

FA. PF 1420, 06472 Quedlinburg

Herrn ()

Bescheid
über
den Grundsteuerwert
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

für
Herrn ()

A. Für das Grundstück in Derenburg, An der Kirche 2, Gemarkung Derenburg
Flur-Nr. 11, Flurstücks-Nr. 388
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert 212.600 €,
Art - Mietwohngrundstück,

Zurechnung - Herr ()

B. Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren

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

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Liegenschaftszinssatz für
Mietwohngrundstück mit bis zu 6 Wohnungen 4,0 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Baujahr

vor 1949

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

gemäß Anlage 38 zum BewG

80 Jahre

Jahr der Kernsanierung

1992

- 10% der wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer

8 Jahre

fiktives Baujahr

1984

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

- fiktives Alter des Gebäudes

im Hauptfeststellungszeitpunkt

38 Jahre

Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt

42 Jahre

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG

für das Mietwohngrundstück

mit dem fiktiven Baujahr 1984

im Land Sachsen-Anhalt

5 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 20 bis unter 60 m²

Gesamte Wohn-/Nutzfläche

205 m²

Monatliche Nettokaltmiete

6,90 €/m²

- 20,0 % Abschlag

für die Mietniveaustufe 1

1,38 €/m²

x angepasste monatliche Nettokaltmiete

5,52 €/m²

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Do, Fr 8:30-12Uhr

, Di 14-16, Do 14-17Uhr

Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen		1.131,60 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		1.131,60 € 13.579,20 €
Rohertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	13.579,20 €	
Rohertrag des Grundstücks		13.579,20 €
Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag des Grundstücks	13.579,20 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG 23 % vom Rohertrag	3.123,22 €	
Reinertrag des Grundstücks		10.455,98 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	10.455,98 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG für den Liegenschaftszinssatz von 4,0 % und die Restnutzungsdauer von 42 Jahren	20,19	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		211.106,24 €
Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts		
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 % und einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren	0,1926	
Fläche	199 m ²	
x Bodenrichtwert	40,00 €/m ²	
Bodenwert vor Abzinsung	7.960,00 €	
x Abzinsungsfaktor	0,1926	
abgezinster Bodenwert		1.533,10 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	211.106,24 €	
+ abgezinster Bodenwert	1.533,10 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		212.639,34 €
Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	7.960,00 €	
davon 75 %		5.970,00 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		212.639,34 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		212.639,34 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		212.600 €

C. Erläuterungen

Diesem Bescheid liegen Ihre (am 31.08.2022 um 17:54:22 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 (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Aktenzeichen [REDACTED]
(Bitte bei Rückfragen angeben)

FA. PF 1420. 06472 Quedlinburg

Herrn
Harald
Bode
Heerstr. 2
38828 Wegeleben

Bescheid
über
den Grundsteuermessbetrag
Hauptveranlagung auf den 1.1.2025

für
Herrn [REDACTED]

A. Für das Mietwohngrundstück
in Derenburg, An der Kirche 2, Gemarkung Derenburg, Flur-Nr. 11,
Flurstücks-Nr. 388

wird der Grundsteuermessbetrag zum 1.1.2025 auf 65,91 € festgesetzt.

Eigentümer: Herr Harald Bode

Berechnung des Steuermessbetrages

Grundsteuerwert	212.600 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	
Steuermessbetrag	65,91 €
Steuermessbetrag	65,91 €

B. Erläuterungen

Aufgrund dieses Bescheides ist keine Zahlung zu leisten. Der Grundsteuermessbetrag ist lediglich die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die von der Gemeinde mit einem gesonderten Grundsteuerbescheid festgesetzt wird.

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 (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Rechtsbehelfsbelehrung

1. Allgemeines

- 1.1 Sie können gegen diesen Bescheid Einspruch einlegen. 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. 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.
- 1.2 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.
- 1.3 Auch wenn Sie einen Einspruch gegen den - Grundsteuermessbescheid - Zerlegungsbescheid - einlegen, kann die zur Erhebung der Grundsteuer berechnete Gemeinde den angefochtenen Bescheid der Festsetzung der Grundsteuer zugrunde legen.

2. Dingliche Wirkung der Bescheide bei Eigentumswechsel

Dieser Bescheid wirkt gegenüber einem Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand nach dem Festsetzungszeitpunkt (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 Bescheids eingetreten. Wirkt der Bescheid ohne Bekanntgabe gegenüber dem Rechtsnachfolger, kann dieser nur innerhalb der für den Rechtsvorgänger maßgebenden Rechtsbehelfsfrist Einspruch einlegen bzw. Klage erheben.

Wichtige Hinweise

Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid, für die Zerlegung des Steuermessbetrages auch der Grundsteuermessbescheid) können nur durch Anfechtung des Grundlagenbescheids, nicht auch durch Anfechtung eines davon abhängigen Bescheids (Folgebekanntnis) angegriffen werden.

Wird ein Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid, Grundsteuermessbescheid) berichtigt, geändert oder aufgehoben (z.B. aufgrund eines eingelegten Einspruchs), so werden die davon abhängigen Bescheide von Amts wegen geändert oder aufgehoben.

Die Gemeinde erhebt die Grundsteuer nach dem neuen Messbetrag. Sie erteilt Ihnen darüber einen Grundsteuerbescheid. Der mit diesem Bescheid festgesetzte Grundsteuermessbetrag gilt von dem Kalenderjahr an, das mit dem Festsetzungszeitpunkt beginnt.

Die Grundsteuer ist nicht an die Finanzkasse, sondern an die Gemeinde zu zahlen.

