

# Definitionen für die Grundsteuererklärung

## 1. Wohnfläche:

- ✓ Fläche die zu Wohnzwecken dient, auch ein häusliches Arbeitszimmer
- ✓ Keine Nebenflächen wie (Kellerraum, Treppe)
- ✓ Keine nicht genehmigten Flächen (Schwarzbauten)
- ✓ Balkone, Terrassen zählen in der Regel zu 25% zur Wohnfläche
- ✓ Ausgebaute Dachgeschosse bis 1m Kniestock – ohne Ansatz, zwischen 1m u. 2m 50%, ab 2m 100%

## 2. Nutzfläche:

- ✓ Fläche die nicht zu Wohnzwecken dient
- ✓ **Betrieblich** und öffentlich genutzte Flächen
- ✓ Keine Technikflächen und Verkehrsflächen (Brennstofflager, Flure, Rampen etc.)
- ✓ Kellerräume die NICHT im Zusammenhang mit Wohnflächen stehen (z.B. bei gemischt genutzten Gebäuden, Bürogebäuden, Betriebsgebäuden).

### Beispiele für Nutzflächen:

Teeküchen, Speiseräumen, Büroräumen, Besprechungsräumen, Werkhallen, Laboren, Lagerhallen, Verkaufsräumen, Ausstellungsräumen, Bühnenräumen, Sporträumen, Räumen für medizinische Untersuchungen und Behandlungen, Abstellräumen, Sanitäräumen, Umkleideräumen sowie Serverräumen für Elektronische Datenverarbeitung (EDV), Dachterrassen, Parkdecks, Balkonen und Loggien.

## 3. Garage:

- ✓ Gehört grundsätzlich zur Nutzfläche und wird voll angerechnet
- ✓ Anrechnung zur Nutzfläche bei Zusammenhang mit Wohnnutzung nur, wenn Garage größer als 50 m<sup>2</sup>

## 4. Nebengebäude:

- ✓ Gehört grundsätzlich zur Nutzfläche und wird voll angerechnet
- ✓ Anrechnung zur Nutzfläche bei Zusammenhang mit Wohnnutzung nur, wenn Gebäude (Summe aller Nebengebäude) größer als 30 m<sup>2</sup>



**Merksätze:**

Nutzflächen, die in Zusammenhang mit einer Wohnraumnutzung stehen sind grundsätzlich nicht zu erfassen. Ausnahme: Garage über 50qm und Nebengebäude über 30qm.

Immer wenn eine Nutzung zu NICHT-WOHNZWECKEN erfolgt, sind die Nutzflächen zusätzlich anzugeben.

Wenn Flächen als Nutzflächen anzusehen sind, sind diese immer in voller Höhe anzusetzen.



**Beispiel:**

Auf einem Grundstück befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude, das wie folgt genutzt wird:

420 qm Wohnfläche

200 qm Nutzfläche

davon 100 qm betrieblich genutzte Flächen,

50 qm Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen und

50 qm Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit den betrieblich genutzten Flächen.

**Ergebnis:**

Damit ergibt sich eine Wohnfläche von 420 q und eine Nutzfläche von 150 qm, das heißt eine Gebäudefläche im Sinne des Bayerischen Grundsteuergesetzes von insgesamt 570 qm. Die zur Wohnnutzung gehörenden Kellerräume (Nutzfläche 50 qm) sind hierbei nicht zu berücksichtigen.