

Anleitung

für die Anlage Grundstück zur Feststellungserklärung (Vordruck BBW 2)

So wird der Vordruck ausgefüllt

Bitte beantworten Sie alle für das Grundstück zutreffende 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.

Reicht der vorgesehene Raum für die erforderlichen Eintragungen im Vordruck nicht aus, fordern Sie weitere Vordrucke beim Finanzamt an. Dies gilt insbesondere, wenn sich auf Ihrem Grundstück mehrere Gebäude oder Gebäudeteile befinden; reichen Sie ggf. zusätzliche separate Einlageblätter (BBW 2a) zur Anlage Grundstück ein.

Lage des Grundstücks

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. 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 (§ 157 Abs. 3 Satz 2 BewG).

Angaben zum Grund und Boden

Zu Zeilen 9 bis 15

Grundstücksfläche

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.

Grundstückstiefe

Die Angabe zur Grundstückstiefe ist erforderlich, da die Bodenrichtwerte nach Maßgabe des Gutachterausschusses für Grundstückspreise im Sinne des § 192 Baugesetzbuch (BauGB) ggf. in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe ermittelt wurden.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Anzugeben ist der Bodenrichtwert, der für die jeweilige Bodenrichtwertzone von dem zuständigen Gutachterausschuss beim Kreis oder bei der Gemeinde gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) turnusmäßig zum letzten Ermittlungstichtag vor dem Bewertungstichtag ermittelt wurde. Für unbebaute baureife Grundstücke, die mit den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen, ist der Bodenrichtwert anzusetzen. Grundstücksmerkmale sind insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die sich in der Geschossflächenzahl und in der Anzahl der möglichen Geschosse ausdrücken kann, die Grundstückstiefe und die Grundstücksgröße sowie die Unterteilung in erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland. Der Wert von Grundstücken, die von den Grundstücksmerkmalen

des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen, ist aus dem Bodenrichtwert abzuleiten.

Ecklage, Zuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Beschaffenheit des Baugrunds und andere wertbeeinflussende Umstände, z.B. Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung, Altlasten sowie Außenanlagen bleiben unberücksichtigt. Derartige wertbeeinflussende Umstände können lediglich durch Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts berücksichtigt werden (vgl. Zeilen 112 bis 114).

Zulässige Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Maß der zulässigen baulichen Nutzung an. Sie entspricht dem Verhältnis der gesamten Geschossflächen zur Grundstücksfläche. Geben Sie bitte hier die zulässige – nicht die tatsächliche – Geschossflächenzahl für das zu bewertende Grundstück an; sie kann bei der örtlichen Bauordnungsbehörde erfragt werden.

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Der Gutachterausschuss kann den Bodenrichtwert in Abhängigkeit von einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) definieren (Ziffer 6 Absatz 6 Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL). Soweit Ihnen die WGFZ für das zu bewertende Grundstück bekannt ist, geben Sie diese bitte an und fügen Sie die entsprechende Berechnung bei.

Erschließungsbeitrag

Ein Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei, wenn die Beitragszahlungen geleistet worden sind. Auf den tatsächlichen Erschließungszustand kommt es nicht an.

Bauland

Bauland sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (baureife Flächen).

Rohbauland (Netto- und Brutorohbauland)

Rohbauland sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB 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 Verkehrsflächen verkleinerte, bebaubare Fläche bezeichnet.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Freiflächen

Soweit im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB für das zu bewertende Grundstück Flächen/Teilflächen festgesetzt sind, die von der Bebauung freizuhalten sind, geben Sie dies bitte an und fügen Sie entsprechende Erläuterungen/Unterlagen bei.

Verkehrsflächen

Soweit im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für das zu bewertende Grundstück öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen festgesetzt sind, geben Sie dies bitte an und fügen Sie entsprechende Erläuterungen/Unterlagen bei.

Gartenland

Als Gartenland sind das Kleingarten- und Dauerkleingartenland im Sinne des § 158 Abs. 4 Nr. 2 BewG zu erfassen. Nach § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). Ein Dauerkleingarten ist nach § 1 Abs. 3 BKleingG ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Sonstige Flächen

Soweit im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen für das zu bewertende Grundstück neben Frei- und Verkehrsflächen sowie Flächen für Dauerkleingartenland, im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB weitere Festsetzungen zu Flächen/Teilflächen getroffen worden sind, geben Sie diese bitte an und fügen Sie entsprechende Erläuterungen/Unterlagen bei. In Betracht kommen insbesondere Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen, Gemeinbedarfsflächen für Sport- und Spielanlagen, Versorgungsflächen, Wasserflächen, Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Angaben zur Grundstücksart

Zu Zeilen 16 bis 20

Unbebautes Grundstück

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.

Ein Grundstück gilt auch als unbebaut, wenn sich auf ihm ausschließlich Gebäude befinden, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können, die zerstört oder dem Verfall preisgegeben sind. 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.

Bebautes Grundstück

Ein bebautes Grundstück ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden (siehe Bezugsfertigkeit, zu Zeilen 21 bis 27). Sofern bereits vorhandene Gebäude am Bewertungsstichtag wegen baulicher Mängel oder fehlender Ausstattungsmerkmale (z.B. Heizung, Wohnungstüren) vorübergehend nicht benutzbar sind, liegt weiterhin ein bebautes Grundstück vor.

Wohnungsbegriff

Unter einer Wohnung ist die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen zu verstehen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung der Räume muss eine von anderen Wohnungen oder (Wohn-)Räumen baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden. 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 gemein-

samen 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 selbstständigen 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.

