

Aktenzeichen: **XXX/XXX-X-XXXXX.X**
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon XXXXX XXXX-X
Telefax XXXX XXXXXXXXXXXXX

Finanzamt

Bescheid

XXXX
XXXX XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXX XXXXXXXX

**Eigentümerin/Eigentümer
oder empfangsbev. Person**

auf den 1. Januar 2022

über die

**Feststellung
des Grundsteuerwerts**

Der Bescheid ergeht mit Wirkung für und gegen alle Feststellungsbeteiligten.

Hauptfeststellung **1**

Feststellung

Für die wirtschaftliche Einheit
in der Gemeinde YYYY
YYYYY YYYYY
YYYYYYYYYY
werden festgestellt:

Lage des Grundstücks (Adresse)

**Gemarkung
(Stadt/Gemeinde)**

Art der wirtschaftlichen Einheit **2**

Grundstücksart:
Einfamilienhaus

Wert der wirtschaftlichen Einheit

Grundsteuerwert 386.900 € **3**

Zurechnung des Grundsteuerwerts **4**

Zurechnung:

XY

Geburtsdatum: XX.XX.XXXX

Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren **5**

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

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Bodenrichtwert 550,00 €/m² **6**

Liegenschaftszinssatz für
Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5 % **7**

Bei einem Bodenrichtwert über 500 €/m²
Verringerung des Liegenschaftszinssatzes
um 0,1 Prozentpunkte für jede volle 100 €,
anzusetzender Liegenschaftszinssatz 2,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags **8**

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Baujahr 1969
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 53 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG 80 Jahre
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 53 Jahre
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt 27 Jahre **9**

Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG **10**
für das Einfamilienhaus
mit dem Baujahr 1969
im Land Nordrhein-Westfalen

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr			
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	140 m ²		11
Monatliche Nettokaltmiete	5,82 €/m ²		
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	1,16 €/m ²		12
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	6,98 €/m ²		
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		977,20 €	
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		977,20 €	
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		11.726,40 €	
Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)			
Anzahl Garagenstellplätze	2		
Monatliche Nettokaltmiete	35,00 €		
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	7,00 €		
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	42,00 €		
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze		84,00 €	
x 12 ergibt jährlichen Rohertrag		1.008,00 €	
Rohertrag des Grundstücks			
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen		11.726,40 €	
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze		1.008,00 €	
Rohertrag des Grundstücks		12.734,40 €	10
Reinertrag des Grundstücks			
Rohertrag des Grundstücks		12.734,40 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG			13
25 % vom Rohertrag	3.183,60 €		
Reinertrag des Grundstücks		9.550,80 €	14
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks			
Reinertrag des Grundstücks	9.550,80 €		
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	19,46		15
für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 %			
und die Restnutzungsdauer von 27 Jahren			
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		185.858,57 €	8
Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts			
Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG			
bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 800 m ²	0,89		
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG			
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %			
und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren	0,5134		
Fläche	800 m ²		
x Bodenrichtwert	550,00 €/m ²		
x Umrechnungskoeffizient	0,89		
Bodenwert vor Abzinsung		391.600,00 €	
x Abzinsungsfaktor	0,5134		
Abgezinster Bodenwert		201.047,44 €	16
Ermittlung des Grundsteuerwerts			
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren			
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		185.858,57 €	
+ abgezinster Bodenwert		201.047,44 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		386.906,01 €	17
Prüfung des Mindestwerts			
Bodenwert vor Abzinsung		391.600,00 €	
davon 75 %		293.700,00 €	18
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		386.906,01 €	
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		386.906,01 €	
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		386.900 €	3

Erläuterungen

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Bescheid auf den 1. Januar 2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts vom XX.XX.2023

Rechtsbehelfsbelehrung

Dieser Bescheid kann mit dem Einspruch angefochten werden.

Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen Einspruch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens.

Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen, diesem elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.

Die Frist für die Einlegung eines Einspruchs beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen dieser Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.

