



# INFORMATIONSVERANSTALTUNG GRUNDSTEUER

BRIESELANG, 10. FEBRUAR 2025

RECHTSANWALT CHRISTIAN ACHILLES FÜR FRAKTION BÜRGER FÜR BRIESELANG IN DER GEMEINDEVERTRETUNG



---

# HINTERGRUNDINFORMATIONEN

DIESE VERANSTALTUNG STELLT KEINE RECHTSBERATUNG DAR.

MANDATSANBAHNUNGEN SIND NICHT BEABSICHTIGT.

FÜR DIE INFORMATIONEN WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN.

WENN SIE INDIVIDUELLE FRAGEN ODER ANLIEGEN HABEN, NEHMEN SIE BITTE MIT EINEM  
STEUERBERATER ODER RECHTSANWALT KONTAKT AUF.

# DAS WICHTIGSTE VORWEG KURZ ZUSAMMENGEFASST

- Eine Mietniveaueinstufung 5 (= 20 % Zuschlag auf den Rohertrag) lässt sich für Brieselang nicht rechtfertigen. Die entsprechende MietNEinV ist mangels valider statistischer Grundlagen rechtswidrig.
- Das Finanzamt kann selbst die MietNEinV nicht verwerfen, das kann nur ein Gericht. Deshalb werden alle Rechtsbehelfe durch das Finanzamt bis auf Weiteres abgelehnt. Klagen sind möglich.
- Der Sachverhalt sollte nicht auf sich beruhen, weil erhebliche negative Folgewirkungen zu erwarten sind.
- Widersprüche gegen Grundsteuerbescheide der Gemeinde sind möglich, aber nicht zwingend. Ihre Bescheidung wird ausgesetzt, bis eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung in den Grundfragen ergeht.

# WARUM ÜBERHAUPT NEUE GRUNDSTEUERWERTE?

- Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 entschieden, dass die damalige Grundsteuer verfassungswidrig war, weil sie auf veralteten Einheitswerten von 1964 in Westdeutschland und 1935 in Ostdeutschland (jeweils mit Multiplikatoren) beruhte und deshalb – Zitat - „in zunehmenden Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen“ führte (Urteil vom 11.04.2018, 1 BvL 11/14 u.a.).
- Mit Wirkung spätestens zum 01. Januar 2022 mussten die Finanzämter neue Grundsteuerwerte erheben. Das betrifft rund 24 Millionen Wohn- und 12 Millionen Gewerbeimmobilien.
- Die Frist zur Neuregelung ist abgelaufen. Wenn jetzt die Rechtsgrundlagen nicht tragen, können zwischenzeitlich keine Grundsteuern erhoben werden (= erhebliches finanzielles Risiko auch für die Gemeinde Brieselang)

# SO WIRD DIE GRUNDSTEUER ERMITTELT

Die Grundsteuer B wird in folgenden Schritten ermittelt. Auf Grundstücke mit Wohnbebauung wird sie jährlich erhoben, aber nach § 221 BewG alle sieben Jahre neu.

1. Schritt: Der **Grundsteuerwert** (früher Einheitswert) wird durch das Finanzamt festgelegt.
2. Schritt: Die **Steuermesszahl** wird bestimmt. Bei bebauten oder unbebauten Grundstücken und Immobilien liegt diese zwischen 0,031 und 0,034 Prozent. Damit soll ein Ausgleich für die Wertsteigerung gewährleistet werden.
3. Schritt: Der Grundsteuerwert wird mit der Steuermesszahl multipliziert. So ergibt sich der **Steuermessbetrag**.
4. Schritt: Der Steuermessbetrag wird mit dem jeweiligen **Hebesatz** der jeweiligen Gemeinde multipliziert. So ergibt sich die Grundsteuerzahllast.
5. Im Ergebnis erhält deshalb jeder Steuerpflichtige drei Bescheide – zwei vom Finanzamt (Grundsteuerwert und Grundsteuer-Messbetrag), einen von der Gemeinde (Grundsteuerzahlbetrag). Die Gemeinde kann nur auf Grundlage der Entscheidungen des Finanzamts handeln.

# EIN STEUERBESCHIED AUS BRIESELANG

Finanzamt Naumburg  
-Bewertungsstelle-  
14641 Naumburg, den 12.09.2022  
Katziner Straße 3  
Telefon: 03321 412-0  
Telefax: 03321 412-888  
(Bitte bei Nachfragen angeben)

Aktenzeichen [REDACTED]

Finanzamt Katziner Str 3 14641 Naumburg

Besteuerter  
[REDACTED]  
den Grundsteuerwert  
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

14656 Brieselang

A. Für das Grundstück in Brieselang, [REDACTED] Flurstücks-Nr. [REDACTED] werden zum 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert  
Art - Einfamilienhaus, [REDACTED] €  
Zurechnung - Anteil der Ehegatten  
1/2 Herr [REDACTED] €  
1/2 Frau [REDACTED] €

B. Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren  
Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

Liegenschaftsinsinatz für das Grundstück  
Bodenrichtwert  
Liegenschaftsinsinatz für  
Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5 % 320,00 €/a<sup>2</sup>

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags  
Gebäude 1  
Restnutzungsdauer des Gebäudes 3002  
Baujahr 20 Jahre  
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt  
Mitschaltliche Gesamtnutzungsdauer  
gemäß Anlage 38 zum BewG 80 Jahre  
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt  
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt 60 Jahre

Reinertrag gemäß Anlage 39 zum BewG  
Für das Einfamilienhaus  
mit dem Baujahr 2002  
in Land Brandenburg

1. Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 a<sup>2</sup> und mehr  
insoweit Wohn-/Nutzfläche 174 a<sup>2</sup>  
Monatliche Nettokaltmiete 10,09 €/a<sup>2</sup>  
+ 20,0 % Zuschlag  
Für die Mietspreufestsetzung 2,02 €/a<sup>2</sup>  
x angepasste monatliche Nettokaltmiete 12,11 €/a<sup>2</sup> 1.107,14 €  
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung  
x 12 ergibt den jährlichen Reinertrag 2.107,14 €  
Reinertrag des Grundstücks 25.285,68 €  
Jährlicher Reinertrag der Wohnungen

25.285,68 €

Fortsetzung siehe Seite 2 -

Dringenszeiten:  
Mo, Mi, Do, Fr, Sa 9-12 Uhr,  
Di 9-16 Uhr

1684 NT 31.08.22 GV

Aktenzeichen [REDACTED] 2022 Seite 2

Reinertrag des Grundstücks 25.285,68 €

Reinertrag des Grundstücks 25.285,68 €  
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG  
18 % vom Reinertrag 4.551,42 €  
Reinertrag des Grundstücks 20.734,26 €

Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks  
Reinertrag des Grundstücks 20.734,26 €  
x Verfallfälliger gemäß Anlage 37 zum BewG  
für den Liegenschaftsinsinatz von 2,5 %  
und die Restnutzungsdauer von 60 Jahren  
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks 640.895,98 €

Ermittlung des abgezinnten Bodenwerts  
Umrechnungskoeffizient wegen  
abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG  
bei einer abgezinnten  
Grundstücksgröße >= 1.000 a<sup>2</sup> 0,84  
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG  
bei einem Liegenschaftsinsinatz von 2,5 %  
und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren 0,2273

Fläche 1.002 a<sup>2</sup>  
x Bodenrichtwert 320,00 €/a<sup>2</sup>  
x Umrechnungskoeffizient 269.337,60 €  
Bodenwert vor Abzinsung  
x Abzinsungsfaktor  
abgezinnter Bodenwert 61.220,44 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts  
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren  
Kapitalisierter Reinertrag des  
Grundstücks 640.895,98 €  
x abgezinnter Bodenwert 61.220,44 €  
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren 702.116,42 €

Prüfung des Mindestwerts  
Bodenwert vor Abzinsung  
davon 75 % 202.085,20 €  
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren  
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte 702.116,42 €  
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 € 702.100 €

C. Erläuterungen  
Dieses Bescheid liegen Ihre [REDACTED] in  
authentifizierter Form übermittelten Daten zugrunde.

Datenschutzhinweise  
Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuer-  
verwaltung 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.finanze.de](http://www.finanze.de) (unter der Rubrik "Datenschutz")  
oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Aktenzeichen 051/006/0071/012/002/2 2022 Seite 3

Rechtsbehelfsbelehrung

1. Allgemeines  
1.1 Sie können die mit diesem Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid) bekannt gegebenen Entscheidungen mit dem Einspruch anfechten. 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 abhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens. Bei mehreren Beteiligten (Gesellschaft oder Gemeinschaft) ist zur Einlegung des Einspruchs der in § 352 Abgabenordnung benannte Personenkreis befugt.

1.2 Auch wenn Sie einen Einspruch einlegen, kann die zur Erhebung der Grundsteuer berechnete Gemeinde den angefochtenen Grundlagenbescheid der Festsetzung der Grundsteuer zugrunde legen. Entsprechendes hinsichtlich der Bindungswirkung des Grundlagenbescheides gilt, soweit der Grundsteuerwertbescheid für andere Steuern von Bedeutung ist.

1.3 Der Einspruch ist beim vorgenannten Finanzamt oder bei der angegebenen Außenstelle schriftlich einzureichen, dieses bzw. dieser elektronisch zu übersmitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.

1.4 Die Frist für die Einlegung des Einspruchs beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen dieser Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zustellung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe 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 Zustellung mit Zustellungsurkunde oder durch Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekenntnis ist der Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

2. Dingliche Wirkung der Bescheide bei Eigentumswechsel  
Grundlagenbescheide wirken gegenüber einem Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand 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 Bescheides eingetretten. Wirkt der vorgenannte Grundlagenbescheid ohne Bekanntgabe gegenüber dem Rechtsnachfolger, kann dieser nur innerhalb der für den Rechtsvorgänger maßgebenden Rechtsbehelfsfrist Einspruch einlegen bzw. Klage erheben.

Gegen einen Grundsteuerwertbescheid, der nur die Zurechnung gegenüber dem neuen Eigentümer feststellt (Zurechnungsfortschreibung), können daher keine Einwendungen wegen der Höhe des Grundsteuerwerts und der festgestellten Art des Gegenstandes erhoben werden.

Wichtige Hinweise  
Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid können nur durch Anfechtung des Grundlagenbescheides, nicht auch durch Anfechtung eines davon abhängigen weiteren Bescheides (Folgebescheid) angegriffen werden.  
Wird ein Grundlagenbescheid berichtigt, geändert oder aufgehoben (z.B. aufgrund eines eingeleiteten Einspruchs), so werden die davon abhängigen Bescheide von Amts wegen geändert oder aufgehoben.

VEREIN ZAMT  
LAND BRANDENBURG

# DER BODENRICHTWERT

Finanzamt Neuen  
-Bewertungsstelle-  
Aktenzeichen [REDACTED]  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

14641 Neuen, den 12.09.2022  
Ketziner Straße 3  
Telefon: 03321 412-0  
Telefax: 03321 412-888

Finanzamt Ketziner Str. 3 14641 Neuen

\*003412\*000552\*  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
14656 Brieselang

Bescheid  
Über  
den Grundsteuerwert  
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

110206  
01287

A. Für das Grundstück in Brieselang, Gemarkung Brieselang, Flur-Nr. [REDACTED] Flurstücks-Nr. [REDACTED] werden zum 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert [REDACTED] €  
Art - Einfamilienhaus,

Zurechnung - Anteil der Ehegatten  
1/2 Herr [REDACTED] €  
1/2 Frau [REDACTED] €

B. Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren

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

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

Bodenrichtwert [REDACTED] €  
Liegenschaftszinssatz für  
Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5 %

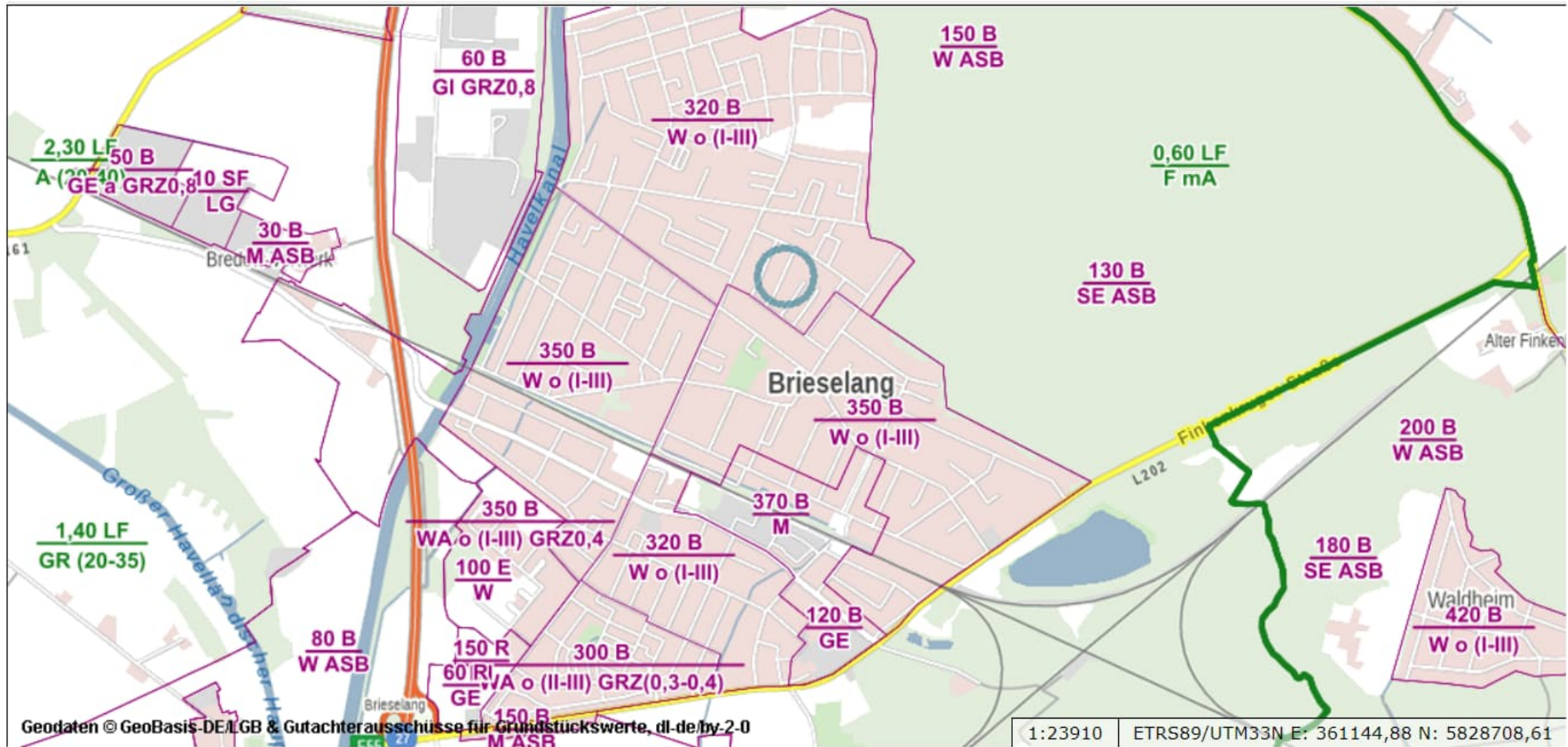
Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

320,00 €/m<sup>2</sup>

<https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

<https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de/>

# BODENRICHTWERTE BRIESELANG BEI HAUPTFESTSTELLUNG





# MIETNIVEAUSTUFE

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags			
Gebäude 1			
Restnutzungsdauer des Gebäudes			
Baujahr		2002	
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt		20 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG		80 Jahre	
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt		20 Jahre	
Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt			60 Jahre
Reinertrag gemäß Anlage 39 zum BewG für das Einfamilienhaus mit dem Baujahr 2002 in Land Brandenburg			
1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> und mehr			
Gesamte Wohn-/Nutzfläche		174 m <sup>2</sup>	
Monatliche Nettokaltmiete	10,09 €/m <sup>2</sup>		
+ 20,0 % Zuschlag			
für die Mietniveaustufe 5	2,02 €/m <sup>2</sup>		
= angepasste monatliche Nettokaltmiete		12,11 €/m <sup>2</sup>	
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung			2.107,14 €
Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude			2.107,14 €
* 12 ergibt den jährlichen Reinertrag			25.285,68 €
Reinertrag des Grundstücks			
Jährlicher Reinertrag der Wohnungen		25.285,68 €	
- Fortsetzung siehe Seite 2 -			

# EINSTUFUNGEN IN BRANDENBURG

- Grundlage ist § 254 BewG i.V.m. Anlage 39 zum BewG

Land	Gebäudeart [3]	Wohnfläche [4] (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Brandenburg	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	8,34	7,20	7,28	10,66	12,20
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	7,31	6,71	6,88	9,26	9,75
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,47	6,39	6,62	8,07	10,09
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,50	7,17	7,10	8,79	9,68
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,50	5,31	5,32	6,72	8,28
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,00	4,73	4,75	6,36	7,96
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	7,45	7,11	7,00	9,13	11,94
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,88	5,49	5,63	7,07	8,61
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,92	4,98	5,24	6,58	8,61

Mietniveaustufe 1	- 20,0 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6	+ 30,0 %
Mietniveaustufe 7	+ 40,0 %

# BRIESELANG IM VERGLEICH

- Rechtsgrundlage ist die Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV

([https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze\\_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung\\_IV/19\\_Legislaturperiode/Gesetze\\_Verordnungen/2021-08-26-MietNEinV/4-Verkuendete-Verordnung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/19_Legislaturperiode/Gesetze_Verordnungen/2021-08-26-MietNEinV/4-Verkuendete-Verordnung.pdf?__blob=publicationFile&v=2))

79	Falkensee	12063080	4
----	-----------	----------	---

35	Brandenburg an der Havel	12051000	2
----	--------------------------	----------	---

148	Hohen Neuendorf	12065144	4
-----	-----------------	----------	---

39	Brieselang	12063036	5
----	------------	----------	---

61	Dallgow-Döberitz	12063056	2
----	------------------	----------	---

165	Ketzin/Havel	12063148	2
-----	--------------	----------	---

234	Nauen	12063208	3
-----	-------	----------	---

326	Schönwalde-Glien	12063273	2
-----	------------------	----------	---

99	Glienicke/Nordbahn	12065096	5
----	--------------------	----------	---

155	Hoppegarten	12064227	5
-----	-------------	----------	---

28	Birkenwerder	12065036	2
----	--------------	----------	---

279	Potsdam	12054000	4
-----	---------	----------	---

# GRUNDSTEUERWERTBERECHNUNG

Rohertrag des Grundstücks		25.285,68 €
Reinertrag des Grundstücks		
Rohertrag des Grundstücks	25.285,68 €	
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG 18 % vom Rohertrag	4.551,42 €	
Reinertrag des Grundstücks		20.734,26 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		
Reinertrag des Grundstücks	20.734,26 €	
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und die Restnutzungsdauer von 60 Jahren	30,91	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks		640.895,98 €
Ermittlung des abgezinster Bodenwerts		
Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 1.000 m <sup>2</sup>	0,84	
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren	0,2273	
Fläche	1.002 m <sup>2</sup>	
x Bodenrichtwert	320,00 €/m <sup>2</sup>	
x Umrechnungskoeffizient	0,84	
Bodenwert vor Abzinsung	269.337,60 €	
x Abzinsungsfaktor	0,2273	
abgezinster Bodenwert		61.220,44 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts		
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	640.895,98 €	
+ abgezinster Bodenwert	61.220,44 €	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		702.116,42 €
Prüfung des Mindestwerts		
Bodenwert vor Abzinsung	269.337,60 €	
davon 75 %		202.003,20 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren		702.116,42 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte		702.116,42 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €		702.100 €

## Ertragswert des Grundstücks

Jährlicher Rohertrag des Grundstücks	25.258,68 EUR
./. Bewirtschaftungskosten nach Anlage 40 zum BewG, 18 %	4.551,42 EUR
x Vervielfältiger 30,91 gem. Anlage 37 zum BewG, Zinssatz 2,5 %, Restnutzung 60 Jahre,	<u>640.895,98 EUR</u>

## Bodenwert des Grundstücks

1.002 qm mal 320 EUR/qm	269.337,60 EUR
x Abzinsungsfaktor 0,2273 bei 2,5 % Liegenschaftszins	<u>61.220,44 EUR</u>

## Grundsteuerwert

Ertragswert + Bodenwert	<u>702.116,42 EUR</u>
-------------------------	-----------------------



# WARUM IST MIETNIVEAUSTUFE 5 FALSCH?

DIE UNZUREICHENDEN GRUNDLAGEN DER MIETNEINV



# DIE RECHTSGRUNDLAGEN – BEWG UND MIETNEINV

- § 263 Abs. 2 BewG ist Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Rechtsverordnung für das BMF: Erlass der Mietniveau-Einstufungsverordnung (MietNEinV) in 2021
- Die Einordnung in die Mietniveaustufen ist dabei "auf der Grundlage der Einordnung nach § 12 des Wohngeldgesetzes in Verbindung mit § 1 Absatz 3 und der Anlage der Wohngeldverordnung" für steuerliche Zwecke herzuleiten.
- Anlage 39 zu § 254 BewG setzt monatliche Nettomieten in EUR zum Stand 01. Januar 2022 fest. Damit mussten die zu diesem Zeitpunkt amtlich vorliegenden Daten zu Nettokaltmieten zugrunde gelegt werden.

# WOGG UND WOGV

- Nach § 12 Abs. 3 Wohngeldgesetz (WoGG) ist das Mietenniveau vom Statistischen Bundesamt festzustellen - für Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von 10 000 und mehr gesondert, für Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von weniger als 10 000 und gemeindefreie Gebiete nach Kreisen zusammengefasst.
- Nach § 38 Nr. 2 WoGG ist die konkrete Einstufung von Gemeinden in Mietniveaustufen für die Zwecke des Wohngeldgesetzes ebenfalls durch Rechtsverordnung zu regeln. Die konkrete Zuordnung einzelner Gemeinden zu gewissen Mietniveaustufen für die Zwecke des Wohngeldgesetzes ist in der Anlage 1 zur Wohngeldverordnung geregelt.
- Bei der Festsetzung des Wohngeldes wird die vereinbarte Miete zugrunde gelegt. Eine Mietniveaustufe begrenzt mithin im WoGG die Höchstbeträge des nach der tatsächlichen Miete zu errechnenden Wohngelds nach oben, stellt aber nicht die regelmäßige Berechnungsgrundlage dar.
- Alte oder unscharfe Daten sind in der Leistungsverwaltung hinzunehmen, in der Eingriffsverwaltung zur Rechtfertigung erhöhter Abgaben aber nicht.

# WOGV UND MIETNEINV – NICHT DASSELBE!

- Mietniveaustufen nach MietNEinV und WOGV weichen voneinander ab und sind in der Definition nicht dasselbe.

Mietniveaustufe	Nach WoGV (basiert auf Wohngeldfällen) = Obergrenze	Nach MietNEinV (Mikrozensus) = Berechnungsgrundlage
1	Mietenniveau niedriger als minus 15 Prozent	Minus 20 %
2	Höher als minus 15 Prozent bis niedriger als minus 5 Prozent	Minus 10 %
3	Höher als minus 5 Prozent bis niedriger als plus 5 Prozent	0 %
4	Höher als 5 Prozent bis niedriger als plus 15 Prozent	10 %
5	Höher als 15 Prozent bis niedriger als plus 25 Prozent	20 %

Mietenniveaus sollten  
allerdings nach BewG aus  
WoGV „hergeleitet“ werden



# SCHWANKUNGEN NACH WOGV

- Mietniveaustufen nach WoGV basieren auf Wohngeldfällen. Eine einfache Übertragung auf die Grundsteuerbewertung führt zu krassen Wertschwankungen

WoGV-Erhebung	Brieselang	Falkensee
WoGV 2016	Mietniveaustufe 3	Mietniveaustufe 5
WoGV 2020	Mietniveaustufe 5 (= + 20 %P)	Mietniveaustufe 4 (= - 10 %P)
WoGV 2023	Mietniveaustufe 4 (= - 10 %P)	Mietniveaustufe 4 (unverändert)

Es ergeben sich in den Jahren erhebliche Schwankungen,  
die auf nicht valide Datengrundlagen bei den erhobenen Wohngeldfällen hindeuten



# WIE IST ES WIRKLICH GEMACHT WORDEN?

DIE IFG-AUSKÜNFTE DER BUNDESREGIERUNG UND DES STATISTISCHEN BUNDESAMTS



# REFERENTENTWURF MIETNIVEAU-EINSTUFUNGSVERORDNUNG

Bearbeitungsstand: 16.03.2021 15:32 Uhr

## **Entwurf**

**des Bundesministeriums der Finanzen**

### **Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 des Bewertungsgesetzes**

(Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV)

#### **A. Problem und Ziel**

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) wurde zur Bewertung von Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum) für Zwecke der Grundsteuer ein Ertragswertverfahren eingeführt, bei dem der jährliche Rohertrag aus Vereinfachungsgründen auf der Grundlage von aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt wird. Diese Mieten sind neben der Unterscheidung nach drei Grundstücksarten, drei Wohnflächengruppen und fünf Baujahrsgruppen in Abhängigkeit von sieben gemeindebezogenen Mietniveaustufen durch Zu- und Abschläge anzupassen. Zur Ermittlung des für das jeweils zu bewertende Grundstück anzuwendenden Zu- oder Abschlags ist es zwingend erforderlich, die Gemeinde, in der das Grundstück liegt, einer Mietniveaustufe zuzuordnen. Ohne diese Zuordnung ist eine Bewertung der Wohngrundstücke nicht möglich.

# IFG-AUSKUNFT DES STATISTISCHEN BUNDESAMTS

Statistisches Bundesamt • 65180 Wiesbaden • Deutschland

Christian Achilles  
Nachtigallenweg 14  
14656 Brieselang

- per beBPO -

Ihr Az.: 289/24 - Antrag nach dem IFG  
Ihr Schreiben vom 02. Januar 2025

Bearbeiter/-in: Imke Ohrt  
Telefon: +49 611 75-4701  
Telefax: +49 611 75-3792  
Imke.ohrt@destatis.de

www.destatis.de  
www.destatis.de/kontakt

Geschäftszeichen: A31/1010001001-IF30759

Wiesbaden, 27.01.2025  
Seitenzahl: 2

- „aus dem Mikrozensus ... grundsätzlich keine Ergebnisse auf Gemeindeebene veröffentlicht (werden). Grund hierfür ist eine zu hohe statistische Unsicherheit. Daher wäre es auch nicht möglich, Ihnen die gewünschten Daten z.B. im Rahmen einer kostenpflichtigen Sonderauswertung auszuwerten und bereit zu stellen. Im Rahmen einer Sonderauswertung würden für Brandenburg voraussichtlich maximal Ergebnisse auf Kreisebene herausgegeben werden, wobei das Statistische Landesamt Berlin-Brandenburg einer Auswertung von regional tief aufgegliederten Daten erst zustimmen müsste.“

# IFG-AUSKUNFT DES BMWWSB

**Von:** ifg (BMWWSB) <ifg@bmwsb.bund.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 30. Januar 2025 17:12  
**An:** achilles.rechtsanwalt@online.de  
**Cc:** ifg (BMWWSB)  
**Betreff:** Ihre IFG-Anfrage: Ermittlung der von Mietniveaus nach der MietNEinV; Ihr Zeichen: 289/24  
**Anlagen:** 289\_24\_BMWSB\_IFG-Anfrage.pdf

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen  
ZIS-13002-9#1

Sehr geehrter Herr Achilles,

Bezug nehmend auf Ihren Antrag vom 2. Januar 2025 nach dem IFG zur Ermittlung der Mietniveaus nach der „Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 des Bewertungsgesetzes (Mietniveau-Einstufungsverordnung - MietNEinV)“ kann ich Ihnen nachstehende Auskunft erteilen. Bitte berücksichtigen Sie dabei dass die MietNEinV im Verantwortungsbereich des BMF liegt

39 Datenpunkte in Brieselang  
bei Wohngeld!

- „MietNEinV im Verantwortungsbereich des BMF... Darüber hinausgehende Beratungen zwischen BMF und BMWWSB gab es hierzu nicht, insofern auch keine fachlichen Erörterungen der Methodik bei der Grundsteuerbemessung.“

Erhebung der Mietenstufen nach § 12 Abs. 5 WoGG: Grundlage für die Zuordnung der Gemeinden zu Mietenstufen ist das Mietenniveau der Wohngeldhaushalte in Euro je qm, das als Abweichung des Mietenniveaus der jeweiligen Gemeinde bzw. des jeweiligen Kreises vom bundesdurchschnittlichen Mietenniveau der Wohngeldhaushalte auf Grundlage der amtlichen Wohngeldstatistik berechnet wird. Die amtliche Wohngeldstatistik ist die einzige amtliche Datengrundlage, die jährlich gemeindescharfe Ergebnisse zum Mietenniveau liefert. Die Daten des Mikrozensus fließen in die Mietenstufen nicht mit ein.“

# IFG-AUSKUNFT DES BMF



Bundesministerium  
der Finanzen

Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Ausschließlich per E-Mail

Herrn  
Rechtsanwalt Christian Achilles  
Nachtigallenweg 14  
14656 Brieselang

[achilles.rechtsanwalt@online.de](mailto:achilles.rechtsanwalt@online.de)

Wilhelmstraße 97  
10117 Berlin

Referat: V B 3

TeL. +49 30 18 682-0

[VB3@bmf.bund.de](mailto:VB3@bmf.bund.de)

[www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de)

31. Januar 2025

**Betreff: Informationsfreiheitsgesetz des Bundes (IFG), Ermittlung des Mietniveaus nach der MietNEinV;  
Zwischennachricht**  
Bezug: Ihr Antrag vom 2. Januar 2025

- Das BMF teilt ferner mit, dass das Mietniveau der Gemeinde Brieselang vom Statistischen Bundesamt (StBA) festgestellt worden und dem BMF von diesem im Rahmen einer „Umsteigerdatei“ mit Stand Januar 2021 zur Verfügung gestellt worden sei. Eine Separierung der Gemeinde Brieselang sei daraus aber nicht möglich. Gleichwohl gehe das BMF davon aus, dass diese Daten des Statistischen Bundesamts valide seien.

# MIKROZENSUS

- Der Mikrozensus befragt jährlich 1 % der deutschen Bevölkerung.
- Zum Thema Wohnen werden alle vier Jahre, zuletzt 2018 und 2022, Angaben zur Struktur der bewohnten Gebäude und der bewohnten Wohnungen, u.a. auch den Wohnkosten erhoben.
- Nach Erhebung 2018 betrug Nettokaltmiete Brandenburg 6,21 EUR/qm – BewG setzt aber als Grundlage 8,07 EUR/qm
- Mikrozensus enthält keine gemeindescharfen Erhebungen der Mietniveaus, schon gar nicht für die Gemeinde Brieselang. Die Auskunft des Statistischen Bundesamts gibt dafür die Begründung: die Daten haben „eine zu hohe statistische Ungenauigkeit“.
- BMF will „Umsteigerdatei 2021“ erhalten haben, hat aber keine Verwaltungsunterlagen. StBA sagt: nichts geliefert

# WARUM NICHT DIE NEUESTEN DATEN AUS DER WOGV?

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) sind die Grundsteuerwerte **zum 1. Januar 2022** neu zu bewerten.
- Mikrozensusdaten 2018 da schon alt, sollen aber ab 2025 für sieben Jahre Grundlage sein.
- Bundesministerium für Wohnen, Siedlungsentwicklung und Bauen mit Wirkung zum 1. Januar 2023 in der entsprechenden WoGV Mietenstufen der Gemeinden zur Berechnung des Wohngelds veröffentlicht. Zu Grunde liegen Daten der Wohngeldstatistik **zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020.**
- Damit lagen der Bundesregierung für den nach dem BewG relevanten Bewertungsstichtag 01.01.2022 **aktuellere und validere Daten** vor. Diese hätten mit den Anforderungen des BVerfG an Realitätsnähe zum Erhebungsstichtag tatsächlich zur Bewertungsgrundlage gemacht werden können und müssen.



# WIE MACHEN ES ANDERE BUNDESLÄNDER?

- Baden-Württemberg wendet ein **modifiziertes Bodenwertmodell** an und vermeidet damit die Mietniveauproblematik
- Bayern verzichtet auf die Anwendung des Bundesmodells, wendet ein Flächenmodell an und vermeidet damit die Problematik.
- Berlin verzichtet auf Differenzierungen und wendet **insgesamt Stufe 4** an.
- Bremen wendet in **ganz Bremen die Mietniveaustufe 4**, in ganz Bremerhaven 2 an.
- Hessen setzt ein **Flächen-Faktor-Modell** an und vermeidet damit die Mietniveauproblematik
- Mecklenburg-Vorpommern wendet mit Ausnahme von Rostock und Schwerin nur die Stufen 1 und 2 an, arbeitet also nur mit Abschlägen.
- Niedersachsen wendet ein **Flächen-Lage-Modell** an und mildert damit die Mietniveauproblematik
- Rheinland-Pfalz wendet – mit Ausnahme von Mainz - im gesamten Land nur die Stufen 1 bis 3 an, arbeitet also niemals mit Zuschlägen.
- Das Saarland wendet – mit Ausnahme von Kirkel – **nur die Stufen 1 bis 3** an, vermeidet also Zuschläge.
- Sachsen wendet nur die **Stufen 1 bis 3** an, vermeidet also Zuschläge.
- Sachsen-Anhalt wendet nur die **Stufen 1 bis 3** an, vermeidet also Zuschläge.

**Das Problem taucht nur in Brandenburg auf**



# WAS KANN MAN, WAS SOLLTE MAN TUN?

RECHTLICH VORGEHEN ODER NICHT?



# WAS WÄRE, WENN...

	Stufe 5	Stufe 4 (wie Falkensee)	Stufe 3 (ohne Aufschlag)	Stufe 2 (wie Landkreis)
Bodenwert Brieselang	61.220,44 EUR	61.220,44 EUR	61.220,44 EUR	61.220,44 EUR
Monatl. Nettokaltmiete mit Auf- oder Abschlag	2.107,14 EUR	1.931,22 EUR	1.755,66 EUR	1.579,92 EUR
Kapitalisierter Reinertrag	640.895,98 EUR	587.388,91 EUR	533.991,57 EUR	480.539,53 EUR
Grundsteuerwert	702.116,42 EUR	648.609,35 EUR	595.212,01 EUR	541.759,97 EUR
Steuermessbetrag (0,31 v T.)	217,65 EUR	201,06 EUR	184,51 EUR	167,94 EUR

# UND WELCHE GRUNDSTEUER IST ZU ZAHLEN?

	Stufe V	Stufe 4 (wie Falkensee)	Stufe 3 (ohne Aufschlag)	Stufe 2 (wie Landkreis)
Steuermessbetrag (0,31 v T.) = Hebesatz 100 %	217,65 EUR	201,06 EUR	184,51 EUR	167,94 EUR
Beim früheren Hebesatz von 430 %	935,89 EUR	903,25 EUR	793,39 EUR	722,14 EUR
Beim jetzt festgelegten Hebesatz von 190 % in Brieselang....	<b>413,53 EUR</b>	382,01 EUR	350,62 EUR	319,08 EUR
Bei einem durchschnittlichen, gewichteten Hebesatz von 330 %	<b>718,24 EUR</b>	663,49 EUR	608,88 EUR	<b>554,20 EUR</b>

# WARUM IST DENN EIN HÖHERER HEBESATZ MÖGLICH?

- Die Gemeindevertretung hat die höheren Grundsteuerwerte durch einen deutlich niedrigeren Hebesatz „korrigiert“.
- Allerdings schöpft damit Brieselang seine Einnahmespielräume nicht aus, weil die Gemeinde deutlich unter dem Landesschnitt liegt. Wenn der Hebesatz dauerhaft unter dem Durchschnitt liegt, ist das negativ bei den Schlüsselzuweisungen. Theoretische Steuerkraft ist entscheidend (§ 9 Finanzausgleichsgesetz Brandenburg)
- Um höhere Schlüsselzuweisungen zu erhalten oder in einer finanziellen Notlage der Gemeinde, muss diese den Hebesatz erhöhen.

# EINSPRUCH UND AUSSETZUNG DER VOLLZIEHUNG

- Einspruch musste innerhalb eines Monats nach Erhalt der Steuerbescheide (vom Finanzamt) eingelegt werden.
- Finanzamt hat bisher allein Aussetzung der Vollziehung abgelehnt. Dagegen keine Klage zu empfehlen!
- Untätigkeitsklage möglich – aber vergleichsweise hoher Streitwert
- In einem Schreiben wird jetzt Ablehnung Einspruch angekündigt.
- Relevante Frage jetzt: Klage innerhalb eines Monats nach Ablehnung Einspruch oder nicht?
- Klage bei FG Cottbus zu **empfehlen, wenn Rechtsschutzversicherung** besteht oder Kostenrisiko in Kauf genommen wird. Nur so wird Bestandskraft sicher vermieden.
- Ein Verfahren unter Az. 16 K 16173/24 rechtshängig

# MUSTER FÜR WIDERSPRUCH BEI GEMEINDE

- Wichtig: **Innerhalb eines Monats** nach Erhalt Bescheid
- Gemeinde wird Bescheidung aussetzen, weil von Rechtsklärung abhängig. Korrigiert bei Rechtswidrigkeit Grundbescheide wohl dann auch selbst. Gibt es bisher aber nicht schriftlich.
- Mustertext für Widerspruch:

*„Hiermit lege ich gegen den mir am (Datum) zugestellten Grundsteuerbescheid Widerspruch ein. Ich begründe das damit, dass eine Mietniveaustufe 5 für Brieselang nicht auf validen statistischen Daten beruht und deshalb die MietNEinV, mindestens soweit sie Brieselang betrifft, rechtswidrig ist. Für die Begründung mache ich mir die im Klageverfahren 16 K 16173/24 vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg seitens der Kläger vorgebrachten und der Gemeinde bereits bekannten Begründung zu eigen und zum Gegenstand dieses Verfahrens.“*

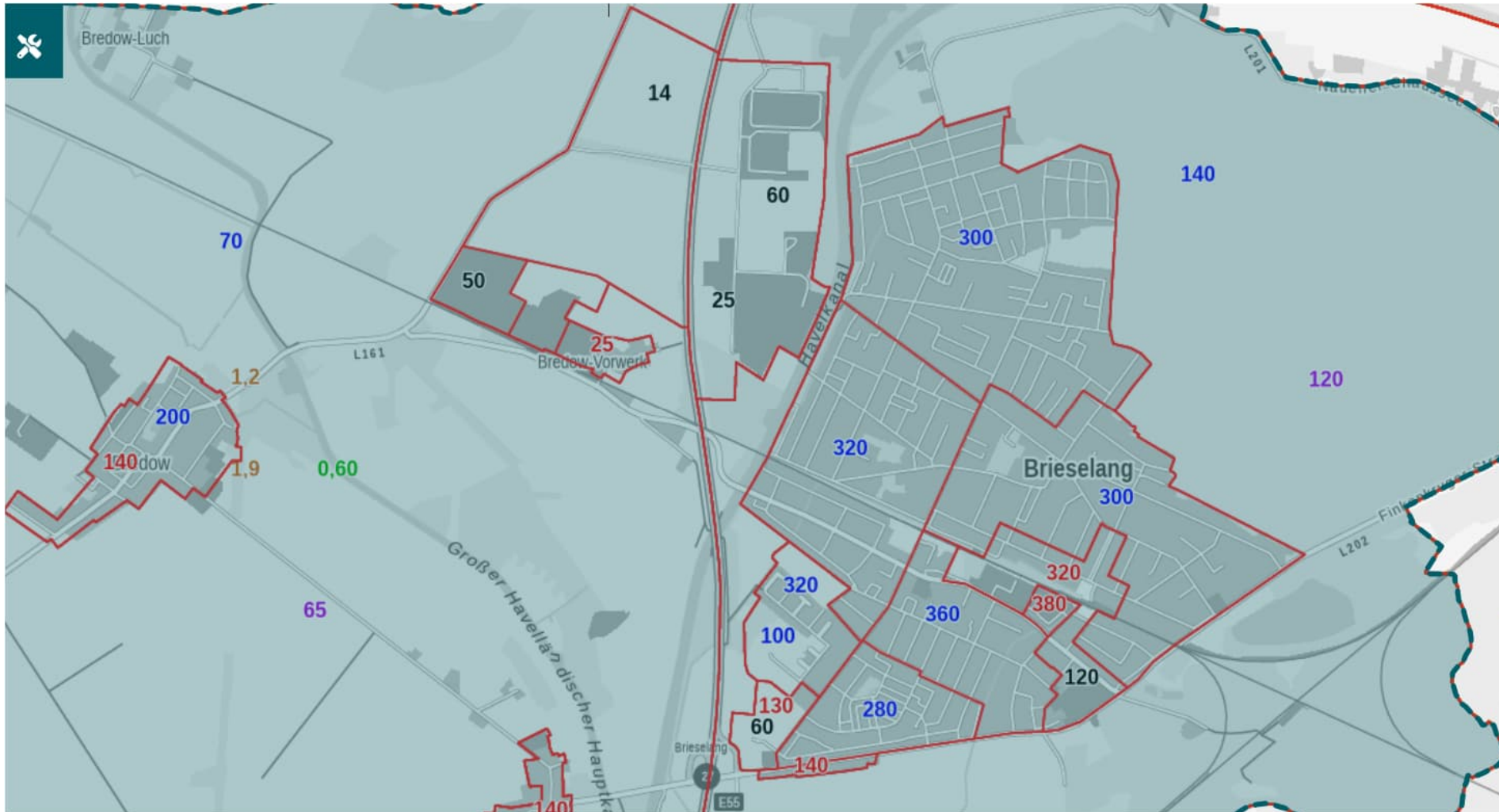
*Mit einer Aussetzung der Bescheidung bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Mietniveaustufe bin ich einverstanden.“*

# ANSPRUCH AUF WERTFORTSCHREIBUNG

- Ein Anspruch auf Wertfortschreibung gemäß § 222 Abs. 1 BewG besteht, wenn der festgestellte Wert um mehr als 15.000 EUR abweicht. Er wirkt in die Zukunft.
- Bei einer Wertfortschreibung ist zudem der der Bewertung zugrunde gelegten Bodenrichtwert zu korrigieren. Der Bodenrichtwert ist laut den Gutachterausschüssen für Brandenburg teilweise gemindert (in unserem Musterfall 300 EUR/qm statt bisher 320 EUR/qm)
- Antrag kann jederzeit gestellt werden und muss mit Mietniveaustufe 2 (Landkreis) und geringerem Bodenrichtwert begründet werden.
- Ablehnung ist zu erwarten, so lange keine gerichtliche Feststellung Mietniveau. Deshalb bis dahin nur beantragen, wenn auch Klagebereitschaft.



# GERINGERE BODENRICHTWERTE 2025





# VIELEN DANK

RECHTSANWALT CHRISTIAN ACHILLES

NACHTIGALLENWEG 14

14656 BRIESELANG

TEL. 033232/188510

[ACHILLES.RECHTSANWALT@ONLINE.DE](mailto:ACHILLES.RECHTSANWALT@ONLINE.DE)

ICH WURDE HIER TÄTIG FÜR DIE FRAKTION BÜRGER FÜR BRIESELANG IN DER GEMEINDEVERTRETUNG