

# Anleitung Sachwert – Ein- oder Zweifamilienhäuser

## für die Erklärung zur Feststellung des Einheitswerts

Diese Anleitung soll Sie informieren

- wie Sie den Vordruck richtig ausfüllen
- über Ihre steuerlichen Pflichten

### Zunächst eine Bitte

Sie werden sicher dafür Verständnis haben, dass es nicht möglich ist, den Vordruck so zu gestalten, dass er für alle in Betracht kommenden Eintragungen ausreicht. Die Verhältnisse bei den Grundstücken sind zu unterschiedlich. Verwenden Sie trotzdem nur die amtlichen Vordrucke. Soweit die Vordrucke keine Eintragungsmöglichkeiten für Besonderheiten Ihres Grundstücks vorsehen, teilen Sie bitte diese Umstände dem Finanzamt formlos auf einem gesonderten Blatt mit. Fügen Sie die erforderlichen Anlagen und Belege bei.

**Reicht der vorgesehene Raum für die erforderlichen Eintragungen im Vordruck nicht aus, fordern Sie weitere Vordrucke beim Finanzamt an.**

### So wird der Vordruck ausgefüllt

Bitte beantworten Sie alle für das Grundstück zutreffenden Fragen. Füllen Sie den Vordruck bitte deutlich und vollständig aus. Benutzen Sie für die Eintragungen nur die zutreffenden weißen Felder oder kreuzen Sie diese an.

Tragen Sie nur volle Euro-Beträge ein. Soweit bei längeren Namen und Bezeichnungen der Platz nicht ausreicht, verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen.

### Abgabefrist

**Wenn Sie die Erklärung nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgeben können, beantragen Sie bitte rechtzeitig unter Angabe des Grundes Fristverlängerung.**

Bei Nichtabgabe oder nicht fristgerechter Abgabe der Steuererklärung sowie bei unrichtigen und unvollständigen Angaben kann ein Verspätungszuschlag, Zwangsgeld oder Bußgeld nach den Vorschriften der Abgabenordnung festgesetzt werden.

---

## Vordruck EW 1/03 - Personendaten

### Angaben zur Person

#### Feststellungszeitpunkt

##### Zu Zeile 1

Für die Angaben in der Erklärung sind die Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt maßgebend. Das Finanzamt hat den maßgebenden Feststellungszeitpunkt bereits eingetragen.

#### Lage des Grundstücks

##### Zu Zeilen 4 bis 7

Für jedes Grundstück, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes bildet, ist eine gesonderte Erklärung abzugeben (Vordruck Personendaten, EW 1/03, nebst Anlage Sachwert – Ein- oder Zweifamilienhäuser, EW 4/03).

Die Angaben zur Lage des Grundstücks hat das Finanzamt bereits eingetragen.

##### Zu Zeilen 8 bis 10

Dient das Grundstück einem Gewerbebetrieb oder der Ausübung eines freien Berufs, machen Sie hier entsprechende Angaben.

#### Beizufügende Unterlagen

##### Zu Zeilen 22 und 23

Fügen Sie der Erklärung bitte stets die Bauzeichnungen, die Baubeschreibung, einen Lageplan und die Wohn-/ Nutzflächenberechnung bei.

### Unterschrift

#### Zu Zeilen 26 bis 31

Vergessen Sie nicht, die Erklärung zu unterschreiben. Für Geschäftsunfähige oder beschränkt Geschäftsfähige sowie bei nicht natürlichen Personen hat der gesetzliche Vertreter zu unterschreiben. Nicht unterschriebene Erklärungen gelten als nicht abgegeben.

Zur Wirksamkeit der Empfangsvollmacht ist die Unterschrift der Beteiligten erforderlich, die einen Empfangsbevollmächtigten bestellen.

### Eigentümerangaben

#### Zu Zeilen 32 bis 64

Bei gemeinschaftlichem Eigentum von Ehegatten an einem Grundstück sind die Eheleute getrennt als Eigentümer einzutragen.

Gehört das Grundstück einer Gesellschaft, z.B. einer OHG oder einer GmbH, tragen Sie deren Bezeichnung bei Eigentümer 1 ein.

Gehört das Grundstück einer Gemeinschaft, z.B. einer Erbengemeinschaft oder einer BGB-Gesellschaft, sind die einzelnen Grundstückseigentümer anzugeben.

Sollte das Grundstück im Miteigentum von mehr als vier Personen stehen, geben Sie bitte alle weiteren Miteigentümer auf einem gesonderten Blatt an.

### Angaben zu Gemeinschaften

#### Zu Zeilen 34 bis 36

Bei Gemeinschaften ist deren Bezeichnung einzutragen, z.B. Erbengemeinschaft oder Grundstücksgemeinschaft.

# Vordruck EW 4/03 – Anlage Sachwert – Ein- oder Zweifamilienhäuser

## Feststellung des Einheitswerts

### Angaben zum Grund und Boden

#### Zu Zeilen 1 bis 4

Hier sind u.a. die Gemarkung, die Grundbuchblattnummer, die Flur und Flurstücksnummer oder sonst übliche Katasterbezeichnungen anzugeben.

Sollte die wirtschaftliche Einheit aus mehr als zwei Flurstücken bestehen, geben Sie die weiteren Flurstücke bitte auf einem gesonderten Blatt an.

### Gebäude auf fremdem Grund und Boden

#### Zu Zeilen 5 bis 7

Das Gebäude auf fremdem Grund und Boden und der Grund und Boden bilden zwei wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. Für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist deshalb ein eigener Einheitswert festzustellen. Die Bewertung erfolgt selbständig und unabhängig von der wirtschaftlichen Einheit des Grund und Bodens.

### Angaben zum Gebäude

#### Art der Veränderung

##### Zu Zeilen 8 bis 12

Kreuzen Sie bitte die zutreffende Art der Veränderung an. Dabei können auch mehrere Möglichkeiten zutreffend sein.

Geben Sie in Zeilen 11 und 12 an, um welche Veränderung es sich handelt. Nachfolgend einige Beispiele: Neubau eines Wohnhauses, Anbau der Garage, Aufstockung des Seitenflügels, Heizungseinbau im Hauptgebäude, Abbruch der Werkstatt, Umwandlung von Wohnraum in Büroräume, Ausbau von Dachgeschoss und/ oder Spitzboden.

### Wohnungen oder Wohnräume

#### Zu Zeilen 15 bis 17 und 24 bis 26

#### Wohnungsbegriff

Unter einer Wohnung ist die Zusammenfassung von Räumen zu verstehen, die von anderen Wohnungen oder Räumen baulich getrennt ist. Es muss somit ein dauerhafter baulicher Abschluss vorhanden sein. Weiter muss ein eigener Zugang bestehen, der nicht durch einen anderen Wohnbereich führt. Diese Voraussetzung ist z. B. erfüllt, wenn ein eigener Zugang unmittelbar von außen vorhanden ist oder wenn jede Wohneinheit in dem Gebäude jeweils durch eine abschließbare Eingangstür gegenüber dem gemeinsamen Treppenhaus oder Vorraum abgetrennt ist. Die zu einer Wohneinheit zusammengefassten Räume müssen über eine Küche verfügen. Dabei reicht es aus, wenn in dem als Küche vorgesehenen Raum die Anschlüsse für diejenigen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände vorhanden sind, die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendig sind, insbesondere Strom-

anschluss für den Elektroherd bzw. Gasanschluss für den Gasherd, Kalt- und gegebenenfalls Warmwasserzuleitung und ein Ausguss. Weiter müssen ein Bad mit Wanne oder Dusche und eine Toilette vorhanden sein; ein Waschbecken reicht nicht aus. Die Wohnfläche muss mindestens 23 m<sup>2</sup> betragen.

Ein häusliches Arbeitszimmer ist der Nutzung zu Wohnzwecken zuzurechnen.

Auch leer stehende und ungenutzte Räume sind einzutragen.

### Wohnfläche

Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung.

### Umbauter Raum

#### Zu Zeilen 18 und 27

Der umbaute Raum ist nach **DIN 277** (November 1950) zu berechnen. **Einzelberechnungen des umbauten Raumes sind auf einem besonderen Blatt zu machen.**

### Außenanlagen

#### Zu Zeilen 97 bis 109

Bei „Art der Veränderung“ ist z.B. einzutragen:

neu, geändert oder beseitigt.

Unter „Art“ ist bei Umzäunungen z.B. anzugeben:

Holzzaun; Maschendrahtzaun; Eisengitter; Mauerwerk aus Ziegelstein; Tore und Türen aus Holz bzw. Stahl.

Unter „Art“ ist bei Wege-/ Platzbefestigungen z.B. anzugeben:

Kleinpflaster, Natursteinplatten.

Zu den sonstigen Außenanlagen gehören z.B.:

Be- und Entwässerungsleitungen, Stützmauern, Schwimmbekken, Tennisplatz, Außenbeleuchtung.

### Erbbaurecht

#### Zu Zeilen 110 bis 118

Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks, das einem anderen Eigentümer gehört (dem Erbbaupflichteten), ein Bauwerk zu haben.

Das Erbbaurecht gilt als ein selbständiges Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes. Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, bilden das Erbbaurecht und das belastete Grundstück zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten, für die je ein Einheitswert festzustellen ist.