

Hinweise zum Ausfüllen des Vordruckes

Für jedes Wohngrundstück, das nur eine Wohnung enthält (Einfamilienhaus) oder das zu mehr als 80 v.H. zu Wohnzwecken dient (Mietwohngrundstück), ist eine Grundsteueranmeldung abzugeben. Mehrere Gebäude auf einem Grundstück mit einheitlich benutztem Hofraum, Garagenanlage usw. können zusammengefasst werden (z.B. Vorderhaus und Hinterhaus). Bei moderner Wohnsiedlung kann jeweils ein selbständiger zusammenhängender Baukörper (z.B. ein Baublock) als eine Einheit angesehen werden, auch wenn es mehrere selbständige Hauseingänge und Treppenhäuser hat.

Steuerschuldner und damit zur Abgabe der Grundsteueranmeldung und zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet ist derjenige, der Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäude oder nur Eigentümer der Gebäude ist. Sind mehrere Personen Eigentümer (z.B. Miteigentümer, Erben- oder Grundstücksgemeinschaft), sind diese steuerlichen Pflichten von demjenigen Beteiligten zu erfüllen, der dazu bevollmächtigt wurde. Maßgebend für die Beurteilung der Steuerschuldnerschaft sind die Verhältnisse zum Beginn eines Kalenderjahres. Derjenige, der am 1. Januar Eigentümer des Grundstückes war, ist zur Abgabe der Steueranmeldung verpflichtet und schuldet gegenüber der Gemeinde Elsteraue die Jahressteuer, auch dann, wenn das Grundstück innerhalb eines Kalenderjahres verkauft hat.

Der Berechnung der Grundsteuer ist die Wohn- und Nutzfläche zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen. Bei vermieteten Wohnungen und Räumen kann die der Bemessung der Miete zugrunde liegende Wohn- oder Nutzfläche in der Grundsteueranmeldung übernommen werden. Fehlt es daran, insbesondere bei eigengenutzten Wohnungen, ist die Wohn- oder Nutzfläche entsprechend der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zu ermitteln.

Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- a) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst der Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.
- b) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 - Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 - Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.
- c) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 - Zubehörräume insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen
 - Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes der Länder genügen, sowie
 - Geschäftsräume

Ermittlung der Grundfläche

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.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- Fest eingebaute Gegenstände, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräte, Herden, Bade- oder Duschwannen,
- Freiliegende Installationen,
- Einbaumöbel und
- nicht ortsgebundene, versetzbare Raumteilern.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben außer Betracht die Grundfläche von

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

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

- für ein Genehmigungs-, Anzeig-, Genehmigungsfreistellung- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
- die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen wie bereits genannt ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung in fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
- von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

Die Grundsteuer wird ermittelt, indem die angegebene Wohn- und Nutzfläche mit dem Jahresbetrag der Grundsteuer entsprechend dem Hebesatz der Gemeinde vervielfältigt wird.

Auf der Grundlage des Grundsteuer-Hebesatzes von **380 v.H.** (seit 01.01.2011) sind bei der Berechnung der Grundsteuer folgende Jahresbeträge je m² zu berücksichtigen.

- | | |
|--|--|
| a) für Wohnungen, die mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung* ausgestattet sind | 1,26 € je m ² Wohnfläche |
| b) für andere Wohnungen | 0,95 € je m ² Wohnfläche |
| c) anderweitig, z.B. freiberuflich oder gewerblich genutzte Räume | der Jahresbetrag je m ² Nutzfläche, der für die auf dem Grundstück befindlichen Wohnungen maßgebend ist |
| d) je Abstellplatz für Personenkraftwagen in einer Garage | 6,33 € |

*Eine Sammelheizung ist eine Heizungsanlage, bei der an einer Stelle des Gebäudes (Zentralheizung), der Wirtschaftseinheit (Blockheizung) oder der Wohnung (Etagenheizung) ein Wärmeträger mit Hilfe beliebiger Energiearten erwärmt wird und mit diesen alle Wohn- und Schlafräume erwärmt werden. Als Sammelheizung gelten auch Fernwärmeversorgung, Nachtstromspeicherheizung, Gasöfen, Kachelofen-Mehrraumheizungen und zentral versorgte Öl-Einzelofenheizungen.