

Steuernummer XX/XXX/XXXXX

(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Telefon (0421) 361-Durchwahl

Finanzamt, Postfach 105702, 28057 Bremen

Empfänger: Eigentümer oder empfangsbevollmächtigte Person

Feststellung

Für die wirtschaftliche Einheit in

Lage des Grundstücks

Bescheid

über den Grundsteuerwert

Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

Gemarkung
Grundbuchblatt Flur Flurstück
Fläche 365 qm Anteil 1,0000 / 1 = 365,0000 qm
werden festgestellt:

**Gemarkung(en) und Flurstück(e)
des Grundvermögens inklusive
Fläche in m² und dazugehöriger Anteil**

Feststellung des Grundsteuerwerts

Art der wirtschaftlichen Einheit

Einfamilienhaus **Grundstücksart**

Wert der wirtschaftlichen Einheit

Grundsteuerwert 208.700 €

Zurechnung des Grundsteuerwerts

1. **Angaben zu Eigentümer oder Beteiligte**

Anteil

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.html#BJNR010350934BjNG005900123

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Bodenrichtwert 150,00 €/qm

**Angaben zum Grund und Boden:
Bodenrichtwert**

Liegenschaftszinssatz für

www.immobiliemarkt-niedersachsen.de/bodenrichtwerte?zoom=14.00&teilmakrt=Bauland&stichtag=2022-01-01

Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

Angaben zum Gebäude:

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Baujahr 1980**Baujahr**

Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 42 Jahre

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG 80 Jahrewww.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_38.html

- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 42 Jahre

Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt 38 Jahre

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewGwww.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_39.html

für das Einfamilienhaus

mit dem Baujahr 1980

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 qm und mehrGesamte Wohn-/Nutzfläche 120 qm

**Anzahl der Wohnungen und
gesamte Wohnfläche**

Monatliche Nettokaltmiete 6,11 €/qm

+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 0,61 €/qmwww.gesetze-im-internet.de/mietneinv/anhang_zu_1.html

x angepasste monatliche Nettokaltmiete 6,72 €/qm

Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung 806,40 €

Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude 806,40 €

x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag 9.676,80 €

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 Rohertrag 462,00 €

Rohertrag des Grundstücks

Jährlicher Rohertrag der Wohnungen 9.676,80 €

+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze 462,00 €

Rohertrag des Grundstücks 10.138,80 €

Reinertrag des Grundstücks

Rohertrag des Grundstücks 10.138,80 €

- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewGwww.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_40.html

25 % vom Rohertrag 2.534,70 €

Reinertrag des Grundstücks 7.604,10 €

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks

Reinertrag des Grundstücks 7.604,10 €

x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG 24,35www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_37.html

für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 %

und die Restnutzungsdauer von 38 Jahren

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks 185.159,84 €

Ermittlung des abgezinster Bodenwerts

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_36.html
bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 350 qm 1,10
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 38 Jahren 0,3913

**Angaben zum Grund und Boden:
Fläche des Grundstücks**

Fläche 365 qm
x Bodenrichtwert 150,00 €/qm
x Umrechnungskoeffizient 1,10
Bodenwert vor Abzinsung 60.225,00 €
x Abzinsungsfaktor 0,3913
abgezinster Bodenwert 23.566,04 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks 185.159,84 €
+ abgezinster Bodenwert 23.566,04 €

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren 208.725,88 €

Prüfung des Mindestwerts
Bodenwert vor Abzinsung 60.225,00 €
davon 75 % 45.168,75 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren 208.725,88 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte 208.725,88 €

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 € 208.700 €

*** Hinweis ***

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

Erläuterungen

Jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, ist dem Finanzamt bis zum 31. Januar des Jahres, das auf die Änderung folgt, anzuzeigen. Gleiches gilt, wenn das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.

Rechtsgrundlage § 228 Bewertungsgesetz.

Weitere gesetzliche Anzeige- und Berichtigungspflichten (z. B. nach § 19 Grundsteuergesetz oder nach § 153 Abgabenordnung) bleiben unberührt.

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 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 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.

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.

weitere Informationen

Servicezeiten:

telefonisch von 9 - 12 Uhr