Finanzamt Regensburg

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen angeben) 93053 Kegensburg, 13.03.2022 Galgenbergstr. 31 Zi.Nr. C0.63 Telefon

Durchwahl Telefax 0941 5024-6116 0941 5024-1199

von AG HOUTE

Finanzant, 93042 Regensburg 01 2FF3 4DF1 4F 4000 0A39 DV05-22 0,85 Deutsche Post

K4000 *813*13*000163*

*K4000X *813X Frau Petra Bescheid

über die gesonderte und einheitliche Feststellung des Grundbesitzwerts auf den 29.10.2021

für Zwecke der Schenkungsteuer

Der Bescheid ergeht mit Hirkung für und gegen alle Feststellungsbeteiligten.

Feststellung

Für die wirtschaftliche Einheit in Pentling, werden festgesterre

Art der wirtschaftlichen Einheit

Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus

Wert der wirtschaftlichen Einheit

Grundbesitzwert

908.046 €

Ubertragener Anteil am Grundbesitzwert

Der Anteil beträgt 1/1, das entspricht

908.046 €

Feststellungsbeteiligte / Zurechnung des Grundbesitzwerts

bisher

Herr Erhard (

neu

Frau Petra Distribution Distribution Control of the Control of the

Berechnung des Grundbesitzwerts

Die Wertermittlung erfolgt nach dem sechsten Abschnitt des zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Öffnungszeiten: Mo-Mi: 7:30-12:30 Do: -17:00, Fr: -12:00

Original paper mar, worm dieser Hinvers on Gründenck erscheut.

V0. V0.

000163 81 ATT 720,00 €/m²

Bodenwert

Ermittlung des Gebäudesachwerts AGEPLAN-NUMMER 1 Zweifamilienhaus

 $1.100 \text{ m}^2 \times$

1.121 Gebäudeart: Gebäudestandard Außenwände: einfachst Regelherstellungskosten/m² 138 € 599 € x Wägungsanteil 23 % = Dach: einfach 100 € 667 € x Wägungsanteil 15 % = Regelherstellungskosten/m² 667 Fenster und Außentüren: einfach Regelherstellungskosten/m² 667 Innenwände und türen: einfach Regelherstellungskosten/m² 667 667 € x Wägungsanteil ll % = 73 € 73 € 667 € x Hägungsanteil 11 % = Deckenkonstruktionen und Treppen: Basis Regelherstellungskosten/m² 767 € x Wägungsanteil ll % = 84 € Fußböden: Basis Regelherstellungskosten/m² 767 € x Hägungsanteil 5 % = 38 € Sanitäreinrichtungen: einfach Regelherstellungskosten/m² Heizung: Basis 667 € x Wägungsanteil 9 % = 60 € Regelherstellungskosten/ m^2 767 € x Hägungsanteil 9 % = sonstige technische Ausstattung: Basis Regelherstellungskosten/ m^2 767 € x Hägungsanteil 6 % = ergibt die Regelherstellungskosten des Gebäudes je m^2 69 €

Regelherstellungskosten nach Anlage 24 BewG Baupreisindex für das Jahr 2021 Regelherstellungskosten des Gebäudes 681 €/m² 129,2 % 879 €/m² 420 m² Bruttogrundfläche × 369.180 € Gebäuderegelherstellungswert

Alterswertminderung 1971 50 Jahre 70 Jahre 71,43 % Baujahr Alter am Bewertungsstichtag wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre : 70 Jahre ergibt Alterswertmind. 71,43 % von Gebäudesachwert des Bauteils 369.180 € 105.474 € mindestens 30 % des Gebäuderegelherstellungswerts 110.754

LAGEPLAN-NUMMER Garage

Gebäudeart: Garage in Massivbauweise 14.1

Regelherstellungskosten nach Anlage 24 BewG Baupreisindex für das Jahr 2021 Regelherstellungskosten des Gebäudes Bruttogrundfläche 485 €/m² 130,1 % 630 €/m² 28 m² × 17.640 € Gebäuderegelherstellungswert

