

# Anleitung

## für die Anlage Grundstück zur Feststellungserklärung (Vordruck BBW 2/09)

### So wird der Vordruck ausgefüllt

Bitte beantworten Sie alle für das Grundstück zutreffenden 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/09) zur Anlage Grundstück ein.**

### Angaben zum Grundstück

#### 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.

#### Bodenrichtwert

Maßgebend ist der Bodenrichtwert, der für die jeweilige Bodenrichtwertzone von dem zuständigen Gutachterausschuss beim Kreis oder bei der Gemeinde gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum letzten Ermittlungstichtag vor dem Bewertungstichtag festzulegen ist. Für unbebaute baureife Grundstücke, die mit den wertbeeinflussenden **Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks** übereinstimmen, ist der Bodenrichtwert anzusetzen. Wertbeeinflussende Merkmale 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 wertbeeinflussenden Merkmalen 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 106 bis 108).

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt das Maß der zulässigen baulichen Nutzung an. Sie entspricht dem Verhältnis der gesamten Geschossflächen zur Grundstücksfläche. Geben Sie bitte hier die Geschossflächenzahl an; sie kann bei der örtlichen Bauordnungsbehörde erfragt werden.

### Bauland

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

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

### Rohbauland (Netto- und Brutorohbauland)

Rohbauland sind Flächen, die 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 planungsrechtlich für eine Bebauung zwar noch nicht bestimmt sind, bei denen aber damit zu rechnen ist, dass sie in absehbarer Zeit bebaut werden.

### Angaben zur Grundstücksart

#### Zu Zeilen 16 bis 19

#### 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 ist auch unbebaut, wenn sich auf ihm ausschließlich Gebäude befinden, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können, 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 Bezugfertigkeit). Sofern bereits vorhandene Gebäude am Bewertungstichtag 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 gemeinsamen 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 m<sup>2</sup> 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 35 bis 60) erforderlich.

#### 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 und 34) noch zum Sachwertverfahren (Zeilen 62 bis 85) erforderlich.

#### 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 35 bis 60) erforderlich.

#### 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 und 34) erforderlich.

#### 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 und 34) erforderlich.

#### 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 Vergleichswertverfahren (Zeilen 33 und 34) noch zum Ertragswertverfahren (Zeilen 35 bis 60) erforderlich.

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/09) 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 an. Für ein „Familienheim“ ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 des Erbschaftsteuergesetzes (ErbStG) unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung möglich.

#### Angaben zur Bezugsfertigkeit und zum Zustand des Gebäudes

Zu Zeilen 20 bis 28

#### Bezugsfertigkeit

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 (siehe nachfolgende Tabelle ab 11 Punkte) an einzelnen Bauwerksteilen durchgeführt haben, kreuzen Sie dies bitte an. 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	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

11 – 15 Punkte: überwiegend modernisiert  
über 15 Punkte: umfassend modernisiert

### Abbruchverpflichtung

Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer kommt nur in besonders gelagerten Einzelfällen in Betracht, wie z.B. bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude. Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau können lediglich im Rahmen eines Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts berücksichtigt werden (Zeilen 106 bis 108).

### Angaben zum Betriebsgrundstück

#### Zu Zeilen 29 bis 32

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

### Bewertungsverfahren

Je nach Grundstücksart kommt eines der nachfolgenden Bewertungsverfahren in Betracht.

Das **Vergleichswertverfahren** 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 Vergleichswertverfahren 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.

### Vergleichswertverfahren

#### Zu Zeilen 33 und 34

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens 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.

### Ertragswertverfahren

#### Zu Zeilen 35 bis 59

#### Lage der Räume

##### Zu Zeilen 42 bis 51 – 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 42 bis 51 - Spalte 3

Als Art der Nutzung ist z.B. anzugeben:

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

#### Ausstattung

##### Zu Zeilen 42 bis 51 - 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 Schnitt der Wohnung

#### mittlere Ausstattung:

- mit Bad
- mit Zentralheizung
- ausreichender Wärmeschutz (z.B. doppelverglaste Fenster)
- Versorgungs- und Elektroleitungen überwiegend unter Putz
- gut nutzbarer Schnitt 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

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

#### Betriebsvermögen

##### Zu Zeilen 42 bis 51 - 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 Rechtsvorgänger am Bewertungsstichtag abzustellen.

