

# Eckdaten zur Grundsteuererklärung

---

- Steuernummer jedes Beteiligten an dem Grundstück
- Steuerliche Identifikationsnummer jedes Beteiligten an dem Grundstück
- Aktenzeichen, wird Ihnen von der Finanzverwaltung mitgeteilt
- Gemarkung, Grundbuchblatt, Flurstück Bezeichnungen, soll Ihnen von der Finanzverwaltung mitgeteilt werden
- Lagebezeichnungen
- Eigentumsverhältnisse
- Bodenrichtwert zum 01.01.2022. Soll auch von der Finanzverwaltung mitgeteilt werden, alternativ im Internet abrufbar bspw. [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)
- Wohn- bzw. Nutzfläche
- Anzahl der Wohnungen, Anzahl Garagen – Tiefgaragenstellplätze
- Anzahl der Gebäude sowie Gebäudeart für Nichtwohngrundstücke
- Brutto-Grundfläche für nicht Wohngrundstücke = die Fläche in qm, wenn man alle Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes addiert.
- Baujahr des Gebäudes
- Ggf. Merkmale zur Grundsteuerbefreiung oder Grundsteuervergünstigung
- Kernsanierung, Abbruchverpflichtung

## Für landwirtschaftliche Betriebe zusätzlich

- Art und Fläche der Nutzung nach vorgegebener Klassifizierung
- Verpachtete und gepachtete Flächen
- Ertragsmesszahlen
- Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude bei Nutzungsart 29 bis 34
- Aufteilung der Flächen der Hofstelle. Hier ist zu ermitteln nach Wohngebäude / Nebenbetriebe wie Brennerei / Weinbau / Ferienwohnungen etc.  
die allg. landwirtschaftlichen Gebäude brauchen nicht der Größe nach ermittelt werden, hier erfolgt ein pauschaler Wertansatz.
- Tierarten und Bestände nach Durchschnittsbestand der letzten 3 Wirtschaftsjahre

Über die Servicestelle der Vermessungs- und Katasterämter sollen Sie nach Angabe der Finanzverwaltung einen kostenlosen Grundsteuerauszug erhalten.

# Begrifflichkeiten

---

Abgegeben wird eine **Hauptfeststellung**

## **Bodenrichtwert**

Sind für das Grundstück verschiedene Bodenrichtwerte anzuwenden, weil sich das Grundstück z. B. über mehrere Bodenrichtwertzonen erstreckt, tragen Sie in den Zeilen 4 und 5 der Anlage Grundstück die anteilige Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert ein.

## **Wohnfläche**

ergibt sich z. B. aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen oder dem Mietvertrag entnehmen. Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen

- Wintergärten zur Hälfte,
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen, in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte.

## **Bruttogrundfläche**

in Quadratmetern für jede Gebäudeart gesondert. Dies ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und der Grundflächen der äußeren Maße der Bauteile. Diese schließt die Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen, ein. Bei den Grundflächen werden die folgenden Bereiche unterschieden:

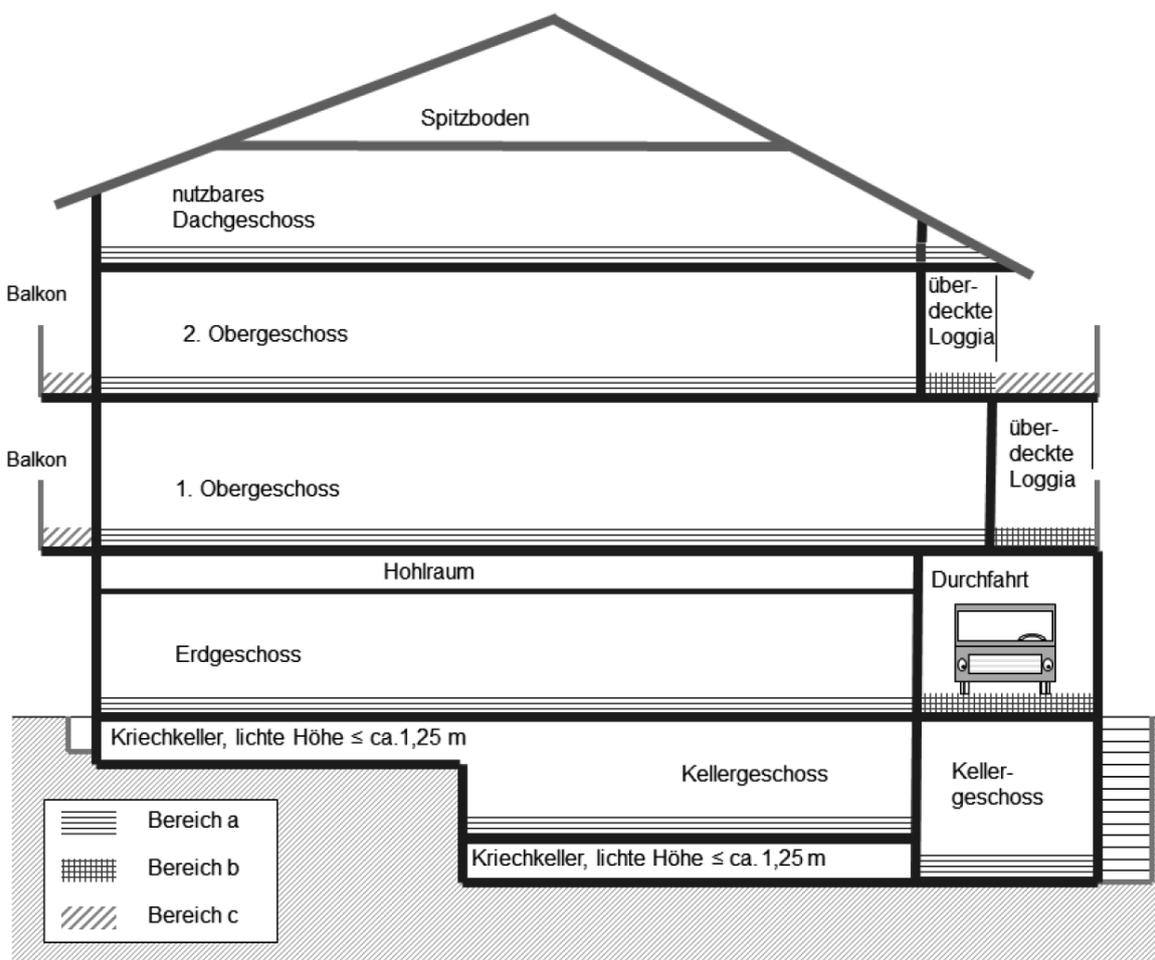
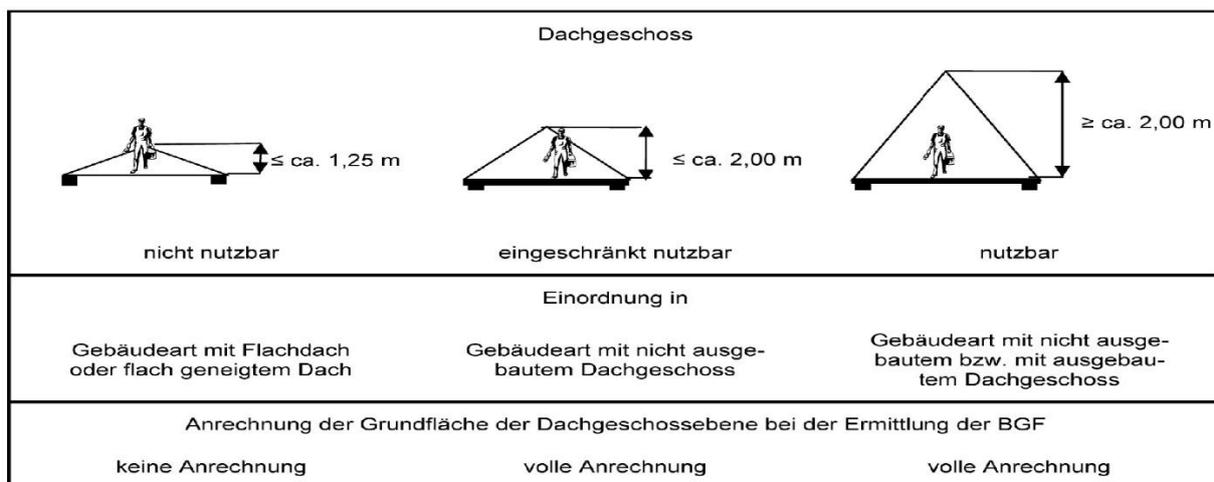
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Als Bruttogrundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b maßgebend.

