

# Erläuterung des Bewertungsverfahrens

Bei **bebauten Grundstücken** wird der Grundsteuerwert im Ertragswert- oder im Sachwertverfahren ermittelt.

Das **Ertragswertverfahren** wird angewendet für die Bewertung von

- Einfamilienhäusern,
- Zweifamilienhäusern,
- Eigentumswohnungen/Wohnungseigentum und
- Mietwohngrundstücken.

(§ 250 Abs. 2 Nr. 1 Bewertungsgesetz (BewG)).

Das **Sachwertverfahren** wird angewendet für die Bewertung von

- Teileigentum,
- Geschäftsgrundstücken,
- gemischt genutzten Grundstücken und
- sonstigen bebauten Grundstücken.

Im Ertragswertverfahren wird der Grundsteuerwert auf der Grundlage einer pauschalisierten Jahreskaltmiete unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt.

Im Sachwertverfahren wird der Grundsteuerwert aus dem Bodenwert und dem Gebäudesachwert unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

**Im Folgenden wird das Ertragswertverfahren, wie es bei einem Einfamilienhaus angewendet wird, dargestellt:**

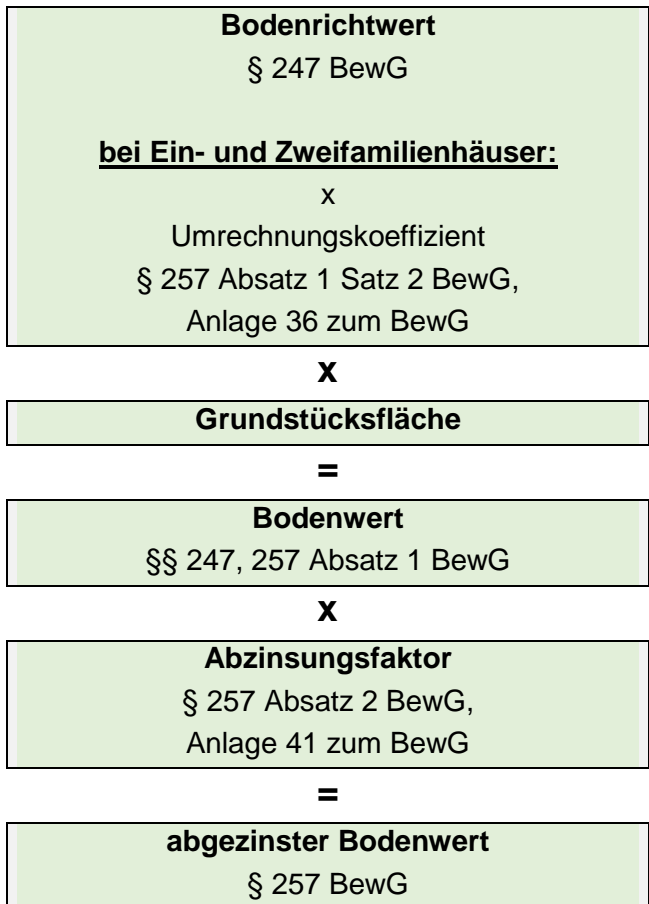
Dem Ertragswertverfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass sich der Grundsteuerwert eines Grundstücks aus seinem nachhaltig erzielbaren Reinertrag ermitteln lässt. Im Ertragswertverfahren ist der auf den Bewertungsstichtag bezogene Barwert (Gegenwartswert) aller zukünftigen Erträge zu ermitteln.

Das typisierte Ertragswertverfahren nach den §§ 252 bis 257 BewG stellt sich schematisch wie folgt dar:

**1. Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags**



## 2. Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts



## 3. Ermittlung des Grundsteuerwerts

