

## Die Steuererklärungen für die neue Grundsteuer

Im Jahre 2022 werden alle Grundstückeigentümer für die neue ab 2025 geltende Grundsteuer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgeben müssen.

Eigentümer von Wohnungen und Einfamilienhäusern werden kaum Probleme haben, die erforderlichen Angaben zu machen. Die Bodenrichtwerte kann man dem Internet entnehmen. Die Wohnfläche kann man z.B. aus den Mietverträgen entnehmen. Es ist nicht erforderlich, die Wohnfläche für Grundsteuer nachmessen zu lassen. Eigentümer von Geschäftsgrundstücke i.S. des § 250 Abs. 3 BewG müssen jedoch Angaben über die Brutto-Grundfläche machen. Diese die Zahl ist in vielen Fällen nicht bekannt und muss daher in der nächsten Zeit ermittelt werden. Dabei handelt es sich um Grundstücke, die zu mehr als 80 % -berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche - eigenen oder fremden betrieblichen Zwecken dienen sowie gemischt genutzte Grundstücke.

### Wann ist die Erklärung für die neue Grundsteuer abzugeben.

Am 1.1.2025 wird die die neue Grundsteuer in Kraft treten. Hierfür muss jeder Eigentümer eines Grundstücks eine besondere Erklärung abgeben. Bei Eigentumswohnungen ist jeder Eigentümer selbst zuständig, nicht der WEG-Verwalter.

Anzugeben sind die Werte zum 1.1.2022. Dies heißt aber nicht, dass die Eigentümer die Erklärung bereits zum 1.1.2022 abgeben müssen, sondern dass die Verhältnisse zum 1.1.2022 maßgeblich sind. Die Erklärung sind voraussichtlich erst ab dem 1. Juli 2022 abzugeben. Derzeit stehen hierfür noch keine Erklärungsvordrucke zur Verfügung. Das Bundesministerium der Finanzen hat lediglich einen Entwurf der Erklärungsvordrucke veröffentlicht sowie den Entwurf eines Anwendungserlasses für die neue Vorschriften (Anwendungserlass Bewertungsgesetz, AE-B). Eine persönliche Aufforderung zu Abgabe der Erklärung werden die Eigentümer von ihrem Finanzamt nicht erhalten. Die Aufforderung wird vielmehr durch eine öffentliche Bekanntmachung im Bundesanzeiger erfolgen, voraussichtlich im März 2022. Darauf werden wir als IVD aufmerksam machen. Die Erklärungen sind elektronisch per ELSTER zu übermitteln (§ 228 Abs. 6 BewG). Hierfür wird es eine Frist bis Ende Oktober geben. Wer bei Elster noch nicht registriert ist, muss dies nachholen.

### Es kommt darauf an, in welchem Bundesland das Grundstück liegt.

Welche Daten in der Erklärung angeben müssen, hängt davon ab, in welchem Bundesland das Grundstück liegt. Nach der Reform der Grundsteuer wird nämlich nicht überall in Deutschland dasselbe Gesetz gelten. Der Bundesgesetzgeber hat zwar ein Bundesgesetz erlassen, dem haben sich aber nur die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen angeschlossen. Die übrigen Bundesländer haben abweichende eigene Gesetz erlassen.

Im Folgenden soll nur das Bundesgesetz besprochen werden.

Wenn das Grundstück in einem der anderen Länder liegt, also in Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland oder Sachsen, müssen sich die Eigentümer nach dem dortigen Gesetz richten. Diese Länder werden eigene Erklärungsvordrucke herausgeben.

### Der neue Grundsteuerwert anstelle des bisherigen Einheitswertes

Nach dem Bundesgesetz ist die Grundsteuer von dem Wert des Grundstücks abhängig. Hierzu ermittelt das Finanzamt für jedes Grundstück einen Grundsteuerwert, der an die Stelle des bisher maßgeblichen Einheitswertes tritt, und stellt diesen durch einen gesonderten Bescheid fest. Der Bescheid wird schriftlich bekannt gegeben. Nach Aussage der Finanzverwaltung soll die Mehrzahl der Bescheide bis zum Ende des Jahres 2023 ergehen. Wenn der Eigentümer mit dem festgestellten Grundsteuerwert nicht einverstanden ist, kann er gegen diesen Einspruch einlegen. Durch einen Einspruch gegen den späteren Grundsteuerbescheid können Einwände gegen die Feststellung des Grundsteuerwertes nicht mehr geltend machen. Durch Multiplikation des Grundsteuerwertes mit der Steuermesszahl (§§ 14 – 15 GrStG) errechnet das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag, den es der Gemeinde übermittelt. Diese wendet dann auf den Grundsteuermessbetrag den von ihr festgesetzten Hebesatz an und errechnet daraus die Grundsteuer, die es durch einen weiteren Bescheid festsetzt. In Berlin sind die Finanzämter auch für die Festsetzung der Grundsteuer zuständig. Dennoch können auch hier Einwendungen gegen die Feststellung des Grundsteuerwertes nicht durch einen Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid geltend gemacht werden. Dieser muss sich gegen den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes wenden. Insofern hat sich durch die Reform der Grundsteuer an dem Verfahren nichts geändert.