Zur Bruttogrundfläche gehören z. B. nicht:

- Flächen von Balkonen
- Flächen von Spitzböden = zusätzliche Ebene im Dachgeschoss, Ausbauzustand egal
- Flächen von Kriechkellern
- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen
- Flächen unter konstruktiven Hohlräumen (z. B. über abgehängten Decken).

Hierzu gehören auch Keller- und nutzbare Dachgeschossebenen, wenn sie begehbar sind und ihre lichte Höhe größer als 1,25m ist. Sie müssen nicht ausgebaut sein. Damit scheiden nur Spitzböden aus, die unter 1,25m lichte Höhe haben. .



## Nutzfläche

die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind.

Tragen Sie bei Mietwohngrundstücken solche Räume sowie die jeweilige Nutzung bitte unter „Weitere Nutzflächen“ (Zeilen 15 bis 19) ein. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum müssen Sie diese Flächen zur Wohnfläche der jeweiligen Wohnung (Zeilen 11 bis 14) hinzurechnen.

### **Zubehörräume**

Die Grundflächen von Zubehörräumen sind nicht einzutragen. Zubehörräume sind unter anderem: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen und Trockenräume, Bodenräume und Heizungsräume.

### **Unbebautes Grundstück**

keine benutzbaren Gebäude befinden. Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden gelten als unbebaut.

### **Wohngrundstücke**

sind bebaute Grundstücke, die mindestens eine Wohnung enthalten. eine Wohneinheit = einen eigenen Zugang besitzen

#### **Beispiel**

Sie sind Eigentümerin oder Eigentümer einer 130 m<sup>2</sup> großen Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gesamtfläche des Grundstücks ist 1.500 m<sup>2</sup>. Zu Ihrem Wohnungseigentum gehört ein Tiefgaragenstellplatz und 333/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden). Tragen Sie als Fläche des Grundstücks 50 m<sup>2</sup> ein. Die Fläche des Tiefgaragenstellplatzes wird nicht gesondert erfasst. In Zeile 10 die Anzahl der zu ihrer Eigentumswohnung gehörenden Garagen-/Tiefgaragenstellplätze eintragen. Tragen Sie in Zeile 13 bei „Wohnungen über 100 m<sup>2</sup>“ die „1“ und als gesamte Wohnfläche in m<sup>2</sup> „130“ ein.

### **Einfamilienhaus:**

eine Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum (ETW) sind. Ein Grundstück ist auch dann ein Einfamilienhaus, wenn die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt und neben der Wohnung weitere Räume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, welche die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

### **Zweifamilienhaus:**

wie Einfamilienhaus aber zwei Wohnungen

### **Mietwohngrundstück:**

zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

### **Wohnungseigentum:**

sog. Eigentumswohnung = das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

### **Nichtwohngrundstücke**

Ein Nichtwohngrundstück ist ein bebautes Grundstück, das zu überwiegenden Teilen nicht zu Wohnzwecken genutzt wird.

