



Wohngrundstück

Einfamilienhaus

Zu bebauten Grundstücken zählen Grundstücke, auf denen sich Gebäude befinden, die ihrem jeweiligen Zweck dienlich sind. Dazu gehören beispielsweise Wohngrundstücke, Garagen, Bürogebäude usw.

Im folgenden Beispiel wird die Grundsteuer für ein Einfamilienhaus berechnet. Als Einfamilienhäuser gelten Gebäude die eine Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind (§ 249 Abs. 2 BewG). Grundsätzlich darf das Einfamilienhaus nur zum Wohnen genutzt werden.

Eine 50%ige Mitbenutzung für andere Zwecke, also zum Beispiel für einen Gewerbebetrieb oder eine freiberufliche Tätigkeit, ist aber unschädlich.

Berechnung eines Beispielgrundstückes:

Art:	Einfamilienhaus
Lage:	Brandenburg, Hoppegarten, Hönow
Baujahr Gebäude:	1973
Fläche Grundstück:	400 qm
Wohnfläche:	150 qm
Mietniveaustufe:	5
Bodenrichtwert:	430 Euro/qm
Bewertungsstichtag:	1.1.2022
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Steermesszahl (keine Ermäßigung):	0,31 ‰
Hebesatz der Gemeinde (B):	300 % (2020)

Bei der Berechnung wurde der derzeit geltende Hebesatz verwendet. Da es Seitens der Kommunen generell noch Anpassungen an die Hebesätze geben soll, kann die künftig zu zahlende tatsächliche Grundsteuer abweichen. Die Mietniveaustufe kann sich auch ändern, da diese durch eine Rechtsverordnung aktuell festgelegt wird.

Und so ermittelt sich für das Einfamilienhaus die Grundsteuer (in den einzelnen Zwischenschritten):

	monatliche Nettokaltmiete / qm Wohnfläche		6,15 Euro/qm × 150 qm	Anlage 39 Nr. I
+	Zuschlag für Mietniveaustufe oder	+	10 %	Anlage 39 Nr. II
./.	Abschlag für Mietniveaustufe			Anlage 39 Nr. II
=	monatlicher Rohertrag	=	1.014,75 Euro	§ 254 BewG
×	12	×	12	§ 254 BewG
=	jährlicher Rohertrag	=	12.177,00 Euro	§ 254 BewG
	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	Anlage 38
./.	Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag		49 Jahre	§ 253 Abs. 2 BewG
=	Restnutzungsdauer	=	31 Jahre	§ 253 Abs. 2 BewG
	Mindestens: 30 % von 80 Jahren	=	24 Jahre	§ 253 Abs. 2 Satz 5 BewG

Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt mindestens 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (§ 253 Abs. 2 Satz 5 BewG).

	jährlicher Rohertrag		12.177 Euro	§ 254 BewG
	davon x %		davon 25 %	Anlage 40
=	Bewirtschaftungskosten	=	3.044,25 Euro	§ 255 BewG
=	Restnutzungsdauer		31 Jahre	§ 253 Abs. 2 BewG
i.V.m.	Liegenschaftszinssatz	i.V.m.	2,5 %	§ 256 BewG
=	Vervielfältiger	=	21,40	Anlage 37
	Fläche des Grundstücks		400 qm	§ 247 BewG
×	Bodenrichtwert	×	430 Euro/qm	§ 247 BewG
	Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern			
i.V.m.		i.V.m.	1,06	§ 257 Abs. 1 BewG, Anlage 3
=	Bodenwert	=	182.320,00 Euro	§ 257 Abs. 1 BewG
×	Abzinsungsfaktor	×	0,4651	§ 257 Abs. 2 BewG, Anlage 4
=	abgezinster Bodenwert	=	84.797,03 Euro	§ 257 BewG
	jährlicher Rohertrag		12.177,00 Euro	
./.	Bewirtschaftungskosten		3.044,25 Euro	
=	jährlicher Reinertrag	=	9.132,75 Euro	
×	Vervielfältiger	×	21,40	
=	kapitalisierter Reinertrag	=	195.440,85 Euro	
+	abgezinster Bodenwert	+	84.797,03 Euro	
=	Grundsteuerwert	=	280.237,88 Euro	

Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als 75 % des Werts, den das Grundstück hätte, wenn es unbebaut wäre. Der Umrechnungskoeffizient ist auch hier zu berücksichtigen (§ 251 BewG, § 257 Abs. 1 Satz 2 BewG, Anlage 36).

Wert des unbebauten Grundstücks: $400 \text{ qm} \times 430 \text{ Euro/qm} \times 106 = 182320,00 \text{ Euro}$

Mindestwert: $182320 \text{ Euro} \times 75 \% = 136740,00 \text{ Euro}$

Abrundung auf volle 100 Euro: 136700,00 Euro

Als Grundsteuerwert sind mindestens 136700,00 Euro anzusetzen.

	Grundsteuerwert		280.200,00 Euro	abgerundet auf volle 100 Euro
×	Steuermesszahl	×	0,00031	§ 15 Abs. 1 GrStG
=	Steuermessbetrag	=	86,86 Euro	§ 13 GrStG
	Steuermessbetrag		86,86 Euro	
×	Hebesatz	×	300 %	
=	Grundsteuer	=	260,58 Euro	

In dem Beispiel für das Einfamilienhaus müsste der Eigentümer also ab dem Jahr 2025 eine jährliche Grundsteuer von 260,58 Euro bezahlen.