

Finanzamt Bitterfeld-Wolfen  
-Bewertungsstelle-

Aktenzeichen 116/0923/019/000/8  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

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

FA, PF 1269, 06732 Bif.-Wolfen  
000001728

//  
Herrn

06406 Bernburg

Bescheid  
über  
den Grundsteuerwert  
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

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

Grundsteuerwert 116.100 €,  
Art - Einfamilienhaus,

Zurechnung - Herr Erik Cosic, 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 €/m<sup>2</sup>  
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

Rohrertrag 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<sup>2</sup> und mehr

Gesamte Wohn-/Nutzfläche 154 m<sup>2</sup>  
Monatliche Nettokaltmiete 4,83 €/m<sup>2</sup>  
- 10,0 % Abschlag  
für die Mietniveaustufe 2 0,48 €/m<sup>2</sup>  
x angepasste monatliche Nettokaltmiete 4,35 €/m<sup>2</sup>  
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung 669,90 €  
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude 669,90 €  
x 12 ergibt den jährlichen Rohrertrag 8.038,80 €

Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)

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

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

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

7410 RT 03.02.23 GV

7411 RT 03.02.23 GV



Aktenzeichen 116 0923/019/000/8 2022

Seite 2

x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		0,00 €
Rohertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	8.038,80 €	
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	0,00 €	
Rohertrag des Grundstücks		8.038,80 €
Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag 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 m <sup>2</sup>	1,24	
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG		
bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 %		
und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren	0,5529	
Fläche	244 m <sup>2</sup>	
x Bodenrichtwert	50,00 €/m <sup>2</sup>	
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.

## Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuer-  
verwaltung 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](http://www.finanzamt.de) (unter der Rubrik "Datenschutz")  
oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

000005



- Fortsetzung siehe Seite 3 -



### 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 (Folgebefehl) 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.

