DOKUMENTATION
Was brauche ich dazu?

Was brauche ich dazu?

Vorlage Grundsteuerwertbogen

Die unten aufgeführten Register der Vorlage entsprechen nach der Erzeugung des Grundsteuerwertbogens den dort abgebildeten Registern. Jedes Register ist in drei Bereiche aufgeteilt.

Links ist der Bereich für die Steuerung der Berechtigung im Grundsteuerwertbogen. Hier finden sich drei Auswahlmöglichkeiten:

- S-Rechte: Nur Benutzer mit S-Rechten haben die Berechtigung, in diesem Feld Daten einzugeben oder zu ändern.
- Nicht zulässig: Kein Benutzer hat das Recht, Angaben in diesem Feld zu ändern oder einzugeben. Der Inhalt wird ausschließlich bei Ersterstellung oder einer Neuanlage automatisiert gefüllt.
- Zulässig: Jeder Mitarbeiter, der die Berechtigung für das Modul hat, darf den Inhalt dieser Felder ändern oder eingeben.

Im mittleren Bereich befindet sich der Bereich für den Inhalt, der im Grundsteuerwertbogen vorbelegt wird. Das kann zum einen ein fest eingestellter Wert sein, der in alle Grundsteuerwertbögen (bei Neuanlage oder Neuermittlung bzw. Neuinitialisierung) übernommen wird, oder der Platzhalter für ein Feld aus den Stammdaten. Der Platzhalter kann aus dem Objektbeschrieb $ObjBeschrieb(<Beschriebsvariablenname>) oder alternativ aus der Objektstruktur (Gebäude) $ObjBetKreisBeschrieb(<Beschriebsvariablenname>) abgerufen werden. Findet sich in der Objektstruktur (Gebäude) kein Datensatz oder ist dieser leer, wird mit dem gleichen Beschriebsvariablennamen der Objektbeschrieb herangezogen. Sie geben hierzu in der Vorlage z. B. $ObjBetKreisBeschrieb(GR-Nutzungsart) an, wenn die Variable des gewünschten Beschriebsfeldes als GR-Nutzungsart benannt ist.

Im rechten Bereich geben Sie an, was bei Erstellung eines neuen Bogens geschehen soll. Es stehen Ihnen hierzu drei Möglichkeiten zur Auswahl:

- Leer: Ist dieser Wert gesetzt, wird bei Neuanlage aus einem bestehenden Grundsteuerwertbogen der Inhalt dieses Feldes gelöscht.
- Neuermittlung aus Vorlage: Ist dieser Wert gesetzt, wird bei Neuanlage aus einem bestehenden Wertbogen der Inhalt für dieses Feld gemäß dem Parameter in der Vorlage neu ermittelt.
- Übernahme aus bestehendem Grundsteuerwertbogen: Ist dieser Wert gesetzt, wird bei Neuanlage der Inhalt aus dem bestehenden Wertbogen übernommen.

Im Kopfbereich der Vorlage zu Grundsteuerwertbogen werden Sie in einem gelb hinterlegten Infobereich über wesentliche Eigenschaften informiert. Hier erhalten Sie den Hinweis, dass Änderungen in der Vorlage keine Auswirkungen auf bestehende Grundsteuerwertbögen haben, jedoch im Rahmen von Neuberechnungen eine solche Änderung initiiert werden kann.

Grundsteuerwertbogen

Die Ansicht `Grundsteuerwertbogen` wird bei Erstanlage aus den Daten der zugehörigen Vorlage vorausgefüllt. Die entsprechenden Register werden dabei aus der Vorlage übernommen und dienen nun der Anzeige und der weiteren Bearbeitung der hinterlegten Daten. Einige Register stehen nicht in der Vorlage, sondern erst im Wertbogen zur Verfügung.

Im Kopfbereich des Grundsteuerwertbogens werden Sie in einem gelb hinterlegten Infobereich über wesentliche Eigenschaften des gewählten Grundsteuerwertbogens informiert (Objekt, Bundesland, Eigentümer, Art des Grundstücks, Bogennummer, Datumsbezug, Verfahren, Benutzer sowie Status und Benutzerrechte). Im Modul Objekte plus in der Objektübersicht kann über das Kontextmenü eine Prüfung ausgeführt werden, ob zu den ggf. per Mehrfachauswahl ausgewählten Objekten Grundsteuerwertbögen vorliegen. Hierzu muss das betreffende Stichdatum eingegeben werden.

Prüfbericht

Nach Erstellung eines Grundsteuerwertbogens kann für diesen eine Prüfung durchgeführt werden (s. o. Wie mache ich es?). Der resultierende Prüfbericht gliedert sich in mehrere Bereiche:

Fehler

- Prüfung auf doppelte Bögen.
- Es dürfen keine Flächenarten doppelt zugeordnet sein.
- Berücksichtigte Flächen ohne Größe.
- Prüfung auf Steuerbefreiung.
- Prüfung Anteil Wohnungsnutzung >80% Bundesmodell.

Hinweise

- Prüfungen auf Feldlängen eingeführt, um eine leicht lesbare Alternative zu den Elster-Fehlermeldungen anzubieten, bei denen zum Teil lediglich eine interne E-Nummer angezeigt wird.
- Flächen, die nicht zugeordnet wurden.
- Auflistung der Flächen, die keiner Kategorie zugeordnet wurden.
- Auflistung der Flächen, die steuerbegünstig sind.
- Auflistung der berechneten Felder aus dem Register Ertragswert.
- Einrichtungsfelder sollten alle ungleich leer sein.
- Prüfung Anteil Wohnungsnutzung Ländermodelle.
- Prüfung, ob Automatische Aktualisierung Wohnungen deaktiviert wurde.
- Prüfung, ob Automatische Aktualisierung Gewerbe deaktiviert wurde.