Änderungen sind jedoch hinsichtlich der Ermittlung des maßgeblichen Grundsteuerwertes eingetreten. Wie sich der Grundsteuerwert errechnet, ist ziemlich kompliziert und soll hier nicht weiter erläutert werden, da der Wert vom Finanzamt errechnet wird. Eigentümer müssen dem Finanzamt lediglich die Daten mitteilen, die es zur Ermittlung des Grundstückswertes benötigt.

Welche Daten das Finanzamt benötigt, hängt davon ab, nach welcher Methode das Grundstück zu bewerten ist. Dies hängt wiederum davon ab, um welche Art von Grundstück es sich handelt.

### Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke werden nach ihrer Fläche und dem Bodenrichtwert bewertet (§ 247 Abs. 1 BewG). Den Bodenwert kann in fast allen Bundesländern dem Internet entnommen werden - unter dem Suchbegriff Boris-D (BodenRichtwertInformationsSystem.). Besondere Merkmale des einzelnen Grundstücks wie Ecklage, Zuschnitt, Vorder- und Hinterland, Beschaffenheit des Baugrunds, Lärm- und Geruchsbelästigungen, Altlasten sowie Außenanlagen bleiben außer Ansatz.

## Bebaute Grundstücke

Für bebaute Grundstücke gilt entweder das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren.

Grundstücksart	Bewertungsverfahren
<p>Einfamilienhäuser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngrundstücke mit einer Wohnung</li> <li>• Eine Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50% berechnet nach der Wohn und Nutzfläche ist unschädlich.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Ertragswertverfahren (§§ 250 Abs. 2 i.V. mit §§ 252 – 257 BewG)</p>
<p>Zweifamilienhäuser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngrundstücke mit einer oder zwei Wohnungen</li> <li>• Eine Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50% ist unschädlich.</li> </ul>	
<p>Mietwohngrundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke, die zu mehr als 80 %- berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – Wohnzwecken dienen</li> </ul>	
<p>Wohnungseigentum</p>	
<p>Teileigentum</p>	<p style="text-align: center;">Sachwertverfahren § 250 Abs. 3 i.V. mit §§ 258 – 260 BewG)</p>
<p>Geschäftsgrundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke, Die zu mehr als 80 % - berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremde betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen</li> </ul>	
<p>Gemischt genutzte Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind. Sie dienen zu mindestens 20 % und zu höchstens 80 % betrieblichen oder öffentlichen Zwecken.</li> </ul>	

<p>Sonstige bebaute Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke, die nicht unter die vorgenannten Beschreibungen fallen, z. B. selbständige Garagengrundstücke oder Wochenendhäuser, die nicht dauernd bewohnt werden können.</li> </ul>	

## Wohngrundstücke

Wohngrundstücke werden in einem typisierten Ertragswertverfahren bewertet (§ 252 ff BewG) – vermietet oder unvermietet. Unter Wohnungen versteht man eine Zusammenfassung von Räumen, die die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglicht und von anderen Räumen baulich abgeschlossen ist. Die Wohnfläche soll mindestens 20 m<sup>2</sup> betragen (§ 249 Abs. 10 BewG). Wichtig ist, dass der Ertragswert nicht anhand der tatsächlichen Mieten und der tatsächlichen Betriebskosten errechnet wird, sondern auf der Grundlage statistischer Durchschnittswerte. Nach § 254 Bewertungsgesetz (BewG) ergibt sich der Rohertrag des Grundstücks aus den in der Anlage 39 zum Bewertungsgesetz angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge sind aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleitet worden. Die Höhe der Miete ist von dem jeweiligen Bundesland, in dem das Grundstück liegt, von der Gebäudeart, der Wohnungsgröße und dem Baujahr des Gebäudes abhängig. Durch den Ansatz typisierter Durchschnittswerte erübrigt sich in Fällen, in denen die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder unentgeltlich überlassen wird, die Ermittlung einer üblichen Miete im Sinne des § 79 Absatz 2 BewG.

