

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Bodenrichtwert	250,00 €/m ²
Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1
Lageplan-Nummer 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Baujahr	2005	
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt		17 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	80 Jahre	
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	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 ² und mehr	
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	130 m ²
Monatliche Nettokaltmiete	7,72 €/m ²
- 20,0 % Abschlag	
für die Mietniveaustufe 1	1,54 €/m ²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	6,18 €/m ²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung	803,40 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude	803,40 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag	9.640,80 €

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	9.640,80 €
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	336,00 €
Rohertrag des Grundstücks	9.976,80 €

Reinertrag des Grundstücks

Rohertrag des Grundstücks	9.976,80 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG	
18 % vom Rohertrag	1.795,82 €
Reinertrag des Grundstücks	8.180,98 €

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks

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	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	258.191,73 €

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

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

Fläche	538 m ²
x Bodenrichtwert	250,00 €/m ²
x Umrechnungskoeffizient	1,00
Bodenwert vor Abzinsung	134.500,00 €
x Abzinsungsfaktor	0,2111
abgezinster Bodenwert	28.392,95 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren

Kapitalisierter Reinertrag des

Grundstücks	258.191,73 €
+ abgezinster Bodenwert	28.392,95 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	286.584,68 €

Prüfung des Mindestwerts	
Bodenwert vor Abzinsung	134.500,00 €
davon 75 %	100.875,00 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	286.584,68 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	286.584,68 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €	286.500 €

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuer-
verwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie
über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem
allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informations-
schreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz")
oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

RT 09.11.22