

### Beispiel:

Zu bewerten ist eine Wohnung in der Wilhelm-Michel-Straße 20 in 04249 Leipzig (Grundbuchblatt 3120, Flurstück 653p in der Gemarkung Großzschocher). Diese Wohnung wurde durch Zusammenlegung der WE7 und WE8 gebildet. Die Fläche der WE7 beträgt 172,4 m<sup>2</sup>, die der WE8 66,4 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beträgt somit in Summe 238,8 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde 1910 errichtet und Mitte der 1990er Jahre umfangreich saniert. Bei der Zusammenlegung der Wohnungen wurde der Bereich der WE8 erneut aufwändig renoviert. Das Merkmal der Kernsanierung ist nicht erfüllt. Das gesamte Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz.

Die getrennten Grundbuchblätter bescheinigen der WE7 einen Miteigentumsanteil von 28,53/100 und der WE8 einen Miteigentumsanteil von 10,99/100. Zum Miteigentum gehören die der WE7 und WE8 zugewiesenen Kellerräume mit einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> (zu WE 7) und 5 m<sup>2</sup> (zu WE8).

Der Grund und Boden hat einen Bodenrichtwert von 680 EUR/m<sup>2</sup>, das Grundstück hat eine Größe von 410 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung steht im Alleineigentum des Nutzers Frank N. Stein, geboren 02.02.1977. Dieser wird unter der Steuernummer 232/500/01925 einkommensteuerlich geführt. Im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung gibt er zutreffend an, dass er ein 15 m<sup>2</sup> großes Zimmer als Arbeitszimmer nutzt. Seine ID-Nummer lautet 012345678901. Das Aktenzeichen der wirtschaftlichen Einheit beim Finanzamt Leipzig I lautet: 23201001320120700.

### Lösung:

- Es liegt eine wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG) vor. Durch die Verbindung der Wohnungen 7 und 8 fällt das Merkmal der selbständigen Veräußerbarkeit weg. Die Anzahl der Grundbuchblätter ist insofern ausnahmsweise nachrangig. A 249.5 Abs. 3 S. 4 AEBewGrSt
- Kellerräume zählen im Zusammenhang mit der Wohnfläche(!) nicht zur zu bewertenden Fläche. A 249.1 Abs. 5 S. 3 AEBewGrSt
- Das Arbeitszimmer in einer Wohnung zählt zur Wohnfläche. A 249.1 Abs. 4 S. 3 AEBewGrSt

Die Berechnung ist auf gesonderten Blättern entsprechend der angedachten Bescheidansicht dargestellt.

# Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

— Eingangsstempel —

1 auf den 1. Januar **2 0 22**

Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen

2 **2 3 2 0 1 0 0 1 3 2 0 1 2 0 7 0 0**

Finanzamt

3 **L e i p z i g I**

2022BUAGW1011

## Angaben zur Feststellung

13

Grund der Feststellung

11 **1**  
 1 = Hauptfeststellung  
 2 = Nachfeststellung  
 3 = Artfortschreibung  
 4 = Wertfortschreibung  
 5 = Art- und Wertfortschreibung

Art der wirtschaftlichen Einheit

10 **2**  
 1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)  
 2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)  
 3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

## Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

11

Straße/Lagebezeichnung

5 **24 W i l h e l m - M i c h e l - S t r a ß e**

Hausnummer Hausnummerzusatz Zusatzangaben

6 **25 2 0 26 31**

Postleitzahl Ort

7 **21 0 4 2 4 9 22 L e i p z i g**

8 **Erstreckt sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere heheberechtigte Gemeinden?**

90  1 = Ja

## Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

33

Gemarkung

9 **11 G r o ß z s c h o c h e r**

Grundbuchblatt Flur Flurstück: Zähler Flurstück: Nenner Fläche in m<sup>2</sup>

10 **12 3 1 2 0 13 14 6 5 3 15 P 16 4 1 0**

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

enthalten in

1=erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4)  
 2=zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5)  
 3=beiden Flächen