ELSTER-Prüfung

- Es erfolgt eine Prüfung der einzelnen Werte mit den ELSTER-Vorgaben für alle Bundesländer. Die Prüfung erfolgt mit der Lizenz Grundsteuer-Daten.

Sie können die Daten, welche im Bericht mit Semikolon separiert dargestellt werden, mittels Copy & Paste z. B. nach Excel übertragen und dort tabellarisch für weitere Kontrollzwecke darstellen.

Die Prüfung erfolgt aktuell bei Berechnung der Ertragswerte und wird am Bildschirm in einem Infodialog angezeigt.

Beim Speichern eines Grundsteuerwertbogens wird automisch eine `Vorabprüfung`

durchgeführt und in einem Bericht angezeigt. Ausschließlich in diesem Bericht der Vorabprüfung erhalten Sie eine Übersicht der möglichen Veränderungen der Ertragswerte gegenüber der zuletzt gespeicherten Version.

Register Allgemein

Im Register `Allgemein` vergeben Sie beim Bearbeiten von Vorlagen zuerst einen sprechenden Namen für die Vorlagengruppe, um diese speichern zu können. Die Felder `Flächenart` und `Umlageschlüssel` sind für die Ermittlung der Anzahl Wohnungen nach Wohnungsgröße für das Bundesmodell notwendig. Auch in den Ländermodellen verwenden wir diese Felder, übergeben im ELSTER-Export jedoch lediglich die Summe. Bitte beachten Sie hierzu die Bestimmungen für die Angaben aus den jeweiligen Ländern.

Legende für die Art der Übertragung (Ü): In der erläuternden Spalte Ü benennen wir hier nachfolgend mit Hilfe einer Ziffer die Übertragungsart: 1 – wird nicht übermittelt, 2 – indirekte Übermittlung, 3 – direkte Übermittlung in allen Ländermodellen, 4 – in Ländermodellen Übermittlung möglich.

Feld	**Ü**	**Beschreibung**
`Einrichtungsparameter` (Diese Angaben dienen zur Ermittlung der Werte für Wohngrundstücke im Ertragswertverfahren.)		
`Vorlagengruppe`	1	Eindeutiger Name der Vorlage
`Flächenarten Wohnraum`	2	Über die Auswahlbox werden eine oder mehrere Flächenarten zur Identifikation der Wohnungen hinterlegt. Diese Definition gilt im Formular für die Felder Anzahl und Gesamt-Wohnfläche Wohnungen unter 60 m², Wohnungen 60 bis unter 100 m² und Wohnungen von 100 und mehr m².
`Flächenarten weitere Wohnräume`	2	Über die Auswahlbox werden eine oder mehrere Flächenarten zur Identifikation der weiteren Wohnräume hinterlegt, die nicht unter Flächenart Wohnraum definiert sind. Wohnräume, die nicht den Wohnungsbegriff erfüllen (z. B. Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartement-hauses). Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.
`Flächenarten Nutzflächen (Gewerbe)`	2	Über die Auswahlbox werden eine oder mehrere Flächenarten zur Identifikation der gewerblich genutzten Flächen hinterlegt. Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind.
`Flächenarten Garagenstellplätze`	2	Über die Auswahlbox werden eine oder mehrere Flächenarten zur Identifikation der Garagen- und Tiefgaragenstellplätze hinterlegt. Stellplätze im Freien sind nicht zwangsweise einzutragen.

Feld	Ü	Beschreibung
Umlageschlüssel Wohnfläche	2	Über die Auswahlbox wird ein Umlageschlüssel zur Ermittlung der gesamten Wohnfläche für Wohnungen hinterlegt.
Umlageschlüssel weitere Wohnfläche	2	Über die Auswahlbox wird ein Umlageschlüssel zur Ermittlung der gesamten Wohnfläche für nicht zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen hinterlegt. Sehr wahrscheinlich entspricht dieser Umlageschlüssel dem Umlageschlüssel Wohnfläche.
Umlageschlüssel Nutzflächen (Gewerbe)	2	Über die Auswahlbox wird ein Umlageschlüssel zur Ermittlung der gesamten Nutzflächen Gewerbe im Ertragswertverfahren hinterlegt.
Umlageschlüssel Garagenstellplätze	2	Über die Auswahlbox wird ein Umlageschlüssel zur Vermittlung der Anzahl Garagen- und Tiefgaragenstellplätze hinterlegt. Im Gegensatz zur Ermittlung der Anzahl Wohnungen oder weitere Wohnflächen wird bei den Stellplätzen die Anzahl über den Umlageschlüssel ermittelt.
Umlageschlüssel Garagenfläche m²	2	Über die Auswahlbox wird ein Umlageschlüssel zur Ermittlung der gesamten Nutzfläche der Garagen- und Tiefgaragenstellplätze hinterlegt. Dieser wird in Ländermodellen benötigt. Im Bundesmodell wird immer mit 15m² gerechnet. Bitte beachten Sie bei der Eingabe die Vorgaben der Länder vor allem bei dem Freibetrag für Stellplätze bei Wohnungsnutzung. Die im Umlageschlüssel eingegebenen Werte werden ohne Abzüge an das Finanzamt übermittelt.
Grundsteuerwertbogen		
Objekt	2	[ObjektNr.] Gebäude; Adresse; PLZ Ort; Objekttyp (zur Info)
Gebäude	2	Ziffer. Eingabe nur, wenn unter einer ObjektNr. Mehrere selbständige Wirtschaftseinheiten (Gebäude) verwaltet werden.
Bogennummer	3	Laufende Nr. Grundsteuerwertbogen, kann von iX-Haus automatisch gebildet werden aus ObjektNr.-Gebäude-Laufende Nr. des Bogens
Vergleich mit	1	(nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Allgemein		
Grundsteuerwert auf den 01. Januar	3	Jahresziffer, z. B. 2022
Grund der Feststellung	3	Auswahl (Hauptfeststellung, Nachfeststellung, Artfortschreibung, Wertfortschreibung, Art- und Wertfortschreibung)
Einheitswert-Aktenzeichen (EW-AZ)	3	
Finanzamt	3	Eingabefeld Name des zuständigen Finanzamts
Art der wirtschaftlichen Einheit	3	
Absenderdaten der Erklärung		
Namen des Absenders der Erklärung	3	

