# Grundsteuer

## Was mache ich hier?

Zur Grundsteuerreform 2022 bieten wir Ihnen in iX-Haus die Möglichkeit, die Daten für die Meldung der Grundsteuer B aus verschiedenen Bereichen wie z. B. Stammdaten oder Beschrieb-Feldern sowie die manuelle Erfassung fehlender Daten im Modul Grundsteuer-Daten zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts zu erfassen. Über Vorlagen können Sie die Formularfelder mit einem festen Wert oder über Parameter aus iX-Haus füllen lassen. Neben dem Formular dienen Tabellen zur Erfassung von Flurstücken mit Bodenrichtwert und Gebäuden als Basis für die vollständige Übermittlung der Grundsteuer-Daten an Finanzamt, Steuerberater oder Eigentümer. Mit dem Modul Grundsteuer-Berechnung bietet Ihnen iX-Haus die Möglichkeit, zum einen den Bescheid des Finanzamtes zu prüfen und zum anderen Veränderungen in der Größe oder in der Nutzung von Grundstücken zu überwachen, um diese gegebenenfalls an das Finanzamt zu melden.

Das Modul Grundsteuer wird in drei Ausbaustufen geliefert, die als separate Lizenzmodule zur Verfügung stehen:

**Grundsteuer-Daten**

Sie haben eigene Immobilien, Grundstücke oder möchten im Rahmen Ihrer Verwaltungstätigkeit für die Eigentümer die Feststellungserklärung des Grundsteuerwerts erstellen? Damit verbunden ist die Ermittlung und Neuerfassung zahlreicher Daten. Das iX-Haus Modul Grundsteuer-Daten erleichtert Ihnen diese Arbeiten sehr. Daten wie Baujahr, Anzahl Wohnungen und Wohnfläche (aufgeteilt nach Größen unter 60 m², 60 bis unter 100 m² und ab 100 m²) werden automatisch in die entsprechenden Formularfelder eingetragen. Unkomplizierte Erfassung weiterer Daten im Wertebogen runden die Datenerfassung ab. Eine Excelausgabe der Daten aus dem Grundsteuerwertebogen ermöglicht Ihnen die Weitergabe an Ihren Steuerberater oder Eigentümer.

**Grundsteuerwert-Berechnung**

**Voraussetzung**: Lizenz `Grundsteuer-Daten`
Mit dem Erweiterungsmodul Grundsteuer-Berechnung ermittelt iX-Haus aus den erfassten Daten den Grundsteuerwert. Dieser bietet Ihnen die Voraussetzung für die Bescheid-Prüfung des vom Finanzamt veranschlagten Grundsteuerwertes. Zudem bieten Ihnen die Erweiterung eine Funktion zum Vergleich des gemeldeten mit dem jeweils aktuellen Grundsteuerwert und eines eventuell notwendigen Wechsels des Verfahrens (Ertragswert auf Sachwert oder umgekehrt). Diese Prüfung ist in den Folgejahren wichtig bei Umbaumaßnahmen oder geänderter Vermietungssituation.

**Grundsteuer-ELSTER-Export**

**Voraussetzung**: Lizenz `Grundsteuer-Daten`
Per Grundsteuer-ELSTER-Export lassen sich schnell und unkompliziert die Feststellungserklärungen an das jeweilige Finanzamt übermitteln.

# Wie mache ich es?



Im Anwendungsmenü finden Sie unter `Ansicht` die lizensierte Funktion `Grid-Layout` (iX-Haus Komfortpaket). Hierüber können Sie verschiedene Varianten einer bestimmten Übersicht erstellen und speichern, um einfachen Zugriff auf bestimmte Datenkonstellationen zu erhalten.

## Steuerliche Aspekte berücksichtigen

Sie erstellen die Grundlage für die Meldung des Grundsteuerwertes an das Finanzamt. Es handelt sich also um die Grundlage einer Steuererklärung. Bitte beachten Sie dazu alle Erklärungen und Ausfüllanleitungen der jeweiligen Länder. Zuständig ist das Finanzamt, in dem sich das Grundstück befindet. Für die Abgabe wird ein ELSTER-Zertifikat benötigt. Durch die zu erwartend hohe Nachfrage sollte dieses rechtzeitig beantragt werden. Bestehende Zertifikate können auch für die Grundsteuermeldung verwendet werden. Das Zertifikat hat bundesweite Gültigkeit.

Folgende Formulare werden in iX-Haus unterstützt:

- Hauptvordruck - Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (GW-1)
- Anlage Grundstück (GW-2)
- Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW-4)

Bei der Berechnung im Ertragswertverfahren wird mit statistischen Mieten gerechnet. Die tatsächlichen Mieten müssen und können nicht angegeben werden. Bei der Berechnung im Sachwertverfahren wird mit statistischen Herstellungskosten gerechnet. Die tatsächlichen Herstellungskosten müssen und können nicht angegeben werden.

### Quelle für offizielle Unterlagen

Bundesmodell Gesetz https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/ Seite für die Länder https://grundsteuerreform.de/ Weitere hilfreiche Seiten finden Sie unter https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html und www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de. Bei Fragen unterstützt Sie auch der Chat der Steuerverwaltung, diesen erreichen Sie unter www.steuerchatbot.de. iX-Haus kann Ihnen die gesetzlichen und fachlichen Entscheidungen nicht abnehmen. Ebenso werten Sie mit iX-Haus nur die hinterlegten Daten aus. Für die Richtigkeit der Daten sind nicht das Programm oder die CREM SOLUTIONS verantwortlich. Bei Fach- oder Steuerfragen richten Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

## Vorlage zum Grundsteuerwertbogen anlegen

Da in iX-Haus verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten und Felder zur Datenhaltung existieren, benötigen Sie eine Vorlage, um den Grundsteuerwertbogen automatisiert aus den im Programm hinterlegten Daten zu füllen. Dazu wählen Sie in iX-Haus plus den Menüpunkt Grundsteuer > Vorlage Grundsteuerwertbogen. Über neu legen Sie eine neue Vorlage an. Um das Anlegen der Vorlagen noch

einfacher zu gestalten und Ihnen das Ausfüllen zu erleichtern, haben wir zwei Funktionen geschaffen, die eine sinnvolle Vorbelegung der Felder Änderungsrechte und Neuanlage vornehmen: Zulässig > Vorlage erstellen: Standardmäßig sind Änderungsrechte zulässig außer Register Ertragswert (nicht zulässig).