Grundstücksarten

Bei bebauten Grundstücken wird zwischen folgenden Grundstücksarten unterschieden:

Ein- und Zweifamilienhäuser

- Wohngrundstücke mit bis zu zwei Wohnungen;
- die Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 Prozent - berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche - ist unschädlich, soweit dadurch nicht die Eigenart als Ein- oder Zweifamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird;

Bei dieser Grundstücksart sind keine Angaben zum Ertragswertverfahren (Zeilen 36 bis 64) zu machen, da hier die Bewertung im Ertragswertverfahren ausgeschlossen ist.

Mietwohngrundstücke

- Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent - berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche - Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

Bei dieser Grundstücksart sind weder Angaben zum Vergleichswertverfahren (Zeilen 33 bis 35) noch zum Sachwertverfahren (Zeilen 65 bis 92) zu machen, da hier ausschließlich eine Bewertung im Ertragswertverfahren in Betracht kommt.

Wohnungs- und Teileigentum

- Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG).
- Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG).

Bei dieser Grundstücksart sind keine Angaben zum Ertragswertverfahren (Zeilen 36 bis 64) zu machen, da hier die Bewertung im Ertragswertverfahren ausgeschlossen ist.

Geschäftsgrundstücke

- Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent - berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche - eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

Bei dieser Grundstücksart sind keine Angaben zum Vergleichswertverfahren (Zeilen 33 bis 35) zu machen, da hier die Bewertung im Vergleichswertverfahren ausgeschlossen ist.

gemischt genutzte Grundstücke

- Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und keine der vorgenannten Grundstücke sind.

Bei dieser Grundstücksart sind keine Angaben zum Vergleichswertverfahren (Zeilen 33 bis 35) zu machen, da hier die Bewertung im Vergleichswertverfahren ausgeschlossen ist.

sonstige bebaute Grundstücke

- Grundstücke, die nicht unter die vorgenannten Grundstücksarten fallen (z.B. selbstständige, nicht gewerblich genutzte Garagengrundstücke, nicht ganzjährig bewohnbare Wochenendhäuser, Jagdhütten, etc.).

Bei dieser Grundstücksart sind weder Angaben zum Vergleichsverfahren (Zeilen 33 bis 35) noch zum Ertragswertverfahren (Zeilen 36 bis 64) zu machen, da hier ausschließlich eine Bewertung im Sachwertverfahren in Betracht kommt.

Die Abgrenzung der Grundstücksarten ist nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche vorzunehmen. Maßgeblich ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (WoFlV). Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung (§ 5 WoFlV), soweit nach dem 31. Dezember 2003 keine baulichen Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen worden sind, die eine Neuberechnung erforderlich machen. Abzustellen ist auf die tatsächliche Nutzung am Bewertungsstichtag. Ein häusliches Arbeitszimmer ist der Nutzung zu Wohnzwecken zuzurechnen.

Bei der Bestimmung der Grundstücksart ist stets die gesamte wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Dies gilt auch, wenn sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude/Gebäudeteile befinden.

Grundstück mit mehreren Gebäuden/Gebäudeteilen

Ist das Grundstück mit mehreren Gebäuden bebaut, verwenden Sie bitte für jedes weitere Gebäude ein separates Einlageblatt (BBW 2a) zur Anlage Grundstück. Dies gilt auch, wenn das Gebäude aus mehreren selbstständigen Gebäudeteilen besteht, die eine verschiedene Bauart aufweisen, unterschiedlich genutzt werden oder die in verschiedenen Jahren bezugsfertig geworden sind (z.B. Gebäudemix aus Fertigungs- und Verwaltungsgebäude).

Angaben zur eigengenutzten Wohnung

Befindet sich auf dem Grundstück eine Wohnung, die bisher vom Rechtsvorgänger zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, geben Sie bitte die Wohnfläche und die Anzahl der gemeinsam mit der Wohnung genutzten Garagenstellplätze und Nebengebäude/-räume an. Für ein so genanntes Familienheim ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 4a bis 4c des Erbschaftsteuergesetzes (ErbStG) unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung möglich. Die Befreiung schließt Garagen, Nebenräume und Nebengebäude ein, die sich auf dem Grundstück befinden und mit der begünstigten Wohnung gemeinsam genutzt werden.

Angaben zur Bezugsfertigkeit und zum Zustand des Gebäudes

Zu Zeilen 21 bis 27

Bezugsfertigkeit/Baujahr

Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist. Das ist 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. Die Angaben zur Bezugsfertigkeit sind für die Wertminderung wegen Alters des Gebäudes von Bedeutung.

Modernisierungsgrad

Sofern Sie an dem Gebäude in den letzten zehn Jahren durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen an einzelnen Bauwerksteilen durchgeführt haben, kreuzen Sie dies bitte an. Hierbei ist auf die überwiegende Erneuerung bzw. Modernisierung der jeweiligen einzelnen Bauteile abzustellen. Die Punkte aus der nachstehenden Tabelle werden folglich für das jeweilige Bauteil nur insgesamt oder gar nicht angesetzt. Diese Angaben sind erforderlich, um eine

Verlängerung der Restnutzungsdauer der Gebäude bzw. die Annahme eines späteren Baujahrs zu prüfen.

Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

14 – 16 Punkte: überwiegend modernisiert

≥ 18 Punkte: umfassend modernisiert

Abbruchverpflichtung

Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer kommt nur bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude in Betracht. Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungstau können lediglich im Rahmen eines Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts berücksichtigt werden (Zeilen 112 bis 114).

Angaben zum Betriebsgrundstück

Zu Zeilen 29 bis 32

Die Angaben zum Betriebsgrundstück dienen zur Abgrenzung/Zuordnung des Grundstücks/Grundstücksteils zu einem ertragsteuerlichen Betriebsvermögen.