Feld	Ü	Beschreibung
Straße des Absenders der Erklärung	3	
PLZ des Absenders der Erklärung	3	
Ort des Absenders der Erklärung	3	
Status Grundsteuerwertbogen		
Status	1	Auswahl: Neu, In Bearbeitung, Erfassung abgeschlossen, Geprüft, Übermittelt an Finanzamt, Grundsteuerbescheid erhalten. Die Bearbeitungsmöglichkeiten sind ggf. abhängig vom Status.
Letzte Aktualisierung	1	Datum der letzten Aktualisierung bzw. Berechnung.
Prüfstatus	1	Prüfstatus: Keine Prüfung durchgeführt, Erfolgreich, Erfolgreich mit Hinweisen, Fehlerhaft
Info	1	Anzeige Fehler und Hinweise
Meldung Finanzamt	1	Datum
Festgeschrieben von	1	Bearbeiter
Festgeschrieben am	1	Datum
Bemerkung		
Bemerkung	1	Das Feld Bemerkung kann auch als Spalte im Grid angezeigt werden. Im Dialog der Bemerkung kann per Tastenkombination Strg + i ein Zeitstempel mit Benutzernamen eingefügt werden. So können individuelle Anmerkungen erstellt werden. Es empfiehlt sich, den aktuellen Kommentar stets oben einzufügen, da in der Gridspalte aus Platzgründen meist nur die ersten Zeichen der Bemerkung angezeigt werden (maximal 80).
Absenderdaten der Erklärung		
Name des Absenders der Erklärung	3	
Straße des Absenders der Erklärung	3	
PLZ des Absenders der Erklärung	3	
Ort des Absenders der Erklärung	3	

Register Eigentümer

Im Register Eigentümer finden Sie viele Felder aus dem Formular Bundesmodell.

- GW 1 Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts
- GW 2 Anlage Grundstück

In der Vorlage geben Sie als voreinzustellenden Wert für Kontrollfelder Ja ein, wenn diese später aktiviert sein sollen. Ein nicht markiertes Kontrollfeld erhalten Sie mit Nein.

Legende für die Art der Übertragung (Ü): In der erläuternden Spalte Ü benennen wir hier nachfolgend mit Hilfe einer Ziffer die Übertragungsart: 1 – wird nicht übermittelt, 2 – indirekte Übermittlung, 3 – direkte Übermittlung in allen Ländermodellen, 4 – in Ländermodellen Übermittlung möglich.

Feld	Ü	Beschreibung
Eigentümer		
Eigentümer	2	[Nr.] Name des Eigentümers
Vorname/Firma Zeile1	3	
Name/Firma Zeile2	3	
Geburtsdatum	3	Datum
Name - Wohnsitz Finanzamt	3	Finanzamt des Eigentümers
Bundesland- Wohnsitz Finanzamt	3	Bundesland des Finanzamtes des Eigentümers
Steuernummer	3	Steuernummer des Eigentümers
Identifikationsnummer	3	Wird nur benötigt bei natürlichen Personen
Identifikationsnummer Ehefrau / Person B	3	Abhängig von Feld Eigentumsverhältnisse im Register Grundstück.
Eigentümer Auslandsanschrift - PLZ	3/4	PLZ der Auslandsanschrift des Eigentümers
Eigentümer Auslandsanschrift - Ort	3/4	Ort der Auslandsanschrift des Eigentümers
Eigentümer Auslandsanschrift - Land	3/4	Land der Auslandsanschrift des Eigentümers
Empfängervollmacht		
Empfängervollmacht	3	Auswahl, hier wird eine Person aus dem Eigentümerstamm hinterlegt. Sollte z. B. dem Steuerberater eine Empfängervollmacht erteilt worden sein, wird dieser als Eigentümer im Eigentümerstamm hinterlegt. Hinweis: Der Eigentümer muss im Eigentümerstamm nicht dem Objekt zugeordnet sein.
Empfänger-Vollmacht Name 1	3	Vorname des Bevollmächtigten
Empfänger-Vollmacht Name 2	3	Nachname des Bevollmächtigten
Empfängervollmacht nach §183 AO	3	JA/NEIN. Wenn die o. g. benannte Person den Feststellungsbescheid und alle anderen mit dem Feststellungsverfahren im Zusammenhang stehenden Schreiben mit Wirkung für und gegen alle anderen Beteiligten in Empfang nehmen darf.
Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung		
Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung	3	Textfeld Übergabe in Formular GW 1 Feld Zeile 30 „Über die Angaben in der Feststellungserklärung hinaus sind folgende weitere oder abweichende Angaben oder Sachverhalte zu berücksichtigen:“

Register Weitere Eigentümer

Dieses Register findet sich nur im Grundsteuerwertbogen, jedoch nicht in der Vorlage, da hierbei keine Daten voreingestellt werden können, sondern unmittelbar eingegeben werden müssen.

