

Der Grundsteuerwertbescheid (hier: Ertragswertverfahren)

Finanzamt Saarbrücken II
66121 Saarbrücken den 09.03.2023
Mecklenburgring 23
Zi.Nr. 0.150
Telefon: 0681 3000-
Telefax: 0681

Aktenzeichen 055/
(Bitte bei Rückfragen angeben)

FA, Postf. 100944, 66009 Saarbr.

Frau
Maria Muster
Musterstraße 26
66121 Saarbrücken

Bescheid
über
den Grundsteuerwert
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

Der Briefkopf enthält das zuständige **Finanzamt** mit Kontaktdaten, das **Aktenzeichen** und das **Bescheiddatum**.

A. Für das Grundstück in Saarbrücken Musterstraße 26,
Gemarkung , Flur-Nr. 2, Flurstücks-Nr. 39/1
Flur-Nr. 5, Flurstücks-Nr. 23/4
werden zum 1.1.2022 festgestellt:
Grundsteuerwert 124.700 €
Art - Einfamilienhaus,
Zurechnung - Frau Maria Muster , Anteil 1/1.

Dann wird der Grundbesitz mit den entsprechenden Flurstücksangaben aufgeführt und der festgestellte **Grundsteuerwert** ausgewiesen.

Daneben sind die **Grundstücksart** – hier ein Einfamilienhaus – und die Zurechnung zu dem Eigentümer/ den Eigentümern mit dem jeweiligen Anteil dargestellt.

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	75,00 €/m ²
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
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt mindestens 30% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer	weniger als 7 Jahre 24 Jahre

Unter dem Abschnitt „B. Berechnung des Grundsteuerwerts [...]“ wird die Berechnung des Grundsteuerwerts aufgeführt.

Zunächst werden **Bodenrichtwert** und Liegenschaftszinssatz aufgeführt.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 256 BewG) ist der Zinssatz, mit dem der Wert des Grundstücks durchschnittlich und marktüblich verzinst wird.

- 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

Dann wird die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes ermittelt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Wohngebäuden beträgt 80 Jahre (Anlage 30 BewG).

Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022

abzüglich des Baujahrs (hier vor 1949) ergibt die maßgebliche Restnutzungsdauer von hier: < 7 Jahren

Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes wird mit mind. 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

30% von 80 Jahren = **24 Jahre**

Deshalb wird in diesem Fall von der **Mindestrestnutzungsdauer** von 24 Jahren ausgegangen

Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Einfamilienhaus
mit einem Baujahr vor 1949
im Land Saarland

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche		165 m ²
Monatliche Nettokaltmiete	4,71 €/m ²	
- 10,0 % Abschlag		
für die Mietniveaustufe 2	0,47 €/m ²	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	4,24 €/m ²	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		699,60 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		699,60 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohrertrag		8.395,20 €

Der **jährliche Rohrertrag** des Grundstücks ergibt sich aus den in Anlage 39 zum BewG nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes angegebenen **monatlichen Nettokaltmieten je m² Wohnfläche** einschließlich der in Abhängigkeit der **Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge**. Eine Nettokaltmiete wird auch bei Leerstand oder Selbstnutzung angesetzt. Damit wird fiktiv errechnet, welcher Ertrag monatlich mit dem Gebäude erwirtschaftet werden könnte. Auf die tatsächliche Miete kommt es nicht an.

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)		
Anzahl Garagenstellplätze		0
Monatliche Nettokaltmiete	35,00 €	
- 10,0 % Abschlag		
für die Mietniveaustufe 2	3,50 €	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete		31,50 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze		0,00 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohrertrag		0,00 €
Rohrertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohrertrag der Wohnungen	8.395,20 €	
+ jährlicher Rohrertrag der Garagenstellplätze	0,00 €	
Rohrertrag des Grundstücks		8.395,20 €

Für jeden **(Tief-)Garagenstellplatz** werden **35 € fiktive Nettokaltmiete** angesetzt. In diesem Beispiel gibt es keinen Garagenstellplatz.

Nach Hochrechnung der monatlichen Mieten für Gebäude und Garagenstellplätze auf ein Jahr (x 12 Monate) ergibt sich der **Rohrertrag des Grundstücks**.

