

Anleitung Ertragswert

für die Erklärung zur Feststellung des Einheitswerts

Diese Anleitung soll Sie informieren

- wie Sie den Vordruck richtig ausfüllen
- über Ihre steuerlichen Pflichten

Zunächst eine Bitte

Sie werden sicher dafür Verständnis haben, dass es nicht möglich ist, den Vordruck so zu gestalten, dass er für alle in Betracht kommenden Eintragungen ausreicht. Die Verhältnisse bei den Grundstücken sind zu unterschiedlich. Verwenden Sie trotzdem nur die amtlichen Vordrucke. Soweit die Vordrucke keine Eintragungsmöglichkeiten für Besonderheiten Ihres Grundstücks vorsehen, teilen Sie bitte diese Umstände dem Finanzamt formlos auf einem gesonderten Blatt mit. Fügen Sie die erforderlichen Anlagen und Belege bei.

Reicht der vorgesehene Raum für die erforderlichen Eintragungen im Vordruck nicht aus, fordern Sie weitere Vordrucke beim Finanzamt an.

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.

Tragen Sie nur volle Euro-Beträge ein. Soweit bei längeren Namen und Bezeichnungen der Platz nicht ausreicht, verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen.

Abgabefrist

Wenn Sie die Erklärung nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgeben können, beantragen Sie bitte rechtzeitig unter Angabe des Grundes Fristverlängerung.

Bei Nichtabgabe oder nicht fristgerechter Abgabe der Steuererklärung sowie bei unrichtigen und unvollständigen Angaben kann ein Verspätungszuschlag, Zwangsgeld oder Bußgeld nach den Vorschriften der Abgabenordnung festgesetzt werden.

Vordruck EW 1/03 - Personendaten

Angaben zur Person

Feststellungszeitpunkt

Zu Zeile 1

Für die Angaben in der Erklärung sind die Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt maßgebend. Das Finanzamt hat den maßgebenden Feststellungszeitpunkt bereits eingetragen.

Lage des Grundstücks

Zu Zeilen 4 bis 7

Für jedes Grundstück, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes bildet, ist eine gesonderte Erklärung abzugeben (Vordruck Personendaten, EW 1/03, nebst Anlage Ertragswert, EW 2/03).

Die Angaben zur Lage des Grundstücks hat das Finanzamt bereits eingetragen.

Zu Zeilen 8 bis 10

Dient das Grundstück einem Gewerbebetrieb oder der Ausübung eines freien Berufs, machen Sie hier entsprechende Angaben.

Beizufügende Unterlagen

Zu Zeilen 22 und 23

Fügen Sie der Erklärung bitte stets die Bauzeichnungen, die Baubeschreibung, einen Lageplan und die Wohn-/ Nutzflächenberechnung bei.

Unterschrift

Zu Zeilen 26 bis 31

Vergessen Sie nicht, die Erklärung zu unterschreiben. Für Geschäftsunfähige oder beschränkt Geschäftsfähige sowie bei nicht natürlichen Personen hat der gesetzliche Vertreter zu unterschreiben. Nicht unterschriebene Erklärungen gelten als nicht abgegeben.

Zur Wirksamkeit der Empfangsvollmacht ist die Unterschrift der Beteiligten erforderlich, die einen Empfangsbevollmächtigten bestellen.

Eigentümerangaben

Zu Zeilen 32 bis 64

Bei gemeinschaftlichem Eigentum von Ehegatten an einem Grundstück sind die Eheleute getrennt als Eigentümer einzutragen.

Gehört das Grundstück einer Gesellschaft, z.B. einer OHG oder einer GmbH, tragen Sie deren Bezeichnung bei Eigentümer 1 ein.

Gehört das Grundstück einer Gemeinschaft, z.B. einer Erbengemeinschaft oder einer BGB-Gesellschaft, sind die einzelnen Grundstückseigentümer anzugeben.

Sollte das Grundstück im Miteigentum von mehr als vier Personen stehen, geben Sie bitte alle weiteren Miteigentümer auf einem gesonderten Blatt an.

Angaben zu Gemeinschaften

Zu Zeilen 34 bis 36

Bei Gemeinschaften ist deren Bezeichnung einzutragen, z.B. Erbengemeinschaft oder Grundstücksgemeinschaft.

Vordruck EW 2/03 – Anlage Ertragswert

Feststellung des Einheitswerts

Angaben zum Grund und Boden

Zu Zeilen 1 bis 6

Hier sind u.a. die Gemarkung, die Grundbuchblattnummer, die Flur- und Flurstücksnummer oder sonst übliche Katasterbezeichnungen anzugeben.

Auch bei Wohnungs- oder Teileigentum ist die Gesamtfläche des Grundstücks einzutragen.

