

Relevant für:

Betriebs- und Anteilsbewertung 2016-2020

Erbschaftsteuer 2016-2020

Schenkungsteuer 2016-2020

Checkliste Gebäude auf fremdem Grund und Boden (Ertragswertverfahren)

Diese Checkliste führt Sie für Gebäude auf fremdem Grund und Boden kurz durch die wichtigsten Felder des Erfassungsformulars **Grundstücke**, wenn das Grundstück ohne Belastung im Ertragswertverfahren (§ 182 Abs. 3 BewG) zu bewerten wäre.

Allgemeine Angaben zum Grundstück (Feststellungserklärung):

In der Feststellungserklärung sind die Angaben zum Lagefinanzamt (Kopfbereich), zur Lage des Grundstücks (nach Zeile 5) sowie der übertragene Anteil am Grundstück (Zeile 6-13) zu erfassen

Angaben zum Grund und Boden (Anlage Grundstück, Zeilen 9-12):

- **Flächen (Ordnungsbereich)**

Hier geben Sie die Gemarkung und die Grundbuchbezeichnung der Grundstücksfläche(n) sowie je Fläche die Größe in m² ein.

- **Angaben zum Bodenrichtwert (Zusätzliche Angaben)**

Hier geben Sie - soweit vorhanden - den aktuellen Bodenrichtwert und ggf. Faktoren zur Korrektur des Bodenrichtwerts ein.

Angaben zum Liegenschaftszinssatz (Anlage Grundstück, nach Zeile 15):

Der Liegenschaftszinssatz wird bei der Berechnung des Gebäudeertragswerts benötigt (§ 185 Abs. 2-3 BewG).

- Wählen Sie die **1. Option**, wenn der Gutachterausschuss einen **örtlichen Liegenschaftszinssatz** für die jeweilige Grundstücksart ermittelt hat, und geben Sie diesen ein.
- Andernfalls wählen Sie die **2. Option**: Das Programm entnimmt den **typisierten Zinssatz** aus § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG.

Hinweis: Wenn es sich um ein **gemischt genutztes Grundstück** handelt, ist zusätzlich die **Höhe des gewerblichen Anteils** anzugeben (bis zu 50 % oder über 50 %). Der Anteil ist nach der Wohn- und Nutzfläche zu berechnen.

Angaben zum Gebäude / zu den Gebäuden (Anlage Grundstück, vor Zeilen 36-59):

Die Angaben in diesem **Ordnungsbereich** werden benötigt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer gem. § 185 Abs. 3 BewG.

Folgende Angaben sind für das einzige Gebäude bzw. für jedes Gebäude notwendig:

- Erfassen Sie auf der **Registerkarte 'Allgemeine Angaben'** das **Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes** (Baujahr).
Bei Geschäftsgrundstücken und bei gemischt genutzten Grundstücken ist zusätzlich aus der entsprechenden Listbox die Gebäudeart (i.S.d. Anlage 22 zum BewG) auszuwählen.
- Geben Sie auf der **Registerkarte 'Modernisierung'** an, welche durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 10 Jahren durchgeführt wurden.

Angaben zu den Gebäudeteilen (Anlage Grundstück, Zeile 36-59):

In diesem **Ordnungsbereich** sind die Gebäudeteile **aller** zuvor erfassten Gebäude einzutragen. Als Gebäudeteil ist jede Nutzungseinheit (z.B. Wohnung, Laden, Praxis, Lager, Garage) anzusehen.

Auch **Stellplätze in Garagen / Tiefgaragen / Carports und Stellplätze im Freien** sind als eigener Gebäudeteil anzulegen, wenn die Mieten im Formular gesondert ausgewiesen werden sollen. Die **Alternativen** zur Erfassung der Stellplätze sind in dieser Hilfe erläutert.

Bei jedem Gebäudeteil ist zunächst anzugeben, zu welchem Gebäude er gehört (Listbox).

Auf den beiden Registerkarten erfassen Sie dann je Gebäudeteil die Daten, die zur Ermittlung der anzusetzenden Jahresmiete (= Rohertrag i.S.d. § 186 BewG) und zum Druck der Tabelle auf Seite 2 der Anlage Grundstück (bzw. auf Seite 1 des Einlageblatts) notwendig sind:

- **Registerkarte 'Nutzung / Lage'**
Hier werden zu dem Gebäudeteil die Art der Nutzung (z.B. Wohnung, Laden, Garage), die Lage und die Fläche in m² eingegeben.
- **Registerkarte 'Mieten'**
Auf dieser Registerkarte erfassen Sie - abhängig von der Nutzung des Gebäudeteils - die im Besteuerungszeitpunkt vereinbarte Miete und / oder die übliche Miete. Nähere Erläuterungen lesen Sie in der Hilfetafel Erfassung der Miete am Stichtag.

Sonstige Angaben zum Ertragswertverfahren (Anlage Grundstück, Zeilen 60 ff.):

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind noch Angaben notwendig zu den Bewirtschaftungskosten (§ 187 BewG) und ggf. zur Verzinsung des Bodenwerts (§ 185 Abs. 2 BewG).

Zusatzangaben zum Gebäude auf fremdem Grund und Boden (Anlage Grundstück, Zeilen 101-106):

- Datum, an dem das Nutzungsrecht endet
- Angabe, ob der Nutzer verpflichtet ist, das Gebäude nach Ablauf des Nutzungsrechts zu beseitigen, und ggf. Abbruchzeitpunkt

Näheres lesen Sie unter Zusatzangaben zum Gebäude auf fremdem Grund und Boden.

Niedrigerer Verkehrswert (Anlage Grundstück, Zeilen 112-114):

Wenn vorhanden, kann hier für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden ein nachgewiesener niedrigerer Verkehrswert eingegeben werden. Dieser wird anstelle des nach § 195 BewG ermittelten Werts als Grundbesitzwert angesetzt (§ 198 BewG).

Steuerbefreiung nach § 13d ErbStG (Anlage Grundstück, nach Zeile 114):

Hier sind Angaben zur Steuerbefreiung nach § 13d ErbStG notwendig, wenn das Grundstück (ganz oder teilweise) zu **Wohnzwecken** vermietet ist.

Steuerbefreiung für das Familienheim im Erbfall (Anlage Grundstück, nach Zeile 114):

Hier sind Angaben zur Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4b u. 4c ErbStG notwendig, wenn es sich bei dem vererbten Grundstück (ganz oder teilweise) um ein Familienheim handelt (Selbstnutzung durch Erblasser und nach Erbfall durch Ehegatten oder Kind).

Steuerbefreiung für das Familienheim im Schenkungsfall (Anlage Grundstück, nach Zeile 114):

Hier sind Angaben zur Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG notwendig, wenn es sich bei dem zugewendeten Grundstück (ganz oder teilweise) um ein Familienheim handelt (Zuwendung an den anderen Ehegatten / Nutzung durch die Ehegatten zu Wohnzwecken).

Copyright © DATEV eG