

FA-55009 Mainz

RHM Treuhand GmbH
Stb/WP-Gesellschaft
An der Fahrt 7
55124 Mainz

RHM Treuhand GmbH SIBG
Eingegangen am:
05. JUNI 2023

B e s c h e i d
über
die gesonderte und einheitliche Feststellung
des Grundbesitzwerts
auf den 16.06.2022
für Zwecke der Erbschaftsteuer

für
Erbengemeinschaft nach Herrn [REDACTED] Claßen

Der Bescheid ergeht an Sie mit Wirkung für und gegen alle Feststellungsbeteiligten.

Feststellung

Für die wirtschaftliche Einheit in
Mainz Bretzenheim, [REDACTED]
werden festgestellt:

Art der wirtschaftlichen Einheit

Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus

Wert der wirtschaftlichen Einheit

Grundbesitzwert 1.032.000 €

Übertragener Anteil am Grundbesitzwert

Der Anteil beträgt 100%,
das entspricht 1.032.000 €

Zurechnung des Grundbesitzwerts

bisher

Herr [REDACTED] Claßen

neu / Feststellungsbeteiligte(r)

Erbengemeinschaft
nach Herrn [REDACTED] Claßen

bestehend aus den weiteren Feststellungsbeteiligten

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Frau [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Frau [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Herr [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Berechnung des Grundbesitzwerts

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

Ermittlung des Grundstückswerts nach dem Vergleichswertverfahren

Grundbesitzwert

gesondert ermittelter Wert des Grundstücks 1.032.000 €

Grundbesitzwert 1.032.000 €

Erläuterungen

Auf die Anlage zu diesem Bescheid wird hingewiesen.

Feststellungsbeteiligter nach § 154 Bewertungsgesetz sind:

[REDACTED]
[REDACTED]
als Erbengemeinschaft nach dem verstorbenen Herrn [REDACTED] Claßen

Die Feststellung erfolgt, da der Grundbesitz durch Erwerb von Todes wegen übergegangen ist.

Die Grundlagen der Bewertung wurden aus der uns vorliegenden Unterlagen und der von Ihnen eingereichten Erklärung entnommen.

Die Bewertung von Wohnungseigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§ 182 Abs. 2 Nr. 1 / 3 BewG).

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren (§ 183 (2) BewG).

Dabei wurde die Größe des zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Grund und Bodens dem Liegenschaftskataster entnommen.

Der Wert des Grund und Bodens wurde nach dem vom Gutachterausschuss auf den 01.01.2020 festgelegten Bodenrichtwert ermittelt und auf den Stichtag per Indizes umgerechnet (vgl. auch Anlage).

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 mit diesem Bescheid über die Feststellung des Grundbesitzwerts bekannt gegebenen Entscheidungen 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

- Fortsetzung siehe Seite 3 -

Einspruch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens. Zur Einlegung des Einspruchs ist der in § 155 BewG benannte Personenkreis befugt.

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 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 Empfangsbekanntnis ist Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

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.

Vergleichswertberechnung für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser mittels Vergleichswertfaktoren des Landesgrundstücksmarktberichtes 2021

gem. § 182 Abs.2 BewG i. V. m. § 183 BewG.

Bezeichnung des Wertermittlungsobjekts der Bewertung nach § 183 BewG		
Angaben zum Wertermittlungsobjekt (WO)		
Wertermittlungstichtag (WST):		18.08.2022
gesamte Grundstücksgröße (gGG):		856 m ²
bei Aufteilung des Grundstücks in Bewertungsteilflächen: Grundstücksteilfläche (überbaute Fläche zzgl. Umgriffsfläche):		0 m ²
Gebäudestandardstufe (GST):	(gemäß Erklärung, hilfsweise Schätzung)	1,77
Wohnfläche (WF):		161 m ²
Baujahr (BJ):		1972
Gesamtnutzungsdauer (GND):	(ausstattungsbezogene GND gemäß der Sachverrichtlinie)	64 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	(in Anlehnung an § 185 Abs. 3 BewG: mind. 30% der GND)	19 Jahre
Bodenrichtwert (BRW) 01.01.2020:	(auf abweichende Stichtage erfolgt programmgesteuert eine Umrechnung mittels Indizes)	845 €/m ²
Grundstücksgröße des Bodenrichtwerts:		0 m ²
Außen- und Nebenanlagen (Zellwert):	(mind. Erschließung; pauschal werden 4% des Gebäudewerts angesetzt)	5.400 €
Nebengebäude:		7.000 €
Bodenwertanteil (BWA) je m ² Wohnfläche:	(856 m ² x 845 €/m ² (ohne Größenanpassung) / 161 m ²)	4.492,67 €/m ²
Angaben zum Richtwertgrundstück (RWG)		
Grundstücksgröße (GG):		500 m ²
Gebäudestandardstufe (GST):		3,00
Wohnfläche (WF):		145 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND):		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):		55 Jahre
Bodenwertniveau (BWN):		745 €/m ²
Vergleichsfaktor [Richtwert (RW)]: (je m ² Wohnfläche)		5.488 €/m ²
Sachwertfaktor des Richtwertgrundstücks:		1,20
Bodenwertanteil (BWA): (je m ² Wohnfläche)		2.568,97 €/m ²
Die vorliegenden Vergleichsfaktoren wurden vom oberen Gutachterausschuss für jede Gemarkung abgeleitet und beziehen sich auf die Merkmale für ein sog. Richtwertgrundstück.		
Um die Vergleichsfaktoren (im Weiteren als Richtwert bezeichnet) an das konkrete Wertermittlungsobjekt anzupassen, werden die seitens des OGA empfohlenen Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt. Diese wurden zum Teil vom OGA selbst abgeleitet bzw. der einschlägigen Literatur entnommen und entsprechend dem Bewertungsgesetz seitens des Landesamt für Steuern angepasst.		
Berechnung des Vergleichswertes		
1. Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW1)		
Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m ² WF		
Bodenwert pro m ²		845,00 €/m ²
Grundstücksgröße	x	856 m ²
Anpassung an die Grundstücksgröße	x	1,00
Wohnfläche	/	161 m ²
Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m ² WF (ggf. nach Grundstücksgröße angepasst)	=	4.492,67 €/m ²
(Die Umrechnungskoeffizienten zur Grundstücksgrößenanpassung wurden anhand der vom OGA zur Verfügung gestellten Formel ermittelt und können geringfügig von der veröffentlichten Tabelle im LGMB 2019 abweichen.)		
Ermittlung des Richtwertes mit dem Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts		
Ausgangswert ist hier der Vergleichsfaktor (RW) des RWG. Dessen Bodenwertanteil wird ersetzt durch den Bodenwertanteil des individuellen Wertermittlungsobjekts.		
Richtwert pro m ² WF		5.488,00 €/m ²
Sachwertfaktor	/	1,20
Richtwert ohne Marktanpassung	=	4.573,33 €/m ²
Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m ² WF	+	4.492,67 €/m ²
Bodenwertanteil des Richtwertobjekts	-	2.568,97 €/m ²
Anfangswert (RW ₀):	=	6.497,03 €/m ²
Sachwertfaktor [SWF(WO)]:	x	1,07
Zwischenergebnis (RW ₁):	=	6.951,82 €/m ²

