

41. Ergänzungslieferung

Rössler / Troll

2026

ISBN 978-3-8006-7849-5

Vahlen

schnell und portofrei erhältlich bei
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 41. Ergänzungslieferung Mai 2026

Herauszunehmen:	Zahl der Blätter	Einzufügen:	Zahl der Blätter
Band 1			
Titelblatt, Geleitwort	3	Titelblatt, Geleitwort	2
Einführung 1–20.	11	Einführung 1–22.	11
§ 9 9–12.	2	§ 9 9–12a	3
19/20	1	19/20	1
§ 14 1–20.	10	§ 14 1–20a	11
Band 2			
Titelblatt	1	Titelblatt	1
§ 151 5–10.	3	§ 151 5–10a	4
17–24a	5	17–24a	6
39/40	1	39/40	1
§ 153 9/10	1	§ 153 9/10	1
§ 155 1–8.	4	§ 155 1–8.	4
§ 176 1–4.	2	§ 176 1–4.	2
§ 179 1–12.	6	§ 179 1–12a	7
§ 182 5–8.	2	§ 182 5–8.	2
§ 183 5–8.	2	§ 183 5–8a	3
§§ 184–188 21–24a	4	§§ 184–188 21–24a	4
§ 198 7–8a	2	§ 198 7–8a	2
19/20	1	19–20a	2
31–34	2	31–34a	3
§ 218 1–§ 220 10.	18	§ 218 1–§ 220 12.	21
Vor §§ 243–262 1–8	4	Vor §§ 243–262 1–10.	5
Vor LänderGrStG 1–4	2	Vor LänderGrStG 1–4	2
§ 22 BWLGrStG 1–4.	2	§ 22 BWLGrStG 1–6.	3
§ 33 BWLGrStG 1/2	1	§ 33 BWLGrStG 1–6.	3
§ 38 BWLGrStG 1–		§ 38 BWLGrStG 1–	
§ 39 BWLGrStG 2	7	§ 39 BWLGrStG 2	7
§ 40 BWLGrStG 5–		§ 40 BWLGrStG 5–	
§ 62 BWLGrStG 2	31	§ 62 BWLGrStG 2	34
§§ 1–3 BlnGrStMG 1–		§§ 1–3 BlnGrStMG 1–	
§ 13 HmbGrStG 2	40	§ 13 HmbGrStG 2	54
Vor NWGrStHsG 1–8.	4	Vor NWGrStHsG 1–10.	5
§ 2 NWGrStHsG 1–4	2	§ 2 NWGrStHsG 1–4	2

Herauszunehmen:	Zahl der Blätter	Einzufügen:	Zahl der Blätter
§ 1 GrStHsGRP 1–4	2	§ 1 GrStHsGRP 1–4	2
§§ 1, 2 GrStG-Saar 1– SächsGrStMG 4.	4	§§ 1, 2 GrStG-Saar 1– SächsGrStMG 6.	6
Insgesamt herauszunehmen:	180	Insgesamt einzufügen:	214



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

begründet von

DR. RUDOLF RÖSSLER

DR. MAX TROLL

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Stand: 1. Mai 2026
(41. Ergänzungslieferung)

Band 1: §§ 1–150 BewG

VERLAG FRANZ VAHLEN MÜNCHEN

Dieses Titelblatt stammt aus der 41. Ergänzungslieferung Mai 2026
ISBN 978 3 8006 7849 5
die an die 40. Ergänzungslieferung Oktober 2025 anschließt.

Bearbeiterverzeichnis

Raymond Halaczinsky:

Einführung, §§ 1–10, 19–32, 68–94, 121 a, 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

Zitiervorschlag

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
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Grundwerk 978 3 8006 2213 9 ergänzt bis 978 3 8006 7849 5

© 2026 Verlag Franz Vahlen GmbH

Wilhelmstraße 9, 80801 München

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
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 41. Ergänzungslieferung Mai 2026

Mit der vorliegenden 41. Ergänzungslieferung wird der Kommentar zum Bewertungsgesetz und dem landesgesetzlich geregelten Grundsteuerrecht umfassend an den aktuellen Stand von Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur angepasst. Im Mittelpunkt stehen insbesondere die Aktualisierung der Kommentierungen zu den Ländergrundsteuergesetzen, den Vorschriften zur Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer (Ersatzbemessungsgrundlage), ferner die verfahrensrechtlichen Regelungen zur gesonderten Feststellung der Grundsteuerwerte und eine systematische Einordnung der reformierten Grundsteuer.

