

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

Telefon XXXXX/XXXX-XXXX  
Telefax XXXX XXXXXXXX

Finanzamt

### Bescheid

auf den 1. Januar 2022

XXXX  
XXXXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXX XXXXXXXX

Eigentünerin/Eigentümer oder empfangsbev. Person

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 XXXXX **Gemarkung (Stadt/Gemeinde)**  
XXXXX XXXXX  
XXXXXXXXXX XX **Lage des Grundstücks (Adresse)**  
werden festgestellt:

#### Art der wirtschaftlichen Einheit **2**

Grundstücksart:  
Teileigentum

#### Wert der wirtschaftlichen Einheit **3**

Grundsteuerwert . . . . . 143.700 € **4**

#### Zurechnung des Grundsteuerwerts

Zurechnung:

XXXX  
XXXX  
XXXX  
Geburtsdatum: XX.XX.XXXX

#### Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Sachwertverfahren **5**

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

#### Ermittlung des Bodenwerts **6**

Bodenwert  
Fläche . . . . . 253 m<sup>2</sup>  
x Bodenrichtwert . . . . . 115,00 €/m<sup>2</sup>  
Bodenwert . . . . . 29.095,00 €

#### Ermittlung des Gebäudesachwerts **7**

Gebäude / Gebäudeteil 1  
Lageplan-Nummer XXX

Baujahr . . . . . 1900  
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt . . . . . 122 Jahre  
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG . . . . . 80 Jahre  
Jahr der Kernsanierung . . . . . 1990  
- 10% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer . . . . . 8 Jahre  
fiktives Baujahr . . . . . 1982  
fiktives Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt . . . . . 40 Jahre

Bruttogrundfläche . . . . . 253 m<sup>2</sup> **8**

Normalherstellungskosten gemäß Anlage 42 zum BewG	9	
für die Gebäudeart 1		
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)		
und dem fiktiven Baujahr 1982		695 €/m <sup>2</sup>
x Baupreisindex für das vierte Vierteljahr 2021		148,6 %
angepasste Normalherstellungskosten		1.032,77 €/m <sup>2</sup>
x Bruttogrundfläche		253 m <sup>2</sup>
Gebäudenormalherstellungswert		261.290,81 €

Alterswertminderung		
Gebäudenormalherstellungswert	261.290,81 €	10
x fiktives Alter des Gebäudes		40 Jahre
: wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
ergibt die Alterswertminderung, maximal		130.645,40 €

Gebäudewert		
Gebäudenormalherstellungswert	261.290,81 €	11
- Alterswertminderung	130.645,40 €	
Gebäudewert		130.645,41 €

Gebäudesachwert . . . . . 130.645,41 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Sachwertverfahren		
Bodenwert	29.095,00 €	12
+ Gebäudesachwert	130.645,41 €	
ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks	159.740,41 €	
x Wertzahl gemäß Anlage 43 zum BewG	0,90	
bei einem vorläufigen Sachwert von 159.740,41 €		
und einem Bodenrichtwert von 115,00 €/m <sup>2</sup>		
Grundsteuerwert im Sachwertverfahren		143.766,37 €

Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert	29.095,00 €	13
davon 75 %	21.821,25 €	
Grundsteuerwert im Sachwertverfahren	143.766,37 €	
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		143.766,37 €

**Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 € . . . . . 143.700 € 14**

**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](http://www.finanzamt.de) (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

**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.

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

+ weitere Informationen +

Öffnungszeiten:

Service- u Informationsstelle  
Mo - Di 07:30 -15:30 Uhr  
Do 07:30 - 17:00 Uhr  
Mi geschlossen  
Fr 07:30 - 12:00 Uhr

Dienstsiegel

\*

\*220727\*

## Hinweise zum Grundsteuerwertbescheid (Sachwertverfahren)

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: 143.700 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

### Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist das Bewertungsverfahren für „Nichtwohngrundstücke“, das heißt für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke.

### 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

#### Bodenwert:

Als Bodenwert (hier: 29.095 Euro) ist der Wert des unbebauten Grundstücks anzusetzen.

#### Fläche:

Die Fläche (hier: 253 m<sup>2</sup>) ist die Grundstücksgröße. Die Grundstücksgröße ist die – gegebenenfalls anteilige – Fläche des Flurstücks oder der Flurstücke, soweit sie zu dem Grundstück gehört.

#### Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert (hier: 115 Euro/m<sup>2</sup>) 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

#### Gebäudesachwert:

Der Gebäudesachwert (hier: 130.645,41 Euro) wird getrennt vom Grund- und Boden ermittelt.