Bewertungsverfahren

Je nach Grundstücksart kommt eines der nachfolgenden Bewertungsverfahren in Betracht.

Das **Vergleichsverfahren** ist für das Wohnungseigentum, das Teileigentum und für die Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden, sofern entsprechende Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen.

Das **Ertragswertverfahren** ist für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke anzuwenden, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt. Mietwohngrundstücke sind stets im Ertragswertverfahren zu bewerten.

Das **Sachwertverfahren** ist für die Bewertung der sonstigen bebauten Grundstücke heranzuziehen. Außerdem ist es das Auffangverfahren für das Wohnungseigentum, das Teileigentum und für Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn das Vergleichsverfahren mangels ausreichender Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren nicht anwendbar ist. Ist auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke ermittelbar, ist ebenfalls das Sachwertverfahren anzuwenden.

Angaben zum Vergleichswert

Zu Zeilen 33 bis 35

Bei der Anwendung des Vergleichsverfahrens wird der Grundbesitzwert des zu bewertenden bebauten Grundstücks entweder aus Vergleichspreisen für vergleichbare Grundstücke bzw. Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke oder aus Vergleichsfaktoren abgeleitet. Solche Vergleichswerte werden von den Gutachterausschüssen regelmäßig in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Liegen Ihnen für das zu bewertende Grundstück solche Angaben des Gutachterausschusses vor, fügen Sie bitte entsprechende Unterlagen und Auszüge bei. Bloße Auszüge aus der Kaufpreissammlung und deren schematische Mittelwertbildung stellen keine geeigneten Vergleichspreise dar.

Angaben zum Ertragswert

Zu Zeilen 36 bis 64

Lage der Räume

Zu Zeilen 43 bis 52 – Spalte 2

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

- Kellergeschoss (KG)
- Erdgeschoss (EG)
- 1. Obergeschoss (1.OG)
- Dachgeschoss (DG)
- Vorderhaus (VH)
- Hinterhaus (HH)
- Anbau (AB)

Art der Nutzung

Zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 3

Als Art der Nutzung ist z.B. anzugeben:

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

Ausstattung

Zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 4

Der Ausstattungsstandard ist bei Wohngrundstücken vorrangig anhand der Kriterien des örtlichen Mietspiegels zu bestimmen. Sind solche Kriterien nicht definiert, ist die Zuordnung nach folgenden Standards vorzunehmen:

einfache Ausstattung:

- ohne Bad
- ohne Zentralheizung
- unzureichender Wärmeschutz (z.B. lediglich einfachverglaste Fenster)
- Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz
- schlechter Zuschnitt der Wohnung

mittlere Ausstattung:

- mit Bad
- mit Zentralheizung
- ausreichender Wärmeschutz (z.B. doppelverglaste Fenster)
- Versorgungs- und Elektroleitungen überwiegend unter Putz
- guter Zuschnitt der Wohnung

gute Ausstattung:

- mit Bad und weiteres Badezimmer mit Bad oder Dusche
- mit Zentralheizung (bzw. energiesparender Wärmeschutz, so dass eine Heizung nicht notwendig ist) und zusätzliche weitere Heizquellen (z.B. Kachel- oder Kaminöfen)
- energiesparender Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik
- Versorgungs- und Elektroleitungen unter Putz
- guter Zuschnitt der Wohnung

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht Wohnzwecken dienen, ist die Ausstattung auf einem gesonderten Blatt zu beschreiben.

Betriebsvermögen

Zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 5

Für die Angabe, ob ein Gebäude/Gebäudeteil ertragsteuerlich zum Betriebsvermögen des Gewerbebetriebs lt. Zeilen 31 und 32 gehört, ist auf die Verhältnisse beim Voreigentümer am Bewertungsstichtag abzustellen.

Nutzung der Räume

Zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 6

Die Nutzung der Räume am Bewertungsstichtag ist entsprechend der vorgegebenen Abkürzungen einzutragen.

Wohn-/Nutzfläche

Zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 7

Bei vermieteten Grundstücken oder Grundstücksteilen 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 zu Grunde gelegten

Maßstäbe zur Berechnung der Wohn-/Nutzfläche zu beachten.

Übliche Miete/Mietspiegel

Zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 8

Die übliche Miete ist anzusetzen, wenn das Gebäude oder ein Teil davon am Bewertungsstichtag

- von dem Eigentümer oder dessen Familie selbst genutzt wurde,
- leer gestanden hat,
- zu vorübergehendem Gebrauch überlassen wurde,
- unentgeltlich zur Nutzung überlassen wurde oder
- zu einer um mehr als 20 Prozent von der üblichen Miete nach oben oder unten abweichenden tatsächlichen Miete (Spalte 10) überlassen wurde.

Die übliche Miete ist die Miete, die für nach Art, Lage und Ausstattung vergleichbare, nicht preisgebundene Grundstücke von fremden Mietern gezahlt wird; Betriebskosten bleiben außer Ansatz.

Die übliche Miete kann aus Vergleichsmieten oder Mietspiegeln abgeleitet, mit Hilfe einer Mietdatenbank (§ 558e BGB) geschätzt oder durch ein Mietgutachten ermittelt werden.

Beispiel zur üblichen Miete:

Am 23.01.2021 geht ein vom Erblasser fremdvermietetes Mietwohngrundstück durch Erbfall auf die Erben über. Darin befindet sich u. a. eine 120 m² große Wohnung. Als monatliche Nettokaltmiete ist ein Betrag von 660 EUR vereinbart. Die Miete laut Mietspiegel für vergleichbare Objekte beträgt 4,10 EUR/m². Es ergibt sich somit eine übliche Monatsmiete von 492 EUR. Da die tatsächliche Monatsmiete um mehr als 20 % von der üblichen Miete nach oben abweicht, ist für diese Wohnung bei der weiteren Ermittlung des Grundbesitzwerts von der üblichen Miete auszugehen.