Für Wohnungseigentum gelten dieselben Nettokaltmieten wie für Mietwohngrundstücke. Für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage, Tiefgarage) wird die Nettokaltmiete mit einem Festwert von 35 Euro angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. abweichende erzielbare Erträge, Baumängel/-schäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen werden im Rahmen dieser typisierenden Wertermittlung nicht gesondert ermittelt und berücksichtigt. Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, gelten als Wohnfläche. Für diese Flächen ist bei Mietwohngrundstücken die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m<sup>2</sup> geltende monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Nutzfläche (ohne Zubehörräume) anzusetzen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren.

In der Anlage 39 zu § 254 BewG sind folgende monatlichen Nettokaltmieten aufgeführt.

Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche  
(Wertverhältnisse/Stand: 1. Januar 2022)

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Baden-Württemberg	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,13	6,88	7,01	8,73	9,40
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,24	6,41	6,62	7,58	7,51
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,53	6,10	6,37	6,61	7,78
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,63	8,16	8,15	8,56	8,89
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,60	6,06	6,11	6,55	7,60
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,10	5,38	5,45	6,20	7,31
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	8,60	9,17	9,11	10,10	12,44
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,78	7,09	7,33	7,82	8,97
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,84	6,42	6,82	7,27	8,97
Bayern	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,86	7,54	7,76	9,28	10,64
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,89	7,04	7,34	8,07	8,50
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,09	6,69	7,06	7,03	8,80
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,91	7,35	7,41	7,48	8,25
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,06	5,45	5,57	5,72	7,07
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,61	4,85	4,96	5,42	6,79
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	9,82	10,41	10,44	11,12	14,56
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	7,74	8,04	8,40	8,61	10,50
		100 m <sup>2</sup> und mehr	7,80	7,29	7,81	8,00	10,50
Berlin	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	9,04	7,79	7,28	10,70	14,45

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes					
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	7,92	7,25	6,89	9,28	11,56	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	7,01	6,91	6,63	8,09	11,96	
		Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	8,95	8,55	7,83	9,70	12,62
		Zweifamilienhaus	von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,56	6,33	5,87	7,43	10,79
			100 m <sup>2</sup> und mehr	5,97	5,64	5,23	7,02	10,37
			Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	8,47	8,07	7,34	9,60
		Mietwohngrundstück	von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,68	6,23	5,91	7,44	10,70
			100 m <sup>2</sup> und mehr	6,73	5,65	5,50	6,91	10,70
			Brandenburg	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	8,34	7,20	7,28
von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	7,31	6,71			6,88	9,26	9,75	
100 m <sup>2</sup> und mehr	6,47	6,39			6,62	8,07	10,09	
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>		7,50	7,17	7,10	8,79	9,68
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>		5,50	5,31	5,32	6,72	8,28
		100 m <sup>2</sup> und mehr		5,00	4,73	4,75	6,36	7,96
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>		7,45	7,11	7,00	9,13	11,94
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>		5,88	5,49	5,63	7,07	8,61
		100 m <sup>2</sup> und mehr		5,92	4,98	5,24	6,58	8,61
Bremen	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,03	6,49	6,73	7,62	9,00	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,16	6,06	6,36	6,62	7,19	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,45	5,77	6,11	5,77	7,44	

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,88	8,09	8,19	7,84	8,91
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,78	6,00	6,15	6,00	7,62
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,26	5,33	5,48	5,67	7,33
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	8,08	8,26	8,33	8,38	11,33
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,38	6,38	6,71	6,49	8,17
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,42	5,79	6,24	6,04	8,17
Hamburg	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	8,69	7,01	7,52	9,56	10,26
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	7,62	6,53	7,11	8,31	8,20
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,74	6,22	6,84	7,24	8,49
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	10,45	9,34	9,82	10,55	10,89
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	7,67	6,92	7,37	8,07	9,31
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,97	6,16	6,57	7,64	8,96
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	9,18	8,19	8,57	9,70	11,89
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	7,23	6,32	6,89	7,51	8,58
		100 m <sup>2</sup> und mehr	7,30	5,73	6,42	6,98	8,58
Hessen	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,96	6,97	6,91	7,83	10,02
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,97	6,50	6,54	6,80	8,00
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,17	6,18	6,29	5,93	8,29
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,45	7,23	7,02	6,72	8,27
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,46	5,36	5,26	5,15	7,08

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes					
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,97	4,77	4,70	4,87	6,81	
		Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	9,44	9,13	8,81	8,90	13,01
	von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>		7,45	7,05	7,10	6,89	9,39	
	100 m <sup>2</sup> und mehr		7,50	6,39	6,60	6,40	9,39	
	Mecklenburg-Vorpommern	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,02	5,75	5,50	8,12	8,77
			von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,15	5,37	5,20	7,05	7,01
100 m <sup>2</sup> und mehr			5,44	5,11	5,01	6,14	7,26	
Zweifamilienhaus		unter 60 m <sup>2</sup>	7,48	6,80	6,35	7,92	8,24	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,48	5,05	4,77	6,07	7,05	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,99	4,49	4,25	5,74	6,78	
Mietwohngrundstück		unter 60 m <sup>2</sup>	8,20	7,44	6,92	9,09	11,22	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,48	5,74	5,57	7,04	8,10	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,52	5,21	5,18	6,55	8,10	
Niedersachsen	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,62	6,36	6,31	7,72	8,40	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,80	5,93	5,97	6,70	6,71	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,13	5,64	5,74	5,84	6,95	
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,78	7,21	7,00	7,23	7,58	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	4,98	5,34	5,25	5,53	6,48	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,52	4,76	4,68	5,24	6,24	
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	8,07	8,57	8,28	9,00	11,22	



Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes					
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,36	6,62	6,67	6,98	8,10	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,42	6,01	6,20	6,48	8,10	
	Nordrhein-Westfalen	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,97	6,56	6,82	8,30	8,32
			von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,10	6,11	6,44	7,20	6,65
			100 m <sup>2</sup> und mehr	5,40	5,82	6,19	6,28	6,88
Zweifamilienhaus		unter 60 m <sup>2</sup>	7,07	7,38	7,50	7,70	7,44	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,19	5,47	5,62	5,89	6,37	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,71	4,87	5,02	5,57	6,12	
Mietwohngrundstück		unter 60 m <sup>2</sup>	7,83	8,13	8,23	8,90	10,22	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,17	6,29	6,62	6,90	7,38	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,22	5,69	6,15	6,41	7,38	
Rheinland-Pfalz	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,12	6,81	6,88	8,13	9,32	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,23	6,36	6,50	7,06	7,45	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,52	6,05	6,25	6,15	7,72	
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,30	7,77	7,66	7,64	8,44	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,35	5,76	5,75	5,85	7,22	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,87	5,13	5,13	5,53	6,94	
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	8,33	8,82	8,67	9,11	11,95	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,57	6,81	6,98	7,06	8,62	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,62	6,18	6,49	6,57	8,62	

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Saarland	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,07	6,18	6,13	8,39	9,03
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,32	5,76	5,79	7,29	7,21
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,71	5,48	5,57	6,35	7,47
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,33	7,13	6,93	8,00	8,30
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	4,63	5,28	5,19	6,13	7,09
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,22	4,71	4,63	5,80	6,82
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	7,74	8,70	8,41	10,24	12,62
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,10	6,73	6,77	7,94	9,10
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,15	6,10	6,30	7,37	9,10
Sachsen	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,70	6,21	5,71	8,23	8,97
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,87	5,79	5,39	7,15	7,17
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,19	5,52	5,19	6,23	7,43
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	5,92	6,09	5,47	6,67	7,00
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	4,34	4,51	4,11	5,11	5,99
		100 m <sup>2</sup> und mehr	3,94	4,01	3,67	4,83	5,75
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	7,57	7,77	6,95	8,93	11,12
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,98	6,01	5,60	6,92	8,02
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,02	5,44	5,20	6,42	8,02
Sachsen-Anhalt	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,23	5,78	5,53	7,43	7,79
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,45	5,39	5,22	6,45	6,23

