Prof. Dr. Lorenz J. Jarass und Christoph Trautvetter

Grundsteuerreform – Wer gewinnt, wer verliert?

Grundsteuerbelastung bei unterschiedlichen Grundsteuermodellen

---

Anhang mit Tabellen zu BB 2019, 1751

Tabelle A1: **Grundsteuer für ein Einfamilienhaus in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 150 m²**

Tabelle A2: **Grundsteuer für eine Wohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 150 m² in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen**

Tabelle A3: **Vergleich der Grundsteuern für ein Einfamilienhaus und eine Wohnung in Wiesbaden mit jeweils gleicher Wohnfläche und gleicher Grundstücksgröße**

Tabelle A4: **Grundsteuer für eine Eigentumswohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 50 m²**

Tabelle A5: **Grundsteuer für eine Mietwohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 50 m2 in einem nicht aufgeteilten Wohnhaus mit mehr als 6 Wohnungen**

Tabelle A6: **Vergleich der Grundsteuer in Wiesbaden für eine Eigentumswohnung und für eine Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen, mit jeweils gleicher Wohnfläche und gleicher anteiliger Grundstücksgröße**

Tabelle A7: **Derzeitige und zukünftige Grundsteuer für 3 konkrete Immobilien in Wiesbaden**

Tabelle A1: **Grundsteuer für ein Einfamilienhaus in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 150 m²**

Einfamilienhaus		(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)	
(1)	Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter									
(1.1)	Wohnfläche [m²]	150	150	150	150	150	150	150	150	
(1.2)	Grundstücksgröße [m²]	200	200	200	200	1.000	1.000	1.000	1.000	
(1.3)	Bodenrichtwert [€/m²]	300	300	1.500	1.500	300	300	1.500	1.500	
(1.4)	Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	
(1.5)	Restnutzungsdauer [Jahre]	80	24	80	24	80	24	80	24	§ 253 (2) BewG-E
(2)	Ertrag									
(2.1)	Monatliche Nettokaltmiete pauschal [€/m²]	6,22	5,86	6,22	5,86	6,22	5,86	6,22	5,86	§ 254, Anlage 39/I, BewG-E
(2.2)	Zuschlag Mietniveaustufe 6 (Wiesbaden)	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	§ 254, Anlage 39/II, BewG-E
(2.3)	Bewirtschaftungskosten pauschal	18%	25%	18%	25%	18%	25%	18%	25%	§ 255, Anlage 40, BewG-E
(2.4)	Monatlicher Reinertrag pauschal [€/m²]	6,76	5,82	6,76	5,82	6,76	5,82	6,76	5,82	=(2.1)*[1+(2.2)] *[1-(2.3)]
(2.5)	Reinertrag [€/a]	12.164	10.482	12.164	10.482	12.164	10.482	12.164	10.482	=(2.4)*12*(1.1)
(2.6)	Liegenschaftszinssatz [%/a]	2,5	2,5	1,5	1,5	2,5	2,5	1,5	1,5	§ 256 BewG-E
(2.6)	Vervielfältiger für den Reinertrag	34,45	17,88	46,41	20,03	34,45	17,88	46,41	20,03	§ 253 (2), Anlage 37, BewG-E
(2.7)	**Kapitalisierter Reinertrag [€]**	**419.065**	**187.420**	**564.552**	**209.956**	**419.065**	**187.420**	**564.552**	**209.956**	=(2.6)*(2.7)
(3)	Boden									
(3.1)	Bodenwert	60.000	60.000	300.000	300.000	300.000	300.000	1.500.000	1.500.000	=(1.2)*(1.3)
(3.2)	Umrechnungskoeffizient Bodenwert	1,24	1,24	1,24	1,24	0,84	0,84	0,84	0,84	§ 257 (1) S. 2, Anlage 36, BewG-E
(3.3)	Abzinsungsfaktor für den Bodenwert	0,1387	0,5529	0,3039	0,6995	0,1387	0,5529	0,3039	0,6995	§ 257 (2), Anlage 41, BewG-E
(3.4)	**Abgezinster Bodenwert [€]**	**10.319**	**41.136**	**113.051**	**260.214**	**34.952**	**139.331**	**382.914**	**881.370**	=(3.1)*(3.2)*(3.3)
(4)	**Grundsteuerwert [€]**	**429.385**	**228.555**	**677.603**	**470.170**	**454.018**	**326.750**	**947.466**	**1.091.326**	§ 252 BewG-E
(4a)	Mindestwert 75% des Bodenwerts [€]	55.800	55.800	279.000	279.000	189.000	189.000	945.000	945.000	§ 251 BewG-E
(5)	**Grundsteuer**									
(5.1)	Grundsteuermesszahl	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	§ 15 (1) GrStG-E
(5.2)	Steuermessbetrag [€]	145,99	77,71	230,39	159,86	154,37	111,10	322,14	371,05	=max((4); (4a))*(5.1)
(5.3)	Grundsteuerhebesatz (Wiesbaden)	475%	475%	475%	475%	475%	475%	475%	475%	
(5.4)	**Grundsteuer [€/a]**	**693**	**369**	**1.094**	**759**	**733**	**528**	**1.530**	**1.762**	=(5.2)*(5.3)