Bei Zustellung mit Zustellungsurkunde oder mittels Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekanntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

Hinweis: Die in diesem Bescheid getroffenen Entscheidungen werden anderen Bescheiden (Folgebescheiden) zugrunde gelegt. Einwendungen gegen diese Entscheidungen können nur durch Einspruch gegen diesen Bescheid innerhalb der Einspruchsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebescheid.

+— weitere Informationen —+

Öffnungszeiten:

Service- / Informationsstelle
Mo.-Fr. 7:30-12:00 Uhr
Do. 13:30-16:00 Uhr

Dienstsiegel

*

*

Hinweise zum Grundsteuerwertbescheid (Ertragswertverfahren)

1

Hauptfeststellung:

Die Feststellung des Grundsteuerwerts erfolgt auf den sogenannten Hauptfeststellungszeitpunkt. Dies ist der 1. Januar 2022. Es werden daher die Wertverhältnisse und die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde gelegt, die am 1. Januar 2022 bei dem jeweiligen Grundstück vorliegen.

Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig sieben Jahre, so dass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 erfolgt.

2

wirtschaftliche Einheit:

Eine wirtschaftliche Einheit besteht aus dem Grund und Boden – und zwar aus dem Grund und Boden allein, wenn er nicht bebaut ist (unbebautes Grundstück) – oder aus dem Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (z.B. Gebäude), wenn er bebaut ist (bebautes Grundstück). Grundsätzlich wird für jede wirtschaftliche Einheit ein Grundsteuerwert festgestellt. Insgesamt gibt es neben unbebauten Grundstücken acht weitere Grundstücksarten (z.B. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mietwohngrundstück)

3

Grundsteuerwert:

Aufgrund der Grundsteuerreform wird der bisherige Einheitswert durch den Grundsteuerwert ersetzt. Der festgesetzte Grundsteuerwert (hier: 386.900 Euro) dient als Grundlage für den Grundsteuermessbescheid [*Verlinkung*]. Der Grundsteuerwert ist nicht an die Finanzkasse zu entrichten.

4

Zurechnung:

Hier wird aufgeführt, wem die wirtschaftliche Einheit gehört bzw. zuzurechnen ist. Besonderheit bei Erbbaurecht:

Der Gesamtwert von Grund und Boden sowie Gebäude wird der bzw. dem **Erbbauberechtigten** zugerechnet. Dies ist die Person, die das Nutzungsrecht für das Grundstück hat.

Besonderheit bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:

Für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden und das damit belastete Grundstück wird ein Gesamtwert ermittelt. Dieser wird der **Eigentümerin bzw. dem Eigentümer des Grund und Bodens** zugerechnet.

5

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren ist das Bewertungsverfahren für "Wohngrundstücke", d. h. für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum.

Siebenter Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes:

Dieser Abschnitt des Bewertungsgesetzes regelt die Bewertung des Grundbesitzes für die ab dem Kalenderjahr 2025 zu zahlende Grundsteuer. Ein Link zum Gesetz ist [hier](#) zu finden.

6

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert (hier: 550,00 Euro/m²) ist ein durchschnittlicher Lagewert zur Bestimmung des Werts des Grundstücks. Er wird von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt. Den Bodenrichtwert für Ihr Grundstück in Nordrhein-Westfalen finden Sie über das [Grundsteuerportal](#).

7

Liegenschaftszinssatz:

Der gesetzlich vorgegebene Liegenschaftszinssatz (hier: 2,5 %) ist der Zinssatz, mit dem der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. Rechtsgrundlage: [§ 256 BewG](#).

Der Liegenschaftszins wird in einem späteren Schritt zur Bestimmung des Vervielfältigers benötigt (s. Nr. 14: Berechnung des kapitalisierten Reinertrags).

8

Kapitalisierter Reinertrag:

Im Folgenden wird der kapitalisierte Reinertrag des Grundstücks ermittelt. Aus diesem ergibt sich später der festgesetzte Grundsteuerwert.

Rechtsgrundlage: [§ 253 BewG](#).

9

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer (hier: 27 Jahre) ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (hier: 80 Jahre), die sich aus [Anlage 38 zum BewG](#) ergibt, und dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt (hier: 53 Jahre).

Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängern, wird eine Verlängerung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dies ist nur bei einer Kernsanierung (vollständige Sanierung eines Gebäudes) der Fall. Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Besteht eine Abbruchverpflichtung für das Gebäude, wird die verbleibenden Restnutzungsdauer bis zum Jahr des Abrisses berücksichtigt.

Baujahr:

Als Baujahr (hier: 1969) gilt das Jahr, in dem das Gebäude(teil) erstmals bezugsfertig war. Ein Gebäude(teil) ist dann bezugsfertig, sobald es von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern oder Benutzerinnen bzw. Benutzern bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend.

Alter:

Das Alter des Gebäude(teil)s (hier: 53 Jahre) wird durch Abzug des Jahres der Bezugsfertigkeit des Gebäude(teil)s (Baujahr) vom Jahr des Hauptfeststellungszeitpunkts (1. Januar 2022) bestimmt.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:

Die gesetzlich vorgegebene wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt für Wohngrundstücke einheitlich 80 Jahre, vgl. [Anlage 38 zum BewG](#).

10

Rohertrag:

Der Rohertrag (hier: 12.764,40 Euro) ergibt sich aus der typisierten monatlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Für die Bestimmung der Nettokaltmiete sind die Grundstücksart und das Baujahr des Gebäudes entscheidend. Die monatliche Nettokaltmiete für Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage) beträgt 35 € je Garagenstellplatz. Die Nettokaltmieten sind gesetzlich vorgegeben: [Anlage 39 zum BewG](#).

11

Wohnfläche:

Die Wohnfläche (hier: 140 m²) ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung.

Ist bei einem vor 2004 errichteten Gebäude nur die nach der II. Berechnungsverordnung ermittelte Wohnfläche bekannt und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, können auch diese angesetzt werden.

Nutzfläche:

Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind.

Nebenträume – wie z. B. Abstellräume, Heizungsräume, Kellerräume, Trockenräume, Waschräume, Tiefgaragenstellplätze und Garagen – sind nicht einzubeziehen.

12

Mietniveaustufe:

Jeder Gemeinde ist in eine entsprechende Mietniveaustufe (hier: Stufe 5) zugeordnet. Dies ergibt sich aus der Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 BewG ([Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV](#)). Ausgehend vom durchschnittlichen Mietniveau sind auf die monatliche Nettokaltmiete lageabhängig ggf. pauschalierte Zu- oder Abschläge (hier: 20 % Zuschlag) nach [Anlage 39 zum BewG](#) vorzunehmen.

13

Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten (hier: 3.183,60 Euro) werden vom des Grundstücks Rohertrag (s. Nr. 10: 12.764,40 Euro) abgezogen. Das ergibt den Reinertrag (s. Nr. 8: 9.550,80 Euro).

Als Bewirtschaftungskosten werden die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis berücksichtigt, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die Bewirtschaftungskosten sind gesetzlich vorgegeben: [Anlage 40 zum BewG](#).

14

Reinertrag:

Der Reinertrag (hier: 9.550,80 Euro) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag des gesamten Grundstücks (s. Nr. 10: 12.734,40 Euro) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (s. Nr. 13: 3.186,60 Euro). Rechtsgrundlage: [§ 254 BewG](#).

15

Vervielfältiger:

Der Vervielfältiger hängt vom Liegenschaftszinssatz (s. Nr. 7: 2,5 %) und von der Restnutzungsdauer (s. Nr. 9: 27 Jahre) des Gebäudes ab. Die gesetzlich vorgegebenen Vervielfältiger können in der [Anlage 37 zum BewG](#) nachgelesen werden.