Vereinbarte monatliche Nettokaltmiete am Bewertungsstichtag

Zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 10

Die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete am Bewertungsstichtag 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. Auf die tatsächliche Zahlung durch die Mieter bzw. Pächter kommt es nicht an. Zur weiteren Ermittlung des Grundbesitzwerts wird die monatliche Miete vom Finanzamt auf eine Jahresmiete umgerechnet.

Geben Sie bitte auch in den Fällen einer tatsächlich vereinbarten Miete die übliche Miete für das Gebäude/den Gebäudeteil in Spalten 8 und 9 des Vordrucks an (vgl. Erläuterungen zur üblichen Miete).

Beispiel zur vereinbarten monatlichen Nettokaltmiete:

Am 31.01.2021 wird ein Mietwohngrundstück durch Schenkung übertragen. Dieses enthält eine ab dem 01.06.2019 vermietete 120 m² große Wohnung. Die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete betrug 600 EUR (5,00 EUR/m²). Zum jeweils 01.06. eines Jahres sieht der Mietvertrag eine Steigerung der vereinbarten Nettokaltmiete in Höhe von 0,20 EUR je m²/Wohnfläche vor.

Die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete am Bewertungsstichtag ermittelt sich für diese Wohnung aus der am 31.01.2021 vereinbarten monatlichen Miete von 5,20 EUR/m², welche in Spalte 10 als Monatsmiete in Höhe von 624 EUR zu erklären ist.

Betriebskosten

Nicht zum Entgelt gehören die als Umlage gezahlten Betriebskosten im Sinne des § 27 II. BV oder § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV), die neben der Miete mit dem Mieter abgerechnet werden können (umlagefähige Betriebskosten). Sind die Betriebskosten ganz oder teilweise in der vereinbarten Miete enthalten, sind sie herauszurechnen. Werden Betriebskosten pauschal erhoben und nicht mit dem Mieter abgerechnet, sind sie im

Entgelt zu erfassen; die tatsächlich angefallenen Betriebskosten sind davon abzuziehen.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören u.a.: 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, Eichkosten für Kalt- und Warmwasserzähler, Kosten der Elementarschadenversicherung sowie sonstige Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Sonstige Zahlungen

Die Nettokaltmiete ist um sonstige Zahlungen zu erhöhen. Das sind insbesondere Vergütungen für außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters (z.B. Reklamenutzung, Automatenaufstellung, Verkabelung, Nutzung eines Schwimmbades), Untermietzuschläge, abwohnbare Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen sowie nicht in Geld bestehende Leistungen des Mieters (z.B. Übernahme der Grundstücksverwaltung).

Garagen/Stellplätze

Zu Zeilen 53 bis 56 – Spalten 6 und 7

Hier sind die Anzahl (Spalte 6) und die Nutzfläche (Spalte 7) der Stellplätze in Garagen (Einzelgaragen, Doppelgaragen usw.), Tiefgaragen und Carports sowie der Stellplätze im Freien anzugeben.

Miete für Stellplätze

Zu Zeilen 53 bis 56 - Spalten 9 und 10

Die Miete für Stellplätze in Garagen/Tiefgaragen, Carports und im Freien ist grundsätzlich an dieser Stelle (Spalte 10) gesondert zu erklären. Falls die Miete für Garagen usw. bereits in der Gesamtmiete (Zeilen 43 bis 52) enthalten ist, sind in Zeilen 53 bis 56 keine Angaben zu machen. In Spalte 9 ist insbesondere eine Angabe (übliche Miete) erforderlich, wenn die Stellplätze nicht vermietet sind (z. B. bei Eigennutzung, Leerstand oder unentgeltlicher Überlassung).

Untermietverhältnisse

Zu Zeile 57

Vermietet ein Mieter Räume an einen Dritten (Untermieter) weiter, gehören auch die Beträge zur Miete, die der Mieter dem Vermieter (Eigentümer) nach den vertraglichen Vereinbarungen für die Erlaubnis zur Untervermietung zu zahlen hat. Bitte erläutern Sie auf einem gesonderten Blatt, welche Beträge in Folge des Untermietvertrages an den Vermieter zu entrichten sind.

Gebäudeart

Zu Zeile 61

Die Angabe zur Gebäudeart ist im Ertragswertverfahren zur Bestimmung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 BewG erforderlich. Im Ertragswertverfahren sind zu bewerten:

1. Mietwohngrundstücke,
2. Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt (vgl. Angaben zur Grundstücksart / Zu Zeilen 16 bis 20 auf Seite 2 der Anleitung).

Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke stellen jeweils eigenständige Gebäudearten dar. Geschäftsgrundstücke sind der Gebäudeart zuzuordnen, die dem durch die Hauptnutzung des Gebäudes bestimmten Gesamtgepräge des Gebäudes entspricht; bitte geben Sie in diesen Fällen die Gebäudeart und deren Nummer aus der Aufstellung c) bzw. d) auf Seite 7 der Anleitung (Zu Zeile 72) an.

Bewirtschaftungskosten

Zu Zeile 62

Sofern Ihnen Erfahrungssätze des örtlichen Gutachterausschusses zu den Bewirtschaftungskosten für die vorliegende Grundstücksart bekannt sind, geben Sie bitte die Höhe an und fügen Sie nach Möglichkeit eine Kopie der entsprechenden Datengrundlage (z.B. Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht) bei.

