

# Bewertungsgesetz: BewG

Kreuziger / Schaffner / Stephany

5., völlig neu bearbeitete Auflage 2021

ISBN 978-3-406-75661-0

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei

[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](http://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](http://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Kreutziger/Schaffner/Stephany  
Bewertungsgesetz

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Bewertungsgesetz

Kommentar

Herausgegeben von

**Dr. Stefan Kreuziger**

Rechtsanwalt und Steuerberater  
Hamburg

**Margit Schaffner**

Diplom-Finanzwirtin und  
Steuerberaterin  
Hamburg

**Ralf Stephany**

Rechtsanwalt und Steuerberater  
Bonn

Bearbeitet von

Dr. Stefan Kreuziger, Margit Schaffner, Ralf Stephany und  
Dr. Dietrich Jacobs

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

5., völlig neu bearbeitete Auflage  
2021



Es haben bearbeitet:

- Dr. Dietrich Jacobs: §§ 11, 12, 109  
Dr. Stefan Kreuzziger: §§ 1–12, 17, 18, 30–32, Vor 95–124, 134–137,  
Vor 199–203, 230, 231  
Margit Schaffner: §§ 13–16, 19–29, 68–94, 129–133, 138, 139,  
145–157, 176–198, 218–229, Vor 243–266  
Ralf Stephany: §§ 33–67, 125–128, 140–144, 158–175, 232–242

Zitierweise:

- Kreuzziger BewG § 1 Rn. 1  
Kreuzziger/*Schaffner* BewG § 13 Rn. 1  
Kreuzziger/*Stephany* BewG § 33 Rn. 1

  
beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

ISBN 978 3 406 75661 0

© 2021 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza  
Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen

CO<sub>2</sub>  
neutral

  
[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Mit dem zum 1.1.2009 in Kraft getretenen Erbschaftsteuerreformgesetz wurden Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts (BStBl. II 2007, 192) umgesetzt und ein Paradigmenwechsel vollzogen. Die Bewertung mit dem gemeinen Wert erfolgt seither durchgängig und einheitlich für alle Vermögensarten.

Nun hat das Bewertungsrecht eine weitere tiefgreifende Änderung erfahren. Nach mehr als zwei Jahrzehnten andauernder Reformbemühungen ist die Einheitsbewertung von Grundbesitz für Grundsteuerzwecke nun endgültig zum Auslaufmodell geworden. Mit Wirkung vom 1.1.2025 werden die Regelungen für die Einheitsbewertung aufgehoben.

Gerade noch rechtzeitig vor Ablauf der vom Bundesverfassungsgericht auf den 31.12.2019 gesetzten Frist hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuerreformgesetz – GrStRefG) vom 26.11.2019 (BGBl. 2019 I 1794) die Weichen für eine verfassungskonforme Regelung gestellt.

Die ab 1.1.2025 geltenden Neuregelungen finden sich im neu eingefügten Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG). Dabei entsprechen die in den §§ 218–231 enthaltenen Vorschriften für die Feststellung der Grundsteuerwerte in wesentlichen Zügen den bisher für die Einheitsbewertung maßgebenden Regelungen.

Mit dem GrStRefG ist die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den §§ 232–242 mit Wirkung ab 2025 völlig neu konzipiert worden. Während bislang in den alten Bundesländern bei der Bewertung das Eigentümerprinzip im Rahmen der Einheitsbewertung mit Wirtschafts- und Wohnungswert maßgeblich war, galt für die neuen Bundesländer seit der Wiedervereinigung der Ersatz-Wirtschaftswert, welcher auf eine Nutzerbewertung abgestellt hat. Zukünftig gilt bundesweit das Eigentümerprinzip für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Die Bewertung der Wohnhäuser auf den landwirtschaftlichen Hofflächen erfolgt zukünftig im Rahmen des Bewertungsgrundvermögens.