Zur Bearbeitung der Daten finden Sie Infos im Abschnitt: Was brauche ich dazu? > Vorlage Grundsteuerwertbogen.

## Grundsteuerwertbogen anlegen

Aus einer Vorlage (s. o.) wird der Grundsteuerwertbogen automatisch mit Daten befüllt und kann anschließend bearbeitet werden. Die freie Bearbeitung des Grundsteuerwertbogens hängt von den Einstellungen im Register Einrichtungsparameter in der Vorlage zum Grundsteuerwertbogen ab. Ein Grundsteuerwertbogen kann pro Objekt, Eigentümer, Gebäude und Jahr der Feststellung (Grundsteuerwert auf den 1. Januar) angelegt werden. Dafür stehen folgende Funktionen zur Verfügung:

### Grundsteuerwertbogen aus Vorlage anlegen

Entsprechend der hierzu ausgewählten Vorlage (s. o.) wird ein oder mehrere neue Grundsteuerwertbögen angelegt und automatisch mit Daten befüllt. Diese können anschließend bearbeitet werden. Hierbei werden die in der Vorlage eingestellten Werte oder Parameter angewendet. Die Vorgaben im Feld Neuanlage werden nicht berücksichtigt.

Die Tabelleninhalte für Eigentümer, Flurstücke und Gebäude Sachwert werden nicht befüllt.

Im Dialog `Neuen Grundsteuerwertbogen anlegen` wählen Sie eine Vorlage Grundsteuerwertbogen aus. Legen Sie das Jahr für den Grundsteuerwert auf den 01. Januar fest. Zu Beginn der neuen Grundsteuerwertermittlung wäre dies 2022. Aus einem gewählten Datum des Kalenderfeldes wird nur die vierstellige Jahreszahl ermittelt. Benennen Sie die Objekte, für die ein Grundsteuerwertbogen angelegt werden soll.

Optional, wenn nur ein Objekt angegeben wurde:

- Grundsteuerwertbogen pro Eigentümer: Es wird je Eigentümer mit einem Anteil größer 0% ein Grundsteuerwertbogen angelegt.
- Grundsteuerwertbogen pro Gebäude: Es wird je Gebäude ein Grundsteuerwertbogen angelegt.

### Grundsteuerwertbogen aus vorhandenem Grundsteuerwertbogen anlegen

Diese Funktion können Sie nutzen, um für einen bestehenden Grundsteuerwertbogen einen nächsten für ein anderes Jahr anzulegen. Im Dialog Nächsten Grundsteuerwertbogen anlegen geben Sie das Jahr für den neuen Grundsteuerwertbogen an. Die Daten aus ausgewählten GWB werden in den neuen Bogen gemäß den Parametern in den Feldern Neuanlage übernommen und validiert. Die Tabelleninhalte für Eigentümer, Flurstücke und Gebäudesachwert werden kopiert.

### Grundsteuerwertbogen für anderes Objekt anlegen

Wählen Sie im Dialog `Grundsteuerwertbogen` ein alternatives Objekt und ggf. ein Gebäude. Für die Anlage des neuen Grundsteuerwertbogens gelten die Einstellungen aus der Vorlage in den Feldern

Neuanlage:

- Leer: Ist dieser Wert in der Vorlage gesetzt, wird bleibt der Inhalt dieses Feldes leer.
- Neuermittlung aus Vorlage: Ist dieser Wert in der Vorlage gesetzt, wird der Inhalt für dieses Feld gemäß dem Parameter in der Vorlage ermittelt.
- Übernahme aus bestehendem Grundsteuerwertbogen: Ist dieser Wert in der Vorlage gesetzt, wird der Inhalt aus dem markierten Grundsteuerwertbogen übernommen.
- Die Tabelleninhalte für Eigentümer, Flurstücke und Gebäudesachwert werden kopiert.

**Grundsteuerwertbogen für anderes Gebäude anlegen**

Wählen Sie im Dialog `Grundsteuerwertbogen` ein alternatives Gebäude. Das Objekt selbst wird aus der Vorlage schon übernommen angezeigt. Für die Anlage des neuen Grundsteuerwertbogens gelten die Einstellungen aus der Vorlage in den Feldern Neuanlage:

- Leer: Ist dieser Wert in der Vorlage gesetzt, wird bleibt der Inhalt dieses Feldes leer.
- Neuermittlung aus Vorlage: Ist dieser Wert in der Vorlage gesetzt, wird der Inhalt für dieses Feld gemäß dem Parameter in der Vorlage ermittelt.
- Übernahme aus bestehendem Grundsteuerwertbogen: Ist dieser Wert in der Vorlage gesetzt, wird der Inhalt aus dem markierten Grundsteuerwertbogen übernommen.
- Die Tabelleninhalte für Eigentümer, Flurstücke und Gebäudesachwert werden kopiert.

