

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 das Grundstück in Musterstadt, Hauptstraße 5, Gemarkung Kleinöd,  
Flur-Nr. 3, Flurstücks-Nr. 25/74  
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

**Grundsteuerwert**

193.100 €

**Art** - Wohnungseigentum

**Zurechnung** - Anteil der Ehegatten

1/2	Herr Tino Muster	96.550 €
1/2	Frau Lisa Muster	96.550 €

#### 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  
Liegenschaftszinssatz für  
Wohnungseigentum

80,00 €/m<sup>2</sup>

3,0 %

## Briefkopf

Erkennbar ist das zuständige Finanzamt, dass 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 Reinertrag

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes		
Baujahr	vor 1949	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
gemäß Anlage 38 zum Bewertungsgesetz		weniger als 7 Jahre
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt		24 Jahre
mindestens 30% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer		

Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG  
für Wohnungseigentum  
mit einem Baujahr vor 1949  
im Land Thüringen

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	6,12 €/m <sup>2</sup>	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		1.132,20 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		1.132,20 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohrertrag		13.586,40 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)  
Anzahl Garagenstellplätze

x monatliche Nettokaltmiete	0	
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze	35,00 €	0,00 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohrertrag		0,00 €

Rohrertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohrertrag der Wohnung	13.586,40 €	
+ jährlicher Rohrertrag der Garagenstellplätze	0,00 €	
Rohrertrag des Grundstücks		13.586,40 €

## Berechnung des Grundsteuerwertes - Baujahr

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

Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022

abzüglich Baujahr (hier vor 1949)

= Restnutzungsdauer von 7 Jahren

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.

## Berechnung des Grundsteuerwertes - Wohnfläche

Der jährliche Rohrertrag 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.

## 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 **Rohrertrag des Grundstücks.**

Reinertrag des Grundstücks		
Rohrertrag des Grundstücks	13.586,40 €	
- Bewirtschaftungskoten gemäß Anlage 40 zum BewG 29% vom Rohertrag	3.940,06 €	
Reinertrag des Grundstücks		9.464,34 €

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	9.464,34 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG für den Liegenschaftszinssatz 3,0% und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren	16,94	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		163.409,00 €

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts		
Abzinsfaktor gemäß Anlage 41 zum Bewertungsgesetz bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % 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 Absinzzfaktor	0,4919	
abgezinster Bodenwert		29.789,46 €

Ermittlung des Grundsteuerwertes		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren kapitalisierte Reinertrag des Grundstücks + abgezinster Bodenwert	163.409,00 € 29.789,46 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		193.198,46 €
Prüfung Mindestwert Bodenwert vor Abzinsung	60.560,00 €	
davon 75 %		45.420,00 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		193.198,46 €
<b>Grundsteuerwert, abgerundet auf voll 100 €</b>		<b>193.100 €</b>

## Ermittlung des Reinertrages

Vom Rohertrag 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 unbebautes Grundstück höher bewertet wird, als ein bebautes Grundstück.