



# Erläuterungen zum Bescheid über den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag

## Ein- und Zweifamilienhaus/Wohneigentum



Nach der Abgabe der Grundsteuerwerterklärung erhalten Sie von Ihrem Finanzamt

- ▶ den Grundsteuerwertbescheid und
- ▶ den Grundsteuermessbescheid.

Die Bescheide befinden sich regelmäßig in einem Umschlag. **Wichtig zu wissen ist, dass diese beiden Bescheide des Finanzamtes keine Zahlungsverpflichtung enthalten und auch nicht Auskunft darüber geben, in welcher Höhe Sie künftig Grundsteuer an Ihre Stadt oder Gemeinde zu entrichten haben.**

Wie bisher auch, wird Ihnen die Stadt bzw. Gemeinde – in der sich der Grundbesitz befindet – mit dem Grundsteuerbescheid mitteilen, in welcher Höhe Sie Grundsteuer ab 2025 für das jeweilige Grundstück zu zahlen haben.

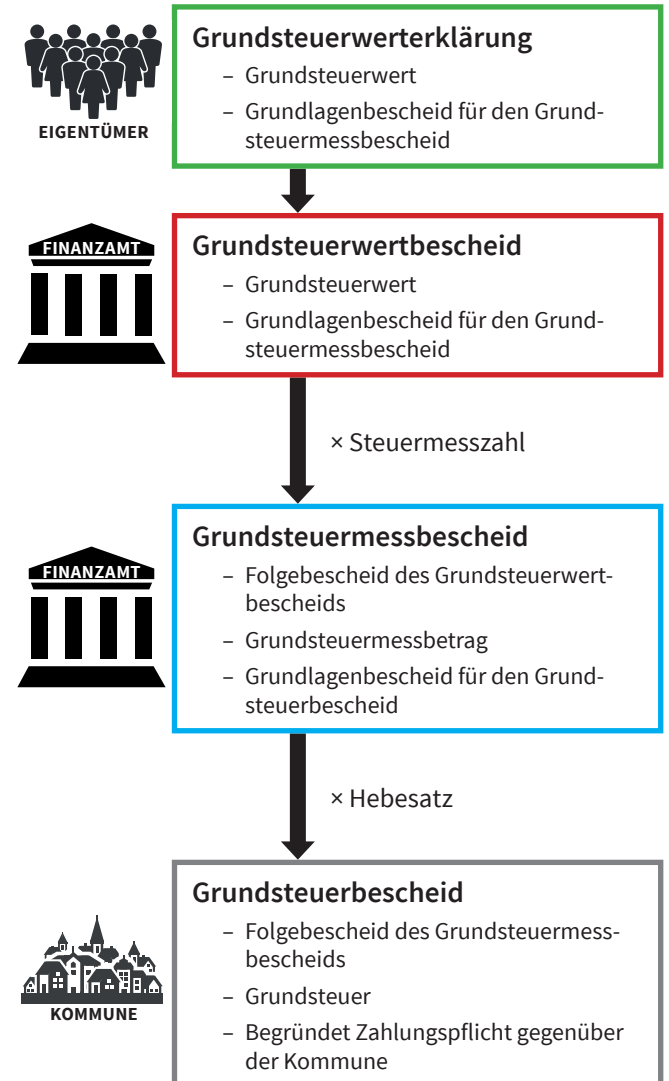
Dennoch sind Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid wichtig. Prüfen Sie, ob Sie die Angaben zu Grundstücks- oder Wohnungsgröße oder beispielsweise dem Bodenrichtwert richtig angegeben haben. Sollte ein Fehler wie etwa ein Zahlendreher unterlaufen sein, haben Sie vier Wochen Zeit, beim Finanzamt Einspruch einzulegen. In den genannten Fällen wird das Finanzamt die Änderung der betroffenen Bescheide prüfen. Die Bearbeitung Ihres Anliegens kann allerdings einige Zeit in Anspruch nehmen.

