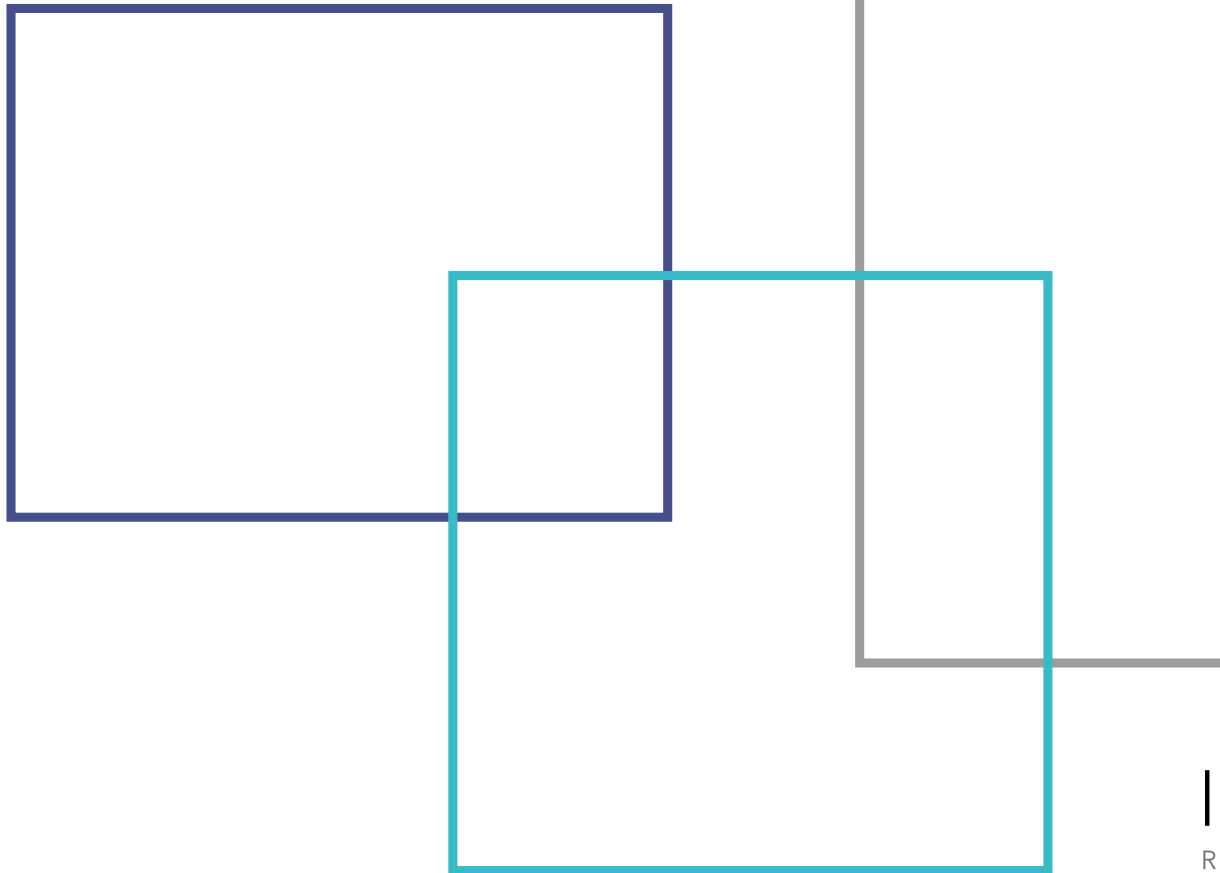


GRUNDSTEUER  
FLÄCHEN  
DIGITALISIEREN



# HERAUSFORDERUNGEN & LÖSUNGEN

## GRUNDSTEUERREFORM UND IHRE HERAUSFORDERUNGEN

*ImmoWert AG bietet Ihnen passgenaue Lösungen – kompetent, innovativ und deutschlandweit für alle Bundesländer*

Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Bewertung zur Festlegung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Darauf folgende gesetzliche Änderungen haben ergeben, dass **für sämtliche Gebäude zum 01. Januar 2022 die Grundsteuer neu festzustellen ist.** Ab dem 01. Juli 2022 sind entsprechende Erklärungen durch die Steuerpflichtigen abzugeben. Im Laufe des Jahres 2024 ergeht der Bescheid für die ab dem 01. Januar 2025 zu entrichtende Grundsteuer.

