

Erläuterungen zur Wohn- und Nutzflächenberechnung

Anwendung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab 01.01.2022 (AENGrStG)

Wohnfläche §3 Abs. 1 NGrStG

- Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung anhand der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- Hat der Stpfl. eine Ermittlung anhand der Vorgängerverordnung (II. BVO) in seinen Unterlagen kann er auch diese ansetzen

Raum	Ansatz nach WoFIV
Wohn, Ess-, Schlaf-, Bade-, Kinderzimmer	Wohnfläche
Arbeitszimmer	Wohnfläche
Flur	Wohnfläche
Hauswirtschaftsraum	Wohnfläche
Dachgeschoss (Raumhöhe > 2 Meter)	Ab einer Raumhöhe von 2 Metern geht die Wohnfläche vollständig in die Berechnung ein.
Dachgeschoss (Raumhöhe > 1 und < 2 Meter) Bsp: Fläche unter Dachschrägen 1m bis 1,99 m => 50% der Fläche wird als Wohnfläche angesetzt	In Bereichen, in denen die Raumhöhe zwischen ein und zwei Metern beträgt, zählt die Fläche nur zu 50%.
Dachgeschoss (Raumhöhe < 1 Meter) Bsp: Dachschrägen bis 99 cm => kein Ansatz	Ist die Raumhöhe aufgrund der Dachschrägen niedriger als einen Meter, wird die Fläche nicht berücksichtigt.
Wintergärten beheizt	100 % Wohnfläche
Wintergärten/ Sommergärten unbeheizt	50 % Wohnfläche
Schwimmbäder beheizt	100 % Wohnfläche
Schwimmbäder unbeheizt	50 % Wohnfläche
Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen	25% Wohnfläche (Bsp: Terrasse 30 m ² => 7,5 m ²)
Dachboden, Bodenräume (außer sie sind zum Wohnraum umgebaut)	Keine Wohnfläche
Keller (außer das Arbeitszimmer oder Wohnräume sind im Keller)	Keine Wohnfläche
Abstellräume <u>außerhalb</u> der Wohnung, <u>reine</u> Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume	Keine Wohnfläche
Garage	→ Nutzfläche (unter 50m ² (Freibetrag) → kein Ansatz)
Nebengebäude (Schuppen, Blockhütte o.ä.)	→ Nutzfläche (unter 30 m ² (Freibetrag) → kein Ansatz)
(offenes) Carport	keine Wohnfläche; keine Nutzfläche

- die Wohnflächenansätze gelten auch für **leerstehende Wohnung**, solange bis sich die Nutzung ändert
- bei kurzfristige Beherbergung (**Ferienwohnung, Arbeitnehmerwohnung**, etc) ist keine Wohnfläche anzusetzen, sondern diese Flächen gelten als Nutzfläche.