11 **17 3 9 5 2**

18 **1 0 0**

**1**

Gemarkung

12 **11**

Grundbuchblatt Flur Flurstück: Zähler Flurstück: Nenner Fläche in m<sup>2</sup>

13 **12 13 14 15 16**

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

enthalten in

1=erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4)  
 2=zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5)  
 3=beiden Flächen

14 **17**

18

Gemarkung

15 **11**

Grundbuchblatt Flur Flurstück: Zähler Flurstück: Nenner Fläche in m<sup>2</sup>

16 **12 13 14 15 16**

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

enthalten in

1=erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4)  
 2=zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5)  
 3=beiden Flächen

17 **17**

18

Gemarkung

18 **11**

Grundbuchblatt Flur Flurstück: Zähler Flurstück: Nenner Fläche in m<sup>2</sup>

19 **12 13 14 15 16**

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

enthalten in

1=erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4)  
 2=zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5)  
 3=beiden Flächen

20 **17**

18

21 **Weitere Gemarkungen, Fluren und Flurstücke des Grundvermögens siehe gesondertes Blatt.**

1 = Ja

**Empfangsvollmacht**

46

Anredeschlüssel  
(siehe Ausfüllanleitung) Titel/akademischer Grad22 10             14             

Vorname/Firma Zeile 1

23 13                         

Name/Firma Zeile 2

24 11                         

Straße

25 24                         

Hausnummer Hausnummerzusatz Telefonnummer

26 25       26                     

Postleitzahl Postfach Ort

27 40       27       22             

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) Land (bei Auslandsanschrift)

28 20       30                     29 Bei Bruchteilsgemeinschaften: Der/Die in den Zeilen 22 bis 28 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein/e Empfangsbevollmächtigte/r im Sinne von § 183 der Abgabenordnung.  1 = Ja**Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung**

Über die Angaben in der Feststellungserklärung hinaus sind folgende weitere oder abweichende Angaben oder Sachverhalte zu berücksichtigen:

**Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung**31 Der Grundbesitz wird ganz oder teilweise von einem begünstigten Rechtsträger oder für steuerbegünstigte Zwecke verwendet oder es liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl vor. Die Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung ist zusätzlich zu der Anlage Grundstück oder der Anlage Land- und Forstwirtschaft beigefügt.  1 = Ja**Eigentumsverhältnisse**

13

32 Eigentumsverhältnisse  40      

0 = Alleineigentum einer natürlichen Person

1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts

2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person

3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person

4 = Ehegatten/Lebenspartner

5 = Erbengemeinschaft

6 = Bruchteilsgemeinschaft

7 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen

8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen

9 = andere Grundstücksgemeinschaft

**Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen**

45

33 Bei Eigentumsverhältnis 0-4 oder 7-9 mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit Zeile 41.

Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7-9 ohne geschäftsüblichen Namen bitte Zeilen 33 bis 40 und zusätzlich die Zeilen 41 ff. ausfüllen.

33 Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung)  10    

Name der Gemeinschaft Zeile 1

34 91                         

Name der Gemeinschaft Zeile 2

35 92                         

Straße

36 24                         

Hausnummer Hausnummerzusatz

37 25       26      

Postleitzahl Postfach Ort

38 40       27       22             

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) Land (bei Auslandsanschrift)

39 20       30                     40 Für weitere, im Hauptvordruck nicht angegebene Eigentümer(innen)/Beteiligte ist die Anlage Feststellungsbeteiligte beigefügt.  1 = Ja

41 Laufende Nummer des Eigentümers/der Eigentümerin oder des/der Beteiligten

Anredeschlüssel  
(siehe Ausfüllanleitung)

Titel/akademischer Grad

Geburtsdatum

42 10 0 2

14

18 0 2 0 2 1 9 7 7

Vorname/Firma Zeile 1

43 13 Frank N.