### Wie wird ermittelt, in welcher Höhe ich ab 2025 Grundsteuer zu zahlen habe?

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt nach einem dreistufigen Modell:

- (1) Auf Grundlage Ihrer Grundsteuerwerterklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert Ihres Grundstücks. Dieser wird durch den Grundsteuerwertbescheid festgestellt.
- (2) Auf Grundlage des Grundsteuerwertbescheids berechnet das Finanzamt unter Anwendung einer gesetzlichen festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag. Dieser wird durch den Grundsteuermessbescheid festgesetzt.
- (3) Auf Grundlage des Grundsteuermessbescheids berechnet die Stadt bzw. Gemeinde unter Anwendung eines Hebesatzes die Grundsteuer. Diese wird durch den Grundsteuerbescheid festgesetzt. **Erst dieser Grundsteuerbescheid begründet für Sie ab dem 1. Januar 2025 eine Zahlungsverpflichtung gegenüber der Stadt bzw. der Gemeinde.** In welcher Höhe die Grundsteuer zu zahlen ist hängt davon ab, welcher Hebesatz durch die Stadt bzw. Gemeinde festgelegt wird.

Den Grundsteuerbescheid erhalten Sie von Ihrer Stadt bzw. Gemeinde. Damit diese die Grundsteuer festsetzen kann, übermittelt das Finanzamt die Daten des Grundsteuermessbescheids an die Stadt bzw. Gemeinde.



### Inhalt:

- Erläuterungen zum Grundsteuerwertbescheid 2
- Erläuterungen zum Grundsteuermessbescheid 6
- Fortsetzung der Erläuterungstexte . . . . . 7

### Muster zum Bescheid über den festgestellten Grundsteuerwert

**Zuständiges Finanzamt**

Finanzamt Musterstadt  
Bewertungsbezirk W000

Aktenzeichen xxx/xxx/xxxx/xxx/xxx/x  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Finanzamt 54321 Musterstadt

-----

Herrn und Frau  
Max Mustermann und  
Erika Mustermann  
Beispielstraße 1  
54321 Musterstadt

A. Für das Grundstück in Musterstadt,  
Gemarkung Musterstadt, Flur-Nr. 4, Flurstücks-Nr. 111  
werden zum 01.01.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert	152.700 €
Art – Einfamilienhaus,	
Zurechnung – Anteil der Ehegatten	
½ Herr Max Mustermann	76.350 €
½ Frau Erika Mustermann	76.350 €

**Bescheiddatum, Anschrift und Kontaktdaten des zuständigen Finanzamtes**

Musterstadt, den 10.10.2022

Finanzamt Musterstadt  
Musterweg 1

Zi.Nr. 100, Frau Müller  
Telefon: 0123 456-789  
Telefax: 0123 456-790

**Aktenzeichen**

Das Aktenzeichen ist im Schriftverkehr mit dem Finanzamt stets anzugeben.

Das Aktenzeichen wird anhand der Lage des Grundstücks (Straße und Hausnummer) gebildet. Ist eine solche Bildung (weil z. B. Straßennamen und Hausnummern durch die Kommune noch nicht vergeben wurden) nicht möglich, kann das Aktenzeichen auch folgendes Format haben: 0xx/xxx/9xx/xxxx/xxx/x

**Anschrift der Empfänger des Grundsteuerwertbescheids**

Als Empfängerin/Empfänger wird die-/derjenige bezeichnet, die/dem der Bescheid zugesandt wird. Haben Sie einer steuerberatenden Person eine Empfangsvollmacht erteilt, z. B. in Ihrer Grundsteuerwerterklärung, dann wird der Grundsteuerwertbescheid der steuerberatenden Person zugesandt.

**Bezeichnung des Bescheids**

Der Grundsteuerwertbescheid beruht auf den von Ihnen in der Grundsteuerwerterklärung gemachten Angaben.

**Grundstück, für das der Grundsteuerwert festgestellt wurde.**

**Höhe des festgestellten Grundsteuerwerts für diese Grundstücksart**

Grundstücksart kann sein: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Wohneigentum. Die Grundstücksart richtet sich nach den vorhandenen Wohnungen.

**Eigentümer/in des Grundstücks auf den Stichtag 01.01.2022**

## Ein- und Zweifamilienhaus/Wohneigentum

### 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 140,00€/ m<sup>2</sup>  
 Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5 %

#### Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1  
 Restnutzungsdauer des Gebäudes vor 1949  
 Baujahr wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt weniger als 7 Jahre  
 mindestens 30% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer 24 Jahre

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

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und mehr  
 Gesamte Wohn-/ Nutzfläche 95 m<sup>2</sup>  
 Monatliche Nettokaltmiete 7,31 €/m<sup>2</sup>  
 - 10,0 % Abschlag für Mietniveaustufe 2 0,73 €/m<sup>2</sup>  
 x angepasste monatliche Nettokaltmiete 6,58 €/m<sup>2</sup>  
 Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung 625,10 €  
 Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude 625,10 €  
 x 12 ergibt den jährlichen Rohrertrag 7.501,20 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)  
 Anzahl der Garagenstellplätze 1  
 Monatliche Nettokaltmiete 35,00 €  
 - 10,0 % Abschlag für Mietniveaustufe 2 3,50 €  
 x angepasste monatliche Nettokaltmiete 31,50 €

### Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ermittelt sich der Wert eines Grundstücks anhand der mit diesem Grundstück zukünftig und nachhaltig zu erzielenden Beträge. Es ist ein typisiertes Verfahren. Auf eine tatsächliche Vermietung kommt es nicht an.

### Bodenrichtwert und Liegenschaftszinssatz

siehe [Erläuterung 1 und 2](#)

### Ermittlung des kapitalisierten Reinertrages

Dabei werden folgende Erklärungsangaben berücksichtigt: Baujahr des Gebäudes, Anzahl der Wohnungen samt Wohnflächen und ggf. Anzahl der Garagen-oder Tiefgaragenstellplätze.

### Ermittlung der Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022

siehe [Erläuterung 3](#)

### Ermittlung des Rohrertrages für das Gebäude

Der Rohrertrag des Gebäudes wird anhand der erklärten Anzahl der Wohnungen, der erklärten Wohnfläche, der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> und der Mietniveaustufe ermittelt. Die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> sind auf Grundlage des Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes ermittelt und in der [Anlage 39](#) zum [Bewertungsgesetz](#) verbindlich festgeschrieben worden.

### Typisierte durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

siehe [Erläuterung 4](#)

### Ermittlung des Rohrertrages für Garagenstellplätze

siehe [Erläuterung 5](#)

## Ein- und Zweifamilienhaus/Wohneigentum

Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		31,50 € 378,00 €	<b>noch zu: Ermittlung des Rohertrages für Garagenstellplätze</b>
Rohertrag des Grundstücks			<b>Rohertrag des Grundstücks</b> Der Rohertrag des Grundstücks ist die Summe des jährlichen Rohertrags des Gebäudes und des jährlichen Rohertrags der Garagenstellplätze.
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	7.501,20 €		
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	378,00 €		
Rohertrag des Grundstücks		7.879,20 €	
Reinertrag des Grundstücks			<b>Ermittlung des Reinertrages des Grundstücks</b> siehe <a href="#">Erläuterung 6</a>
Rohertrag des Grundstücks	7.879,20 €		
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG 25 % vom Rohertrag	1.969,80 €		
Reinertrag des Grundstücks		5.909,40 €	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks			<b>Vervielfältiger</b> Welcher Vervielfältiger anzuwenden ist, ergibt sich aus der <a href="#">Anlage 37</a> zum <a href="#">Bewertungsgesetz</a> . Entscheidend ist die Restnutzungsdauer und der Liegenschaftszinssatz. Der Vervielfältiger wird anhand der erklärten Daten durch das Finanzamt ermittelt.
Reinertrag des Grundstücks	5.909,40 €		
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		105.660,07 €	<b>Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags des Grundstücks</b> Durch Multiplizieren des Reinertrags mit dem Vervielfältiger wird der kapitalisierte Reinertrag des Grundstücks ermittelt.
Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts			<b>Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts</b> siehe <a href="#">Erläuterung 7</a>
Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 700 m <sup>2</sup> Die maßgebende Grundstücksgröße ist die Summe aller mit dem Umrechnungskoeffizienten anzupassenden Flächen.		0,92	<b>Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts</b> siehe <a href="#">Erläuterung 7</a>
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren		0,5529	<b>Ansatz des Umrechnungskoeffizienten nur bei Ein- und Zweifamilienhaus</b> siehe <a href="#">Erläuterung 8</a>
Fläche	661 m <sup>2</sup>		
x Bodenrichtwert	140,00 €/m <sup>2</sup>		
x Umrechnungskoeffizient	0,92		
Bodenwert vor Abzinsung	85.136,80 €		
x Abzinsungsfaktor	0,5529		<b>Abzinsungsfaktor</b> Der anzusetzende Abzinsungsfaktor ermittelt sich aus der <a href="#">Anlage 41</a> zum <a href="#">Bewertungsgesetz</a> anhand der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem Liegenschaftszinssatz. Der Abzinsungsfaktor wird durch das Finanzamt bei der Grundsteuerwertberechnung berücksichtigt.
abgezinster Bodenwert		47.072,14 €	

## Ein- und Zweifamilienhaus/Wohneigentum

Ermittlung des Grundsteuerwerts		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		105.660,07 €
+ abgezinster Bodenwert	47.072,14 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		152.732,21 €
Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	85.136,80 €	
davon 75 %		63.852,60 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		152.732,21 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		152.732,21 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		152.700 €

**Ermittlung des Grundsteuerwerts im Ertragswertverfahren**  
Durch Addieren des kapitalisierten Reinertrags des Grundstücks mit dem abgezinster Bodenwert wird der Grundsteuerwert ermittelt.

**Prüfung des Mindestwerts**  
Aufgrund der Werthaltigkeit des Grund und Bodens bebauter Grundstücke darf der festzustellende Grundsteuerwert für das bebauten Grundstück nicht geringer als 75 % des tatsächlichen Bodenwerts des Grundstücks sein, § 251 Bewertungsgesetz.

**Abrundung des Grundsteuerwerts**  
Zuletzt wird der nach der Prüfung des Mindestwerts ermittelte Grundsteuerwert noch auf volle 100 € abgerundet. Der so ermittelte Betrag ist der durch das Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert.

**Die in diesem Dokument verwendeten Internetlinks im Klartext:**

Bewertungsgesetz	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/">https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/</a>
Anlage 36 zum Bewertungsgesetz	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_36.html">https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_36.html</a>
Anlage 37 zum Bewertungsgesetz	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_37.html">https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_37.html</a>
Anlage 38 zum Bewertungsgesetz	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_38.html">https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_38.html</a>
Anlage 39 zum Bewertungsgesetz	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_39.html">https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_39.html</a>
Anlage 40 zum Bewertungsgesetz	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_40.html">https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_40.html</a>
Anlage 41 zum Bewertungsgesetz	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_41.html">https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_41.html</a>
§ 251 Bewertungsgesetz	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/__251.html">https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/__251.html</a>
§ 256 Bewertungsgesetz	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/__256.html">https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/__256.html</a>
§ 15 Absatz 1 Grundsteuergesetz	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/__15.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/__15.html</a>
Mietniveau-Einstufungsverordnung	<a href="https://www.gesetze-im-internet.de/mietneinv/">https://www.gesetze-im-internet.de/mietneinv/</a>
Informationsportal Grundstücksdaten	<a href="https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de">https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de</a>

Herausgeber: Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg | Heinrich-Mann-Allee 107 | 14473 Potsdam  
Stand: Januar 2023  
[grundsteuer.brandenburg.de](http://grundsteuer.brandenburg.de) | [mdfe.brandenburg.de](http://mdfe.brandenburg.de) | [finanzamt.brandenburg.de](http://finanzamt.brandenburg.de) | [steuer-deine.zukunft.de](http://steuer-deine.zukunft.de)

### Muster zum Bescheid über den festgestellten Grundsteuermessbetrag

**Zuständiges Finanzamt**

**Aktenzeichen**  
Das Aktenzeichen ist im Schriftverkehr mit dem Finanzamt stets anzugeben. Das Aktenzeichen wird anhand der Lage des Grundstücks (Straße und Hausnummer) gebildet. Ist eine solche Bildung (weil z. B. Straßenname und Hausnummer durch die Kommune noch nicht vergeben wurde) nicht möglich, kann das Aktenzeichen auch folgendes Format haben: 0xx/xxx/9xx/xxxx/xxx/x

**Bescheiddatum, Anschrift und Kontaktdaten des zuständigen Finanzamtes**

**Anschrift der Empfänger des Grundsteuermessbescheids**  
Als Empfängerin/Empfänger wird die-/derjenige bezeichnet, die/dem der Bescheid zugesandt wird. Haben Sie einer steuerberatenden Person eine Empfangsvollmacht erteilt, z. B. in Ihrer Grundsteuerwerterklärung, dann wird der Grundsteuermessbescheid der steuerberatenden Person zu gesandt.