Alterswertminderung 1971 Baujahr Alter am Bewertungsstichtag 50 Jahre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre 50 Jahre : 60 Jahre ergibt 83,34 % Alterswertmind. 83,34 % von 17.640 € Gebäudesachwert des Bauteils mindestens 30 % des Gebäuderegelherstellungswerts

Gebäudesachwert Lageplannummer: 1 Lageplannummer: Gebäudesachwert

110.754 5.292 €

116.046 €

792.000 €

Grundstückswert im Sachwertverfahren Bodenwert Gebäudesachwer t vorläufiger Sachwert des Grundstücks Hertzahl gemäß Anlage 25 BewG (maßgeblicher Bodenrichtwert 720,

792.000 €

Grundstückswert

1,000 720,00 €/m²)

908.046 €

Grundbes1tzwert

908.046 €

Erläuterungen

Nießbrauch, Wohnrecht, Rente oder dauernde Last bleiben bei der Ermittlung des Grundstückswerts außer Ansatz. Sie können erst bei der Erbschafts-/Schenkungs-besteuerung wertmindernd berücksichtigt werden.

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprech-partner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Die mit diesem Bescheid über die Feststellung des Grundbesitzwerts bekannt gegebenen Entscheidungen können mit dem Einspruch angefochten werden. Entscheidungen Konnen mit dem Einsprüch angetochten werden. Ein Einsprüch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einsprüch oder (nach einem zulässigen Einsprüch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens. Zur Einlegung des Einsprüchs ist der in § 155 BewG benannte Personenkreis befügt.

Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen, diesem elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.

Die Frist für die Einlegung eines Einspruchs beträgt einen Honat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen dieser Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Bei Zustellung mit Zustellungsurkunde oder durch Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekenntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

Onginalpapler nur, wenn diesar Hinweis m Gründruck erschein.

Hinweis:
Die in diesem Bescheid getroffenen Feststellungen werden anderen Bescheiden (Folgebescheiden) zu Grunde gelegt. Einwendungen gegen diese Feststellungen können nur durch Einspruch gegen diesen Feststellungsbescheid innerhalb der Einspruchsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebescheid.

Auch wenn gegen den Feststellungsbescheid Einspruch eingelegt wird, bleibt der Erlass eines Folgebescheids zulässig. Soweit die Vollziehung des Feststellungsbescheids ausgesetzt wird, wird auch die Vollziehung eines Folgebescheids ausgesetzt.





22-org van ta Hat v.

Finanzamt Amberg, Postfach 14 52, 92204 Amberg

Datum:

14.06.2022

Ihr Zeichen:

Bearbeiter(in):

Herr Schanderl

Telefon:

09621 36-0 / -813

Bitte bei Antwort angeben:

Aktenzeichen:

Identifikationsnummer(n):

Frau

Ermittlungsnummer: Sanita (6/2003-1/0000%)

(in Zuschriften/bei Zahlungen bitte angeben)

Schenkungsteuerbescheid

über den Erwerb der Frau aus der Zuwendung des Herrn

zum 29.10.2021 (Überlassungsvertrag)

Die Schenkungsteuer wird festgesetzt auf

82.560,00€

Abrechnung / Zahlungsaufforderung

Zahlen Sie spätestens am 18,07,2022

82.560,00€

Berechnung des steuerpflichtigen Erwerbs	€
Wert des Erwerbs	834.980,40
Abzüglich Freibetrag § 13d ErbStG	44.503,30
Zuzüglich nicht abzugsfähige Schulden § 10 Abs. 6 ErbStG	3.580,94
Zuzüglich Vermögen aus Vorerwerben	156.367,00
Abzüglich Freibetrag § 16 ErbStG	400.000,00

Dienstgebäude

Öffnungszeiten (Service-Zentrum) Telefax

E-Mail

Internet

Kirchensteig 3 92224 Amberg Mo bis Mi 07:30 - 12:00

09621 36 - 413

poststelle.fa-

www.finanzamt-

Do 07:30 - 16:00

Fr 07:30 - 12:00

am@finanzamt.bayern.de

amberg.de

(übrige Bereiche nach tel. Vereinbarung)