16

Abgezinsten Bodenwert:

Für die Feststellung des Grundsteuerwerts ist der Bodenwert abzuzinsen. Der Bodenwert (hier: 391.600 Euro) wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{rcccl} \text{Fläche} & & \times & \text{Bodenrichtwert} & & \times & \text{Umrechnungskoeffizient} \\ \text{(hier: 800 m}^2\text{)} & & & \text{(hier: 550 Euro)} & & & \text{(hier: 0,89)} \end{array}$$

Umrechnungskoeffizienten:

Durch den gesetzlich vorgegebenen Ansatz eines Umrechnungskoeffizienten wird bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus die Wertabhängigkeit des Bodenrichtwerts in Relation zur Fläche (Grundstücksgröße) berücksichtigt (vgl. [Anlage 36 zum BewG](#)).

Andere als die gesetzlichen Umrechnungskoeffizienten werden bei der Grundsteuerwertermittlung nicht berücksichtigt.

Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße ist die (ggf. anteilige) Fläche des Flurstücks bzw. der Flurstücke in Quadratmetern (hier: 800 m²), soweit sie zu dem Grundstück (der wirtschaftlichen Einheit) gehört.

Abzinsungsfaktor:

Der Bodenwert (hier: 391.600 Euro) wird mit dem gesetzlich vorgegebenen Abzinsungsfaktor gemäß [Anlage 41 zum BewG](#) abgezinst. Der Abzinsungsfaktor ist abhängig vom gesetzlich normierten Liegenschaftszinssatz (s. Nr. 7) und der Restnutzungsdauer (s. Nr. 9) des Gebäudes.

17

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren:

Der Ertragswert (hier: 386.906,01 Euro) ist die Summe aus dem kapitalisierten Reinertrag des Grundstücks (hier: 185.858,57 Euro) und dem abgezinsten Bodenwert (hier: 201.047,44 Euro).

Die Werte für den Grund und Boden, das Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen sind hiermit abgegolten.

18

Prüfung des Mindestwerts:

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert muss gemäß [§ 251 BewG](#) mindestens 75 % des nicht abgezinsten Bodenwerts (hier: 293.700 Euro) betragen. Das heißt, der ermittelte Wert darf nicht unter einem bestimmten Wertekorridor, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre, liegen. Daher findet hier eine Vergleichsrechnung statt.

In diesem Fall liegt der errechnete Grundsteuerwert (hier: 386.906,01 Euro) über dem Mindestwert. Daher ist dieser anzusetzen. Im letzten Schritt wird der Grundsteuerwert auf volle Hundert Euro abgerundet.

Hinweise zum Grundsteuerwertbescheid (Ertragswertverfahren)

1

Hauptfeststellung:

Die Feststellung des Grundsteuerwerts erfolgt auf den sogenannten Hauptfeststellungszeitpunkt. Dies ist der 1. Januar 2022. Es werden daher die Wertverhältnisse und die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde gelegt, die am 1. Januar 2022 bei dem jeweiligen Grundstück vorliegen.

Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig sieben Jahre, so dass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 erfolgt.

2

wirtschaftliche Einheit:

Eine wirtschaftliche Einheit besteht aus dem Grund und Boden – und zwar aus dem Grund und Boden allein, wenn er nicht bebaut ist (unbebautes Grundstück) – oder aus dem Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (z.B. Gebäude), wenn er bebaut ist (bebautes Grundstück). Grundsätzlich wird für jede wirtschaftliche Einheit ein Grundsteuerwert festgestellt. Insgesamt gibt es neben unbebauten Grundstücken acht weitere Grundstücksarten (z.B. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mietwohngrundstück)

3

Grundsteuerwert:

Aufgrund der Grundsteuerreform wird der bisherige Einheitswert durch den Grundsteuerwert ersetzt. Der festgesetzte Grundsteuerwert (hier: 386.900 Euro) dient als Grundlage für den [Grundsteuermessbescheid](#). Der Grundsteuerwert ist nicht an die Finanzkasse zu entrichten.

4

Zurechnung:

Hier wird aufgeführt, wem die wirtschaftliche Einheit gehört bzw. zuzurechnen ist. Besonderheit bei Erbbaurecht:

Der Gesamtwert von Grund und Boden sowie Gebäude wird der bzw. dem **Erbbauberechtigten** zugerechnet. Dies ist die Person, die das Nutzungsrecht für das Grundstück hat.

