

Finanzamt Mayen
-Bewertungsstelle-

Aktenzeichen 729/000/8000/000/000/0
Bitte bei Rückfragen angeben)

56727 Mayen, den
Westbahnhofstr. 11
Telefon: xxxxx/xxxx-0
Telefax: xxxxx/xxxx-xxxxx

FA-56703 Mayen

Herrn und Frau
Max Mustermann und
Erika Mustermann
Musterstr. 1
12345 Musterstadt

Bescheid
über
den Grundsteuerwert
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

A. Für das Grundstück in Musterstadt, Musterstr. 1,
Gemarkung Musterstadt, Flur-Nr. 1, Flurstücks-Nr. 999
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert 283.100 €,
Art - Einfamilienhaus,

Zurechnung - Anteil der Ehegatten

1/2 Herr Max Mustermann 141.550 €

1/2 Frau Erika Mustermann 141.550 €

B. Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren

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

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Bodenrichtwert	220,00 €/m ²
Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1
Lageplan-Nummer 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Baujahr	2005
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	17 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	80 Jahre
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	17 Jahre
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt	63 Jahre

Restnutzungsdauer länger

Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Einfamilienhaus
mit dem Baujahr 2005
im Land Rheinland-Pfalz

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr

Gesamte Wohn-/Nutzfläche	130 m ²
Monatliche Nettokaltmiete	7,72 €/m ²
- 20,0 % Abschlag	
für die Mietniveaustufe 1	1,54 €/m ²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	6,18 €/m ²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung	803,40 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude	803,40 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag	9.640,80 €

Nettokaltmiete höher

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)

Anzahl Garagenstellplätze	1
Monatliche Nettokaltmiete	35,00 €
- 20,0 % Abschlag	
für die Mietniveaustufe 1	7,00 €
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	28,00 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze	28,00 €

x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag 336,00 €

Rohertrag des Grundstücks

Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	9.640,80 €
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	336,00 €
Rohertrag des Grundstücks	9.976,80 €

Reinertrag des Grundstücks

Rohertrag des Grundstücks	9.976,80 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG	
18 % vom Rohertrag	1.795,82 €
Reinertrag des Grundstücks	8.180,98 €



Bewirtschaftungskosten
niedriger

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks

Reinertrag des Grundstücks	8.180,98 €
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	31,56
für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und die Restnutzungsdauer von 63 Jahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	258.191,73 €



Restnutzungsdauer länger,
dadurch Abzinsungsfaktor
niedriger

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen

abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG

bei einer maßgebenden

Grundstücksgröße $\geq 500 \text{ m}^2$ 1,00

Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG

bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %

und einer Restnutzungsdauer von 63 Jahren 0,2111

Fläche	538 m ²
x Bodenrichtwert	220,00 €/m ²
x Umrechnungskoeffizient	1,00
Bodenwert vor Abzinsung	118.360,00 €
x Abzinsungsfaktor	0,2111
abgezinster Bodenwert	24.985,80 €



Restnutzungsdauer länger,
dadurch Abzinsungsfaktor
niedriger

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	258.191,73 €
+ abgezinster Bodenwert	24.985,80 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	283.177,53 €

Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	118.360,00 €	
davon 75 %	88.770,00 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		283.177,53 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		283.177,53 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		283.100 €

Datenschutzhinweis:

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

RT 04.11.22