

# Erläuterung zum Grundsteuerwertbescheid

Finanzamt Musterstadt  
-Bewertungsstelle-  
Musterstadt, den 13.12.2022  
Finanzallee 7  
**Aktenzeichen 101/123/0001/005/001/7**  
Bitte bei Rückfragen angeben) Telefon: 0333/224466  
Telefax: 0333/113355  
Finanzamt Musterstadt  
Herrn und Frau  
Tino Muster und  
Lisa Muster  
Hauptstraße 5  
99999 Musterstadt  
**Bescheid  
über  
den Grundsteuerwert  
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022**

A. Für das Grundstück in Musterstadt, Hauptstraße 5, Gemarkung Kleinöd, Flur-Nr. 3, Flurstücks-Nr. 25/74 werden zum 1.1.2022 festgestellt:  
**Grundsteuerwert**  
Art - Wohnungseigentum **183.000 €**  
**Zurechnung** - Anteil der Ehegatten  
1/2 Herr Tino Muster 91.500 €  
1/2 Frau Lisa Muster 91.500 €

**B. Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren**  
Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).  
Liegenschaftszinssatz für das Grundstück  
Bodenrichtwert **80,00 €/m²**  
Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum 3,0 %

## Briefkopf

Erkennbar ist das zuständige Finanzamt, das den Bescheid erlassen hat sowie eine Telefonnummer des zuständigen Arbeitsbereiches im Finanzamt.

## Mitteilung des Grundsteuerwertes

Der Grundsteuerwert ist das Ergebnis der nachfolgend dargestellten Berechnung.

Weiterhin zu sehen:

- Gebäudeart wie in der Erklärung angegeben
- Zurechnung wie in der Erklärung angegeben

## Berechnung des Grundsteuerwertes - Bodenrichtwert

- Bodenrichtwert wie in der Erklärung angegeben
- Liegenschaftszinssatz: § 256 BewG:  
ist ein Zinssatz, mit dem der Wert des Grundstücks abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird; es gelten folgende Zinssätze:
  - 2,5% für Ein- und Zweifamilienhäuser
  - 3,0% für Wohnungseigentum
  - 4,0% für Mietwohngrundstücke bis zu sechs Wohnungen
  - 4,5% für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen

|   |                     |
|---|---------------------|
| Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags              |                     |
| Gebäude 1   |                     |
| Restnutzungsdauer des Gebäudes                          |                     |
| Baujahr   | vor 1949            |
| wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer                     | 80 Jahre            |
| gemäß Anlage 38 zum BewG                                |                     |
| Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt        | weniger als 7 Jahre |
| mindestens 30% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer | 24 Jahre            |

### Berechnung des Grundsteuerwertes - Baujahr

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Wohngebäuden beträgt 80 Jahre (Anlage 30 BewG).

Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022

abzüglich Baujahr (hier vor 1949)

= Alter des Gebäudes mind. 73 Jahre

Somit beträgt die Restnutzungsdauer weniger als 7 Jahre.

Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt jedoch mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer.

30% von 80 Jahren = 24 Jahre

Soweit die ermittelte Restnutzungsdauer kleiner als 24 Jahre ist, werden bei der weiteren Berechnung als Mindestgröße 24 Jahre zugrunde gelegt.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG                                       |                       |
| für Wohnungseigentum   |                       |
| mit einem Baujahr vor 1949   |                       |
| im Land Sachsen-Anhalt   |                       |
| Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke. |                       |
| Für die Mietniveaustufe 3 erfolgte keine Anpassung der Nettokaltmieten.  |                       |
| 1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> und mehr           |                       |
| Gesamte Wohn-/Nutzfläche   | 185 m <sup>2</sup>    |
| x monatliche Nettokaltmiete  | 5,74 €/m <sup>2</sup> |
| Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung                                | 1.061,90 €            |
| Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude                                | 1.061,90 €            |
| x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag                                     | 12.742,80 €           |

### Berechnung des Grundsteuerwertes - Wohnfläche

Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus den in Anlage 39 nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge.

Eine Nettokaltmiete wird unabhängig von der Art der Nutzung (selbst genutzt oder vermietet) angesetzt. Damit wird fiktiv errechnet, welcher Ertrag (= Miete) monatlich mit dem Gebäude erwirtschaftet werden könnte, wenn es nicht eigengenutzt wird.