Name/Firma Zeile 2

44 11 Stein

Straße

45 24 Wilhelm-Michel-Straße

Hausnummer

Hausnummerzusatz

Telefonnummer

46 25 2 0

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

47 40 0 4 2 4 9 27 22 Leipzig

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift)

Land (bei Auslandsanschrift)

48 20 30

Wohnsitz-/Betriebsstätten-Finanzamt

49 74 Leipzig II

Steuernummer

Identifikationsnummer

50 73 2 3 2 / 5 0 0 / 0 1 9 2 5 19 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1

**Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**

Zähler

Nenner

51 70 1 71 1

**gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:**

Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung)

Titel/akademischer Grad

52 10

14

Vorname/Firma Zeile 1

53 13

Name/Firma Zeile 2

54 11

Straße

55 24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

Telefonnummer

56 25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

57 40 27 22

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift)

Land (bei Auslandsanschrift)

58 20 30

59 Laufende Nummer des Eigentümers/der Eigentümerin oder des/der Beteiligten

Anredeschlüssel  
(siehe Ausfüllanleitung)

Titel/akademischer Grad

Geburtsdatum

10

14

18

T T M M J J J J

Vorname/Firma Zeile 1

13

Name/Firma Zeile 2

11

Straße

24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

Telefonnummer

25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

40

27

22

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift)

Land (bei Auslandsanschrift)

20

30

Wohnsitz-/Betriebsstätten-Finanzamt

74

Steuernummer

Identifikationsnummer

73

19

**Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**

Zähler

Nenner

70

71

**gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:**

Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung)

Titel/akademischer Grad

10

14

Vorname/Firma Zeile 1

13

Name/Firma Zeile 2

11

Straße

24

Hausnummer

Hausnummerzusatz

Telefonnummer

25

26

Postleitzahl

Postfach

Ort

40

27

22

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift)

Land (bei Auslandsanschrift)

20

30





77 Laufende Nummer des Eigentümers/der Eigentümerin oder des/der Beteiligten

Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung) Titel/akademischer Grad Geburtsdatum

78 10 14 18 T T M M J J J J

Vorname/Firma Zeile 1

79 13

Name/Firma Zeile 2

80 11

Straße

81 24

Hausnummer Hausnummerzusatz Telefonnummer

82 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

83 40 27 22

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) Land (bei Auslandsanschrift)

84 20 30

Wohnsitz-/Betriebsstätten-Finanzamt

85 74

Steuernummer Identifikationsnummer

86 73 19

**Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**

Zähler Nenner

87 70 71

**gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:**

Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung) Titel/akademischer Grad

88 10 14

Vorname/Firma Zeile 1

89 13

Name/Firma Zeile 2

90 11

Straße

91 24

Hausnummer Hausnummerzusatz Telefonnummer

92 25 26

Postleitzahl Postfach Ort

93 40 27 22

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) Land (bei Auslandsanschrift)

94 20 30

**Unterschrift**

Datenschutzhinweis:  
Die mit der Feststellungserklärung angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 149, 150 und 181 Absatz 2 der Abgabenordnung sowie § 228 des Bewertungsgesetzes erhoben. Die Angabe der Telefonnummer ist freiwillig. Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter [www.finanzamt.de](http://www.finanzamt.de) (unter der Rubrik „Datenschutz“) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Bei Bruchteilsgemeinschaften und Empfangsbevollmächtigung im Sinne von § 183 der Abgabenordnung:  
Ich wurde von den Beteiligten bevollmächtigt, diese bei der Erstellung und Unterzeichnung der Feststellungserklärung zu vertreten. Der/Die in den Zeilen 22 bis 28 benannte Bevollmächtigte wurde von sämtlichen Feststellungsbeteiligten bestellt. Ich habe alle Feststellungsbeteiligten davon in Kenntnis gesetzt, dass – soweit kein/e vertretungsberechtigte/r Geschäftsführer/in vorhanden ist – der/dem in den Zeilen 22 bis 28 benannten Bevollmächtigten im Feststellungsverfahren grundsätzlich die ausschließliche Einspruchs- und Klagebefugnis zusteht.