Ehegatten/Lebenspartner
Für die konkrete Übermittlung der Namen beider Personen ist es notwendig, den Ehegatten/Lebenspartner auch unter Weitere Eigentümer zu erfassen. Sollte die Person unter der gleichen Anschrift wohnhaft sein, ist es nicht notwendig, in iX-Haus den Ehepartner als zusätzlichen Eigentümer anzulegen. Dazu wählen Sie unter Weitere Eigentümer den Eigentümer aus dem

Register Eigentümer (Ehemann) und passen den Namen auf Ehegatten/Lebenspartner an.

Grundstücksgemeinschaften
Abhängig vom Feld Eigentumsverhältnisse im Register Grundstück können Gemeinschaften übertragen werden. Bei

- Erbengemeinschaft
- Bruchteilsgemeinschaft

wird immer die Adresse aus dem Register Eigentümer als Gemeinschaft übermittelt. Es müssen dann mindestens zwei weitere Eigentümer unter dem Reiter „weitere Eigentümer“ zugeordnet werden. Dazu ist es notwendig, dass sowohl die Gemeinschaft mit Anteil 0% wie auch die jeweiligen Eigentümer mit Anteil größer 0% als Eigentümer in iX-Haus hinterlegt wurden.

Bei den drei Eigentumsverhältnissen (Grundstücksgemeinschaften)

- Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von natürlichen Personen
- Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von juristischen Personen
- andere Grundstücksgemeinschaft

ist die Übermittlung optional. Ist im Register Eigentümer eine Steuernummer eingetragen oder hat der Eigentümer einen Anteil ungleich 0%, wird die Adresse aus dem Register Eigentümer als Gemeinschaft übermittelt. Es müssen dann mindestens zwei weitere Eigentümer im Register Weitere Eigentümer zugeordnet werden. Ansonsten werden die Daten als Eigentümer übermittelt.

Legende für die Art der Übertragung (Ü): In der erläuternden Spalte Ü benennen wir hier nachfolgend mit Hilfe einer Ziffer die Übertragungsart: 1 – wird nicht übermittelt, 2 – indirekte Übermittlung, 3 – direkte Übermittlung in allen Ländermodellen, 4 – in Ländermodellen Übermittlung möglich.

Feld	**Ü**	**Beschreibung**
Weitere Eigentümer (Tabelle)		
Nummer	2	Laufende Nummer (Grid), automatische Vergabe
Eigentümer	2	[Nr.] Name des Eigentümers – Auswahl aus Eigentümer iX-Haus
Anteil	3	Anteil stammt aus dem Datensatz des ausgewählten iX-Haus Eigentümers
Vorname/Firma Zeile 1	3	
Name/Firma Zeile 2	3	
Geburtsdatum	3	
Name - Wohnsitz Finanzamt	3	
Steuernummer	3	
Identifikationsnummer	3	
Bundesland - Wohnsitz Finanzamt	3	
PLZ Auslandsanschrift	3/4	PLZ der Auslandsanschrift des Eigentümers
Ort Auslandsanschrift	3/4	Ort der Auslandsanschrift des Eigentümers
Land Auslandsanschrift	3/4	Land der Auslandsanschrift des Eigentümers

Register Grundstück

Im Register Grundstück finden Sie viele Felder aus dem Formular Bundesmodell.

- GW 1 Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts
- GW 2 Anlage Grundstück

In der Vorlage geben Sie als voreinzustellenden Wert für Kontrollfelder Ja ein, wenn diese später aktiviert sein sollen. Ein nicht markiertes Kontrollfeld erhalten Sie mit Nein.

Legende für die Art der Übertragung (Ü): In der erläuternden Spalte Ü benennen wir hier nachfolgend mit Hilfe einer Ziffer die Übertragungsart: 1 – wird nicht übermittelt, 2 – indirekte Übermittlung, 3 – direkte Übermittlung in allen Ländermodellen, 4 – in Ländermodellen Übermittlung möglich.

Feld	**Ü**	**Beschreibung**
Lage des Grundstücks		
Straße	3	Lage Gebäude/Grundstück. Vorbelegung aus Objekt oder Gebäude
Hausnr.	3	Lage Gebäude/Grundstück. Vorbelegung aus Objekt oder Gebäude
Hausnummerzusatz	3	Lage Gebäude/Grundstück.
Zusatzangabe	3	Lage Gebäude/Grundstück.
PLZ	3	Lage Gebäude/Grundstück. Vorbelegung aus Objekt oder Gebäude
Ort	3	Lage Gebäude/Grundstück. Vorbelegung aus Objekt oder Gebäude
Grundstück über Gemeinden	3	JA / NEIN
Bundesland	3	Bundesland für das Gebäude/Grundstück. Auswahl. Wird für den Import der Flurstücke benötigt.
Gemeinde	3	AGS und Gemeinde für das Gebäude/Grundstück. Der amtliche Gemeindeschlüssel (AGS) wird vor dem Gemeindenamen in eckigen Klammern benannt. Auswahl aus Katalog Flurstück. Dient auch zur Vorbelegung bei der Erfassung der Flurstücke. für das Gebäude/Grundstück.
Erbbaurecht / Gebäude auf fremdem Grund und Boden		
Erbbaurecht bestellt	3	Kontrollfeld
Gebäude auf fremdem Grund	3	Kontrollfeld
Erbbauverpflichtender / Eigentümer Gebäude	3	Auswahl. Wenn Erbbaurecht bestellt oder Gebäude auf fremdem Grund, dann ist hier aus dem Eigentümerstamm ein Eigentümer zuzuordnen. Dieser muss im Eigentümerstamm nicht einem Objekt zugeordnet sein.
Gebäude allgemein		
Gebäudeart Anlage 38 zum BewG	3	Auswahl aus Katalog Gesamtnutzungsdauer Anlage 38
Baujahr	3	Vierstellige Jahresziffer
Jahr der Kernsanierung	3	Nein, leer oder Jahreszahl
Jahr der Abbruchverpflichtung	3	Kontrollfeld
Ges. steuerbegünstigt Nutzungsart	3	Zahl und Kurztext aus Ausfüllanleitung (Bundesmodell), Ziffer 1-15