**Grundsteuerwertbogen für anderen Eigentümer anlegen**

Wählen Sie im Dialog `Grundsteuerwertbogen` einen alternativen Eigentümer. Objekt und Gebäude sind aus der Vorlage vorbelegt. Für die Anlage des neuen Grundsteuerwertbogens gelten die Einstellungen aus der Vorlage in den Feldern Neuanlage:

- Leer: Ist dieser Wert in der Vorlage gesetzt, wird bleibt der Inhalt dieses Feldes leer.
- Neuermittlung aus Vorlage: Ist dieser Wert in der Vorlage gesetzt, wird der Inhalt für dieses Feld gemäß dem Parameter in der Vorlage ermittelt.
- Übernahme aus bestehendem Grundsteuerwertbogen: Ist dieser Wert in der Vorlage gesetzt, wird der Inhalt aus dem markierten Grundsteuerwertbogen übernommen.
- Die Tabelleninhalte für Eigentümer, Flurstücke und Gebäudesachwert werden kopiert.

**Sonderfunktion: Kopie eines Grundsteuerwertbogens für einen anderen Eigentümer erzeugen**

Ist in der Übersicht der Grundsteuerwertbogen eine Zeile markiert, kann diese als Kopie zur Anlage eines Grundsteuerwertbogens für einen anderen Eigentümer genutzt werden. Über den Dialog Grundsteuerwertbogen Kopie für einen anderen Eigentümer erzeugen, in welchem lt. der Kopiervorlage der Stichtag (derzeit: 01.01.2022) und ggf. Gebäude benannt sind, wählen Sie den anderen Eigentümer aus. In der Auswahl der Eigentümer werden im linken Bereich nur die Eigentümer angeboten, welche zum Stichtag noch keinem Grundsteuerwertbogen zugeordnet sind und deren Anteil <> 0% ist. Da die Kopie für einen dieser Eigentümer erstellt werden soll, ist hier keine Mehrfachauswahl möglich.

Mit OK wird ein Grundsteuerwertbogen angelegt. Es werden alle Felder und alle Tabellen kopiert. Die Bogennummer wird neu erstellt. Die Felder Meldung an Finanzamt, Festgeschrieben von, Festgeschrieben am und Einheitswert-Aktenzeichen (EW-AZ) werden gelöscht. Der so erzeugte Grundsteuerwertbogen erhält den Status Neu. Sie können ihn dann bearbeiten.

## Grundsteuerwertbogen aktualisieren

Eine automatische Aktualisierung der berechneten Felder und gegebenenfalls der Eingabefelder erfolgt für den Grundsteuerwertbogen nach Dateneingaben nur im Status Neu (bei Änderung des Eigentümers, der Gebäudenummer oder beim Speichern). Ab dem Status Bearbeiten muss eines solche Aktualisierung manuell gestartet werden. Hierzu nutzen Sie je nach Bedarf einen der Berechnungsmodi aus dem Menü Berechnung.

Die Objektnummer kann in keinem der Status geändert werden, sie wird bei der Neuanlage eines Grundsteuerwertbogens fest vergeben. Eigentümer und eine optionale Gebäudenummer können nur im Status Neu geändert werden.

Im Neuberechnungsmenü können Sie unterschiedliche Formen der Aktualisierung des Grundsteuerwertbogens anstoßen.

### Berechnung

Bei der Berechnung werden die Felder im Register Ertragswerte aktualisiert, außer es ist dort die Aktualisierung deaktiviert (Schalter Autom. Ermittlung …daten deaktivieren). Die Berechnung ist auch für mehrere markierte Grundsteuerwertbogen möglich (Mehrfachauswahl). Die Berechnung kann durchgeführt werden, solange einer der Status Neu, In Bearbeitung oder Erfassung abgeschlossen gilt.

### Neuermittlung aus Vorlage

Mit der Neuermittlung aus Vorlage werden Felder, die in der Vorlage für Neuanlage ebenfalls die Vorgabe Neuermittlung aus Vorlage tragen, entsprechend der Vorgabe aus der Vorlage aktualisiert. Alle anderen Felder bleiben unverändert. Da sich Änderungen in der Einrichtung der Flächenarten oder Umlageschlüssel ergeben können, erfolgt im Anschluss eine Berechnung (s. o.). Die Neuermittlung aus Vorlage ist für Grundsteuerwertbogen mit Status Neu oder Bearbeitung zulässig. User mit S-Recht können diese auch noch im Status Erfassung abgeschlossen auslösen. ACHTUNG!!: Alle Felder, in denen in der Vorlage im Feld Neuanlage (rechtes Feld) der Wert Neuermittlung aus Vorlage eingetragen ist und denen (im mittleren Feld) ein Wert oder Parameter zugeordnet wurde, werden mit dem Wert aus der Vorlage aktualisiert. Somit gehen alle Änderungen in diesen Feldern verloren!

### Neuinitialisierung aus Vorlage

Bei der Neuinitialisierung aus Vorlage werden alle Felder, welche in der Vorlage mit einem Vorgabewert definiert sind, mit den Werten lt. Vorlage erneut initialisiert. Somit werden alle Felder aktualisiert, denen in der Vorlage ein Wert oder Parameter hinterlegt wurde. Eine Berechnung wird nach der Initialisierung automatisch ausgelöst. Die Neuinitialisierung ist für Grundsteuerwertbogen mit Status Neu zulässig. User mit S-Recht können diese auch noch im Status Bearbeitung auslösen. Die Neuinitialisierung ist vergleichbar mit der Neuanlage mit dem Unterschied, dass schon erfasste Werte für die Felder ohne Vorgabe erhalten bleiben. Ebenso bleiben die Inhalte der Tabellen Weitere Eigentümer, Flurstücke und Gebäude Sachwert unverändert.

Alle Felder, in denen in der Vorlage im mittleren Feld ein Wert oder Parameter zugeordnet wurde, werden mit dem Wert aus der Vorlage aktualisiert. Somit gehen alle Änderungen an diesen Feldern verloren!

