


**Aktenzeichen** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

FA-xxxxxxxxxxx K4000  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
DV 11 22 0,85 Deutsche Post  xxxxxxxx  
xxxxxxxxxx

**Bescheid über  
den Grundsteuerwert  
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022**

Herrn und Frau  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A. Für das Grundstück  
in xxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, **Flur-Nr.** xxx **Flurstücks-Nr.** xxxxx  
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

**Grundsteuerwert** 283.100 €,  
**Art - Einfamilienhaus.**

Zurechnung - Anteil der Ehegatten		
1/2 Herr xxxxxxxxx		141.550 €
1/2 Frau xxxxxxxxx		141.550 €

**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** 220,00 €/m<sup>2</sup>  
Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser **Liegenschaftszinssatz** 2,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes **Restnutzungs-  
dauer** 2005  
**Baujahr** 2005  
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 17 Jahre  
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
gemäß Anlage 38 zum BewG 17 Jahre  
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt 63 Jahre

Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG  
für das Einfamilienhaus  
mit dem Baujahr 2005  
im Land Rheinland-Pfalz

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und mehr  
Gesamte Wohn-/Nutzfläche 130 m<sup>2</sup>  
Monatliche Nettokaltmiete 7,72 €/m<sup>2</sup>  
- 20,0 % Abschlag  
für die Mietniveaustufe 1 **Mietniveaustufe** 1,54 €/m<sup>2</sup>  
x angepasste monatliche Nettokaltmiete 6,18 €/m<sup>2</sup>  
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung 803,40 €  
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude **Monatliche  
Nettokaltmiete** 803,40 €  
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag 9.640,80 €

**Garagenstellplätze** (Einzelgarage/Tiefgarage) 1  
Anzahl Garagenstellplätze



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 €
<b>Rohertrag des Grundstücks</b>			
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	9.640,80 €		
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	336,00 €		
<b>Rohertrag des Grundstücks</b>			9.976,80 €
<b>Reinertrag des Grundstücks</b>			
Rohertrag des Grundstücks	9.976,80 €		
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG			
18 % vom Rohertrag	1.795,82 €		
<b>Reinertrag des Grundstücks</b>			8.180,98 €
<b>Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks</b>			
Reinertrag des Grundstücks	8.180,98 €		
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG		31,56	
für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 %			
und die Restnutzungsdauer von 63 Jahren			
<b>Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks</b>			258.191,73 €
<b>Ermittlung des abgezinster Bodenwerts</b>			
Umrechnungskoeffizient wegen			
abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG			
bei einer maßgebenden			
Grundstücksgröße $\geq 500 \text{ m}^2$	1,00		
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG			
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %			
und einer Restnutzungsdauer von 63 Jahren	0,2111		
<b>Fläche</b>	<b>538 m<sup>2</sup></b>		
x Bodenrichtwert	220,00 €/m <sup>2</sup>		
x Umrechnungskoeffizient	1,00		
Bodenwert vor Abzinsung	118.360,00 €		
x Abzinsungsfaktor	0,2111		
<b>abgezinster Bodenwert</b>			24.985,80 €
<b>Ermittlung des Grundsteuerwerts</b>			
<b>Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren</b>			
Kapitalisierter Reinertrag des			
Grundstücks	258.191,73 €		
+ abgezinster Bodenwert	24.985,80 €		
<b>Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren</b>			283.177,53 €
<b>Prüfung des Mindestwerts</b>			
Bodenwert vor Abzinsung	118.360,00 €		
davon 75 %			88.770,00 €
<b>Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren</b>			283.177,53 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte			283.177,53 €
<b>Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €</b>			<b>283.100 €</b>

C. Erläuterungen

Diesem Bescheid liegen Ihre (am 05.07.2022 um 10:27:58 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](http://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.

