



# Anleitung zur Anlage Grundstück

## zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts in Baden-Württemberg (Vordruck GW-2 BW)

Mit dieser Anleitung informieren wir Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und möchten Ihnen dabei helfen, Ihre Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für ein Grundstück in Baden-Württemberg richtig auszufüllen.

Bitte fügen Sie Ihrer  **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** (GW-1 BW) die  **Anlage Grundstück** (GW-2 BW) bei, wenn der Grundsteuerwert für Ihr Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) erstmalig festzustellen oder fortzuschreiben ist. Grundstücke sind hiernach insbesondere Bauland, Wohn- oder Gewerbegrundstücke, Wohnungs- oder Teileigentum sowie Erbbaurechte.

### Wie fülle ich die Erklärung aus?

Füllen Sie alle Felder aus, die für Ihr Grundstück infrage kommen. Nehmen Sie Ihre Eintragungen ausschließlich in den weißen Feldern vor (Text linksbündig, Zahlen rechtsbündig ohne vorangestellte „0“). Verwenden Sie bitte Abkürzungen nur, wenn diese üblich und erforderlich sind.

### Angaben zum Grund und Boden

**Zu den Zeilen 3 und 4**

#### Fläche des Grundstücks

Tragen Sie bitte die (gegebenenfalls anteilige) Fläche des Flurstücks bzw. der Flurstücke in m<sup>2</sup> ein, soweit sie zu dem Grundstück (der wirtschaftlichen Einheit) gehört.

Besteht die wirtschaftliche Einheit aus mehreren Flurstücken und liegen diese innerhalb **einer Bodenrichtwertzone**, sind deren Flächen in **einer** Summe in **Zeile 3** einzutragen.

**Beispiel 1:** Sie sind Eigentümerin oder Eigentümer eines Flurstücks mit einer Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup>, auf dem sich Ihr Wohnhaus befindet. Zusammen mit diesem Flurstück nutzen Sie einen 1/10 Miteigentumsanteil an einem Garagenflurstück mit einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup>. Das Wohnhausflurstück und der Anteil am Garagenflurstück wurden im Rahmen der bisherigen Einheitsbewertung vom Finanzamt unter *einem* Aktenzeichen bewertet. Die beiden Flurstücke liegen in derselben Bodenrichtwertzone (im Beispiel = 300 €/m<sup>2</sup>).


| Angaben zum Grund und Boden              |   |  |  |       |                                  |  |  |       |   | 30  |   |
|--|---|--|--|-------|----------------------------------|--|--|-------|---|-----|---|
| Fläche des Grundstücks in m <sup>2</sup> |   |  |  |       | Bodenrichtwert je m <sup>2</sup> |  |  |       |   |     |   |
|  |   |  |  |       | EUR                              |  |  |       |   | Ct  |   |
| 3  | 10  |  |  | 5 1 0 | 11                               |  |  | 3 0 0 | , | 0 0 |   |
| 4  | 10  |  |  |       | 11                               |  |  |       | , |     |   |
| 5  | Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand |  |  |       |                                  |  |  |       |   | 51  | 1 = Bauerwartungsland<br>2 = Rohbauland |

Sofern die Flächen eines oder mehrerer Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit in **zwei unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen** liegen, sind diese (gegebenenfalls anteilig) in die **Zeilen 3 und 4** einzutragen.

**Beispiel 2:** Wie Beispiel 1, jedoch liegen die beiden Flurstücke, entsprechend der Feststellung des Gutachterausschusses, in zwei unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen (im Beispiel 300 €/m<sup>2</sup> bzw. 250 €/m<sup>2</sup>).

| Angaben zum Grund und Boden              |   |  |  |       |                                  |  |  |       |   | 30  |   |
|--|---|--|--|-------|----------------------------------|--|--|-------|---|-----|---|
| Fläche des Grundstücks in m <sup>2</sup> |   |  |  |       | Bodenrichtwert je m <sup>2</sup> |  |  |       |   |     |   |
|  |   |  |  |       | EUR                              |  |  |       |   | Ct  |   |
| 3  | 10  |  |  | 5 0 0 | 11                               |  |  | 3 0 0 | , | 0 0 |   |
| 4  | 10  |  |  | 1 0   | 11                               |  |  | 2 5 0 | , | 0 0 |   |
| 5  | Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand |  |  |       |                                  |  |  |       |   | 51  | 1 = Bauerwartungsland<br>2 = Rohbauland |

Hinweis: Ergeben sich bei der Fläche Nachkommastellen sowohl aufgrund des Miteigentumsanteils, als auch aufgrund einer Zurechnung zu unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen, so ist erst das rechnerische Endergebnis auf volle m<sup>2</sup> abzurunden.

