


Aktenzeichen xxxxxxxxxxxx
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Telefon: xxxxxxxxxxxx
Telefax: xxxxxxxxxxxx

FA- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx K4000
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DV 10.22 0,85 Deutsche Post  xxxxxxxx
xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx

Bescheid über
den Grundsteuerwert
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

Frau und Herrn
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx und
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A. Für das Grundstück in xxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx,
Flur-Nr. xxx, Flurstücks-Nr. xxxxxxx
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert 191.400 €,
Art - Einfamilienhaus,

Zurechnung - Anteil der Ehegatten		
1/2	Frau xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	95.700 €
1/2	Herr xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	95.700 €

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 65,00 €/m²
Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Baujahr	vor 1949	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	80 Jahre	
Jahr der Kernsanierung - 10% der wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer	1998	
fiktives Baujahr	8 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer - fiktives Alter des Gebäudes	1990	
im Hauptfeststellungszeitpunkt	80 Jahre	
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt	32 Jahre	48 Jahre

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG für das Einfamilienhaus mit dem fiktiven Baujahr 1990 im Land Rheinland-Pfalz

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	130 m ²	
Monatliche Nettokaltmiete	6,25 €/m ²	
- 20,0 % Abschlag für die Mietniveaustufe 1	1,25 €/m ²	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	5,00 €/m ²	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		650,00 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		650,00 €

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		7.800,00 €
Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)		1
Anzahl Garagenstellplätze		
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	7.800,00 €	
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	336,00 €	
Rohertrag des Grundstücks		8.136,00 €
 Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag des Grundstücks	8.136,00 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG		
21 % vom Rohertrag	1.708,56 €	
Reinertrag des Grundstücks		6.427,44 €
 Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	6.427,44 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	27,77	
für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 %		
und die Restnutzungsdauer von 48 Jahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		178.490,01 €
 Ermittlung des abgezinster Bodenwerts		
Umrechnungskoeffizient wegen		
abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG		
bei einer maßgebenden		
Grundstücksgröße >= 650 m ²	0,94	
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG		
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %		
und einer Restnutzungsdauer von 48 Jahren	0,3057	
 Fläche	696 m²	
x Bodenrichtwert	65,00 €/m ²	
x Umrechnungskoeffizient	0,94	
Bodenwert vor Abzinsung	42.525,60 €	
x Abzinsungsfaktor	0,3057	
abgezinster Bodenwert		13.000,08 €
 Ermittlung des Grundsteuerwerts		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	178.490,01 €	
+ abgezinster Bodenwert	13.000,08 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		191.490,09 €
 Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	42.525,60 €	
davon 75 %	31.894,20 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	191.490,09 €	
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		191.490,09 €
 Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		191.400 €

C. Erläuterungen

Diesem Bescheid liegen Ihre (am xxxxxx um xxxxxxxx Uhr) in authentifizierter Form übermittelten Daten zugrunde.

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.

Rechtsbehelfsbelehrung

1. Allgemeines

- 1.1 Sie können die mit diesem Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid) bekannt gegebenen Entscheidungen mit dem **Einspruch** anfechten. 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. Bei mehreren Beteiligten (Gesellschaft oder Gemeinschaft) ist zur Einlegung des Einspruchs der in § 352 Abgabenordnung benannte Personenkreis befugt.
- 1.2 Auch wenn Sie einen Einspruch einlegen, kann die zur Erhebung der Grundsteuer berechnete Gemeinde den angefochtenen Grundlagenbescheid der Festsetzung der Grundsteuer zugrunde legen. Entsprechendes hinsichtlich der Bindungswirkung des Grundlagenbescheides gilt, soweit der Grundsteuerwertbescheid für andere Steuern von Bedeutung ist.
- 1.3 Der Einspruch ist beim vorgenannten Finanzamt oder bei der angegebenen Außenstelle schriftlich einzureichen, diesem bzw. dieser elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.
- 1.4 Die **Frist** für die Einlegung des 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 durch Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekanntnis ist der Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

2. Dingliche Wirkung der Bescheide bei Eigentumswechsel

Grundlagenbescheide wirken gegenüber einem **Rechtsnachfolger**, auf den der Gegenstand nach dem Feststellungszeitpunkt mit steuerlicher Wirkung übergeht, auch dann, wenn der Bescheid ihm nicht bekannt gegeben worden ist, es sei denn, die Rechtsnachfolge ist vor Ergehen des Bescheides eingetreten. Wirkt der vorgenannte Grundlagenbescheid ohne Bekanntgabe gegenüber dem Rechtsnachfolger, kann dieser nur innerhalb der für den Rechtsvorgänger maßgebenden Rechtsbehelfsfrist Einspruch einlegen bzw. Klage erheben.

Gegen einen Grundsteuerwertbescheid, der nur die Zurechnung gegenüber dem neuen Eigentümer feststellt (Zurechnungsfortschreibung), können daher keine Einwendungen wegen der Höhe des Grundsteuerwerts und der festgestellten Art des Gegenstandes erhoben werden.

Wichtige Hinweise

Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid können nur durch Anfechtung des Grundlagenbescheides, nicht auch durch Anfechtung eines davon abhängigen weiteren Bescheides (Folgebescheid) angegriffen werden.

Wird ein Grundlagenbescheid berichtigt, geändert oder aufgehoben (z.B. aufgrund eines eingelegten Einspruchs), so werden die davon abhängigen Bescheide von Amts wegen geändert oder aufgehoben.