Liegenschaftszinssatz

Zu Zeile 63

Die vorherigen Erläuterungen zu den Bewirtschaftungskosten gelten für den Liegenschaftszinssatz entsprechend.

Angaben zum Sachwert

Zu Zeilen 65 bis 92

Brutto-Grundfläche

Zu Zeile 67

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Geschosse) eines Gebäudes einschließlich deren konstruktive Umschließungen (z.B. Wände, Dach). Hierzu gehören grundsätzlich auch Keller- und nutzbare Dachgeschossebenen.

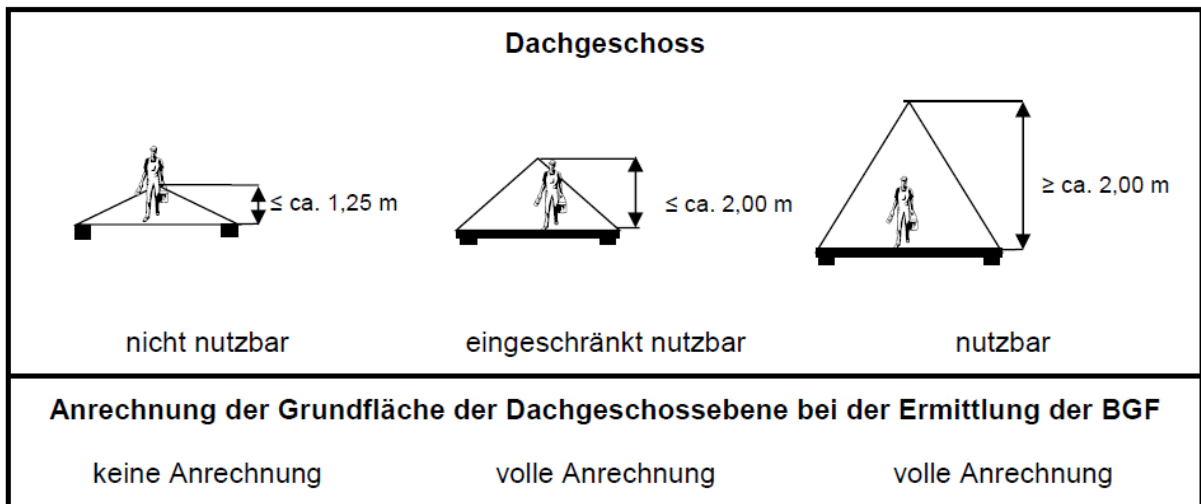
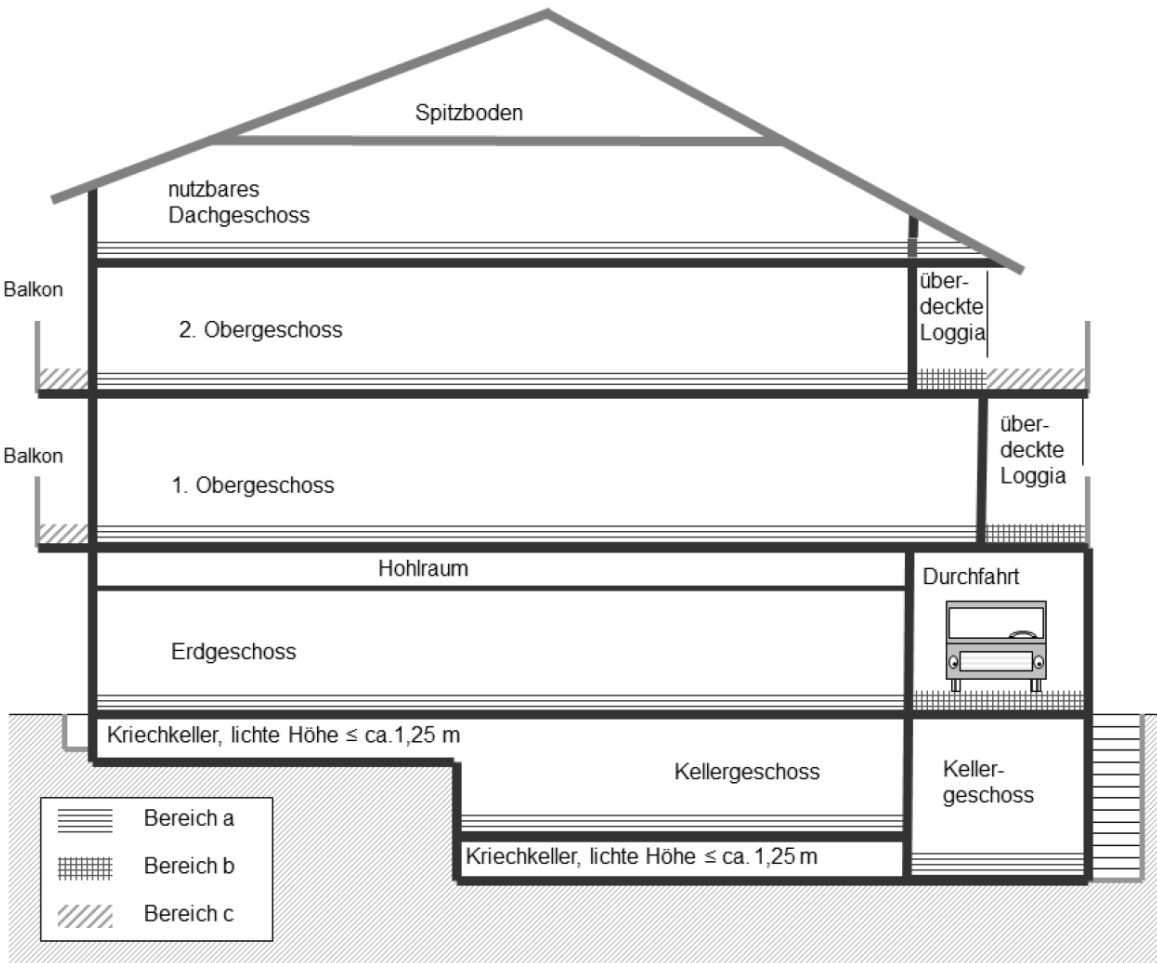
Sie können grundsätzlich eine Ihnen vorliegende Berechnung der BGF des Architekten zugrunde legen.