Für das Grundvermögen ist die Grundsteuerwertermittlung in den §§ 243–262 neu normiert worden. Dabei werden die von der Einheitsbewertung bekannten Bewertungsverfahren zeitgemäß fortentwickelt.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes im Art. 72, 105 und 125b vom 15.11.2019 (BGBl. 2019 I 1546) wird dem Bund ausdrücklich die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer übertragen. Damit erhalten die Länder die Befugnis (Öffnungsklausel), von dem im BewG normierten Bundesmodell eigene abweichende landesrechtliche Regelungen zur Bewertung des Grundbesitzes für Grundsteuerzwecke zu schaffen.

Bislang haben die Bundesländer nicht angekündigt, für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen. Anders sieht es bei der Bewertung des Grundvermögens aus. Die Hälfte der Bundesländer wird sich dem Bundesmodell anschließen. Ungefähr

## Vorwort

die Hälfte strebt allerdings eigene Modelle an. Zwei Bundesländer sind noch völlig unentschlossen.

Am 16.12.2019 wurden zudem die längst überfälligen Erbschaftsteuer-richtlinien (ErbStR) veröffentlicht (BStBl. I 2019, Sondernummer 1, 2). Damit sind u.a. die mit dem Gesetz zur Anpassung des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes vom 4.11.2016 (BStBl. I 2016, 1202) reformierten Verschonungsregelungen beim Betriebsvermögen verwaltungsmäßig eindeutig geregelt.

Die vorliegende, völlig neu bearbeitete 5. Auflage berücksichtigt daneben den Artikel 25 des Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12.12.2019 (BGBl. 2019 I 2451) sowie den Artikel 30 des Jahressteuergesetzes vom 21.12.2020 (BGBl. 2020 I 3096).

Auch mit der 5. Auflage dieses Kommentars verfolgen die Verfasser die Absicht, das Bewertungsgesetz kurz, aber dennoch prägnant und auf wissenschaftlicher Grundlage zu kommentieren. Angestrebt wird eine schnelle und übersichtliche Information des Benutzers. Es werden nicht nur die einschlägige Rechtsprechung und die Rechtsmeinungen anderer Autoren dargestellt, sondern auch eigene, zum Teil kritische Meinungen wiedergegeben.

Die Verfasser aus Wissenschaft, Finanzverwaltung und Beratung sind ausgewiesene Praktiker auf dem Gebiet des Bewertungsrechts. Sie hoffen, dass sich das Werk als wertvoller Helfer für alle diejenigen erweist, die sich in der täglichen – und auch nicht alltäglichen – Praxis mit Fragen des Bewertungsrechts zu befassen haben.

Die Verfasser danken Herrn Dr. Dietrich Jacobs, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Hamburg, für seine wertvolle Mitarbeit an diesem Kommentar, insbesondere der Mitkommentierung von §§ 11, 12 und 109. Unser Dank gilt ferner dem Verlag C.H.BECK, insbesondere Herrn Franz Greiling, für die vielfältige Unterstützung, auch technischer Art, und die wertvollen Anregungen bei der Umsetzung dieses Buchprojektes.

Die Neuauflage hat den Rechtsstand 31.1.2021. Rechtsprechung, Verwaltungsanweisungen und Literatur wurden umfassend eingearbeitet und sind bis Ende Januar 2021 berücksichtigt.

Für Hinweise und Anregungen aus dem Leserkreis sind die Verfasser sehr dankbar.

