

Erläuterungen zur Grundstücksbeschreibung

Geschäftsgrundstücke

Die in Kreise gesetzten Zahlen beziehen sich auf die entsprechenden Zahlen in der Grundstücksbeschreibung

- ① Als Grundstücke im Sinne des Bewertungsgesetzes gelten auch Erbbaurechte und Gebäude auf fremdem Grund und Boden.

Für die Frage, wem das Grundstück gehört, ist nach § 39 der Abgabenordnung zunächst das bürgerlich-rechtliche Eigentum maßgebend.

Übt jedoch ein anderer als der Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über den Grundbesitz in der Weise aus, dass er den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Grundstück wirtschaftlich ausschließen kann, so wird ihm das Grundstück zugerechnet.

Beim Treuhandverhältnis ist das Grundstück dem Treugeber, beim Sicherungseigentum dem Sicherungsgeber und beim Eigenbesitz dem Eigenbesitzer zuzurechnen.

- ② Zu den Nutzungsrechten zählen insbesondere solche nach dem Gesetz vom 14. 12. 1970 über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken (GBI. I 1970, S. 372) i.d.F. des Gesetzes vom 19. 12. 1973 über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke (GBI. 1973, S. 578); oder nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuchs (ZGB) vom 19. 06. 1975 (GBI. I 1975, S. 465); oder der Verordnung vom 09. 09. 1976 über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen für die Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande (GBI. I 1976, S. 426; ber. GBI. I 1976, S. 500).

Bis zum Inkrafttreten des ZGB am 01. 01. 1976 wurden Nutzungsrechte (obligatorische-schuldrechtliche) auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) begründet.

- ③ Nach § 96 des Bewertungsgesetzes steht die Ausübung eines freien Berufes dem Gewerbebetrieb gleich. Öffentlichen Zwecken dienen vor allem Räume, die von der öffentlichen Verwaltung genutzt werden (z.B. Finanzamt, Polizeirevier).

- ④ Anzugeben ist die Art des Gewerbebetriebes und in welchem Umfang das Grundstück für diese Zwecke oder für öffentliche Zwecke genutzt wird (z.B. in vollem Umfang als Kaufhaus oder als Tankstelle oder als Textilmaschinenfabrik oder als Reparaturwerkstatt für Landmaschinen; im Erdgeschoss Gaststätte). Werden Gebäude für verschiedene gewerbliche Zwecke genutzt, so sind die Nutzungsarten mit ihrem Umfang aufzuführen (z.B. Hauptgebäude: Im Erdgeschoss Läden, im 1. bis 5. Obergeschoss Hotel; Nebengebäude: Lichtspielhaus).

- ⑤ Diese Frage ist auch zu bejahen, wenn das Grundstück für den Betrieb einer Personengesellschaft (z.B. einer OHG oder KG) benutzt wird, an der der Grundstückseigentümer oder sein Ehegatte beteiligt ist. Gehört das Grundstück mehreren Personen, so ist die Frage nur dann zu bejahen, wenn **alle** Miteigentümer des Grundstücks oder deren Ehegatten auch Mitunternehmer der Personengesellschaft sind.

- ⑥ Anzugeben sind Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummer oder die sonst übliche Katasterbezeichnung

- ⑦ Hier sind nur die Gebäude oder Gebäudeteile aufzuführen. Bauwerke sowie Bauteile und bauliche Anlagen eines Gebäudes, die Sie als Betriebsvorrichtungen ansehen, sind in Abschnitt 4.4 der Grundstücksbeschreibung anzugeben.

Ein Bauwerk ist als Gebäude anzusehen, wenn es Menschen, Tieren oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist.

Zu den Gebäuden gehören auch offene Hallen und Überdachungen.

Gebäude, Anbauten, Aufstockungen und Umbauten von Gebäuden sowie abgebrochene Gebäude sind einzeln, jeweils in einer besonderen Zeile, zu beschreiben. Bei Umbauten (z.B. Ausbau des Dachgeschosses, Einbau von Trennwänden) sind die Angaben für **das gesamte** Gebäude nach dem derzeitigen Stand zu machen. Für abgebrochene Gebäude sind nur die Spalten 1 bis 5 und 12 auszufüllen, in Spalte 13 ist das Jahr des Abbruchs anzugeben.

Die Angaben sind getrennt für einzelne Gebäudeteile (Geschosse oder Räume) zu machen, wenn die Gebäudeteile unterschiedliche Bauweise, Ausstattung oder Nutzung aufweisen. Gesondert auszuweisen sind auch Vollgeschosse mit einer Geschosshöhe von über 4 m.

Soweit bei Hotelgebäuden und Ferienheimen ein nicht untergeordneter Teil der Flächen (mehr als 10 v.H. der Flächen) für andere Zwecke, insbesondere als Wohnungen oder als mit dem Hotelbetrieb nicht im Zusammenhang stehende Büroräume genutzt wird, ist der umbaute Raum unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen gesondert zu ermitteln.

Entsprechend ist bei Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden zu verfahren.

