

Der Grundsteuerwertbescheid (hier: Sachwertverfahren)

Finanzamt Saarbrücken II 66121 Saarbrücken, den 13.06.2023
Mecklenburgring 23
Aktenzeichen 055/
(Bitte bei Rückfragen angeben)
Telefon: 0681 3000-
Telefax: 0681
FA, Postf. 100944, 66009 Saarbr.
Herr
Max Muster
Musterstraße 26
66121 Saarbrücken
Bescheid
über
den Grundsteuerwert
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

A. Für das Grundstück in Saarbrücken, Industriestraße 26
Gemarkung Saarbrücken, Flur-Nr. ... Flurstücks-Nr. ...
werden zum 1.1.2022 festgestellt:
Grundsteuerwert 301.300 €
Art Geschäftsgrundstück
Zurechnung - Herr Max Muster Anteil 1/1.

Der Briefkopf enthält das zuständige **Finanzamt** mit Kontaktdaten, den Bekanntgabeadressaten, das **Aktenzeichen** und das **Bescheiddatum**.

Dann wird der Grundbesitz mit den entsprechenden **Flurstücksangaben** aufgeführt und der festgestellte **Grundsteuerwert** ausgewiesen.

Daneben sind die **Grundstücksart** – hier ein Geschäftsgrundstück – und die **Zurechnung** zu dem Eigentümer/den Eigentümern mit dem jeweiligen Anteil dargestellt.

B. Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Sachwertverfahren

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

Ermittlung des Bodenwerts

Fläche

x Bodenrichtwert

476 m²
295,00 €/m²

Bodenwert

140.420,00 €

Ermittlung des Gebäudesachwerts

Gebäude / Gebäudeteil 1

Baujahr

1892

Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt

130 Jahre

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

gem. Anlage 38 zum BewG

40 Jahre

Bruttogrundfläche

390 m²

Unter dem Abschnitt „B. Berechnung des Grundsteuerwerts [...]“ wird die Berechnung des Grundsteuerwerts aufgeführt.

Zunächst wird der **Bodenwert** des Grundstücks berechnet. Dieser ergibt sich durch Multiplikation des **Bodenrichtwerts** mit der **Grundstücksfläche**.

Dann erfolgt die Ermittlung des Gebäudesachwerts. Zunächst werden das **Baujahr** und das **Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt**, die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** die sich je nach Gebäudeart nach Anlage 38 zum BewG ergibt und die **Bruttogrundfläche** des Gebäudes aufgeführt. Mit diesen Parametern erfolgt die weitere Berechnung.

Normalherstellungskosten gemäß Anlage 42 zum BewG für die Gebäudeart 8 Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen und dem Baujahr 1892	1.118 €/m ²
x Baupreisindex für das vierte Vierteljahr 2021 angepasste Normalherstellungskosten	148,6 % 1.661,35 €/m ²
x Bruttogrundfläche	390 m ²
Gebäudenormalherstellungswert	647.926,50 €

Alterswertminderung

Gebäudenormalherstellungswert	647.926,50 €
x Alter des Gebäudes	130 Jahre
: wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
ergibt die Alterswertminderung, maximal	647.926,50 €

Dann wird der **Gebäudenormalherstellungswert** ermittelt. Dieser ist das Produkt aus den **Normalherstellungskosten** = NHK (variieren je nach **Gebäudeart** und nach **Baujahr** laut Anlage 42 zum BewG), dem **Baupreisindex** (durch BMF-Schreiben vom 11.02.2022 festgelegt für den Hauptfeststellungszeitraum) 148,6 und der **Bruttogrundfläche**.

Da das Gebäude einer wertmäßigen Abnutzung unterliegt wird die **Alterswertminderung** berücksichtigt. Der Gebäudenormalherstellungswert wird dazu mit dem Verhältnis des **Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitraum** zur **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** des Gebäudes nach Anlage 38 zum BewG multipliziert. In diesem Beispiel ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten, sodass die Alterswertminderung dem Gebäudenormalherstellungswert entspricht.

Gebäudenormalherstellungswert	647.926,50 €
- Alterswertminderung	647.926,50 €
Gebäudewert	0,00 €
mindestens 30 % des Gebäudenormalherstellungswerts	194.377,95 €
Gebäudesachwert	194.377,95 €

Da man davon ausgeht, dass selbst sehr alte Gebäude durch Instandhaltungsmaßnahmen nutzbar und werthaltig sind, sieht das BewG einen **Mindestwertansatz** für den Gebäudenormalherstellungswert nach Abzug der Alterswertminderung an. Dieser **beträgt 30 % des Gebäudenormalherstellungswerts**. Das Ergebnis ist der **Gebäudesachwert**.

Ermittlung des Grundsteuerwerts	
Bodenwert	140.420,00 €
+ Gebäudesachwert	194.377,95 €
ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks	334.797,95 €
x Wertzahl gemäß Anlage 43 zum BewG bei einem vorläufigen Sachwert von und einem Bodenrichtwert von 295,00 €/m ²	0,90
Grundsteuerwert im Sachwertverfahren	301.318,16 €

Zur Ermittlung des Grundsteuerwerts wird dann der Bodenwert mit dem Gebäudesachwert zum **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks summiert. Der vorläufige Sachwert wird dann mit der einschlägigen **Wertzahl** nach Anlage 43 zum BewG multipliziert. Die Wertzahl ist abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwerts und des Bodenrichtwerts. Durch die Wertzahl sollen die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts berücksichtigt werden.

Prüfung des Mindestwerts	
Bodenwert	140.420,00 €
davon 75 %	105.315,00 €
Grundsteuerwert im Sachwertverfahren	301.318,16 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	301.318,16 €
Grundsteuerwert , abgerundet auf volle 100 €	301.300 €

Abschließend erfolgt die Prüfung des **Mindestwerts**. Es erfolgt eine Gegenüberstellung des Grundstückswerts ohne Gebäude (davon 75 %) und des Grundstückswerts mit Gebäude. Der höhere Wert wird als Grundsteuerwert angesetzt.

Damit wird vermieden, dass ein bebautes Grundstück niedriger bewertet wird als ein unbebautes Grundstück.