Sollte die wirtschaftliche Einheit aus mehr als vier Flurstücken bestehen, geben Sie die weiteren Flurstücke bitte auf einem gesonderten Blatt an.

Unbebaute Grundstücke

Zu Zeilen 7 und 8

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 Gesichtspunkten genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend.

Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden sind als unbebaut anzusehen. Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn der Verfall so weit fortgeschritten ist, dass das Gebäude nach objektiven Gesichtspunkten auf Dauer nicht mehr benutzt werden kann.

Bauland

Als unbebaute Grundstücke sind auch baureife Grundstücke zu bewerten, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind und ihre sofortige Bebauung möglich ist.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind solche 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. Bauerwartungsland liegt im so genannten Außenbereich.

Rohbauland

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.

Grund und Boden mit fremden Gebäuden

Zu Zeilen 9 bis 11

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist der Bodenwert dem Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäudewert dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen. Für diesen Grund und Boden ist deshalb ein eigener Einheitswert festzustellen. Die Bewertung erfolgt selbständig und unabhängig von der wirtschaftlichen Einheit des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden.

Wichtig: Wenn der Grund und Boden mit einem oder mehreren fremden Gebäuden bebaut ist, brauchen Sie, als Eigentümer des Grund und Bodens, lediglich die Zeilen 1 bis 11 auszufüllen.

Angaben zum Gebäude

Art der Veränderung

Zu Zeilen 12 bis 16

Kreuzen Sie bitte die zutreffende Art der Veränderung an. Dabei können auch mehrere Möglichkeiten zutreffend sein.

Geben Sie in Zeile 15 an, um welche Veränderung es sich handelt. Nachfolgend einige Beispiele: Neubau eines Wohnhauses, Anbau der Garage, Aufstockung des Seitenflügels, Heizungseinbau im Hauptgebäude, Abbruch der Werkstatt, Umwandlung von Wohnraum in Büroräume, Ausbau von Dachgeschoss und/oder Spitzboden.

Bauart und Bauausführung

Zu Zeilen 18 bis 20

Zu den Massivbauten gehören Gebäude oder Gebäudeteile mit Außenwänden aus

- Ziegelsteinen
- Natursteinen
- Kalksandsteinen
- Schwemmsteinen oder ähnlichen Steinen
- Stahl- und Stahlbetonskelett.

Zu den Fachwerkbauten gehören

- Holzfachwerkbauten mit Steinausmauerung
Hierzu zählen auch Gebäude und Gebäudeteile aus großformatigen Bimsbetonplatten oder ähnlichen Platten sowie andere eingeschossige massive Gebäude in leichter Bauausführung.
- Holzfachwerkbauten mit Lehmausfachung
Hierzu zählen auch besonders haltbare Holzbauten mit massiven Fundamenten.

Bebaute Fläche

Zu Zeile 22

Es ist jeweils die Fläche anzugeben, die von dem einzelnen Gebäude oder Gebäudeteil (z.B. Anbau) überdeckt wird. Bei einem Abbruch ist die frühere bebaute Fläche anzugeben.

Bei Wohnungs- und Teileigentum ist die gesamte bebaute Fläche anzugeben.

Wohnungs- und Teileigentum

Zu Zeilen 25 bis 30

Wohnungs- und Teileigentum wird bewertungsrechtlich dadurch begründet, dass der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt abgegeben wird. Erkundigen Sie sich ggf. beim Notar, wann dieser den Antrag beim Grundbuchamt eingereicht hat.

In Zeile 28 ist Ihr Wohnungs-/Teileigentumsanteil anzugeben, der sich aus der Teilungserklärung bzw. dem Grundbuch ergibt.

Zu Zeilen 29 und 30

Zum gemeinschaftlichen Eigentum an Wohnungen gehört z.B. auch der Anteil an einer Hausmeisterwohnung. Soweit Eintragungen in den Zeilen 29 und 30 erforderlich sind, erklären Sie bitte die dazu gehörenden Gesamtflächen bzw. die Anzahl von Garagen oder Stellplätzen auf den Seiten 2 bis 4.

Wohnungen oder Wohnräume

Zu Zeilen 31 bis 61

Wohnungsbegriff

Unter einer Wohnung ist die Zusammenfassung von Räumen zu verstehen, die von anderen Wohnungen oder Räumen baulich getrennt ist. Es muss somit ein dauerhafter baulicher Abschluss vorhanden sein. 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 selbständigen 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.

Ein häusliches Arbeitszimmer ist der Nutzung zu Wohnzwecken zuzurechnen.

Auch leer stehende und ungenutzte Räume sind einzutragen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung. Liegt eine Wohnflächenberechnung nicht vor, ist die Wohnfläche nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV – zu ermitteln.