## Status ändern

Für jeden Status in der Bearbeitung eines Grundsteuerwertbogens können bestimmte Aktionen ausgeführt werden. Der Status eines Bogens und die mögliche Änderung dieses Status stehen dabei in Abhängigkeit voneinander und den ausgeführten Aktionen. Im folgenden Abschnitt werden für jeden Status diese Abhängigkeiten beschrieben und abschließend in einer Tabelle als Kurzübersicht dargestellt.

### Neu

- Der Status Neu wird bei Erstanlage gesetzt.
- Beim Löschen des Bogens erfolgen eine Prüfung, ob Flurstücke angelegt wurden und eine Sicherheitsabfrage.
- Bearbeiten/Ändern: möglich je nach Einstellung im entsprechenden Feld in der Vorlage.
- Gesperrte Felder für alle Benutzer:
    - Objektnummer
- Eine Berechnung der Erträge etc. bleibt beim Speichern ohne Protokollierung.
- Aktualisierung ist manuell durch alle Benutzer möglich.

### In Bearbeitung

- Der Wechsel des Status eines Bogens von Neu zu `In Bearbeitung` ist durch alle Benutzer möglich.
- Der Wechsel des Status `In Bearbeitung` zurück zu Neu ist nur mit S-Rechten möglich.
- Löschen des Bogens in diesem Status ist nur mit S-Rechten möglich und es erfolgen Sicherheitsabfragen oder ein entsprechender Hinweis.
- Bearbeiten/Ändern: möglich je nach Einstellung im entsprechenden Feld.
- Gesperrte Felder für alle
    - Objektnummer
    - Eigentümer (nur Feld Eigentümer)
    - Gebäude
    - Einrichtungsfelder zur Flächenart
    - Einrichtungsfelder zum Umlageschlüssel
    - Grundsteuerwert auf den 01. Januar
    - Vergleich mit (Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
- Aktualisierung ist nur manuell durch alle Benutzer möglich.
- Eine Prüfung (s. u. Was brauche ich dazu?) ist möglich.

### Erfassung abgeschlossen

- Der Wechsel des Status eines Bogens von `In Bearbeitung` zu `Erfassung abgeschlossen` ist durch alle Benutzer möglich.
- Der Wechsel des Status `Erfassung abgeschlossen` zurück zu `In Bearbeitung` ist nur mit S-Rechten möglich.
- Löschen des Bogens in diesem Status ist nur mit S-Rechten möglich und es erfolgen zwei Sicherheitsabfragen oder ein entsprechender Hinweis.
- Bearbeiten/Ändern: möglich je nach Einstellung im entsprechenden Feld.
- Gesperrte Felder für alle
    - Objektnummer
    - Eigentümer (nur Feld Eigentümer)

    - Gebäude
    - Einrichtungsfelder zur Flächenart
    - Einrichtungsfelder zum Umlageschlüssel
    - Grundsteuerwert auf den 01. Januar
    - Vergleich mit (Lizenz Grundsteuer-Berechnung)
- Aktualisierung ist nur manuell durch alle Benutzer möglich.
- Eine Prüfung (s. u. Was brauche ich dazu?) ist möglich.

**Geprüft**

- Ein Wechsel des Status von `In Bearbeitung` oder `Erfassung abgeschlossen` in `Geprüft` ist möglich durch alle Benutzer nur im Anschluss an einen fehlerfreien Prüflauf (siehe Abschnitt Prüfungen durchführen).
- Ein Wechsel von `Geprüft` zurück auf `Erfassung abgeschlossen` oder `In Bearbeitung` ist nur möglich mit S-Rechten, einzeln oder per Mehrfachauswahl. Es erfolgt eine zweifache Sicherheitsabfrage.
- Ein Löschen des Bogens in diesem Status ist nicht möglich, es erfolgt ein entsprechender Hinweis.
- Im Bogen können nur Bemerkungsfeld und Status angepasst werden.
- Aktualisierung ist nur mit S-Rechten möglich.
- Eine Prüfung (s. u. Was brauche ich dazu?) ist möglich.
- Eine Direkt-Übertragung nach Elster ist möglich.

**Übermittelt an Finanzamt**

- Ein Wechsel von `Geprüft` auf `Übermittelt an Finanzamt` erfolgt durch fehlerfreie Direkt-Übertragung eines Bogens / mehrerer Bögen nach Elster automatisch oder manuell von Status `Geprüft` in den Status `Übermittelt an Finanzamt` durch alle Benutzer.
- Ein Wechsel zurück auf `In Bearbeitung` ist nur mit S-Rechten möglich, einzeln oder per Mehrfachauswahl. Es erfolgt eine zweifache Sicherheitsabfrage.
- Löschen ist nicht möglich, es erfolgt ein entsprechender Hinweis.
- Im Bogen können nur Bemerkungsfeld und Status angepasst werden.
- Aktualisierung ist nicht möglich.

**Grundsteuerbescheid erhalten**

- Ein Wechsel aus dem Status `Geprüft` oder `Übermittelt an Finanzamt` in den Status `Grundsteuerbescheid erhalten` ist manuell durch alle Benutzer möglich.
- Ein Wechsel zurück auf `Geprüft` oder `Übermittelt an Finanzamt` ist nur mit S-Rechten möglich und es erfolgt eine zweifache Sicherheitsabfrage.
- Löschen ist nicht möglich, es erfolgt ein entsprechender Hinweis.
- Im Bogen können nur Bemerkungsfeld und Status angepasst werden.
- Aktualisierung ist nicht möglich.