Ländergrundsteuergesetze und Differenzierungsfragen

Die Entwicklung des Bewertungsgesetzes bis zum aktuellen Rechtsstand nach der Grundsteuerreform wurde neu bearbeitet und als Einführung dem Gesetz vorangestellt. Im Anhang „Ländergrundsteuergesetze“ wurden insbesondere das Grundsteuergesetz Baden-Württembergs und das Hamburgische Grundsteuergesetz aufgrund materiell-rechtlicher Änderungen umfassend aktualisiert. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf den in mehreren Ländern vorgesehenen Differenzierungen der Messbeträge bzw. Hebesätze im Bereich des Grundvermögens. Diese bleiben verfassungsrechtlich unstritten, da sie den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG in besonderer Weise berühren und nur innerhalb enger Grenzen sachlich gerechtfertigt werden können.

Bundesmodell

Für das Bundesmodell der Grundsteuer nach §§ 218 ff. BewG hat der Bundesfinanzhof (BFH) bereits mehrfach entschieden, dass das ertragswertbasierte Bewertungssystem verfassungsgemäß ist (BFH vom 12.11.2025 – II R 25/24, II R 31/24 sowie II R 3/25). Damit wird die grundsätzliche Systementscheidung des Gesetzgebers für ein typisiertes Massenbewertungsverfahren bestätigt. Die Entscheidungen sind mit Blick auf einige Bewertungsparameter von besonderer Bedeutung und werden entsprechend kommentiert. Inzwischen hat das Bundesverfassungsgericht mitgeteilt, dass zur der Rechtsfrage: „Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsrechts zur Grundsteuer im Bundesmodell“ zwei Verfassungsbeschwerden anhängig geworden sind (Az. 1 BvR 472/26 und 1 BvR 551/26). Somit bleibt eine endgültige höchstrichterliche Klärung der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuerbemessung nach dem Bundesmodell noch abzuwarten.

Leitentscheidung zum Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg

Besondere Bedeutung kommt den aktuellen Entscheidungen des BFH vom 20.5.2026 (II R 26/24 und II R 27/24) zum baden-württembergischen Bodenwertmodell zu. Der BFH bestätigt darin dessen Verfassungsmäßigkeit. Eine verfas-

Geleitwort

sungsrechtliche Pflicht zur realitätsnahen Einzelfallbewertung besteht danach nicht. Der Gesetzgeber verfügt vielmehr über einen weiten Typisierungs- und Pauschalierungsspielraum, der im Bereich massenhafter Bewertungsverfahren besonders weit reicht. Der BFH stellt dabei ausdrücklich auf die Praktikabilität und Verwaltungsvereinfachung als legitime gesetzgeberische Ziele ab. Die Entscheidungen sind – wegen ihrer Aktualität und ungeachtet der noch ausstehenden wissenschaftlichen Kommentierung – als wesentliche Leitlinie für die verfassungsrechtliche Bewertung landesrechtlicher Grundsteuermodelle zu verstehen.

Einordnung und praktische Konsequenzen

Für die übrigen Landesmodelle (u. a. Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen) bedeutet dies keine abschließende verfassungsrechtliche Klärung, zumal hier noch mehrere Revisionsverfahren vor dem BFH anhängig sind. Insbesondere Reichweite und Grenzen typisierender Bewertungsmodelle bleiben weiterhin umstritten. Für die Praxis wird zugleich deutlich, dass sich der Schwerpunkt der Auseinandersetzung zunehmend von der abstrakten Verfassungsfrage hin zur korrekten Anwendung der Bewertungsregelungen verlagert. Bereits im Detail der Bewertung können sich erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der Grundsteuer- und Grundbesitzwerte mit entsprechenden Konsequenzen bei den Folgesteuern ergeben.

Der Kommentar bietet insoweit weiterhin eine verlässliche Grundlage für die rechtssichere Anwendung und Überprüfung der Bewertungsregelungen sowie für die Gestaltungs- und Deklarationsberatung.

Dank

Ein besonderer Dank gilt dem langjährigen Lektor des Verlags, Herrn Hans Theismann, der die Arbeit an diesem Kommentar über Jahrzehnte mit großer fachlicher Kompetenz, Sorgfalt und Verlässlichkeit begleitet hat. Seine Unterstützung und sein redaktionelles Engagement haben das Werk nachhaltig geprägt. Die Autoren verbinden mit seinem Ausscheiden aus dem Berufsleben große Anerkennung und Dankbarkeit. Für seinen Ruhestand wünschen wir ihm Gesundheit, Zufriedenheit sowie viele erfüllte Jahre im Kreis seiner Familie und viel Raum für persönliche Interessen. Schließlich danken wir auch seiner Mitarbeiterin Frau Simone Heit, die mit gewohnter Sorgfalt und Umsicht die Autoren bei ihrer Arbeit unterstützt hat.

Bonn/Boppard/Berlin, im Mai 2026

Raymond Halaczinsky
Dirk Eisele
Steffen Wiegand