

Finanzamt Mayen  
-Bewertungsstelle-

Aktenzeichen 729/000/8000/000/000/0  
Bitte bei Rückfragen angeben)

56727 Mayen, den .....  
Westbahnhofstr. 11  
Telefon: xxxxx/xxxx-0  
Telefax: xxxxx/xxxx-xxxxx

FA-56703 Mayen  
-----

Herrn und Frau  
Max Mustermann und  
Erika Mustermann  
Musterstr. 1  
12345 Musterstadt

Bescheid  
über  
den Grundsteuerwert  
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

A. Für das Grundstück in Musterstadt, Musterstr. 1,  
Gemarkung Musterstadt, Flur-Nr. 1, Flurstücks-Nr. 999  
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert                      162.400 €,  
Art - Einfamilienhaus,

Zurechnung - Anteil der Ehegatten

1/2    Herr Max Mustermann                      81.200 €

1/2    Frau Erika Mustermann                      81.200 €

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	2,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1  
Lageplan-Nummer 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Baujahr vor 1949

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

gemäß Anlage 38 zum BewG 80 Jahre

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  
im Land Rheinland-Pfalz

Restnutzungsdauer kürzer

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und mehr

Gesamte Wohn-/Nutzfläche 130 m<sup>2</sup>

Monatliche Nettokaltmiete 5,52 €/m<sup>2</sup>

- 20,0 % Abschlag

für die Mietniveaustufe 1 1,10 €/m<sup>2</sup>

x angepasste monatliche Nettokaltmiete 4,42 €/m<sup>2</sup>

Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung 574,60 €

Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude 574,60 €

x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag 6.895,20 €

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 €



Nettokaltmiete niedriger

Rohrertrag des Grundstücks	
Jährlicher Rohrertrag der Wohnungen	6.895,20 €
+ jährlicher Rohrertrag der Garagenstellplätze	336,00 €
Rohrertrag des Grundstücks	7.231,20 €

Reinertrag des Grundstücks	
Rohrertrag des Grundstücks	7.231,20 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG	
25 % vom Rohrertrag	1.807,80 €
Reinertrag des Grundstücks	5.423,40 €

→ Bewirtschaftungskosten höher

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	
Reinertrag des Grundstücks	5.423,40 €
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	17,88
für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 %	
und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	96.970,39 €

#### 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 24 Jahren 0,5529

→ Restnutzungsdauer kürzer, dadurch Abzinsungsfaktor höher

Fläche	538 m <sup>2</sup>
x Bodenrichtwert	220,00 €/m <sup>2</sup>
x Umrechnungskoeffizient	1,00
Bodenwert vor Abzinsung	118.360,00 €
x Abzinsungsfaktor	0,5529
abgezinsten Bodenwert	65.441,24 €

→ Restnutzungsdauer kürzer, dadurch Abzinsungsfaktor höher

#### Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	96.970,39 €
+ abgezinsten Bodenwert	65.441,24 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	162.411,63 €

#### Prüfung des Mindestwerts

Bodenwert vor Abzinsung	118.360,00 €
davon 75 %	88.770,00 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	162.411,63 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	162.411,63 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €	162.400 €