

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken sind folgende **Grundstücksarten** (§ 249 BewG) und nach § 250 BewG folgende **Bewertungsverfahren** zu unterscheiden:

- **Ertragswertverfahren:** Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum.
- **Sachwertverfahren:** Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke.

Beachten Sie | Nach § 251 Abs. 1 BewG darf der für das bebaute Grundstück anzusetzende Wert **nicht geringer sein als 75 % des Werts**, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren	
	jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
=	jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)
×	Vervielfältiger/Barwertfaktor (§ 253 Abs. 2, § 256 BewG, Anlage 37 zum BewG)
=	Barwert des Reinertrags (§§ 252, 253 BewG)
+	abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
=	Grundsteuerwert (§ 252 BewG)

Im **Sachwertverfahren** ist der Gebäudesachwert getrennt vom Bodenwert zu ermitteln (§ 258 Abs. 1 BewG).

Die Finanzämter werden die Ermittlung **in einem automatisierten Verfahren** auf Basis der Angaben im Feststellungsverfahren und den zur Verfügung stehenden Daten vornehmen. Auf eine Erläuterung der Regelungen des BewG soll daher verzichtet werden. Vielmehr soll ein Beispiel die generelle Ermittlung zeigen:

Beispiel zur Berechnung eines Wohngrundstücks im Ertragswertverfahren	
Für die Bewertung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks werden dem Finanzamt folgende Angaben mitgeteilt:	
Grundstückslage:	Gemarkung ... , Flur ... , Flurstück ...
Grundstücksgröße:	850 qm
Bodenrichtwert:	450 EUR/qm
Grundstücksart:	Wohngrundstück
Gebäudeart:	Einfamilienhaus in Koblenz, Traumstraße 1
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	120 qm
Aus den der Finanzverwaltung zur Verfügung stehenden Daten ergibt sich, dass für die Stadt Koblenz die Mietniveaustufe 3 gilt. Der aktuelle Hebesatz wird mit 420 % unterstellt. Eine Verringerung der Steuermesszahl im Zusammenhang mit dem „sozialen Wohnungsbau“ ist ausgeschlossen.	

Demgemäß ermittelt sich die Grundsteuer auf der Basis der (wenigen) Angaben des Steuerpflichtigen sowie den der Finanzverwaltung durch den Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Daten im Bundesmodell wie folgt:

Barwert des Reinertrags

Nettokaltmiete	Anlage 39 zum BewG	6,15 EUR/qm	
× Wohnfläche		120 qm	
× Monate		12	
= jährlicher Rohertrag			8.856,00 EUR
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	Anlage 40 zum BewG Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38)	80 Jahre	
	Alter des Gebäudes zum Feststellungszeitpunkt (2022 - 1996)	26 Jahre	
	Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Mindest-RND von 30 % (= 24 Jahre) 80 Jahre - 26 Jahre	54 Jahre	
	Einschlägiger Prozentsatz (Anlage 40)	21 %	
	Abzugsbetrag		- 1.859,76 EUR
= jährlicher Reinertrag			6.996,24 EUR
× Vervielfältiger	Liegenschaftszinssatz in % (§ 256 Abs. 1 Nr. 1 BewG, Vervielfältiger [Anlage 37])	29,46	
= Barwert des Reinertrags			206.109,23 EUR
+ Abgezinster Bodenwert			
Grundstücksfläche		850 qm	
× Bodenrichtwert		450 EUR/qm	
× Umrechnungskoeffizient	Anlage 36 zum BewG	0,87	
= Bodenwert		332.775 EUR	
× Abzinsungsfaktor	Anlage 41 zum BewG	0,2636	
= Abgezinster Bodenwert			87.719,49 EUR
Mindestwertprüfung	§ 251 BewG		
Bodenwert		332.775 EUR	
Prozentsatz für		75 %	

Mindestwert			
Mindestwert		249.581 EUR	
= Grundsteuerwert abgerundet auf volle 100 EUR			293.800,00 EUR
× Steuermesszahl		0,31 ‰	
= Steuermessbetrag			91,07 EUR
× Hebesatz		420 %	
= Grundsteuer			382,49 EUR