



Erläuterungen zum Bescheid über den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag

Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück sowie sonstiges bebautes Grundstück



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.

Inhalt:

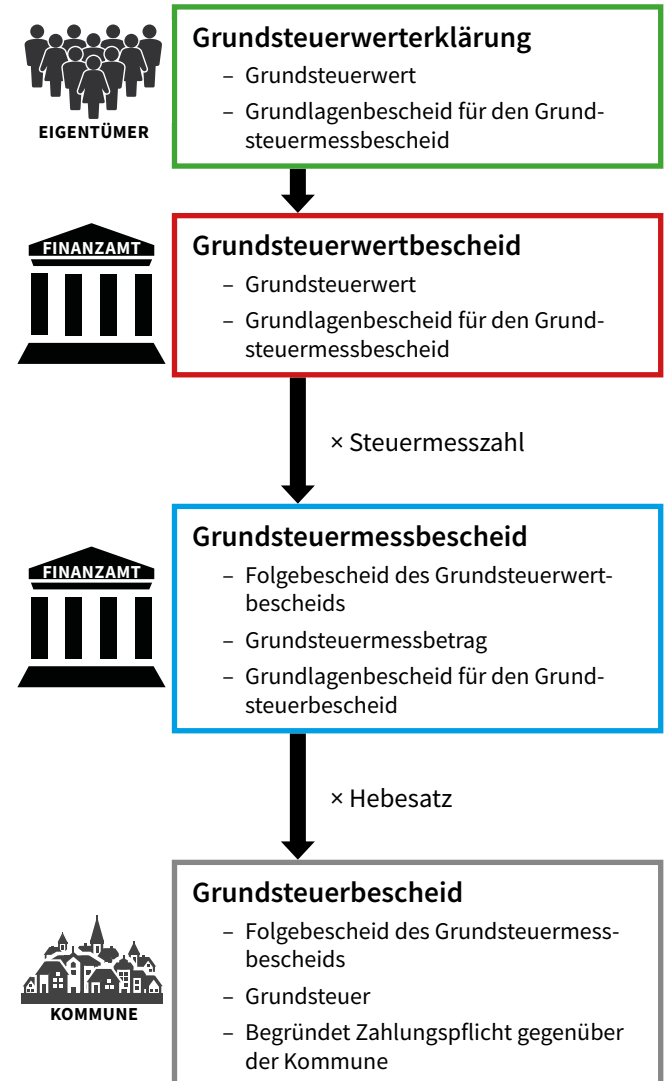
- Erläuterungen zum Grundsteuerwertbescheid 2
- Erläuterungen zum Grundsteuermessbescheid 5
- Fortsetzung der Erläuterungstexte. 6

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.



Muster zum Bescheid über den festgestellten Grundsteuerwert

Zuständiges Finanzamt

Bescheiddatum, Anschrift und Kontaktdaten des zuständigen Finanzamtes

Finanzamt Musterstadt
Bewertungsbezirk W000

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

Finanzamt 54321 Musterstadt

Frau 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 212.400 €,
Art - Geschäftsgrundstück,
Zurechnung - Frau Erika Mustermann, Anteil 1/1

Musterstadt, den 10.10.2022

Finanzamt Musterstadt
Musterweg 1

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

Bescheid über den Grundsteuerwert
Hauptfeststellung auf den 01.01.2022

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 Hausnummer durch die Kommune noch nicht vergeben wurde) 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: Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück oder sonstiges bebautes Grundstück. Die Grundstücksart richtet sich nach der Nutzung.

