

Berechnungsbeispiele zu den Steuermessbeträgen
 - im Bundesmodell und
 - im Flächen-Faktor-Verfahren

Ausgewählte Städte:

Miet-niveau-stufe	Stadt	Generalisierte Bodenwerte für die Lagen ¹ mäßig – mittel - gut	
		Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen
1	Biedenkopf	/ - 55 € - 85 €	30 € - 45 € - 65 €
2	Fulda	60 € - 150 € - 490 €	60 € - 340 € - 2.300 €
3	Kassel	110 € - 180 € - 290 €	135 € - 320 € - 1.700 €
4	Gießen	175 € - 310 € - 390 €	120 € - 210 € - 3.900 €
5	Marburg	135 € - 210 € - 270 €	100 € - 240 € - 330 €
6	Frankfurt	520 € - 880 € - 7.400 €	250 € - 2.500 € - 44.000 €

Annahmen für die nachfolgenden Berechnungen der Steuermessbeträge:

- Die Bodenrichtwerte (Zonenwerte) der betrachteten Grundstücke entsprechen den o. g. generalisierten Bodenwerten für die jeweiligen Lagen.
- Der kommunale Durchschnittsbodenwert für das Flächen-Faktor-Verfahren entspricht dem o. g. generalisierten Bodenwert für mittlere Lage.

¹ Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2018, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen

Beispielfall 1: Mietshaus, kleines Grundstück 800 m²

- 800 m² Wohnfläche (10 Wohnungen a' 80 m²)
- Baujahr 1960 und 2010 (Baujahrdifferenzierung nur im Bundesmodell)

Bundesmodell: (Bewertung im Ertragswertverfahren)

Stadt	Baujahr	Lage			Spreizung kfm. gerundet
		mäßig	mittel	gut	
Biedenkopf	1960	/	190 €	192 €	1,0
	2010	/	310 €	310 €	1,0
Fulda	1960	220 €	228 €	261 €	1,2
	2010	360 €	361 €	366 €	1,0
Kassel	1960	248 €	255 €	265 €	1,1
	2010	400 €	401 €	403 €	1,0
Gießen	1960	278 €	291 €	299 €	1,1
	2010	441 €	443 €	444 €	1,0
Marburg	1960	298 €	305 €	311 €	1,0
	2010	481 €	482 €	482 €	1,0
Frankfurt	1960	364 €	399 €	1.510 € *	4,2
	2010	536 €	541 €	1.510 € *	2,8

* basierend auf Mindestwertansatz (75 % des reinen Bodenwertes)

Flächen-Faktor-Verfahren Steuermessbetrag lt. Flächenmodell = 176 €

Stadt	Lage			Spreizung kfm. gerundet
	mäßig	mittel	gut	
Biedenkopf	/	176 €	201 €	1,1
Fulda	134 €	176 €	251 €	1,9
Kassel	152 €	176 €	203 €	1,3
Gießen	148 €	176 €	189 €	1,3
Marburg	154 €	176 €	190 €	1,2
Frankfurt	151 €	176 €	333 €	2,2

Beispielfall 2: Mietshaus, großes Grundstück 1.600 m²

Ansonsten wie Beispielfall 1

Bundesmodell: (Bewertung im Ertragswertverfahren)

Stadt	Baujahr	Lage			Spreizung kfm. gerundet
		mäßig	mittel	gut	
Biedenkopf	1960	/	195 €	200 €	1,0
	2010	/	311 €	312 €	1,0
Fulda	1960	226 €	246 €	307 €	1,4
	2010	361 €	363 €	372 €	1,0
Kassel	1960	259 €	272 €	293 €	1,1
	2010	402 €	404 €	407 €	1,0
Gießen	1960	295 €	320 €	336 €	1,1
	2010	444 €	447 €	449 €	1,0
Marburg	1960	311 €	325 €	337 €	1,1
	2010	482 €	484 €	486 €	1,0
Frankfurt	1960	414 €	482 €	3.019 € *	7,3
	2010	543 €	553 €	3.019 € *	5,6

* basierend auf Mindestwertansatz (75 % des reinen Bodenwertes)

Flächen-Faktor-Verfahren Steuermessbetrag lt. Flächenmodell = 192 €

Stadt	Lage			Spreizung kfm. gerundet
	mäßig	mittel	gut	
Biedenkopf	/	192 €	219 €	1,1
Fulda	146 €	192 €	274 €	1,9
Kassel	166 €	192 €	222 €	1,3
Gießen	162 €	192 €	206 €	1,3
Marburg	168 €	192 €	207 €	1,2
Frankfurt	164 €	192 €	364 €	2,2

Beispielfall 3: Einfamilienhaus 150 m² Wohnfläche, 500 m² Grundstück

- Baujahr 1960 und 2010 (Baujahrdifferenzierung nur im Bundesmodell)

Bundesmodell: (Bewertung im Ertragswertverfahren)