Teilflächen steuerbegünstigt	2	Dieser Parameter ist nur aktiv, wenn für den Parameter Gesamt steuerbegünstigt Nutzungsart keine Auswahl erfolgt ist. Kontrollfeld: Sollte nicht das gesamte Objekt/Gebäude, sondern einzelne Flächen steuerbegünstigt sein, so muss hier Ja eingegeben und die einzelnen Flächen über den Flächenbeschrieb gekennzeichnet werden.
Ges. Abschlag auf Steuermesszahl	3	Die Zahl ist der Ausfüllanleitung zu entnehmen; Auszüge daraus siehe unten Abschnitt ELSTER Abschlag
Teilflächen Abschlag	2	Dieser Parameter ist nur aktiv, wenn für den Parameter Gesamt - Abschlag auf Steuermesszahl keine Auswahl erfolgt ist. Kontrollfeld – Sollte nicht das gesamte Objekt/Gebäude, sondern einzelne Flächen einen Abschlag auf die Steuermesszahl erhalten, so muss hier Ja eingegeben und die einzelnen Flächen über den Flächenbeschrieb gekennzeichnet werden.
Baudenkmal	2	Kontrollfeld
Summe Gebäude Ertragswert		
Wohnfläche des Gebäudes in m²	3	Formel - Summe aller Wohnungs-Flächen aus Ertragswert
Summe m² Gewerbe in iX-Haus	3	Formel - Wert aus Feld Summe Gewerbefläche aus Ertragswert
Garagenfläche	4	Formel - Summe aller Garagenflächen aus Ertragswert
Summe m² Gewerbe und Garagen	4	Formel – Summe der Felder Garagenfläche & Gewerbefläche
Anteil Wohnungsnutzung in %	1	Formel =100*Wohnfläche des Gebäudes in m²/(Wohnfläche des Gebäudes in m² + Gewerbefläche des Gebäudes in m²) - Ertragswert
Bruttogrundfläche des Gebäudes in m²	3	Formel - Tabelle Gebäude oder Reiter Sachwert
Verfahren	1	Nur für Bundesmodell; abhängig von Gebäudeart siehe oben; demgemäß erfolgt die ELSTER-Meldung.
Grundstück Allgemein		
Art des Grundstücks	3	Auswahl (Unbebautes Grundstück, Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum, Teileigentum, Geschäftsgrundstück, Gemischt genutztes Grundstück, Sonstiges bebautes Grundstück, Garagenstellplatz) Das Feld darf in Bayern und Niedersachsen nur bei Steuerbegünstigung durch Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen gefüllt werden.
Eigentumsverhältnisse	3	Auswahl (Alleineigentum einer natürlichen Person, Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts, Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person, Ehegatte/Lebenspartner, Erbengemeinschaft, Bruchteilsgemeinschaft, Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von natürlichen Personen, Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von juristischen Personen, Andere Grundstücksgemeinschaft)
Miteigentumsanteil in %	3	

Nutzungsart	3	Auswahl (Eigengewerbliche Nutzung, Fremdgewerbliche Nutzung, Eigene Wohnzwecke, Fremde Wohnzwecke, Fremde öffentliche Zwecke, Für öffentlichen Dienst/Gebrauch (jPdöR), Bundeseisenbahnvermögen, gemeinnützige/mildtätige Zwecke, Religiöse Zwecke, Dienstwohnung Geistliche, Religionsgem. Besoldung, Gottesdienst, Bestattungsplatz, Öffentlicher Verkehr, Flugbetrieb, Fließende Gewässer, Wasser-/Bodenverbände (öR), Wissenschaft/Unterricht/Erziehung, Krankenhaus, Diplomatische Vertretung)
Summe Flurstücke		
Bodenrichtwert 1 in qm		Anzeige; automatische Berechnung
Bodenrichtwert 1 Euro pro qm		Anzeige; automatische Berechnung
Bodenrichtwert 2 in qm		Anzeige; automatische Berechnung
Bodenrichtwert 2 Euro pro qm		Anzeige; automatische Berechnung
Summe Bodenwert §247		Anzeige; automatische Berechnung
Summe Flurstücke qm		Anzeige; automatische Berechnung
Bodenrichtwert Ø		Anzeige; automatische Berechnung
Bebaute Fläche Grund und Boden qm		Eingabe der bebauten Fläche

Register Flurstücke

Dieses Register findet sich nur im Grundsteuerwertbogen, jedoch nicht in der Vorlage, da hierbei keine Daten voreingestellt werden können, sondern unmittelbar eingegeben werden müssen.

Für die Flurstücke wird eine Tabelle bereitgestellt. Für den Import der Flurstücke steht ein Grundsteuer-Flurstück-Import unter Grundsteuer > Exporte/Importe (siehe unten) zur Verfügung.

Legende für die Art der Übertragung (Ü): In der erläuternden Spalte Ü benennen wir hier nachfolgend mit Hilfe einer Ziffer die Übertragungsart: 1 – wird nicht übermittelt, 2 – indirekte Übermittlung, 3 – direkte Übermittlung in allen Ländermodellen, 4 – in Ländermodellen Übermittlung möglich.

