

Ausführliches Schema zum vereinfachten Ertragswertverfahren zur Ermittlung des neuen Grundsteuerwerts auf den 01.01.2022 (Bundesmodell)

VON ARPS-AUBERT
+ PARTNER
STEUER
BERATUNGS
GESELLSCHAFT

Das nachfolgende Schema fasst die rechtlichen Vorgaben des Ertragswertverfahrens zusammen:

	Rohrertrag des Grundstücks § 254 BewG	= Jahresmiete im HF-ZP Ermittlung auf der Grundlage der in der Anlage 39, Teil I dargestellten monatlichen Nettokaltmieten je m ² -Wohnfläche (getrennte Werte nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr) einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen (s. Mietniveau-Einstufungsverordnung*) festgelegten Zu- und Abschläge nach Anlage 39, Teil II
./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten § 255 BewG	nur nach pauschalierten Erfahrungssätzen gemäß Anlage 40 anzusetzen in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer (RND) und Grundstücksart RND = Gesamtnutzungsdauer (GND) – Alter GND lt. Anlage 38 Verlängerung RND möglich, z.B. bei Kernsanierung oder Entkernung; Verkürzung bei Abbruchverpflichtung Mindest-RND = 30 % der GND
=	Reinertrag des Grundstücks	
x	Vervielfältiger nach Anlage 37	in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz (LZS) und RND Gebäude nur gesetzlicher LZS, § 256 BewG: - 2,5 % für Ein- und Zweifamilienhäuser, - 3,0 % für Wohnungseigentum, - 4,0 % für Mietwohngrundstücke mit bis zu 6 Wohnungen, - 4,5 % für Mietwohngrundstücke mit mehr als 6 Wohnungen beachte: Minderung LZS für - Ein-/Zweifamilienhaus mit BRW > 500 € bis 1.500 € und mehr - Wohnungseigentum mit BRW > 2.000 € bis 3.000 € und mehr
=	kapitalisierter Reinertrag	
+	abgezinster Bodenwert § 257 BewG	Bodenwert iSd. § 247 x Abzinsungsfaktor lt. Anlage 41 (in Abhängigkeit von LZS und RND) bei EFH und ZFH zuvor Anwendung Umrechnungskoeffizient für BRW nach Anlage 36 selbstständig nutzbare Teilflächen werden mit vollem Wert angesetzt
=	Grundsteuerwert nach Ertragswertverfahren	

*Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV – vom 18.08.2021; BGBl. I 2021, S. 3738. Die Verordnung ist am 27.08.2021 in Kraft getreten