Datum, eigenhändige Unterschrift der Person, die für die Erstellung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts verantwortlich ist:

Bei der Anfertigung dieser Feststellungserklärung hat mitgewirkt:

95

96

97



Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen

2 3 2 0 1 0 0 1 3 2 0 1 2 0 7 0 0

# Anlage Grundstück

Finanzamt

Leipzig I

## zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

auf den 1. Januar 2022  
2022BUAGW2031

### Angaben zur Grundstücksart

13

Art des Grundstücks 22 5

**unbebautes Grundstück**  
1 = unbebautes Grundstück

**Wohngrundstück**  
2 = Einfamilienhaus  
3 = Zweifamilienhaus  
4 = Mietwohngrundstück  
5 = Wohnungseigentum

**Nichtwohngrundstück**  
6 = Teileigentum  
7 = Geschäftsgrundstück  
8 = gemischt genutztes Grundstück  
9 = sonstiges bebautes Grundstück

### Angaben zum Grund und Boden

30

Fläche des Grundstücks in m<sup>2</sup> 10 1 6 2  
Bodenrichtwert je m<sup>2</sup> 11 6 8 0 0 0 EUR

20 21 EUR

Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand

51 1 = Bauenwartungsland  
2 = Rohbauland

### Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert

31

Laufende Nummer des Gebäudes

Das Gebäude war vor 1949 erstmalig bezugsfertig. 13 1 1 = Ja

Bei Bezugsfertigkeit ab 1949: Baujahr des Gebäudes (Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit) 14 J J J J

Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr 15 J J J J

Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr 16 J J J J

Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze 71

### Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum: Wohn- und Nutzfläche insgesamt angeben.

Bei Mietwohngrundstücken: nur Wohnfläche angeben (Nutzflächen zusätzlich in Zeilen 15 bis 18 eintragen).

Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m<sup>2</sup> 31 mit einer gesamten Wohnfläche in m<sup>2</sup> 32

Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup> 41 mit einer gesamten Wohnfläche in m<sup>2</sup> 42

Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und mehr 51 1 mit einer gesamten Wohnfläche in m<sup>2</sup> 52 2 3 8

Weitere Wohnräume, die nicht in Zeilen 11 bis 13 enthalten sind 21 mit einer gesamten Wohnfläche in m<sup>2</sup> 22

### Bei Mietwohngrundstücken: weitere Nutzflächen, die keine Wohnflächen sind (ohne Zubehörräume wie zum Beispiel Kellerräume, Waschküche)

Laufende Nummer	Lage der Räume	Nutzung (zum Beispiel Büro, Lager)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>
15			
16			
17			
18			

Summe der Nutzflächen in m<sup>2</sup> 62

### Angaben bei Nichtwohngrundstücken zum Sachwert

32

Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils

(Lageplan-)Nummer 10 Gebäudeart (siehe Ausfüllanleitung) 12 Baujahr 20 J J J J

Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr 21 J J J J Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr 22 J J J J

Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup> 30 davon für den Zivilschutz in m<sup>2</sup> 41

23	Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Lageplan-)Nummer	Gebäudeart (siehe Ausfüllanleitung)	Baujahr	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr	Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr			
24	10 <input type="text"/>	12 <input type="text"/>	20 <input type="text"/>	21 <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
25	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>		davon für den Zivilschutz in m <sup>2</sup>					
	30 <input type="text"/>	41 <input type="text"/>						

26	Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Lageplan-)Nummer	Gebäudeart (siehe Ausfüllanleitung)	Baujahr	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr	Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr			
27	10 <input type="text"/>	12 <input type="text"/>	20 <input type="text"/>	21 <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
28	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>		davon für den Zivilschutz in m <sup>2</sup>					
	30 <input type="text"/>	41 <input type="text"/>						

29	Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Lageplan-)Nummer	Gebäudeart (siehe Ausfüllanleitung)	Baujahr	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr	Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr			
30	10 <input type="text"/>	12 <input type="text"/>	20 <input type="text"/>	21 <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
31	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>		davon für den Zivilschutz in m <sup>2</sup>					
	30 <input type="text"/>	41 <input type="text"/>						