**Übersicht der möglichen Bearbeitungsstatus**

| **Status aktuell** | **weiter** | **zurück nur mit S-Rechten** |
|---|---|---|
| `Neu` | `In Bearbeitung` / `Erfassung abgeschlossen` | |
| `In Bearbeitung` | `Erfassung abgeschlossen` / `Geprüft` | `Neu` |

| | | |
|---|---|---|
| Erfassung abgeschlossen | Geprüft | In Bearbeitung |
| Geprüft | Übermittelt an Finanzamt / Grundsteuerbescheid erhalten | In Bearbeitung / Erfassung abgeschlossen |
| Übermittelt an Finanzamt | Grundsteuerbescheid erhalten | In Bearbeitung |
| Grundsteuerbescheid erhalten | | Übermittelt an Finanzamt / Geprüft |

## Prüfungen durchführen

Sie können einen Prüfbericht zu den Angaben im Grundsteuerwertbogen ausgeben. Klicken Sie hierzu auf den grünen Haken im Modulmenü, um den Prüfbericht zu einem Grundsteuerwertbogen zu erzeugen. Daraufhin wird der entsprechende Prüfstatus im Wertbogen sowie in der Übersicht angezeigt. Die Ausgabe des Prüfberichts erfolgt über den Augen-Symbolschalter im Modulmenü. Beide Funktionen (Prüflauf / Letztes Prüfprotokoll) können auch über das Kontextmenü ausgeführt werden. Die Struktur des Prüfberichts wird unten im Abschnitt Grundsteuerwertbogen erläutert. Die Aktion `Prüflauf` unterstützt eine Mehrfachauswahl. Wenn mehrere Grundsteuerwertbögen ausgewählt werden, wird nach dem Lauf eine Zusammenfassung der Ergebnisse angezeigt und die Spalten Info und Prüfstatus in der Übersicht werden aktualisiert. Details hierzu können mittels der Aktion Letztes Prüfprotokoll ausgegeben werden. In dem Fall, dass nur ein einzelner Bogen geprüft wird, wird das ausführliche Protokoll sofort 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.

## Grundsteuerwertbögen vergleichen

In der Gesamtübersicht können Sie, die Lizenz `Grundsteuer-Berechnung` vorausgesetzt, über den Menüpunkt `Excelausgabe Vergleich Grundsteuerwertbogen` einen Vergleich der gewählten Bögen zu einem anderen Stichdatum durchführen. Anhand des Excelberichtes können Sie Werteänderungen erkennen und ggf. eine Meldung an Elster veranlassen.

## Flurstück-Daten importieren

Unter Grundsteuer > Exporte/Importe > Grundsteuer-Flurstück-Import können Flurstücke aus einer Excel-Tabelle in bestehende Grundsteuerwertbogen importiert werden. Dazu wird die Lizenz Grundsteuer-Daten benötigt. Für den Import von Flurstücken kann dabei über die Funktion Excel-Vorlage erstellen ein leeres Excel-Arbeitsblatt als Vorlage erstellt werden. Diese Vorlage ist dann entsprechend den beschriebenen Feldern und Spaltenüberschriften zu füllen. Bitte beachten Sie dabei die Ausfüllhinweise im Kopf der Importvorlage. Im nächsten Schritt können diese Daten importiert

werden. Eine Besonderheit gilt für die Spalten Gemeinde Schlüssel und Gemeinde Name. Dort kann entweder der Gemeindeschlüssel einer gültigen Zeile aus dem Katalog Gemeinden eingetragen werden oder alternativ der Gemeindename. Existiert kein entsprechender Katalogeintrag für das im Grundsteuerwertbogen hinterlegte Bundesland oder bestehen mehrere Einträge, wird der Datensatz nicht importiert und in der Excelliste im Feld Status ein Hinweis ausgegeben. Auch der Grundsteuerwertbogen kann entweder aus den Angaben Objektnummer und Gebäudenummer ermittelt oder direkt über das Feld GrundsteuerwertbogenNr angegeben werden. Werden Datensätze eingespielt, erfolgt in der Excelliste im Feld Status der Eintrag OK. Bei Import werden Zeilen mit dem Status OK nicht erneut eingelesen. Eine Aktualisierungsfunktion ist nicht vorgesehen.

## Grundsteuer-ELSTER-Export

Das Modul `Grundsteuer-ELSTER-Export` ist ein Zusatzmodul zum Modul `Grundsteuer-Daten`. Mit dem Grundsteuer-Elster-Export können pro Eigentümer die Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts (GW1) mit den Anlagen Grundstück (GW2) und Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW4) an das jeweilige Länderfinanzamt per ELSTER übermittelt werden. Über das Kontextmenü in der Grundsteuerwertbogen-Übersicht können Sie für einen oder für mehrere Grundsteuerwertbogen den ELSTER-Export ausführen. Vorrausetzung für eine erfolgreiche Übertragung ist der Statuswert `Geprüft`. Zum Export ist die Angabe eines Exportpfades erforderlich. Zur Anmeldung und Authentifizierung über ELSTER werden noch eine PFX-Datei und ein Kennwort benötigt.

**Hinweise**

Beim ELSTER-Export werden die folgenden Felder nicht befüllt:

- Da das Feld für „Postfach“ im Eigentümerstamm nicht vorliegt, kann hierfür kein Export nach ELSTER unterstützt werden.
- In besonderen Fällen ist für unbebaute Grundstücke das Feld „abweichender Entwicklungszustand“ auszufüllen. In iX-Haus liegt der Fokus auf bebauten Grundstücken, daher findet kein Export dieses Feldes statt.

