


Aktenzeichen [REDACTED]
(Bitte bei Rückfragen angeben)

FA-57609 Altenkirchen K4000

1E 2FD2 3930 OC 1000 0019
DV 10.22 0,85 Deutsche Post 



Bescheid
über
den Grundsteuerwert
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

Frau und Herrn
[REDACTED] und

A. Für das Grundstück in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
Flur-Nr. [REDACTED], Flurstücks-Nr. [REDACTED]
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

| | |
|--|------------|
| Grundsteuerwert | 191.400 €, |
| Art - Einfamilienhaus, | |
| Zurechnung - Anteil der Ehegatten | |
| 1/2 Frau [REDACTED] | 95.700 € |
| 1/2 Herr [REDACTED] | 95.700 € |

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 | 65,00 €/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 | |
| Jahr der Kernsanierung | 1998 | |
| - 10% der wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer | 8 Jahre | |
| fiktives Baujahr | 1990 | |
| Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre | |
| - fiktives Alter des Gebäudes | | |
| im Hauptfeststellungszeitpunkt | 32 Jahre | |
| Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt | | 48 Jahre |

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Einfamilienhaus
mit dem fiktiven Baujahr 1990
im Land Rheinland-Pfalz

| | | |
|--|-----------------------|----------|
| 1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr | | |
| Gesamte Wohn-/Nutzfläche | 130 m ² | |
| Monatliche Nettokaltmiete | 6,25 €/m ² | |
| - 20,0 % Abschlag | | |
| für die Mietniveaustufe 1 | 1,25 €/m ² | |
| x angepasste monatliche Nettokaltmiete | 5,00 €/m ² | |
| Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung | | 650,00 € |
| Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude | | 650,00 € |

- Fortsetzung siehe Seite 2 -



| | | |
|--|------------------------|------------------|
| x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag | | 7.800,00 € |
| Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage) | | |
| Anzahl Garagenstellplätze | | 1 |
| Monatliche Nettokaltmiete | 35,00 € | |
| - 20,0 % Abschlag | | |
| für die Mietniveaustufe 1 | 7,00 € | |
| x angepasste monatliche Nettokaltmiete | | 28,00 € |
| Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze | | 28,00 € |
| x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag | | 336,00 € |
| Rohertrag des Grundstücks | | |
| Jährlicher Rohertrag der Wohnungen | 7.800,00 € | |
| + jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze | 336,00 € | |
| Rohertrag des Grundstücks | | 8.136,00 € |
| Reinertrag des Grundstücks | | |
| Rohertrag des Grundstücks | 8.136,00 € | |
| - Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG | | |
| 21 % vom Rohertrag | 1.708,56 € | |
| Reinertrag des Grundstücks | | 6.427,44 € |
| Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks | | |
| Reinertrag des Grundstücks | 6.427,44 € | |
| x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG | | 27,77 |
| für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 % | | |
| und die Restnutzungsdauer von 48 Jahren | | |
| Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks | | 178.490,01 € |
| Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts | | |
| Umrechnungskoeffizient wegen | | |
| abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG | | |
| bei einer maßgebenden | | |
| Grundstücksgröße >= 650 m ² | 0,94 | |
| Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG | | |
| bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % | | |
| und einer Restnutzungsdauer von 48 Jahren | 0,3057 | |
| Fläche 696 m ² | | |
| x Bodenrichtwert | 65,00 €/m ² | |
| x Umrechnungskoeffizient | 0,94 | |
| Bodenwert vor Abzinsung | 42.525,60 € | |
| x Abzinsungsfaktor | 0,3057 | |
| abgezinster Bodenwert | | 13.000,08 € |
| Ermittlung des Grundsteuerwerts | | |
| Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren | | |
| Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks | 178.490,01 € | |
| + abgezinster Bodenwert | 13.000,08 € | |
| Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren | | 191.490,09 € |
| Prüfung des Mindestwerts | | |
| Bodenwert vor Abzinsung | 42.525,60 € | |
| davon 75 % | | 31.894,20 € |
| Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren | | 191.490,09 € |
| maßgeblich ist der höhere der beiden Werte | | 191.490,09 € |
| Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 € | | 191.400 € |

C. Erläuterungen

Diesem Bescheid liegen Ihre (am [REDACTED] um [REDACTED] Uhr) in authentifizierter Form übermittelten Daten zugrunde.

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

1. Allgemeines

- 1.1 Sie können die mit diesem Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid) bekannt gegebenen Entscheidungen mit dem **Einspruch** anfechten. 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. Bei mehreren Beteiligten (Gesellschaft oder Gemeinschaft) ist zur Einlegung des Einspruchs der in § 352 Abgabenordnung benannte Personenkreis befugt.
- 1.2 Auch wenn Sie einen Einspruch einlegen, kann die zur Erhebung der Grundsteuer berechnete Gemeinde den angefochtenen Grundlagenbescheid der Festsetzung der Grundsteuer zugrunde legen. Entsprechendes hinsichtlich der Bindungswirkung des Grundlagenbescheides gilt, soweit der Grundsteuerwertbescheid für andere Steuern von Bedeutung ist.
- 1.3 Der Einspruch ist beim vorgenannten Finanzamt oder bei der angegebenen Außenstelle schriftlich einzureichen, diesem bzw. dieser elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.
- 1.4 Die **Frist** für die Einlegung des 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 durch Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekanntnis ist der Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

2. Dingliche Wirkung der Bescheide bei Eigentumswechsel

Grundlagenbescheide wirken gegenüber einem **Rechtsnachfolger**, auf den der Gegenstand nach dem Feststellungszeitpunkt mit steuerlicher Wirkung übergeht, auch dann, wenn der Bescheid ihm nicht bekannt gegeben worden ist, es sei denn, die Rechtsnachfolge ist vor Ergehen des Bescheides eingetreten. Wirkt der vorgenannte Grundlagenbescheid ohne Bekanntgabe gegenüber dem Rechtsnachfolger, kann dieser nur innerhalb der für den Rechtsvorgänger maßgebenden Rechtsbehelfsfrist Einspruch einlegen bzw. Klage erheben.

Gegen einen Grundsteuerwertbescheid, der nur die Zurechnung gegenüber dem neuen Eigentümer feststellt (Zurechnungsfortschreibung), können daher keine Einwendungen wegen der Höhe des Grundsteuerwerts und der festgestellten Art des Gegenstandes erhoben werden.

Wichtige Hinweise

Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid können nur durch Anfechtung des Grundlagenbescheides, nicht auch durch Anfechtung eines davon abhängigen weiteren Bescheids (Folgebescheid) angegriffen werden.

Wird ein Grundlagenbescheid berichtigt, geändert oder aufgehoben (z.B. aufgrund eines eingelegten Einspruchs), so werden die davon abhängigen Bescheide von Amts wegen geändert oder aufgehoben.

