

Finanzamt, Pf. 60606, 60606 Sechzig

Bescheid
über
den Grundsteuermessbetrag
auf den 01.01.2022

Herrn
Dr. Leo Agnus
-Steuerberater-
Lukas Str. 3
06886 Lutherstadt

für
Herrn und Frau Dr. Martin Luther und Katharina von Bora, Johann-Seb.-Bach-Str. 77,
65187 Wiesbaden

Der Bescheid ergeht an Sie als Empfangsbevollmächtigten mit Wirkung für und gegen den/die
Eigentümer/Steuerschuldner.

Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit

Lage
Hochheim am Main Gemarkung: Massenheim
Untergasse 16

Art der wirtschaftlichen Einheit (nachrichtlich)

Bebautes Grundstück

Grund der Festsetzung

Hauptveranlagung

Festsetzung

Der Grundsteuermessbetrag wird festgesetzt auf 103,00 €

Die Gemeinde erhebt auf dieser Grundlage die Grundsteuer ab dem 01.01.2025.

Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit

Eigentümer / Steuerschuldner

Herrn und Frau
Dr. Martin Luther
Katharina von Bora
Johann-Seb.-Bach-Str. 77
65187 Wiesbaden

Beteiligte

- | | |
|--|---------------|
| 1. Dr. Martin Luther
Johann-Seb.-Bach-Str. 77
65187 Wiesbaden | Anteil
1/2 |
| 2. Katharina von Bora
Johann-Seb.-Bach-Str. 77
65187 Wiesbaden | Anteil
1/2 |

Erläuterungen

--- Fortsetzung nächste Seite ---

Der Faktor berechnet sich, indem zunächst das Verhältnis des Bodenrichtwerts der wirtschaftlichen Einheit zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde gebildet wird. Auf dieses Verhältnis wird dann ein Exponent von 0,3 angewendet ("hoch 0,3"). Sollte sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere Bodenrichtwertzonen erstrecken, fließen bei der Berechnung des für den Faktor maßgeblichen Bodenrichtwerts die unterschiedlichen Zonenwerte entsprechend der Größe der in den jeweiligen Zonen belegenen Teilflächen ein. Der Bodenrichtwert und der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde wurden aus den Daten der Gutachterausschüsse automatisiert bereitgestellt.

Der entsprechende Flächenbetrag (Grund und Boden, Wohn- und/oder Nutzungsfläche) ergibt sich aus der Multiplikation der Flächengröße mit dem jeweiligen Ansatz in Euro pro m² Fläche. Diese Flächenbeträge werden anschließend mit der (für diese Flächenbeträge) maßgeblichen Steuermesszahl multipliziert. Das daraus resultierende Produkt bzw. die daraus resultierenden verschiedenen Produkte werden zusammengefasst und als Ausgangsbetrag bezeichnet. Multipliziert man diesen Ausgangsbetrag mit dem entsprechenden Faktor erhält man den Steuermessbetrag.

Der Grundsteuermessbetrag wurde auf volle Euro abgerundet. Die Gemeinde erhebt die Grundsteuer auf der Grundlage dieser Messbetragsfestsetzung ab dem 01.01.2025.

Sie erteilt Ihnen darüber einen Grundsteuerbescheid. An die Finanzkasse des Finanzamts sind Zahlungen aufgrund des Grundsteuermessbescheids nicht zu leisten.

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.

Rechtsbehelfsbelehrung

Die in diesem Bescheid enthaltenen Verwaltungsakte können mit dem Einspruch angefochten werden (§ 2 Abs. 5 Hessisches Grundsteuergesetz in Verbindung mit § 347 Abgabenordnung).

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 Rechtsbehelfsverfahrens.

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

Soweit der vorstehende Bescheid Gemeinschaften betrifft, ist der in § 352 AO benannte Personenkreis zur Einlegung des Einspruchs befugt.

Die Frist für die Einlegung eines 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 mittels Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekanntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung. Bei Zusendung durch einfachen Brief außerhalb der Bundesrepublik Deutschland gilt die Bekanntgabe einen Monat nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Bei Zustellung mittels Einschreiben mit Rückschein oder durch Zustellersuchen ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung. Bei Einlegung des Einspruchs soll der Bescheid bezeichnet werden, gegen den sich der Einspruch richtet. Es soll angegeben werden, inwieweit der Verwaltungsakt angefochten und seine Aufhebung beantragt wird. Ferner sollen die Tatsachen, die zur Begründung dienen, und die Beweismittel angeführt werden.