IBAN

BIC

Kreditinstitut Sparkasse Amberg-Sulzbach

DE46 7525 0000 0190 0111 22 DE83 7522 0070 0001 3999 00 BYLADEM1ABG **HYVEDEMM405** MARKDEF1750

Hypo Vereinsbank Amberg Deutsche Bundesbank Filiale Regensburg

DE84 7500 0000 0075 3015 03

Berechnung des steuerpflichtigen Erwerbs	€	•
Verbleiben	550.425,04	
Steuerpflichtiger Erwerb	550.400.00	

Steuerfestsetzung

Steuerklasse I (Eins)

Steuersatz § 19 Abs. 1 ErbStG

15 % von

550,400.00=

82.560,00€

Erläuterungen

Genauere Informationen zur Steuerfestsetzung entnehmen Sie bitte den Anlagen zum Steuerbescheid.

Die Steuerbefreiung für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke wird gem. Mitteilung der Bewertungsstelle des Finanzamtes Regensburg für 99 qm gewährt. Dies entspricht einen Anteil am Grundbesitzwert von 445.033€.

Datenschutzhinweis

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 (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Zahlung und Folgen verspäteter Zahlung

Bitte zahlen Sie unbar, möglichst durch Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto des Finanzamts (Konten des Finanzamts siehe unten). Vergessen Sie nicht, bei jeder Zahlung die Steuernummer und die Steuerart anzugeben.

Wenn Sie die Steuern nicht bis zum Ablauf des Fälligkeitstages zahlen, ist für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von 1 v.H. des auf volle 50,-- € abgerundeten rückständigen Steuerbetrags zu entrichten. Falls Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ergriffen werden müssen, entstehen dafür außerdem Kosten.

Bei Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto des Finanzamts (Finanzkasse) gilt die Zahlung an dem Tag als wirksam geleistet, an dem der Betrag dem Finanzamt (Finanzkasse) gutgeschrieben wird; bei Hingabe oder Übersendung von Schecks jedoch drei Tage nach dem Tag des Eingangs.

Rechtsbeheifsbelehrung

Die Festsetzung der Schenkungsteuer und die Festsetzung des Verspätungszuschlags können mit dem Einspruch angefochten werden. Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen Einspruch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbeheifsverfahrens.

Ermittlungsnummer: 3000/00/2009/00/0000

Steuernummer

Q OT VASTA ZITE TO THE

Erläuterungen zur Steuerfestsetzung

Soweit keine Währung angegeben ist, sind alle Beträge in € angegeben.
Soweit kein Gesetz benannt ist, beziehen sich alle Zitate von Paragraphen (§) auf das Erbschaftsteuergesetz (ErbStG).
Die Werte in eckigen Klammern (z.B. [uAE]) dienen der eindeutigen Identifizierung der Vermögensobjekte.

Vermögenswerte, die dem Erwerber Besitzposten	ungeteilt zustehen		Ansatz
Grundvermögen [VAP] Ort Straße direkt zugeordnete Schulden	93080 Pentling Am Thiergarten 7 37.256,18	,	463.013,00 €
Grundvermögen §13d [VAQ] direkt zügeordnete Schulden Summe Besitzposten	35.809,42		445.033,00 €
Summe Besitzposten	en er		908.046,00 €
Schuldposten, Kosten und Pauscha	len		Ancatz
Nießbrauchslast [VAS]			73.065,60 €
	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •		
Saldo sonstige Erwerbe		=======================================	834.980,40 €
Befreiung § 13d ErbStG Begünstigtes Vermögen	Bruttowert	Bereicherung	Befreiung §13d: 10%
Grundvermögen §13d [VAQ]	445.033,00 €	445.033,00 €	44.503,30 €
Summe abzüglich Gesamtbefreiung § 13d E	ErbStG 10%	445.033,00 € -44.503,30 €	44.503,30 €
verbleiben	عدد منظر ميمة عدد القدم المدار ال	400.529,70 €	
Begrenzter Schuldenabzug § 10 Abs Schulden in wirtschaftlichem Zusa insgesamt davon direkt zugeordnet davon indirekt zugeordnet	ammenhang mit Vermögensge	egenständen 73.065,60 € 0,00 €	73.065,60 €
davon im Zusammenhang mit begünst nach § 13d (V13D) direkt indirekt	•	35.809,42 € 0,00 €	
insgesamt (S+L V13D)		35.809,42 €	
mit Schulden belastetes begün: vor Befreiung (Wert 1) nach Befreiung (Wert 2)	stigtes Vermögen (V13D) 445.033,00 € 400.529,70 €	331003,12	
begrenzt abzugsfähige Schulde	n ([S+L V13D] x [Wert 2]	/ [wert 1])	-32.228,48 €
davon im Zusammenhang mit übriger direkt indirekt unbegrenzt abzugsfähige Schule	d	37.256,18 € 0,00 €	
nicht abzugsfähige Schulden § 10			3.580,94 €
and the second s			3.500,54 E

