

**§ 44 Steueranmeldung**

- (1) Soweit die Grundsteuer nach der Wohn- oder Nutzfläche zu bemessen ist, hat der Steuerschuldner eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, in der er die Grundsteuer nach § 42 selbst berechnet (Steueranmeldung).
- (2) <sup>1</sup> Der Steuerschuldner hat der Berechnung der Grundsteuer den Hebesatz zugrunde zu legen, den die Gemeinde bis zum Beginn des Kalenderjahres bekannt gemacht hat, für das die Grundsteuer erhoben wird. <sup>2</sup> Andernfalls hat er die Grundsteuer nach dem Hebesatz des Vorjahres zu berechnen; für das Kalenderjahr 1991 gilt insoweit ein Hebesatz von 300 von Hundert.
- (3) <sup>1</sup> Die Steueranmeldung ist für jedes Kalenderjahr nach den Verhältnissen zu seinem Beginn bis zu dem Fälligkeitstag abzugeben, zu dem Grundsteuer für das Kalenderjahr nach § 28 erstmals fällig ist. <sup>2</sup> Für die Entrichtung der Grundsteuer gilt § 28 entsprechend.

Übersicht der Erläuterungen

Rdnr.

- |                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>1. Hebesatz</b>        | <b>1</b> |
| <b>2. Steueranmeldung</b> | <b>2</b> |

**1. Hebesatz****1**

Die Grundsteuererhebung nach der Ersatzbemessungsgrundlage Wohn-/ Nutzfläche setzt wegen der Abhängigkeit des Steueranspruchs von der Ausübung des Hebesatzrechts der Gemeinde voraus, dass der Hebesatz zu Beginn des Kalenderjahrs festliegt. Soweit sich durch eine Hebesatzfestsetzung nach dem 1. Januar eines Kalenderjahrs ein Mehranspruch an Grundsteuer ergibt, ist seine Realisierung im Steueranmeldungsverfahren nicht mehr möglich.

Kommt es durch die nachträgliche Hebesatzfestsetzung zu Grundsteuererhöhungen, kann die Gemeinde diese Mehransprüche nur dadurch realisieren, dass sie die Steuer durch Steuerbescheid festsetzt.

**2. Steueranmeldung****2**

Die Grundsteueranmeldung ist eine Steuerklärung, in der der Steuerschuldner die Grundsteuer selbst berechnen muss. Die Steuer ist an den maßgeblichen Fälligkeitsterminen an die Gemeinde zu entrichten, ohne dass es einer Aufforderung der Gemeinde bedarf. Zur Abgabe einer Steueranmeldung ist verpflichtet, wer dazu von der Gemeinde aufgefordert wird. Dies gilt auch dann, wenn der Betroffene nicht Steuerschuldner ist, Steuerfreiheit besteht oder für das Wohngrundstück ein Einheitswert vorliegt. In den vorgenannten Fällen muss die Grundsteueranmeldung nur insoweit ausgefüllt werden als es zur Beurteilung des Sachverhalts notwendig ist.

Der Steuerbürger ist dazu verpflichtet die Steueranmeldung für jedes Kalenderjahr (nicht nur einmalig in 1991) nach den Verhältnissen zum Beginn des Kalenderjahrs abzugeben (§ 44 Abs. 3 GrStG). Er ist von seiner Erklärungspflicht für die Folgejahre nur befreit, wenn keine Änderungen

- hinsichtlich der steuerpflichtigen Wohn- oder Nutzfläche durch Anbauten, Ausbauten, Aufstockungen oder Neubauten
- bei der Ausstattung der Wohnung
- der Nutzung (z.B. Vermietung von ehemals als Wohnung genutzten Räumen zu freiberuflichen oder gewerblichen Zwecken) oder
- beim Hebesatz

eintreten und/oder wenn in dem Vordruck der Grundsteueranmeldung ausdrücklich darauf hingewiesen wurde. Haben sich gegenüber dem letzten Jahr keine Veränderungen ergeben, so sollte es ausreichen, dass er diese Tatsache in einem formlosen Schreiben (z.B.: „Liegenschaft in A – Dorf, Hauptstr. 1; Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit teile ich Ihnen mit, dass sich gegenüber dem Vorjahr keine baulichen Veränderungen ergeben haben. Damit melde ich meine Grundsteuer, wie im vergangenen Jahr, an.“) mitteilt.

Ist die Grundsteuer in der Steueranmeldung zutreffend berechnet, so wird kein Grundsteuerbescheid erstellt, da die Steueranmeldung einer Steuerfestsetzung in Form eines Steuerbescheids gleichzusetzen ist. Die Grundsteueranmeldung kann jederzeit von der Gemeinde geändert werden, wenn die Grundsteuer vom Steuerschuldner unzutreffend berechnet wurde. Die Änderung wird dem Steuerschuldner durch einen schriftlichen Steuerbescheid mitgeteilt.

