

Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund	2
2. Gesetzliche Neuregelung	2
3. System	2
4. Gesetzgebungskompetenz	3
5. Grundsteuer C	3
6. Zeitfolge	4
7. Erklärungen - Anzeigen	4
8. Erbbaurechte	5
9. Gebäude auf fremden Grund und Boden	5
10. Verfahren	5
11. Wertansätze	6
12. Beispiel: unbebautes Grundstück	7
13. Beispiele: Bebaute Grundstücke	8
13.1.. Einfamilienhaus	9
13.2.. Mietwohngrundstücke	11
14. Sachwertverfahren	11

1. Hintergrund

Für die kommunalen Haushalte bildet das Grundsteueraufkommen nach der Gewerbesteuer und dem kommunalen Anteil an der Einkommensteuer die drittgrößte Einnahmequelle (Steueraufkommen 2018: rd. 14,2 Mrd. €).

Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wurden bisher die von der Finanzverwaltung ermittelten sogenannten „Einheitswerte“ herangezogen. Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht diese - auf jahrzehntealten Grundstückswerten basierende / alte Bundesländer Wertverhältnisse 1964 und neue Bundesländer Wertverhältnisse 1935 - Einheitsbewertung ab dem Bewertungsstichtag 01. Januar 2002 für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit für verfassungswidrig erklärt (steuerliche Ungleichbehandlung).

2. Gesetzliche Neuregelung

Das „Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG)“ vom 26. November 2019 wurde am 02. Dezember 2019 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und tritt zu verschiedenen Zeitpunkten in Kraft. Gleichzeitig wurden das Grundgesetz geändert und eine gesetzliche Grundlage für die neue „**Grundsteuer C**“ („Gesetz zur Änderung des GrStG zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“) geschaffen.

3. System

Die bisherigen Grundstrukturen bleiben erhalten. Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und für das Grundvermögen über drei Stufen:

Stufe 1	-	Ermittlung: zuständig: Ergebnis:	Grundsteuerwert (bisherige Bezeichnung: „Einheitswert“) Lagefinanzamt Feststellungsbescheid
Stufe 2	-	Anwendung: Ergebnis: zuständig: Ergebnis:	Steuermesszahl (bundesgesetzlich und einheitlich geregelt) Steuermessbetrag (Grundsteuerwert x Messzahl) Lagefinanzamt Grundsteuermessbescheid
Stufe 3	-	Anwendung: Ergebnis: zuständig: Ergebnis:	Hebesatz (Festlegung durch die Kommune) Grundsteuer (Steuermessbetrag x Hebesatz) Stadt oder Gemeinde Grundsteuerbescheid

4. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer liegt nach dem Grundgesetz beim Bund (Grundsatz: Geltung für alle Bundesländer). Gleichzeitig wurde den Ländern über eine **Öffnungsklausel (Grundgesetzänderung) im Bereich der Grundsteuer** eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eingeräumt. Von dieser abweichenden Gestaltungsmöglichkeit wird das Land Bayern Gebrauch machen; NRW wird wohl die Bundesregelung übernehmen.

5. Grundsteuer C

Bisher hatten die einzelnen Kommunen die Möglichkeit, zwei Hebesätze festzulegen: „Hebesatz A“ („Agrar“) für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und „Hebesatz B“ für die Grundstücke des Grundvermögens. Mit der neu eingeführten „Grundsteuer C“ („Baulandsteuer“) sollen **baureife, aber unbebaute** Grundstücke angesprochen werden können (hier: „Spekulationsobjekte“). Mit einem **höheren Hebesatz** soll eine verbesserte Baulandmobilisierung erreicht werden. Bei einer Zuordnung zur Gruppe „Grundsteuer C“ bleiben zivilrechtliche Hinderungsgründe außer Betracht.

Die Neuregelung ist **erstmalig** im Rahmen der Hauptveranlagungen auf den **01. Januar 2025** anzuwenden.