Feld	**Ü**	**Beschreibung**
Grundsteuer Flurstück		
Gemeinde	3	Gemeinde für das Gebäude/Grundstück. Auswahl Katalog Flurstück. Vorbelegung über Reiter Lage des Grundstücks
Gemarkung	3	
Grundbuchblatt	3	Nr. des Grundbuchblatts (alphanumerisch mit sechs Zeichen)

Flur	3	Tragen Sie die Flur- und die Flurstücks-Nr. oder sonst übliche Katasterbezeichnungen sowie die Gesamtfläche des Flurstücks ein (alphanumerisch mit vier Zeichen). Diese Angaben finden Sie in Ihrem Grundbuchauszug. In Erbbaurechtsfällen tragen Sie bitte die Nr. des Grundbuchblatts der oder des Erbbauberechtigten ein. Nicht in jeder Gemarkung sind Fluren vorhanden und nicht jedes Flurstückskennzeichen hat auch einen Flurstücksnenner. In diesem Fall sollte das entsprechende Feld frei bleiben. Z. B. wird die Flur in den Modellen Hamburg und Bayern nicht genutzt. In Hamburg wird Flurstück Zähler als ‚Flurstücknummer' interpretiert und Flurstück Nenner nicht genutzt.
Flurstück: Zähler	3	siehe Flur
Flurstück: Nenner	3	siehe Flur
Grundstücksfläche in m²	3	Gesamtfläche des Flurstücks
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	3	Zusätzliche Angabe, zu welchem Anteil das Flurstück der wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen ist.
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	3	Zusätzliche Angabe, zu welchem Anteil das Flurstück der wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen ist.
Zur wirtschaftlichen Einheit Grundstücksfläche in m²	1	Formel aus den drei vorgenannten Feldern Der zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil der Fläche
Enthalten in	3	Auswahl (Erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4), Zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5), Beide Flächen) – relevant im Bundesmodell und für Baden-Württemberg. Bitte beachten Sie: Sollten auf das Flurstück zwei Bodenrichtwerte anteilig anzugeben sein, ist dies in iX-Haus nicht möglich, wir unterstützen nur den Standard mit einem Bodenrichtwert pro Flurstück.
Hinweis 1	1	Freier Text (wird nicht übertragen, dient zu eigenen Zwecken)
Hinweis 2	1	Auswahl aus Katalog Hinweis 2 (wird nicht übertragen, dient zu eigenen Zwecken)
Bodenrichtwert pro m²	2	Den Bodenrichtwert Ihres Grundstücks können Sie der folgenden Website entnehmen: https://www.bodenrichtwerte-boris.de/ Es dürfen maximal zwei verschiedene Werte angegeben werden
Bodenrichtwert	2	Formel: Zur wirtschaftlichen Einheit Grundstücksfläche in m² * Bodenrichtwert pro m² (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung) (wird nicht übertragen, dient zu eigenen Zwecken)

Register Ertragswert

Dieses Register muss bei Berechnung nach Ertragswert ausgefüllt werden. Bei Berechnung nach Sachwert sind diese Angaben optional und können aus Interesse oder zum Vergleich angegeben werden. Berechnung und Gliederung erfolgen nach Bundesmodell.

Legende für die Art der Übertragung (Ü): In der erläuternden Spalte Ü benennen wir hier nachfolgend mit Hilfe einer Ziffer die Übertragungsart: 1 – wird nicht übermittelt, 2 – indirekte Übermittlung, 3 – direkte Übermittlung in allen Ländermodellen, 4 – in Ländermodellen Übermittlung möglich.

Feld	Ü	Beschreibung
Wohnraum/Garagen		
Autom. Ermittlung Wohnungsdaten deaktivieren	1	JA/NEIN. Wenn dieses Kontrollfeld deaktiviert ist, können Eingabefelder manuell überschrieben werden.
Wohnungen unter 60 m²		
Anzahl Wohnungen unter 60 m²	3	Anzahl Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart Wohnraum, wenn Umlageschlüssel Wohnraum zwischen 0 und 59 m²
Ges. Wohnfläche Wohnungen unter 60 m²	3	Summe Umlageschlüssel Wohnraum - Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart Wohnraum, wenn Umlageschlüssel Wohnraum zwischen 0 und 59 m²
Miete Wohnungen unter 60 m²	1	Bewertungsgesetz (BewG) Anlage 39 (zu § 254) monatliche Nettokaltmieten in EUR/m² (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Jahresmiete Wohnungen unter 60 m²	1	Formel: Ges. Wohnfläche * Miete * 12 Monate (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Wohnungen 60 bis unter 100 m²		
Anzahl Wohnungen 60 bis unter 100 m²	3	Anzahl Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart Wohnraum, wenn Umlageschlüssel Wohnraum ≥ 60 und < 100 m² ist.
Ges. Wohnfläche Wohnungen 60 bis unter 100 m²	3	Summe Umlageschlüssel Wohnraum - Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart Wohnraum, wenn Umlageschlüssel Wohnraum ≥ 60 und < 100 m² ist.
Miete Wohnungen 60 bis unter 100 m²	1	Bewertungsgesetz (BewG) Anlage 39 (zu § 254) monatliche Nettokaltmieten in EUR/m² (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Jahresmiete Wohnungen 60 bis unter 100 m²	1	Formel: Ges. Wohnfläche * Miete * 12 Monate (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Wohnungen ab 100 m²		
Anzahl Wohnungen ab 100 m²	3	Anzahl Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart Wohnraum, wenn Umlageschlüssel Wohnraum ab 100 m²
Ges. Wohnfläche Wohnungen ab 100 m²	3	Summe Umlageschlüssel Wohnraum - Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart Wohnraum, wenn Umlageschlüssel Wohnraum ab 100 m²
Miete Wohnungen ab 100 m²	1	Bewertungsgesetz (BewG) Anlage 39 (zu § 254) monatliche Nettokaltmieten in EUR/m² (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Jahresmiete Wohnungen ab 100 m²	1	Formel: Ges. Wohnfläche * Miete * 12 Monate (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Weitere Wohnungen		
Anzahl weitere Wohnräume	3	Anzahl Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart weiterer Wohnräume
Ges. Wohnfläche weitere Wohnräume	3	Summe Umlageschlüssel Wohnraum - Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart weiterer Wohnräume
Miete weitere Wohnungen	1	Bewertungsgesetz (BewG) Anlage 39 (zu § 254) monatliche Nettokaltmieten in EUR/m² (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Jahresmiete weitere Wohnungen	1	Formel: Ges. Wohnfläche * Miete * 12 Monate (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Garagenstellplätze		

