NEU

[redacted]

Erstellt am: 18.08.2022 14:13

Berechnung des Grundsteuermessbetrages §13 GrStG

Wohngrundstück Baujahr Zweifamilienhaus 1600

Angaben zum Gebäude

Restnutzungsdauer (mindestens 24 Jahre §253 Abs. 2 BewG)	72 Jahr(e)
Fiktives Baujahr bei einer Kernsanierung wird als Baujahr "Jahr der Kernsanierung - (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer * 10%)" angesetzt	2014
Erfolgte eine Kernsanierung?	2022
Besteht eine Abbruchverpflichtung?	Nein
Anzahl der Wohnungen kleiner 60m²	1
Anzahl der Wohnungen zwischen 60m² und 100m²	1
Anzahl der Wohnungen über 100m²	0
NEU? Anzahl der Nutzflächen	0,00
Mietniveaustufe	4

jährlicher Rohertrag

unter 60 m²

monatliche Nettokaltmiete/Wohnfläche in m²	7,44 €/m²
× Gesamtgröße der Wohnung(en)	20,00 m²
- davon befreit	0,00 m²
+ Zuschlag oder Abschlag für Mietniveaustufe	10,00 %
= monatlicher Rohertrag	**163,68 €**

von 60 m² bis unter 100 m²

monatliche Nettokaltmiete/Wohnfläche in m²	6,37 €/m²

× Gesamtgröße der Wohnung(en)	100,00 m²
- davon befreit	0,00 m²
+ Zuschlag oder Abschlag für Mietniveaustufe	10,00 %
= monatlicher Rohertrag	**700,70 €**

100 m² und mehr

monatliche Nettokaltmiete/Wohnfläche in m²	6,12 €/m²
× Gesamtgröße der Wohnung(en)	0,00 m²
- davon befreit	0,00 m²
+ Zuschlag oder Abschlag für Mietniveaustufe	10,00 %
= monatlicher Rohertrag	**0,00 €**

NCE

Nutzflächen

monatliche Nettokaltmiete/Wohnfläche in m²	0,00 €/m²
× Gesamtgröße der Wohnung(en)	0,00 m²
- davon befreit	0,00 m²
+ Zuschlag oder Abschlag für Mietniveaustufe	10,00 %
= monatlicher Rohertrag	**0,00 €**

+ Zuschlag pro Garage	0 × 35 €
+ Zuschlag oder Abschlag für Mietniveaustufe	10,00 %
= monatlicher Rohertrag	**0,00 €**

× Monate pro Jahr	12
= jährlicher Rohertrag	**0,00 €**

BERECHNUNG WOZ.

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Jährlicher Rohertrag	0,00 €
× Prozentsatz aus Anlage 40 (zu § 255) Bewirtschaftungskosten	18,00 %
= nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	**0,00 €**

jährlicher Reinertrag

Jährlicher Rohertrag	0,00 €
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	0,00 €
= jährlicher Reinertrag	**0,00 €**

Vervielfältiger (nach Anhang zur Grundsteuer-Reform / 1.10 Anlage 37 (zu den §§ 251 und 257 Abs. 1 BewG)

Liegenschaftszinssatz	2,50 %
i.V.m Restnutzungsdauer	72 Jahre
= Vervielfältiger	**33,24**

kapitalisierter Reinertrag

jährlicher Reinertrag	0,00 €
× Vervielfältiger	33,24
= kapitalisierter Reinertrag	**0,00 €**

abgezinster Bodenwert anteilig Wohngrundstück Baujahr 1600

× Grundstücksgröße	459,00 m²
× Umrechnungskoeffizient bei Ein-/Zweifamilienhäuser	1,03
× Bodenrichtwert	**375,00 €/m²**
× Abzinsungsfaktor	0,169
= abgezinster Bodenwert	**29.961,80 €**
Vergünstigungen/Befreiungen	**0,93 €**

Grundsteuerwert (Summe aller Wohngrundstücke)

Reinertrag (Summe aller Wohngrundstücke)	0,00 €
+ Abgezinster Bodenwert (Summe aller Wohngrundstücke)	29.961,80 €
= Grundsteuerwert (Summe aller Wohngrundstücke)	**29.961,80 €**

Mindestwert nach § 251 BewG

Fläche des Grundstückes (summiert)	459,00 m²
× durchschnittlicher Bodenwert	375,00 €
= Wert des unbebauten Grundstücks	172.125,00 €
× Umrechnungskoeffizient bei Ein-/Zweifamilienhäuser	1,03
× Mindestwert Prozent	75 %
= Mindestwert	**132.900,00 €**

Grundsteuerwert	132.900,00 €
× Steuermesszahl	0,00031
- Vergünstigungen/Befreiungen	0,93 €
Steuermessbetrag	**40,27 €**

>50% weniger!

Der ausgewiesene Grundsteuermessbetrag nach §13 GrStG wird durch die Anwendung GrundsteuerDigital nach bestem Wissen und Gewissen berechnet. Die fino taxtech GmbH übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die Richtigkeit der Ergebnisse.