**ab 1. Januar 2022**  
Grundsteuer neu festzustellen

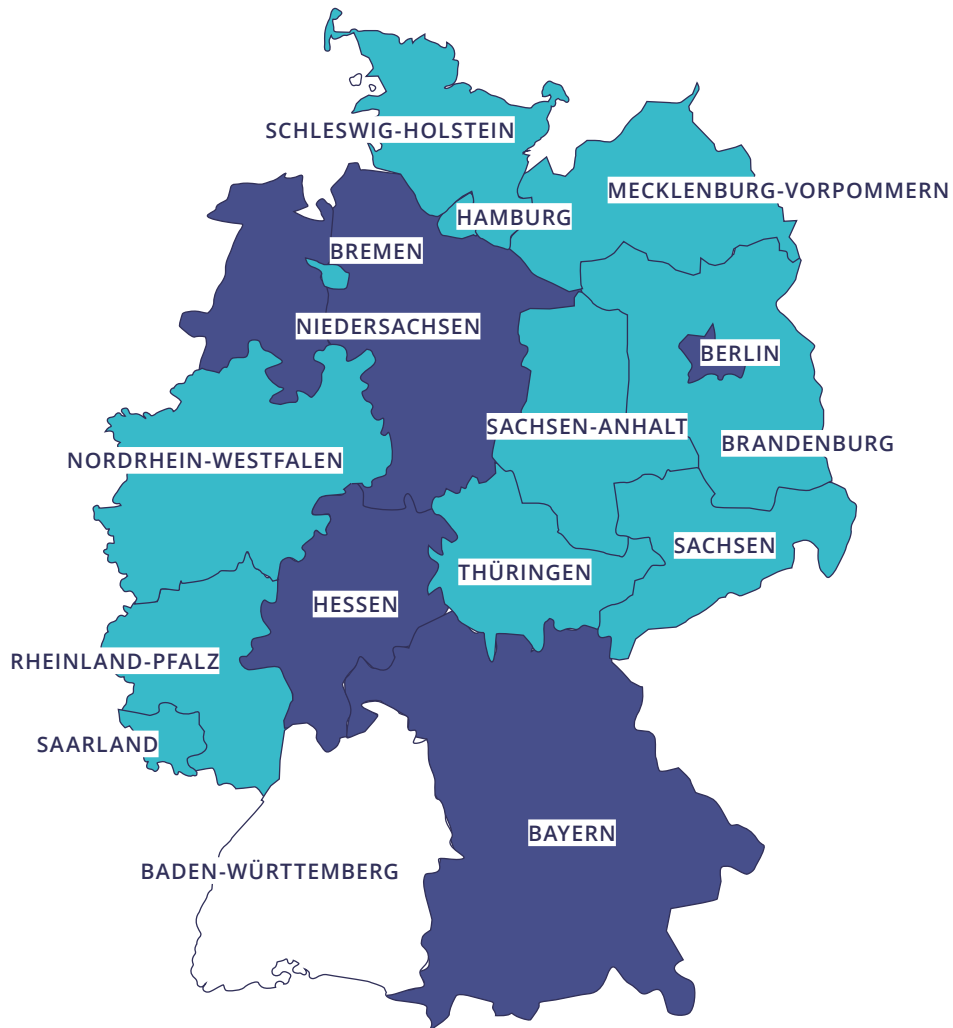
**ab 1. Juli 2022**  
Grundsteuer proaktiv abzugeben

**in 2024**  
Grundsteuerbescheid ergeht

**ab 1. Januar 2025**  
neue Grundsteuer tritt in Kraft



# STEUERMODELLE BUNDESLÄNDER



Für sämtliche Grundstücke gelten in den einzelnen Bundesländern unterschiedliche Modelle zur Berechnung der Grundsteuer. Egal in welchem Bundesland Sie Ihre Flächenberechnungen für die Grundsteuererklärung benötigen oder wo Ihre Standorte in Deutschland auch verteilt sind – wir erfüllen bundesländerübergreifend alle gesetzlichen Anforderungen.

