

Wohnfläche/Nutzfläche für Grundsteuer Niedersachsen

Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen, dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung entnehmen. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese für die Berechnung verwendet werden.

Abrundung

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Wohnfläche einzutragen.

Berechnungsregeln im Einzelnen:

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- Wintergärten,
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln.

Bei der Ermittlung sind die Flächen einzubeziehen von:

- Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
- Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
- freiliegenden Installationen,
- Einbaumöbeln und
- nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

Bei der Ermittlung sind die Flächen nicht einzubeziehen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt,
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- Türnischen und
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

Die Grundflächen von

- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
- Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
- unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind zu einem Viertel anzurechnen.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter sind nicht anzurechnen.

Zubehörräume

Die Grundflächen von zur Wohnung gehörenden Zubehörräumen innerhalb des Wohngebäudes brauchen Sie nicht in der Erklärung einzutragen. Zubehörräume sind unter anderem:

- Kellerräume,
- Abstellräume,
- Waschküchen und Trockenräume,
- Bodenräume und
- Heizungsräume.

Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.

Nicht mehr zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen

Werden Gebäudeflächen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt, wird eine solche Nutzung so lange weiter unterstellt, bis eine Nutzung zu anderen Zwecken erfolgt.

Kurzfristige Beherbergung

Nicht zu den Wohnzwecken zählt die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung (z. B. Hotels, Ferienwohnungen und Vermietung z.B. über Airbnb u.ä.). Diese Räume sind den Nutzflächen zuzuordnen.

Nebengebäude

Nebengebäude mit einer Gebäudefläche von weniger als 30 m² (z. B. Schuppen und Gartenhaus) bleiben unberücksichtigt, wenn sie in räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen (§ 3 Abs. 3 NGrStG). Die über 30 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang der Nebengebäude zur Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Fläche der Nebengebäude als Nutzfläche ein.

Nutzfläche in m²

Werden Flächen nicht zur Wohnnutzung verwendet, ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich.

DIN 277

Die Nutzfläche ist vorrangig nach der DIN 277 zu ermitteln. Dabei ist grundsätzlich die DIN 277-1: 2005-02 anzuwenden. Bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 kann aber auch die Nutzungsfläche nach der DIN 277-1: 2016-01, bei Bauten ab August 2021 die Nutzungsfläche nach der DIN 277:2021-08 herangezogen werden.

Nutzflächen aus vorhandenen Unterlagen

Bei vermieteten Gebäuden kann die Nutzfläche in der Regel dem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung entnommen werden. Auch in den Bauunterlagen befindet sich regelmäßig eine Nutzflächenberechnung.

Es ist die auf volle Quadratmeter abgerundete Nutzfläche einzutragen.

Berechnungsregeln im Einzelnen:

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von:

- Verkaufsräumen
 - Büroräumen,
 - Besprechungsräumen,
 - Teeküchen,
 - Werkhallen,
 - Laboren,
 - Lagerhallen,
 - EDV-Serverräumen,
 - Archiven/Registaturen,
 - Räumen für medizinische Untersuchungen/Behandlungen,
 - Ausstellungsräumen,
 - Bühnenräumen,
 - Sporträumen,
 - Sanitäräumen,
 - Umkleieräumen,
 - Abstellräumen,
 - Terrassen und Loggien.
- Balkone werden bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzfläche umfasst nicht die

- Konstruktions-Grundfläche (z. B. Wände, Pfeiler),
- Technische Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe) oder
- Verkehrsflächen (z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).

Wäre eine Ermittlung der Nutzfläche nach der DIN 277 mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf die Nutzfläche z. B. auch aus den Kubikmetern für den umbauten

Raum eines Gebäudes errechnet oder anhand der Brutto-Grundfläche/Wohnfläche abgeleitet werden.

Garagen-/Tiefgaragen-/Stellplätze

Gebäudeflächen von (Tief-)Garagen- und Stellplätzen bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz. Voraussetzung ist, dass sie in einem räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Eine rechtliche Zuordnung liegt bei einer dinglichen Verknüpfung zwischen Wohnfläche und Garagenfläche vor. In diesen Fällen ist in der Regel eine wirtschaftliche Einheit gegeben (z.B. Einfamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Eine rechtliche Zuordnung im Sinne dieses Gesetzes kann auch bei einer lediglich vertraglichen Verknüpfung vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Vermietung der Garagenfläche im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnfläche von demselben Überlassenden erfolgt. Der Freibetrag von 50 m² bezieht sich auf jede einzelne Zuordnung, sodass für jede Wohnung einer wirtschaftlichen Einheit bis zu 50 m² Garagenfläche unberücksichtigt bleiben kann. Stellplätze im Freien und Carports gehören nicht zu der Gebäudefläche und sind nicht einzutragen. Der Garagenfreibetrag gilt auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden (§ 3 Abs. 2 NGrStG). Nur die über 50 m² hinausgehende Fläche ist als Nutzfläche einzutragen. Fehlt ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnnutzung, tragen Sie bitte die gesamte Garagenfläche als Nutzfläche ein.