Es muß beachtet werden, dass die im Gesetzentwurf zunächst vorgesehenen Begrenzungen - wie beispielsweise das Tatbestandsmerkmal des „besonderen Wohnraumbedarfs“ - nicht in das Gesetz aufgenommen worden sind (hier: Erweiterung des Anwendungsbereiches). Die Stadt oder Gemeinde ist nunmehr berechtigt, baureife Grundstücke **aus städtebaulichen Gründen** als besondere **Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke** zu bestimmen und abweichend (Grundsteuer B) für diese Gruppe einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

Zur Definition „städtebauliche Gründe“ enthält das Grundsteuergesetz eine beispielhafte Aufzählung. Danach gehören nicht nur die Deckung eines erhöhten Bedarfs an **Wohn- und Arbeitsstätten** sowie **Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen** (Krankenhäuser, Schulen, Kindertagesstätten, usw.) zu diesem Bereich, sondern auch die **Nachverdichtung** („Innenverdichtung“) bestehender Siedlungsstrukturen (Beispiele: freie Flächen bei bereits bestehender Bebauung, Aufstockungen, Hinterlandbebauung).

Sofern nur für einen bestimmten Teil der Kommune städtebauliche Gründe vorliegen, hat die Stadt / Gemeinde den gesonderten Hebesatz auf diesen Bereich zu **beschränken** (gesetzliche Regelung). Hinzu kommt, dass dieser Gemeindeteil mindestens 10 % des gesamten Gemeindegebietes umfassen und mehrere baureife Grundstücke beinhalten muss.

Die Zuordnung der Grundstücke ist von der Stadt / Gemeinde genau zu bestimmen, nachvollziehbar zu begründen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen besonderen Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

6. Zeitfolge

Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber zur Schaffung und zur erstmaligen Anwendung einer Neuregelung verschiedene **Übergangsfristen** eingeräumt. Bis zum Ablauf dieser (nachfolgend angeführten) Fristen ist eine unveränderte Weiteranwendung der Altregelungen zulässig.

Bundesverfassungsgericht

- | | | |
|--------------------------|---|---|
| 31. Dezember 2019 | - | Schaffung einer Neuregelung
(Frist wurde eingehalten) |
| 31. Dezember 2024 | - | 5 Jahre Übergangsfrist „ Umsetzungsaufwand “
(Frist ab Verkündung Neuregelung) |
| 01. Januar 2025 | - | erstmalige Anwendung der Neuregelungen
(zwingend) |

Gesetzliche Neuregelungen

- | | | |
|------------------------|---|---|
| 01. Januar 2022 | - | erstmalige Feststellung „ Grundstückswerte “
(Hauptfeststellung zum 01. Januar 2022) |
| 01. Januar 2029 | - | nächste Hauptfeststellung „ Grundstückswerte “
(Hauptfeststellungen: alle 7 Jahre) |
| 01. Januar 2025 | - | erstmalige Anwendung neue Grundstückswerte
(Hauptveranlagung 2025) |

7. Erklärungen - Anzeigen

Die Steuerpflichtigen haben (ggf. vorausgefüllte) **Erklärungen** zur Feststellung der Grundstückswerte für den **Hauptfeststellungszeitpunkt** (zum 01. Januar 2022 - danach alle 7 Jahre) oder einen anderen Feststellungszeitpunkt (hier: Aufforderung des Finanzamtes / Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der Wertverhältnisse zu Stichtagen zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten) abzugeben, wenn sie hierzu durch die Finanzbehörde aufgefordert werden. Die Aufforderung **kann** auch durch **öffentliche Bekanntmachung** („Verwaltungsvereinfachung“) erfolgen.

Die Abgabe erfolgt **grundsätzlich** nach **amtlich vorgeschriebenen Datensatz durch Datenfernübertragung** (Ausnahme: „unbillige Härte“).

Daneben sind **Änderungen** („dynamische“ Bewertung), welche sich auf die Höhe des Grundstückswertes, die Vermögensart, die Grundstücksart und - in bestimmten Fällen - die Eigentumsverhältnisse bzw. eine erstmalige Feststellung auswirken können, auf den Beginn des Folgejahres **anzuzeigen (Frist: 31. Januar des Folgejahres)**.