Hinweis: Die in diesem Bescheid getroffenen Entscheidungen werden anderen Bescheiden (Folgebescheiden, hier dem Grundsteuerbescheid) zugrunde gelegt. Einwendungen gegen diese Entscheidungen können nur gegen diesen Bescheid geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebescheid. Auch wenn gegen diesen Bescheid Einspruch eingelegt wird, bleibt der Erlass eines Folgebescheids zulässig.



Ermittlung der Fläche Grund und Boden

Gemarkung: Massenheim
 Flur 11 / Flurstück 1/1
 Miteigentumsanteil lt. Grundbuch 1,00000 / 1
 Bodenrichtwert 450,00 €/m²
 Gesamtfläche des Flurstücks 291 m²
 anteilige Fläche/Teilfläche des Flurstücks 291 m²

Gemarkung: Massenheim
 Flur 11 / Flurstück 269/26
 Miteigentumsanteil lt. Grundbuch 1,00000 / 1
 Bodenrichtwert 450,00 €/m²
 Gesamtfläche des Flurstücks 520 m²
 anteilige Fläche/Teilfläche des Flurstücks 520 m²

Gemarkung: Massenheim
 Flur 24 / Flurstück 25/18
 Miteigentumsanteil lt. Grundbuch 1,00000 / 2
 Bodenrichtwert 420,00 €/m²
 Gesamtfläche des Flurstücks 846 m²
 anteilige Fläche/Teilfläche des Flurstücks 423 m²

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit vergleichbarer Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Zone).
 --> automatisierte Berücksichtigung
 --> einsehbar über das Portal BORIS

Gesamtfläche des Grund und Bodens: 1.234 m²
 Steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens --> 1.234 m²

Ermittlung des Faktors

Flur	Flurstück	Fläche	Gesamtfläche	Bodenrichtwert	Produkt
11	1/1	291 m ²	1.234 m ²	450,00 €/m ²	106,11 €
11	269/26	520 m ²	1.234 m ²	450,00 €/m ²	189,62 €
24	25/18	423 m ²	1.234 m ²	420,00 €/m ²	143,97 €

Bodenrichtwert (BRW) der wirtschaftlichen Einheit 439,71 €

Faktorberechnung (BRW 439,71 €/ durchschnittlicher BRW 558,00 €) ^ 0,3
Faktor 0,93

Erstreckt sich eine wirtschaftliche Einheit flächenmäßig über mehr als eine Bodenrichtwertzone, ist in einem Zwischenschritt der flächenanteilige Bodenrichtwert der jeweiligen Zone zu ermitteln.
 Für jede Grundstücksteilfläche einer Bodenrichtwertzone wird mit folgender Formel ein "Produkt" berechnet:
Grundstücksteilfläche / Gesamtfläche x Bodenrichtwert = Produkt
 Bsp.: 291m² / 1.234m² x 450,00 €/m² = 106,11 €
 Die Summe aller Produkte ergibt dann den für die Faktorberechnung benötigten Bodenrichtwert der gesamten wirtschaftlichen Einheit.

Ermittlung der Wohn- und Nutzungsfläche

Lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils 1
 Bezeichnung EFH
 Wohnfläche 177 m²
 Ergibt steuerpflichtige Wohnfläche 177 m²

Wohnfläche aller Gebäude/-teile

Summe der steuerpflichtigen Wohnfläche aller Gebäudeteile 177 m²

Ermittlung Flächenbetrag Grund und Boden

Fläche Grund und Boden 1.234 m²
 × Ansatz gem. § 5 Abs. 1 HGrStG 0,04 €/m²
 Flächenbetrag 49,36 €
 × Steuermesszahl gem. § 6 Abs. 1 HGrStG 100,00 %
Produkt 49,36 €

Ermittlung Flächenbetrag Wohnfläche

Wohnfläche 177 m²
 × Ansatz gem. § 5 Abs. 2 HGrStG 0,50 €/m²
 Flächenbetrag 88,50 €
 × Steuermesszahl gem. § 6 Abs. 2 HGrStG 70,00 %
Produkt 61,95 €

Ermittlung Steuermessbetrag

Ausgangsbetrag (Summe der Produkte)
× Faktor

111,31 €
0,93

Steuermessbetrag

103 €

