

Aktenzeichen 107/618/3601/
(Bitte bei Rückfragen angeben)

FA. PF 1355. 39404 Staßfurt
000004724

//
Herrn

Bescheid
über
den Grundsteuerwert
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

A. Für das Grundstück in Staßfurt, Querstr. 6, Gemarkung Staßfurt,
Flur-Nr. 10, Flurstücks-Nr. 320
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert 423.100 €,
Art - Mietwohngrundstück,

Zurechnung - Herr , Anteil 1/1.

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

1997

Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 25 Jahre

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

gemäß Anlage 38 zum BewG 80 Jahre

- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 25 Jahre

Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt 55 Jahre

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Mietwohngrundstück
mit dem Baujahr 1997
im Land Sachsen-Anhalt

1 Wohnraum

Gesamte Wohn-/Nutzfläche 45 m²

Monatliche Nettokaltmiete 8,24 €/m²

- 10,0 % Abschlag

für die Mietniveaustufe 2 0,82 €/m²

x angepasste monatliche Nettokaltmiete 7,42 €/m²

Monatliche Nettokaltmiete für den Wohnraum 333,90 €

2 Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m²

Gesamte Wohn-/Nutzfläche 102 m²

Monatliche Nettokaltmiete 8,24 €/m²

- 10,0 % Abschlag

für die Mietniveaustufe 2 0,82 €/m²

x angepasste monatliche Nettokaltmiete 7,42 €/m²

Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen 756,84 €

2 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 m²

Gesamte Wohn-/Nutzfläche 170 m²

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Öffnungszeiten:

Mo., Di., Do., Fr. 8-12 Uhr

, Di. 14-17 Uhr

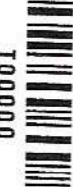
Monatliche Nettokaltmiete	6,38 €/m ²	
- 10,0 % Abschlag		
für die Mietniveaustufe 2		
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	0,64 €/m ²	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen		5,74 €/m ²
		975,80 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		2.066,54 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		24.798,48 €
Rohertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	24.798,48 €	
Rohertrag des Grundstücks		24.798,48 €
Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag des Grundstücks	24.798,48 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG		
23 % vom Rohertrag	5.703,65 €	
Reinertrag des Grundstücks		19.094,83 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	19.094,83 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG		
für den Liegenschaftszinssatz von 4,0 %	22,11	
und die Restnutzungsdauer von 55 Jahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		422.186,69 €
Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts		
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG		
bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 %		
und einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren	0,1157	
Fläche		
x Bodenrichtwert	272 m ²	
Bodenwert vor Abzinsung	30,00 €/m ²	
x Abzinsungsfaktor	8.160,00 €	
abgezinster Bodenwert	0,1157	944,11 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	422.186,69 €	
+ abgezinster Bodenwert	944,11 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		423.130,80 €
Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	8.160,00 €	
davon 75 %		6.120,00 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		423.130,80 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		423.130,80 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		423.100 €

C. Erläuterungen

Diesem Bescheid liegen Ihre (am 23.11.2022 um 23:02:05 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.



Rechtsbehelfsbelehrung**1. Allgemeines**

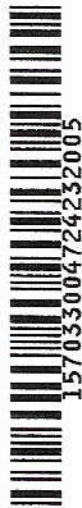
- 1.1 Sie können die mit diesem Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid) bekannt gegebenen Entscheidungen mit dem Einspruch anfechten. Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen 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 Bescheides (Folgebeseid) 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.



FA, PF 1355, 39404 Staßfurt

Herrn

Bescheid
über
den Grundsteuermessbetrag
Hauptveranlagung auf den 1.1.2025

A. Für das Mietwohngrundstück
in Staßfurt, Querstr. 6, Gemarkung Staßfurt, Flur-Nr. 10,
Flurstücks-Nr. 320

wird der Grundsteuermessbetrag zum 1.1.2025 auf 131,16 € festgesetzt.

Eigentümer: Herr Paul Maurer

Berechnung des Steuermessbetrages

Grundsteuerwert	
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	423.100 €
Steuermessbetrag	131,16 €
Steuermessbetrag	131,16 €

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.

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Öffnungszeiten:
Mo., Di., Do., Fr. 8-12Uhr
, Di. 14-17Uhr

- 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 Zustellungs-urkunde oder durch Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekent-nis 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 (Folgebescheid) 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.