#### Nutzung der Räume

##### Zu Zeilen 42 bis 51 - Spalte 6

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

#### Wohn-/Nutzfläche

##### Zu Zeilen 42 bis 51 - 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 42 bis 51 - 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 23.01.2009 geht ein vom Erblasser fremdvermietetes Mietwohngrundstück durch Erbfall auf die Erben über. Darin befindet sich u. a. eine 120 m<sup>2</sup> große Wohnung. Als monatliche Nettokaltmiete ist ein Betrag von 660 EUR vereinbart. Die Miete laut Mietspiegel für vergleichbare Objekte beträgt 4,10 EUR/m<sup>2</sup>. 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 42 bis 51 - 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 31.01.2009 wird ein Mietwohngrundstück durch Schenkung übertragen. Dieses enthält eine ab dem 01.06.2007 vermietete 120 m<sup>2</sup> große Wohnung. Die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete betrug 600 EUR (5,00 EUR/m<sup>2</sup>). Zum jeweils 01.06. eines Jahres sieht der Mietvertrag eine Steigerung der vereinbarten Nettokaltmiete in Höhe von 0,20 EUR je m<sup>2</sup>/Wohnfläche vor.

Die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete am Bewertungsstichtag ermittelt sich für diese Wohnung aus der am 31.01.2009 vereinbarten monatlichen Miete von 5,20 EUR/m<sup>2</sup>, 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, abohnbare Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen, nicht in Geld bestehende Leistungen des Mieters (z.B. Übernahme der Grundstücksverwaltung).

#### **Garagen und Stellplätze**

##### *Zu Zeilen 52 und 53 – Spalte 8*

Hier ist die Anzahl der Stellplätze in Garagen (Einzelgaragen, Doppelgaragen, Tiefgaragen usw.) und die Außenstellplätze einschließlich Carports anzugeben.

#### **Miete für Stellplätze**

##### *Zu Zeilen 52 und 53 - Spalte 9 und 10*

Die Miete für Stellplätze in Garagen usw. ist grundsätzlich an dieser Stelle gesondert zu erklären. Falls die Miete für Garagen usw. bereits in der Gesamtmiete (Zeilen 42 bis 51) enthalten ist, erklären Sie dies bitte in Zeile 52.

Bei Garagen ist als übliche Miete regelmäßig ein Festwert pro Stellplatz anzusetzen.

#### **Untermietverhältnisse**

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.

#### **Gebäudeklasse**

Die Angabe zur Gebäudeklasse 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 19). Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke stellen jeweils eigenständige Gebäudeklassen dar. Geschäftsgrundstücke sind der Gebäudeklasse zuzuordnen, die dem durch die Hauptnutzung des Gebäudes bestimmten Gesamtgepräge des Gebäudes entspricht; bitte geben Sie in diesen Fällen die Gebäudeklasse - entsprechend der Aufstellung c) zu den Gebäudeklassen im Sachwertverfahren (Zu Zeilen 62 bis 85) - an

#### **Bewirtschaftungskosten**

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**

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

#### **Sachwertverfahren**

##### *Zu Zeilen 62 bis 85*

#### **Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02 und deren konstruktive Umschließungen. Hierzu gehören grundsätzlich auch Keller- und ausbaubare Dachgeschossebenen.

Bitte geben Sie an dieser Stelle die Brutto-Grundfläche für das gesamte Gebäude ohne freistehende oder angebaute Garagen lt. Zeile 82 an.