### **Teileigentum:**

ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

### **Geschäftsgrundstück:**

zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen

**Gemischt genutztes Grundstück:**

teilweise zu Wohnzwecken und teilweise zu anderen Zwecken (z. B. eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken) genutzt werden

**Sonstiges bebautes Grundstück:** wenn vorstehende Einordnungen nicht passen

# Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe

---

Bitte füllen Sie die Anlage Land- und Forstwirtschaft für **jede Gemeinde gesondert** aus, in der Sie land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz haben. Bitte geben Sie sämtliche land- und forstwirtschaftliche Flurstücke, die Ihnen gehören, fortlaufend an.

Zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:

- aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (verpachtet, unentgeltlich überlassen oder ungenutzt)

**Nicht** zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören:

- Wohngebäude  
nunmehr und neu ist Ihr Wohnhaus getrennt geführt wird und dazu in einer eigenen „Anlage Grundstück“ aufzuführen. Dafür müssen Sie insbesondere auch eine Teilfläche an Grund & Boden ermitteln, die von der Hofparzelle abzuziehen ist.
- Grund und Boden, der nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird
- Gebäude und Gebäudeteile, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Grund und Boden, der in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt ist.

## Gemarkungsnummer

Die 6-stellige Gemarkungsnummer beginnt mit einer 2-stelligen Länderkennung, die gegebenenfalls ergänzt werden muss bspw. 05: Nordrhein-Westfalen; 06: Hessen; 07: Rheinland-Pfalz; 10: Saarland;

Nicht in jeder Gemarkung sind Fluren vorhanden und nicht jedes Flurstückkennzeichen hat auch einen Flurstücknenner. Bitte lassen Sie in diesem Fall das entsprechende Feld frei und nehmen Sie keine Eintragung vor.

Ihr Flurstück kann ganz oder mit **Teilflächen** zu verschiedenen Nutzungen zählen. Gehören Flächenteile nicht zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern zum Grundvermögen (Wohngrundstück, Geschäftsgrundstück o. ä.), dann füllen Sie bitte für diese eine gesonderte **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** aus.

Für den Fall, dass Sie Miteigentümer eines Flurstücks sein sollten, tragen Sie bitte 100 % der amtlichen Fläche und den Bruchteil der Ihnen gehörenden Fläche als Teilfläche in die entsprechenden Felder „Fläche der Nutzung“ ein.

Im Vordruck können zunächst bis zu acht Teilflächen (**Zeilen 7 bis 14**) eingetragen werden. Hat Ihr Flurstück **mehr als acht Teilflächen**, dann führen Sie die Auflistung der Teilflächen bitte in den eigentlich für das nächste Flurstück vorgesehenen Zeilen, beispielsweise in den **Zeilen 17 bis 24**, fort. Bitte füllen Sie in einem solchen Fall auch die Angaben zum Flurstück, im Beispiel die **Zeilen 15 und 16**, wieder aus.

Bei Auswahl der Nutzungen **Wirtschaftsgebäude** ist bei der Fläche der Nutzung **keine Angabe** vorzunehmen.

### **Landwirtschaftliche Nutzung [Nutzart 1]**

Zu der landwirtschaftlichen Nutzung zählen alle Flächen, die als Acker und Grünland genutzt werden, sowie brachliegende Acker- und Grünlandflächen, sofern sie nicht vorrangig einer der untenstehenden Nutzungen zuzuordnen sind. Tragen Sie bitte zusätzlich die Ertragsmesszahl (EMZ) ein.

### **Ertragsmesszahl (EMZ)**

anzugeben, bei

- Landwirtschaftliche Nutzung [1]
- Saatzucht [21]
- Kurzumtriebsplantagen [23]

Sie finden die Ertragsmesszahl in den von Ihrem Land bereitgestellten Informationen oder im Katasterauszug.

