

Finanzamt Musterstadt
Bewertungsbezirk 1

Musterstadt, den 10.10.2022
Finanzallee 7

Aktenzeichen 151/123/0001/005/001/7
(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 den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Musterstadt,
Gemarkung Musterhausen, Flurstücks-Nr. 270/3, 264/5, 648/6, 46/1
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert		2.500 €
Art - Betrieb der Land- und Forstwirtschaft		
Zurechnung - Anteil der Ehegatten		
1/2 Herr Tino Muster		1.250 €
1/2 Frau Lisa Muster		1.250 €

B. Berechnung des land- und forstwirtschaftlichen Grundsteuerwerts

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebten Abschnitt des Zweiten Teils des
Bewertungsgesetzes (BewG).

Ermittlung der Reinerträge der einzelnen Nutzungen

Ermittlung der Reinerträge

Reinertrag landwirtschaftliche Nutzung		
Eigentumsfläche	32,16 Ar	
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	2,52 €/Ar	
Grundbetrag		81,04 €

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:

- Flurstücke; sollten auf Grund einer Zeichenbegrenzung nicht alle
Flurstücke aufgeführt sein, erscheint „u. a.“ (und andere)
- Vermögensart: Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
- Zurechnung der Anteile

Reinertrag (1)

- Fläche wie in der Erklärung angegeben; Darstellung in Ar
(32,16 Ar = 3.216 m² = 0,3216 Hektar)
- werden in der Erklärung mehrere Flurstücke / Flächen erklärt, werden
alle Flächen einer Nutzungsart (z. B. landwirtschaftliche Nutzung)
zusammengerechnet und in Summe dargestellt;
in diesem Beispiel wurden folgende landwirtschaftlich genutzte Flächen
erklärt: 1.037 m² + 1.542 m² + 637 m² = 3.216 m² = 32,16 Ar
- der Faktor von 2,52 ergibt sich aus Anlage 27 zum BewG und wird
immer bei landwirtschaftlicher Nutzung angewendet

Grundbetrag		81,04 €	
Ertragsmesszahl	919 EMZ		
x Faktor gemäß Anlage 27 zum BewG	0,041 €/EMZ		
ergibt		37,68 €	
Summe			118,72 €

Reinertrag forstwirtschaftliche Nutzung			
Wuchsgebiet Südthüringisches-Oberfränkisches Trias-Hügelland			
Eigentumsfläche	16,31 Ar		
x Faktor gemäß Anlage 28 zum BewG 106,95 €/ha,			
entspricht	1,0695 €/Ar		
ergibt		17,44 €	
Summe			17,44 €
Summe der Reinerträge			136,16 €

Grundsteuerwert des Betriebs der Land und Forstwirtschaft			
Summe der Reinerträge	136,16 €		
x Kapitalisierungsfaktor	18,6		
Ertragswert			2.532,58 €
abgerundet auf volle 100 €			2.500 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €			2.500 €

Reinertrag (2)

- Wird ein Flurstück landwirtschaftlich genutzt, ist auch die jeweilige Ertragsmesszahl zu erklären. Diese kann dem Grundsteuer Viewer Thüringen entnommen werden. Sie ist das Ergebnis der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz und drückt die natürliche Ertragsfähigkeit einer bodengeschätzten Fläche aus. Die Ertragsmesszahl der einzelnen Flächen wird in einer Summe dargestellt.
- Der Faktor von 0,041 ergibt sich aus Anlage 27 zum BewG und wird immer auf die Ertragsmesszahl angewendet.

Reinertrag (3)

- In diesem Beispiel wurden neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen auch forstwirtschaftlich genutzte Flächen erklärt.
- Je nach Lage und dem daraus resultierenden Wuchsgebiet wird die Fläche mit einem Euro-Betrag je Hektar bzw. umgerechnet in Ar multipliziert. Der Wert ergibt sich aus der Anlage 28 zum Bewertungsgesetz.
- Die einzelnen Reinerträge werden anschließend in einer Summe dargestellt.

Grundsteuerwert

- Der Reinertrag wird mit einem Kapitalisierungsfaktor von 18,6 multipliziert und ergibt so den Ertragswert.
- Dieser wird auf volle 100 € abgerundet und ergibt den Grundsteuerwert.
- Der Grundsteuerwert wird im Bescheid über den Grundsteuermessbetrag mit der Steuermesszahl multipliziert und ergibt den Grundsteuermessbetrag (vgl. Berechnung der Grundsteuer auf <https://finanzen.thueringen.de/themen/steuern/grundsteuer/bescheid-vom-finanzamt>)