



## Neue Grundsteuer: Grundvermögen in Hessen

	<i>Bitte für jedes Grundstück ausfüllen - danke</i>	
• Einheitswert- oder Grundsteuerbescheid für das Grundstück		
• Grundbuchauszug		
• Straße		
• PLZ / Ort		
• Art der Immobilie	Grundstücksfläche in qm	
❖ wenn unbebautes Grundstück		
❖ wenn EFH / ZFH / MFH / ETW 1)	Wohnfläche in qm 2)	Grundstücksfläche in qm
❖ wenn Bürogebäude	Nutzungsfläche in qm 3)	Grundstücksfläche in qm
❖ wenn Geschäftshaus	Nutzungsfläche in qm 3)	Grundstücksfläche in qm
❖ wenn gemischt genutztes Grundstück (wohnen und geschäftliche Nutzung)	Wohnfläche in qm 2)	Nutzungsfläche in qm 3)
❖ wenn andere Nutzung (bitte beschreiben)		
• Denkmalschutz	ja/nein	
• Wohnraumförderung (Bund/Land)	ja/nein	

1) EFH = Einfamilienhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, ETW = Eigentumswohnung

2) Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche eines Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche.

Die Wohnflächenverordnung gilt mit der Vorgabe, dass die Terrassen- und Balkonflächen in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt werden. Sind Terrassen- und Balkonflächen von besonderer Qualität (z.B. wenn diese überdacht/seitlich wettergeschützt sind) können es 50 Prozent sein.

Bei Zimmern mit Dachschrägen ist folgende Grundregel zu beachten:

Die Fläche unter einer Dachschräge wird bis 100 cm Höhe gar nicht berechnet. Ab einer Höhe von 100 cm bis 199 cm ist die Fläche nur mit 50 Prozent zu berechnen. Ab 200 cm Höhe unter der Dachschräge ist die Fläche vollständig als Wohnfläche zu berechnen.

Zur Wohnfläche zählen nicht:

- Räume im Keller und Dachgeschoss, die nicht als Wohnraum dienen;
- Garagen – dienen sie Wohngebäuden, bleiben sie außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Wohngebäude stehen (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage im

Mietshaus) oder wenn ihre Grundfläche 100 Quadratmeter nicht überschreitet;

- Nebengebäude – sie bleiben unberücksichtigt, wenn sie Wohngebäuden dienen und ihre Gebäudefläche weniger als 30 Quadratmeter beträgt. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein;
- die Wohnfläche berechnet sich regelmäßig nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2346). Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.

3) Zu den Nutzungsflächen zählen Flächen, die gewerblichen, betrieblichen (z.B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z.B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. Die Nutzungsfläche umfasst sämtliche Grundflächen der nutzbaren Räume. Angaben zu Garagen sind nur erforderlich, wenn diese zu Gebäuden oder Gebäudeteilen gehören, die nicht Wohnzwecken dienen. Angaben zu Nebengebäuden sind nur erforderlich, wenn diese nicht in räumlichem Zusammenhang mit zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen stehen.

Zur Nutzungsfläche gehören nicht:

- Technikflächen (Heizungsräume, Maschinenräume, technische Betriebsräume) und
- Verkehrsflächen (Eingangsbereiche, Treppenräume, Aufzüge, Flure).

Die Nutzungsfläche ermittelt sich regelmäßig nach DIN 277, z.B. DIN 277-1: 2005-02 oder DIN 277-1: 2016-01.

Die Nutzungsfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.