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes					
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,83	5,14	5,02	5,62	6,45	
		Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,19	6,37	5,96	6,75	6,83
			von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	4,54	4,72	4,47	5,17	5,85
			100 m <sup>2</sup> und mehr	4,13	4,20	3,98	4,89	5,62
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	7,22	7,41	6,90	8,24	9,90	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,69	5,72	5,55	6,38	7,14	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,74	5,19	5,16	5,93	7,14	
	Schleswig-Holstein	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,16	6,92	6,87	8,47	9,24
			von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,28	6,45	6,49	7,35	7,37
			100 m <sup>2</sup> und mehr	5,55	6,14	6,24	6,41	7,64
Zweifamilienhaus		unter 60 m <sup>2</sup>	7,55	8,10	7,86	8,18	8,58	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,54	6,01	5,90	6,27	7,34	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,03	5,34	5,26	5,92	7,06	
Mietwohngrundstück		unter 60 m <sup>2</sup>	7,85	8,39	8,10	8,89	11,09	
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,19	6,47	6,52	6,89	7,99	
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,24	5,87	6,06	6,40	7,99	
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	

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
		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

## Mietniveaustufen

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen verschiedenen Gemeinden eines Landes sind die sich aus der Anlage 39 zu § 254 BewG ergebenden Nettokaltmieten durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen:

Mietniveaustufe 1	– 20,0 %
Mietniveaustufe 2	– 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6	+ 30,0 %
Mietniveaustufe 7	+ 40,0 %

Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen und der dafür maßgebliche Gebietsstand ergibt sich aus der Rechtsverordnung zur Durchführung des § 254 des Bewertungsgesetzes (Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV) vom 18. August 2021. Danach gehört beispielsweise die gesamte Gemeinde Berlin zur Mietstufe 4, ebenso wie die Gemeinde Potsdam. Stuttgart gehört zur Mietstufe 6, zur Stufe 7 gehören beispielsweise München und Starnberg.

## Die erforderlichen Angaben

Aufgrund der Typisierung sind für ein Wohngrundstück nur folgende Angaben erforderlich:

### Angaben zum Boden:

Fläche des Grundstücks und Bodenrichtwert je m<sup>2</sup>.

### Angaben zur Ermittlung des Ertragswertes (durchschnittliche Nettokaltmiete):

- Baujahr des Gebäudes, bei einer Kernsanierung das Jahr der Fertigstellung der Sanierung,
- Anzahl der Garagenstellplätze,
- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern die gesamte Wohn und Nutzfläche,
- Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von:
  - unter 60 m<sup>2</sup>
  - 60 – 100 m<sup>2</sup>
  - mehr als 100 m<sup>2</sup>
- und deren gesamte Wohnfläche.

Außerdem ist die Nutzfläche der Räume anzugeben, die nicht Wohnräume sind und auch nicht Zubehörräume wie beispielsweise Keller und Waschküchen. Dabei handelt es sich um Verkaufsräume, Lagerräume oder Büros. Für diese Flächen wird vom Finanzamt die für Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> geltende Nettokaltmiete angesetzt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Flächen der jeweiligen Wohnfläche hinzuzurechnen (AE-B § 254 Abs. 3).

## Sachwertverfahren

Wenn das Grundstück im Sachwertverfahren zu bewerten ist, weil es sich um ein Geschäftsgrundstück, ein gemischt genutztes Grundstück ein Teileigentum oder ein sonstiges bebautes Grundstück handelt (§ 250 Abs. 3 BewG), sind neben der Gebäudeart das Baujahr und das Jahr der Fertigstellung einer Kernsanierung anzugeben. Außerdem ist die Brutto-Grundfläche anzugeben und welcher Teil davon dem Zivilschutz dient.

### Die Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche liegt vielen Eigentümern nicht vor und muss erst noch ermittelt werden. WER KANN HIER BEHILFLICH SEIN? Dabei handelt es sich nach AE-B § 254 um die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1: 2005-02 und deren konstruktive Umschließungen (siehe Anlage 42, I. Teil zum Bewertungsgesetz). Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schräg liegenden Flächen (z. B. Tribünen, Zuschauerräumen, Treppen und Rampen) aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln. Die Brutto-Grundflächen sind in Quadratmeter anzugeben. Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird zwischen folgenden Bereichen unterschieden

Bereich a): überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,  
Bereich b): überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,  
Bereich c): nicht überdeckt.

Die Normalherstellungskosten berücksichtigen nur die Brutto-Grundfläche der Bereiche a) und b), der Bereich c) wird nicht erfasst.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Konstruktionen) in Höhe der Boden- oder Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Brutto-Grundfläche des Bereichs b) sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion über ihrer Überdeckung zu ermitteln. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen (z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken). Nicht berücksichtigt werden bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche außerdem

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppen,
- nicht nutzbare Dachflächen, auch Zwischendecken,
- Balkone, auch wenn sie überdeckt sind und
- Spitzböden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss, unabhängig vom Ausbauzustand).