Bei der Ermittlung der BGF wird zwischen folgenden Bereichen unterschieden:

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

Die Regelherstellungskosten (RHK) berücksichtigen jedoch nur die BGF der Bereiche a und b. Der **Bereich c wird nicht erfasst**.

Abbildung zur Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b und c



Dachgeschosse werden mit ihrer vollen Fläche auf die BGF angerechnet und somit als nutzbar behandelt, wenn deren lichte Höhe größer als 1,25 m ist und sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

Bitte geben Sie die BGF für das gesamte Gebäude/den gesamten Gebäudeteil ohne freistehende oder angebaute Garagen sowie Carports und Tiefgaragenstellplätze lt. Zeilen 86 bis 90 an und fügen Sie die Berechnung der Grundflächen aller Grundrissebenen (Geschosse) sowie ggf. Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitte) bei.

Bei Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum), die wie Ein- und Zweifamilienhäuser gestaltet sind, geben Sie bitte die auf die Eigentumswohnung entfallende BGF (inkl. anteilige Gemeinschaftsflächen) an. Bei Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern ist die BGF durch Multiplikation der Wohnfläche mit dem Umrechnungsfaktor 1,55 zu ermitteln.

Keller/Dachgeschoss

Zu Zeilen 69 und 71

Ist ein Gebäude zu mehr als 50 Prozent der bebauten Fläche unterkellert, ist von einem Gebäude mit Keller auszugehen. Entsprechend ist von einem Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss auszugehen, wenn dies zu mehr als 50 Prozent ausgebaut ist.

Gebäudeart

Zu Zeile 72

Die Gebäudeart ist mit der entsprechenden Nummer der nachfolgenden Auflistung zu bezeichnen:

a) Ein- und Zweifamilienhäuser

Keller- und Erdgeschoss (ohne Obergeschoss),
Dachgeschoss ist ausgebaut:

- 1.01 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.011 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.01 Reihemittelhäuser

Keller- und Erdgeschoss (ohne Obergeschoss),
Dachgeschoss ist nicht ausgebaut:

- 1.02 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.021 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.02 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.02 Reihemittelhäuser

Keller- und Erdgeschoss (ohne Obergeschoss),
mit Flachdach oder flach geneigtem Dach:

- 1.03 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.031 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.03 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.03 Reihemittelhäuser

Keller-, Erd- und Obergeschoss,
Dachgeschoss ist ausgebaut

- 1.11 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.111 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.11 Reihemittelhäuser

Keller-, Erd- und Obergeschoss,
Dachgeschoss ist nicht ausgebaut

- 1.12 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.121 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.12 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.12 Reihemittelhäuser

Keller-, Erd- und Obergeschoss,
mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

- 1.13 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.131 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.13 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.13 Reihemittelhäuser

Erdgeschoss, nicht unterkellert (ohne Obergeschoss),
Dachgeschoss ist ausgebaut

- 1.21 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.211 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.21 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.21 Reihemittelhäuser

Erdgeschoss, nicht unterkellert (ohne Obergeschoss),
Dachgeschoss ist nicht ausgebaut

- 1.22 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.221 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.22 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.22 Reihemittelhäuser

Erdgeschoss, nicht unterkellert (ohne Obergeschoss),
mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

- 1.23 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.231 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.23 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.23 Reihemittelhäuser

Erd- und Obergeschoss, nicht unterkellert,
Dachgeschoss ist ausgebaut

- 1.31 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.311 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.31 Doppel- und Reihenendhäuser

3.31 Reihemittelhäuser

Erd- und Obergeschoss, nicht unterkellert,
Dachgeschoss ist nicht ausgebaut

- 1.32 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.321 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.32 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.32 Reihemittelhäuser

Erd- und Obergeschoss, nicht unterkellert,
mit Flachdach oder flach geneigtem Dach

- 1.33 freistehende Einfamilienhäuser
- 1.331 freistehende Zweifamilienhäuser
- 2.33 Doppel- und Reihenendhäuser
- 3.33 Reihemittelhäuser

b) Wohnungseigentum und vergleichbares Teileigentum in Mehrfamilienhäusern (ohne Tiefgaragenstellplatz) / Mehrfamilienhäuser

4.1-4.3 gilt grundsätzlich für jedes Wohnungseigentum. Für Wohnungseigentum in Gebäuden, die wie Ein- und Zweifamilienhäuser gestaltet sind, werden jedoch die Regelherstellungskosten der Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde gelegt. In diesen Fällen tragen Sie bitte eine der vorstehenden Nummern unter a) ein.