Hierbei handelt es sich um eine vereinfachte Erklärung. Diese Anzeige - im Regellall von demjenigen abzugeben, welchem das Grundstück zuzurechnen ist - ist beispielsweise auch dann erforderlich, wenn das wirtschaftliche Eigentum an einem Gebäude auf fremden Grund und Boden wechselt.

Soweit eine Änderung der zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse zu einer Zurechnungsfortschreibung führt, ist eine Anzeige nicht erforderlich. Diese Änderung wird dem zuständigen Finanzamt bereits durch eine Mitteilung einer anderen Behörde bekannt gegeben (hier: gesetzliche Mitteilungspflicht).

Aus steuerrechtlicher Sicht werden sämtliche Erklärungen und auch die Anzeigen den **Steuererklärungen** im Sinne der **Abgabenordnung zugerechnet**. Damit sind die Erklärungs- und Anzeigepflichten **erzwingbar** und bei einer verspäteten Abgabe können **Verspätungszuschläge** festgesetzt werden.

Mit der ausdrücklichen Anwendung der abgabenrechtlichen Vorschriften für Steuererklärungen werden sowohl die Steuerpflichtigen, als auch ggf. deren Gesamtrechtsnachfolger verpflichtet, **unrichtige Erklärungen oder Anzeigen** „ohne schuldhaftes Zögern“ zu **berichtigen**.

8. Erbbaurechte

Bei Erbbaurechten ist gegenüber den bisherigen Regelungen eine Änderung eingetreten. Im Bereich der Grundsteuerwerte wird das Grundstück dem **Erbbauberechtigten** (Nutzungsberechtigten) **zugerechnet**. Daraus folgend ist auch der Erbbauberechtigte verpflichtet, sämtliche Erklärungen selbst abzugeben. Der Erbbaupflichtete (zivilrechtlicher Grundstückseigentümer) hat bei der Erstellung der Erklärungen ggf. mitzuwirken.

9. Gebäude auf fremden Grund und Boden

Bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden verbleibt die Erklärungspflicht beim zivilrechtlichen **Grundstückseigentümer**. Der wirtschaftliche Eigentümer hat bei der Erstellung der Erklärung mitzuwirken.

10. Verfahren

Angestrebt wird eine weitgehend automationsgestützte Umsetzung (Bewertung). Schrittweise sollen Datenbestände anderer Behörden (Katasterämter, Grundbuchämter, usw.) hinzugezogen werden.

Hauptfeststellungen - alle 7 Jahre / erstmals auf den **01. Januar 2022**
(aber: **erstmalige Anwendung** erst **ab 2025** -
bis 31. Dezember 2024 weiterhin alte Einheitswerte)

Fortschreibungen	-	Veränderungen zwischen den Hauptfeststellungen (Wert - Art - Zurechnung)
	tatsächliche Verhältnisse	= Fortschreibungszeitpunkt
	Wertverhältnisse	= Hauptfeststellungszeitpunkt
Fortschreibungszeitpunkt	-	01. Januar des Folgejahres
Wertfortschreibung	-	Wertveränderung mehr als 15.000 € (+ / -) (Substanzveränderungen: z.B. Zukauf o. Verkauf, Bebauung, Ausbau) Preissteigerungen: keine Wertfortschreibung (Wertverhältnisse Hauptfeststellung)
Artfortschreibung	-	z.B. Bebauung eines unbebauten Grundstückes, Ausbau Einfamilienhaus zum Zweifamilienhaus zeitgleich: Wertfortschreibung prüfen
Zurechnungsfortschreibung		Übergang auf einen neuen Eigentümer (Veräußerung, Schenkung, Erbschaft, usw.; Übergang Besitz, Nutzen, Lasten - Grundbuchein- tragung nicht maßgebend)
Nachfeststellung	-	Entstehung einer neuen wirtschaftlichen Einheit (Feststellungszeitpunkt: 01. Januar Folgejahr)
Aufhebung	-	Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit (z.B. Zusammenlegung wirtschaftlicher Einheiten; Aufhebungszeitpunkt: 01. Januar Folgejahr)