Sofern die Flächen eines oder mehrerer Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit ausnahmsweise in **mehr als zwei unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen** liegen, geben Sie bitte die weiteren Flächen und Bodenrichtwerte in **Zeile 30** (Ergänzende Angaben) der  **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** (GW-1 BW) an.

### Bodenrichtwert

Der Grundsteuerwert eines Grundstücks ermittelt sich durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Maßgebend ist der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Dieser wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelt.

Sie können den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, in der sich Ihr Grundstück befindet, nach dessen Veröffentlichung auf der landesweiten Informationsseite unter [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de) und in der Regel auf der Internetseite der Kommune kostenfrei abrufen.

Bitte tragen Sie diesen **Bodenrichtwert ohne Anpassungen** in **Zeile 3** (und gegebenenfalls in **Zeile 4**) ein. Anzugeben ist der am Hauptfeststellungsstichtag auf den **1. Januar 2022** maßgebliche Bodenrichtwert. Dieser gilt auch bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen auf einen Stichtag nach dem Hauptfeststellungsstichtag.

## Abweichender Entwicklungszustand

### Zu Zeile 5

Handelt es sich bei dem Grundstück um **Bauerwartungsland** oder **Rohbauland**, tragen Sie in dieser Zeile bitte die zutreffende Ziffer ein.

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die planungsrechtlich noch nicht bebaut werden können, bei denen aber damit zu rechnen ist, dass dies in absehbarer Zeit so sein wird.

**Rohbauland** sind Flächen, die für eine Bebauung bestimmt sind, aber

- deren Erschließung noch nicht gesichert ist oder
- die nach Lage, Form oder Größe für eine Bebauung unzureichend sind.

Im Regelfall handelt es sich hierbei um größere, unerschlossene Grundstücksflächen, die kein land- und forstwirtschaftliches Vermögen mehr sind, selbst wenn sie noch so genutzt werden.

## Angaben zur Grundstücksnutzung

### Zu Zeile 6

Ist Ihr Grundstück bebaut und wird dieses überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, so bestätigen Sie dies bitte durch den Eintrag einer „1“ (für Ja) in dieser Zeile. Hierdurch erhalten Sie eine Vergünstigung. Die Steuermesszahl ermäßigt sich in dem Fall um 30 Prozent.

Die Voraussetzungen für eine derartige Vergünstigung sind regelmäßig erfüllt, wenn Ihr Grundstück im Rahmen der bisherigen Einheitsbewertung vom Finanzamt als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück (in der Regel Mehrfamilienhäuser) oder Wohnungseigentum bewertet wurde und sich hinsichtlich Bauart und Nutzung seither keine Änderungen ergeben haben.

In allen anderen Fällen ermitteln Sie bitte anhand der Wohn- und Nutzflächenberechnung, ob der Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtfläche **mehr als 50 Prozent** beträgt.

## Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum

### Zu Zeile 7

Handelt es sich bei Ihrem Grundstück um **Wohnungs- und Teileigentum**, geben Sie bitte in **Zeile 7** immer ein Datum ein.

Wohnungs- und Teileigentum liegt vor, wenn der Antrag auf Eintragung eines solchen beim Grundbuchamt abgegeben wird. Gegebenenfalls kann Ihnen Ihr Notar Auskunft darüber geben, wann dieser den Antrag beim Grundbuchamt eingereicht hat.

Tragen Sie hier bitte das Datum der Antragstellung ein.

**Wurde das Wohnungs- und Teileigentum bereits vor dem 01. Januar begründet, können Sie aus Gründen der Vereinfachung folgende Eintragung vornehmen:**

| Zusätzliche Angabe bei Wohnungs- / Teileigentum   |                 |
|---|-----------------|
| Der Antrag auf Eintragung des Wohnungs- oder Teileigentums wurde beim Grundbuchamt eingereicht am | 0 1 0 1 2 0 2 2 |

## Erbaurecht

### Zu den Zeilen 8 bis 14

Das **Erbaurecht** ist das Recht der bzw. des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks einer bzw. eines Erbbaupflichteten, ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Dieses Recht kann veräußert und vererbt werden. Das Erbaurecht bildet zusammen mit dem durch das Erbaurecht belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit.

Handelt es sich bei Ihrem Grundstück um ein Erbaurecht, so bestätigen Sie dies bitte durch den Eintrag einer „1“ (für Ja) in **Zeile 8**.

Die **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** ist im Falle eines Erbaurechts von der bzw. dem Erbbauberechtigten unter Einbeziehung der bzw. des Erbbaupflichteten abzugeben. Tragen Sie in den **Zeilen 9 bis 14** daher bitte den **Namen und die Anschrift der bzw. des Erbbaupflichteten** ein.

Handelt es sich bei dem Grundstück um ein Wohnungs- oder Teilerbaurecht, füllen Sie bitte die **Zeilen 7 bis 14** aus.