Tabelle A2: **Grundsteuer für eine Wohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 150 m² in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen**

Wohnung in nicht aufgeteiltem Haus		(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)	(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	
(1)	Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter									
(1.1)	Wohnfläche [m²]	150	150	150	150	150	150	150	150	
(1.2)	Grundstücksgröße [m²]	50	50	50	50	200	200	200	200	
(1.3)	Bodenrichtwert [€/m²]	300	300	1.500	1.500	300	300	1.500	1.500	
(1.4)	Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	
(1.5)	Restnutzungsdauer [Jahre]	80	24	80	24	80	24	80	24	§ 253 (2) BewG-E
(2)	Ertrag									
(2.1)	Monatliche Nettokaltmiete pauschal [€/m²]	7,21	6,79	7,21	6,79	7,21	6,79	7,21	6,79	§ 254, Anlage 39/I, BewG-E
(2.2)	Zuschlag Mietniveaustufe 6 (Wiesbaden)	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	§ 254, Anlage 39/II, BewG-E
(2.3)	Bewirtschaftungskosten pauschal	21%	27%	21%	27%	21%	27%	21%	27%	§ 255, Anlage 40, BewG-E
(2.4)	Monatlicher Reinertrag pauschal [€/m²]	7,55	6,57	7,55	6,57	7,55	6,57	7,55	6,57	=(2.1)*[1+(2.2)] *[1-(2.3)]
(2.5)	Reinertrag [€/a]	13.585	11.822	13.585	11.822	13.585	11.822	13.585	11.822	=(2.4)*12*(1.1)
(2.6)	Liegenschaftszinssatz [%/a]	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	§ 256 BewG-E
(2.7)	Vervielfältiger für den Reinertrag	21,57	23,92	21,57	23,92	21,57	23,92	21,57	23,92	§ 253 (2), Anlage 37, BewG-E
(2.8)	**Kapitalisierter Reinertrag [€]**	**293.022**	**282.776**	**293.022**	**282.776**	**293.022**	**282.776**	**293.022**	**282.776**	=(2.6)*(2.7)
(3)	Boden									
(3.1)	Bodenwert	15.000	15.000	75.000	75.000	60.000	60.000	300.000	300.000	=(1.2)*(1.3)
(3.2)	Umrechnungskoeffizient Bodenwert	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	§ 257 (1) S. 2, gilt nur für EFH und ZFH
(3.3)	Abzinsungsfaktor für den Bodenwert	0,0296	0,3477	0,0296	0,3477	0,0296	0,3477	0,0296	0,3477	§ 257 (2), Anlage 41, BewG-E
(3.4)	**Abgezinster Bodenwert [€]**	**444**	**5.216**	**2.220**	**26.078**	**1.776**	**20.862**	**8.880**	**104.310**	=(3.1)*(3.2)*(3.3)
(4)	**Grundsteuerwert [€]**	**293.466**	**287.991**	**295.242**	**308.853**	**294.798**	**303.638**	**301.902**	**387.086**	§ 252 BewG-E
(4a)	Mindestwert 75% des Bodenwerts	11.250	11.250	56.250	56.250	45.000	45.000	225.000	225.000	§ 251 BewG-E
(5)	Grundsteuer									
(5.1)	Grundsteuermesszahl	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	§ 15 (1) GrStG-E
(5.2)	Steuermessbetrag [€]	99,78	97,92	100,38	105,01	100,23	103,24	102,65	131,61	=max((4); (4a))*(5.1)
(5.3)	Grundsteuerhebesatz (Wiesbaden)	475%	475%	475%	475%	475%	475%	475%	475%	
(5.4)	**Grundsteuer [€/a]**	**474**	**465**	**477**	**499**	**476**	**490**	**488**	**625**	=(5.2)*(5.3)

