Finanzamt Zehlendorf

14163 Berlin
Martin-Buber-Str. 20

Telefon (030)90 24-25700

13.12.2024

Steuernummer 25/839/10293
(Bitte bei Rückfragen und Zahlungen angeben)

Finanzamt Zehlendorf, 14160 Berlin
000001272 13.12.24

Herrn
Roy
Popiolek
Raabestr. 10
10405 Berlin

Bescheid

über den

Grundsteuerwert

Zurechnungsfortschreibung

auf den 01.01. 2023

09253
110204
Originalpapier nur, wenn dieser Hinweis in Gründruck erscheint

Feststellung
Für die wirtschaftliche Einheit in
12203 Berlin
Gardeschützenweg 66
TE-03

Art der wirtschaftlichen Einheit
wie bisher
Teileigentum

Wert der wirtschaftlichen Einheit
Grundsteuerwert wie bisher . . . . . 102.200 €

wird die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit festgestellt:
Zurechnung

Bruchteilsgemeinschaft

Moltkestr. 51
12203 Berlin

bestehend aus

		Anteil
1.	Dienstleistungen u.Immob. GbR Popiolek Raabestr. 10 10405 Berlin	1/2
2.	Dienstleistungen u.Immob. GbR Deutschmann Werderstr. 15 15569 Woltersdorf	1/2

Diese Zurechnung des Grundsteuerwerts stellt die neuen Eigentumsverhältnisse fest.
Die Darstellung der Berechnungsgrundlagen dient ausschließlich zu Ihrer Information.

***** Fortsetzung siehe Seite 2 *****

Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Sachwertverfahren

Die Wertermittlung erfolgt nach dem
Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

Ermittlung des Bodenwerts

Bodenwert		
Fläche	33 m²	
x Bodenrichtwert	2.000,00 €/m²	
Bodenwert		66.000,00 €

Ermittlung des Gebäudesachwerts

Gebäude / Gebäudeteil 1

Baujahr	1910	
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	112 Jahre	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 38 zum BewG	80 Jahre	
Bruttogrundfläche		117 m²
Normalherstellungskosten gemäß Anlage 42 zum BewG		
für die Gebäudeart 1		
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)		
und dem Baujahr 1910	695 €/m²	
x Baupreisindex für das vierte Vierteljahr 2021	148,6 %	
angepasste Normalherstellungskosten	1.032,77 €/m²	
x Bruttogrundfläche	117 m²	
Gebäudenormalherstellungswert		120.834,09 €
Alterswertminderung		
Gebäudenormalherstellungswert	120.834,09 €	
x Alter des Gebäudes	112 Jahre	
: wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
ergibt die Alterswertminderung, maximal		120.834,09 €
Gebäudewert		
Gebäudenormalherstellungswert	120.834,09 €	
- Alterswertminderung	120.834,09 €	
Gebäudewert	0,00 €	
mindestens 30 % des Gebäudenormalherstellungswerts	36.250,23 €	
Gebäudesachwert		36.250,23 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Grundsteuerwert im Sachwertverfahren		
Bodenwert	66.000,00 €	
+ Gebäudesachwert	36.250,23 €	
ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks	102.250,23 €	
x Wertzahl gemäß Anlage 43 zum BewG	1,00	
bei einem vorläufigen Sachwert von	102.250,23 €	
und einem Bodenrichtwert von	2.000,00 €/m²	
Grundsteuerwert im Sachwertverfahren		102.250,23 €
Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert	66.000,00 €	
davon 75 %		49.500,00 €
Grundsteuerwert im Sachwertverfahren		102.250,23 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		102.250,23 €
Abgerundet auf volle 100 €		102.200 €
Grundsteuerwert (wie bisher)		102.200 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100€		**102.200 €**

110204

*** Hinweis ***

Aufgrund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten. Der Grundsteuerwert ist lediglich eine Bemessungsgrundlage für den Grundsteuermessbetrag und die Grundsteuer ab 2025.

****

***** Fortsetzung siehe Seite 3 *****

Bescheid über den Grundsteuerwert Zurechnungsfortschreibung auf den 01.01. 2023
vom 13.12.2024

Erläuterungen
Haben Feststellungsbeteiligte einen Empfangsbevollmächtigten benannt oder gilt ein zur Vertretung der Gesellschaft der Feststellungsbeteiligten Berechtigter als Empfangsbevollmächtigter oder hat das Finanzamt einen Empfangsbevollmächtigten ausgewählt, so wirkt die Bekanntgabe des Bescheids für und gegen die von diesem vertretenen Feststellungsbeteiligten. Ist der Feststellungsbescheid einem Empfangsbevollmächtigten zugegangen, so gilt er gegenüber allen Feststellungsbeteiligten als bekanntgegeben.

Jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, ist dem Finanzamt bis zum 31. Januar des Jahres, das auf die Änderung folgt, anzuzeigen. Gleiches gilt, wenn das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.
Rechtsgrundlage § 228 Bewertungsgesetz.
Weitere gesetzliche Anzeige- und Berichtigungspflichten (z. B. nach § 19 Grundsteuergesetz oder nach § 153 Abgabenordnung) bleiben unberührt.

09254
011303
Originalpapier nur, wenn dieser Hinweis in Gründruck erscheint

Rechtsbehelfsbelehrung
Die in diesem Bescheid enthaltenen Verwaltungsakte können mit dem Einspruch angefochten werden.
Zur Einlegung des Einspruchs ist der in § 352 AO benannte Personenkreis befugt.
Der Einspruch ist bei dem vorbezeichneten Finanzamt oder bei der angegebenen Außenstelle schriftlich einzureichen, diesem / dieser elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.
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.
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 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 Einlegung des Einspruchs soll der Verwaltungsakt bezeichnet werden, gegen den sich der Einspruch richtet. Es soll angegeben werden, inwieweit der Verwaltungsakt angefochten 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) zugrunde gelegt. Einwendungen gegen diese Entscheidungen können nur durch Einspruch gegen diesen Bescheid 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.
Die Feststellungen dieses Bescheids wirken gegenüber einem Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Feststellungszeitpunkt mit steuerlicher Wirkung übergeht, auch dann, wenn der Bescheid ihm nicht bekannt gegeben worden ist, es sei denn, die Rechtsnachfolge ist vor Ergehen des Bescheids eingetreten. Wirkt der Bescheid ohne Bekanntgabe gegenüber dem Rechtsnachfolger, kann dieser nur innerhalb der für den Rechtsvorgänger maßgebenden Rechtsbehelfsfrist Einspruch einlegen.

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.

weitere Informationen

Öffnungszeiten:

Di+Mi 08:00-14:00 Uhr/Do 12:00-18:00Uhr

FINANZAMT