

Steuernummer **X7/XXX/XXXXX**
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Telefon (0421) 361-XXXX
Telefax 0421 361-94150

Finanzamt, Postfach 105702, 28057 Bremen

**Eigentümer:innen oder
empfangsbevollmächtigte Person**

Bescheid
über den Grundsteuerwert
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

Feststellung
Für die wirtschaftliche Einheit in

XXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXX X

Lage des Grundstücks

Gemarkung **XXXXX**
Grundbuchblatt **XXXXX** Flur **XXX** Flurstück **XXX**
werden festgestellt:

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

Feststellung des Grundsteuerwerts
Art der wirtschaftlichen Einheit
Einfamilienhaus *Grundstücksart*
Wert der wirtschaftlichen Einheit
Grundsteuerwert

249.000 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts

Anteil

1. *Angaben zu Eigentümer(innen)/Beteiligte*

X/X

Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung erfolgt nach dem
Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).
www.gesetze-im-internet.de/bewg/BJNR010350934.htm#BJNR010350934BJNG005900123
Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

*Angaben zum Grund und Boden:
Bodenrichtwert*

Bodenrichtwert **225,00 €/qm**
Liegenschaftszinssatz für
Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5 %

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/_256.html

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Baujahr **vor 1949** *Baujahr*
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG 80 Jahre www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_38.html
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

www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_39.html

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 qm und mehr
Gesamte Wohn-/Nutzfläche 150 qm

*Anzahl der Wohnungen und
Angaben der Wohnfläche*

Monatliche Nettokaltmiete 5,45 €/qm
+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 0,55 €/qm
x angepasste monatliche Nettokaltmiete 6,00 €/qm
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung 900,00 €

www.gesetze-im-internet.de/mietneinv/anhang_zu__1.html

Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude 900,00 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohrertrag 10.800,00 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)

Anzahl Garagenstellplätze **1** *Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze*
Monatliche Nettokaltmiete 35,00 €
+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 3,50 €
x angepasste monatliche Nettokaltmiete 38,50 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze 38,50 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohrertrag 462,00 €

Rohrertrag des Grundstücks
Jährlicher Rohrertrag der Wohnungen 10.800,00 €
+ jährlicher Rohrertrag der Garagenstellplätze 462,00 €
Rohrertrag des Grundstücks 11.262,00 €

Reinertrag des Grundstücks

Rohrertrag des Grundstücks 11.262,00 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG
25 % vom Rohrertrag 2.815,50 €
Reinertrag des Grundstücks 8.446,50 €

www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_40.html

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks

Reinertrag des Grundstücks 8.446,50 €
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG 17,88
für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 %
und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren

www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_37.html

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks 151.023,42 €

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_36.html
bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 900 qm 0,86
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_41.html
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %
und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren 0,5529

Fläche 916 qm
x Bodenrichtwert 225,00 €/qm
x Umrechnungskoeffizient 0,86
Bodenwert vor Abzinsung 177.246,00 €
x Abzinsungsfaktor 0,5529
abgezinster Bodenwert. 97.999,31 €

Angaben zum Grund und Boden:
Fläche des Grundstücks

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks 151.023,42 €
+ abgezinster Bodenwert 97.999,31 €

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren 249.022,73 €

Prüfung des Mindestwerts
Bodenwert vor Abzinsung. 177.246,00 €
Bodenwert für die Prüfung des Mindestwerts 177.246,00 €
davon 75 % 132.934,50 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren 249.022,73 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte 249.022,73 €

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 € 249.000 €

*** Hinweis ***

Aufgrund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten. Der Grundsteuerwert ist lediglich eine Bemessungsgrundlage für den Grundsteuermessbetrag und die Grundsteuer ab 2025.

Rechtsbehelfsbelehrung

Die in diesem Bescheid enthaltenen Verwaltungsakte können mit dem Einspruch angefochten werden. Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt oder bei der angegebenen Außenstelle schriftlich einzureichen, diesem / dieser elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.

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.

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.

Bei Einlegung des Einspruchs soll der Verwaltungsakt bezeichnet werden, gegen den sich der Einspruch richtet. Es soll angegeben werden, inwieweit der Verwaltungsakt angefochten wird. Ferner sollen die Tatsachen, die zur Begründung dienen, und die Beweismittel angeführt werden.

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.

Auch wenn gegen den Feststellungsbescheid Einspruch eingelegt wird, bleibt der Erlass eines Folgebescheids zulässig. Soweit die Vollziehung des Feststellungsbescheids ausgesetzt wird, wird auch die Vollziehung eines Folgebescheids ausgesetzt.

Die Feststellungen dieses Bescheids wirken gegenüber einem Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung 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 Bescheids eingetreten. Wirkt der Bescheid ohne Bekanntgabe gegenüber dem Rechtsnachfolger, kann dieser nur innerhalb der für den Rechtsvorgänger maßgebenden Rechtsbehelfsfrist Einspruch einlegen.

weitere Informationen

Servicezeiten:

telefonisch von 9 - 12 Uhr