Garagenstellplätze	3	Summe Umlageschlüssel Garagenstellplätze - Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart Garagenstellplätze
Garagenfläche		Anzeige des berechneten Wertes s. Garagenstellplätze
Miete Garagenstellplatz	1	Bewertungsgesetz (BewG) Anlage 39 (zu § 254) monatliche Nettokaltmieten in EUR/m² (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Jahresmiete Garagenstellplätze	1	Formel Garagenstellplätze * Miete * 12 Monate (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Nutzflächen (Gewerbe) (siehe Info unten)		
Autom. Ermittlung Gewerbedaten deaktivieren	1	Kontrollfeld – Sollte es mehr als vier Gewerbeflächen geben. ist die Tabelle im Formular nicht ausreichend. Aktuell gibt es kein Beiblatt. Vielleicht können Sie Flächen zusammenfassen. Dazu muss die Option Gewerbedaten ändern gesetzt sein. Achtung: Die Angaben in den Feldern Lage 1 bis Fläche 4 werden dann nicht mehr automatisch neu ermittelt.
Anzahl Gewerbe in iX-Haus	2	Anzahl aller Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart Nutzflächen Gewerbe
Summe m² Gewerbe in iX-Haus	2	Summe aller Flächen mit Filter auf Objekt, Gebäude mit Flächenart Nutzflächen Gewerbe
Rohertrag für Gewerbe (Wohnh. unter 60 m²		Anzeige der automatischen Berechnung
Jahresmiete Gewerbe		Anzeige der automatische Berechnung

Laut Bundesfinanzbehörde zählen zu den Nutzflächen solche Flächen, die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind.
Bei Mietwohngrundstücken sind solche Räume sowie die jeweilige Nutzung hier unter Nutzflächen (Gewerbe) einzutragen.
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum müssen diese Flächen zur Wohnfläche der jeweiligen Wohnung hinzugerechnet werden.
Die Grundflächen von Zubehörräumen sind nicht einzutragen. Zubehörräume sind unter anderem:
Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen und Trockenräume, Bodenräume und Heizungsräume.
Aktuell stellt die Finanzbehörde im Bundesmodell nur die vier Nutzflächen vor. Sollten es mehr sein, muss der Anwender manuell eingreifen.

Register Gebäude Sachwert

Dieses Register findet sich nur im Grundsteuerwertbogen, jedoch nicht in der Vorlage, da hierbei keine Daten voreingestellt werden können, sondern unmittelbar eingegeben werden müssen. Es muss im Bundesmodell bei Berechnung nach Sachwert ausgefüllt werden. Bei Berechnung nach Ertragswert sind diese Angaben optional und können aus Interesse oder zum Vergleich angegeben werden.

Legende für die Art der Übertragung (Ü): In der erläuternden Spalte Ü benennen wir hier nachfolgend mit Hilfe einer Ziffer die Übertragungsart: 1 – wird nicht übermittelt, 2 – indirekte Übermittlung, 3 –

direkte Übermittlung in allen Ländermodellen, 4 – in Ländermodellen Übermittlung möglich.

Feld	Ü	Beschreibung
Sachwert (Gewerbe)		
Gebäude	1	Optionale Auswahl aus der Liste der Gebäude des iX-Haus Objektes
Kurzbezeichnung Gebäude	1	Kurzbezeichnung iX-Haus Gebäude
Gebäudeart	3	Auswahl aus Katalog Gesamtnutzungsdauer Anlage 38
Nummer	3	Laufende Nr. Gebäude (wird vom System vergeben)
Lageplan-Nummer	3	
Baujahr	3	
Bruttogrundfläche	3	Beachte hier wird nicht nach der Nutzfläche sondern nach der Bruttogeschossfläche verlangt (siehe Ausfüllanleitung).
Herstellungskosten pro qm	1	Ermittlung aus Anlage 42 (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Herstellungskosten	1	Formel Herstellungskosten je qm * Nutzfläche (nur mit Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
Teilfläche st.begünstigt – Nutzungsart	3	Dieser Parameter ist nur aktiv, wenn für den Parameter Gesamt – Steuerbegünstigt Nutzungsart keine Auswahl erfolgt ist.
Teilfläche st.begünst. bis Datum	1	Kontrollfeld: Sollte nicht das gesamte Objekt/Gebäude, sondern einzelne Flächen eine steuerbegünstigte Nutzungsart erhalten, so muss hier eine Auswahl getroffen werden.
Teilfläche st.begünst. Bruttogrundfläche	3	Datum, bis wann die Teilfläche als steuerbegünstigt gilt
Teilfläche Abschlag auf Steuermesszahl	3	
Teilfläche Abschlag bis Datum	1	Dieser Parameter ist nur aktiv, wenn für den Parameter Gesamt - Abschlag auf Steuermesszahl keine Auswahl erfolgt ist.
Teilfläche Abschlag Bruttogrundfläche	3	Kontrollfeld: Sollte nicht das gesamte Objekt/Gebäude, sondern einzelne Flächen einen Abschlag auf die Steuermesszahl erhalten, so muss hier eine Auswahl getroffen werden.

