

Aktenzeichen: 123/012-3-01234.5
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Finanzamt, Postfach 1234, 12345 Musterstadt

Bescheid

auf den 1. Januar 2022
über die
Feststellung
des Grundsteuerwerts

Steuerbüro
Herbert Steuerfuchs
Musterstraße 12
12345 Musterstadt

für
Marie Muster

Hauptfeststellung

Feststellung

Für die wirtschaftliche Einheit
in der Gemeinde Musterstadt
12345 Musterstadt
Hauptstraße 11
werden festgestellt:

Art der wirtschaftlichen Einheit

Grundstücksart:
Einfamilienhaus



Wert der wirtschaftlichen Einheit

Grundsteuerwert 391.700 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts

Zurechnung:

Marie Muster
ID-Nummer: 12345678901

Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren

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

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Bodenrichtwert	620,00 €/m ²
Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 %
Bei einem Bodenrichtwert über 500 €/m ² Verringerung des Liegenschaftszinssatzes um 0,1 Prozentpunkte für jede volle 100 €, die der Bodenrichtwert den Betrag von 500 €/m ² übersteigt	0,1 %
anzusetzender Liegenschaftszinssatz	2,4 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Baujahr	2016
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	6 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	80 Jahre
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	6 Jahre
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt	74 Jahre

Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Einfamilienhaus
mit dem Baujahr 2016
im Land Nordrhein-Westfalen

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche		125 m ²
Monatliche Nettokaltmiete	6,88 €/m ²	
+ 20,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 5	1,38 €/m ²	
x angepasste monatliche Nettokaltmiete		8,26 €/m ²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		1.032,50 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		1.032,50 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		12.390,00 €

Rohertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	12.390,00 €	
Rohertrag des Grundstücks		12.390,00 €

Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag des Grundstücks	12.390,00 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG		
18 % vom Rohertrag	2.230,20 €	
Reinertrag des Grundstücks		10.159,80 €

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	10.159,80 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG		34,46
für den Liegenschaftszinssatz von 2,4 %		
und die Restnutzungsdauer von 74 Jahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		350.106,71 €

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG		
bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 300 m ²	1,14	
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG		
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %		
und einer Restnutzungsdauer von 74 Jahren	0,1729	
Fläche		341 m ²
x Bodenrichtwert	620,00 €/m ²	
x Umrechnungskoeffizient	1,14	
Bodenwert vor Abzinsung		241.018,80 €
x Abzinsungsfaktor	0,1729	
Abgezinster Bodenwert		41.672,15 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	350.106,71 €	
+ abgezinster Bodenwert	41.672,15 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		391.778,86 €

Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	241.018,80 €	
davon 75 %	180.764,10 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	391.778,86 €	
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		391.778,86 €

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 € 391.700 €

Erläuterungen

Bitte beachten Sie, dass jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder beispielsweise durch Wegfall der Voraussetzungen einer vollständigen Steuerbefreiung zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, gemäß § 228 Abs. 2 Bewertungsgesetz dem Finanzamt anzuzeigen ist. Die Anzeige ist von demjenigen, der nach § 10 Grundsteuergesetz als Steuerschuldner in Betracht kommt, innerhalb eines Monats nach Ablauf des Jahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, bei dem oben bezeichneten Finanzamt zu erstatten. Weitere gesetzliche Anzeige- und Berichtigungspflichten (z. B. nach § 19 Grundsteuergesetz oder nach § 153 der Abgabenordnung) bleiben unberührt.

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.

Bescheid auf den 1. Januar 2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts vom 02.11.2022

Rechtsbehelfsbelehrung

Dieser Bescheid kann mit dem Einspruch angefochten werden.

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.

Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen, diesem elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.

Die Frist für die Einlegung eines 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 mittels Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekanntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

Hinweis: Die in diesem Bescheid getroffenen Entscheidungen werden anderen Bescheiden (Folgebescheiden) zugrunde gelegt. Einwendungen gegen diese Entscheidungen können nur durch Einspruch gegen diesen Bescheid innerhalb der Einspruchsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebescheid.

weitere Informationen

Öffnungszeiten:

Allgemeine Sprechzeiten
Mo.-Fr. 8:30-12:00 Uhr
Mo. 13:30-15:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Service-/ Informationsstelle
Mo.-Fr. 08:30-12:00 Uhr
Mo. 13:30-15:00 Uhr

Nahverkehrsanbindung:
Buslinie 5 bis Haltestelle "Friedrich-Ebert-Platz"



Aktenzeichen: 123/012-3-01234.5
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Finanzamt, Postfach 1234, 12345 Musterstadt

Steuerbüro
Herbert Steuerfuchs
Musterstraße 12
12345 Musterstadt

Bescheid

auf den 1. Januar 2025
über die
Festsetzung
des Grundsteuermessbetrags

für
Marie Muster

Festsetzung

Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025

Festsetzung des Grundsteuermessbetrages

Der Grundsteuermessbetrag für das Einfamilienhaus
in der Gemeinde Musterstadt
12345 Musterstadt, Hauptstraße 11

wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf 121,43 €

Der Grundsteuermessbetrag ist nicht an die Finanzkasse zu entrichten. Er dient der Gemeinde zur Festsetzung der Grundsteuer. Über die Höhe des an die Gemeindekasse zu zahlenden Betrages erteilt Ihnen die Gemeinde einen besonderen Bescheid.



Steuerschuldner:

Marie Muster

ID-Nummer: 12345678901

Berechnung des Steuermessbetrages

Grundsteuerwert	391.700 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	
Steuermessbetrag	121,43 €
Steuermessbetrag	121,43 €

Erläuterungen

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

Dieser Bescheid kann mit dem Einspruch angefochten werden. 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. Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen, diesem elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären. Die Frist für die Einlegung eines 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 mittels Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekanntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung. Hinweis: Die in diesem Bescheid getroffenen Entscheidungen werden anderen Bescheiden (Folgebescheiden) zugrunde gelegt. Einwendungen gegen diese Entscheidungen können nur durch Einspruch gegen diesen Bescheid innerhalb der Einspruchsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebescheid.

weitere Informationen

Öffnungszeiten:

Allgemeine Sprechzeiten
Mo.-Fr. 8:30-12:00 Uhr
Mo. 13:30-15:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Service-/ Informationsstelle
Mo.-Fr. 08:30-12:00 Uhr
Mo. 13:30-15:00 Uhr

Nahverkehrsanbindung:
Buslinie 5 bis Haltestelle "Friedrich-Ebert-Platz"

