

# 40. Ergänzungslieferung

Rössler / Troll

2025  
ISBN 978-3-8006-7809-9  
Vahlen

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

**Rössler/Troll**  
**Bewertungsgesetz**

**Anweisung zum Einordnen**  
**der 40. Ergänzungslieferung Oktober 2025**

<b>Herauszunehmen:</b>	<b>Zahl der Blätter</b>	<b>Einzufügen:</b>	<b>Zahl der Blätter</b>
<b>Band 1</b>			
Titelblatt, Geleitwort . . . . .	2	Titelblatt, Geleitwort . . . . .	3
<b>Inhalt</b> 9/10 . . . . .	1	<b>Inhalt</b> 9/10 . . . . .	1
<b>§ 9</b> 1–6. . . . .	3	<b>§ 9</b> 1–6a. . . . .	4
<b>Band 2</b>			
Titelblatt . . . . .	1	Titelblatt . . . . .	1
<b>§ 153</b> 7–12 . . . . .	3	<b>§ 153</b> 7–12a . . . . .	4
<b>§ 176</b> 1–4 . . . . .	2	<b>§ 176</b> 1–4 . . . . .	2
<b>§ 179</b> 1–14 . . . . .	7	<b>§ 179</b> 1–14 . . . . .	7
<b>§ 183</b> 5–14. . . . .	5	<b>§ 183</b> 5–14. . . . .	5
<b>§§ 184–188</b> 9–24a . . . . .	9	<b>§§ 184–188</b> 9–24a . . . . .	10
<b>§§ 189–191</b> 9–12 . . . . .	2	<b>§§ 189–191</b> 9–12a . . . . .	3
21–34 . . . . .	7	21–34 . . . . .	7
<b>§ 196</b> 1–4 . . . . .	2	<b>§ 196</b> 1–4. . . . .	2
<b>§ 198</b> 7/8 . . . . .	1	<b>§ 198</b> 7–8a. . . . .	2
19–38 . . . . .	11	19–40. . . . .	11
<b>§ 219</b> 1– <b>§ 230</b> 4 . . . . .	57	<b>§ 219</b> 1– <b>§ 230</b> 4 . . . . .	60
<b>Vor</b> <b>§§ 232–242</b> 1– <b>§ 262</b> 6 . . . . .	159	<b>Vor</b> <b>§§ 232–242</b> 1– <b>§ 262</b> 6 . . . . .	176
<b>Vor</b> <b>HGrStG</b> 1– <b>HGrStG</b> <b>§ 2</b> 10	10	<b>Vor</b> <b>HGrStG</b> 1– <b>HGrStG</b> <b>§ 2</b> 10	10
<b>HGrStG</b> <b>§ 5</b> 1–8 . . . . .	4	<b>HGrStG</b> <b>§ 5</b> 1–8a. . . . .	5
<b>HGrStG</b> <b>§ 6</b> 1– <b>HGrStG</b> <b>§ 7</b> 8 . . . . .	6	<b>HGrStG</b> <b>§ 6</b> 1– <b>HGrStG</b> <b>§ 7</b> 8 . . . . .	6
<b>HGrStG</b> <b>§ 12</b> 1–4 . . . . .	2	<b>HGrStG</b> <b>§ 12</b> 1–4 . . . . .	2
<i>Hinter NWGrStHsG §§ 3, 4 2 einzufügen:</i>			
<b>Vor</b> <b>GrStHsGRP</b> 1–			
<b>GrStHsGRP</b> <b>§§ 2, 3</b> 2 . . . . .			
Insgesamt herauszunehmen:	294	Insgesamt einzufügen:	327

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**RÖSSLER / TROLL**

**BEWERTUNGSGESETZ**

**mit Ländergrundsteuergesetzen**

Kommentar

bearbeitet von

RAYMOND HALACZINSKY

Ministerialrat a. D. im  
Bundesministerium der Finanzen

DIRK EISELE

Dipl.-Finanzwirt (FH)  
Ministerialrat im Ministerium der  
Finanzen Rheinland-Pfalz

STEFFEN WIEGAND

Dipl. Finanzwirt (FH)  
Steuerberater

**beck-shop.de**  
begründet von  
DR. RUDOLF RÖSSLER DR. MAX TROLL  
**DIE FACHBUCHHANDLUNG**

**Stand: 15. Oktober 2025**  
(40. Ergänzungslieferung)

**Band 1: §§ 1–150 BewG**

VERLAG FRANZ VAHLEN MÜNCHEN

Dieses Titelblatt stammt aus der 40. Ergänzungslieferung Oktober 2025  
ISBN 978 3 8006 7809 9  
die an die 39. Ergänzungslieferung Januar 2025 anschließt.