Register Berechnung

Dieses Register findet sich nur im Grundsteuerwertbogen, jedoch nicht in der Vorlage, da hierbei keine Daten voreingestellt werden müssen, sondern das Register rein zur Anzeige der Grundsteuer bezogenen Berechnung dient. Diese Berechnungen werden auf Basis der Angaben im Grundsteuerwertbogen und nach den gesetzlichen Bestimmungen der Bundesländer durchgeführt. Die Anzeige der einzelnen Datenbereiche erfolgt in Abhängigkeit der Auswahl des Feldes Bundesland im Register Grundstück. Das Register wird nur mit der Lizenz Grundsteuer-Berechnung angezeigt. Es dient zur Überprüfung des vom Finanzamtes übermittelten Grundsteuermessbetrages und der daraus ermittelten Grundsteuer.

Legende für die Art der Übertragung (Ü): In der erläuternden Spalte Ü benennen wir hier nachfolgend mit Hilfe einer Ziffer die Übertragungsart: 1 – wird nicht übermittelt, 2 – indirekte Übermittlung, 3 –

direkte Übermittlung in allen Ländermodellen, 4 – in Ländermodellen Übermittlung möglich.

Feld	**Ü**	**Beschreibung**
Stammdaten		
Summe Bodenwert §247	1	
Summe Flurstücke qm	1	
Bodenrichtwert Ø	1	
Bebaute Fläche bei mehr als 10.000 m²	1	Eingabe aus dem Register Grundstück (relevant für Modelle BY, HH, NI)
Summe Gebäudefläche	1	
Summe Wohnfläche	1	
Summe Nutzfläche	1	
Anteil Wohnungsnutzung	1	
Summe Fläche steuerbegünstigt	1	
Anteil gesamt steuerbegünstigt	1	
Summe Fläche Denkmalschutz	1	
Summe Fläche Wohnförderung	1	
Summe Wohnungsbaugesellschaft	1	
Anteil Denkmalschutz an Gebäudefläche	1	
Anteil Wohnförderung	1	
Anteil Wohnungsbaugesellschaft	1	
Grundstück Berechnung bei Ertragswert (Anzeige nur für Bundesmodell bei Ertragswert)		
Umr. EFZ/ZFH	1	Zahl
Restnutzungsdauer	1	Zahl
Abzinsfaktor	1	Zahl
Abgezinster Bodenwert §257	1	
Gebäude Ertragswert (Anzeige nur für Bundesmodell bei Ertragswert)		
= Jahresmiete gesamt:	1	
+ Mietniveau	1	
= Rohertrag gesamt:	1	
- Bewirtschaftungs-kosten:	1	
= Reinertrag:	1	
X Vervielfältiger:	1	
= Kapitalisierter Reinertrag:	1	
+ Abgezinster Bodenwert	1	
Gebäude Sachwert (Anzeige nur für Bundesmodell bei Sachwert)		
Summe Herstellungskosten	1	
Baupreisindex	1	
Gebäudewert	1	
Nutzungsdauer	1	
Restnutzungsdauer	1	
Alterswertminderung	1	
Gebäuderestwert	1	
Grundstück §247	1	
Vorläufiger Sachwert	1	
Wertezahl	1	

Gebäudesachwert	1	
Gruppe Messzahl (Anzeige nur für Bundemodel und BW)		
Messzahl in Promille	1	
Ermäßigung Baudenkmal in %	1	
Ermäßigung Wohnförderung in %	1	
Ermäßigung Wohnbaugesellschaft in %	1	
Messzahl nach Abzug in Promille	1	
Grundstück /Gebäude Länder (Anzeige nur für Länder ohne BW)		
Bodenwert der Gemeinde	1	Nur für HE und NI; Eingabe eines Bodenwertes
Lagefaktor	1	
Normale Wohnlage	1	Nur für HH; Kontrollfeld Auswahl JA/NEIN
Äquivalenzzahl Grund pro m²	1	
Zwischensumme Messbetrag Grund	1	
Wohnungsnutzung	1	
Grund > 10fache der Wohnfläche	1	
Abschlag > 10fache der Wohnfläche	1	
Grund >10' und <10 bebaut	1	
Abschlag >10' und <10 bebaut	1	
Messbetrag Grund	1	
Äquivalenzzahl Wohnung pro m²	1	
Messbetrag Wohnung	1	
Äquivalenzzahl Nutzfläche pro m²	1	
Messbetrag Nutzfläche	1	
Messbetrag Gesamt	1	
Ermäßigungen		
Ermäßigung Baudenkmal	1	
Ermäßigung Wohnförderung	1	
Ermäßigung Wohnbaugesellschaft	1	
Normale Wohnlage HH	1	
Zwischensumme Grund und Gebäude	1	
Lage-Faktor	1	
Grundsteuermessbetrag		
Zwischensumme Grund und Gebäude	1	
Anteil steuerbegünstigt	1	
Grundsteuermessbetrag Berechnung	1	
Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt	1	Manuelle Eingabe im Grundsteuerwertbogen
Hebesatz Gr.St-B Gemeinde in %	1	Manuelle Eingabe im Grundsteuerwertbogen
Grundsteuer	1	

Register Historie

Das Register Historie bietet eine Übersicht der Änderungen bei der Bearbeitung eines Grundsteuerwertbogens.

Katalog Grundsteuermesszahlen

Der Katalog `Grundsteuermesszahlen` dient der Erfassung der Werte für das lizenzabhängige Modul `Grundsteuer-Berechnung`.

From:
iX-Wiki

Last update: **2023/09/15 11:56**