

## Checkliste

### Ermittlung Grundsteuerwert für Grundsteuerzwecke 2022/2025

#### → Für Grundstücksarten:

**Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke**

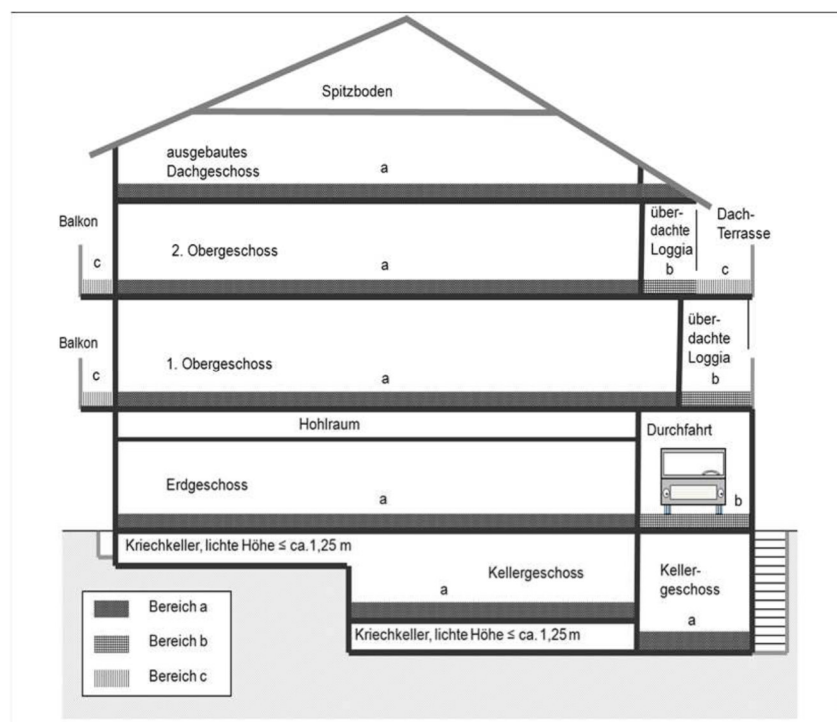
#### Benötigte Unterlagen und Informationen:

- Lage des Grundstücks = Straße und Hausnummer
- Aktenzeichen beim Finanzamt
  - Einheitswertnummer (siehe letzter Einheitswertbescheid oder Grundsteuerbescheid bzw. Bescheid über Grundbesitzabgaben)
- Angabe der Eigentümer
- Aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag
- Art des Grundstücks
  - Siehe beigefügte Aufstellung „Definition Grundstücksarten“
- Ggf. Miteigentumsanteil
  - Siehe Teilungserklärung oder ggf. Betriebskostenabrechnung
- Wohn- und Nutzfläche in qm
- **Bruttogrundfläche (BGF) (Wichtig!)**
  - Siehe „Erläuterungen zur Bruttogrundfläche“ auf der nächsten Seite
- Fläche des Grundstücks in qm
- Bodenrichtwert auf den 01.01.2022
  - Für in NRW belegene Grundstücke siehe: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Bei mehreren Gebäudeteilen: Bezeichnung der Gebäudeteile
  - Anzahl der (Wohn-)Einheiten
  - Wohn- bzw. Nutzfläche je Gebäudeteil
  - Angabe des Nutzungszweckes je Gebäudeteil:  
Eigene und/oder fremde Wohnzwecke, eigengewerbliche und/oder fremdgewerbliche Zwecke?
- Baujahr des Gebäudes
  - Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit
  - ggf. Jahr einer Kernsanierung
- Anzahl Stellplätze
  - Garage, Carport, Tiefgarage?

→ **Erläuterungen zur Bruttogrundfläche (BGF):**

Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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



Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Bereich c zählt demnach nicht zur BGF.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

**Nicht zur BGF** gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.