#### Baujahr:

Als Baujahr (hier: 1900) 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: 122 Jahre) wird durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäude(teil)s (Baujahr) vom Jahr des Hauptfeststellungszeitpunkts (1. Januar 2022) bestimmt.

#### wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:

Die gesetzlich vorgegebene Gesamtnutzungsdauer ist der [Anlage 38 zum BewG](#) zu entnehmen.

#### Kernsanierung:

Sind nach der Bezugfertigkeit 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.

8

Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche (hier: 253 m<sup>2</sup>) ergibt sich unter anderem aus den Berechnungen der Architektinnen und Architekten.

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Fläche eines Gebäudes, die sich ergibt, wenn man alle Grundflächen aller Geschosse (einschließlich Keller- und Dachgeschosse) eines Gebäudes einschließlich deren konstruktive Umschließungen (z.B. Wände, Dach) addiert (siehe [Anlage 42 zum BewG](#)).

9

Angepasste Normalherstellungskosten:

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Gebäudesachwerts sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten eines Gebäudes, sondern der Mittelwert, also das, was die Errichtung eines bestimmten Gebäudes typischerweise kostet.

Die Normalherstellungskosten (hier: 1.032,77 Euro/m<sup>2</sup>) sind gesetzlich in der [Anlage 42 zum BewG](#) vorgegeben. Sie sind auf dem Kostenstand 2010 ermittelt worden und müssen nach Maßgabe des zum Hauptfeststellungszeitpunkt maßgeblichen Baupreisindizes angepasst werden.

Gesonderte Angaben zu Außenanlagen sind nicht erforderlich. Bauliche Anlagen wurden bereits dadurch berücksichtigt, dass die Normalherstellungskosten pauschal um drei Prozent erhöht wurden.

Für Gebäudearten, die nicht in der [Anlage 42 zum BewG](#) aufgeführt sind, sind die Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäude maßgebend.

Gebäudeart:

Die Gebäudeart (hier: 1 = Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)) ist relevant für die Ermittlung des Gebäudesachwerts. Die Gebäudeart haben Sie in der Regel in der Feststellungserklärung angegeben.

Baupreisindex:

Die Normalherstellungskosten sind zuletzt auf dem Kostenstand des Jahres 2010 ermittelt worden. Deshalb müssen die Werte an die Preisentwicklung angepasst werden. Dies passiert, indem der maßgebende Baupreisindex angewendet wird.

Das Bundesministerium der Finanzen hat den maßgebenden Baupreisindex (148,6 Prozent) mit [Schreiben vom 11. Februar 2022](#) veröffentlicht.

Gebäudenormalherstellungswert:

Der Gebäudenormalherstellungswert ergibt sich durch Multiplikation der an den Hauptfeststellungszeitpunkt angepassten Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche des Gebäudes.

11

Gebäudewert:

Der Gebäudewert ergibt sich durch Abzug der Alterswertminderung vom Gebäudenormalherstellungswert.

### 30%iger Mindestwert des Gebäudes

Der Gebäudewert ist regelmäßig mit mindestens 30% des Gebäudenormalherstellungswerts anzusetzen. Dies ist gesetzlich vorgegeben. Hintergrund ist, dass auch ältere Gebäude, die laufend instandgehalten wurden und daher noch benutzbar sind, gegebenenfalls trotz Ablauf der typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer einen verbleibenden Wert haben.

12

### Grundsteuerwert im Sachwertverfahren:

Der Grundsteuerwert im Sachwertverfahren ist das Produkt aus dem vorläufigen Sachwert des Grundstücks (hier: 159.740,41 Euro) und der Wertzahl (hier: 0,9).

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

### Vorläufiger Sachwert:

Die Summe aus dem [Bodenwert](#) und dem bzw. den Gebäudesachwert(en) ergibt den vorläufigen Sachwert. Er ist mittels einer Wertzahl an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst wird.

### Wertzahl:

Die Wertzahl ist gesetzlich in [Anlage 43 zum BewG](#) vorgegeben. Sie dient dazu, den vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtliche Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung), insbesondere zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse.

13

### Prüfung des Mindestwerts:

Der im typisierten Sachwertverfahren ermittelte Wert darf gemäß § 251 BewG 75 % des Bodenwerts nicht unterschreiten. 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.

14

Der Grundsteuerwert ist gemäß [§ 230 BewG](#) auf volle 100 € abzurunden.