

## **HINWEIS**

Zu beachten ist, dass die Grundstücksart für die Berechnung des Grundsteuerwerts anhand der Verhältnisse der Wohn- bzw. Nutzflächen bestimmt wird und deshalb von der bisherigen Grundstücksart nach „altem Recht“ abweichen kann!

### **Beispiel: Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen und teilweise gewerblicher Nutzung**

#### **altes Recht / Einheitsbewertung nach den Wertverhältnissen auf den 01.01.1964**

Wohn-/ Nutzflächen: Wohnfläche 70% / gewerblich 30 %  
Jahresrohmiete (Sollmiete 1964): für Wohnnutzung 81% / für gewerbliche Nutzung 19%

**bisher maßgebend:** das Verhältnis der Mieten zueinander

Es handelte sich bisher um ein Mietwohngrundstück, da das Grundstück berechnet nach der Jahresrohmiete zu mehr als 80 % Wohnzwecken dient

#### **neues Recht / Grundsteuerwertermittlung auf den 01.01.2022**

Wohn-/ Nutzflächen: Wohnfläche 70% / gewerblich 30 %  
Jahresrohmiete (Sollmiete 1964): für Wohnnutzung 81% / für gewerbliche Nutzung 19%

**jetzt NEU maßgebend:** das Verhältnis der Wohn-/ Nutzflächen zueinander

Es handelt sich nun um ein gemischt genutztes Grundstück gemäß § 249 Absatz 1 Nummer 7 in Verbindung mit Absatz 8 BewG, da das Grundstück teils zu Wohnzwecken und teils zu gewerblichen Zwecken genutzt wird und gemessen am Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen weder die Wohnnutzung noch die gewerbliche Nutzung mehr als 80 % beträgt.

**Folge: Bewertung im Sachwertverfahren!**  
**Für das Gebäude ist die Bruttogrundfläche zu erklären!!**