## GESCHÄFTSGRUNDSTÜCKE

### BUNDESMODELL

Bruttogrundfläche  
Grundstücksfläche  
Nutzungs- bzw. Wohnfläche  
Lage der Immobilie  
Bodenrichtwert

### LÄNDERMODELLE

Bruttogrundfläche  
Grundstücksfläche  
**Nutzungs- bzw. Wohnfläche**  
Bodenrichtwert

# ÜBERBLICK – LEISTUNGSPAKETE

## LEISTUNGSPAKETE NACH WUNSCH

*Flächendigitalisierung bedarfsgerecht und passgenau*

Für die Grundsteuererklärung benötigen Sie im **Bundesmodell** unser **BASIC-Paket** zur Ermittlung der Bruttogrundfläche. Für die **Ländermodelle** sind in der Regel die Nutzflächen nach DIN 277 bzw. WoFIV und damit unser **PLUS-Paket** erforderlich. Auch wenn Ihre Standorte auf unterschiedliche Bundesländer und Modelle verteilt sind, können wir Ihnen passgenaue Lösungen anbieten.

Über die geforderten Standards zur Grundsteuerreform hinaus, können Sie im **PREMIUM-Paket** vom Aufmass der Brutto-Grundfläche bis zum 3D-Modell mit Messfunktion alle Formen des digitalen Aufmaßes erhalten. Diese detaillierte Datenbasis kann für zukünftige Vorhaben wie Umbauten, Brandschutz-Themen oder BIM-Modelle verwendet werden – ein echter Mehrwert. Mit den digitalen Flächen-Berechnungen und Flächen-Visualisierungen erhalten Sie eine effiziente, informatorische Grundlage für **Ihr Corporate Real Estate Management (CREM)**.

## BASIC

AUFMASS DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE JE GEBÄUDE MIT LASERTECHNIK
ERSTELLEN EINES VERMASSTEN GRUNDRISSES (GEBÄUDEAUSSENMASSE)
BRUTTOGRUNDFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277
DATEN IM DXF- ODER DWG-FORMAT
LOKALE DATEI FÜR VIRTUELLEN RUNDGANG UM GEBÄUDE (AUSSENANSICHT) MIT MESSFUNKTION

FÜR BUNDESMODELL

(IMMOBILIE  
AUSSEN)

## PLUS

ALLE LEISTUNGEN VON „BASIC“ UND ZUSÄTZLICH

AUFMASS DER NUTZFLÄCHEN JE ETAGE UND GEBÄUDE MIT LASERTECHNIK
ERSTELLEN VERMASSTER GRUNDRISSE JE ETAGE
NUTZUNGSFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277
DATEN IM DXF- ODER DWG-FORMAT
LOKALE DATEI FÜR VIRTUELLEN RUNDGANG UM GEBÄUDE (AUSSENANSICHT) MIT MESSFUNKTION

FÜR LÄNDERMODELL

(IMMOBILIE  
AUSSEN+INNEN)

## PREMIUM

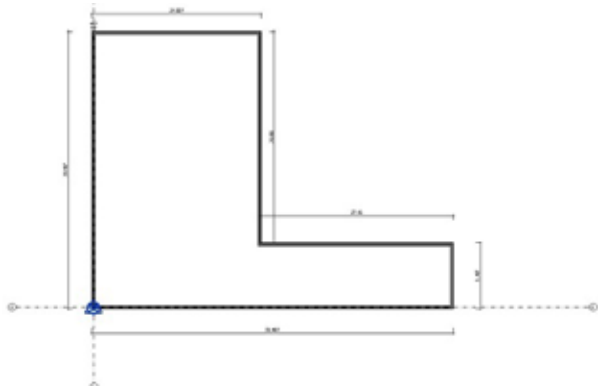
ALLE LEISTUNGEN VON „PLUS“ UND ZUSÄTZLICH