Steuervergünstigungen bzw. Abschläge auf die Steuermesszahl sehen mehrere Meldungsarten vor:

- Für das gesamte Objekt/Gebäude liegt eine Befreiung vor. Dazu stehen im Grundsteuerwertbogen im Register `Grundstück` die Felder `Gesamt – st.begünstigt – Nutzungsart` sowie `Gesamt – Abschlag auf Steuermesszahl` zur Verfügung und werden bei Bedarf an ELSTER übermittelt.
- Für einzelne Flächen liegt eine Befreiung vor. Dazu stehen im Grundsteuerwertbogen im Register `Grundstück` die Felder `Teilflächen – st.begünstigt` sowie `Teilflächen – Abschlag auf Steuermesszahl` zur Verfügung. Dabei müssen über Flächenbeschriebfelder die jeweiligen Steuervergünstigungen bei den zugehörigen Flächen hinterlegt werden. In dieser Variante wird jede Einzelfläche über die ELSTER-Schnittstelle übermittelt.
- Die Steuervergünstigung liegt als Vergünstigung in % vor. Diese Variante ist nur erlaubt, wenn die Vergünstigung auf einer oder mehrerer Flächen nur zum Teil besteht. Da in iX-Haus alle Flächen vollständig verwaltet werden, wird diese Variante als nicht praxisrelevant betrachtet und nicht unterstützt
- Es werden keine gesetzlichen Vertreter ausgegeben, nur Eigentümer.
- Ländermodelle BY, HH und NI: Es erfolgt keine Übergabe des Feldes „Unterschrift“.

- Ländermodell HE: Das Feld „Mitwirkender“ wird nicht übermittelt.
- Da in iX-Haus hauptsächlich bebaute Grundstücke verwaltet werden, werden die folgenden Felder, die nur für unbebaute Grundstücke relevant sind, im Grundsteuerwertbogen nicht berücksichtigt und somit nicht gemeldet. Dies betrifft neben dem „Entwicklungszustand“ (alle Ländermodelle) z. B. eine Zusatzangabe zu Neueintragung in Grundbuch sowie eventuelle Angaben zur Steuerbegünstigung (BY, HH, NI).
- Dass in iX-Haus für den Zivilschutz relevante Flächen verwaltet werden, gilt als unwahrscheinlich. Aus diesem Grund wird die Erfassung dieser Information im Grundsteuerwertbogen nicht berücksichtigt und somit nicht gemeldet.
- Das Modul `Grundsteuer-ELSTER-Export` unterstützt aufgrund der technischen hohen Komplexität keine Rückübermittlung der gesendeten Daten.

Um Ihnen die Eingabe so weit wie möglich zu erleichtern, nutzen wir bei Möglichkeit feste Vorgaben zur automatischen Übermittlung von Daten:

- Bei Steuerbefreiung oder Abschlag werden im Bundesmodell pro Stellplatz 15qm angenommen und übermittelt. Eine Eingabe ist hierzu nicht erforderlich.
- Größenangaben in qm werden pro Fläche abgerundet.

### Export als XML-Datei

Über diese Kontextmenüfunktion werden die Daten aus dem Grundsteuerwertbogen in einem XML-Format gespeichert. Die XML-Datei ist nützlich, um Fehlermeldungen aus dem Prüflauf und der Vorabprüfung genauer zu untersuchen, z. B. in dem Fall, dass dort vielstellige E-Nummern angezeigt werden. Weiterhin lässt sich hierüber prüfen, welche Daten an Elster übertragen werden. Kommt es zu Problemen bei der Bearbeitung, sollte diese Datei an das Customer Care Team der Crem Solutions weitergegeben werden. Ausführliche, gut lesbare Kommentare im XML-Text erleichtern das Verständnis.

Bei einer Übertragung werden die Daten im Unterverzeichnis data\Grundsteuer als XML abgelegt und im Register Historie mit einer Transferticketnummer und der Übertragungsmeldung benannt. Vor einem erneuten Export macht es ggf. Sinn, im Register `Eigentümer` im Feld `Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung` einen erklärenden Kommentar einzufügen, z. B. `Korrektur vom ….`

## 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. |
| 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. |

| Feld | Ü | Beschreibung |
|---|---|---|
| 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.<br>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 | |
| 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. |

| Feld | Ü | Beschreibung |
|---|---|---|
| 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.<br>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.<br>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.<br>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)<br>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<br>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<br>Auf der Gesamtliste der Grundsteuerwertbogen können Sie per Kontextmenü für mehrere markierte Datensätze den Hebesatz anpassen. Hierbei erfolgen zwei Sicherheitsprüfungen:<br>1. Die markierten Bogen bedienen unterschiedliche Gemeinden. Dann erfolgt eine Sicherheitsabfrage, gemeindeübergreifend einen einzigen Hebesatz zu benennen.<br>2. Wenn auf einem oder mehreren Bogen schon ein Hebesatz hinterlegt ist, wird abgefragt, ob dieser aktualisiert werden soll. Bei Antwort Nein bleibt auf diesen Bogen der alte Hebesatz bestehen (es werden dann nur Hebesätze eingetragen, wo zuvor kein Hebesatz bekannt war), bei Anwort Ja werden auch alte Hebesätze der markierten Datensätze aktualisiert. |
| 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.

# Administration

Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank

Ist im Grundsteuerwertbogen eines der Felder Teilflächen - st.begünstigt oder Teilflächen - Abschlag auf Steuermesszahl mit JA eingestellt (aktiv), findet eine interne Prüfung statt, ob die Einrichtung in der Systemeinstellung erfolgt ist. Fehlt die Definition in der Systemeinstellung, erhalten Sie einen Hinweis, dass die Einrichtung für Teilflächen - steuerbegünstigt oder Teilflächen - Abschlag auf Steuermesszahl unter Systemeinstellungen Datenbank nicht vollständig ist. Sie sollten diese Systemeinstellungen dann prüfen und ggf. vervollständigen.

