

Flächen-Lage-Modell

Berechnung des Grundsteuermessbetrags

$$\begin{aligned} & \text{Fläche des Bodens} \times \text{Äquivalenzzahl } 0,04 \text{ Euro} \\ & \quad + \\ & \text{Gebäudeflächen} \times \text{Äquivalenzzahl } 0,50 \text{ Euro} \end{aligned}$$

X

Lage-Faktor

Der Lage-Faktor sorgt für eine Differenzierung der Grundstücke nach ihrer jeweiligen Lage mit dieser Formel:

$$\text{Faktor} = (\text{BRW} / \text{dBRW})^{0,3}$$

BRW = Bodenrichtwert des Grundstücks

dBRW = Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde

Der Exponent 0,3 bewirkt eine Dämpfung der Werte.

Ein über dem Gemeindedurchschnitt liegender Wert rechtfertigt einen Zu-, ein darunterliegender Wert einen Abschlag. Der Zu- bzw. Abschlag wird durch die Relation des Bodenrichtwerts zum gemeindedurchschnittlichen Bodenrichtwert (dBRW) typisierend abgebildet.

= Äquivalenzbeträge (Grund und Boden, Gebäude)

x Grundsteuermesszahl

Die Grundsteuermesszahl beträgt 100%. Für Wohnflächen ist sie auf 70% ermäßigt.

Weitere Ermäßigungen um 25% gibt es u.a. für Wohnungen im sozialen Wohnungsbau aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung, bestimmte landwirtschaftliche und denkmalgeschützte Gebäude.

= Grundsteuermessbetrag



Grundsteuermessbetrag

x Hebesatz der jeweiligen Gemeinde
= Grundsteuer



Beispiel:

- Grund und Boden 500 qm
x Äquivalenzzahl 0,04 = 20
- + Gebäudefläche Wohnen 120 qm
x Äquivalenzzahl 0,50 = 60

Betrachtung des Beispiels bei unterschiedlichen Lagefaktoren	
Variante 1	Variante 2
BRW 170, dBRW 200	BRW 320, dBRW 200
$(BRW 170 / dBRW 200)^{0,3} = \mathbf{0,95}$	$BRW 320 / dBRW 200)^{0,3} = \mathbf{1,15}$

Berechnungsbeispiel

Äquivalenzbetrag	x	Lagefaktor (0,95)	=	Feststellungsbescheid	x	Steuermesszahl	=	Steuermessbescheid
Grund und Boden 20,00		19,00		19,00		1,0		58,00
Gebäude 60,00		57,00		57,00		0,7		

Äquivalenzbetrag		Lagefaktor (1,15)						
Grund und Boden 20,00		23,00		23,00		1,0		71,00
Gebäude 60,00		69,00		69,00		0,7		

Hebesatz der Gemeinde z. B. 300 % → Variante 1 = **174,00** Grundsteuer
 Variante 2 = **213,00** Grundsteuer