Tabelle A3: **Vergleich der Grundsteuern für ein Einfamilienhaus und eine Wohnung in Wiesbaden mit jeweils gleicher Wohnfläche und gleicher Grundstücksgröße**

Vergleich		(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	
(1)	Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter					
(1.1)	Wohnfläche [m^2]	150	150	150	150	
(1.2)	Grundstücksgröße [m^2]	200	200	200	200	
(1.3)	Bodenrichtwert [€/m^2]	300	300	1.500	1.500	
(1.4)	Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	
(2)	**Einfamilienhaus**					
(2.1)	Kapitalisierter Reinertrag [€]	419.065	187.420	564.552	209.956	Tab. 1, (2.7)
(2.2)	Abgezinster Bodenwert [€]	10.319	41.136	113.051	260.214	Tab. 1, (3.4)
(2.3)	Grundsteuerwert [€]	429.385	228.555	677.603	470.170	Tab. 1, (4)
(2.4)	**Grundsteuer [€/a]**	**693**	**369**	**1.094**	**759**	=Tab. 1, (5.4)
(3)	**Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen**					
(3.1)	Kapitalisierter Reinertrag [€]	293.022	282.776	293.022	282.776	Tab. 2, (2.7)
(3.2)	Abgezinster Bodenwert [€]	1.776	20.862	8.880	104.310	Tab. 2, (3.4)
(3.3)	Grundsteuerwert [€]	294.798	303.638	301.902	387.086	Tab. 2, (4)
(3.4)	**Grundsteuer [€/a]**	**476**	**490**	**488**	**625**	=Tab. 1, (5.4)
(4)	**Grundsteuerverhältnis zwischen Einfamilienhaus und Wohnung**					
(4.1)	Kapitalisierter Reinertrag	143%	66%	193%	74%	= (2.1)/(3.1)
(4.2)	Abgezinster Bodenwert	581%	197%	1273%	249%	= (2.2)/(3.2)
(4.3)	Grundsteuerwert	146%	75%	224%	121%	= (2.3)/(3.3)
(4.4)	**Grundsteuer**	**146%**	**75%**	**224%**	**121%**	= (2.4)/(3.4)

Tabelle A4: **Grundsteuer für eine Eigentumswohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 50 m²**

