

Frau Erika Sommer, Lindenweg 8, 99999 Neumarkt

Steuernummer 151/000/00815 · Aktenzeichen BW-2026-0471 · Datum: 30.09.2026

Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwerts

auf den 15.03.2026 (Bewertungsstichtag) für Zwecke der Erbschaftsteuer nach § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bewertungsgesetzes.

Wirtschaftliche Einheit: Einfamilienhaus, Lindenweg 8, 99999 Neumarkt, Gemarkung Neumarkt, Flur 4, Flurstück 118/2. Das Grundstück liegt in der Zone 3 der Zoneneinteilung des Gutachterausschusses.

Feststellung

Der Grundbesitzwert wird auf 406.120 € festgestellt. Die wirtschaftliche Einheit wird der Erbin Erika Sommer allein zugerechnet. Die Berechnung ergibt sich aus der folgenden Seite.

Berechnung des Grundbesitzwerts im Vergleichswertverfahren (§ 183 BewG)

Der Wert wird aus den Vergleichsfaktoren abgeleitet, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neumarkt zum Stichtag 01.01.2026 beschlossen hat.

Position	Wert
Wohnfläche	142 m ²
Baujahr	1994 (Baujahrsklasse 1990 bis 1999)
Vergleichsfaktor Zone 3, Einfamilienhaus	2.650 €/m ²
Zuschlag für Eigennutzung	210 €/m ²
Angepasster Vergleichsfaktor	2.860 €/m ²
Grundbesitzwert	406.120 €

Rechenweg: 142 m² Wohnfläche × 2.860 €/m² = 406.120 €. Der Zuschlag für Eigennutzung wurde angesetzt, weil das Gebäude am Bewertungsstichtag von der Erblasserin selbst bewohnt wurde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die einen weiteren Zu- oder Abschlag rechtfertigen, sind dem Finanzamt nicht bekannt geworden.

Erläuterungen

Die Feststellung ist Grundlagenbescheid für die Erbschaftsteuer. Einwendungen gegen den Grundbesitzwert können nur gegen diesen Bescheid erhoben werden, nicht gegen den späteren Erbschaftsteuerbescheid.

Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts ist nach § 198 BewG zulässig, zum Beispiel durch das Gutachten eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

Dieser Bescheid ergeht ohne Vorbehalt der Nachprüfung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Einspruch gegeben. Der Einspruch ist beim Finanzamt Neumarkt schriftlich einzureichen, elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.

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 Zusendung durch einfachen Brief gilt die Bekanntgabe mit dem vierten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt.