



POMPE & BRANDT
Steuerberater

Pompe & Brandt • Auf dem Bergkrug 24 • 31693 Hesse

Pompe & Brandt
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Steuerberatungsgesellschaft

Ramon Pompe
Steuerberater

Dipl.-Kfm.
Thomas Brandt
Steuerberater

Grundsteuerreform in Deutschland

18.07.2022

Sehr geehrte Mandanten,

wie Sie sicherlich aus den Medien erfahren haben, ist in Deutschland auf Grund der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes die Besteuerung von Grundbesitz mit Grundsteuer neu geregelt worden. Hierzu sind im Zeitraum Juli bis Oktober dieses Jahres für jedes Grundvermögen entsprechende Erklärungen zur Grundsteuer einzureichen.

Die niedersächsischen Finanzbehörden haben Ihnen in den letzten Wochen ein entsprechendes Informationsschreiben zugesandt.

Wenn wir die Erstellung der Erklärung für Grundstücke in Niedersachsen für Sie übernehmen sollen, benötigen wir die im angefügten Datenblatt ausgewiesenen Informationen, bitte vollständig und gut leserlich ausgefüllt und mit den entsprechenden Unterlagen. Auch wenn wir Ihre Steuererklärungen ggf. schon mehrere Jahre erstellen, liegen uns diese Informationen nicht vor. Insofern sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen.

Liegt Ihr Grundstück nicht in Niedersachsen, findet ein abweichendes Bewertungsverfahren statt, für welches weitere Informationen zu Ihrem Grundstück benötigt werden. In diesem Fall finden Sie Informationen zu den benötigten Angaben im Internet unter www.grundsteuer.de oder auf den Internetseiten der jeweiligen Landesfinanzministerien, welche teilweise auch Checklisten zur Verfügung stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Pompe & Brandt
(Steuerberater)

Auf dem Bergkrug 24
31693 HESPE
Telefon (05724) 95 95-0
Telefax (05724) 95 95-95

info@pompe-brandt.de
www.pompe-brandt.de

Partnerschaftsregister
AG Hannover Nr. 200084
Sitz der Gesellschaft: Hesse

Unser Zeichen:
50000 / tw / 59481

in Kooperation mit:
Rechtsanwälte und Notare
Klenner & Schaefer
Bahnhofstr. 33
31655 Stadthagen
Telefon (05721) 7 90 28

Notwendige Unterlagen und Angaben zur Grundsteuerreform in **Niedersachsen**



Pompe & Brandt Partnergesellschaft mbB, Auf dem Bergkurg 24, 31693 Hesse

Mandant, Adresse:

Telefon f. Rückfragen:

1.	Adresse des Grundstücks : Bundesland :
2.	ALLE zum 01.01.2022 im Grundbuch eingetragenen Eigentümer mit <u>Adresse</u> und <u>Anteil</u> , siehe unten.
3.	Handelt es sich um mehrere Grundstücke (Flurstücke) im Grundbuch?
4.	Kopie des Info-Schreibens vom Finanzamt beifügen.
5.	Wohnfläche von Gebäuden _____ m ² Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche eines Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche. Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag. Eine weitere Beschreibung finden Sie auf Seite 2.
6.	Nutzfläche von Gebäuden _____ m ² Eine weitere Beschreibung finden Sie auf Seite 2.
7.	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> mit Sondereigentum <input type="checkbox"/> ohne Sondereigentum <input type="checkbox"/> Zwei-/Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> Land- und Forstwirtschaft
8.	Handelt es sich um ein Grundstück mit Erbbaurecht? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja

Eigentümer 1

(Name, Adresse, Steuer-ID, Geb.Datum, Anteil)

Eigentümer 2

(Name, Adresse, Steuer-ID, Geb.Datum, Anteil)

(weitere Eigentümer auf gesondertem Blatt)

Notwendige Unterlagen und Angaben zur Grundsteuerreform in **Niedersachsen**



Pompe & Brandt Partnergesellschaft mbB, Auf dem Bergkurg 24, 31693 Hesse

Unterscheidung zwischen Wohnfläche und Nutzfläche

In den Fällen der **Wohnnutzung** ist – grundsätzlich – allein die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) maßgeblich. Flächen weiterer **zu der Wohnung gehörender** Räume wie z. B. Keller-, Abstell-, Heizungsräume oder Waschküchen, die nicht Wohnfläche sind, sind hier nicht zu berücksichtigen; auch nicht als Nutzfläche.

In einem Gebäude, das sowohl für Wohnzwecke als auch für andere Zwecke verwendet wird, werden Zubehörräume, wie z. B. Kellerräume, unterschiedlich behandelt, je nachdem welcher Nutzung sie dienen bzw. zu dienen bestimmt sind. Ein häusliches Arbeitszimmer gehört zur Wohnfläche.

Wohnfläche in m²

Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder Nebenkosten-/Hausverwalterabrechnungen entnehmen. Es ist auf volle Quadratmeter abzurunden.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Eigentümergemeinschaften/Wohnheimen sind dies anteilig auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- Wintergärten
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

Die Grundflächen von **zur Wohnung gehörenden** Zubehörräumen innerhalb des Wohngebäudes sind **nicht** einzubeziehen. Zubehörräume sind unter anderem:

- Kellerräume, Abstellräume, Heizungsräume
- Waschküchen und Trockenräume
- Bodenräume

Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung zu Wohnzwecken, gehören diese nicht zur Wohnfläche.

Nicht mehr zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen

Werden Gebäudeflächen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt, wird eine solche Nutzung so lange weiter unterstellt bis eine Nutzung zu anderen Zwecken erfolgt.

Kurzfristige Beherbergung

Nicht zu den Wohnzwecken zählt die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung (z. B. Hotels, Ferienwohnungen und Vermietung, auch über Airbnb o.ä.). Diese Räume sind den Nutzflächen zuzuordnen.

Nutzfläche in m²

Werden Flächen **nicht** zur Wohnnutzung verwendet, ist die **Nutzfläche** des Gebäudes maßgeblich. Bei vermieteten Gebäuden kann die Nutzfläche in der Regel dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung entnommen werden. Auch in den Bauunterlagen befindet sich regelmäßig eine Nutzflächenberechnung. Es ist auf volle Quadratmeter abzurunden.

Weitere Informationen finden Sie in der offiziellen Anleitung zur Anlage Grundstücke der Steuererklärung, die wir Ihnen im Download-Bereich auf unsere Homepage zur Verfügung gestellt haben.