### **Bearbeiterverzeichnis**

*Raymond Halaczinsky:*

Einführung, §§ 1–10, 19–32, 68–94, 121a, 151–157, 176–198,  
218–231, 263–266 BewG

*Dirk Eisele:*

§§ 11–18, 95–121, 122–137, 158–175, 199–203, 243–262 BewG; BayGrStG;  
BlnGrStMG; BremGrStMG; HmbGrStG; NdsGrStG; GrStG-Saar; SächsGrStMG

*Steffen Wiegand:*

§§ 33–67, 232–242 BewG; BWLGrStG; HessGrStG; NWGrStHsG;  
GrStHsGRP; SHGrStHsG; GrStHsG-LSA

### **Zitievorschlag**

Halaczinsky, in Rössler/Troll, BewG, § ... Anm. ....

Eisele, in Rössler/Troll, BewG, § ... Anm. ....

Eisele, in Rössler/Troll, BayGrStG, Art. .... Anm. ....

Wiegand, in Rössler/Troll, BewG, § ... Anm. ....

Wiegand, in Rössler/Troll, BWLGrStG, § ... Anm. ....

**beck-shop.de**  
vahlen.de

Grundwerk 978 3 8006 2213 9 ergänzt bis 978 3 8006 7809 9  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

© 2025 Verlag Franz Vahlen GmbH

Wilhelmstraße 9, 80801 München

[info@vahlen.de](mailto:info@vahlen.de)

Druck und Bindung: Druckerei C.H.Beck, Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH  
Gewerbestraße 17, 35633 Lahnau



[vahlen.de/nachhaltig](http://vahlen.de/nachhaltig)  
[produktsicherheit.vahlen.de](http://produktsicherheit.vahlen.de)

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## **Geleitwort** **zur 40. Ergänzungslieferung Oktober 2025**

Mit der vorliegenden 40. Ergänzungslieferung sind insbesondere die Vorschriften zur Ermittlung der Grundbesitzwerte für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungsteuer und für Zwecke der Grunderwerbsteuer (sog. Ersatzbemessungsgrundlage in Ausnahmefällen) sowie zur Feststellung von Grundsteuerwerten im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens nach Maßgabe des Grundsteuer-Reformgesetzes (Bundesmodell) unter Berücksichtigung aktueller Rechtsänderungen, Rechtsprechung und Literaturmeinungen umfangreich überarbeitet worden. Was die Kommentierung der Vorschriften zur Ermittlung der Grundsteuerwerte (erstmals für die Grundsteuer des Jahres 2025) anlangt, sind in die hiesige Ergänzungslieferung die koordinierten Ländererlasse v. 30.4.2025 (BStBl. I S. 1226, 1273) zur grundsteuerlichen Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie des Grundvermögens umfassend eingeflossen.

Im Anhang „Ländergrundsteuergesetze“ wurde die Kommentierung des Hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) umfassend überarbeitet und auf den aktuellen Gesetzesstand gebracht. Dies ermöglicht eine vertiefte Beurteilung, ob die Ermittlung des Grundsteuerwerts und des darauf basierenden Messbetrags für hessische Grundstücke rechtsfehlerfrei erfolgt ist.

Mit Urteil v. 23.1.2025 (3 K 663/24, EFG S. 645 – Rev. BFH II R 12/05) hat das Hessische Finanzgericht entschieden, dass das HGrStG in seiner derzeitigen Ausgestaltung verfassungsgemäß ist. Das Gericht hat insbesondere das für die Bemessung maßgebliche Flächen-Faktor-Modell als mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar angesehen. Damit liegt erstmals eine obergerichtliche Entscheidung vor, die die Verfassungsmäßigkeit eines Landesgrundsteuergesetzes ausdrücklich bejaht.

Gleichwohl ist zu betonen, dass eine abschließende verfassungsgerichtliche Klärung durch das Bundesverfassungsgericht bislang aussteht. In der Literatur und Rechtsprechung werden weiterhin Bedenken geäußert, ob die typisierende Bewertungssystematik des Flächen-Faktor-Modells in allen Fallgruppen zu hinreichend gleichheitsgerechten Ergebnissen führt. Dies betrifft insbesondere die Berücksichtigung von Lageeinflüssen und Bodenrichtwerten, die im Einzelfall zu erheblichen Wertabweichungen führen können.

Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass trotz der gerichtlichen Bestätigung des HGrStG im Grundsatz weiterhin die Möglichkeit besteht, gegen konkrete Feststellungs- oder Messbescheide vorzugehen, sofern Anwendungsfehler oder atypische Grundstücksverhältnisse vorliegen. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Beschluss des VG Hannover v. 1.7.2025 (7 B 1771/25, KommJur S. 371) zu den Rechtsschutzmöglichkeiten hinzuweisen, der verdeutlicht, dass die gerichtliche Überprüfung individueller Bewertungsentscheidungen weiterhin offen bleibt.

Hauptthema für Steuerpflichtige und deren Beraterschaft ist nach wie vor, ob die Grundsteuerreform verfassungsgemäß umgesetzt worden ist. Hierzu ist eine

## Geleitwort

Vielzahl von Klagen anhängig. Grundlegende Entscheidungen des Bundesfinanzhofs (BFH) und möglicherweise des Bundesverfassungsgerichts bleiben abzuwarten.

Nach derzeitigem Stand haben die Finanzgerichte die Auffassung vertreten, dass die Vorschriften zur Ermittlung der Grundsteuerwerte nach dem Bewertungsgesetz (sog. Bundesmodell) verfassungsgemäß sind. Sie sind entsprechend der Rspr. des BFH (Beschlüsse v. 27.5.2024 II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV), BStBl. II S. 543) der Auffassung, dass durch den in Absatz 2 ergänzten § 220 BewG mit der Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Werts für die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie des Grundvermögens eine möglicherweise verfassungswidriger Überbewertung vermieden wurde und übrigen die pauschale Grundsteuerbewertung (unabhängig vom eigentlichen Verkehrswert) hingenommen werden muss. In diesem Kontext ist u. a. auf die Entscheidung des FG Köln v. 19.9.2024 4 K 2189/23, EFG S. 1885 (Rev. BFH II R 25/24), des Sächs. FG v. 1.10.2024 2 K 737/23 (Rev. BFH II R 31/24), des FG Berlin-Brandenburg v. 4.12.2024 4 K 3142/23 EFG 2025 S. 414 (Rev. BFH II R 3/25) sowie 4 K 3170/22 sowie des FG Düsseldorf v. 26.2.2025 11 K2309/23 BG, EFG S. 772 (Rev. BFH II R 22/25) hinzuweisen. In den Revisionsverfahren II R 25/24, II R 31/24 sowie II R 3/25 hatten am 12.11.2025 die mündlichen Verhandlungen vor dem BFH stattgefunden. Mit den entsprechenden Entscheidungen des BFH dürfte somit in naher Zukunft zu rechnen sein.

Der Befund der Verfassungskonformität gilt derzeit auch für die Grundsteuergesetze der Länder (so etwa FG Ba-Wü v. 11.6.2024 8 K 1582/23, EFG S. 1997 (Rev. BFH II R 26/24); Parallelentscheidung: FG Ba-Wü v. 11.6.2024 8 K 2368/22, EFG S. 1984). Hierzu sind ebenfalls Revisionen beim Bundesfinanzhof anhängig.

Allgemein gilt: Eine Klage gegen den Grundsteuerbescheid kann (allein) mit dem Einwand, der Messbetrag und der für diesen vorgreifliche Grundsteuerwert seien fehlerhaft (ermittelt), keinen Erfolg haben, weil der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes für den Grundsteuerbescheid als Folgebescheid bindend ist. Näheres zu Rechtsbehelfen im Bereich der Grundsteuer vgl. aktualisierte Kommentierung der §§ 219, 220 BewG.

Neben der grundsätzlichen Fragestellung der Verfassungsmäßigkeit richtet sich das Augenmerk mehr und mehr auch auf die Einhaltung der eigentlichen Bewertungsregelungen. Dies gilt neben der Grundsteuer vor allem auch für die erbschaft-/schenkungsteuerliche Grundbesitzbewertung. Gerade zur Bewertung im engeren Sinne sind die Erläuterungen und Kommentierung des Bewertungsgesetzes und der Landesgrundsteuergesetze Schwerpunkte dieses Kommentars.

Anzumerken ist zudem, dass die bisherigen die Einheitsbewertung des Grundbesitzes betreffenden Vorschriften nur noch für „Altfälle“ bis Stichtag 1.1.2024 gelten. Die Kommentierung dieser Vorschriften wird im Hinblick auf noch anhängige bzw. anhängig werdende Rechtsbehelfe übergangsweise weiterhin vorgehalten, zumal auch noch nach dem 31.12.2024 Einheitswerte mit letztmaligem Feststellungszeitpunkt 1.1.2024 innerhalb offener Feststellungsfrist ergehen können.

Der so auf den neuesten Stand gebrachte Kommentar bietet somit in gewohnt zuverlässiger Weise aktuelle Informationen und wertvolle Hilfen zur Ermittlung/Feststellung und Überprüfung der Wertansätze nach dem Bewertungsgesetz sowie den Grundsteuergesetzen verschiedener Länder, in denen primär vom Bundesrecht

## Geleitwort

abweichende Bewertungsregelungen normiert werden. Zudem erleichtert das Werk die Gestaltungs- und Erklärungsberatung in diesen komplexen Rechtsbereichen.

Besonderer Dank für das Gelingen dieser Ergänzungslieferung gilt einmal mehr dem zuständigen Lektor des Verlags, Herrn Hans Theismann, und dessen Mitarbeiterin, Frau Simone Heit, die mit gewohnter Sorgfalt und Umsicht die Autoren bei ihrer Arbeit unterstützt haben.

Bonn/Boppard/Berlin, im November 2025

Raymond Halaczinsky

Dirk Eisele

Steffen Wiegand

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## C. Grundvermögen

### I. Allgemeines

- § 243 Begriff des Grundvermögens
- § 244 Grundstück
- § 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz

### II. Unbebaute Grundstücke

- § 246 Begriff der unbebauten Grundstücke
- § 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke

### III. Bebaute Grundstücke

- § 248 Begriff der bebauten Grundstücke
- § 249 Grundstücksarten
- § 250 Bewertung der bebauten Grundstücke
- § 251 Mindestwert
- § 252 Bewertung im Ertragswertverfahren
- § 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags
- § 254 Rohertrag des Grundstücks
- § 255 Bewirtschaftungskosten
- § 256 Liegenschaftszinssätze
- § 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts
- § 258 Bewertung im Sachwertverfahren
- § 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts
- § 260 Wertzahlen

### IV. Sonderfälle

- § 261 Erbbaurecht
- § 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden

### V. Ermächtigungen

- § 263 Ermächtigungen

## Dritter Teil. Schlussbestimmungen

- § 264 Bekanntmachung
- § 265 Anwendungsvorschriften
- § 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils

## Anhang: Ländergrundsteuergesetze

Baden-Württemberg: Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer  
(Landesgrundsteuergesetz – LGrStG)

Bayern: Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)  
Berlin: Berliner Grundsteuermesszahlengesetz (BlnGrStMG)  
Bremen: Bremisches Grundsteuermesszahlengesetz (BremGrStMG)  
Hamburg: Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG)  
Hessen: Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

## Inhalt

Niedersachsen:	Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)
Nordrhein-Westfalen:	Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz (NWGrStHsG)
Rheinland-Pfalz:	Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz (GrStHsGRP)
Saarland:	Gesetz zur Einführung einer Landesgrundsteuer (Saarländisches Grundsteuergesetz – GrStG-Saar)
Sachsen:	Sächsisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermess- zahlen bei der Grundsteuer (Sächsisches Grundsteuer- messzahlengesetz – SächsGrStMG)
Sachsen-Anhalt:	Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt (GrStHsG-LSA)
Schleswig-Holstein:	Schleswig-Holsteinisches Grundsteuerhebesatzgesetz (SHGrStHsG)

## Stichwortverzeichnis

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG