



Wohngrundstück

Mehrfamilienhaus

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

Für das nachfolgende Beispiel ist zu beachten, dass Mietwohngrundstücke erst als solche bezeichnet werden dürfen, wenn diese mehr als 2 Wohnungen beinhalten. Außerdem müssen Mietwohngrundstücke **zu mehr als 80 % Wohnzwecken dienen** und es darf kein Wohnungseigentum vorhanden sein, sondern **ausschließlich Mietwohnungen**.

Bei der Berechnung der Grundsteuer gibt es eine Unterscheidung zwischen Objekten mit bis zu sechs Wohnungen und Objekten mit mehr als sechs Wohnungen.

Berechnung eines Beispielgrundstückes:

Art:	Mehrfamilienhaus mit sechs Mietwohnungen
Lage:	Nordrhein-Westfalen, Kamp-Lintfort, Gestfeld
Bewertungsstichtag:	1.1.2022
Baujahr Gebäude:	1952
Fläche Grundstück:	950 qm
Wohnfläche:	550 qm
Mietniveaustufe:	3
Bodenrichtwert:	175 Euro/qm
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Steermesszahl (keine Ermäßigung):	0,31 ‰
Hebesatz der Gemeinde:	490 %

Und so ermittelt sich die Grundsteuer für das Mehrfamilienhaus (in Zwischenschritten):

monatliche Nettokaltmiete / qm			
Wohnfläche	7,25 Euro/qm × 550 qm		Anlage 39 Nr. I
+ Zuschlag für Mietniveaustufe oder			Anlage 39 Nr. II
./.. Abschlag für Mietniveaustufe	- 10 %		Anlage 39 Nr. II
= monatlicher Rohertrag	= 3.588,75 Euro		§ 254 BewG
× 12	× 12		§ 254 BewG
= jährlicher Rohertrag	= 43.065,00 Euro		§ 254 BewG
Wirtschaftliche			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		Anlage 38
Alter des Gebäudes am			§ 253 Abs. 2
./.. Bewertungsstichtag	70 Jahre		BewG
= Restnutzungsdauer	= 10 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		43.065,00 Euro		§ 254 BewG
	davon x %		davon 29 %		Anlage 40
=	Bewirtschaftungskosten	=	12.488,85 Euro		§ 255 BewG
=	Restnutzungsdauer		10 Jahre		§ 253 Abs. 2 BewG
i.V.m.	Liegenschaftszinssatz	i.V.m.	1,6 %		§ 256 BewG
=	Vervielfältiger	=	9,17		Anlage 37
	Fläche des Grundstücks		950 qm		§ 247 BewG
x	Bodenrichtwert	x	175 Euro/qm		§ 247 BewG
=	Bodenwert	=	16.6250,00 Euro		§ 257 Abs. 1 BewG
					§ 257 Abs. 2 BewG, Anlage 41
x	Abzinsungsfaktor	x	0,8532		
=	abgezinster Bodenwert	=	141.844,55 Euro		§ 257 BewG
	jährlicher Rohertrag		43.065,00 Euro		
./.	Bewirtschaftungskosten	-	12.488,85 Euro		
=	jährlicher Reinertrag	=	30.576,15 Euro		
x	Vervielfältiger	x	9,17		
=	kapitalisierter Reinertrag	=	280.383,30 Euro		
+	abgezinster Bodenwert	+	141.844,55 Euro		
=	Grundsteuerwert	=	422.227,85 Euro		

Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als 75 % des Werts, den das Grundstück hätte, wenn es unbebaut wäre.

Wert des unbebauten Grundstücks: 850 qm × 204 Euro/qm = 173.400 Euro

Mindestwert: 173.400 Euro × 75 % = 130.050 Euro

Abrundung auf volle 100 Euro: 130.000 Euro

Als Grundsteuerwert sind mindestens 130.000 Euro anzusetzen.

	Grundsteuerwert		422.200,00 Euro		abgerundet auf volle 100 Euro
x	Steuermesszahl	x	0,00031		§ 15 Abs. 1 GrStG
=	Steuermessbetrag	=	130,88 Euro		§ 13 GrStG
	Steuermessbetrag		130,88 Euro		
x	Hebesatz	x	490 %		
=	Grundsteuer	=	641,32 Euro		

Für das Mehrfamilienhaus muss der Eigentümer ab dem Jahr 2025 eine jährliche Grundsteuer von 641,32 Euro bezahlen.