VIRTUELLES 3D-MODELL
BIM-MODELL LOD (LEVEL OF DETAIL) 100-500 ODER CAD-MODELL
DATEN IM IFC-FORMAT (ODER AUF WUNSCH ANDERE DATENFORMATE)
LOKALE DATEI FÜR 3D-VISUALISIERUNG

GEBÄUDE-DIGITALISIERUNG FÜR CREM

(CORPORATE REAL  
ESTATE MANAGEMENT)

# LEISTUNGSPAKET BASIC



Beispiel: vermaßter Grundriss

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE NACH DIN 277-2016				
Gebäude 1	m	m	Bruttogrundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	
KG	12,00	18,50	222,00	246,00
	6,00	4,00	24,00	
EG	16,00	18,50	296,00	
1. OG	16,00	18,50	296,00	296,00
2. OG	16,00	18,50	296,00	296,00

Beispiel: Berechnung der Bruttogrundfläche



Beispiel: virtueller Rundgang um das Gebäude (außen)

## BASIC

AUFMASS DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE JE GEBÄUDE MIT LASERTECHNIK

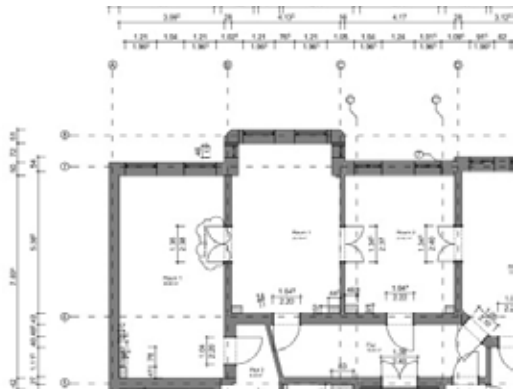
ERSTELLEN EINES VERMASSTEN GRUNDRISSES (GEBÄUDEAUSSENMASSE)

BRUTTOGRUNDFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277

DATEN IM DXF- ODER DWG-FORMAT

LOKALE DATEI FÜR VIRTUELLEN RUNDGANG UM GEBÄUDE (AUSSENANSICHT) MIT MESSFUNKTION

# LEISTUNGSPAKET PLUS



Beispiel: vermaßter Grundriss

BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHE NACH DIN 277-2016

Erdgeschoss (Einheit 1)			NUF/m <sup>2</sup>	TF/m <sup>2</sup>	VF/m <sup>2</sup>
Raum 1-1	1,43	5,62	8,03		
	1,81	1,62	2,92		
	0,5	0,77	0,30	11,25	0,00
Raum 1-2	1,99	1,40	2,79	0,00	0,00
Raum 1-3	2,37	1,23	2,90		
	0,5	0,72	0,26	7,54	0,00
Raum 1-4	1,99	4,12	8,15		
	1,12	0,14	0,15	0,00	8,34
Raum 1-5	4,37	5,43	33,70		