Vermögen aus Vorerwerben und Anrechnung der Steuer auf Vorerwerbe § 14 ErbStg: In die Berechnung wurden Vermögenswerte und Steuer aus früheren Erwerben innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums (§ 14 Abs. 1 ErbStG) einbezogen.

Einbezogene Vorerwerbe

Finanzamt Amberg

14.06.2022

Anlage zum Steuerbescheid

Ermittlungsnummer: 2014/2012/400046/000/00000

Steuernummer:

Erläuterungen zur Steuerfestsetzung

	Entstehung	· Vermögen	Vorgang/ Bescheid vom	Steuernummer		Steuer nach Abs. 1 S. 3
SCHENKUNG	20.08.2013	30.000,00 €	9201/816/2022/	/00017/000/0002		0,00 €
SCHENKUNG	20.12.2013	30.000,00 €	9201/816/2022/	00016/000/0001		0,00 €
SCHENKUNG	31.03.2021	96.367,00 €	9201/816/2022/	/00015/000/0000		0,00 €
Summe		156.367,00 €		# 125 225 225 225 225 225 225 225 225 225		0,00 €
Werte lt. E	Berechnung §	14 (1) ErbStG:				
			lt. fiktiver Bo	richtende Steuer erechnung §14(1) nrechnungsbetrag		0,00 € 0,00 € 0,00 €
	l ä uterungen g zur Ermitt	lung Kapitalwert / R	entenwert			
	gszeitpunkt	aja vam Laban áines l				29.10.2021
für Geschlecht Geburtsdati	des Empfäng um des Empfä Nutzung/Lei	ngers	seyunst i g ten		Erhar	männlich 22.04.1940

Beginn der Nutzung/Leistung 29.10.2021 Berechnung wert des belasteten Vermögens 908.046,00 Obergrenze Jahreswert lt. § 16 BewG (908.046,00 / 18,6) (gerundet für Darstellung) = Jahreswert lt. Erklärung 48.819,68 11.800,00 Jahreswert 11.800,00 Vervielfältiger (Tabelle 8) 6,192 Gegenwartswert am 29.10.2021 (6,192 * 11.800,00 =)73.065,60

Beim Jahreswert des Nießbrauchs wurden die vom Nießbraucher zu tragenden Aufwendungen/Lasten i.H.v. 6.200€ (lt. Anlage Nießbrauch)in Abzug gebracht.

Seite 2 von 2

Finanzamt Amberg

Anlage zum Steuerbescheid

Steuernummer:

10 M/m / 1.28 11 550

Verteilung der Schulden und Kosten auf Besitzposten

Direkte Zuordnung von Schuldposten zu Besitzposten Die Darstellung kann Rundungsdifferenzen enthalten.

Nießbrauchslast [VAS]

73.065,60

14.06.2022

zugeordnet zu	Wert	Ver-	Anteilswert
	Besitzposten	hältnis	Schuldposten
Grundvermögen [VAP]	463.013,00	0,5099	37.256,18
Grundvermögen §13d [VAQ]	445.033,00	0,4901	35.809,42
Summe	908.046,00	1,0000	73.065,60

Verhältnis = Spalte "Wert Besitzposten" / Summe (Spalte "Wert Besitzposten")



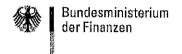
Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt schriftlich einzureichen, diesem elektronisch zu übermitteln oder zur Niederschrift zu erklären.