32	Laufende Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils				<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	(Lageplan-)Nummer	Gebäudeart (siehe Ausfüllanleitung)	Baujahr	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr	Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr			
33	10 <input type="text"/>	12 <input type="text"/>	20 <input type="text"/>	21 <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
34	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>		davon für den Zivilschutz in m <sup>2</sup>					
	30 <input type="text"/>	41 <input type="text"/>						

**Weitere Gebäude/Gebäudeteile**

35 Weitere Gebäude/Gebäudeteile siehe Einlageblatt zur Anlage Grundstück.  1 = Ja

**Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum**

13

36 Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am 25

**Erbbaurecht/Gebäude auf fremdem Grund und Boden**

37 Es wurde ein Erbbaurecht bestellt. 23  1 = Ja

38 Es sind Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet worden. 24  1 = Ja

**In Fällen der Zeilen 37 und 38: Name und Anschrift des/der Erbbauverpflichteten oder des (wirtschaftlichen) Eigentümers/der (wirtschaftlichen) Eigentümerin des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden**

39 Vorname

40 Name/Firma

41 Straße

42 Hausnummer  Hausnummerzusatz  Adressergänzung

43 Postleitzahl  Postfach  Ort

44 Postleitzahl (bei Auslandsanschrift)  Land (bei Auslandsanschrift)







Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen

23201001320120700

Finanzamt

Leipzig I

# Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

## zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

auf den 1. Januar 2022

2022BUAGW4071

### Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

13

#### Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke

Der gesamte Grundbesitz wird für steuerbegünstigte Zwecke verwendet.

3 Nummer der Nutzungsart (siehe Ausfüllanleitung):

62

#### Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke

Ein räumlich abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbegünstigte Zwecke verwendet.

Gebäude Nr./ Flurstück Nr.	Lage der Räume / Bezeichnung	begünstigte Fläche in m <sup>2</sup>	Nummer der Nutzungsart (s. Ausfüllanleitung):	enth. in Vordruck GW-2 oder GW-3, Zeile:
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

#### Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke

Ein räumlich nicht abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbegünstigte Zwecke verwendet; die Nutzung zu steuerbegünstigten Zwecken überwiegt.

12 Nummer der Nutzungsart (siehe Ausfüllanleitung):

64

### Angaben bei Grundsteuervergünstigungen

#### Vergünstigung des gesamten Grundbesitzes

Für den gesamten Grundbesitz liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl vor.

13 Nummer der Vergünstigung (siehe Ausfüllanleitung):

63

14 Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, das ein Baudenkmal im Sinne des jeweiligen Landesdenkmal-  
schutzgesetzes ist.

65

1

1 = Ja

#### Vergünstigung von Teilen des Grundbesitzes

Für Teile des steuerpflichtigen Grundbesitzes liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl vor.

Gebäude Nr.	Lage der Räume / Bezeichnung	vergünstigte Fläche in m <sup>2</sup>	Nummer der Vergünstigung (s. Ausfüllanleitung):	enthalten in Vordruck GW-2, Zeile:
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				