Kommt der Steuerschuldner seiner Verpflichtung zur Abgabe der Steueranmeldung nicht nach, so sind die Besteuerungsgrundlagen nach § 162 Abgabeordnung (AO) zu schätzen und ein Steuerbescheid (§ 155 AO) zu erstellen. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen der Steuerschuldner zwar einmal (z.B. für 1991) eine Steueranmeldung abgegeben hat, die o. a. Änderungen jedoch nicht mitgeteilt hat, und zwar rückwirkend soweit die Grundsteueransprüche noch nicht verjährt sind.

## Erläuterungen zu §§ 42, 44 Grundsteuergesetz (GrStG)

Da für das Grundstück ein im Veranlagungszeitpunkt maßgebender Einheitswert nicht festgestellt ist und auch nicht festzustellen war, bemisst sich die Grundsteuer nach der Wohnfläche bzw. nach der Nutzfläche (§ 42 Abs. 1 GrStG).

Die Eigentümer sind gemäß § 44 Abs. 3 GrStG dazu verpflichtet, jährlich eine Steueranmeldung mit den Angaben zur Wohn- und Nutzfläche zu Beginn des Jahres für das die Anmeldung gilt bei der Gemeinde einzureichen. In dieser Steueranmeldung berechnen sie selbst die Grundsteuer für das Kalenderjahr.

Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche entnehmen Sie bitte aus der Anlage Wohnflächenberechnung. Ungeachtet einer Baugenehmigungspflicht sind alle Baumaßnahmen (z.B. Einbau eines Bades, eines Innen – WC, einer zentralen Heizungsanlage oder einer Solaranlage sowie Anbauten, Ausbauten und Aufstockungen usw.) in die Steueranmeldung aufzunehmen.

Sie sind dazu verpflichtet Ihre Angaben nach besten Wissen und Gewissen zu machen (Mitwirkungspflicht - § 90 Abgabenordnung (AO)). Die Gemeinde ist zur Überprüfung Ihrer Angaben und zur Änderung durch Erlass eines Grundsteuerbescheides bzw. im Falle der Nichtabgabe der Steueranmeldung zur Schätzung (§ 162 AO) berechtigt.

### Berechnungsbeispiel:

<i>Wohnfläche mit Bad, WC und Zentralheizung:</i>	<i>120 m<sup>2</sup></i>
<i>Hebesatz der Gemeinde:</i>	<i>300 v. H.</i>
<i>Grundsteuer je Quadratmeter Wohnfläche 1,- €/m<sup>2</sup> =</i>	<i>120,- €</i>
<i>Anbau, Ausbau, Aufstockung:</i>	<i>30 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 1,- €/m<sup>2</sup> = 30,- €</i>
<i>1 Garage</i>	<i>5,- €</i>
<i>Jährlich zu entrichtende Grundsteuer:</i>	<i>155,- €</i>

*Der ermittelte Wert ist in 4 Raten (15.02., 15.05., 15.08., 15.11.) zu entrichten.*

# Neue Vorschriften zur Wohnflächenberechnung

Ab 1.1.2004 gültige Wohnflächenverordnung	Bis 31.12.2003 gültige II. Wohnflächenverordnung
---	--

<b>§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche</b>
---

<p>(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.</p> <p>(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.</p>
--

<b>§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen</b>	<b>§ 42 II. BV Wohnfläche</b>
--	-------------------------------

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

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

<p>(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie</li> <li>2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.</li> </ol>	<p>(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören.</p>
--	--

<p>(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zuhörerräume, insbesondere:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Kellerräume,</li> <li>b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,</li> <li>c) Waschküchen,</li> <li>d) Bodenräume,</li> <li>e) Trockenräume,</li> <li>f) Heizungsräume und</li> <li>g) Garagen,</li> </ol> </li> </ol>	<p>(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zuhörerräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume, außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;</li> </ol>
---	--

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;</li> </ol>
--	--

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie	3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen;
---	--

3. Geschäftsräume.	4. Geschäftsräumen.
--------------------	---------------------

### § 3 Ermittlung der Grundfläche

### § 43 Anrechenbare Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(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) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

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

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

(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 beträgt.

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

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. 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 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(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 ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der 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

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

(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 berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

## § 4 Anrechnung der Grundflächen

## § 44 II. BV Anrechenbare Grundfläche

Die Grundflächen (1)	Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen
1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,	1. voll die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,	2. zur Hälfte die Grundflächen von Räumen und 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. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,	3. nicht die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.	(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder 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.

## § 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.