Die Frist für die Einlegung des Einspruchs beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen dieser Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Bei Zustellung mit Zustellungsurkunde oder durch Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekenntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

Hinweis: Soweit das Finanzamt diesem Bescheid Entscheidungen zugrunde gelegt hat, die in einem Grundlagenbescheid getroffen worden sind, kann der Bescheid nicht erfolgreich mit der Begründung angefochten werden, dass die im Grundlagenbescheid getroffenen Entscheidungen unzutreffend seien. Dieser Einwand kann nur gegen den Grundlagenbescheid erhoben werden.

Auch wenn ein Einspruch eingelegt worden ist, müssen die angeforderten Beträge fristgemäß gezahlt werden, es sei denn, dass die Vollziehung des Bescheids ausgesetzt oder Stundung gewährt worden ist. Soweit die Vollziehung des Feststellungsbescheides ausgesetzt wird, wird auch die Vollziehung des Folgebescheides ohne besonderen Antrag ausgesetzt.







POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11016 Bertin

Nur per E-Mail

Oberste Finanzbehörden der Länder

HAUSANSCHRIFT

Wilhelmstraße 97

10117 Berlin

+49 (0) 30 18 682-0

F-MAIL

ратим 28. Oktober 2020

Betreeff Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2021

ANLAGEN 1

GZ IV C 7 - S 3104/19/10001:005

2020/0990919

(bei Antwort bilte GZ und DOK angeben)

In der Anlage gebe ich gemäß § 14 Absatz 1 Satz 4 BewG die Vervielfältiger zur Berechnung des Kapitalwerts lebenslänglicher Nutzungen oder Leistungen bekannt, die nach der am 29. September 2020 veröffentlichten Sterbetafel 2017/2019 des Statistischen Bundesamtes ermittelt wurden und für Bewertungsstichtage ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden sind.

Im Auftrag

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

Kapitalwert

einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2021

Der Kapitalwert ist nach der am 29. September 2020 veröffentlichten Allgemeinen Sterbetafel 2017/2019 des Statistischen Bundesamtes unter Berücksichtigung von Zwischenzinsen und Zinseszinsen mit 5,5 Prozent errechnet worden. Der Kapitalwert der Tabelle ist der Mittelwert zwischen dem Kapitalwert für jährlich vorschüssige und jährlich nachschüssige Zahlungsweise.

	Mäi		Frau	
Vollendetes	Durchschnittliche	Kapitalwert	Durchschnittliche	Kapitalwert
Lebensalter	Lebenserwartung		Lebenserwartung	Raphanyon
		10.10.1		
0	78,63	18,404	83,36	18,466
1	77,90	18,393	82,60	18,458
2	76,92	18,378	81,62	18,445
3	75,93	18,361	80,63	18,433
4	74,94	18,344	79,64	18,419
5	73,95	18,325	78,65	18,405
6	72,96	18,306	77,65	18,389
7	71,96	18,285	76,66	18,374
8	70,97	18,264	75,67	18,357
9	69,97	18,241	74,67	18,339
10	68,98	18,217	73,67	18,320
11	67,99	18,191	72,68	18,300
12	66,99	18,165	71,68	18,279
13	66,00	18,136	70 , 69	18,257
14	65,00	18,106	69,70	18,234
15	64,01	18,075	68,70	18,210
16	63,02	18,042	67,71	18,184
17	62,03	18,007	66,72	18,157
18	61,05	17,971	65,73	18,128
19	60,07	17,933	64,74	18,098
20	59,10	17,893	63,75	18,067
21	58,12	17,850	62,76	18,033
22	57,15	17,806	61,77	17,998
23	56,17	17,759	60,78	17,960
24	55,19	17,709	59,79	17,921
25	54,22	17,657	58,80	17,880
26	53,24	17,602	57,82	17,837
27	52,26	17,544	56,83	17,791
28	51,29	17,483	55,84	17,742
29	50,31	17,418	54,85	17,691
30	49,34	17,351	53,86	17,637
31	48,36	17,279	52,88	17,581
32	47,39	17,204	51,90	17,521
33	46,42	17,126	50,91	17,458
34	45,46	17,044	49,93	17,392
35	44,49	16,956	48,95	17,323
36	43,52	16,864	47,97	17,250
37	42,56	16,768	47,00	17,230
38	41,60	16,668	46,02	17,092
39	40,64	16,561	45,05	17,092
40	39,69	16,451	44,07	
41	38,73	16,333	43,10	16,917
42	37,79	16,212	42,13	16,823
43	36,84	16,083		16,724
44	35,90	15,949	41,16	16,620
45	34,96	15,808	40,20	16,511
15	37,70	12,000	39,24	16,396