Eigentümer/in des Grundstücks auf den Stichtag 01.01.2022

B. Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Sachwertverfahren

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

Ermittlung des Bodenwerts

Fläche	1.200 m ²	
x Bodenrichtwert	165,00 €/m ²	
Bodenwert		198.000,00 €

Ermittlung des Gebäudesachwerts

Gebäude / Gebäudeteil 1

Lageplan-Nummer 1

Werkstatt

Baujahr

1965

Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt

57 Jahre

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

40 Jahre

gem. Anlage 38 zum BewG

Bruttogrundfläche

112 m²

Normalherstellungskosten gem. Anlage 42 zum BewG

für die Gebäudeart 11.1

Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise

und dem Baujahr 1965

762 €/m²

x Baupreisindex für das vierte Vierteljahr 2021

148,6 %

angepasste Normalherstellungskosten

1.132,33 €/m²

x Bruttogrundfläche

112 m²

Gebäudenormalherstellungswert

126.820,96 €

Alterswertminderung

Gebäudenormalherstellungswert

126.820,96 €

x Alter des Gebäudes

57 Jahre

: wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

40 Jahre

ergibt die Alterswertminderung, maximal

126.820,96 €

Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Sachwertverfahren

Bei der Bewertung im Sachwertverfahren wird nicht auf die tatsächlichen, sondern auf die gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) abgestellt. Diese Normalherstellungskosten enthalten die Baunebenkosten, die Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart sowie einen pauschalen Zuschlag für bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und sonstige Anlagen.

Ermittlung des Bodenwerts und des Gebäudesachwerts

siehe [Erläuterung 1](#) und [2](#)

Gebäude

Jedes Gebäude wird je nach Nutzung einer Gebäudeart zugeordnet. Die Gebäudeart ist in der Grundsteuerwerterklärung anzugeben.

Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer

Die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes ist der [Anlage 38](#) zum [Bewertungsgesetz](#) zu entnehmen. Die Gesamtnutzungsdauer für nicht aufgeführte Gebäudearten wird aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten abgeleitet.

Normalherstellungskosten

siehe [Erläuterung 3](#)

Baupreisindex

siehe [Erläuterung 4](#)

Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts

siehe [Erläuterung 5](#)

Alterswertminderung

siehe [Erläuterung 6](#)

Gebäudenormalherstellungswert	126.820,96 €	
- Alterswertminderung	126.820,96 €	
Gebäudewert	0,00 €	
mindestens 30 % des Gebäudeherstellungswerts	38.046,29 €	
Gebäudesachwert		38.046,29 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts		
Bodenwert	198.000,00 €	
+ Gebäudesachwert	38.046,29 €	
ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks	236.046,29 €	
x Wertzahl gemäß Anlage 43 zum BewG bei einem vorläufigen Sachwert von 236.046,29 € und einem Bodenrichtwert von 165,00 €/m ²	0,90	
Grundsteuerwert im Sachwertverfahren		212.441,66 €
Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert	198.000,00 €	
davon 75 %		148.500,00 €
Grundsteuerwert im Sachwertverfahren		212.441,66 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		212.441,66 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		212.400 €

Ermittlung des Gebäudesachwerts
 Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert wird mit mindestens 30 % des Gebäudenormalherstellungswerts angesetzt. Diese Restwertregelung berücksichtigt typisierend, dass auch ein älteres Gebäude weiterhin einen Wert hat.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts
 Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Addition von Bodenwert und Gebäudesachwert.

Wertzahl
 siehe [Erläuterung 7](#)

Ermittlung des Grundsteuerwerts im Sachwertverfahren
 Der Grundsteuerwert ergibt sich aus der Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks und der Wertzahl.

Prüfung des Mindestwerts
 siehe [Erläuterung 8](#)

Abrundung des Grundsteuerwerts
 siehe [Erläuterung 9](#)

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

Bescheidatum, 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.