Stadt	Baujahr	Lage			Spreizung kfm. gerundet
		mäßig	mittel	gut	
Biedenkopf	1960	/	42 €	45 €	1,1
	2010	/	80 €	81 €	1,0
Fulda	1960	49 €	57 €	89 €	1,8
	2010	93 €	96 €	107 €	1,2
Kassel	1960	58 €	65 €	75 €	1,3
	2010	105 €	107 €	111 €	1,1
Gießen	1960	69 €	82 €	90 €	1,3
	2010	117 €	122 €	124 €	1,1
Marburg	1960	70 €	77 €	83 €	1,2
	2010	126 €	129 €	130 €	1,0
Frankfurt	1960	113 €	155 €	951 €	8,4
	2010	151 €	179 €	944 € *	6,3

* basierend auf Mindestwertansatz (75 % des reinen Bodenwertes)

Flächen-Faktor-Verfahren Steuermessbetrag lt. Flächenmodell = 40 €

Stadt	Lage			Spreizung kfm. gerundet
	mäßig	mittel	gut	
Biedenkopf	/	40 €	46 €	1,2
Fulda	30 €	40 €	57 €	1,9
Kassel	35 €	40 €	46 €	1,3
Gießen	34 €	40 €	43 €	1,3
Marburg	35 €	40 €	43 €	1,2
Frankfurt	34 €	40 €	76 €	2,2

Beispielfall 4: Einfamilienhaus 150 m² Wohnfläche, 1.000 m² Grundstück

- Baujahr 1960 und 2010 (Baujahrdifferenzierung nur im Bundesmodell)

Bundesmodell: (Bewertung im Ertragswertverfahren)

Stadt	Baujahr	Lage			Spreizung kfm. gerundet
		mäßig	mittel	gut	
Biedenkopf	1960	/	46 €	51 €	1,1
	2010	/	82 €	83 €	1,0
Fulda	1960	53 €	67 €	121 €	2,3
	2010	95 €	99 €	118 €	1,2
Kassel	1960	65 €	77 €	94 €	1,4
	2010	107 €	111 €	117 €	1,1
Gießen	1960	81 €	102 €	114 €	1,4
	2010	121 €	128 €	132 €	1,1
Marburg	1960	79 €	91 €	100 €	1,3
	2010	129 €	133 €	136 €	1,1
Frankfurt	1960	146 €	215 €	1.585 € *	10,9
	2010	162 €	202 €	1.585 € *	9,8

* basierend auf Mindestwertansatz (75 % des reinen Bodenwertes)

Flächen-Faktor-Verfahren Steuermessbetrag lt. Flächenmodell = 50 €

Stadt	Lage			Spreizung kfm. gerundet
	mäßig	mittel	gut	
Biedenkopf	/	50 €	57 €	1,1
Fulda	38 €	50 €	71 €	1,9
Kassel	43 €	50 €	58 €	1,3
Gießen	42 €	50 €	54 €	1,3
Marburg	44 €	50 €	54 €	1,2
Frankfurt	43 €	50 €	95 €	2,2

Beispielfall 5: Bürogebäude, 800 m² Nutzfläche, 1.600 m² Grundstück

- Baujahr 1960 und 2010 (Baujahrdifferenzierung nur im Bundesmodell)
- Lage in einem Gebiet mit gemischter Baufläche

Bundesmodell: (Bewertung im Sachwertverfahren*)

Stadt	Baujahr	Lage			Spreizung kfm. gerundet
		mäßig	mittel	gut	
Biedenkopf	1960	68 €	74 €	83 €	1,2
	2010	256 €	261 €	269 €	1,1
Fulda	1960	81 €	241 €	924 €	11,4
	2010	267 €	450 €	1.140 €	4,3
Kassel	1960	128 €	230 €	745 €	5,8
	2010	338 €	441 €	912 €	2,7
Gießen	1960	120 €	155 €	1.533 €	12,8
	2010	332 €	369 €	1.750 €	5,3
Marburg	1960	98 €	169 €	236 €	2,4
	2010	281 €	381 €	446 €	1,6
Frankfurt	1960	174 €	1.000 €	16.803 €	96,6
	2010	360 €	1.216 €	17.020 €	47,3

* ohne Berücksichtigung der noch nicht veröffentlichten Baupreisindizes zum 1.1.2022

Flächen-Faktor-Verfahren Steuermessbetrag lt. Flächenmodell = 352 €

Stadt	Lage			Spreizung kfm. gerundet
	mäßig	mittel	gut	
Biedenkopf	312 €	352 €	393 €	1,3
Fulda	209 €	352 €	625 €	3,0
Kassel	272 €	352 €	581 €	2,1
Gießen	298 €	352 €	846 €	2,8
Marburg	271 €	352 €	387 €	1,4
Frankfurt	176 €	352 €	832 €	4,7