**5xxx00 Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren**

5xxx00	Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).		
5xxx00	Liegenschaftszinssatz für das Grundstück		
5xxx11	Bodenrichtwert .	680,00 €/m <sup>2</sup>	
5xxx01	Liegenschaftszinssatz für .		3,0 %
5xxx10	Wohnungseigentum		
5xxx00	Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags		
5xxx01	Gebäude 1		
5xxx00	Restnutzungsdauer des Gebäudes		
5xxx10	Baujahr .	vor 1949	
5xxx00	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG .		80 Jahre
5xxx21	Restnutzungsdauer am Bewertungsstichtag .		0 Jahre
5xxx00	mindestens 30% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer .		24 Jahre
5xxx00	Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG		
5xxx20	für das Wohnungseigentum		
5xxx31	mit dem Baujahr vor 1949		
5xxx01	im Land Sachsen		
5xxx21	1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> und mehr		
5xxx21	Gesamte Wohn-/Nutzfläche .	238 m <sup>2</sup>	
5xxx01	Monatliche Nettokaltmiete .	6,02 €/m <sup>2</sup>	
5xxx11	- 10, % Zuschlag für die Mietniveaustufe 2 .	0,60 €/m <sup>2</sup>	
5xxx11	x angepasste monatliche Nettokaltmiete .	5,42 €/m <sup>2</sup>	
5xxx21	Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung .		1.289,96 €
5xxx01	Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung .		1.289,96 €
5xxx01	x 12 ergibt den jährlichen Rohrertrag .		15.479,52 €
5xxx10	Rohrertrag des Grundstücks		
5xxx01	Jährlicher Rohrertrag der Wohnungen .	15.479,52 €	
5xxx11	Rohrertrag des Grundstücks .		15.479,52 €
5xxx00	Reinertrag des Grundstücks		
5xxx01	Rohrertrag des Grundstücks .	15.479,52 €	
5xxx00	- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG		
5xxx01	29 % vom Rohrertrag .	4.489,06 €	
5xxx01	Reinertrag des Grundstücks .		10.990,46 €
5xxx00	kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
5xxx01	Reinertrag des Grundstücks .	10.990,46 €	
5xxx01	x Vielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG .	16,94	
5xxx01	für den Liegenschaftszinssatz von 3,0 %		
5xxx21	und die Restnutzungsdauer von 24 Jahren		
5xxx01	kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks .		186.178,39 €
5xxx00	Ermittlung des Bodenwerts		
5xxx01	Fläche .	410,00 m <sup>2</sup>	
5xxx21	x Bodenrichtwert .	680,00 €/m <sup>2</sup>	
5xxx01	Bodenwert .	278.800,00 €	
5xxx01	davon anteilig .		
5xxx21		39,52 von 100	
5xxx01	anteiliger Bodenwert .		110.181,76 €
5xxx00	Ermittlung des abgezinster Bodenwerts		
5xxx21	Angepasster Bodenwert .	110.181,76 €	
5xxx00	x Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG .	0,4919	
5xxx01	bei einem Liegenschaftszinssatz von 3 %		
5xxx21	und einer Restnutzungsdauer von 24 Jahren		
5xxx01	abgezinster Bodenwert .		54.198,41 €
5xxx00	Ermittlung des Grundsteuerwerts		
5xxx01	Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks .	186.178,39 €	
5xxx01	+ abgezinster Bodenwert .	54.198,41 €	
5xxx11	Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren .		240.376,80 €
5xxx00	Prüfung des Mindestwerts		
5xxx21	anteiliger Bodenwert .	110.181,76 €	
5xxx01	davon 75 % .		82.636,32 €
5xxx11	Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren .		240.376,80 €
5xxx01	maßgeblich ist der höhere der beiden Werte .		240.376,80 €
5xxx01	<b>Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 € .</b>		<b>240.300 €</b>

5xxx01 **Festsetzung des Grundsteuermessbetrages**

5xxx50 Der Grundsteuermessbetrag für das Wohnungseigentum  
 5xxx11 wird auf den 1.1.2025 festgesetzt auf 77,86 €

5xxx01 Steuerschuldner:

5xxx01 Herrn  
 5xxx01 Frank N.  
 5xxx01 Stein  
 5xxx01 Geburtsdatum: 02.02.1977  
 5xxx01 Wilhelm-Michel-Straße 20, 04249 Leipzig

5xxx01 **Berechnung des Steuermessbetrages**

5xxx01 Grundsteuerwert 240.300 €

5xxx01 Grundsteuervergünstigung gem. § 15 Abs. 5 GrStG  
 5xxx01 Grundsteuerwert 240.300 €  
 5xxx01 x ermäßigte Steuermesszahl 0,324 v.T. 77,86 €  
 5xxx01 (Steuermesszahl 0,36 v.T., ermäßigt um 10 %)

5xxx01 **Steuermessbetrag 77,86 €**