

Begriffserklärungen im Ertragswertverfahren (Wohngrundstücke):

Ertragswertverfahren / Sachwertverfahren:

Die Entscheidung, ob ein Grundstück im Ertragswert oder im Sachwertverfahren bewertet wird, ist abhängig von der Grundstücksart. (Wohngrundstücke=Ertragswertverfahren; Nichtwohngrundstücke=Sachwertverfahren)

Beim Ertragswertverfahren wird bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes ein pauschalierter Mietertrag zugrunde gelegt.

Beim Sachwertverfahren werden bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes die Normalherstellungskosten in Abhängigkeit der Gebäudeart zugrunde gelegt.

Wohngrundstücke:

Bei Wohngrundstücken dienen die Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken. Dabei werden folgende 4 Arten unterschieden:

- Einfamilienhaus (eine Wohnung und die Wohnfläche beträgt mindestens 50% der gesamten Fläche)
- Zweifamilienhaus (zwei Wohnungen und die Wohnfläche beträgt mindestens 50% der gesamten Fläche)
- Mietwohngrundstücke (drei oder mehr Wohnungen und die Wohnfläche beträgt mehr als 80 % und es liegt kein Wohnungseigentum vor)
- Wohnungseigentum (Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz)

Liegenschaftszinssatz:

Sind Zinssätze, mit den der Wert von Grundstücken durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. Er ist abhängig von der Grundstücksart sowie von der Höhe des Bodenrichtwertes.

- Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5 %
(bei Bodenrichtwerten über 500 €/m² verringert sich dieser)
- Wohnungseigentum 3,0 %
(bei Bodenrichtwerten über 2.000 €/m² verringert sich dieser)
- Mietwohngrundstücke
 - bis zu 6 Wohnungen 4,0 %
 - mehr als 6 Wohnungen 4,5 %

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:

Definiert die theoretische Lebens- oder Nutzungsdauer von Gebäuden. Sie ist abhängig von der Gebäudeart.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt 80 Jahre.

Restnutzungsdauer zum Hauptfeststellungszeitpunkt

Ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters auf den 01.01.2022.

Beispiel: Einfamilienhaus, Baujahr 2000

Gebäudealter auf den 01.01.2022 beträgt 22 Jahre.

Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Hausanschrift:

Finanzministerium
Mecklenburg-Vorpommern
Schloßstraße 9-11
19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-14770
E-Mail: poststelle@fm.mv-regierung.de
Internet: www.fm.mv-regierung.de

Restnutzungsdauer sind demzufolge 58 Jahre.

*Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (Wohngebäude: 24 Jahre).
(Ausnahme: es liegt eine Abbruchverpflichtung vor)*

Nettokaltmiete:

Durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche, welche auf der Grundlage des Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes für jedes Land abgeleitet wurde. Die anzusetzende Nettokaltmiete ist abhängig vom Bundesland, der Gebäudeart, der Wohnfläche sowie vom Baujahr des Gebäudes. Des Weiteren führen die unterschiedlichen Mietniveaustufen zu festgelegten Zu- und Abschlägen.

Mietniveaustufen:

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen den Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten durch Zu- und Abschläge anzupassen. Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen ist in der Mietniveau-Einstufungsverordnung vom 18.08.2021 geregelt.

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

Bewirtschaftungskosten:

Stellen die pauschalierten Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent dar. Umlagefähige Kosten, wie z.B. Wasser, Abwasser und Heizung, werden nicht berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten sind abhängig von der Restnutzungsdauer und der Grundstücksart.

Restnutzungsdauer	Grundstücksart		
	1	2	3
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum	Mietwohngrundstück
≥ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	29

Rohrertrag:

Ist das Produkt aus der Quadratmeterzahl der Wohnfläche und der Nettokaltmiete

einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge.
Der jährliche Rohertrag ergibt sich aus dem monatlichen Betrag mal 12 Monate.