	Mäı	ıner	Frau	en
Vollendetes	Durchschnittliche	Kapitalwert	Durchschnittliche	Kapitalwert
Lebensalter	Lebenserwartung		Lebenserwartung	rapitariver
46	34,02	15,659	_	16.076
47	33,09	15,505	38,28	16,276
48	32,17		37,33	16,150
49	31,25	15,345	36,38	16,018
50		15,176	35,43	15,879
51	30,34	15,001	34,49	15,734
52	29,44	14,819	33,55	15,582
53	28,54	14,629	32,62	15,424
54	27,66	14,433	31,70	15,260
	26,78	14,228	30,78	15,087
55	25,92	14,018	29,86	14,905
56	25,06	13,799	28,95	14,717
57	24,22	13,574	28,05	14,521
58	23,39	13,342	27,16	14,318
59	22,57	13,102	26,27	14,105
60	21,77	12,858	25,39	13,884
61	20,98	12,606	24,52	13,655
62	20,20	12,347	23,66	13,418
63	19,43	12,081	22,80	13,170
64	18,68	11,810	21,95	12,914
65	17,94	11,532	21,11	12,648
66	17,21	11,247	20,28	12,374
67	16,49	10,955	19,45	12,088
68	15,78	10,656	18,63	11,792
69	15,09	10,354	17,82	11,486
70	14,40	10,040	17,02	11,171
71	13,72	9,720	16,24	10,851
72	13,05	9,393	15,45	10,513
73	12,39	9,059	14,68	10,169
74	11,73	8,712	13,92	9,815
. 75	11,10	8,370	13,17	9,452
76	10,47	8,017	12,42	9,074
77	9,85	7,657	11,69	8,691
78	9,24	7,291	10,96	8,293
79	8,65	6,925	10,25	7,890
80	8,08	6,561	9,56	7,484
81	7,52	6,192	8,89	7,075
82	6,99	5,832	8,26	6,677
83	6,49	5,484	7,65	6,279
84	6,00	5,133	7,07	5,887
85	5,55	4,803	6,52	5,505
86	5,13	4,487	6,01	5,140
87	4,73	4,180	5,53	4,788
88	4,36	3,889	5,08	4,449
89	4,03	3,626	4,67	4,133
90	3,72	3,374	4,28	3,826
91	3,44	3,143	3,93	3,826
92	3,17	2,916	3,62	3,292
93	2,93	2,712	3,34	3,292
94	2,72	2,532	3,09	
95	2,52	2,358	2,86	2,849
96	2,34	2,200		2,652
97	2,19	2,067	2,66	2,480
98	2,07	1,960	2,49	2,332
99	1,94		2,33	2,191
100	1,83	1,843	2,18	2,058
und darüber	1,00	1,744	2,04	1,933
and darabet			L	

Die Anpassung der Basiswerte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindexfür Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüberdemjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf volle Euro zu runden."