**Bezeichnung des Bescheids**  
Das Finanzamt berechnet anhand des festgestellten Grundsteuerwerts (siehe Grundsteuerwertbescheid) und der für die jeweilige Grundstücksart in **§ 15 Absatz 1 Grundsteuergesetz** festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag.

**Grundstück, für das der Grundsteuermessbetrag festgestellt wurde.**

**Höhe des festgestellten Grundsteuerwerts für diese Grundstücksart**  
Grundstücksart kann sein: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Wohneigentum. Die Grundstücksart richtet sich nach den vorhandenen Wohnungen.

**Eigentümer/in des Grundstücks auf den Stichtag 01.01.2022**

**Berechnung des Grundsteuermessbetrags**  
siehe [Erläuterung 9](#)

<p>Finanzamt Musterstadt</p> <p>Bewertungsbezirk W000</p> <p>Aktenzeichen xxx/xxx/xxxx/xxx/xxx/x (Bitte bei Rückfragen angeben)</p> <p>Finanzamt 54321 Musterstadt</p> <p>-----</p> <p>Herrn und Frau Max Mustermann und Erika Mustermann Beispielstraße 1 54321 Musterstadt</p> <p>A. Für das Grundstück in Musterstadt, Gemarkung Musterstadt, Flur-Nr. 4, Flurstücks-Nr. 111 wird der Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025 auf</p> <p>Eigentümer:   Herr Max Mustermann und                   Frau Erika Mustermann</p> <p>Berechnung des Steuermessbetrages</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Grundsteuerwert</td> <td style="text-align: right;">152.700 €</td> </tr> <tr> <td>x Steuermesszahl 0,31 v.T.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Steuermessbetrag</td> <td style="text-align: right;">47,33 €</td> </tr> <tr> <td><b>Steuermessbetrag</b></td> <td style="text-align: right;"><b>47,33 €</b></td> </tr> </table>	Grundsteuerwert	152.700 €	x Steuermesszahl 0,31 v.T.		Steuermessbetrag	47,33 €	<b>Steuermessbetrag</b>	<b>47,33 €</b>	<p>Musterstadt, den 10.10.2022</p> <p>Finanzamt Musterstadt Musterweg 1</p> <p>Zi.Nr. 100, Frau Müller Telefon: 0123 456-789 Telefax: 0123 456-790</p> <p style="text-align: center;">Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 1.1.2025</p> <p style="text-align: center;">47,33 € festgesetzt.</p>
Grundsteuerwert	152.700 €								
x Steuermesszahl 0,31 v.T.									
Steuermessbetrag	47,33 €								
<b>Steuermessbetrag</b>	<b>47,33 €</b>								



### 1 Erläuterung zu Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert pro m<sup>2</sup> des Gebiets zum 01.01.2022 ermittelt und weist diesen in einer Bodenrichtwertzone aus. Der anzusetzende Bodenrichtwert kann für das Land Brandenburg über das Informationsportal Grundstücksdaten (<https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de>) eingesehen werden.

### 2 Erläuterung zu Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Wert eines Grundstücks abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst würde. Der vom Finanzamt anzusetzende Liegenschaftszinssatz ist für jede Grundstücksart in § 256 **Bewertungsgesetz** verbindlich festgeschrieben.

### 3 Ermittlung der Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gemäß **Anlage 38** zum **Bewertungsgesetz** und dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sagt aus, wie lange ein Gebäude benutzbar ist. Bei Wohngrundstücken wird von einer typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Da mit einem benutzbaren Gebäude aber auch nach 80 Jahren noch Erträge erzielt werden, wird eine Mindestrestnutzungsdauer von 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer mit 24 Jahre (80 Jahre x 30 % = 24 Jahre) angesetzt. Bei allen Gebäuden mit Baujahr vor 1967 (01.01.2022 – 56 Jahre) beträgt die Restnutzungsdauer einheitlich 24 Jahre. Die Restnutzungsdauer/Mindestrestnutzungsdauer des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 wird vom Finanzamt anhand der erklärten Daten ermittelt.

### 4 Typisierte durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

Entscheidend für die typisierte durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> ist die erklärte Grundstücksart, die erklärte Wohnfläche (je Wohnung) und das erklärte Baujahr des Gebäudes. Anhand dieser erklärten Daten ermittelt das Finanz-

amt die in **Anlage 39** zum **Bewertungsgesetz** ausgewiesene monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>.