Die Wohnfläche ergibt sich aus den Angaben in der Erklärung.

|  |             |
|--|-------------|
| Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)         |             |
| Anzahl Garagenstellplätze                            | 0           |
| x monatliche Nettokaltmiete                          | 35,00 €     |
| Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze | 0,00 €      |
| x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag                 | 0,00 €      |
| Rohertrag des Grundstücks                            | 12.742,80 € |
| Jährlicher Rohertrag der Wohnung                     | 12.742,80 € |
| + jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze        | 0,00 €      |
| Rohertrag des Grundstücks                            | 12.742,80 € |

### Berechnung des Grundsteuerwertes - Garagenstellplatz

Für jeden (Tief-)Garagenstellplatz werden 35 € fiktive Nettokaltmiete angesetzt. In diesem Beispiel gibt es keinen Garagenstellplatz.

Im Ergebnis ergibt sich aus der Hochrechnung auf ein Jahr (x 12 Monate) der **Rohertrag des Grundstücks**.

|   |             |            |
|---|-------------|------------|
| Reinertrag des Grundstücks  |             |            |
| Rohrertrag des Grundstücks  | 12.742,80 € |            |
| - Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG<br>29% vom Rohrertrag | 3.695,41 €  |            |
| Reinertrag des Grundstücks  |             | 9.047,39 € |

|   |            |              |
|---|------------|--------------|
| Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks  |            |              |
| Reinertrag des Grundstücks  | 9.047,39 € |              |
| x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG<br>für den Liegenschaftszinssatz 3,0%<br>und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren | 16,94      |              |
| Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks  |            | 153.262,79 € |

|   |                        |             |
|---|------------------------|-------------|
| Ermittlung des abgezinsten Bodenwertes  |                        |             |
| Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG<br>bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %<br>und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren | 0,4919                 |             |
| Fläche  | 757 m <sup>2</sup>     |             |
| x Bodenrichtwert  | 80,00 €/m <sup>2</sup> |             |
| Bodenwert vor Abzinsung   | 60.560,00 €            |             |
| x Abzinsungsfaktor  | 0,4919                 |             |
| abgezinster Bodenwert   |                        | 29.789,46 € |

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| Ermittlung des Grundsteuerwertes                   |              |                  |
| Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren            |              |                  |
| kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks         | 153.262,79 € |                  |
| + abgezinster Bodenwert                            | 29.789,46 €  |                  |
| Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren            |              | 183.052,25 €     |
| Prüfung des Mindestwerts                           |              |                  |
| Bodenwert vor Abzinsung                            | 60.560,00 €  |                  |
| davon 75 %   |              | 45.420,00 €      |
| Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren            |              | 183.052,25 €     |
| maßgeblich ist der höhere der beiden Werte         |              |                  |
| <b>Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €</b> |              | <b>183.000 €</b> |

### Ermittlung des Reinertrages

Vom Rohrertrag des Grundstücks werden pauschal Bewirtschaftungskosten abgezogen, vgl. § 255 BewG und Anlage 40. Dies umfasst alle Kosten die nicht umlagefähig sind und durch die Benutzung des Hauses als Wohngebäude zwangsläufig entstehen (z. B. Erhaltungsaufwendungen, Instandhaltung, Anpassung an den Standard / Renovierung, Unterhaltungskosten).

### Kapitalisierter Reinertrag

In Abhängigkeit vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes (siehe zuvor) wird ein Vervielfältiger nach Anlage 37 zum Bewertungsgesetz angewendet. Damit wird errechnet, wieviel Ertrag unter Beachtung der Restnutzungsdauer mit dem Wohngebäude noch erzielt werden kann.

### Ermittlung des abgezinsten Bodenwertes

Fläche x Bodenrichtwert (beides wie in der Erklärung angegeben) = Bodenwert  
Der Bodenwert ist mit dem sich aus Anlage 41 ergebenden Abzinsungsfaktor zu multiplizieren. Der jeweilige Abzinsungsfaktor bestimmt sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.  
Damit soll berücksichtigt werden, dass der Ertrag nicht aus dem Grund und Boden gezogen wird (wie bei der Land- und Forstwirtschaft), sondern durch die Berechnung mithilfe der pauschalierten Nettokaltmiete aus dem Wohngebäude resultiert. Daher wird der Bodenwert entsprechend abgezinst (sprich „kleingerechnet“).

### Ermittlung des Grundsteuerwertes

kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks  
+ abgezinster Bodenwert  
= Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren

zusätzlich Prüfung Mindestwert:

- Grundstück ohne Gebäude (entspricht Bodenwert)
- Grundstück mit Gebäude (so wie berechnet)
- der höhere Wert ist maßgeblich

Mit der Gegenüberstellung soll vermieden werden, dass ein bebautes Grundstück niedriger bewertet wird, als ein unbebautes Grundstück.