Reinertrag des Grundstücks	
Rohrertrag des Grundstücks	8.395,20 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG 25 % vom Rohertrag	2.098,80 €
Reinertrag des Grundstücks	6.296,40 €

Vom Rohertrag des Grundstücks werden pauschal **Bewirtschaftungskosten** abgezogen (§ 255 BewG und Anlage 40). Damit sind die nicht umlagefähigen Kosten und die durch die Benutzung des Hauses als Wohngebäude entstehenden Kosten abgegolten (z. B. Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen, Renovierungskosten, Unterhaltungskosten). Das Ergebnis ist der **Reinertrag** des Grundstücks.

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	
Reinertrag des Grundstücks	6.296,40 €
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren	17,88
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	112.579,63 €

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer des Gebäudes wird ein **Vervielfältiger** nach Anlage 37 zum BewG auf den Reinertrag angewendet. Damit wird errechnet, wieviel Ertrag unter Beachtung der Restnutzungsdauer mit dem Wohngebäude noch erzielt werden kann. Das Ergebnis ist **der kapitalisierte Reinertrag** des Grundstücks.

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen
abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG
bei einer maßgebenden
Grundstücksgröße $\geq 600 \text{ m}^2$ **0,95**
Die maßgebende Grundstücksgröße ist die Summe aller mit dem
Umrechnungskoeffizienten anzupassenden Flächen.
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %
und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren **0,5529**

Zur Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern deren Grundstücksflächen vom Durchschnitt abweichen (Anlage 36 zum BewG) ein **Umrechnungskoeffizient** angewandt, der sich aus der Anlage 36 zum BewG ergibt. Der mittels Umrechnungskoeffizient angepasste Bodenwert ist mit dem in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes einschlägigen **Abzinsungsfaktor** (Anlage 41 zum BewG) zu multiplizieren.

Teilfläche 1

Fläche	195 m ²	
x Bodenrichtwert	75,00 €/m ²	
x Umrechnungskoeffizient	0,95	
Bodenwert vor Abzinsung	13.893,75 €	
x Abzinsungsfaktor	0,5529	
abgezinsten Bodenwert der Teilfläche 1		7.681,85 €

Teilfläche 2

Fläche	429 m ²	
x Bodenrichtwert	20,00 €/m ²	
x Umrechnungskoeffizient	0,95	
Bodenwert vor Abzinsung	8.151,00 €	
x Abzinsungsfaktor	0,5529	
abgezinsten Bodenwert der Teilfläche 2		4.506,69 €

abgezinsten Bodenwert		
abgezinsten Bodenwert der Teilfläche 1		7.681,85 €
+ abgezinsten Bodenwert der Teilfläche 2		4.506,69 €
abgezinsten Bodenwert		12.188,54 €
(Bodenwert vor Abzinsung)		22.044,75 €)

Der **abgezinsten Bodenwert** ergibt sich aus der Multiplikation von Fläche, Bodenrichtwert, ggf. Umrechnungskoeffizient und Abzinsungsfaktor.

Besteht das Grundstück aus mehreren Teilflächen (hier: zwei unterschiedliche Bodenrichtwertzonen), erfolgt die Berechnung des abgezinsten Bodenwerts für jede Teilfläche.

Ermittlung des Grundsteuerwerts	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	112.579,63 €
+ abgezinster Bodenwert	12.188,54 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	124.768,17 €
Prüfung des Mindestwerts	
Bodenwert vor Abzinsung	22.044,75 €
davon 75 %	16.533,56 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	124.768,17 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	124.768,17 €
Grundsteuerwert abgerundet auf volle 100 €	124.700 €

Die Summe aus dem kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks und dem abgezinster Bodenwert ergibt den **Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren**.

Dann erfolgt die Prüfung des **Mindestwerts**. Es erfolgt eine Gegenüberstellung des Grundstückswerts ohne Gebäude (davon 75%) und des Grundstückswerts mit Gebäude. Der höhere Wert wird angesetzt.

Damit wird vermieden, dass ein bebautes Grundstück niedriger bewertet wird als ein unbebautes Grundstück.