

# Ermittlung des Grundsteuerwertes eines bebauten Grundstücks im Ertragswertverfahren



# Ermittlung des Grundsteuerwertes eines bebauten Grundstücks im Ertragswertverfahren

Gebäude	
<b>① Rohertrag des Grundstücks:</b>  Wohnfläche x Listenniete +/- Zu/Abschläge  + ggf. Anzahl (Tief-)Garagenstellplätze x Festwert +/- Zu/Abschläge  -	<b>tatsächliche</b> Wohnfläche x <b>pauschaler</b> Nettokaltmiete (Anlage 39 zu § 254 BewG ) +/- Zu/Abschläge zur Berücksichtigung von Mietniveaunterschieden (Anlage 39) + <b>tatsächliche</b> Anzahl von (Tief-)Garagen x Festwert (Anlage 39) +/- Zu/Abschläge
<b>② Bewirtschaftungskosten</b>	<b>nach § 255 BewG und Anlage 40</b>
=	
<b>Reinertrag des Grundstücks</b>	
x	
<b>③ Vervielfältiger</b>	<b>nach § 253 Abs. 2 BewG und Anlage 37 sowie § 256 BewG und Anlage 38</b>
=	
<b>kapitalisierter Reinertrag, Barwert des Reinertrag</b>	

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG für das Wohnungseigentum mit einem Baujahr vor 1949 im Land Thüringen  
Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke. Für die Mietniveaustufe 3 erfolgt keine Anpassung der Nettokaltmieten.

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> und mehr		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	185 m <sup>2</sup>	
x monatliche Nettokaltmiete	6,12 €/m <sup>2</sup>	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		1.132,20 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		1.132,20 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		13.586,40 €
Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)		
Anzahl Garagenstellplätze	0	
x monatliche Nettokaltmiete	35,00 €	
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze		0,00 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		0,00 €
Rohertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	13.586,40 €	
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	0,00 €	
Rohertrag des Grundstücks		13.586,40 €
Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag des Grundstücks	13.586,40 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG		
29 % vom Rohertrag	3.940,06 €	
Reinertrag des Grundstücks		9.646,34 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	9.646,34 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG für den Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren	16,94	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		163.409,00 €

Grund und Boden	
<b>Bodenrichtwert</b> bei Ein- und Zweifamilienhäusern: ggf. x Umrechnungskoeffizient	Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln und in der Feststellungserklärung anzugeben
x	
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>tatsächliche Grundstücksfläche</b>
=	
<b>Bodenwert</b>	
x	
<b>Abzinsungsfaktor</b>	Anlage 41; der Abzinsungsfaktor bestimmt sich nach dem Liegenschaftszinssatz nach § 256 und der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach § 253 Absatz 2 Satz 3 bis 6
=	
<b>abgezinster Bodenwert</b>	

### Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG  
bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %  
und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren 0,4919

Fläche	757 m <sup>2</sup>	
x Bodenrichtwert	80,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert vor Abzinsung	60.560,00 €	
x Abzinsungsfaktor	0,4919	
abgezinster Bodenwert		29.789,46 €

## ① Rohertrag des Grundstücks, § 254 Bewertungsgesetz (BewG); Anlage 39 zum BewG

Wohnfläche x pauschale Nettokaltmiete +/- Zu- und Abschläge (Mietniveau)

+ ggf. Anzahl (Tief-)Garagenstellplätze x Festwert +/- Zu- und Abschläge (Mietniveau)

= Rohertrag des Grundstücks

- Wohnfläche und Anzahl der (Tief-)Garagenstellplätze ergibt sich aus den Angaben in der Feststellungserklärung
- pauschale Nettokaltmiete und Festwert für (Tief-)Garagenstellplätze ergibt sich aus der Anlage 39 zu § 254 BewG und ist abhängig von Bundesland, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes; sie wird pauschal angesetzt, unabhängig davon, ob das Gebäude selbst genutzt oder vermietet wird

## ① Rohertrag des Grundstücks, § 254 Bewertungsgesetz (BewG); Anlage 39 zum BewG

Auszug aus Anlage 39 – monatliche Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> für Thüringen

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Thüringen	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,36	6,58	6,41	8,31	9,59
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,45	6,13	6,05	7,22	7,66
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,71	5,83	5,82	6,29	7,94
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,07	7,00	6,67	7,30	8,12
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,19	5,19	5,00	5,59	6,95
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,71	4,62	4,45	5,29	6,68
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	7,70	7,61	7,22	8,33	11,00
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,08	5,88	5,81	6,45	7,94
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,12	5,33	5,40	6,00	7,94

## ① Rohertrag des Grundstücks, § 254 Bewertungsgesetz (BewG); Anlage 39 zum BewG

Auszug aus Anlage 39

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen. Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen und der dafür maßgebliche Gebietsstand ergibt sich aus der Rechtsverordnung zur Durchführung des § 254 des Bewertungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung.

Mietniveaustufe 1: -20%

Mietniveaustufe 4: +10%

Mietniveaustufe 2: -10%

Mietniveaustufe 5: +20%

Mietniveaustufe 3: 0%

Mietniveaustufe 6: +30%

Mietniveaustufe 7: +40%

## ① Rohertrag des Grundstücks, § 245 Bewertungsgesetz (BewG); Anlage 39 zum BewG - Auszug aus einem Grundsteuerwertbescheid

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG  
für das Wohnungseigentum  
mit einem Baujahr vor 1949  
im Land Thüringen  
Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke.  
Für die Mietniveaustufe 3 erfolgt keine Anpassung der Nettokaltmieten.

1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> und mehr		
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	185 m <sup>2</sup>	
x monatliche Nettokaltmiete	6,12 €/m <sup>2</sup>	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung		1.132,20 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude		1.132,20 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		13.586,40 €
Garagenstellplätze (Einzelgarage/Tiefgarage)		
Anzahl Garagenstellplätze	0	
x monatliche Nettokaltmiete	35,00 €	
Monatliche Nettokaltmiete für die Garagenstellplätze		0,00 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag		0,00 €
Rohertrag des Grundstücks		
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	13.586,40 €	
+ jährlicher Rohertrag der Garagenstellplätze	0,00 €	
Rohertrag des Grundstücks		13.586,40 €

## ② Bewirtschaftungskosten, § 255 BewG; Anlage 40 zum BewG

Als Bewirtschaftungskosten werden die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis berücksichtigt, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie ergeben sich aus den pauschalierten Erfahrungssätzen nach Anlage 40.

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent des Rohertrags des Grundstücks nach § 254

Restnutzungsdauer	Grundstücksart		
	1	2	3
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum	Mietwohngrundstück
≥ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	29

Reinertrag des Grundstücks	
Rohertrag des Grundstücks	13.586,40 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG	
29 % vom Rohertrag	← 3.940,06 €
Reinertrag des Grundstücks	9.646,34 €



## ③ Vervielfältiger

**Reinertrag des Grundstücks x Vervielfältiger** nach § 253 Abs. 2 BewG und Anlage 37 sowie § 256 BewG und Anlage 38

Maßgebend für den Vervielfältiger sind der **Liegenschaftszinssatz nach § 256** und die Restnutzungsdauer des Gebäudes (Restnutzungsdauer siehe nächste Folie).

Liegenschaftszinssätze sind Zinssätze, mit denen der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst sind. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke gelten folgende Zinssätze:

- 2,5% für Ein- und Zweifamilienhäuser (beachte § 256 Absatz 2 BewG)
- 3,0% für Wohnungseigentum
- 4,0% für Mietwohngrundstücke bis zu sechs Wohnungen
- 4,5% für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen

### ③ Vervielfältiger

Die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 38 ergibt, und dem Alter des Gebäudes zum Hauptfeststellungszeitpunkt.

Anlage 38 – **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:**

Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum: 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt jedoch mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer: 30% von 80 Jahren = 24 Jahre

Soweit die ermittelte Restnutzungsdauer kleiner als 24 Jahre ist, werden bei der weiteren Berechnung die 24 Jahre zugrunde gelegt.

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

## ③ Vervielfältiger

Reinertrag des Grundstücks x **Vervielfältiger nach § 253 Abs. 2 BewG und Anlage 37** sowie § 256 BewG und Anlage 38

**Bewertungsgesetz (BewG)  
Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2)  
Vervielfältiger**

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1828 — 1833)

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
1	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
2	1,96	1,95	1,95	1,95	1,94	1,94	1,94	1,94	1,93	1,93	1,93
3	2,91	2,91	2,90	2,90	2,89	2,88	2,88	2,87	2,87	2,86	2,86
4	3,85	3,84	3,84	3,83	3,82	3,81	3,80	3,79	3,78	3,77	3,76
5	4,78	4,77	4,75	4,74	4,73	4,71	4,70	4,69	4,67	4,66	4,65
6	5,70	5,68	5,66	5,64	5,62	5,60	5,58	5,56	5,55	5,53	5,51
7	6,60	6,57	6,55	6,52	6,50	6,47	6,45	6,42	6,40	6,37	6,35
8	7,49	7,45	7,42	7,39	7,36	7,33	7,29	7,26	7,23	7,20	7,17

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	
Reinertrag des Grundstücks	9.646,34 €
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG	16,94
für den Liegenschaftszinssatz von 3,0 %	
und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	163.409,00 €

## ④ Grund und Boden

Bodenrichtwert (wie in der Erklärung angegeben) x Grundstücksfläche (wie in der Erklärung angegeben) = Bodenwert

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 36 anzuwenden

Der Bodenwert ist mit dem sich aus Anlage 41

ergebenden Abzinsungsfaktor abzuzinsen;

der jeweilige Abzinsungsfaktor bestimmt sich nach dem

Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer

des Gebäudes

**Bewertungsgesetz (BewG)**  
**Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)**  
**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen  
beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern**

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1827)

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m <sup>2</sup>	1,24
≥ 250 m <sup>2</sup>	1,19
≥ 300 m <sup>2</sup>	1,14
≥ 350 m <sup>2</sup>	1,10
≥ 400 m <sup>2</sup>	1,06
≥ 450 m <sup>2</sup>	1,03
≥ 500 m <sup>2</sup>	1,00
≥ 550 m <sup>2</sup>	0,98

Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG  
bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %  
und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren 0,4919

Fläche	757 m <sup>2</sup>	
x Bodenrichtwert	80,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert vor Abzinsung	60.560,00 €	
x Abzinsungsfaktor	0,4919	
abgezinster Bodenwert		29.789,46 €

## Prüfung Mindestwert

Grundstück ohne Gebäude (entspricht Bodenwert)

Grundstück mit Gebäude (so wie berechnet)

der höhere Wert ist maßgeblich

Mit der Gegenüberstellung soll vermieden werden, dass ein unbebautes Grundstück höher bewertet würde, als ein bebautes Grundstück.