Eine weitere Prüfung erfolgt auf die Existenz von Flächen im Objekt, welche zu melden wären. Sollte es keine zu meldende Fläche geben, bei der in den Beschriebfeldern Angaben zur Steuerbefreiung oder zum Steuerabschlag gemacht wurde, erhalten Sie die Meldung „Es wurde zum Feststellungszeitpunkt keine Fläche für eine Steuerbegünstigung oder einen Abschlag auf Steuermesszahl gefunden. Bitte prüfen Sie die betreffenden Flächen.“, wenn im Objekt Teilflächen für Steuerbefreiung oder Abschlag aktiviert sind, aber bei keiner Fläche eine konkrete Befreiung oder ein Abschlag hinterlegt ist. Mögliche Ursache hierfür ist: Beschriebsfeld ist vorhanden, aber nicht mit Daten gefüllt.

In den Systemeinstellungen Datenbank im Bereich Grundsteuer verbinden Sie die von Ihnen verwendeten Variablen der Flächenbeschriebfelder mit den Prozessen zur Meldung dieser mit den Systemeinstellungen ElsterStBegünstigt, ElsterAbschlag und ElsterVergünstigungBis. Sie müssen diese jeweils auswählen, wenn Sie vom Standard abweichende Variablennamen gewählt haben.

| | |
|---|---|
| ElsterStBegünstigt | Im Beschrieb der Fläche ist die Nutzungsart der Steuerbefreiung lt. ELSTER zur Feststellung des Grundstückswerts zu hinterlegen. Die Systemeinstellung [1.24.251.1] ermöglicht die Verknüpfung des Flächenbeschriebfeldes mit dem Prozess der Grundsteuer. Tragen Sie bitte in den Systemeinstellungen die Variable des Flächenbeschriebfeldes ein. Im Flächenbeschriebfeld muss dann einer dieser Werte angegeben werden.<br>Um Schreibfehler zu vermeiden, legen Sie den Beschrieb mit Auswahlfeldern an.<br>Zulässige Werte (es wird nur die Zahl am Anfang 1 zu 1 übergeben) sind:<br>1 § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG<br>2 § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 GrStG<br>3 § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 GrStG<br>4 § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 GrStG<br>5 § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 GrStG<br>6 § 3 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 GrStG<br>7 § 4 Nr. 1 GrStG<br>8 § 4 Nr. 2 GrStG<br>9 § 4 Nr. 3 Buchstabe a) GrStG<br>10 § 4 Nr. 3 Buchstabe b) GrStG<br>11 § 4 Nr. 3 Buchstabe c) GrStG<br>12 § 4 Nr. 4 GrStG<br>13 § 4 Nr. 5 GrStG<br>14 § 4 Nr. 6 GrStG<br>15 Wiener Konventionen |

