



Gebäudetechnische Unterlagen zur Grundsteuer in Deutschland

Einheitsbewertung

Aufgabenstellung

Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens („Grundsteuer“) dienen gemäß Bewertungsgesetz und Durchführungsverordnungen zur Feststellung der Einheitswerte von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (A) und Grundvermögen, gewerblichen Betrieben, Betriebsgrundstücken und Mineralgewinnungsrechten (B) in der Bundesrepublik Deutschland. Aus dieser Bewertung ergibt sich die Festsetzung der Grundsteuer.

Zum Grundvermögen gehören Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile und das Zubehör (bewegliche Sachen), Erbbaurechte, Wohnungs(teil)- Eigentum, Außenanlagen und Umzäunungen. Auch ein auf fremdem Grund und Boden errichtetes Gebäude bildet ein steuerlich relevantes ‚Grundstück‘ (z.B. Erbpacht).

Eine Neufeststellung / Fortschreibung der Bewertung erfolgt bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen (bei Einreichung eines Baugesuches erfolgt Info an die Finanzämter), innerhalb gewisser Fristen und bei größeren Abweichungen gegenüber der letzten Feststellung.

Eine Befreiung von der Grundsteuer gibt es für Schutzbauten, Betriebsvorrichtungen (z.B. automatische Hochregallager, Teststrecken; gewisse sonstige Anlagen wie Trafo- und Pumpenhäuschen, Tanks und Schornsteine usw., die i.d.R. nicht betreten werden können), sowie bei Ausbildungsstätten und öffentlichen Verkehrsflächen.

Verfahren

- Ertragswertverfahren (z.B. für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke) mittels Jahresrohmiete, Raummeterpreis
- Sachwertverfahren (z.B. für Geschäftsgrundstücke, sonstige Gebäude)

Die folgende Betrachtung des Sachwertverfahrens soll nur einen Überblick bieten und bezieht sich ausschließlich auf die Robert Bosch GmbH und Bosch-Rexroth GmbH.

Die Ermittlung des Grundstückswertes („Einheitswert“) setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Gesamtgebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und der Wertzahl (abhängig von der Nutzung).

C/REP erstellt für C/TX die erforderlichen Unterlagen für die Ermittlung des Gebäudewertes (Einheitswert).

Dazu wird nach DIN 277 (Stand 1950) die Kubatur der Gebäude bzw. Gebäudeteile ermittelt und nach bestimmten Kriterien (Gebäudeklassen) in Abschnitten oder gesamt bewertet (mit Zu- und Abschlägen).

Die Gebäudeklasseneinteilung gliedert sich i.d.R. wie folgt:

Geb.-Klasse 1: Verwaltungs-, Sozialgebäude, Laboratorien, Pförtnergebäude, Wohngebäude,

Geb.-Klasse 2: Fabrikgebäude, Werkstätten, Lagergebäude und weitere, zur wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstücks gehörende Gebäude,

Geb.-Klasse 3 -9: u.a. Markt- und Messehallen, Verkaufsstände, Parkhäuser Geschäftsgrundstücke, Tankstellen, ...

Zur Ermittlung der Raummeterpreise dient u.a. eine Liste mit Merkmalen für die Beurteilung der baulichen Ausstattung (Einteilung in 5 Ausführungsklassen von Fassade, Dach, Decken, Wänden, Fußböden, Treppen, Fenster, Türen, Elektroausstattung und sanitäre Installation, Boden- und Wandfliesen, Heizung, Anteil besonderer Räume).

Die weitere Bearbeitung erfolgt bei C/TX. Die Prüfung der gemachten Angaben wird bei größeren Objekten i.d.R. anlässlich eines gemeinsamen Ortstermins mit einem Finanzbeamten durchgeführt.

Die entsprechenden Sachbearbeiter von C/REP und C/TX sind jeweils bei dieser Begehung mit dem Bausachverständigen des Finanzamtes dabei, um Fragen zu Grund und Boden, Außenanlagen, Gebäuden und zur Ausstattung zu klären.

Die dabei erfolgten Feststellungen führen ggfs. zur neuen oder geänderten Bemessung des Einheitswertes und der darauf zu bezahlenden Grundsteuer.

Der von der Finanzbehörde festgestellte Einheitswert mit der Grundsteuer-Messzahl multipliziert und ergibt den Grundsteuer-Messbetrag. Dieser ergibt mit dem Hebesatz der örtlichen Gemeinde multipliziert die Grundsteuer je Objekt. Die Grundsteuer ist zwar eine Bundessteuer, fließt jedoch vollständig den Gemeinden zu, die mit diesem Hebesatz einen Teil der Einnahmenseite ihrer Gemeindehaushalte finanzieren.