### **Hofstelle [Nutzungsart 28]**

von denen land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden und von denen sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen (Imkerei, Wanderschäfferei, Pilzanbau und Produktion von Nützlingen) erfolgen. Dazu zählen:

- die Grundflächen aller Wirtschaftsgebäude (Haupt- und/oder Nebengebäude)
- die Hofflächen
- die Nebenflächen wie Wirtschaftswege, Gräben, Hecken und Grenzraine, Bewässerungsteiche, Dämme, Uferstreifen und dergleichen, sofern diese nicht in einer anderen Nutzung enthalten sind.

### **Wirtschaftsgebäude [Nutzart 29 bis 34]**

sind Gebäude und Gebäudeteile, die ausschließlich zur unmittelbaren Bewirtschaftung des Betriebs genutzt werden. Nicht zu den Wirtschaftsgebäuden zählen zu Wohnzwecken (Wohngebäude) oder gewerblichen Zwecken dienende Gebäude(teile). Es wird unterschieden zwischen:

- Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung [29]
- Wirtschaftsgebäude der Imkerei [30]
- Wirtschaftsgebäude der Wanderschäfferei [31]
- Wirtschaftsgebäude des Pilzanbaus [32]
- Wirtschaftsgebäude der Produktion von Nützlingen [33]
- Wirtschaftsgebäude sonstiger Nebenbetriebe\* [34]

\*Nebenbetriebe sind Produktionszweige, die in einem engen Verhältnis zu dem land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetrieb stehen und hierfür genutzt werden. Als solche kommen insbesondere Brennereien, Räuchereien, Sägewerke, Mühlen, Kompostierungen oder die Erzeugung von Winzersekt in Betracht.

Hinweis: Machen Sie bitte keine Angaben unter „*Fläche der Nutzung*“, wenn Sie als Nutzung Wirtschaftsgebäude ausgewählt haben, sondern tragen Sie die Bruttogrundfläche des jeweiligen Wirtschaftsgebäudes in die Spalte „*Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude*“ ein.

Zusätzlich ist die Grundfläche eines Wirtschaftsgebäudes als Nutzung Hofstelle [28] anzugeben. Hierbei machen Sie keine Angaben zur Bruttogrundfläche des Wirtschaftsgebäudes. Sollten mehrere unterschiedliche Arten von Wirtschaftsgebäuden vorliegen, ist für jede Art eine eigene Zeile auszufüllen. (Weitere Erläuterungen zu den Wirtschaftsgebäuden mit

### **Weinbauliche Nutzung [Nutzart 4]**

Flächen, die zur Erzeugung von Trauben sowie zur Gewinnung von Maische, Most und Wein aus diesen dienen. Zur weinbaulichen Nutzung zählen:

- die im Ertrag stehenden Rebanlagen
- die vorübergehend nicht bestockten Flächen
- die noch nicht ertragsfähigen Jungfelder

Wirtschaftsgebäudeflächen, die zur Traubenerzeugung zur Gewinnung von Maische und Most sowie zum Ausbau, der Lagerung und der Vermarktung des Weines genutzt werden, sind als Hofstelle [28] zu erfassen

Geben Sie bitte bei Wirtschaftsgebäudeflächen der Fass- und Flaschenweinerzeugung zusätzlich die Bruttogrundfläche an.

### **Tierhaltung**

Wenn ja, ist die Anlage Tierbestand auszufüllen. Bitte geben Sie den Durchschnittsbestand der gehaltenen Tiere in Stück der letzten drei Wirtschaftsjahre an. Der durchschnittliche Bestand ist in der Regel ein Dreizehntel der Summe aus dem Anfangsbestand des Wirtschaftsjahres und den zwölf Monatsendbeständen. Bei Tieren, die kürzer als ein Jahr gehalten werden (z. B. Fresser), können Sie den Durchschnittsbestand wie folgt berechnen:

Die Zahl der erzeugten Tiere multipliziert mit der Haltungsdauer in Wochen, geteilt durch 52.