Besonderheit bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:

Für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden und das damit belastete Grundstück wird ein Gesamtwert ermittelt. Dieser wird der **Eigentümerin bzw. dem Eigentümer des Grund und Bodens** zugerechnet.

5

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren ist das Bewertungsverfahren für "Wohngrundstücke", d. h. für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum.

Siebenter Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes:

Dieser Abschnitt des Bewertungsgesetzes regelt die Bewertung des Grundbesitzes für die ab dem Kalenderjahr 2025 zu zahlende Grundsteuer. Ein Link zum Gesetz ist [hier](#) zu finden.

6

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert (hier: 550,00 Euro/m²) ist ein durchschnittlicher Lagewert zur Bestimmung des Werts des Grundstücks. Er wird von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt. Den Bodenrichtwert für Ihr Grundstück in Nordrhein-Westfalen finden Sie über das [Grundsteuerportal](#).

7

Liegenschaftszinssatz:

Der gesetzlich vorgegebene Liegenschaftszinssatz (hier: 2,5 %) ist der Zinssatz, mit dem der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. Rechtsgrundlage: [§ 256 BewG](#).

Der Liegenschaftszins wird in einem späteren Schritt zur Bestimmung des Vervielfältigers benötigt (s. Nr. 14: Berechnung des kapitalisierten Reinertrags).

8

Kapitalisierter Reinertrag:

Im Folgenden wird der kapitalisierte Reinertrag des Grundstücks ermittelt. Aus diesem ergibt sich später der festgesetzte Grundsteuerwert.

Rechtsgrundlage: [§ 253 BewG](#).

9

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer (hier: 27 Jahre) ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (hier: 80 Jahre), die sich aus [Anlage 38 zum BewG](#) ergibt, und dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt (hier: 53 Jahre).

Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängern, wird eine Verlängerung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dies ist nur bei einer Kernsanierung (vollständige Sanierung eines Gebäudes) der Fall. Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Besteht eine Abbruchverpflichtung für das Gebäude, wird die verbleibenden Restnutzungsdauer bis zum Jahr des Abrisses berücksichtigt.

Baujahr:

Als Baujahr (hier: 1969) gilt das Jahr, in dem das Gebäude(teil) erstmals bezugsfertig war. Ein Gebäude(teil) ist dann bezugsfertig, sobald es von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern oder Benutzerinnen bzw. Benutzern bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend.

Alter:

Das Alter des Gebäude(teil)s (hier: 53 Jahre) wird durch Abzug des Jahres der Bezugsfertigkeit des Gebäude(teil)s (Baujahr) vom Jahr des Hauptfeststellungszeitpunkts (1. Januar 2022) bestimmt.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:

Die gesetzlich vorgegebene wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt für Wohngrundstücke einheitlich 80 Jahre, vgl. [Anlage 38 zum BewG](#).

10**Rohertrag:**

Der Rohertrag (hier: 12.764,40 Euro) ergibt sich aus der typisierten monatlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Für die Bestimmung der Nettokaltmiete sind die Grundstücksart und das Baujahr des Gebäudes entscheidend. Die monatliche Nettokaltmiete für Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage) beträgt 35 € je Garagenstellplatz. Die Nettokaltmieten sind gesetzlich vorgegeben: [Anlage 39 zum BewG](#).

11**Wohnfläche:**

Die Wohnfläche (hier: 140 m²) ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung.

Ist bei einem vor 2004 errichteten Gebäude nur die nach der II. Berechnungsverordnung ermittelte Wohnfläche bekannt und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, können auch diese angesetzt werden.

Nutzfläche:

Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind.

Nebenzimmer – wie z. B. Abstellräume, Heizungsräume, Kellerräume, Trockenräume, Waschräume, Tiefgaragenstellplätze und Garagen – sind nicht einzubeziehen.