Anlage zum Bescheid

Bezeichnung des Wertermittlungsobjekts der Bewertung nach § 183 BewG				
2. Anpassung an den Gebäudestandard (RW2)				
Herauslösen des Gebäudewertanteils aus (RW ₁)				6.951,82 €/m ²
Zwischenergebnis (RW ₁ (BW)):	[4492,67 €/m ² x 1,07]	-		4.807,18 €/m ²
Zwischenergebnis (RW ₁ (Geb)):		=		2.144,66 €/m ²
Anpassung an den Gebäudestandard				
UK _{GST} (WO):	[bei Gebäudestandard: 1,77]	x		1,083
UK _{GST} (RWG):	[bei Gebäudestandard: 3]	/		1,278
Zwischenergebnis (RW ₂ (Geb)):		=		1.820,27 €/m ²
3. Anpassung an die Restnutzungsdauer				
Zwischenergebnis (RW ₂ (Geb)):				1.820,27 €/m ²
Zwischenergebnis (Restwert (WO)):	[gem. Alterswertminderungsfunktion des OGA]	x		33,80%
Zwischenergebnis (Restwert (RWG)):	[gem. Alterswertminderungsfunktion des OGA]	/		61,87%
Zwischenergebnis (RW ₃ (Geb)):		=		751,50 €/m ²
4. Anpassung an die Wohnfläche (WF)				
Zwischenergebnis (RW ₃ (Geb)):				751,50 €/m ²
UK _{WF} (WO):	[bei Wohnfläche: 161 m ²]	x		0,97
UK _{WF} (RWG):	[bei Wohnfläche: 145 m ²]	/		1,00
Zwischenergebnis (RW ₄ (Geb)):		=		728,96 €/m ²
5. Zuschlag zur Berücksichtigung von Einliegerwohnungen (ELW) (RWS) (nur am Gebäudewertanteil)				
Zwischenergebnis (RW ₄ (Geb)):				728,96 €/m ²
F _{ELW} :		x		1,00
Zwischenergebnis (RW ₅ (Geb)):		=		728,96 €/m ²
6. Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwertstichtag und dem Wertermittlungstichtag (RW6)				
Zwischenergebnis (RW ₅ (Geb)):				728,96 €/m ²
Zwischenergebnis (RW ₁ (BW)):		+		4.807,16 €/m ²
Gesamtwert (RW ₁ (BW) + RWS(Geb)):		=		5.536,12 €/m ²
UK Wertermittlungstichtag (Index):		x		214,0
UK Richtwertstichtag (Index):		/		187,0
Zwischenergebnis (RW ₆):		=		6.335,45 €/m ²
7. Zuschläge für Außenanlagen (z.B. Erschließung/Befestigung) und Nebengebäude (z.B. Stellplätze, Garagen und Carports) (Zeitwerte)				
Zwischenergebnis (RW ₆):				6.335,45 €/m ²
bauliche und nichtbauliche Außenanlagen (€/m ² Wohnfläche)	[5400 €/m ² / 161 m ²]	+		33,54 €/m ²
untergeordnete Nebengebäude (€/m ² Wohnfläche)	[7000 €/m ² / 161 m ²]	+		- 43,48 €/m ²
Zwischenergebnis (RW ₇):		=		6.412,47 €/m ²
Wohnfläche		x		161 m ²
vorläufiger Vergleichswert (vVW)		=		1.032.407,67 €
8. Berücksichtigung der restlichen Fläche des Grundstücks				
	0 m ² x	845 €/m ²	=	- €
			x	- €
			=	- €
			+	1.032.407,67 €
Vergleichswert (VW)		=		1.032.407,67 €
Vergleichswert (gerundet)				1.032.000 €

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz gem. Landesgrundstückmarktbericht 2021