### Gebäudeklasse

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

- a) Ein- und Zweifamilienhäuser
- 1.11 mit Keller, Dachgeschoss ausgebaut
  - 1.12 mit Keller, Dachgeschoss nicht ausgebaut
  - 1.13 mit Keller, Flachdach
  - 1.21 ohne Keller, Dachgeschoss ausgebaut
  - 1.22 ohne Keller, Dachgeschoss nicht ausgebaut
  - 1.23 ohne Keller, Flachdach
- b) Wohnungseigentum
- 2.11 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.
- c) Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke
- 3.11 gemischt genutztes Grundstück (mit Wohn- und Gewerbefläche)
  - 3.12 Hochschulen
  - 3.13 Saalbauten
  - 3.14 Kur- und Heilbäder
  - 3.211 Verwaltungsgebäude (ein- bis zweigeschossig, nicht unterkellert)
  - 3.212 Verwaltungsgebäude (zwei- bis fünfgeschossig)
  - 3.213 Verwaltungsgebäude (sechs- und mehrgeschossig)
  - 3.22 Bankgebäude
  - 3.23 Schulen
  - 3.24 Kindergärten
  - 3.25 Altenwohnheime
  - 3.26 Personalwohnheime
  - 3.27 Hotels
  - 3.28 Sporthallen
  - 3.31 Kaufhäuser, Warenhäuser
  - 3.32 Ausstellungsgebäude
  - 3.33 Krankenhäuser
  - 3.34 Vereinsheime
  - 3.351 Parkhäuser (offene Ausführung, Parkpaletten)
  - 3.352 Parkhäuser (geschlossene Ausführung)
  - 3.353 Tiefgaragen
  - 3.36 Funktionsgebäude für Sportanlagen (z.B. Sanitär- und Umkleideräume)
  - 3.37 Hallenbäder
  - 3.381 Industriegebäude, Werkstätten ohne Büro- und Sozialtrakt
  - 3.382 Industriegebäude, Werkstätten mit Büro- und Sozialtrakt
  - 3.391 Lagergebäude (Kaltlager)
  - 3.392 Lagergebäude (Warmlager)
  - 3.393 Lagergebäude (Warmlager mit Büro- und Sozialtrakt)
  - 3.41 Einkaufsmärkte, Großmärkte, Läden
  - 3.42 Tennishallen
  - 3.43 Reitsporthallen
- d) Kleingaragen und Carports
- 4.11 Kleingaragen, freistehend
  - 4.12 Carports

Teileigentum ordnen Sie bitte in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudeklassen unter c) bzw. d) zu.

Ist das Gebäude nicht vorstehend aufgeführt, so ordnen Sie es bitte einer vergleichbaren Gebäudeklasse zu und erläutern Sie dies auf gesondertem Blatt.

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.

### Lage der Räume

Zu Zeilen 70 bis 79 - Spalte 2

Siehe Ausführungen zu Zeilen 42 bis 51 - Spalte 2

### Art der Nutzung

Zu Zeilen 70 bis 79 - Spalte 3

Siehe Ausführungen zu Zeilen 42 bis 51 - Spalte 3

### Betriebsvermögen

Zu Zeilen 70 bis 79 - Spalte 4

Siehe Ausführungen zu Zeilen 42 bis 51 - Spalte 5

### Nutzung der Räume

Zu Zeilen 70 bis 79 - Spalte 5

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

### Wohn-/Nutzfläche

Zu Zeilen 70 bis 79 - Spalte 6

Siehe Ausführungen zu Zeilen 42 bis 51 - Spalte 7

### Ausstattungsstandard

**Bitte fügen Sie den Ausstattungsbogen BBW 2b/09 für jedes Gebäude bzw. jeden Gebäudeteil bei.**

### Garagen und Carports

Bitte geben Sie die Anzahl der auf dem Grundstück befindlichen Garagen und Carports und deren Baujahre an. Die Brutto-Grundfläche ist als Summe der Grundfläche aller Garagen/Carports anzugeben.

### Besonders werthaltige Außenanlagen

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
- frei stehende 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

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.

### Erbaurecht

Zu Zeilen 86 bis 93

Die Werte für die wirtschaftliche Einheit des Erbaurechts 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 Erbaurecht/Erbaugrundstück Vergleichspreise oder aus Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren für entsprechend vergleichbare Erbaurechte/Erbaugrundstücke vorliegen (siehe Zeilen 33 und 34). Ansonsten bestimmt sich der Wert u. a. in Abhängigkeit vom Boden- und Gebäudewert, den vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzinsen, der Restlaufzeit des Erbaurechts 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 (ab Zeile 9) sind die entsprechenden Angaben im Vordruck 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 Erbbaugrundstücks 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 95 bis 100

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 vorzunehmen.

#### Liegenschaftszinssatz

Die Ausführungen zum Liegenschaftszinssatz beim Erbbaurecht gelten entsprechend.

#### Gebäude im Zustand der Bebauung

##### Zu Zeilen 101 bis 103

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.

#### Zivilschutz

##### Zu Zeilen 104 und 105

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.

#### Verkehrswert

##### Zu Zeilen 106 bis 108

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

Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken oder des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nachzuweisen, dass der gemeine Wert den durch das Finanzamt ermittelten Grundbesitzwert unterschreitet. Beachten Sie, dass die dadurch entstehenden Gutachterkosten von Ihnen zu tragen sind. Auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommener Kaufpreis für das zu bewertende Grundstück kann grundsätzlich als Nachweis dienen.