- 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten
- 4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten
- 4.3 Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten

c) Gemischt genutzte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke

- 5.1 gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)
- 5.2 Banken und ähnliche Geschäftshäuser mit Wohnanteil (Anteil der Wohnfläche bis 20 Prozent)
- 5.3 Banken und ähnliche Geschäftshäuser ohne Wohnanteil
- 6.1 Bürogebäude/Verwaltungsgebäude
- 7.1 Gemeindezentren/Vereinsheime
- 7.2 Saalbauten/Veranstaltungsgebäude
- 8.1 Kindergärten
- 8.2 Allgemeinbildende Schulen, Berufsbildende Schulen, Hochschulen
- 8.3 Sonderschulen
- 9.1 Wohnheime/Internate
- 9.2 Alten-/Pflegeheime
- 10.1 Krankenhäuser/Kliniken
- 10.2 Tageskliniken/Ärztelhäuser
- 11.1 Beherbergungsstätten / Hotels / Verpflegungseinrichtungen
- 12.1 Sporthallen (Einfeldhallen)
- 12.2 Sporthallen (Dreifeldhallen/Mehrzweckhallen)
- 12.3 Tennishallen
- 12.4 Freizeitbäder/Kur- und Heilbäder
- 13.1 Verbrauchermärkte
- 13.2 Kauf-/Warenhäuser
- 13.3 Autohäuser ohne Werkstatt
- 15.1 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
- 15.2 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil
- 15.3 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil
- 15.4 Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise
- 15.5 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise
- 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
- 16.2 Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung
- 16.3 Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung
- 17.1 Museen
- 17.2 Theater
- 17.3 Sakralbauten
- 17.4 Friedhofsgebäude
- 18.1 Reithallen
- 18.2 ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen, u.Ä.

d) Garagen

- 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
- 14.2 Hochgaragen

- 14.3 Tiefgaragen
- 14.4 Nutzfahrzeuggaragen
- 14.5 Carports

Teileigentum ordnen Sie bitte in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zu. Ist das Gebäude nicht vorstehend aufgeführt, so ordnen Sie es bitte einer vergleichbaren Gebäudeart zu und erläutern Sie dies auf einem gesonderten Blatt.

Lage der Räume

Zu Zeilen 77 bis 83 - Spalte 2

Siehe Ausführungen zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 2

Art der Nutzung

Zu Zeilen 77 bis 83 - Spalte 3

Siehe Ausführungen zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 3

Betriebsvermögen

Zu Zeilen 77 bis 83 - Spalte 4

Siehe Ausführungen zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 5

Nutzung der Räume

Zu Zeilen 77 bis 83 - Spalte 5

Die Nutzung der Räume am Bewertungsstichtag ist entsprechend der vorgegebenen Abkürzungen einzutragen.

Wohn-/Nutzfläche

Zu Zeilen 77 bis 83 - Spalte 6

Siehe Ausführungen zu Zeilen 43 bis 52 - Spalte 7

Gebäudestandard

Zu Zeile 85

Bitte fügen Sie den zutreffenden Vordruck Beschreibung der Gebäudestandards BBW 2b bis BBW 2d für jedes Gebäude bzw. jeden Gebäudeteil bei.

Garagen, Stellplätze und Carports

Zu Zeile 86 bis 90

Bitte geben Sie die Anzahl der zum Bewertungsobjekt gehörenden Stellplätze sowie deren Baujahr an. Die BGF bzw. Stellplatzfläche aller Stellplätze ist in einer Summe anzugeben.

Anstelle der Abgabe des Vordrucks BBW 2d können Sie für Einzel- /Mehrfachgaragen die Standardstufe in die Zeile 86 eintragen.

Standardstufe

„Basis“: Fertiggaragen
 „gehoben“: Garagen in Massivbauweise
 „aufwendig“: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Anstelle der Abgabe des Vordrucks BBW 2d können Sie für einzelne **Stellplätze in Tief-, Hoch- oder Nutzfahrzeuggaragen** die Standardstufe in den Zeilen 87 bis 89 eintragen.

Standardstufe „Basis“:

- Außenwände: offene Konstruktion
- Konstruktion: Stahl- und Betonfertigteile
- Dach: Flachdach, Folienabdichtung
- Fenster / Außentüren: einfache Metallgitter
- Fußböden: Beton
- Sonstige technische
- Ausstattung: Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

Standardstufe „gehoben“:

- Außenwände: einschalige Konstruktion
- Konstruktion: überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten
- Dach: Flachdachausbildung; Wärmedämmung
- Fenster / Außentüren: begrünte Metallgitter, Glasbausteine
- Fußböden: Estrich, Gussasphalt
- Sonstige technische
- Ausstattung: Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksyste-me für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen

Standardstufe „aufwendig“:

- Außenwände: aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
- Konstruktion: größere stützenfreie Spannweiten
- Dach: befahrbares Flachdach (Parkdeck)
- Fenster / Außentüren: Außentüren in hochwertigen Materialien
- Fußböden: beschichteter Beton oder Estrichboden
- Sonstige technische
- Ausstattung: Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksyste-me für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

Ist die **gesamte Tief-, Hoch- oder Nutzfahrzeuggarage** (Gebäude/Gebäudeteil) Bewertungsobjekt, fügen Sie bitte neben den Eintragungen in den Zeilen 67 und 72 zur Bestimmung der Standardstufen den Vordruck BBW 2d - Gebäudestandard Sonstige - bei.

Besonders werthaltige Außenanlagen

Zu Zeile 91

Übliche Außenanlagen sind regelmäßig mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten. Nur bei besonders werthaltigen Außenanlagen kommen gesonderte Wertansätze in Betracht. In die Prüfung sind hierbei insbesondere einzubeziehen:

- Einfriedungen (Ziegelstein, Beton, Kunststein, Naturstein)
- Wege- und Platzbefestigungen (wassergebundene leichte Decke auf leichter Packlage, Betonplattenbelag, sonstiger Plattenbelag, Asphalt-, Teer-, Beton-, oder ähnliche Decke auf Pack- oder Kieslage, Kopfstein- oder Kleinpflaster, Bruchsteinplatten mit Unterbeton)
- Freitreppen
- freistehende Rampen ohne Verbindung mit einem Gebäude
- Stützmauern (Beton, Bruchstein, Werkstein)
- Schwimmbecken, Tennisplätze

Beschreiben Sie die Außenanlagen auf einem gesonderten Blatt. Geben Sie dabei die Art der Außenanlagen, die Größe (Fläche, Länge, Stärke) und das Baujahr an.