22. Anlage 25 wird wie folgt gefasst:

"Anlage 25 (zu § 191 Satz 2)

Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Absatz 1 Nummer 1 BewG und Wohnungseigentum nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 BewG

Vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m² nach § 179 Satz 4			
§ 189 Absatz 3	30	60	120	180
	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²
50.000 EUR	1,4	1,5	1,6	1,7
100.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,4
150.000 EUR	1,0	1,1	1,3	1,3
200.000 EUR	0,9	1,0	1,2	1,2
300.000 EUR	0,9	1,0	1,1	1.1
400.000 EUR	0,8	0,9	1,0	1,1
500.000 EUR	0,8	0,9	1,0	1,0

Vorläufiger Sachwert § 189 Absatz 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m² nach § 179 Satz 4			
g 103 Absatz 3	250	350	500	1000
	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²
50.000 EUR	1,7	1,7	1,8	1,8
100.000 EUR	1,5	1,5	1,6	1,7
150.000 EUR	1,3	1,4	1,5	1,6
200.000 EUR	1,3	1,4	1,5	1,6

300.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,5
400.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,5
500.000 EUR	1,1	1,2	1,3	1,4

Für vorläufige Sachwerte und Bodenrichtwerte oder abgeleitete Bodenwerte zwischen den angegebenen Intervallen sind die Wertzahlen durch lineare Interpolation zu bestimmen. Über den tabellarisch aufgeführten Bereich hinaus ist keine Extrapolation durchzuführen. Für Werte außerhalb des angegebenen Bereichs gilt der nächstgelegene vorläufige Sachwert bzw. Bodenrichtwert oder abgeleitete Bodenwert.

Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 bis 6 BewG

Vorläufiger Sachwert § 189 Absatz 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m² nach § 179 Satz 4			
3 109 Absatz 3	250	350	500	1000
	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²
50.000 EUR	1,7	1,7	1,8	1,8
100.000 EUR	1,5	1,5	1,6	1,7
150.000 EUR	1,3	1,4	1,5	1,6
200.000 EUR	1,3	1,4	1,5	1,6
300.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,5
400.000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,5
500.000 EUR	1,1	1,2	1,3	1,4

Für vorläufige Sachwerte und Bodenrichtwerte oder abgeleitete Bodenwerte zwischen den angegebenen Intervallen sind die Wertzahlen durch lineare Interpolation zu bestimmen. Über den tabellarisch aufgeführten Bereich hinaus ist keine Extrapolation durchzuführen. Für Werte außerhalb des angegebenen Bereichs gilt der nächstgelegene vorläufige Sachwert bzw. Bodenrichtwert oder abgeleitete Bodenwert."

23. Anlage 39 wird wie folgt geändert:

 a) In Tabelle unter Ziffer I wird die Überschrift der Spalten 2 und 3 wird wie folgt gefasst:

"Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)".
	(je vroinidilg) .

b) Der Ziffer II wird folgender Satz angefügt:

"Nicht aufgeführte Gemeinden sind der Mietniveaustufe 3 zuzuordnen."

24. In Anlage 43 Zeile 1 Spalte 2 wird das Wort "Bodenrichtwert" durch die Wörter "Bodenrichtwert oder in EUR/m² umgerechneter Bodenwert nach § 247 Absatz 3" ersetzt.

- (3) Der Bodenwert und der Gebäudeertragswert (§ 185) ergeben den Ertragswert des Grundstücks. Es ist mindestens der Bodenwert anzusetzen.
- (4) Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist mit dem nach den Absätzen 1 bis 3 ermittelten Ertragswert abgegolten.

Fußnote

(+++ § 184: Zur Anwendung vgl. § 265 +++) Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 185 Ermittlung des Gebäudeertragswerts

(1) Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts ist von dem Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 186) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 187).

(2) Der Reinertrag des Grundstücks ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt; dies ergibt den Gebäudereinertrag. Der Verzinsung des Bodenwerts ist der Liegenschaftszinssatz (§ 188) zu Grunde zu legen. Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den Gebäuden angemessenen Nutzung entspricht, und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht zu berücksichtigen.