Eigentumswohnung		(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)	
(1)	Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter									
(1.1)	Wohnfläche [m²]	50	50	50	50	50	50	50	50	
(1.2)	Grundstücksgröße [m²]	20	20	20	20	50	50	50	50	
(1.3)	Bodenrichtwert [€/m²]	300	300	1.500	1.500	300	300	1.500	1.500	
(1.4)	Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	
(1.5)	Restnutzungsdauer [Jahre]	80	24	80	24	80	24	80	24	§ 253 (2) BewG-E
(2)	Ertrag									
(2.1)	Monatliche Nettokaltmiete pauschal [€/m²]	8,14	7,66	8,14	7,66	8,14	7,66	8,14	7,66	§ 254, Anlage 39/I, BewG-E
(2.2)	Zuschlag Mietniveaustufe 6 (Wiesbaden)	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	§ 254, Anlage 39/II, BewG-E
(2.3)	Bewirtschaftungskosten pauschal	23%	29%	23%	29%	23%	29%	23%	29%	§ 255, Anlage 40, BewG-E
(2.4)	Monatlicher Reinertrag pauschal [€/m²]	8,30	7,21	8,30	7,21	8,30	7,21	8,30	7,21	=(2.1)*[1+(2.2)+(2.2a)]*[1-(2.3)]
(2.5)	Reinertrag [€/a]	4.983	4.324	4.983	4.324	4.983	4.324	4.983	4.324	=(2.4)*12*(1.1)
(2.6)	Liegenschaftszinssatz [%/a]	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	§ 256 BewG-E
(2.6)	Vervielfältiger für den Reinertrag	30,20	16,94	30,20	16,94	30,20	16,94	30,20	16,94	§ 253 (2), Anlage 37, BewG-E
(2.7)	**Kapitalisierter Reinertrag [€]**	**150.484**	**73.243**	**150.484**	**73.243**	**150.484**	**73.243**	**150.484**	**73.243**	=(2.6)*(2.7)
(3)	Boden									
(3.1)	Bodenwert	6.000	6.000	30.000	30.000	15.000	15.000	75.000	75.000	=(1.2)*(1.3)
(3.2)	Umrechnungskoeffizient Bodenwert	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	§ 257 (1) S. 2, Anlage 36, BewG-E
(3.3)	Abzinsungsfaktor für den Bodenwert	0,0940	0,4919	0,0940	0,4919	0,0940	0,4919	0,0940	0,4919	§ 257 (2), Anlage 41, BewG-E
(3.4)	**Abgezinster Bodenwert [€]**	**564**	**2.951**	**2.820**	**14.757**	**1.410**	**7.379**	**7.050**	**36.893**	=(3.1)*(3.2)*(3.3)
(4)	**Grundsteuerwert [€]**	**151.048**	**76.195**	**153.304**	**88.000**	**151.894**	**80.622**	**157.534**	**110.136**	§ 252 BewG-E
(4a)	Mindestwert 75% des Bodenwerts	4.500	4.500	22.500	22.500	11.250	11.250	56.250	56.250	§ 251 BewG-E
(5)	Grundsteuer									
(5.1)	Grundsteuermesszahl	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	§ 15 (1) GrStG-E
(5.2)	Steuermessbetrag [€]	51,36	25,91	52,12	29,92	51,64	27,41	53,56	37,45	=max((4); (4a))*(5.1)
(5.3)	Grundsteuerhebesatz (Wiesbaden)	475%	475%	475%	475%	475%	475%	475%	475%	
(5.4)	**Grundsteuer [€/a]**	**244**	**123**	**248**	**142**	**245**	**130**	**254**	**178**	=(5.2)*(5.3)

Tabelle A5: **Grundsteuer für eine Mietwohnung in Wiesbaden mit einer Wohnfläche von 50 m2 in einem nicht aufgeteilten Wohnhaus mit mehr als 6 Wohnungen**

Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus		(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)	
(1)	Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter									
(1.1)	Wohnfläche [m^2]	50	50	50	50	50	50	50	50	
(1.2)	Grundstücksgröße [m^2]	20	20	20	20	50	50	50	50	
(1.3)	Bodenrichtwert [€/m^2]	300	300	1.500	1.500	300	300	1.500	1.500	
(1.4)	Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	
(1.5)	Restnutzungsdauer [Jahre]	80	24	80	24	80	24	80	24	§ 253 (2) BewG-E
(2)	Ertrag									
(2.1)	Monatliche Nettokaltmiete pauschal [€/m^2]	8,14	7,66	8,14	7,66	8,14	7,66	8,14	7,66	§ 254, Anlage 39/I, BewG-E
(2.2)	Zuschlag Mietniveaustufe 6 (Wiesbaden)	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	+32,5%	§ 254, Anlage 39/II, BewG-E
(2.2a)	zusätzlicher Zuschlag Großstadt	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	§ 254, Anlage 39/III, BewG-E
(2.3)	Bewirtschaftungskosten pauschal	21%	27%	21%	27%	21%	27%	21%	27%	§ 255, Anlage 40, BewG-E
(2.4)	Monatlicher Reinertrag pauschal [€/m^2]	9,16	7,97	9,16	7,97	9,16	7,97	9,16	7,97	=(2.1)*[1+(2.2)+(2.2a)]*[1-(2.3)]
(2.5)	Reinertrag [€/a]	5.498	4.781	5.498	4.781	5.498	4.781	5.498	4.781	=(2.4)*12*(1.1)
(2.6)	Liegenschaftszinssatz [%/a]	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	§ 256 BewG-E
(2.6)	Vervielfältiger für den Reinertrag	21,57	14,50	21,57	14,50	21,57	14,50	21,57	14,50	§ 253 (2), Anlage 37, BewG-E
(2.7)	**Kapitalisierter Reinertrag [€]**	**118.595**	**69.324**	**118.595**	**69.324**	**118.595**	**69.324**	**118.595**	**69.324**	=(2.6)*(2.7)
(3)	Boden									
(3.1)	Bodenwert [€]	6.000	6.000	30.000	30.000	15.000	15.000	75.000	75.000	=(1.2)*(1.3)
(3.2)	Umrechnungskoeffizient Bodenwert	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	§ 257 (1) S. 2, Anlage 36, BewG-E
(3.3)	Abzinsungsfaktor für den Bodenwert	0,0296	0,3477	0,0296	0,3477	0,0296	0,3477	0,0296	0,3477	§ 257 (2), Anlage 41, BewG-E
(3.4)	**Abgezinster Bodenwert [€]**	**178**	**2.086**	**888**	**10.431**	**444**	**5.216**	**2.220**	**26.078**	=(3.1)*(3.2)*(3.3)
(4)	**Grundsteuerwert [€]**	**118.773**	**71.411**	**119.483**	**79.755**	**119.039**	**74.540**	**120.815**	**95.402**	§ 252 BewG-E
(4a)	Mindestwert 75% des Bodenwerts [€]	4.500	4.500	22.500	22.500	11.250	11.250	56.250	56.250	§ 251 BewG-E
(5)	Grundsteuer									
(5.1)	Grundsteuermesszahl	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	0,034%	§ 15 (1) GrStG-E
(5.2)	Steuermessbetrag [€]	40,38	24,28	40,62	27,12	40,47	25,34	41,08	32,44	=max((4); (4a))*(5.1)
(5.3)	Grundsteuerhebesatz (Wiesbaden)	475%	475%	475%	475%	475%	475%	475%	475%	
(5.4)	**Grundsteuer [€/a]**	**192**	**115**	**193**	**129**	**192**	**120**	**195**	**154**	=(5.2)*(5.3)

Tabelle A6: **Vergleich der Grundsteuer in Wiesbaden für eine Eigentumswohnung und für eine Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen, mit jeweils gleicher Wohnfläche und gleicher anteiliger Grundstücksgröße**

Vergleich		(1.1)	(1.2)	(2.1)	(2.2)	(3.1)	(3.2)	(4.1)	(4.2)	
(1)	Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter									
(1.1)	Wohnfläche [m^2]	50	50	50	50	50	50	50	50	
(1.2)	Grundstücksgröße [m^2]	20	20	20	20	50	50	50	50	
(1.3)	Bodenrichtwert [€/m^2]	300	300	1.500	1.500	300	300	1.500	1.500	
(1.4)	Alter [Jahre]	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	Neubau	≥56	
(2)	**Eigentumswohnung**									
(2.1)	Kapitalisierter Reinertrag [€]	150.484	73.243	150.484	73.243	150.484	73.243	150.484	73.243	Tab. 1, (2.7)
(2.2)	Abgezinster Bodenwert [€]	564	2.951	2.820	14.757	1.410	7.379	7.050	36.893	Tab. 1, (3.4)
(2.3)	Grundsteuerwert [€]	151.048	76.195	153.304	88.000	151.894	80.622	157.534	110.136	Tab. 1, (4)
(2.4)	**Grundsteuer [€/a]**	**244**	**123**	**248**	**142**	**245**	**130**	**254**	**178**	=Tab. 1, (5.4)
(3)	**Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen**									
(3.1)	Kapitalisierter Reinertrag [€]	118.595	69.324	118.595	69.324	118.595	69.324	118.595	69.324	Tab. 2, (2.7)
(3.2)	Abgezinster Bodenwert [€]	178	2.086	888	10.431	444	5.216	2.220	26.078	Tab. 2, (3.4)
(3.3)	Grundsteuerwert [€]	118.773	71.411	119.483	79.755	119.039	74.540	120.815	95.402	Tab. 2, (4)
(3.4)	**Grundsteuer [€/a]**	**192**	**115**	**193**	**129**	**192**	**120**	**195**	**154**	=Tab. 1, (5.4)
(4)	**Grundsteuerverhältnis zwischen Eigentumswohnung und Wohnung in einem nicht aufgeteilten Haus mit mehr als 6 Wohnungen**									
(4.1)	Kapitalisierter Reinertrag	127%	106%	127%	106%	127%	106%	127%	106%	= (2.1)/(3.1)
(4.2)	Abgezinster Bodenwert	318%	141%	318%	141%	318%	141%	318%	141%	= (2.2)/(3.2)
(4.3)	Grundsteuerwert	127%	107%	128%	110%	128%	108%	130%	115%	= (2.3)/(3.3)
(4.4)	**Grundsteuer**	**127%**	**107%**	**128%**	**110%**	**128%**	**108%**	**130%**	**115%**	= (2.4)/(3.4)