Hamburg/Bonn im Februar 2021

*Die Verfasser*

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XV
Einleitung .....	1

## Bewertungsgesetz (BewG)

### Erster Teil. Allgemeine Bewertungsvorschriften

§ 1 Geltungsbereich .....	12
§ 2 Wirtschaftliche Einheit .....	15
§ 3 Wertermittlung bei mehreren Beteiligten .....	24
§ 3a (aufgehoben) .....	26
Vorbemerkungen zu §§ 4–8: Bedingung/Befristung .....	26
§ 4 Aufschiebend bedingter Erwerb .....	28
§ 5 Auflösend bedingter Erwerb .....	29
§ 6 Aufschiebend bedingte Lasten .....	31
§ 7 Auflösend bedingte Lasten .....	32
§ 8 Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt .....	33
§ 9 Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert .....	34
§ 10 Begriff des Teilwerts .....	40
§ 11 Wertpapiere und Anteile .....	44
§ 12 Kapitalforderungen und Schulden .....	75
§ 13 Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen .....	103
§ 14 Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen .....	110
§ 15 Jahreswert von Nutzungen und Leistungen .....	115
§ 16 Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen .....	118

### Zweiter Teil. Besondere Bewertungsvorschriften

§ 17 Geltungsbereich .....	120
§ 18 Vermögensarten .....	121

### Erster Abschnitt: Einheitsbewertung

#### A. Allgemeines

§ 19 Feststellung von Einheitswerten .....	122
§ 20 Ermittlung des Einheitswerts (in der Fassung bis 31.12.2024) .....	130
§ 20 Abweichende Feststellung von Besteuerungsgrundlagen aus Billigkeitsgründen (in der Fassung ab 1.1.2025) .....	130
§ 21 Hauptfeststellung .....	131
§ 22 Fortschreibungen .....	133
§ 23 Nachfeststellung .....	143
§ 24 Aufhebung des Einheitswerts .....	146
§ 24a Änderung von Feststellungsbescheiden .....	147
§ 25 Nachholung einer Feststellung .....	149
§ 26 Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten oder Lebenspartnern .....	150
§ 27 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen .....	151
§ 28 Erklärungspflicht .....	153
§ 29 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen .....	154



# Inhaltsverzeichnis

§ 30	Abrundung	157
§ 31	Bewertung von ausländischem Sachvermögen	157
§ 32	Bewertung von inländischem Sachvermögen	161

## B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

### I. Allgemeines

§ 33	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	162
§ 34	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	176
§ 35	Bewertungsstichtag	186
§ 36	Bewertungsgrundsätze	187
§ 37	Ermittlung des Ertragswerts	189
§ 38	Vergleichszahl, Ertragsbedingungen	191
§ 39	Bewertungsstützpunkte	195
§ 40	Ermittlung des Vergleichswerts	197
§ 41	Abschläge und Zuschläge	200
§ 42	Nebenbetriebe	204
§ 43	Abbauland	206
§ 44	Geringstland	207
§ 45	Unland	207
§ 46	Wirtschaftswert	208
§ 47	Wohnungswert	209
§ 48	Zusammensetzung des Einheitswerts	211
§ 48a	Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen	211
§ 49	Verteilung des Einheitswerts	213

### II. Besondere Vorschriften

#### a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 50	Ertragsbedingungen	213
§ 51	Tierbestände	215
§ 51a	Gemeinschaftliche Tierhaltung	220
§ 52	Sonderkulturen	226

#### b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 53	Umlaufende Betriebsmittel	227
§ 54	Bewertungsstichtag	228
§ 55	Ermittlung des Vergleichswerts	228

#### c) Weinbauliche Nutzung

§ 56	Umlaufende Betriebsmittel	231
§ 57	Bewertungsstützpunkte	232
§ 58	Innere Verkehrslage	233

#### d) Gärtnerische Nutzung

§ 59	Bewertungsstichtag	233
§ 60	Ertragsbedingungen	234
§ 61	Anwendung des vergleichenden Verfahrens	234

#### e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

§ 62	Arten und Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung	235
------	---	-----

## III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

§ 63	Bewertungsbeirat .....	237
§ 64	Mitglieder .....	237
§ 65	Aufgaben .....	238
§ 66	Geschäftsführung .....	239
§ 67	Gutachterausschuß .....	239

## C. Grundvermögen

Vorbemerkungen zu den §§ 68–94 .....	240
--------------------------------------	-----

### I. Allgemeines

§ 68	Begriff des Grundvermögens .....	240
§ 69	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen .....	245
§ 70	Grundstück .....	248
§ 71	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	251

### II. Unbebaute Grundstücke

§ 72	Begriff .....	252
§ 73	Baureife Grundstücke .....	258

### III. Bebaute Grundstücke

#### a) Begriff und Bewertung

§ 74	Begriff .....	259
§ 75	Grundstücksarten .....	260
§ 76	Bewertung .....	267
§ 77	Mindestwert .....	271

#### b) Verfahren

##### 1. Ertragswertverfahren

§ 78	Grundstückswert .....	272
§ 79	Jahresrohmiete .....	274
§ 80	Vervielfältiger .....	280
§ 81	Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung .....	284
§ 82	Ermäßigung und Erhöhung .....	285

##### 2. Sachwertverfahren

§ 83	Grundstückswert .....	292
§ 84	Bodenwert .....	293
§ 85	Gebäudewert .....	297
§ 86	Wertminderung wegen Alters .....	299
§ 87	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden .....	303
§ 88	Ermäßigung und Erhöhung .....	304
§ 89	Wert der Außenanlagen .....	308
§ 90	Angleichung an den gemeinen Wert .....	309

### IV. Sondervorschriften

§ 91	Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	313
§ 92	Erbaurecht .....	314
§ 93	Wohnungseigentum und Teileigentum .....	322
§ 94	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	326

# Inhaltsverzeichnis

## D. Betriebsvermögen

Vorbemerkungen zu den §§ 95–109 Betriebsvermögen .....	330
§ 95 Begriff des Betriebsvermögens .....	334
§ 96 Freie Berufe .....	348
§ 97 Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen .....	350
§ 98 (aufgehoben) .....	368
§ 98a aF Bewertungsgrundsätze .....	368
§ 99 Betriebsgrundstücke .....	369
§§ 100 bis 102 (aufgehoben) .....	372
§ 103 Schulden und sonstige Abzüge .....	372
§§ 103a bis 108 (aufgehoben) .....	379
§ 109 Bewertung .....	379
§ 109a (aufgehoben) .....	382

### Zweiter Abschnitt: Sondervorschriften und Ermächtigungen

§§ 110 bis 120 (aufgehoben) .....	382
§ 121 Inlandsvermögen .....	382
§ 121a Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1964 .....	397
§ 121b (aufgehoben) .....	398
§ 122 Besondere Vorschriften für Berlin (West) .....	398
§ 123 Ermächtigungen .....	399
§ 124 (aufgehoben) .....	399

### Dritter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Vermögen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet

#### A. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 125 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen .....	399
§ 126 Geltung des Ersatzwirtschaftswerts .....	405
§ 127 Erklärung zum Ersatzwirtschaftswert .....	407
§ 128 Auskünfte, Erhebungen, Mitteilungen, Abrundung .....	407

#### B. Grundvermögen

Vorbemerkung zu den §§ 129–133 .....	407
§ 129 Grundvermögen .....	408
§ 129a Abschläge bei Bewertung mit einem Vielfachen der Jahresrohmiete ..	408
§ 130 Nachkriegsbauten .....	408
§ 131 Wohnungseigentum und Teileigentum, Wohnungserbaurecht und Teilerbaurecht .....	409
§ 132 Fortschreibung und Nachfeststellung der Einheitswerte 1935 .....	410
§ 133 Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1935 .....	410

#### C. Betriebsvermögen

§§ 134 bis 136 (aufgehoben) .....	412
§ 137 Bilanzposten nach dem D-Markbilanzgesetz .....	412

### Vierter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuer ab 1. Januar 1997

Vorbemerkungen zu den §§ 138 und 139 .....	414
--	-----

# Inhaltsverzeichnis

## A. Allgemeines

§ 138	Feststellung von Grundbesitzwerten .....	414
§ 139	Abrundung .....	415

## B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 140	Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	416
§ 141	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft .....	419
§ 142	Betriebswert .....	422
§ 143	Wert der Betriebswohnungen und des Wohnteils .....	433
§ 144	Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwerts .....	436

## C. Grundvermögen

Vorbemerkung zu den §§ 145–150 .....	436
--------------------------------------	-----

### I. Unbebaute Grundstücke

§ 145	Unbebaute Grundstücke .....	436
-------	-----------------------------	-----

### II. Bebaute Grundstücke

§ 146	Bebaute Grundstücke .....	443
§ 147	Sonderfälle .....	451
§ 148	Erbbaurecht .....	456
§ 148a	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	462
§ 149	Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	464
§ 150	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	471

## Fünfter Abschnitt: Gesonderte Feststellungen

§ 151	Gesonderte Feststellungen .....	472
§ 152	Örtliche Zuständigkeit .....	479
§ 153	Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist .....	480
§ 154	Beteiligte am Feststellungsverfahren .....	483
§ 155	Rechtsbehelfsbefugnis .....	485
§ 156	Außenprüfung .....	486

## Sechster Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz, von nicht notierten Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Betriebsvermögen für die Erbschaftsteuer ab 1. Januar 2009

### A. Allgemeines

§ 157	Feststellung von Grundbesitzwerten, von Anteilswerten und von Betriebsvermögenswerten .....	487
-------	---	-----

### B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

#### I. Allgemeines

§ 158	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	489
§ 159	Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen .....	498
§ 160	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft .....	500
§ 161	Bewertungsstichtag .....	506

# Inhaltsverzeichnis

§ 162	Bewertung des Wirtschaftsteils .....	507
§ 163	Ermittlung der Wirtschaftswerte .....	513
§ 164	Mindestwert .....	525
§ 165	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert .....	531
§ 166	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert .....	533
§ 167	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils .....	536
§ 168	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft .....	539

## II. Besonderer Teil

### a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 169	Tierbestände .....	543
§ 170	Umlaufende Betriebsmittel .....	544

### b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 171	Umlaufende Betriebsmittel .....	545
§ 172	Abweichender Bewertungsstichtag .....	545

### c) Weinbauliche Nutzung

§ 173	Umlaufende Betriebsmittel .....	545
-------	---------------------------------	-----

### d) Gärtnerische Nutzung

§ 174	Abweichende Bewertungsverhältnisse .....	545
-------	--	-----

### e) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 175	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen .....	546
-------	---	-----

## C. Grundvermögen

### I. Allgemeines

§ 176	Grundvermögen .....	547
§ 177	Bewertung .....	549

### II. Unbebaute Grundstücke

§ 178	Begriff der unbebauten Grundstücke .....	550
§ 179	Bewertung der unbebauten Grundstücke .....	552

### III. Bebaute Grundstücke

§ 180	Begriff der bebauten Grundstücke .....	558
§ 181	Grundstücksarten .....	559
§ 182	Bewertung der bebauten Grundstücke .....	563
§ 183	Bewertung im Vergleichswertverfahren .....	565
§ 184	Bewertung im Ertragswertverfahren .....	568
§ 185	Ermittlung des Gebäudeertragswerts .....	571
§ 186	Rohrertrag des Grundstücks .....	576
§ 187	Bewirtschaftungskosten .....	579
§ 188	Liegenschaftszinssatz .....	581
§ 189	Bewertung im Sachwertverfahren .....	582
§ 190 aF	Ermittlung des Gebäudesachwerts .....	585
§ 190 nF	Ermittlung des Gebäudesachwerts .....	589
§ 191	Wertzahlen .....	598

## IV. Sonderfälle

§ 192	Bewertung in Erbbaurechtsfällen	598
§ 193	Bewertung des Erbbaurechts	599
§ 194	Bewertung des Erbbaugrundstücks	603
§ 195	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	606
§ 196	Grundstücke im Zustand der Bebauung	608
§ 197	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	609

## V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

§ 198	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	609
-------	---	-----

## D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen

Vorbemerkungen zu §§ 199–203		611
§ 199	Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens	614
§ 200	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	619
§ 201	Ermittlung des Jahresertrags	623
§ 202	Betriebsergebnis	625
§ 203	Kapitalisierungsfaktor	630
§§ 204 bis 217 (unbesetzt)		632

## Siebenter Abschnitt: Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

Vorbemerkungen zu den §§ 218–263		632
----------------------------------	--	-----

### A. Allgemeines

§ 218	Vermögensarten	633
§ 219	Feststellung von Grundsteuerwerten	634
§ 220	Ermittlung der Grundsteuerwerte	635
§ 221	Hauptfeststellung	635
§ 222	Fortschreibungen	636
§ 223	Nachfeststellung	640
§ 224	Aufhebung des Grundsteuerwerts	641
§ 225	Änderung von Feststellungsbescheiden	642
§ 226	Nachholung einer Feststellung	643
§ 227	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	643
§ 228	Erklärungs- und Anzeigepflicht	644
§ 229	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	647
§ 230	Abrundung	649
§ 231	Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	649

### B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

#### I. Allgemeines

§ 232	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	649
§ 233	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	654
§ 234	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	657
§ 235	Bewertungsstichtag	661
§ 236	Bewertungsgrundsätze	662
§ 237	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	666
§ 238	Zuschläge zum Reinertrag	672
§ 239	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	675
§ 240	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	677

# Inhaltsverzeichnis

## II. Besondere Vorschriften

### a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 241	Tierbestände .....	679
-------	--------------------	-----

### b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 242	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen .....	684
-------	---	-----

## C. Grundvermögen

### I. Allgemeines

Vorbemerkung zu den §§ 243–262 .....	686
§ 243 Begriff des Grundvermögens .....	687
§ 244 Grundstück .....	688
§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz .....	690

### II. Unbebaute Grundstücke

§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke .....	690
§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke .....	691

### III. Bebaute Grundstücke

§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke .....	694
§ 249 Grundstücksarten .....	694
§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke .....	698
§ 251 Mindestwert .....	699
§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren .....	699
§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags .....	702
§ 254 Rohertrag des Grundstücks .....	704
§ 255 Bewirtschaftungskosten .....	706
§ 256 Liegenschaftszinssätze .....	707
§ 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts .....	709
§ 258 Bewertung im Sachwertverfahren .....	710
§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts .....	712
§ 260 Wertzahlen .....	716

### IV. Sonderfälle

§ 261 Erbbaurecht .....	716
§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	717

### V. Ermächtigungen

§ 263 Ermächtigungen .....	717
----------------------------	-----

## Dritter Teil. Schlussbestimmungen

§ 264 Bekanntmachung .....	718
§ 265 Anwendungsvorschriften .....	719
§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils ...	720

## Anhang

### I. Anlagen zum Bewertungsgesetz

Anlage 1 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf .....	723
---	-----

# Inhaltsverzeichnis

Anlage 2	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit .....	725
Anlage 3	Mietwohngrundstücke Vervielfältiger .....	726
Anlage 4	Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete bis zu 50 % Vervielfältiger .....	727
Anlage 5	Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete von mehr als 50 % Vervielfältiger .....	728
Anlage 6	Geschäftsgrundstücke Vervielfältiger .....	729
Anlage 7	Einfamilienhäuser Vervielfältiger .....	730
Anlage 8	Zweifamilienhäuser Vervielfältiger .....	731
Anlage 9	(aufgehoben) .....	731
Anlage 9a	Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro .....	732
Anlagen 10	bis 13 (aufgehoben) .....	733
Anlage 14	Landwirtschaftliche Nutzung .....	733
Anlage 15	Forstwirtschaftliche Nutzung .....	747
Anlage 15a	Forstwirtschaftliche Nutzung .....	748
Anlage 16	Weinbauliche Nutzung .....	749
Anlage 17	Gärtnerische Nutzung .....	749
Anlage 18	Sondernutzungen .....	750
Anlage 19	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf .....	750
Anlage 20	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit .....	752
Anlage 21	Vervielfältiger .....	753
Anlage 22	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	759
Anlage 23	Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten) .....	760
Anlage 24	Ermittlung des Gebäuderegelerstellungswerts .....	761
Anlage 25	Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Absatz 1 Nummer 1 BewG und Wohnungseigentum nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 BewG .....	786
Anlage 26	Abzinsungsfaktoren .....	787
Anlage 27	Landwirtschaftliche Nutzung .....	793
Anlage 28	Forstwirtschaftliche Nutzung .....	794
Anlage 29	Weinbauliche Nutzung .....	796
Anlage 30	Gärtnerische Nutzung .....	797
Anlage 31	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbau- land, Geringstand und Unland .....	798
Anlage 32	Nutzungsart Hofstelle .....	799
Anlage 33	Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände .....	799
Anlage 34	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf .....	800
Anlage 35	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit .....	801
Anlage 36	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern .....	802
Anlage 37	Vervielfältiger .....	803
Anlage 38	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	813
Anlage 39	Ermittlung des Rohertrags .....	814



# Inhaltsverzeichnis

Anlage 40	Bewirtschaftungskosten .....	819
Anlage 41	Abzinsungsfaktoren .....	820
Anlage 42	Normalherstellungskosten .....	830
Anlage 43	Wertzahlen .....	832

## II. Anlagen zu den BewRGr

### Anlagen 1 bis 8: Vervielfältigertabellen nach der Gemeindegröße

Anlage 1	Gemeindegröße: bis 2000 Einwohner .....	833
Anlage 2	Gemeindegröße: über 2000 bis 5000 Einwohner .....	835
Anlage 3	Gemeindegröße: über 5000 bis 10 000 Einwohner .....	836
Anlage 4	Gemeindegröße: über 10 000 bis 50 000 Einwohner .....	837
Anlage 5	Gemeindegröße: über 50 000 bis 100 000 Einwohner .....	838
Anlage 6	Gemeindegröße: über 100 000 bis 200 000 Einwohner .....	839
Anlage 7	Gemeindegröße: über 200 000 bis 500 000 Einwohner .....	840
Anlage 8	Gemeindegröße: über 500 000 Einwohner .....	841
Anlage 9	Tabelle zu § 82 Abs. 1 Nr. 3 BewG .....	842
Anlage 9a	Tabelle zu § 92 Abs. 4 und § 94 Abs. 3 BewG .....	843
Anlage 10	Darstellung der Ermittlung des Grundstückswerts im Sachwertverfahren .....	843
Anlage 11 und 12	(hier nicht abgedruckt) .....	843

### Anlagen 13 bis 17a Tabellen zur Berechnung des Raummeterpreises

Anlage 13	Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung bei Gebäuden .....	844
Anlage 14	Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für Fabrikgrundstücke .....	847
Anlage 15	Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für bestimmte andere Geschäftsgrundstücke und für sonstige bebaute Grundstücke in bestimmten Fällen .....	854
Anlage 16	Bauteil-Preistabelle für die im Sachwertverfahren zu bewertenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser .....	860
Anlage 17	Durchschnittspreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für einzelne Außenanlagen .....	863
Anlage 17a	Erlaß betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewR. Gr angegebenen Preise .....	865

## III. Anlagen zu § 14 Abs. 1 BewG

1.	Schreiben betr. Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2020 .....	869
2.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2019 .....	873
3.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2018 .....	876
4.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2017 .....	877
5.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2016 .....	881
6.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2015 .....	884

## Inhaltsverzeichnis

7.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2014 .....	884
8.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2013 .....	885
	<b>IV. Umsetzungsstand der Grundsteuerreform in den Ländern ..</b>	<b>889</b>
	<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>891</b>

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG