

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

- Berechnung lt. A3 AENGrStG:
 - 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
 - die Wohnfläche ist immer auf **volle Quadratmeter abzurunden**

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	Keine Wohnfläche (soweit nicht zum Wohnraum ausgebaut!)
Keller (außer das Arbeitszimmer ist im Keller)	Keine Wohnfläche (AZ gehört zur Wohnfläche)
Abstellräume außerhalb der Wohnung, reine Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume	Keine Wohnfläche
Garage	=> siehe Nutzfläche: (unter 50m ² (Freibetrag) => kein Ansatz)
offenes Carport	keine Wohnfläche; kein Ansatz als 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**.