Tabelle A7: **Derzeitige und zukünftige Grundsteuer für 3 konkrete Immobilien in Wiesbaden**

		(1)	(2)	(3)	
(1)	Varianten für Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Alter				
		Zweifami-lienhaus	Eigentums-wohnung	Eigentums-wohnung	
(1.1)	Wohnfläche [m^2]	308,60	106,05	57,16	
(1.2)	Grundstücksgröße [m^2]	656	231	130	
(1.3)	Bodenrichtwert [€/m^2]	1.000	1.000	1.600	
(1.4)	Alter 2022 [Jahre]	26	26	60	
(1.5)	Restnutzungsdauer [Jahre]	54	54	24	
(2)	Ertrag				
(2.1)	Monatliche Nettokaltmiete pauschal [€/m^2]	5,72	6,90	7,66	
(2.2)	Zuschlag Mietniveaustufe 6 (Wiesbaden)	+32,5%	+32,5%	+32,5%	
(2.3)	Bewirtschaftungskosten pauschal	21%	25%	29%	
(2.4)	Monatlicher Reinertrag pauschal [€/m^2]	5,99	6,86	7,21	
(2.5)	Reinertrag [€/a]	22.173	8.726	4.943	
(2.6)	Liegenschaftszinssatz [%/a]	2,0	3,0	3,0	
(2.7)	Vervielfältiger für den Reinertrag	32,84	26,58	16,94	
(2.8)	**Kapitalisierter Reinertrag [€]**	**728.147**	**231.939**	**83.732**	
(3)	Boden				
(3.1)	Bodenwert [€]	656.000	231.000	208.000	
(3.2)	Umrechnungskoeffizient Bodenwert	0,94	1,00	1,00	
(3.3)	Abzinsungsfaktor für den Bodenwert	0,3432	0,2027	0,4919	
(3.4)	**Abgezinster Bodenwert [€]**	**211.631**	**46.824**	**102.315**	
(4)	**Grundsteuerwert [€]**	**939.778**	**278.762**	**186.047**	
(4a)	Mindestwert 75% des Bodenwerts [€]	462.480	173.250	156.000	
(5)	Grundsteuer zukünftig				
(5.1)	Grundsteuermesszahl	0,034%	0,034%	0,034%	
(5.2)	Steuermessbetrag [€]	319,52	94,78	63,26	
(5.3)	Grundsteuerhebesatz (Wiesbaden)	475%	475%	475%	**Summe**
(5.4)	**Grundsteuer zukünftig [€/a]**	**1.518**	**450**	**300**	**2.268**
(6)	Grundsteuer derzeit				
(6.1)	Grundsteuermesszahl	0,260%	0,350%	0,350%	
(6.2)	Steuermessbetrag [€]	218,73	86,97	29,16	
(6.3)	Grundsteuerhebesatz (Wiesbaden)	475%	475%	475%	
(6.4)	**Grundsteuer derzeit [€/a]**	**1.039**	**413**	**139**	**1.591**
(6.5)	Änderung gegenüber derzeit [€/a]	479	37	162	
(7)	**Grundsteuer zukünftig, falls Grundsteuerreform aufkommensneutral ist**				
(7.1)	Senkung des Grundsteuerhebesatzes (Wiesbaden) auf	333%	333%	333%	
(7.2)	**Dann Grundsteuer zukünftig [€/a]**	**1.064**	**316**	**211**	**1.591**
(7.3)	**Dann Änderung gegenüber derzeit [€/a]**	**25**	**-97**	**72**	**0**