

## Baugrundstück unbebaut

Die Definition für ein unbebautes Grundstück lautet:

Unbebaut sind Grundstücke, wenn sich auf ihnen keine benutzbaren Gebäude befinden (§ 246 Abs. 1 BewG).

Benutzbar sind Gebäude, die ihrem eigentlichen Zweck dienen. Bedeutet beispielsweise, dass ein Haus mit Wohnzwecken bewohnbar sein muss oder eine Lagerhalle für Lagerzwecke dienen kann. Ist dies nicht der Fall und besitzt das dementsprechende Gebäude keinen benutzbaren Raum mehr (z.B. durch Einsturzgefahr oder durch eventuelle Schäden), gilt das Grundstück als unbebaut.

Berechnung eines Beispielgrundstückes:

Art:	Unbebautes Grundstück
Lage:	Rödelheim, Frankfurt am Main
Bewertungsstichtag:	01.01.2022
Grundstücksfläche:	720 qm
Bodenrichtwert:	280,00 Euro/qm
Steermesszahl:	0,34 ‰
Hebesatz der Gemeinde:	460 %

Der Grundsteuerwert des unbebauten Grundstücks berechnet sich ganz einfach nach dieser Formel:

Fläche des Grundstücks	720 qm	
x Bodenrichtwert	x 280,00 Euro/qm	
= Grundsteuerwert	= 201.600,00 Euro	§ 247 Abs. 1 BewG
x Steermesszahl	x 0,00034	§ 15 Abs. 1 GrStG
= Steermessbetrag	= 68,54 Euro	§ 13 GrStG
x Hebesatz	x 460 %	
= Grundsteuer	= 315,30 Euro	

In dem Beispiel für das unbebaute Grundstück müsste der Eigentümer also ab dem Jahr 2025 eine jährliche Grundsteuer von 315,30 Euro bezahlen.