11. Wertansätze

Mit der Reform der Grundsteuer soll nach dem Willen des Gesetzgebers keine Erhöhung der Steuerbelastung eintreten. Die Einflussmöglichkeit des Bundes ist jedoch auf die Stufen 1 und 2 (Grundsteuerwert - Steuermesszahl) begrenzt. Die endgültige Steuerbelastung ist davon abhängig, welchen Hebesatz (Stufe 3) die Stadt / Gemeinde festlegt.

Zur Erreichung des Zieles auf den beiden ersten Stufen wurde die Steuermesszahl erheblich verringert. Dies war vor dem Hintergrund der gegenüber den bisherigen Feststellungszeitpunkten erheblich gestiegenen Grundstückswerte erforderlich.

Die individuell zu zahlende Grundsteuer wird sich für die Steuerpflichtigen selbst dann verändern (hier: erhöhen oder vermindern), wenn die Gemeinden der Zielsetzung („Aufkommensneutralität“) folgen werden.

Das neue Bewertungsverfahren soll weitgehend automatisiert durchgeführt werden (hier: Reduzierung des Arbeitsaufwandes für die Beteiligten). Hierzu wurden die Vorschriften zunächst an die (außersteuerlichen) Vorschriften zur Wertermittlung von Verkehrswerten nach dem Baugesetzbuch angelehnt. Die Unterteilung in bebaute und unbebaute Grundstücke wurde beibehalten.

Unbebaute Grundstücke

Der Wert eines unbebauten Grundstücks - und im Bedarfsfall auch der Bodenwert eines bebauten Grundstücks - werden auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen (hier: Stelle außerhalb der Finanzverwaltung) ermittelten **Bodenrichtwerte** ermittelt.

Bebaute Grundstücke

Bei der Bewertung eines bebauten Grundstücks gelangt grundsätzlich ein vereinfachtes und typisiertes **Ertragswertverfahren** zur Anwendung (= Regelverfahren). In Ausnahmefällen wird dieses durch ein gleichfalls vereinfachtes und typisiertes **Sachwertverfahren** ersetzt (= Auffangverfahren).

12. Beispiel: unbebautes Grundstück

Grundstücksgröße	-	540 qm	
eingetragenen Grundschuld	-	95.000 €	
Kosten Zaun	-	3.500 €	
Bodenrichtwert 01.01.2018	-	271 € / qm	
Bodenrichtwert 01.01.2020	-	361 € / qm	
Bodenrichtwert 01.01.2022	-	385 € / qm	
abweichender Wert 2021 / 2022	-	355 € / qm	
Grundstückswert	-	207.900 €	Stufe 1
(Ansatz: 385 € / qm x 540 qm)			
Steuermessbetrag	-	70,69 €	Stufe 2
(Grundstückswert x 0,34 ‰)			
Grundsteuer 2025	-	299,02 €	Stufe 3
(Hebesatz Grundsteuer B: 423 ‰)			

Die Bewertung erfolgt im Rahmen einer Hauptfeststellung (erstmalig) zum **01. Januar 2022**; anzusetzen sind die Wertverhältnisse zu diesem Bewertungsstichtag.

Das eingetragenen Darlehen gehört nicht zur wirtschaftlichen Einheit „Grundstück“ und ist in die Berechnung nicht (mindernd) einzubeziehen.

Gleichfalls ohne Bedeutung für die Bewertung sind die Kosten für den Zaun; diese Kosten sind im Grundsteuerwert abgegolten. Zum Umfang der Bewertungseinheit (unbebautes) Grundstück gehören der Grund und Boden, die aufstehenden Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör. Zum Bereich andere Bestandteile gehören auch die Außenanlagen (Platz- und Wegebefestigungen, Terrassen, Gartenanlagen, Zäune, usw.).