(3) Der Gebäudereinertrag ist mit dem sich aus der Anlage 21 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus der Anlage 22 ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Das Alter des Gebäudes ist durch Abzug des Jahres der Bezugsfertigkeit des Gebäudes vom Jahr des Bewertungsstichtags zu bestimmen. Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderrungen eingetreten, die die Restnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von der entsprechend verlängerten Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt vorbehaltlich des Satzes 7 mindestens 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer. Bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die nach den Sätzen 3 bis 6 ermittelte Restnutzungsdauer auf den Unterschiedsbetrag zwischen der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag begrenzt.

Fußnote

(+++ § 185: Zur Anwendung vgl. § 265 +++) Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 186 Rohertrag des Grundstücks

- (1) Rohertrag ist das Entgelt, das für die Benutzung des bebauten Grundstücks nach den am Bewertungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen ist. Umlagen, die zur Deckung der Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht anzusetzen.
- (2) Für Grundstücke oder Grundstücksteile,
- die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind,
- 2. die der Eigentümer dem Mieter zu einer um mehr als 20 Prozent von der üblichen Miete abweichenden tatsächlichen Miete überlassen hat,

ist die übliche Miete anzusetzen. Die übliche Miete ist in Anlehnung an die Miete zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Betriebskosten sind nicht einzubeziehen.
Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 187 Bewirtschaftungskosten

- (1) Bewirtschaftungskosten sind die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.
- (2) Anzusetzen sind die nach Absatz 3 an den Bewertungsstichtag angepassten Bewirtschaftungskosten aus Anlage 23.
- (3) Die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung in Anlage 23 sind jährlich an den vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit dem Prozentsalz, um den sich der Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Bewertungsstichtag vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die indizierten Bewirtschaftungskosten sind für alle Bewertungsstichtage des Kalenderjahres anzuwenden. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht den maßgebenden Verbraucherpreisindex im Bundessteuerblatt.

Fußnote

(+++ § 187: Zur Anwendung vgl. § 265 +++) Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 188 Liegenschaftszinssatz

- (1) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.
- (2) Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittellen Liegenschaftszinssätze nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3. Soweit derartige Liegenschaftszinssätze nicht zur Verfügung stehen, gelten die folgenden Zinssätze:
- 1. 3,5 Prozent für Mietwohngrundstücke,
- 2. 4,5 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche,
- 3. 5,0 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anleil von mehr als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, und
- 6,0 Prozent für Geschäftsgrundstücke.

Fußnote

(+++ § 188: Zur Anwendung vgl. § 265 +++) Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 189 Bewertung im Sachwertverfahren

- (1) Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert nach § 190 zu ermitteln.
- (2) Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 179.
- (3) Der Bodenwert und der Gebäudesachwert (§ 190) ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, Dieser ist zur Anpassung an den gemeinen Wert mit einer Wertzahl nach § 191 zu multiplizieren.
- (4) Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist grundsätzlich mit dem nach den Absätzen 1 bis 3 ermittelten Sachwert abgegolten. Dies gilt nicht bei besonders werthaltigen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Fußnote

(+++ § 189: Zur Anwendung vgl. § 265 +++) Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 190 Ermittlung des Gebäudesachwerts

- (1) Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts ist von den Regelherstellungskosten des Gebäudes auszugehen. Regelherstellungskosten sind die durchschnittlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit. Die Regelherstellungskosten sind in der Anlage 24 enthalten.
- (2) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlage 24 zu diesem Gesetz dadurch zu ändern, dass es die darin aufgeführten Regelherstellungskosten nach Maßgabe marktüblicher durchschnittlicher Herstellungskosten aktualisiert, soweit dies zur Ermittlung des gemeinen Werts erforderlich ist.
- (3) Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts sind die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes mit dem Regionalfaktor nach Absatz 5 sowie dem Alterswertminderungsfaktor nach Absatz 6 zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes ergeben sich durch Multiplikation der Regelherstellungskosten nach den Absätzen 1 und 2 mit der jeweiligen Brutto-Grundfläche des Gebäudes und dem Baupreisindex nach Absatz 4.
- (4) Die Anpassung der Regelherstellungskosten an den Bewertungsstichtag erfolgt anhand der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes. Dabei ist auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft abzustellen, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils als