



SCHNEIDER & KISSEL
STEUERBERATUNG

**Merkblatt über die zwingend benötigten Gebäudeflächen für die
Grundstücksbewertungen**

Inhaltsverzeichnis

- 1) Was gehört zur Wohnfläche und wann wird diese angewendet?.....2
- 2) Was gehört zur Nutzfläche und wann wird diese angewendet?4
- 3) Wie wird die Bruttogrundfläche ermittelt und wann wird diese verwendet?.....5

Hinweis:

**Die Gebäudeflächen sind vom Auftraggeber zu ermitteln bzw. aus vorhandenen
Unterlagen abzuleiten. Der Auftragnehmer wirkt hieran nicht mit und wird diese
auch nicht plausibilisieren.**

**Mit der Grundsteuererklärung kann und wird erst begonnen werden, wenn die
Fläche/n für das zu bewertende Gebäude vorliegen.**

1) Was gehört zur Wohnfläche und wann wird diese angewendet?

Die Wohnfläche wird bei allen Immobilien in Hessen, Bayern, Hamburg oder Niedersachsen benötigt, die zu Wohnzwecken genutzt werden bzw. werden können. Bei betrieblich, gewerblich oder zu sonstigen Zwecken (z.B. Vereinsräume) genutzten Gebäuden, ist die aktuelle Nutzungsfläche (hier unter Punkt 2 dargestellt) zu erklären. Bei einem gemischt genutzten Gebäude sind die Flächen der einzelnen Räume entsprechend ihrer Nutzung zu errechnen. In der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag ist dann die errechnete Gesamtwohnfläche ("Angaben zu Gebäuden/Wohnfläche") und die errechnete Gesamtnutzungsfläche ("Angaben zu Gebäuden/Nutzungsfläche") in getrennte Felder einzutragen. Aus diesem Grund sieht unsere Excel-Tabelle bei gemischt genutzten Grundstücken zwei Flächenangaben vor.

Die Wohnfläche berechnet sich regelmäßig nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003. Bei reinen Wohngebäuden ist nur die aktuelle Wohnfläche zu erklären. Die Wohnfläche finden Sie ggf. in den Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag oder ggf. auch in Unterlagen zu Versicherungen. **Wenn Ihnen Ihre Wohnfläche bekannt und diese auch aktuell ist, geben Sie diese in der Erklärung an.**

Sofern die Wohnfläche von Ihnen neu berechnet werden muss, ist wichtig zu wissen: Zur Wohnfläche gehören Wohnräume, einschließlich Küche, Bad, Flur, Abstellräume (nur Abstellräume im Keller gehören nicht zur Wohnfläche) und auch das häusliche Arbeitszimmer.

Wohnflächen werden erst ab einer lichten Höhe von 1 Meter mit dem halben Ansatz und ab einer Höhe von 2 Metern mit vollem Ansatz berechnet.

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.

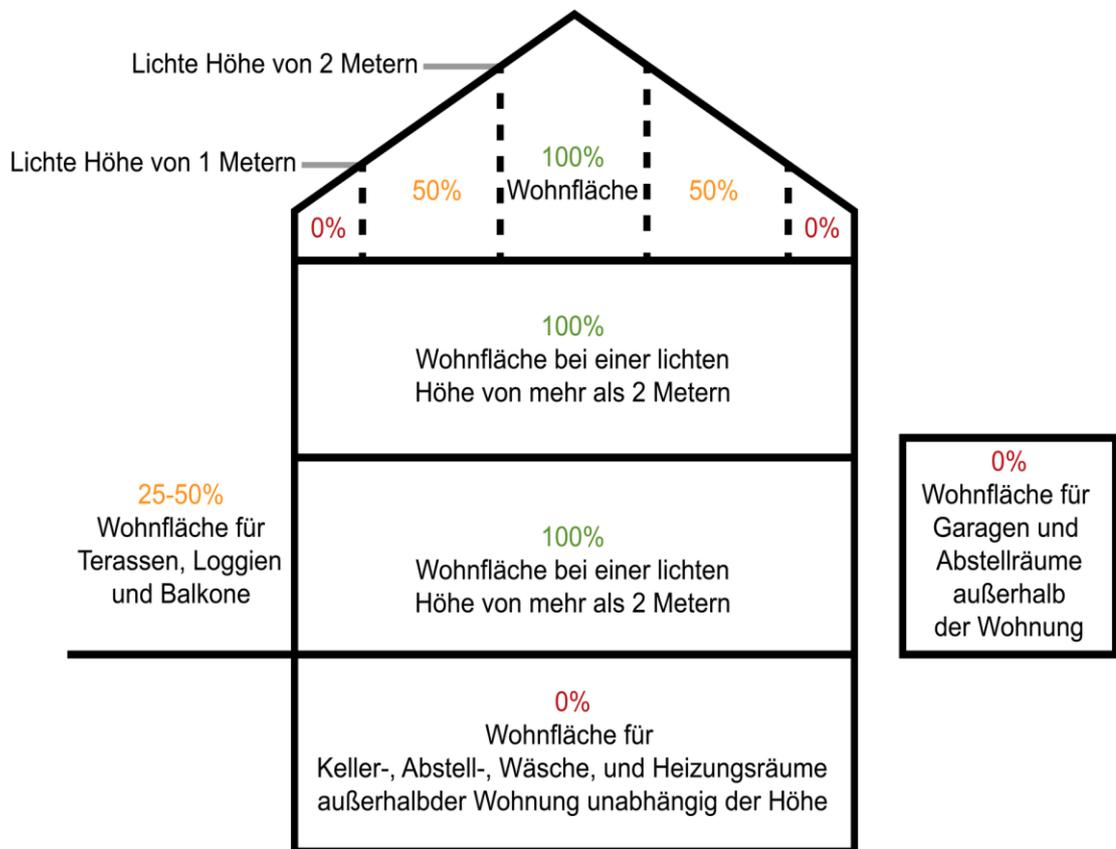
Zur Wohnfläche zählen nicht:

- **Räume im Keller** (zum Beispiel Heizungsräume, Waschküchen und Vorratsräume) und Dachgeschoss, sofern sie nicht Wohnzwecken dienen; dies tut etwa ein Party- oder Hobbyraum oder in der Regel ein Bad im Keller.
- Zur Wohnfläche gehören ferner nicht: **Treppen und Abstellräume außerhalb der Wohnung.**
- **Garagen:** Dienen sie Wohngebäuden, bleiben sie außer Ansatz, wenn sie im räumlichen Zusammenhang zum Gebäude stehen (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage) oder ihre Grundfläche 100 qm 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.

Bei den hier gemachten Ausführungen zur Wohnflächenberechnung handelt es sich um Beispiele und nicht um eine erschöpfende Aufzählung.

Exemplarische Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung



2) Was gehört zur Nutzfläche und wann wird diese angewendet?

Für andere als zu Wohnzwecken genutzte Gebäude(teile) müssen Sie die aktuelle Nutzungsfläche erklären. **Die Information zur Nutzungsfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.** Falls die dortigen Angaben noch aktuell sind, können Sie sie in die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag übernehmen.

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.

3) Wie wird die Bruttogrundfläche ermittelt und wann wird diese verwendet?

Brutto-Grundfläche wird bei Wohnimmobilien bzw. zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteilen benötigt, die **nicht** in Hessen, Baden Württemberg, Bayern, Hamburg oder Niedersachsen liegen und demnach das Bundesmodell anzuwenden ist.

Die Brutto-Grundfläche ist die **Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen** nach DIN 277-2:2005-02 **und deren konstruktive Umschließungen**.

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird zwischen folgenden Bereichen unterschieden:

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

Die Bereiche gehen aus folgender Übersicht hervor:

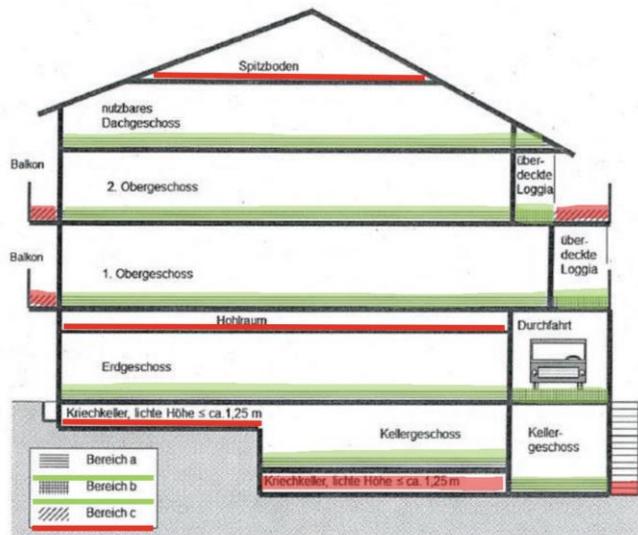
Reform der Grundsteuer - Veröffentlichung der neuen Erklärungsvordrucke

R B 190.6 Brutto-Grundfläche

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich c: nicht überdeckt



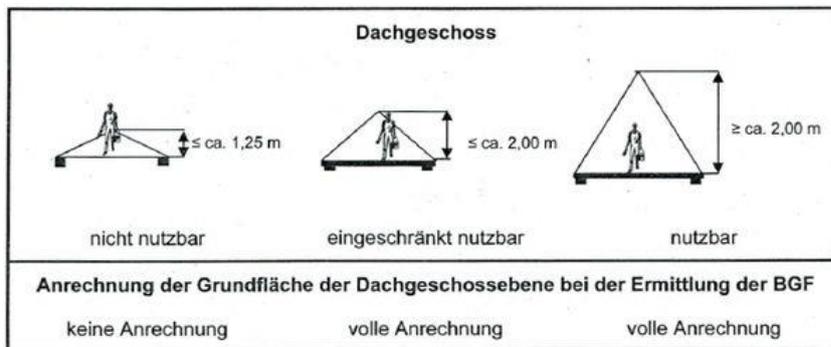
Die Brutto-Grundfläche umfasst nur die Bereiche a und b. Der Bereich c wird nicht erfasst. Die Grundflächen sind in Quadratmeter anzugeben.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Brutto-Grundflächen des Bereiches b sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckung zu ermitteln. Brutto-Grundflächen von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind dem Bereich a zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich

der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken. Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden:

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppen,
- nicht nutzbare Dachflächen – auch Zwischendecken –,
- Balkone (auch wenn sie überdeckt sind) und
- Spitzböden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss, unabhängig vom Ausbauzustand).

Auf die Brutto-Grundfläche anzurechnen sind nutzbare Dachgeschossflächen.



Lichte Höhe	bis 1.25 m*	1,25m – 2m	> 2m
Nutzbarkeit	Nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Bruttogrundfläche (relevant für Grundbesitzbewertung)	0%	100%	100%
<i>Wohnflächenverordnung im Vergleich</i>	0%	50%	100%

*nach Wohnflächenverordnung bis 1m