12**Mietniveaustufe:**

Jeder Gemeinde ist in eine entsprechende Mietniveaustufe (hier: Stufe 5) zugeordnet. Dies ergibt sich aus der Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 BewG ([Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV](#)). Ausgehend vom durchschnittlichen Mietniveau sind auf die monatliche Nettokaltmiete lageabhängig ggf. pauschalierte Zu- oder Abschläge (hier: 20 % Zuschlag) nach [Anlage 39 zum BewG](#) vorzunehmen.

13**Bewirtschaftungskosten:**

Die Bewirtschaftungskosten (hier: 3.183,60 Euro) werden vom des Grundstücks Rohertrag (s. Nr. 10: 12.764,40 Euro) abgezogen. Das ergibt den Reinertrag (s. Nr. 8: 9.550,80 Euro).

Als Bewirtschaftungskosten werden die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis berücksichtigt, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die Bewirtschaftungskosten sind gesetzlich vorgegeben: [Anlage 40 zum BewG](#).

14**Reinertrag:**

Der Reinertrag (hier: 9.550,80 Euro) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag des gesamten Grundstücks (s. Nr. 10: 12.734,40 Euro) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (s. Nr. 13: 3.186,60 Euro). Rechtsgrundlage: [§ 254 BewG](#).

15Vervielfältiger:

Der Vervielfältiger hängt vom Liegenschaftszinssatz (s. Nr. 7: 2,5 %) und von der Restnutzungsdauer (s. Nr. 9: 27 Jahre) des Gebäudes ab. Die gesetzlich vorgegebenen Vervielfältiger können in der [Anlage 37 zum BewG](#) nachgelesen werden.

16Abgezinsten Bodenwert:

Für die Feststellung des Grundsteuerwerts ist der Bodenwert abzuzinsen. Der Bodenwert (hier: 391.600 Euro) wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{rcccl} \text{Fläche} & & \times & \text{Bodenrichtwert} & & \times & \text{Umrechnungskoeffizient} \\ \text{(hier: 800 m}^2\text{)} & & & \text{(hier: 550 Euro)} & & & \text{(hier: 0,89)} \end{array}$$

Umrechnungskoeffizienten:

Durch den gesetzlich vorgegebenen Ansatz eines Umrechnungskoeffizienten wird bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus die Wertabhängigkeit des Bodenrichtwerts in Relation zur Fläche (Grundstücksgröße) berücksichtigt (vgl. [Anlage 36 zum BewG](#)).

Andere als die gesetzlichen Umrechnungskoeffizienten werden bei der Grundsteuerwertermittlung nicht berücksichtigt.

Grundstücksgröße:

Die Grundstücksgröße ist die (ggf. anteilige) Fläche des Flurstücks bzw. der Flurstücke in Quadratmetern (hier: 800 m²), soweit sie zu dem Grundstück (der wirtschaftlichen Einheit) gehört.

Abzinsungsfaktor:

Der Bodenwert (hier: 391.600 Euro) wird mit dem gesetzlich vorgegebenen Abzinsungsfaktor gemäß [Anlage 41 zum BewG](#) abgezinst. Der Abzinsungsfaktor ist abhängig vom gesetzlich normierten Liegenschaftszinssatz (s. Nr. 7) und der Restnutzungsdauer (s. Nr. 9) des Gebäudes.

17Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren:

Der Ertragswert (hier: 386.906,01 Euro) ist die Summe aus dem kapitalisierten Reinertrag des Grundstücks (hier: 185.858,57 Euro) und dem abgezinsten Bodenwert (hier: 201.047,44 Euro).

Die Werte für den Grund und Boden, das Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen sind hiermit abgegolten.

18Prüfung des Mindestwerts:

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert muss gemäß [§ 251 BewG](#) mindestens 75 % des nicht abgezinsten Bodenwerts (hier: 293.700 Euro) betragen. Das heißt, der ermittelte Wert darf nicht unter einem bestimmten Wertekorridor, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre, liegen. Daher findet hier eine Vergleichsrechnung statt.

In diesem Fall liegt der errechnete Grundsteuerwert (hier: 386.906,01 Euro) über dem Mindestwert. Daher ist dieser anzusetzen. Im letzten Schritt wird der Grundsteuerwert auf volle Hundert Euro abgerundet.