



# Erläuterungen zum Bescheid über den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag

## unbebautes 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.

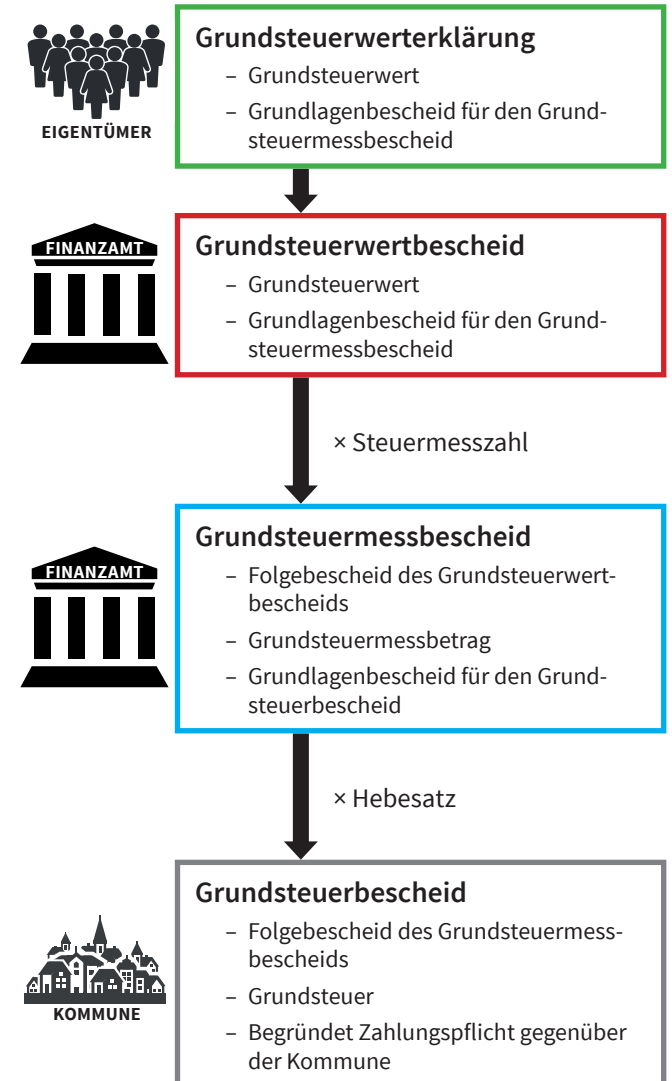
Dennoch sind Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid wichtig. Prüfen Sie, ob Sie die Angaben zu Grundstücks- oder Wohnungsgröße oder beispielsweise dem Bodenrichtwert richtig angegeben haben. Sollte ein Fehler wie etwa ein Zahlendreher unterlaufen sein, haben Sie vier Wochen Zeit, beim Finanzamt 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.

## 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 4

### 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  
Otto Normalverbraucher  
Musterstraße 1  
54321 Musterstadt

Für Herrn Max 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  
Art - unbebautes Grundstück,

Zurechnung - Herr Max Mustermann, Anteil 1/1

**Bescheidatum, 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

Bescheid über  
den Grundsteuerwert  
Hauptfeststellung auf den 01.01.2022

560.800 €

**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

**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.

**Bezeichnung des Inhaltsadressaten**  
Inhaltsadressat ist die-/derjenige, für die/den der Bescheid seinem Inhalt nach bestimmt ist. In der Regel ist dies die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer.

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

**Höhe des festgestellten Grundsteuerwerts für diese Grundstücksart**

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

## unbebautes Grundstück

### B. Berechnung des Grundsteuerwerts

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

Ermittlung des Werts des unbebauten Grundstücks

Fläche		3.111 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	360,56 €/m <sup>2</sup>		
-Abschlag von 50 % für Rohbauland	180,28 €/m <sup>2</sup>		
x anzusetzender Wert		180,28 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert			560.851,08 €
Abgerundet auf volle 100 €			560.800 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €			560.800 €

### Berechnung des Grundsteuerwerts

#### Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert stellt den Wert des Grund und Bodens dar. Dieser wird regelmäßig durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert des Gebiets zum 1. Januar 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. Der Gutachterausschuss ermittelt den Bodenrichtwert regelmäßig für baureifes Land. Abweichend davon kann Bauerwartungs- oder Rohbauland vorliegen. Ist vom Gutachterausschuss dafür kein eigener Bodenrichtwert ausgewiesen wird für Bauerwartungsland 25 % und für Rohbauland 50 % des Bodenrichtwerts angesetzt.

#### 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:

§ 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>
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](https://grundsteuer.brandenburg.de) | [mdfe.brandenburg.de](https://mdfe.brandenburg.de) |  
[finanzamt.brandenburg.de](https://finanzamt.brandenburg.de) | [steuer-deine.zukunft.de](https://steuer-deine.zukunft.de)

### Muster zum Bescheid über den festgestellten Grundsteuermessbetrag

**Zuständiges Finanzamt**

**Aktenzeichen**  
siehe Erläuterung auf Seite 2

**Anschrift der Empfänger des Grundsteuermessbescheids**  
siehe Erläuterung auf Seite 2

**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

-----

Herrn  
Otto Normalverbraucher  
Musterstraße 1  
54321 Musterstadt

Für Herrn Max Mustermann, Beispielstraße 1, 54321 Musterstadt

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

Eigentümer: Herr Max Mustermann

**Berechnung des Steuermessbetrages**

Grundsteuerwert	560.800 €
x Steuermesszahl 0,34 v. T.	
Steuermessbetrag	190,67 €
<b>Steuermessbetrag</b>	<b>190,67 €</b>

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.

**Bezeichnung des Inhaltsadressaten**  
Inhaltsadressat ist die-/derjenige, für die/den der Bescheid seinem Inhalt nach bestimmt ist. In der Regel ist dies die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer.

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

**Höhe des festgestellten Grundsteuermessbetrags für diese Grundstücksart**

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

**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. Die Steuermesszahl für unbebautes Grundstück beträgt 0,034 %.