Sachwertfaktor

Zu Zeile 92

Sofern Ihnen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) des örtlichen Gutachterausschusses für die vorliegende Grundstücksart bekannt sind, geben Sie bitte die Höhe an und fügen Sie eine Kopie der entsprechenden Datengrundlage (z.B. Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht) bei.

Erbbaurecht/Erbaugrundstück

Zu Zeilen 93 bis 100

Die Werte für die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts und für die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks/Erbaugrundstücks sind gesondert zu ermitteln.

Dabei ist der Wert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln, wenn für das Erbbaurecht/Erbaugrundstück Vergleichspreise oder aus Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren für entsprechend vergleichbare Erbbaurechte/Erbaugrundstücke vorliegen (siehe Zeilen 33 bis 35). Ansonsten bestimmt sich der Wert u. a. in Abhängigkeit vom Boden- und Gebäudewert, den vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzinsen, der Restlaufzeit des Erbbaurechts und der Entschädigungsregelung.

Ist das Erbbaurecht noch nicht ausgeübt worden (unbebautes Erbbaurecht), geben Sie bitte die geplante Bebauung an.

Hinsichtlich des Grund und Bodens bzw. des Gebäudes sind die entsprechenden Angaben im Vordruck ab Zeile 9 zu machen. Sind auf Grund des Erbbaurechtsvertrags weitere Leistungen oder besondere Zahlungsweisen vereinbart (z.B. Einmalzahlung, Vorauszahlung oder gestaffelter Erbbauzins) erläutern Sie dies bitte auf einem gesonderten Blatt.

Bei der Bewertung des Erbaugrundstücks sind nur dann Angaben zum Gebäude erforderlich, wenn bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf dem Erbbaurechtsgeber das Gebäude ganz oder teilweise entschädigungslos zufällt.

Liegenschaftszinssatz

Sofern Ihnen ein Liegenschaftszinssatz des örtlichen Gutachterausschusses für die vorliegende Grundstücksart bekannt ist, geben Sie bitte die Höhe an und fügen Sie eine Kopie der entsprechenden Datengrundlage (z.B. Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht) bei.

Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Zu Zeilen 101 bis 106

Die Werte für die wirtschaftliche Einheit des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden und für die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks sind gesondert zu ermitteln. Der Wert für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden bestimmt sich unter Berücksichtigung des Gebäudeertrags- bzw. -sachwerts und einer ggf. bestehenden Abbruchverpflichtung. Hinsichtlich des Gebäudes sind die entsprechenden Angaben im Vordruck (ab Zeile 16) zu machen. Ein Bodenwertanteil ist bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden nicht zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks erfolgen die Abzinsung des Bodenwerts und die Kapitalisierung des Nutzungsentgelts unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Nutzungsrechts. Ein Gebäudewertanteil ist nicht zu berücksichtigen.

Die Angaben zum Grund und Boden sind in den Zeilen 9 bis 15 des Vordrucks vorzunehmen.

Liegenschaftszinssatz

Die Ausführungen zum Liegenschaftszinssatz beim Erbbaurecht gelten entsprechend.

Grundstück im Zustand der Bebauung

Zu Zeilen 107 bis 109

Ein Gebäude im Zustand der Bebauung liegt vor, wenn mit den Abgrabungsarbeiten oder mit der Einbringung von Baustoffen zur planmäßigen Errichtung eines Gebäudes/Gebäudeteils begonnen worden ist. Der Zustand der

Bebauung endet mit der Bezugsfertigkeit des ganzen Gebäudes.

Befindet sich ein Grundstück am Bewertungsstichtag im Zustand der Bebauung, ist der Grundstückswert um den Wert des im Bau befindlichen Gebäudes zu erhöhen. Dieser bestimmt sich nach den bereits bis zum Bewertungsstichtag entstandenen Herstellungskosten. Für die bereits fertig gestellten Gebäude oder Gebäudeteile sind die entsprechenden Angaben im Vordruck (ab Zeile 16) zu erklären.

Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz

Zu Zeilen 110 und 111

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. Bitte erläutern Sie den Umfang der dem Zivilschutz dienenden Gebäude/Gebäudeteile auf einem gesonderten Blatt.

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

Zu Zeilen 112 bis 114

Sie haben die Möglichkeit, dem Finanzamt durch ein auf den Bewertungsstichtag bezogenes Gutachten

- des örtlich zuständigen Gutachterausschusses,
 - eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken oder
 - eines Sachverständigen, der von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle für die Wertermittlung von Grundstücken zertifiziert worden ist,
- nachzuweisen, dass der gemeine Wert den durch das Finanzamt ermittelten Grundbesitzwert unterschreitet. Beachten Sie bitte, dass die dadurch entstehenden Gutachterkosten im Rahmen des Verwaltungsverfahrens von Ihnen zu tragen sind.

Auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück kann als Nachweis dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Bewertungsstichtag unverändert geblieben sind. Der Verkehrswertnachweis ist spätestens bis zum Eintritt der Bestandskraft des Bescheids über die Feststellung des Grundbesitzwertes zu erbringen.