Nach der Rechtsprechung des **Bundesfinanzhofes** (BFH) handelt es sich beim Ansatz der **Bodenrichtwerte** um eine **verfassungsrechtlich unbedenkliche typisierende Methode**. Weiterhin hat der BFH entschieden, dass die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte für die Beteiligten im Steuerrechtsverhältnis **verbindlich** sind. Bei dem abweichenden Wert in Höhe von 355 € / qm handelt es sich um einen selbst ermittelten Ansatz (z.B.: Internet / Grundstücks - Bewertungsportal). Da die gesetzliche Neuregelung **keine Öffnungsklausel** beinhaltet, ist dieser Wert für die Bewertung ohne Bedeutung.

Ergänzend wurde in die „Immobilienwertermittlungsverordnung“ eingefügt, dass die Richtwertzonen so abzugrenzen sind, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück **nicht mehr als 30 %** betragen.

Ergänzend wurde eine Anlage 36 dem Bewertungsgesetz hinzugefügt, welche Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen bei Ein- und Zweifamilienhäusern beinhaltet.

Die errechnete **Grundsteuer** ist erstmals für die Veranlagung zur Grundsteuer des Jahres **2025** anzusetzen. Sofern die Ausnahmeregelungen für den Ansatz der Grundsteuer C vorliegen, erhöht sich die tatsächliche Belastung ab 2025 entsprechend.

13. Beispiele: Bebaute Grundstücke

Zur Gruppe der bebauten Grundstücke gehören folgende zwei Arten:

Einfamilienhäuser - Zweifamilienhäuser - Mietwohngrundstücke - Wohnungseigentum

Geschäftsgrundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - Teileigentum - sonstige bebaute Grundstücke

Die erste Gruppe („Wohngrundstücke“) wird im Ertragswertverfahren und die zweite Gruppe („Nichtwohngrundstücke“) wird im Sachwertverfahren bewertet.

Auch hier wird der Wert vereinfacht und typisiert ermittelt. Da eine Öffnungsklausel fehlt, kann ein niedrigerer Verkehrswert nicht nachgewiesen werden. Besondere objektbezogene Eigenschaften wie beispielsweise Baumängel oder Bodenverunreinigungen bleiben unberücksichtigt.

13.1.. Einfamilienhaus

Wohnfläche	-	125 qm
Grundstück	-	450 qm
Bodenrichtwert 01.01.2022	-	310 € / qm
Baujahr	-	2010

Die Bewertung (Einfamilienhaus) erfolgt nach dem Ertragswertverfahren. Der Grundsteuerwert setzt sich in diesem Fall zusammen aus dem „kapitalisierten Reinertrag“ (Baustein 1) und dem „abgezinsten Bodenwert“ (Baustein 2). Darüber hinaus ist der sogenannte Mindestwert zu prüfen.

Der jährliche Rohertrag wird über die **Anlage 39 zum Bewertungsgesetz** ermittelt:

Land	Gebäudeart	Wohnfläche je Wohnung	Stufen:	bis 1948
				1949 bis 1978
				1979 bis 1990
				1991 bis 2000
				ab 2001

Nordrhein-Westfalen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,29	6,52	6,54	6,63	6,95
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,45	5,64	5,66	5,74	6,00
		100 m ² und mehr	5,47	5,66	5,69	5,76	6,03
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	6,42	6,64	6,66	6,76	7,07
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,43	5,62	5,64	5,72	5,99
		100 m ² und mehr	5,25	5,42	5,45	5,52	5,77
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	6,59	6,82	6,84	6,94	7,25
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,93	6,13	6,15	6,24	6,53
		100 m ² und mehr	5,83	6,04	6,06	6,15	6,43

In einem zweiten Schritt wird aus einer weiteren Tabelle die Mietniveaustufe entnommen:

Rheda - Wiedenbrück - **Mietenstufe 3**

Je nach Mietniveaustufe erfolgen Abschläge von bis zu 22,5 % (z.B. Bad Driburg) und Zuschläge von bis zu 32,5 % (z.B. Düsseldorf). Die mittlere Mietniveaustufe 3 wird ohne Korrekturen angesetzt.