Finanzamt Musterstadt Bewertungsbezirk W000 Aktenzeichen xxx/xxx/xxxx/xxx/xxx/x (Bitte bei Rückfragen angeben) Finanzamt 54321 Musterstadt ----- Frau Erika Mustermann Beispielstraße 1 54321 Musterstadt	Musterstadt, den 10.10.2022 Finanzamt Musterstadt Musterweg 1 Zi.Nr. 100, Frau Müller Telefon: 0123 456-789 Telefax: 0123 456-790	Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 01.01.2025
--	--	---

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 festgesetzten Grundsteuermessbetrags

Eigentümer/in des Grundstücks auf den Stichtag 01.01.2022

Berechnung des Grundsteuermessbetrags
siehe [Erläuterung 10](#)

A. Für das Grundstück in Musterstadt, Gemarkung Musterstadt, Flur-Nr. 4, Flurstücks-Nr. 111 wird der Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025 auf **72,21 € festgesetzt.**

Eigentümer: Frau Erika Mustermann

Berechnung des Steuermessbetrages	
Grundsteuerwert	212.400 €
x Steuermesszahl 0,34 v.T.	
Steuermessbetrag	72,21 €
Steuermessbetrag	72,21 €

1 Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert stellt den Wert des Grund und Bodens dar. Dieser wird regelmäßig durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert pro m² ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert des Gebiets zum 01.01.2022 ermittelt und weist diesen in einer Bodenrichtwertzone aus. Der anzusetzende Bodenrichtwert kann für das Land Brandenburg über BORIS Brandenburg (<https://boris.brandenburg.de>) eingesehen werden.

2 Ermittlung des Gebäudesachwerts

Der Gebäudesachwert ergibt sich aus dem Gebäudenormalherstellungswert abzüglich der Alterswertminderung.

3 Normalherstellungskosten

Die aus der **Anlage 42** zum **Bewertungsgesetz** anzusetzenden Normalherstellungskosten des Gebäudes ergeben sich aus der erklärten Gebäudeart und dem erklärten Baujahr. Sie werden durch das Finanzamt entsprechend ermittelt.

4 Baupreisindex

Die für die Ableitung der Normalherstellungskosten herangezogenen Regelherstellungskosten wurden auf Grundlage des Kostenstands des Jahres 2010 ermittelt. Daher werden die Normalherstellungskosten durch den zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 maßgebenden Baupreisindex in Höhe von 148,6 an die Preisentwicklung angepasst. Diesen Preisindex hat das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden auf den 01.01.2022 ermittelt.

5 Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts

Der Gebäudenormalherstellungswert wird anhand der in der **Anlage 42** zum **Bewertungsgesetz** für die jeweilige Gebäudeart ausgewiesenen Normalherstellungskosten in Euro je m² Bruttogrundfläche, dem Baupreisindex und der erklärten Bruttogrundfläche des Gebäudes ermittelt.

6 Alterswertminderung

Vom ermittelten Gebäudenormalherstellungswert wird im nächsten Schritt ein Betrag für die bereits ein-

getretene Alterswertminderung des Gebäudes abgezogen. Die Altersminderung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 zur typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach **Anlage 38** zum **Bewertungsgesetz** berechnet.

7 Wertzahl

Um den ermittelten vorläufigen Sachwert an die Verhältnisse des Grundstücksmarkts anzupassen, wird er mit der aus **Anlage 43** zum **Bewertungsgesetz** vorgegebenen Wertzahl multipliziert (Marktanpassungsfaktor). Die Höhe der Wertzahl richtet sich nach dem Bodenrichtwert und dem vorläufigen Sachwert. Die Wertzahl wird durch das Finanzamt bei der Grundsteuerwertberechnung berücksichtigt.

8 Prüfung des Mindestwerts

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

9 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.

10 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 Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück sowie sonstiges bebautes Grundstück beträgt die Steuermesszahl 0,034 %.

Die in diesem Dokument verwendeten Internetlinks im Klartext:

Bewertungsgesetz	https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/
Anlage 38 zum Bewertungsgesetz	https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_38.html
Anlage 39 zum Bewertungsgesetz	https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_39.html
Anlage 42 zum Bewertungsgesetz	https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_42.html
Anlage 43 zum Bewertungsgesetz	https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_43.html
§ 251 Bewertungsgesetz	https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/_251.html
§ 15 Absatz 1 Grundsteuergesetz	https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/_15.html
BORIS Brandenburg	https://boris.brandenburg.de