die hier benötigten Daten in der Tabelle, die Ihrem <b>individuellen Informationsschreiben</b> Ihres Finanzamts als Anlage beigelegt ist, und über das Grundsteuerportal (Geodatenportal) unter <a href="http://www.grundsteuer-geodaten.nrw.de">www.grundsteuer-geodaten.nrw.de</a>.</p>
	<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Gehört nicht das gesamte Flurstück zu Ihrem Grundstück – z.B. bei Wohnungseigentum (Eigentumswohnung) – geben Sie auch den Anteil an, zu dem das Flurstück zu Ihrem Wohnungseigentum gehört. Sie finden diese Angabe z. B. in Ihrem Kaufvertrag.</p> <p>Anteil, zu dem das Flurstück zu der wirtschaftlichen Einheit gehört</p> <p>Zähler: _____, Nenner: _____</p>
<input type="checkbox"/>	<p><b>Eigentumsverhältnisse</b></p> <p>Geben Sie hier bitte an, wem das Grundstück gehört. Wenn Sie Eigentümerin bzw. Eigentümer einer Eigentumswohnung sind, geben Sie an, wem diese Wohnung gehört. Sie können zum Beispiel zwischen folgenden Angaben wählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Alleineigentum einer natürlichen Person</li> <li><input type="radio"/> Ehegatten/Lebenspartner Eigentumsanteil: EM____ / EF____</li> <li><input type="radio"/> Erbengemeinschaft</li> </ul> <p>Angaben zu weiteren Personen (ggf. auf Beiblatt erfassen)</p> <p>Name _____</p> <p>Anschrift _____</p> <p>IdNr: _____</p> <p>Steuernummer: _____</p>

## Anlage Grundstück

<input type="checkbox"/>	<p><b>Angaben zur Grundstücksart</b></p> <p>Hier können Sie zwischen verschiedenen Grundstücksarten wählen. Zu den Wohngrundstücken gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="radio"/> Einfamilienhaus</li><li><input type="radio"/> Zweifamilienhaus</li><li><input type="radio"/> Mietwohngrundstück</li><li><input type="radio"/> Wohnungseigentum (Eigentumswohnung)</li></ul>
<input type="checkbox"/>	<p><b>Angaben zum Grund und Boden</b></p> <p>Fläche des Grundstücks (in m<sup>2</sup>): _____</p> <p>Bodenrichtwert je m<sup>2</sup>: _____</p> <p><b>oder</b></p> <p><b>Kopie Schreiben Finanzverwaltung ist beigelegt/liegt vor und Angaben sind dort vorhanden</b> <input type="checkbox"/></p> <p>Sie finden die Grundstücksfläche und den Bodenrichtwert in der Tabelle, die Ihrem <b>individuellen Informationsschreiben</b> Ihres Finanzamts als Anlage beigelegt ist und über das Grundsteuerportal (Geodatenportal) unter <a href="http://www.grundsteuer-geodaten.nrw.de">www.grundsteuer-geodaten.nrw.de</a>.</p> <p><u>Hinweis:</u> Geben Sie hier nur die Fläche an, die zu Ihrem Grundstück gehört. Bei Wohnungseigentum (Eigentumswohnung) tragen Sie nur die anteilige Fläche des Flurstücks ein, die der jeweiligen Wohnung zugerechnet wird.</p>
<input type="checkbox"/>	<p><b>Baujahr (nur ab 1949)</b></p> <p>Baujahr: _____</p> <p>Das Baujahr müssen Sie nur angeben, wenn das Gebäude <b>nach 1949</b> erstmals bezugsfertig war. War das Gebäude vor 1949 erstmalig bezugsfertig, reicht es aus, wenn Sie im Formular in ELSTER das entsprechende Feld ankreuzen. Sie finden das Baujahr in den Bauunterlagen oder im Kaufvertrag.</p>
<input type="checkbox"/>	<p><b>Garagen-/Tiefgaragenstellplätze</b></p> <p>Falls vorhanden: Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze: ____</p> <p>Sie müssen nur dann die entsprechende Anzahl eintragen, wenn zu dem Grundstück Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze gehören. Stellplätze im Freien oder ein Carport brauchen Sie nicht einzutragen.</p>



## Angaben zur Wohn- und Nutzfläche

	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche
unter 60 m <sup>2</sup> :	_____	_____ m <sup>2</sup>
60 m <sup>2</sup> bis 100m <sup>2</sup> :	_____	_____ m <sup>2</sup>
über 100m <sup>2</sup> :	_____	_____ m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche finden Sie zum Beispiel im Kaufvertrag, Mietvertrag, in den Unterlagen der Gebäudeversicherung oder in den Bauunterlagen.

Für andere Räume und Flächen gelten Sonderregelungen, u. a.:

*Wintergarten und Schwimmbäder:*

Wenn sie zu allen Seiten geschlossen sind: 50 Prozent Wohnfläche

Wenn sie beheizt sind: 100 Prozent Wohnfläche

*Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen:*

in der Regel: 25 Prozent Wohnfläche

bei sehr hochwertiger Ausstattung (je nach Einzelfall): 50 Prozent Wohnfläche

*Keller und Garage:*

Da diese außerhalb der Wohnung liegen: keine Wohnfläche.

Bei nicht aufgeführten Sachverhalten bitte weitere Erläuterung:



## Angaben zur Kernsanierung

Eine Kernsanierung liegt vor, wenn zum einen der Ausbau (u. a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert und zum anderen der Rohbau teilweise oder ganz erneuert worden ist. Durch eine Kernsanierung erhält das Gebäude einen Zustand, der dem eines neuen Gebäudes nahezu entspricht.

Das bedeutet, dass alles außer der tragenden Substanz entfernt wird. Zu den tragenden Substanzen gehören Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl. Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung von der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme (z.B. Heizung einschl. Leitungen, Abwassersysteme).

Bei Gebäuden mit Gebäudeteilen, bei denen weitreichende Veränderungen aufgrund von baurechtlichen Vorgaben (z.B. Denkmalschutz) nicht möglich sind, müssen die o.g. Kriterien nicht gleichzeitig erfüllt sein.

Das Jahr der Kernsanierung spielt für die Berechnung der Grundsteuer eine Bedeutung, da sich durch die Kernsanierung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und damit auch dessen Restnutzungsdauer wesentlich verlängert. Dementsprechend höher fällt dadurch die Grundsteuer aus.

Als Jahr der Kernsanierung gilt das Jahr, in dem die Kernsanierung abgeschlossen wird. Dieses ergibt sich zum Beispiel aus den Unterlagen zur Durchführung der Sanierung.

Wo ist diese Angabe zu finden?

Kaufvertrag

Unterlagen zur Kernsanierung

Kernsanierung liegt vor: ja / nein

Jahr der Kernsanierung: \_\_\_\_\_

genaue Erläuterung der durchgeführten Maßnahmen: