

## Angaben zu Gebäuden/Gebäudeteilen

### Zu Zeilen 21 bis 36

Liegt ein bebautes Grundstück vor, füllen Sie bitte die *Zeilen 21 ff.* aus. Falls Sie Eigentümer eines Grund und Bodens mit fremdem Gebäude sind, müssen Sie keine Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen machen.

Ein **bebautes Grundstück** ist ein Grundstück, auf dem sich benutzbare Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen. Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig.

Ein Grundstück gilt auch als bebaut, wenn sich darauf Gebäudeflächen für Zwecke des Zivilschutzes befinden. Lesen Sie gegebenenfalls bitte die Ausführungen zu „Zivilschutz“.

Gebäudeflächen von (Tief-)Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden werden erst ab einer bestimmten Größe erfasst und müssen nur dann hier in Zeile 21 ff. eingetragen werden. Mehr zu den Voraussetzungen siehe unten.

### Lfd. Nr. des Gebäudes/Gebäudeteils

Vergeben Sie bitte für Ihre Gebäude/Gebäudeteile fortlaufende Nummern. Sofern Sie weitere **Anlagen Grundstück (NIGrSt 2)** einreichen, führen Sie bitte die Nummerierung auch über die Anlagen hinweg laufend fort. Bei der elektronischen Erklärung können Gebäude und Gebäudeteile unbegrenzt erfasst werden.

### Bezeichnung

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihr/e Gebäude/Gebäudeteile (z. B. Einfamilienhaus, Wohnung Nr. 3, Arztpraxis).

### 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 zur Wohnfläche gehören (vgl. § 2 Abs. 3 WoFIV), 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.

Auch das häusliche Arbeitszimmer gehört zur Wohnfläche.

### Wohnfläche in m<sup>2</sup>

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 der Nebenkostenabrechnung entnehmen. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese für die Berechnung verwendet werden.

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Wohnfläche einzutragen.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies 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 Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln.

Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
- freiliegenden Installationen,
- Einbaumöbeln und
- nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m<sup>2</sup> beträgt,
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- Türnischen und
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

Die Grundflächen von

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
- unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind zu einem Viertel anzurechnen.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter sind nicht anzurechnen.

Die Grundflächen von zur Wohnung gehörenden Zuhörräumen innerhalb des Wohngebäudes brauchen Sie **nicht** in der Erklärung einzutragen. Zuhörräume sind unter anderem:

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

Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung, 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 z.B. über Airbnb u.ä.). Diese Räume sind den Nutzflächen zuzuordnen.

### **Nutzfläche in m<sup>2</sup>**

Werden Flächen nicht zur Wohnnutzung verwendet, ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die Nutzfläche ist vorrangig nach der DIN 277 zu ermitteln. Dabei ist grundsätzlich die DIN 277-1: 2005-02 anzuwenden. Bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 kann aber auch die Nutzungsfläche nach der DIN 277-1: 2016-01, bei Bauten ab August 2021 die Nutzungsfläche nach der DIN 277:2021-08 herangezogen werden. 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 die auf volle Quadratmeter abgerundete Nutzfläche einzutragen.

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

- Verkaufsräumen
- Büroräumen,
- Besprechungsräumen,
- Teeküchen,
- Werkhallen,
- Laboren,
- Lagerhallen,
- EDV-Serverräumen,
- Archiven/Registaturen,
- Räumen für medizinische Untersuchungen/Behandlungen,
- Ausstellungsräumen,
- Bühnenräumen,
- Sporträumen,
- Sanitäräumen,
- Umkleieräumen,
- Abstellräumen,
- Terrassen und Loggien.

Balkone werden bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzfläche umfasst **nicht** die

- Konstruktions-Grundfläche (z. B. Wände, Pfeiler),
- Technische Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe) oder Verkehrsflächen (z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).

Wäre eine Ermittlung der Nutzfläche nach der DIN 277 mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf die Nutzfläche z. B. auch aus den Kubikmetern für den umbauten Raum eines Gebäudes errechnet oder anhand der Brutto-Grundfläche/Wohnfläche abgeleitet werden.

### Garagen-/Tiefgaragen-/Stellplätze

Gebäudeflächen von (Tief-)Garagen- und Stellplätzen bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> außer Ansatz. Voraussetzung ist, dass sie in einem räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Eine rechtliche Zuordnung liegt bei einer dinglichen Verknüpfung zwischen Wohnfläche und Garagenfläche vor. In diesen Fällen ist in der Regel eine wirtschaftliche Einheit gegeben (z.B. Einfamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Eine rechtliche Zuordnung im Sinne dieses Gesetzes kann auch bei einer lediglich vertraglichen Verknüpfung vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Vermietung der Garagenfläche im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnfläche von demselben Überlassenden erfolgt. Der Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> bezieht sich auf jede einzelne Zuordnung, sodass für jede Wohnung einer wirtschaftlichen Einheit bis zu 50 m<sup>2</sup> Garagenfläche unberücksichtigt bleiben kann. Stellplätze im Freien und Carports gehören nicht zu der Gebäudefläche und sind nicht einzutragen. Der Garagenfreibetrag gilt auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden (§ 3 Abs. 2 NGrStG). Nur die über 50 m<sup>2</sup> hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die *Zeilen 21 ff.* einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Garagenfläche als Nutzfläche ein.

Beispiel:

Unter einem Mietwohngrundstück mit 10 Wohneinheiten befindet sich eine Tiefgarage mit 20 Einstellplätzen. Die Einstellplätze haben eine Größe von jeweils 20 Quadratmetern. 6 Einstellplätze werden an Dritte vermietet, 14 Einstellplätze werden an die Wohnungsmieter vermietet, wobei 7 Mietparteien einen Stellplatz, zwei Mietparteien jeweils 2 Stellplätze und eine Mietpartei 3 Stellplätze gemietet haben.

Von den 400 Quadratmetern Garagenfläche bleiben die Flächen der 9 Mietparteien (11 Tiefgaragenplätze) unberücksichtigt, deren Garagenfläche unter 50 Quadratmetern liegt. Die Garagenfläche der Mietpartei mit 3 Garagen wird mit 10 Quadratmetern als Nutzfläche berücksichtigt, 2 Stellplätze bleiben unberücksichtigt, 1 Stellplatz wird mit 10 m<sup>2</sup> angesetzt. Die Nutzfläche der an Dritte vermieteten 6 Stellplätze (120 Quadratmeter) wird als Nutzfläche berücksichtigt (kein Freibetrag). In der Steuererklärung ist die Nutzfläche für nicht begünstigte Garagen mit 130 qm (10 Quadratmeter zuzüglich 120 Quadratmeter) anzugeben.

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen										36															
21	Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils	1	11	Bezeichnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>					Nutzfläche in m <sup>2</sup>															
					8	W	o	h	n	u	n	g	e	n	15	6	4	0	16						
22	2	11	1	3	T	i	e	f	g	a	r	a	g	e	n	15				16			0		
23	3	11	1	T	i	e	f	g	a	r	a	g	e			15				16			1	0	
24	4	11	6	T	i	e	f	g	a	r	a	g	e	n		15				16			1	2	0
25			11												15				16						

### Nebengebäude

Nebengebäude mit einer Gebäudefläche von weniger als 30 m<sup>2</sup> (z. B. Schuppen und Gartenhaus) bleiben unberücksichtigt, wenn sie in räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen (§ 3 Abs. 3 NGrStG). Die über 30 m<sup>2</sup> hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche in die *Zeilen 21 ff.* einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang der Nebengebäude zur Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Fläche der Nebengebäude als Nutzfläche ein.

### Zivilschutz

Flächen von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden, bleiben bei der Nutz- bzw. Wohnfläche unberücksichtigt. Das Grundstück gilt dennoch als bebaut. Die Flächen sind nicht in den *Zeilen 21 bis 35* einzutragen. Tragen Sie diese Flächen bitte nur in *Zeile 37* ein.

### Weitere Gebäude/Gebäudeteile

Nur für Papiererklärungen: Sollte die wirtschaftliche Einheit mehr als 15 Gebäude/Gebäudeteile umfassen, geben Sie bitte alle weiteren Gebäude/Gebäudeteile auf einer zusätzlichen **Anlage Grundstück (NIGrSt 2)** an. In diesem Fall tragen Sie bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in *Zeile 3* ein.

Bei elektronischer Erklärung über das Portal „ELSTER - Ihr Online-Finanzamt“ unter [www.elster.de](http://www.elster.de) können Gebäude/Gebäudeteile unbegrenzt erfasst werden.

### Zivilschutz

#### Zu Zeile 37

Tragen Sie bitte alle Flächen von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen ein, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden. Die Flächen sind in den *Zeilen 21 bis 35* nicht zu berücksichtigen. Das Grundstück gilt dennoch als bebaut.

## Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum

### Zu Zeile 38

Als Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines im Teileigentum stehenden Grundstücks müssen Sie hier nur Angaben machen, wenn das Wohnungs- oder Teileigentum neu entstanden ist.

**Wohnungseigentum:**

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

**Teileigentum:**

Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

**Wohnungs- und Teileigentum** entsteht zivilrechtlich mit der Anlegung des Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchs und dessen Eintragung. Für die Grundsteuer gilt das Wohnungs- oder Teileigentum bereits dann als entstanden, wenn die Teilungserklärung beurkundet ist und die Anlegung des Grundbuchs beantragt werden kann. Ist das Wohnungs- und Teileigentum am Feststellungszeitpunkt noch nicht im Grundbuch eingetragen aber die Teilungserklärung bereits beurkundet worden, tragen Sie bitte in *Zeile 38* das Datum ein, an dem der Antrag beim Grundbuchamt eingereicht wurde.

## Gebäude auf fremdem Grund und Boden/Erbaurecht

### Zu Zeilen 39 bis 48

Bei einem **Gebäude auf fremdem Grund und Boden** ist der dazugehörige Grund und Boden dem Eigentümer des Grund und Bodens und das Gebäude dem (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen.

Haben Sie ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet, geben Sie bitte für das Gebäude die **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** ab und tragen bitte in *Zeile 39* eine „1“ ein. In diesem Fall müssen Sie keine Angaben zum Grund und Boden (*Zeilen 4 bis 19*) machen. Haben Sie ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden auf einem Erbaurecht errichtet, füllen Sie bitte zusätzlich zu *Zeile 39* auch *Zeile 41* aus und tragen Sie jeweils eine „1“ ein.

Sind Sie Eigentümer eines Grundstücks, auf dem ein fremdes Gebäude errichtet worden ist, geben Sie bitte für den Grund und Boden eine **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** ab. Tragen Sie in diesem Fall bitte in *Zeile 40* eine „1“ ein und den Namen und die Anschrift des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes in den *Zeilen 42 bis 48* ein. Sie müssen in diesem Fall keine Angaben zu Gebäuden bzw. Gebäudeteilen in den *Zeilen 21 bis 36* machen.

Das **Erbaurecht** ist das Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks eines anderen Eigentümers (des Erbbauperpflichteten) ein Bauwerk zu haben. Dieses Recht kann veräußert und vererbt werden. Das Erbaurecht bildet zusammen mit dem durch das Erbaurecht belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit.

Der Eigentümer

- des Erbaurechts wird als Erbbauberechtigter,
- des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück) wird als Erbbauperpflichteter

bezeichnet.

Als Erbbauberechtigter müssen Sie die **Grundsteuererklärung (NIGrSt 1) mit Anlagen** unter Mitwirkung des Erbbauperpflichteten abgeben. Bitte tragen Sie in diesem Fall in *Zeile 41* eine „1“ ein und geben Sie in den *Zeilen 42 bis 48* bitte den Namen und die Anschrift des Erbbauperpflichteten ein.

Den einzutragenden Anredeschlüssel entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
04	Herrn und Frau
05	Herrn und Herr
06	Frau und Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
12	Sozietät
13	Praxisgemeinschaft
14	Betriebsgemeinschaft
15	Wohnungseigentümergeinschaft
16	Partnergesellschaft
17	Partenreederei