Die Vorschriften haben folgenden Wortlaut:

§ 42 Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zuhörräumen; als solche kommen in Betracht:
Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;

2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht:
Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen;
4. Geschäftsräumen.

§ 43

Berechnung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörper, Herden und dergleichen.

(3) Werden Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und die Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,
2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,
3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berechtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44

Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzusetzen

1. voll
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
2. zur Hälfte
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
3. nicht
die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

(3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,
3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

Abweichungen von der II. BV

Im Gegensatz zur vorstehenden Regelung ist bei **Wintergärten**, die nach ihrer baulichen Gestaltung (insbesondere Raumhöhe, Belüftung, Heizung und Beleuchtung) ganzjährig zum dauernden Aufenthalt geeignet sind, die gesamte Fläche in die Wohnflächenberechnung mit einzu-beziehen.

Rechnen bei Wohngebäuden mit einer Wohnung bzw. mit einer Wohnung und einer nicht abgeschlossenen Wohneinheit oder mit zwei nicht abgeschlossenen Wohneinheiten Hausflure mangels **Abgeschlossenheit** in vollem Umfang zur Wohnfläche, ist die für das Einfamilienhaus bzw. die für jede nicht abgeschlossene Wohneinheit ermittelte Grundfläche um 10 vom Hundert zu kürzen.

Art der Heizung

Geben Sie hier bitte an, ob es sich z.B. um eine Zentralheizung oder um eine Heizung mit Einzelöfen handelt.

Öffentliche Förderung

Zu Zeilen 62 und 63

Bei öffentlicher Förderung führen lediglich Fördermittel nach dem ersten Förderweg bzw. dem sog. Sozialprogramm (§ 6 i.V.m. §§ 25 bis 68 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes; 1. Förderweg) zum Ansatz der Mietspiegelmiete „öffentlich gefördert“. Nichtöffentliche Fördermittel führen nicht zum Ansatz der oben genannten Miete.

Räume, die nicht Wohnzwecken dienen

Zu Zeilen 64 bis 82

Räume dienen nicht Wohnzwecken, wenn sie zu

- gewerblichen
- öffentlichen oder
- sonstigen Zwecken

verwendet werden.

Eine Verwendung für gewerbliche Zwecke liegt vor, wenn die Räume eigenen oder fremden gewerblichen Zwecken oder einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb dienen (z.B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume, Fabrikräume, Praxisräume, Laden). Das gilt für einzelne Räume innerhalb einer Wohnung und für Kellerräume, wenn sie ausschließlich gewerblich genutzt werden. Dem Betrieb eines Gewerbes steht die Ausübung eines freien Berufes gleich. Öffentlichen Zwecken dienen vor allem Räume, die von der öffentlichen Verwaltung genutzt werden (z.B. Polizeirevier, Finanzamt). Sonstigen Zwecken dienen vor allem Räume, die weder Wohnzwecken noch gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen (z.B. Clubhaus, Vereinshaus). Vorrats-, Lagerkeller oder Waschküchen, die zu Wohnungen oder Wohnräumen gehören, fallen nicht unter die sonstigen Zwecke und sind deshalb nicht anzugeben.

Für die Berechnung der Nutzfläche von nicht Wohnzwecken dienenden Räumen gelten die Regelungen der §§ 42 ff II. BV entsprechend.

Erbbaurecht

Zu Zeilen 97 bis 106

Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks, das einem anderen Eigentümer gehört (dem Erbbauverpflichteten), ein Bauwerk zu haben.

Das Erbbaurecht gilt als ein selbständiges Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes. Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, bilden das Erbbaurecht und das belastete Grundstück zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten, für die je ein Einheitswert festzustellen ist.

Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Zu Zeilen 107 bis 111

Das Gebäude auf fremdem Grund und Boden und der Grund und Boden bilden zwei wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. Für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist deshalb ein eigener Einheitswert festzustellen. Die Bewertung erfolgt selbständig und unabhängig von der wirtschaftlichen Einheit des Grund und Bodens.

Außenanlagen

Zu Zeilen 112 bis 118

Zu den sonstigen Außenanlagen gehören auch Tore, Stützmauern, Brücken und Unterführungen.

Sonstige Angaben

Reklamenutzung

Zu Zeilen 119 bis 121

Zu den Einnahmen gehören neben Geldleistungen auch Sachleistungen. Als Ausgaben sind nur solche Beträge abzuziehen, die mit der Reklamenutzung in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Zu Zeilen 122 bis 124

Umstände tatsächlicher Art, die den Wert des Grundstücks beeinflussen, sind eingehend darzustellen. Umstände dieser Art können z.B. sein: Ungewöhnlich starke Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch oder Gerüche, behebbarer Baumängel und Bauschäden sowie die Notwendigkeit baldigen Abbruchs.