- ⑧ Die Bauart ist wie folgt zu kennzeichnen:

M = Massivgebäude und Gebäude in Stahl- oder Stahlbetonskelettkonstruktion

HM = Holzfachwerkgebäude mit Ziegelsteinausmauerung

HL = Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude mit Lehmausfachung oder mit Verschalung, Massivgebäude aus großformatigen Betonplatten (Fertigteile)

L = Massivschuppen, Stahlfachwerkgebäude mit Plattenverkleidung, Gebäude in leichter Bauart, bei denen die Außenmauern – ohne Putz gemessen – weniger als 20 cm stark sind (ausgenommen Skelett- und Rahmenbauten), Fertigbauten aus Holz

TM = Holzgebäude in Tafelbauart mit massiven Fundamenten

WT = Wellblechschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude in Tafelbauart ohne massive Fundamente

- ⑨ Einzutragen ist:
- | | |
|--------------------------|-------|
| für Neubauten | = N |
| für Anbauten | = A |
| für Aufstockungen | = Auf |
| für Umbauten | = U |
| für abgebrochene Gebäude | = Ab |
| für Nutzungsänderung | = Nu |

Umbauten sind in der Spalte 14 kurz zu erläutern. Sind nur Teile eines Gebäudes abgebrochen worden, so ist der verbliebene Teil des Gebäudes wie ein Umbau (U) in seinem derzeitigen Zustand zu beschreiben.

- ⑩ Hinweise zur Berechnung des umbauten Raumes entnehmen Sie bitte dem beigefügten Vordruck „Erläuterungen zur Berechnung des umbauten Raumes“.

- ⑪ Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen. Der tatsächliche Einzug als auch die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde sind für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit nicht entscheidend. Geringfügige noch fehlende Restarbeiten schieben den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit nicht hinaus.

- ⑫ Hier ist anzugeben:

- a) welcher Art sind die Instandsetzungen/Verbesserungen?
- b) Zeitpunkt der Fertigstellung

In dieser Spalte sind auch durchgreifende Erneuerungen von Tankstellen anzugeben.

- ⑬ Als besondere Außenanlagen kommen z.B. in Betracht:

Schwimmbecken im Freien, Tennisplätze, Sportplätze.

- ⑭ Als Umstände, die den Wert des Grundstücks beeinflussen, können insbesondere der schlechte bauliche Zustand des Gebäudes/der Gebäude, Schadensgefahren (z.B. Berg-, Rauch-, Wasser- und Erschütterungsschäden) oder ungewöhnlich starke Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch oder Gerüche sowie wirtschaftliche Überalterung und die Notwendigkeit baldigen Abbruchs in Betracht kommen.

Der übliche Verkehrslärm (Straßen-, Schienen-, Luftverkehr) wird nicht als ungewöhnlich starke Beeinträchtigung angesehen.

Liegen wertbeeinflussende Umstände vor, so sind ausführliche Angaben und die Vorlage geeigneter Nachweise erforderlich.

Zu den wertmindernden Umständen gehört auch die Denkmaleigenschaft des aufstehenden

Gebäudes oder von Gebäudeteilen bzw. Bauteilen des aufstehenden Gebäudes. In diesen Fällen ist der Grundstücksbeschreibung der Bescheid der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde über die Eintragung in die Denkmalliste bzw. über die Anordnung der vorläufigen Unterschutzstellung beizufügen.

- ⑮ Betriebsvorrichtungen sind einzeln, jeweils in einer besonderen Zeile, zu beschreiben. Für beseitigte Betriebsvorrichtungen brauchen die Spalten 7 bis 9 nicht ausgefüllt zu werden; in der Spalte 6 ist das Jahr anzugeben, in dem die Betriebsvorrichtungen beseitigt worden sind.

Der Einheitswert des Grundstücks umfasst den Grund und Boden, die Gebäude sowie die anderen Grundstücksbestandteile und Zubehörstücke, soweit sie nicht als Betriebsvorrichtungen zu einer Betriebsanlage gehören.

Alle anderen auf dem Grundstück vorhandenen Wirtschaftsgüter, die zur Erfüllung eines Betriebszwecks erforderlich sind, werden den beweglichen Anlagegütern des Betriebsvermögens zugerechnet. Dies gilt selbst dann, wenn sie bürgerlich-rechtlich Bestandteile des Grundstücks sind. Diese Betriebsvorrichtungen sind in Abschnitt 4.4 der Grundstücksbeschreibung besonders aufzuführen.

Zur Frage, wann ein Bauwerk als Gebäude anzusehen ist, vgl. die Erläuterungen unter ⑦ Betriebsvorrichtungen können auch einzelne Bauteile und mit dem Gebäude verbundene Anlagen sein. Bei diesen kommt es für die Einbeziehung in die Gebäude oder für die Behandlung als Betriebsvorrichtungen darauf an, ob sie ausschließlich oder überwiegend der Benutzung des Gebäudes dienen, oder ob sie in einer besonderen Beziehung zu dem in dem Gebäude ausgeübten Gewerbebetrieb stehen. Beispiele für derartige Betriebsvorrichtungen sind: Silozellen, eingebaute Bunker, Kraftstromanlagen, die ganz oder überwiegend einem Betriebsvorgang dienen, Klimaanlagen in einer Kunstfaserfabrik, Abhitzeeinrichtungen, Bewässerungsanlagen, Förderbänder sowie Arbeitsbühnen, Bedienungsbühnen und Galerien aller Art, soweit sie nicht Geschossdecken der Gebäude sind, ferner Einzelfundamente für Maschinen. Zu beachten ist aber, dass Verstärkungen von Decken immer zum Gebäude gehören. Das gleiche gilt für Stützen und Fundamente, die nicht ausschließlich zu einer Betriebsanlage gehören. Bei den Anlagen, die in die Gebäude eingebaut oder mit diesen fest verbunden sind, ist in Spalte 3 auch die Nummer einzutragen, unter der das Gebäude in Abschnitt 3 der Grundstücksbeschreibung aufgeführt ist.

- ⑯ Diese Spalte ist nur auszufüllen, wenn im Anschreiben ausschließlich nach den Veränderungen gefragt wird.

Einzutragen ist:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| Neuerrichtete Betriebsvorrichtungen | = N |
| Veränderte Betriebsvorrichtungen | = V |
| Beseitigte Betriebsvorrichtungen | = B |