| | |
|---|---|
| ElsterAbschlag | Im Beschrieb der Fläche ist der Abschlag auf die Steuermesszahl lt. ELSTER zur Feststellung des Grundstückswerts zu hinterlegen. Die Systemeinstellung [1.24.251.2] ermöglicht die Verknüpfung des Beschriebfeldes mit dem Prozess der Grundsteuer. Tragen Sie bitte in den Systemeinstellungen die Variable des Flächenbeschriebfeldes ein. Im Flächenbeschriebfeld muss dann einer dieser Werte angegeben werden.<br>Um Schreibfehler zu vermeiden, legen Sie den Beschrieb mit Auswahlfeldern an.<br>Zulässige Werte (es wird nur die Zahl am Anfang 1 zu 1 übergeben) der jeweiligen Bundesländer sind:<br><br>**Bundesmodell**<br>1 - Abschlag nach § 15 Absatz 2 GrStG<br>2 - Abschlag nach § 15 Absatz 3 GrStG<br>3 - Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG<br>4 - Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG<br>5 - Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG<br>6 - Abschlag nach § 15 Absatz 5 GrStG - Baudenkmal - nur bei Teilflächen<br><br>**Baden-Württemberg**<br>1 - (BW) § 15 Absatz 2 GrStG<br>2 - (BW) § 15 Absatz 3 GrStG<br>3 - (BW) § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG<br>4 - (BW) § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG<br>5 - (BW) § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG<br>6 - (BW) § 15 Absatz 5 GrStG – Baudenkmal<br><br>**Bayern**<br>1 - (BY) Artikel 4 Absatz 2 Bayerisches GrStG<br>2 - (BY) Artikel 4 Absatz 3 Bayerisches GrStG<br>3 - (BY) Artikel 4 Absatz 4 Nr. 1 Bayerisches GrStG<br>4 - (BY) Artikel 4 Absatz 4 Nr. 2 Bayerisches GrStG i. V. m. § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG<br>5 - (BY) Artikel 4 Absatz 4 Nr. 2 Bayerisches GrStG i. V. m. § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG<br>6 - (BY) Artikel 4 Absatz 4 Nr. 2 Bayerisches GrStG i. V. m. § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG<br>7 - (BY) 1 Wohnteil LuF und 2 Denkmalschutz<br>8 - (BY) 1 Wohnteil LuF und 3 Wohnraumförderung<br>9 - (BY) 1 Wohnteil LuF und 4 Wohnungsbaugesellschaft<br>10 - (BY) 1 Wohnteil LuF und 5 gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft<br>11 - (BY) 1 Wohnteil LuF und 6 körperschaftsteuerbefreite Genossenschaft oder Verein<br>12 - (BY) 2 Denkmalschutz und 3 Wohnraumförderung<br>13 - (BY) 2 Denkmalschutz und 4 Wohnungsbaugesellschaft<br>14 - (BY) 2 Denkmalschutz und 5 gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft<br>15 - (BY) 2 Denkmalschutz und 6 körperschaftsteuerbefreite Genossenschaft oder Verein<br>16 - (BY) 1 Wohnteil LuF, 2 Denkmalschutz und 3 Wohnraumförderung<br>17 - (BY) 1 Wohnteil LuF, 2 Denkmalschutz und 4 Wohnungsbaugesellschaft<br>18 - (BY) 1 Wohnteil LuF, 2 Denkmalschutz und 5 gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft<br>19 - (BY) 1 Wohnteil LuF, 2 Denkmalschutz und 6 körperschaftsteuerbefreite Genossenschaft oder Verein<br><br>**Hessen**<br>1 - (HE) Abschlag nach § 6 Absatz 4 Hessisches GrStG in Verbindung mit § 15 Absatz 2 GrStG<br>2 - (HE) Abschlag nach § 6 Absatz 4 Hessisches GrStG in Verbindung mit § 15 Absatz 3 GrStG<br>3 - (HE) Abschlag nach § 6 Absatz 4 Hessisches GrStG in Verbindung mit § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 GrStG<br>4 - (HE) Abschlag nach § 6 Absatz 4 Hessisches GrStG in Verbindung mit § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG<br>5 - (HE) Abschlag nach § 6 Absatz 4 Hessisches GrStG in Verbindung mit § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 GrStG<br>6 - (HE) Abschlag nach § 6 Absatz 3 Hessisches GrStG<br>7 - (HE) 1 und 6 liegen gemeinsam vor<br>8 - (HE) 2 und 6 liegen gemeinsam vor<br>9 - (HE) 3 und 6 liegen gemeinsam vor<br>10 - (HE) 4 und 6 liegen gemeinsam vor<br>11 - (HE) 5 und 6 liegen gemeinsam vor<br><br>**Hamburg**<br>1 - (HH) Die als Baudenkmal § 4 Absatz 3 Hamburgisches GrStG<br>2 - (HH) Wohnraumförderungsgesetzes § 4 Absatz 4 Nr. 1 Hamburgisches GrStG<br>3 - (HH) Wohnraumförderungsgesetzes § 4 Absatz 4 Nr. 2 Hamburgisches GrStG<br>4 - (HH) Zweiten Wohnungsbaugesetzes bis 2001 geltenden Fassung § 4 Absatz 4 Nr. 3 Hamburgisches GrStG<br>5 - (HH) Wohnungsbindungsgesetz § 4 Absatz 4 Nr. 4 Hamburgisches GrStG<br>6 - (HH) 1 Denkmalschutz) und 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz<br>7 - (HH) 1 Denkmalschutz) und 3 Wohnraumförderungsgesetz<br>8 - (HH) 1 Denkmalschutz) und 4 Zweites Wohnungsbaugesetz<br>9 - (HH) 1 Denkmalschutz) und 5 Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz<br><br>**Niedersachsen**<br>1 - (NI) Altenteilern oder den Angestellten des Betriebs der LuF Artikel 4 Absatz 2 GrStG<br>2 - (NI) Denkmalschutzgesetz Artikel 4 Absatz 3 GrStG<br>3 - (NI) Sozialen Wohnungsbaus Artikel 4 Absatz 4 Nr. 1 GrStG<br>4 - (NI) Wohnungsbaugesellschaft Artikel 4 Abs. 4 Nr 2 GrStG i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr 1 GrStG<br>5 - (NI) Wohnungsbaugesellschaft Artikel 4 Abs. Nr 2 GrStG i. V. m. § 15 Absatz 4 Satz 1 Nr 2 GrSt<br>6 - (NI) Genossenschaft oder Verein Artikel 4 Abs. 4 Nr 2 GrStG i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr 3 GrStG<br>7 - (NI) 1 Wohnteil LuF und 2 Denkmalschutz<br>8 - (NI) 1 Wohnteil LuF und 3 Wohnraumförderung<br>9 - (NI) 1 Wohnteil LuF und 4 Wohnungsbaugesellschaft<br>10 -(NI) 1 Wohnteil LuF und 5 gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft<br>11 - (NI) 1 Wohnteil LuF und 6 körperschaftsteuerbefreite Genossenschaft oder Verein<br>12 - (NI) 2 Denkmalschutz und 3 Wohnraumförderung<br>13 - (NI) 2 Denkmalschutz und 4 Wohnungsbaugesellschaft<br>14 - (NI) 2 Denkmalschutz und 5 gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft<br>15 - (NI) 2 Denkmalschutz und 6 körperschaftsteuerbefreite Genossenschaft oder Verein<br>16 - (NI) 1 Wohnteil LuF, 2 Denkmalschutz und 3 Wohnraumförderung<br>17 - (NI) 1 Wohnteil LuF, 2 Denkmalschutz und 4 Wohnungsbaugesellschaft<br>18 - (NI) 1 Wohnteil LuF, 2 Denkmalschutz und 5 gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft<br>19 - (NI) 1 Wohnteil LuF, 2 Denkmalschutz und 6 Körperschaftsteuerbefreite Genossenschaft oder Verein |

| | |
|---|---|
| ElsterVergünstigungBis | Systemeinstellung [1.24.251.3] definiert den Namen der hierzu eingesetzten Flächenbeschriebsvariable. Im definierten Beschrieb der Fläche ist das Datum, bis zu dem eine Begünstigung oder ein Abschlag möglich ist, zu hinterlegen. Bis zu diesem Datum wird die Begünstigung\Abschlag der Fläche bei der Feststellung des Grundsteuerwerts berücksichtigt. Ist dieses Feld leer, ist die Steuerbegünstigung unbefristet.<br>In den Modellen für Bayern (6, 8, 12, 16) und Hamburg (2-9) ist die Angabe dieses Datums zur Ermittlung der Wohnraumförderungsfrist zwingend erforderlich. |