

# Anleitung Sachwert 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, EW 3/03).**

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, die Berechnung des umbauten Raumes sowie der Wohn- und Nutzfläche 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 3/03 – Anlage Sachwert Feststellung des Einheitswerts

### Angaben zum Grund und Boden

Zu Zeilen 1 bis 10

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

Auch bei Wohnungs- oder Teileigentum ist die Gesamtfläche des Grundstücks einzutragen.

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

### Wohnungs- und Teileigentum

Zu Zeilen 11 bis 15

Wohnungs- und Teileigentum wird bewertungsrechtlich dadurch begründet, dass der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt abgegeben wird. Erkundigen Sie sich ggf. beim Notar, wann dieser den Antrag beim Grundbuchamt eingereicht hat.

In Zeile 13 ist Ihr Wohnungs-/ Teileigentumsanteil anzugeben, der sich aus der Teilungserklärung bzw. dem Grundbuch ergibt.

Zu Zeilen 14 und 15

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört z.B. auch der Anteil an einer Hausmeisterwohnung einschließlich Garage. Gemeinschaftliches Eigentum ist ebenfalls auf den Seiten 2 bis 4 zu erklären.

### Erbbaurecht

Zu Zeilen 16 bis 22

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.

### Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Zu Zeilen 23 bis 26

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 zu Gebäuden und Gebäudeteilen

Zu Zeilen 31 bis 95

Hier sind nur Gebäude oder Gebäudeteile aufzuführen. Bauwerke sowie Bauteile und bauliche Anlagen eines Gebäudes, die Sie als Betriebsvorrichtungen ansehen, sind in den Zeilen 109 bis 114 aufzuführen.

Ein Bauwerk ist als Gebäude anzusehen, wenn es Menschen, Tieren oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz

gegen äußere Einflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist. Zu den Gebäuden gehören auch offene Hallen und Überdachungen.

### Gebäude-Nr. und Nummer im Lageplan

Zu Zeilen 31 und 32, 64 und 65

Fügen Sie bitte einen Lageplan bei, in dem sämtliche Bauwerke, gleichviel, ob es sich um Gebäude oder Betriebsvorrichtungen handelt, aufgeführt und mit arabischen Ziffern bezeichnet sind. Kennzeichnen Sie bitte darin auch Werkstraßen, Wege, Gleisanlagen und Wasserwege.

### Art und Kosten der Veränderung

Zu Zeilen 33, 35, 66 und 68

Als Art der Veränderung ist z.B. einzutragen:

Neubau, Anbau, Aufstockung, Umbau, Ausbau, Abbruch, Nutzungsänderung.

Die Baukosten sind immer einschließlich Umsatzsteuer anzugeben.

### Nutzungsart

Zu Zeilen 36 und 69

Die Nutzungsart jedes Gebäudes oder jedes Gebäudeteiles ist möglichst genau anzugeben.

### Bauart

Zu Zeilen 38 und 71

Die Bauart ist wie folgt zu kennzeichnen:

M = Massivgebäude und Gebäude in Stahl- oder Stahlbetonskelettkonstruktion

HM = Holzfachwerkgebäude mit Ziegelsteinausmauerung

HL = Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude mit Lehm ausfachung oder mit Verschalung, Massivgebäude aus großformatigen Betonplatten (Fertigteile)

L = Massivschuppen, Stahlfachwerkgebäude mit Plattenverkleidung, Gebäude in leichter Bauart, bei denen die Außenmauern – ohne Putz gemessen – weniger als 20 cm stark sind (ausgenommen Skelettbauten und Rahmenbauten), Fertigteilbauten aus Holz

TM = Holzgebäude in Tafelbauart mit massiven Fundamenten

WT = Wellblechschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude in Tafelbauart ohne massive Fundamente

### Gebäudeklasse

Zu Zeilen 39 und 72

In den Bewertungsrichtlinien für das Grundvermögen sind bestimmte Gebäudeklassen mit einigen Unterteilungen gebildet. Die Merkmale, die für die Gebäudeklasseneinteilung maßgebend sind, können Sie aus der nachfolgenden Übersicht entnehmen. Offene Hallen mit einer Umfassungswand oder mit Umfassungswänden an zwei oder drei Seiten sind in die Gebäudeklasse einzureihen, in die derartige Gebäude mit vier Umfassungswänden gehören; die in m<sup>2</sup> ausgedrückte Fläche der fehlenden Außenwände ist in Zeile 44 bzw. 77 zu vermerken. Eine Außenwand gilt aber dann nicht als fehlend, wenn mehrere Gebäude aneinander gebaut sind.

Als **eingeschossig** gelten solche Bauten, die nur ein Vollgeschoss enthalten, als **mehrgeschossig** solche Bauten, die

mindestens zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ein Obergeschoss) enthalten. Keller und Dachgeschoss bleiben bei der Entscheidung, ob ein Gebäude als eingeschossig oder als mehrgeschossig anzusehen ist, außer Betracht. Ein Gebäude mit Kellergeschoss, einem Vollgeschoss und Dachgeschoss ist ein eingeschossiges Gebäude. Ein Gebäude mit oder ohne Keller, mit einem Erdgeschoss oder Sockelgeschoss und zwei Obergeschossen ist ein dreigeschossiges Gebäude. Dachgeschoss ist das Geschoss, das seitlich ganz oder teilweise von den Dachflächen begrenzt wird. Hat jedoch das oberste Geschoss, das direkt von der Dachfläche begrenzt wird (abgehängte Decken sind hierbei nicht zu werten), senkrechte Seitenwände von mindestens 2,50 m Höhe, so handelt es sich nicht um ein Dachgeschoss, sondern um ein Vollgeschoss.

**A. Verwaltungsgebäude, Sozialgebäude, Laboratorien, Pfortnergebäude und Wohngebäude, die zur wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstücks, eines Produktions- oder Fertigungsbetriebs, einer Werkstätte des Handwerks, eines Lagerhausgrundstücks u.ä. gehören.**

	Gebäudeklasse
<b>Eingeschossige Gebäude</b>	1.1
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude	1.11
Massivgebäude <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup>	1.12
<b>Mehrgeschossige Gebäude</b>	1.2
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude	1.21
Massivgebäude <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup>	1.22

**B. Fabrikgebäude, Werkstattgebäude, Lagergebäude und andere nicht unter A fallende Gebäude, die zur wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstücks, eines Produktions- oder Fertigungsbetriebs, einer Zeche, einer Werkstätte des Handwerks, eines Lagerhausgrundstücks u.ä. gehören.**

<b>Unterkellerungen <sup>3)</sup></b>	2.1
Gebäudekeller eingeschossiger Gebäude	2.11
Keller ohne aufstehende Gebäude (Hofkeller)	2.12
<b>Schuppen</b>	2.2
einfache Holzschuppen, Wellblechschuppen	2.21
einseitig offene Massivschuppen	2.22
Holzfachwerkschuppen, Massivschuppen	2.23

<b>Eingeschossige Gebäude (außer Shedbauten)</b>	2.3
Stahlfachwerkgebäude mit Plattenverkleidungen	2.31
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude ohne Raumaufteilung	2.32
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude mit Raumaufteilung	2.33
Massiv- <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup> ohne Raumaufteilung und ohne Decke	2.34
Massiv- <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup> mit Raumaufteilung und ohne Decke	2.35
Massiv- <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup> ohne Raumaufteilung und mit Decke	2.36

Massiv- <sup>1)</sup>, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup> mit Raumaufteilung und mit Decke 2.37

<b>Shedbauten</b>	2.4
Shedbauten mit Holzbindern	2.41
Shedbauten in Massivbauart mit Stahlbindern	2.42
Shedbauten in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion	2.43
Shedbauten wie 2.43 jedoch in besonderen Konstruktionen (Spannbeton mit Zwischendecken u. dgl.)	2.44
<b>Mehrgeschossige Gebäude</b>	2.5
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude ohne Raumaufteilung	2.51
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude mit Raumaufteilung	2.52
Holzfachwerkgebäude mit massivem Erdgeschoss ohne Raumaufteilung	2.53
Holzfachwerkgebäude mit massivem Erdgeschoss mit Raumaufteilung	2.54
Massivgebäude <sup>1)</sup> ohne Raumaufteilung	2.55
Massivgebäude <sup>1)</sup> mit Raumaufteilung	2.56
Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup> ohne Raumaufteilung	2.57
Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup> mit Raumaufteilung	2.58

<b>Gebäude mit Geschosshöhen über 8 m</b>	2.6
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude mit Stützen	2.61
Massivgebäude <sup>1)</sup> , Gebäude in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion <sup>2)</sup>	2.62

<b>Überdachungen mit eigenen Stützen</b>	2.7
in Holzkonstruktion	2.71
in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion	2.72

<b>Überdachungen ohne eigene Stützen</b>	2.8
in Holzkonstruktion bis 3 m auskragend	2.81
in Holzkonstruktion über 3 m auskragend in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion bis 3 m auskragend	2.82
in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion über 3 m auskragend	2.83
in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion über 3 m auskragend	2.84

**C. Gebäude, die zur wirtschaftlichen Einheit anderer bestimmter Geschäftsgrundstücke oder sonstiger bebauter Grundstücke gehören**

<b>Hotelgrundstücke</b>	3
<b>Eingeschossige Gebäude</b>	3.1
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude	3.11
Massivgebäude <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup>	3.12
<b>Mehrgeschossige Gebäude</b>	3.2
Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude	3.21
Massivgebäude <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup>	3.22
<b>Nebengebäude (Garagen, Waschhäuser usw.)</b>	3.3

<sup>1)</sup> Als Gebäude in Massivkonstruktion gelten Gebäude, deren Außenmauern aus Ziegel-, Kalksand-, Schlacken-, Schwemm-, Schaumbeton-, Gärbeton-, Natursteinen oder ähnlichen Steinen bestehen und bei denen dieses Mauerwerk das Dach und ggf. die Geschossdecken trägt.

<sup>2)</sup> Als Gebäude in Stahl- oder Stahlbetonskelettkonstruktion gelten Gebäude, bei denen die tragende Konstruktion aus Stahl oder Stahlbeton hergestellt wurde.

<sup>3)</sup> Für Gebäudekeller mehrgeschossiger Gebäude gelten die Gebäudeklassen der aufstehenden Gebäude.

<sup>4)</sup> Waschhäuser und Garagen sind in die Gebäudeklasse 3.3 einzureihen. Für Schwesternheime gelten die Gebäudeklassen der Altersheime (vgl. unter 9.11).

<b>Warenhäuser</b>	4
<b>Lichtspielhäuser</b>	5
<b>Sanatorien und Kliniken <sup>4)</sup></b>	6
<b>Bank-, Versicherungs- und Verwaltungsgebäude</b>	7
<b>Tankstellengrundstücke und Garagengrundstücke</b>	8
Tankwärterräume (einschl. Waschräume, Toiletten, Personalwohnräume)	8.1
Wagenwasch- und Wagenpflegeräume, Werkstatträume, Lagerräume	8.2
Garagen	8.3
Übernachtungsräume und Restaurationsräume	8.4
Parkhäuser (Hochgaragen)	8.5
Parkhäuser (Tiefgaragen)	8.6
Sammelgaragen	8.7
<b>Überdachungen mit eigenen Stützen</b>	8.81
in Holzkonstruktion	8.811
in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion	8.812
<b>Überdachungen ohne eigene Stützen</b>	8.82
in Holzkonstruktion bis 3 m auskragend	8.821
in Holzkonstruktion über 3 m auskragend	8.822
in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion bis 3 m auskragend	8.823
in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion über 3 m auskragend	8.824
<b>Altersheime, Pflegeheime</b>	9.11
<b>Kinderheime, Ferienheime, Kindergärten</b>	9.12
<b>Privatschulen</b>	9.13
<b>Hallenbäder</b>	9.14
<b>Badehäuser</b>	9.15
<b>Markthallen, Messehallen u. dgl.</b>	9.21
<b>Trinkhallen</b>	9.22
<b>Verkaufsstände bis 30 m<sup>2</sup></b>	9.23
<b>Verkaufsstände über 30 m<sup>2</sup></b>	9.24
<b>Kühlhäuser</b>	9.25
<b>Trockenhäuser</b>	9.26
<b>Transformatorenhäuser</b>	9.27

## Umbauter Raum

Zu Zeilen 40 und 73

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

Bei Überdachungen mit eigenen Stützen (Gebäudeklassen 2.71, 2.72, 8.811 und 8.812) ist hier an Stelle des umbauten Raumes die Größe der überdachten Fläche in m<sup>2</sup> einzutragen.

Die im umbauten Raum nicht zu erfassenden, besonders zu veranschlagenden Bauausführungen und Bauteile (vgl. DIN 277, Abschnitt 1.4) sind in den Zeilen 51 und 52 bzw. 84 und 85 anzugeben (z.B. auskragende Rampen, untermauerte Rampen, Vordächer, Verbindungsgänge). Überdachungen ohne eigene Stützen sind dabei mit der zutreffenden Gebäudeklasse zu kennzeichnen.

## Höhe der einzelnen Geschosse

Zu Zeilen 42 und 75

Geschosshöhe ist der Abstand zwischen Fußbodenoberkante und Deckenunterkante zuzüglich Deckenstärke. Kann die Deckenstärke nicht ermittelt werden, so ist sie mit 0,25 m anzunehmen.

Die einzelnen Geschosshöhen sind für das Gebäude oder für die einzelnen Gebäudeteile in der Reihenfolge der Geschosse von unten nach oben anzugeben.

Bei Überdachungen mit eigenen Stützen ist der Abstand zwischen der Fußbodenoberkante und dem Auflager der Überdachung auf den Stützen einzutragen.

## Außenanlagen

Zu Zeilen 97 bis 108

Bei „Art der Veränderung“ ist z.B. einzutragen: neu, geändert oder beseitigt.

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

Holzzaun; Maschendrahtzaun mit Betonpfosten (Stahlpfosten); Mauerwerk aus Ziegelstein 24 cm stark; Tore und Türen aus Holz bzw. Stahl.

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

Kleinpflaster, Asphaltdecke auf Packlage; Zementplattenbelag.

Zu den sonstigen Außenanlagen gehören z.B.:

Be- und Entwässerungsleitungen, Stützmauern, Schwimmbekken, Außenbeleuchtung. Sofern bestimmte Anlagen als Betriebsvorrichtungen angesehen werden, sind sie in den Zeilen 109 bis 114 aufzuführen.

## Betriebsvorrichtungen

Zu Zeilen 109 bis 114

Bei den Betriebsvorrichtungen handelt es sich um Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Gebäudes sind oder, ohne Bestandteil eines Gebäudes zu sein, Bestandteile des Grundstücks sind. Solche Vorrichtungen sind aber nur dann Betriebsvorrichtungen, wenn mit ihnen unmittelbar ein Gewerbe betrieben wird.