

Berechnung des Grundsteuermessbetrages §13 GrStG

Basisdaten	
Grundstücksfläche (gesamt)	346,00 m ²
Summe aus Wohn-/Nutzfläche	95,00 m ²
davon befreit	0,00 m ²
davon unter Denkmalschutz	0,00 m ²
davon unter Wohnraumförderung, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, Körperschaftsteuerbefreite Genossenschaften und Vereine	0,00 m ²
Garagen	0
davon befreit Garagen (befreite Fläche / 15m ²)	0
Es liegt eine komplette Befreiung des Grundstückes vor	Nein

Flurstücke

Gemeinde	Zempin, Seebad
Gemarkung	Zempin
Flur	1,00
Fläche	692,00 m ²
Flurstück	372,00/6,00
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil	1,00000/2,00
Fläche wirtschaftlichen Einheit in techn. möglicher Genauigkeit	346,00 m²

Wohngrundstücke

Wohngrundstück Baujahr Einfamilienhaus 2002

Angaben zum Gebäude	
Restnutzungsdauer (mindestens 24 Jahre §253 Abs. 2 BewG)	60 Jahr(e)
Erfolgte eine Kernsanierung?	Nein
Besteht eine Abbruchverpflichtung?	Nein
Anzahl der Wohnungen zwischen 60m ² und 100m ²	1
Anzahl weiterer Wohnungen	0
Mietniveaustufe	2
Garagen	0
davon befreit Garagen (befreite Fläche / 15m ²)	0

jährlicher Rohertrag	
von 60 m² bis unter 100 m²	
monatliche Nettokaltmiete/Wohnfläche in m ²	7,01 €/m ²
× Gesamtgröße der Wohnung(en)	95,00 m ²
- davon befreit	0,00 m ²
+ Zuschlag oder Abschlag für Mietniveaustufe	-10,00 %
= monatlicher Rohertrag	599,36 €

Weitere Wohnungen	
monatliche Nettokaltmiete/Wohnfläche in m ²	8,77 €/m ²
× Gesamtgröße der Wohnung(en)	0,00 m ²
- davon befreit	0,00 m ²

+ Zuschlag oder Abschlag für Mietniveaustufe -10,00 %

= monatlicher Rohertrag **0,00 €**

+ monatlicher Rohertrag zwischen 60m² und 100m² 599,36 €

= monatlicher Rohertrag (Summe) 599,36 €

+ monatlicher Rohertrag Garagen 0,00 €

× Monate pro Jahr 12

= jährlicher Rohertrag **7.192,32 €**

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Jährlicher Rohertrag 7.192,32 €

i.V.m Restnutzungsdauer 60 Jahre

× Prozentsatz aus Anlage 40 (zu § 255) Bewirtschaftungskosten 18,00 %

= nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten **1.294,62 €**

jährlicher Reinertrag

Jährlicher Rohertrag 7.192,32 €

- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten 1.294,62 €

= jährlicher Reinertrag **5.897,70 €**

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 60 Jahre

= Vervielfältiger **30,91**

kapitalisierter Reinertrag

jährlicher Reinertrag 5.897,70 €

× Vervielfältiger 30,91

= kapitalisierter Reinertrag **182.297,91 €**

abgezinster Bodenwert

× Grundstücksgröße 346,00 m²

× Umrechnungskoeffizient bei Ein-/Zweifamilienhäuser 1,14

× Bodenrichtwert **290,00 €/m²**

× Abzinsungsfaktor 0,2273

= abgezinster Bodenwert vor Abzug Anteil Befreiungen Gebäude **26.000,30 €**

= abgezinster Bodenwert nach Abzug befreiter Bodenwert 26.000,30 €

Steuermessbetrag

Grundsteuerwert (Summe aller Wohngrundstücke)
--

Reinertrag (Summe aller Wohngrundstücke) 182.297,91 €

+ Abgezinster Bodenwert 26.000,30 €

= Grundsteuerwert (Summe aller Wohngrundstücke) **208.298,21 €**

Mindestwert nach § 251 BewG

Fläche des Grundstückes (summiert) 346,00 m²

× durchschnittlicher Bodenwert 290,00 €

= Wert des unbebauten Grundstücks 100.340,00 €

× Umrechnungskoeffizient bei Ein-/Zweifamilienhäuser 1,14

× Mindestwert Prozent 75 %

= Mindestwert **85.700,00 €**

Steuermessbetrag	
-------------------------	--

Grundsteuerwert ohne Vergünstigungen	208.200,00 €
--------------------------------------	--------------

× Steuermesszahl	0,00031
------------------	---------

= Steuermessbetrag	64,54
--------------------	-------

Steuermessbetrag	64,54 €
-------------------------	----------------