Beispiel: Nutzflächenberechnung

## PLUS

ALLE LEISTUNGEN VON „BASIC“ UND ZUSÄTZLICH

AUFMASS DER NUTZFLÄCHEN JE ETAGE UND GEBÄUDE MIT LASERTECHNIK

ERSTELLEN VERMÄSSTER GRUNDRISS JE ETAGE

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277

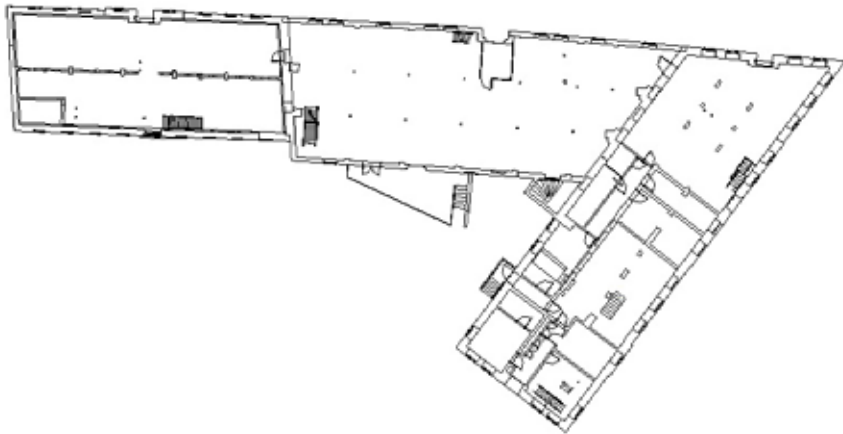
DATEN IM DXF- ODER DWG-FORMAT

LOKALE DATEI FÜR VIRTUELLEN RUNDGANG UM GEBÄUDE (AUSSENANSICHT) MIT MESSFUNKTION

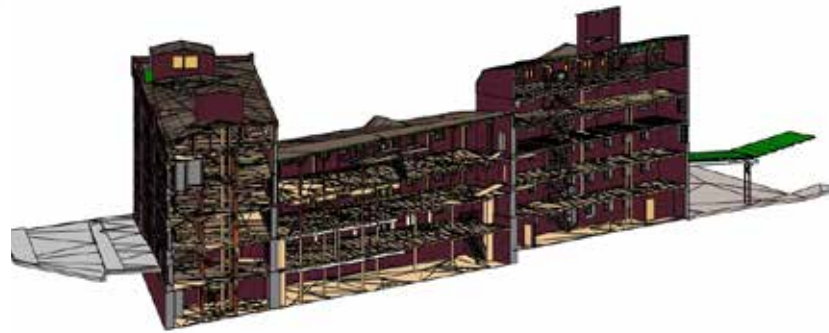


Beispiel: virtueller Rundgang um und durch das Gebäude (außen und innen)

# LEISTUNGSPAKET PREMIUM



Beispiel: 3D-Grundriss



Beispiel: 3D-Modell



Beispiel: Punktwolke

## PREMIUM

ALLE LEISTUNGEN VON  
„PLUS“ UND ZUSÄTZLICH

VIRTUELLES 3D-MODELL

BIM-MODELL LOD (LEVEL  
OF DETAIL) 100-500 ODER  
CAD-MODELL

DATEN IM IFC-FORMAT  
(ODER AUF WUNSCH  
ANDERE DATENFORMATE)

LOKALE DATEI FÜR 3D-  
VISUALISIERUNG

# ANFRAGE & ANGEBOT

## INTERESSIERT? SO GEHT ES WEITER.

Damit wir Ihnen ein genaues Angebot erstellen können, werden folgende Angaben benötigt:

### BASIC

→

- Objektadresse
- Anzahl der Gebäude
- Anzahl der Geschosse
- Keller ja/nein
- Ansprechpartner

### PLUS

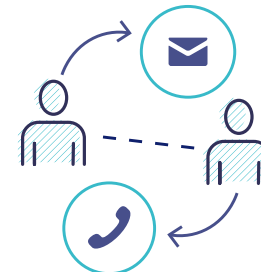
→ *zusätzlich noch*

- Anzahl der Miet-/Nutz-einheiten je Gebäude
- Art des Gebäudes (gem. Anlage 24 BewG)

### PREMIUM

→ *zusätzlich noch*

- gewünschtes LoD (Level of Detail)



ANFRAGE SENDEN AN →  
[flaechen@immowert-ag.de](mailto:flaechen@immowert-ag.de)



# IHRE ANSPRECHPARTNER

MINDEN



**JÖRN BUSCHE**

MÜNCHEN



**ANDREAS WEINDL**

## IMMOWERT AG

Der starke Partner für alle Fragen rund um die Immobilienbewertung: Bundesweit für Sie da mit dem vollen Leistungsspektrum – kompetent, leistungsstark und zuverlässig!

## KONTAKT

 089 - 17 60 16

 [info@immowert-ag.de](mailto:info@immowert-ag.de)

Bei Fragen helfen wir Ihnen gerne weiter.

Mo. - Fr. von 8:00 - 18:00 Uhr

Sa. von 9:00 - 13:00 Uhr

**IMMOWERT**   
AG  
REAL ESTATE VALUATION

Hopfenstraße 8 · 80335 München  
[www.immowert-ag.de](http://www.immowert-ag.de)