

Finanzamt Bitterfeld-Wolfen
-Bewertungsstelle-
Aktenzeichen 116/[REDACTED] 0923/019/000/8
(Bitte bei Rückfragen angeben)

06749 Bitterf.-Wolfen, den 15.02.2023
Mittelstr. 20
Telefon: 03493 345-1222
Telefax: 03493 345-4600

FA, PF 1264, 06732 Btf.-Wolfen
000001728

//
Herrn
[REDACTED]
06406 Bernburg

**Bescheid
über
den Grundsteuerwert
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022**

A.Für das Grundstück in Bernburg, Wasserturmstrasse [REDACTED]
Gemarkung Bernburg, Flur-Nr. 25, Flurstücks-Nr. 1004
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert 116.100 €,
Art - Einfamilienhaus,

Zurechnung - Herr Erik Cacic, 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

Bodenrichtwert 50,00 €/m²
Liegenschaftszinssatz für
Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5 %

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 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

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Einfamilienhaus
mit einem Baujahr vor 1949
im Land Sachsen-Anhalt

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr	
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	
Monatliche Nettokaltmiete	154 m ²
- 10,0 % Abschlag	4,83 €/m ²
für die Mietniveaustufe 2	0,48 €/m ²
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	4,35 €/m ²
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung	669,90 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude	669,90 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag	8.038,80 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)

Anzahl Garagenstellplätze	0
Monatliche Nettokaltmiete	35,00 €
- 10,0 % Abschlag	3,50 €
für die Mietniveaustufe 2	31,50 €
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	0,00 €
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze	

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

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

7410 RT 03.02.23 GV

7411 RT 03.02.23 GV

Stadt Bonn (Bonn)

Aktenzeichen 116 [REDACTED] 0923/019/000/8 2022

Seite 2

x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag	0,00 €
Rohrertrag des Grundstücks	
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	8.038,80 €
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	0,00 €
Rohrertrag des Grundstücks	8.038,80 €
Reinertrag des Grundstücks	
Rohrertrag des Grundstücks	8.038,80 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG	
25 % vom Rohertrag	2.009,70 €
Reinertrag des Grundstücks	6.029,10 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	
Reinertrag des Grundstücks	6.029,10 €
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	107.800,31 €
Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts	
Umrechnungskoeffizient wegen	
abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG	
bei einer maßgebenden	
Grundstücksgröße < 249 m²	1,24
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG	
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %	
und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren	0,5529
Fläche	244 m²
x Bodenrichtwert	50,00 €/m²
x Umrechnungskoeffizient	1,24
Bodenwert vor Abzinsung	15.128,00 €
x Abzinsungsfaktor	0,5529
abgezinster Bodenwert	8.364,27 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	
Kapitalisierter Reinertrag des	
Grundstücks	107.800,31 €
+ abgezinster Bodenwert	8.364,27 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	116.164,58 €
Prüfung des Mindestwerts	
Bodenwert vor Abzinsung	15.128,00 €
davon 75 %	11.346,00 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	116.164,58 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	116.164,58 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €	116.100 €

C.Erläuterungen

Diesem Bescheid liegen Ihre (am 27.01.2023 um 20:52:44 Uhr) in authentifizierter Form übermittelten Daten zugrunde.

000005


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 Informations schreiben 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 berechtigte 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 Zustellung 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 Empfangsbekenntnis 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 Bescheids (Folgebescheid) 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.