Um wertbeeinflussende Faktoren, wie bspw. Lage und Infrastruktur in der jeweiligen Gemeinde/Stadt zu berücksichtigen sind noch zusätzlich 7 Mietniveaustufen in der **Anlage 39** zum **Bewertungsgesetz** festgeschrieben. Die typisierten durchschnittlichen Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> aus der **Anlage 39** zum **Bewertungsgesetz** werden durch Zu- und Abschläge nach diesen 7 gemeindebezogenen Mietniveaustufen angepasst. Die Einordnung jeder Gemeinde/Stadt in die jeweilige Mietniveaustufe erfolgte auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes über die Durchschnittsmieten in allen 16 Ländern und ist in der **Mietniveau-Einstufungsverordnung** – MietNEinV – vom 18. August 2021, BStBl. I S. 1871 verbindlich geregelt.

Die durch die Mietniveaustufe angepasste typisierte monatliche Nettokaltmiete multipliziert mit 12 Monaten ergibt den jährlichen Rohertrag des Gebäudes.

### 5 Ermittlung des Rohertrags für Garagenstellplätze

Der Rohertrag für vorhandene Garagenstellplätze wird anhand der erklärten Anzahl von Einzelgarage /Tiefgarage ermittelt.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird für jeden Einzelgaragen- oder Tiefgaragenstellplatz zunächst eine monatliche Nettokaltmiete von 35 € als Festwert zugrunde gelegt. Im nächsten Schritt wird diese monatliche Nettokaltmiete mit dem Zu-/Abschlag der entsprechenden Mietniveaustufe angepasst und mit 12 Monaten multipliziert. Bei den 35 € handelt sich um einen pauschalen Wert, der eine gegebenenfalls tatsächlich erzielbare Miete nicht berücksichtigt.

Stellplätze im Freien oder Stellplätze unter Carports werden nicht für die Grundsteuerwertberechnung herangezogen.

### 6 Ermittlung des Reinertrags des Grundstücks

Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag des Grundstücks ergibt sich der Reinertrag des Grundstücks wie folgt:

Der Abzug, der in **Anlage 40** zum **Bewertungsgesetz** festgeschriebenen pauschalen Bewirtschaftungskosten – abhängig von der Grundstücksart und Restnutzungsdauer des Gebäudes am

01.01.2022 – berücksichtigt zusätzlich laufende Aufwendungen wie Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten oder Mietausfallwagnis bei der Grundsteuerwertberechnung. Es handelt sich um pauschale Werte, die tatsächliche Aufwendungen nicht berücksichtigen. Der Abzug erfolgt durch die Finanzverwaltung anhand der erklärten Daten.

### 7 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Im nächsten Schritt wird der abgezinsten Bodenwert ermittelt. Da über die Restnutzungsdauer des Gebäudes und den Liegenschaftszinssatz bereits ein Anteil des Bodenwerts bei der Ermittlung des Reinertrags des Gebäudes erfasst wurde, wird zur Vermeidung einer doppelten Berücksichtigung zusätzlich ein Abzinsungsfaktor bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt. Durch diesen Abzinsungsfaktor fließt der Bodenwert nur zum Teil in den Grundsteuerwert ein.

### 8 Ansatz des Umrechnungskoeffizienten nur bei Ein- und Zweifamilienhaus

Bei der Grundstücksart Ein- und Zweifamilienhaus wird bei der Berechnung des abgezinsten Bodenwerts der in **Anlage 36** zum **Bewertungsgesetz** festgeschriebene Umrechnungskoeffizient berücksichtigt. So ist bei einer abweichenden Grundstücksgröße vom typisierten Standardgrundstück von 500 m<sup>2</sup> der Umrechnungsfaktor gemindert bzw. erhöht.

### 9 Berechnung des Grundsteuermessbetrags

Der Grundsteuermessbetrag ist entscheidend für die Höhe der Grundsteuer, da die Gemeinde/Stadt ihren Hebesatz unmittelbar auf den Steuermessbetrag anwendet.

Durch Multiplikation des festgestellten Grundsteuerwerts mit der Steuermesszahl wird der Steuermessbetrag ermittelt. Entscheidend für die Höhe der Steuermesszahl ist die Grundstücksart.

Für Ein- und Zweifamilienhaus und Wohnungseigentum beträgt die Steuermesszahl 0,031 %.