Zahl der erzeugten Tiere x Haltungsdauer in Wochen / 52 Wochen

Starterkälber und Fresser sind Jungtiere in der Aufzuchtphase und somit vor Beginn der eigentlichen Mast noch nicht den Masttieren zuzurechnen. Die Vormastphase bei Starterkälbern und Fressern dauert bei der Stallmast (Intensivmast) etwa fünf bis sechs Monate, bei der Weidemast (Extensivmast) etwa zwölf Monate.

### **Tierarten nach der Erzeugung**

geben Sie die erzeugten Tiere in Stück an, die im Durchschnitt in den letzten drei Wirtschaftsjahre verkauft oder verbraucht wurden. Hierzu zählen auch Mastputen aus zugekauften Putenküken.

### **Zugekaufte Tiere**

Tiere in Stück, die im Durchschnitt in den letzten drei Wirtschaftsjahren zugekauft wurden.

### **Geringsland [Nutzart 25]**

dazu zählen Heideflächen, Moorflächen und ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen und ehemalige Weinbauflächen, deren Kulturzustand sich infolge langjähriger Nichtnutzung so verschlechtert hat, dass der Rekultivierungsaufwand den zu erwartenden Ertrag übersteigt

### **Unland [ Nutzart 26]**

Flächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können.

### **Windenergie [Nutzart 27]**

zählen nur Windenergieanlagen, die durch Windkraft Energie erzeugen und deren Standortflächen von Flächen umgriffen werden, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dienen. Die Standortfläche besteht aus der Standfläche des Turms einschließlich der Betriebsvorrichtungen (Transformatorhaus) mit Umgriff, sofern dort tatsächlich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt, der befestigten Betriebsfläche einschließlich

Umgriff wie Böschungen und der befestigten Zuwegung, sofern diese vorrangig dem Betrieb der Windenergieanlage dient.

Windenergieanlagen, die nicht von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgriffen werden, sondern beispielsweise in einem Gewerbegebiet liegen, sind dem Grundvermögen zuzuordnen.

### **Forstwirtschaftliche Nutzung [Nutzzart 2]**

alle Flächen, die zur Erzeugung von Rohholz genutzt werden (Holzboden- und Nichtholzbodenfläche). Zur Holzbodenfläche zählen:

- bestockte Flächen
- Waldwege, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben 5 m nicht übersteigt
- Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben 5 m nicht übersteigt
- vorübergehend nicht bestockte Flächen (Blößen)

Zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehören auch die **Nichtholzbodenflächen**, die für den Transport und die Lagerung des Holzes genutzt werden (Waldwege, ständige Holzlagerplätze usw.).

### **Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft [Nutzzart 3]**

Ein Nachweis in Form eines Katasterauszugs muss vorliegen. Zu der Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft zählen ausschließlich die Flächen der forstwirtschaftlichen Nutzung, die eine Bewirtschaftungsbeschränkung als Nationalpark der Zone I haben. Nicht als Bewirtschaftungsbeschränkung zählen beispielsweise folgende Flächen:

- FFH-Gebiete
- Wasserschutzgebiete
- Windkraftanlagengebiete
- Zonen II und III der Nationalparke

### **Weihnachtsbaumkulturen [Nutzzart 22]**

Flächen zum Anbau von Weihnachtsbäumen Lagerplätze und Fahrschneisen

Die Bäume einer Weihnachtsbaumkultur unterscheiden sich insbesondere dadurch von Baumschulkulturen, dass sie nach der Anpflanzung nicht umgeschult werden. Der untergeordnete Verkauf von Ballenware führt nicht zu einer Bewertung der Fläche als Baumschule.

### **Kurzumtriebsplantagen [Nutzzart 23]**

alle Flächen zum Anbau schnell wachsender Baumarten im Kurzumtrieb. Hierbei handelt es sich um die Erzeugung von Schwachholz im zwei- bis zwanzigjährigen Umtrieb, welches vorrangig als Brennstoff oder Industrieholz verwendet wird.

Ertragsmesszahl mit Beispielen finden Sie oben in der Anleitung unter **Ertragsmesszahl**.)