

Finanzamt Testfinanzamt 60  
Aktenzeichen 60 001 0070 016 471 3  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

54321 Peterhausen  
Str 60  
Telefon Servicestelle 6060606

23.01.2023

Finanzamt, Pf. 60606, 60606 Sechzig

Hier finden Sie Ihr  
zuständiges Finanzamt  
sowie Ihr Aktenzeichen.

Bescheid  
über

den Grundsteuermessbetrag  
auf den 01.01.2022

Herrn Dr.  
Martin Luther  
Johann-Seb. Bach-Str. 77  
65187 Wiesbaden

**Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit**

Lage  
Hochheim am Main                      Gemarkung: Massenheim  
Untergasse 16

Hier finden Sie Ihre  
Grundstücksdaten.

**Art der wirtschaftlichen Einheit (nachrichtlich)**

Bebautes Grundstück

**Grund der Festsetzung**

Hauptveranlagung

**Festsetzung**

Der Grundsteuermessbetrag wird festgesetzt auf. . . . .

78,00 €

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

**Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit**

Eigentümer / Steuerschuldner

Herrn  
Dr. Martin Luther  
Johann-Seb. Bach-Str. 77  
65187 Wiesbaden

Sie müssen noch nichts zahlen!  
Auf diesen Betrag wird Ihre  
Kommune ab dem Jahr 2025 den  
dann gültigen Hebesatz für die  
Grundsteuer anwenden.  
  
Die neue Grundsteuer zahlen Sie  
dann - so wie bislang auch - direkt  
an die Kommune.

**Erläuterungen**

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 m<sup>2</sup> 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.

--- Fortsetzung nächste Seite ---

Servicezeiten: Telefonische Erreichbarkeit montags bis freitags 8 bis 18 Uhr  
Dienstgebäude: Str 60, 54321 Peterhausen  
Telefon : 6060606  
e-Mail : sechzig@web.de

**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](http://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 Zustellungsersuchen 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 24 / Flurstück 25/18  
Miteigentumsanteil lt. Grundbuch  
Bodenrichtwert  
Gesamtfläche des Flurstücks  
anteilige Fläche/Teilfläche des Flurstücks

Gesamtfläche des Grund und Bodens:  
Steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens

**Ermittlung des Faktors**

Gemarkung: Massenheim

Flur	Flurstück	Fläche
24	25/18	846 m <sup>2</sup>

Hierbei handelt es sich um den Bodenrichtwert der Zone, in welcher Ihr Grundstück liegt. Er wurde von den Gutachterausschüssen ermittelt und automatisiert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte können kostenlos dem Portal Boris Hessen entnommen werden.

**Fläche / Gesamtfläche x Bodenrichtwert = Produkt**

Bsp.:  $846 \text{ m}^2 / 846 \text{ m}^2 \times 420,00 \text{ €/m}^2 = 420,00 \text{ €}$

Aus dem Produkt ergibt sich der für die Faktorberechnung benötigte Bodenrichtwert.

Dieser Zwischenschritt ist insbesondere dann relevant, wenn sich die wirtschaftliche Einheit über mehr als eine Bodenrichtwertzone erstreckt (ein Beispiel ist im zweiten Musterbescheid zu finden).

1 / 1  
420,00 €/m<sup>2</sup>  
846 m<sup>2</sup>

846 m<sup>2</sup>

846 m<sup>2</sup>

846 m<sup>2</sup>

Produkt

420,00 €

Bodenrichtwert (BRW) der wirtschaftlichen Einheit

420,00 €

Faktorberechnung (BRW 420,00 € / durchschnittlicher BRW 558,00 €) ^ 0,3

**Faktor**

0,91

**Ermittlung der Wohn- und Nutzungsfläche**

Lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils 1  
Bezeichnung  
Einfamilienhaus  
Wohnfläche  
Ergibt steuerpflichtige Wohnfläche

Der Faktor berechnet sich, indem zunächst das Verhältnis des Bodenrichtwerts der wirtschaftlichen Einheit zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Kommune gebildet wird. Auf dieses Verhältnis wird dann ein Exponent von 0,3 angewendet ("hoch 0,3").

Hierbei handelt es sich um den durchschnittlichen Bodenrichtwert Ihrer Kommune, der ebenfalls automatisiert berücksichtigt wurde. Diese Werte wurden im Hessischen Staatsanzeiger Nr. 37/2022 S. 1018 veröffentlicht.

150 m<sup>2</sup>

150 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche aller Gebäude/-teile**

Summe der steuerpflichtigen Wohnfläche aller Gebäudeteile

150 m<sup>2</sup>

**Ermittlung Flächenbetrag Grund und Boden**

Fläche Grund und Boden  
× Ansatz gem. § 5 Abs. 1 HGrStG  
Flächenbetrag  
× Steuermesszahl gem. § 6 Abs. 1 HGrStG  
**Produkt**

Festgelegt durch das Hessische Grundsteuergesetz

846 m<sup>2</sup>

0,04 €/m<sup>2</sup>

33,84 €

100,00 %

33,84 €

**Ermittlung Flächenbetrag Wohnfläche**

Wohnfläche  
× Ansatz gem. § 5 Abs. 2 HGrStG  
Flächenbetrag  
× Steuermesszahl gem. § 6 Abs. 2 HGrStG  
**Produkt**

Festgelegt durch das Hessische Grundsteuergesetz

150 m<sup>2</sup>

0,50 €/m<sup>2</sup>

75,00 €

70,00 %

52,50 €

**Ermittlung Steuermessbetrag**

Ausgangsbetrag (Summe der Produkte)  
× Faktor  
**Steuermessbetrag**

86,34 €

0,91

78 €

Hierbei handelt es sich um den bereits auf Seite 1 ausgewiesenen Grundsteuermessbetrag, auf den Ihre Kommune ab 2025 den dann gültigen Hebesatz anwendet.