Rohertrag - **9.045 €**
(6,03 € x 125 qm x 12 Monate)

Vom jährlichen Rohertrag (Beispiel: 9.045 €) werden die **Bewirtschaftungskosten** abgesetzt. Auch dieser Wert wird vereinfachend und **typisiert** angesetzt. Hierzu wird aus der **Anlage 38 zum Bewertungsgesetz** eine Gesamtnutzungsdauer entnommen (Auszug):

Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum, Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke	80 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude, Garagen	60 Jahre
Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Autohäuser	30 Jahre

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus (Nutzungsdauer 80 Jahre) mit einer Restnutzungsdauer von vollen **69 Jahren** am Bewertungsstichtag. Nach **Anlage 40 zum Bewertungsgesetz** ergeben sich hier **pauschalierte Bewirtschaftungskosten** (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis) von **18 %** des Rohertrages.

Bewirtschaftungskosten (18 % von 9.045,— €)	-	1.628,10 €
Reinertrag des Grundstücks (9.045,— € abzgl. 1.628,10 €)	-	7.416,90 €

In einem letzten Schritt wird der Reinertrag des Grundstückes **kapitalisiert**. Der anzusetzende **Liegenschaftszins** beträgt bei **Ein- und Zweifamilienhäusern 2,5 %**, bei Eigentumswohnungen 3 %, bei Mietwohngrundstücken (bis zu 6 Wohnungen) 4 % und bei Mietwohngrundstücken mit mehr als 6 Wohnungen 4,5 %.

Zur Durchführung dieser Berechnung ist wiederum die **Restnutzungsdauer** am Bewertungsstichtag maßgebend (hier: 69 Jahre). Über die **Anlage 37 zum Bewertungsgesetz** ergibt sich nunmehr (Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins) ein **Vervielfältiger** von **32,72**.

Kapitalisierter Reinertrag (Baustein 1)	-	242.680,96 €
--	---	---------------------

Über eine zweite Berechnung (Baustein 2) ist der Bodenwert zu ermitteln.

Bodenwert (450 qm x 310 € x Koeffizient 1,03 / Anlage 36 BewG)	-	143.685,— €
abgezinster Bodenwert (Abzinsungsfaktor 0,1820 / Anlage 41 BewG)	-	26.150,67 €
Baustein 2		
Vorläufiger Grundstückswert (Bausteine 2 + 2)	-	268.831,63 €

Über eine Prüfberechnung ist zu ermitteln, ob der nach Mindestwert (hier: Grundstückswert x 75 %) den vorläufigen Grundstückswert übersteigt. Sofern dieser Mindestwert den vorläufigen Grundstückswert übersteigt, ist dieser Mindestwert als endgültiger Grundstückswert anzusetzen.

Mindestwert	-	107.763,75 €
--------------------	---	---------------------

Der Grundsteuerwert beträgt abgerundet auf volle 100 €:

Grundsteuerwert (Stufe 1)	-	268.800,00 €
-------------------------------------	---	---------------------

Nunmehr gelangt die gesetzlich festgelegte Steuermeßzahl von 0,34 ‰ zur Anwendung.

Steuermeßbetrag (Stufe 2)	-	91,39 €
-------------------------------------	---	----------------

Hebesatz (Rheda - Wiedenbrück / aktuell)	-	423 %
---	---	-------

Grundsteuer (Stufe 3)	-	386,58 €
---------------------------------	---	-----------------

13.2. Mietwohngrundstücke

Die Wertermittlung bei Mietwohngrundstücken entspricht grundsätzlich dem Berechnungsschema und der Vorgehensweise wie bei Einfamilienhäusern.

Bei älteren und noch nutzbaren Gebäuden ist eine „**Mindestrestnutzungsdauer**“ vorgesehen (hier: 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer). Bei Gebäuden mit einer **Abbruchverpflichtung** ist eine besondere Berechnung vorgegeben.

14. Sachwertverfahren

Während das „Ertragswertverfahren“ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke (hier: zu mehr als 80 % Wohnzwecke) und Wohnungseigentum anzuwenden ist, gelangt bei Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, Teileigentum und sonstigen bebauten Grundstücken das „Sachwertverfahren“ zur Anwendung.

Teileigentum	-	nicht zu Wohnzwecken genutzte Räume
Geschäftsgrundstücke	-	zu mehr als 80 % eigenen oder fremden betrieblichen Zwecken, öffentlichen Zwecken
gemischt genutzte Grdst.	-	weder Mietwohn-, noch Geschäftsgrundstück (z.B. Gebäude mit Wohnungen und Ladenlokalen)
sonstige bebaute Grdst.	-	Garagengrundstücke, Vereinshäuser, usw.

Auch hier wird zunächst „normal“ ein **Bodenwert** ermittelt (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert).

$$1.450 \text{ qm} \times 450 \text{ €} = 652.500 \text{ €}$$

In einem zweiten Schritt werden für das Gebäude die „**Normalherstellungskosten**“ errechnet. Dieser Wert wird aus der Anlage 42 zum Bewertungsgesetz entnommen (hier: Ermittlung auf der Basis Kostenstand 2010). Die hier enthaltenen Tabelle ist unterteilt in verschiedene Gebäudearten / Unterarten und in 3 Baujahrgruppen (vor 1995 / 1995 bis 2004 / ab 2005).

Beispiele:

Wohnhäuser mit Mischnutzung vor 1995	-	695 € / qm
Bürogebäude ab 2005	-	1.736 € / qm
Autohäuser ohne Werkstatt 1995 bis 2004	-	968 € / qm

Auf diesen Wert greift nachfolgend der „**Baupreisindex**“ zu. Dieser Baupreisindex wird vom **statistischen Bundesamt** für den Neubau in konventioneller Bauart jeweils für das Vierteljahr vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt.

Beispiel:

Baupreisindex	-	122,7 %
---------------	---	---------

Als letzter Berechnungsfaktor wird noch die „**Brutto-Grundfläche**“ benötigt. Hierbei handelt es sich grundsätzlich (Hinweis: Ausnahmen beachten) um die „Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks“.

Aus den 3 Faktoren (Normalherstellungskosten x Baupreisindex x Brutto-Grundfläche) wird der „**Gebäudenormalherstellungswert**“ ermittelt.

Von diesem Wert wird noch die „**Alterswertminderung**“ abgesetzt. Über die gesetzliche vorgegebene Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38 zum Bewertungsgesetz / z.B. 60 Jahre für Büro- und Verwaltungsgebäude) und dem Alter am Stichtag wird ein linearer Wertverzehr bis zum Bewertungsstichtag ermittelt und vom „Gebäudenormalherstellungswert“ abgesetzt (Hinweis: Mindestrestwert = 30 %).

Das nunmehr gefundene Ergebnis bildet den „**Gebäudesachwert**“ und zusammen mit dem gesondert ermittelten „**Bodenwert**“ den „**vorläufigen Sachwert**“. Auf diesen Wert ist eine **Wertzahl** anzuwenden (= gesetzlich vorgegeben / Anlage 43 zum Bewertungsgesetz).

Diesem „vorläufigen Grundsteuerwert“ ist noch der „**Mindestwert**“ (= reiner Bodenwert) gegenüber zu stellen. Der höhere Wert bildet den endgültigen **Grundsteuerwert**. Auf der Grundlage dieses Grundsteuerwertes wird der Steuermessbetrag ermittelt (hier: Ansatz der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl von 0,34 ‰). Diese Ermittlungen und Berechnungen - einschließlich der dazugehörigen Bescheide - werden vom Lagefinanzamt durchgeführt.

Unter Anwendung des individuell festgelegten Hebesatzes ermittelt die Stadt / Gemeinde die endgültige Grundsteuer.