Reinertrag:

Ist der jährliche Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Kapitalisierter Reinertrag:

Der Reinertrag ist mit dem sich aus Anlage 37 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren.
Maßgebend für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Je größer die Restnutzungsdauer, je größer der Vervielfältiger und somit wird der kapitalisierte Reinertrag größer.

Auszug aus Anlage 37:

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
50	35,00	34,24	33,50	32,79	32,09	31,42	30,77	30,14	29,53	28,94	28,36
51	35,47	34,68	33,92	33,19	32,48	31,79	31,12	30,47	29,84	29,24	28,65
52	35,93	35,12	34,34	33,58	32,85	32,14	31,46	30,79	30,15	29,53	28,92
53	36,38	35,55	34,75	33,97	33,22	32,50	31,79	31,11	30,45	29,81	29,19
54	36,83	35,98	35,15	34,35	33,58	32,84	32,12	31,42	30,74	30,09	29,46

Bodenwert:

Der Bodenwert ist das Produkt aus der Fläche des Grundstücks und dem jeweiligen Bodenrichtwert.

Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße:

Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern sind zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 36 zum BewG anzuwenden. Veröffentlichungen der örtlichen Gutachterausschüsse zu entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind für Zwecke der Ermittlung von Grundsteuerwerten nicht zu berücksichtigen. Das gilt auch dann, wenn sich die Festlegung des Bodenrichtwerts durch den Gutachterausschuss nicht auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit einer Größe von 500 Quadratmetern bezieht. Ist das Grundstück kleiner als 500 m² erfolgt ein Aufschlag auf den Bodenrichtwert, ist das Grundstück größer/gleich 550 m² erfolgt ein Abschlag auf den Bodenrichtwert.

Auszug aus Anlage 36:

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m ²	1,24
≥ 250 m ²	1,19
• •	• •
≥ 500 m ²	1,00

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
≥ 550 m ²	0,98
• •	• •
≥ 1 950 m ²	0,65
≥ 2 000 m ²	0,64

Abgezinster Bodenwert:

Der Bodenwert ist unter Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten mit dem sich nach Anlage 41 zum Bewertungsgesetz ergebenden Abzinsungsfaktor abzuzinsen. Der Abzinsungsfaktor ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Je größer die Restnutzungsdauer, je größer ist der Abzinsungsfaktor und somit wird der abgezinste Bodenwert kleiner.

Auszug aus Anlage 41:

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
50	0,4750	0,4522	0,4305	0,4098	0,3902	0,3715	0,3538	0,3369	0,3208	0,3055	0,2909
51	0,4680	0,4451	0,4233	0,4026	0,3829	0,3642	0,3465	0,3296	0,3136	0,2983	0,2838
52	0,4611	0,4381	0,4162	0,3955	0,3758	0,3571	0,3394	0,3225	0,3065	0,2913	0,2769
53	0,4543	0,4312	0,4093	0,3885	0,3688	0,3501	0,3324	0,3156	0,2996	0,2845	0,2702
54	0,4475	0,4244	0,4024	0,3816	0,3619	0,3432	0,3255	0,3088	0,2929	0,2778	0,2636

Grundsteuerwert:

Der Grundsteuerwert ist die Summe aus dem kapitalisierten Reinertrag sowie dem abgezinste Bodenwert.

Er beträgt jedoch mindestens 75% des Bodenwertes vor Abzinsung.

Der Grundsteuerwert ist auf volle 100 € abzurunden.

Grundsteuermessbetrag:

Der Grundsteuermessbetrag ist das Produkt aus dem Grundsteuerwert und der Steuermesszahl. Er stellt die Grundlage für die durch die Kommune zu erhebende Grundsteuer dar.

Steuermesszahl:

Die Steuermesszahl ist gesetzlich festgelegt. Für die unterschiedlichen Vermögens- und Grundstücksarten gelten folgende Steuermesszahlen:

land- und forstwirtschaftliches Vermögen	0,55 Promille
unbebaute Grundstücke	0,34 Promille
Wohngrundstücke	0,31 Promille
Nichtwohngrundstücke	0,34 Promille