

Handbuch Erbschaftsteuer und Bewertung 2024: BewG, ErbStG, GrEStG, GrStG 2024

2024

ISBN 978-3-406-81613-0

C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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](https://www.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.

[Bis KJ. 2024]

§ 33 Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung

(1)² ① Ist bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert und hat der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten, so wird die Grundsteuer in Höhe von 25 Prozent erlassen. ② Beträgt die Minderung des normalen Rohetrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer in Höhe von 50 Prozent zu erlassen. ③ Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken wird der Erlass nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre. ④ Normaler Rohertrag ist

1. bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft der Rohertrag, der nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbar wäre;
2. bei bebauten Grundstücken, die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete.

(2) Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken gilt als Minderung des normalen Rohertrags die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks.

(3) Umfaßt der Wirtschaftsteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nur die forstwirtschaftliche Nutzung, so ist die Ertragsminderung danach zu bestimmen, in welchem Ausmaß eingetretene Schäden den Ertragswert der forstwirtschaftlichen Nutzung bei einer Wertfortschreibung mindern würden.

(4) ① Wird nur ein Teil des Grundstücks eigengewerblich genutzt, so ist die Ertragsminderung für diesen Teil nach Absatz 2, für den übrigen Teil nach Absatz 1 zu bestimmen. ② Umfaßt der Wirtschaftsteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nur zu einem Teil die forstwirtschaftliche Nutzung, so ist die Ertragsminderung für diesen Teil nach Absatz 3, für den übrigen Teil nach Absatz 1 zu bestimmen. ③ In den Fällen der Sätze 1 und 2 ist für den ganzen Steuergegenstand ein einheitlicher Hundertsatz der Ertragsminderung nach dem Anteil der einzelnen Teile am Einheitswert des Grundstücks oder am Wert des Wirtschaftsteils des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu ermitteln.

(5) Eine Ertragsminderung ist kein Erlaßgrund, wenn sie für den Erlaßzeitraum durch Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können.

[Ab KJ. 2025]

§ 33¹ Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

(1)³ ① Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 Prozent erlassen, wenn bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft der tatsächliche Reinertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des tatsächlichen Reinertrags nicht zu vertreten hat. ② Beträgt die vom Steuerschuldner nicht zu vertretende Minderung des tatsächlichen Reinertrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer abweichend von Satz 1 in Höhe von 50 Prozent zu erlassen. ③ Der tatsächliche Reinertrag eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ermittelt sich nach den Grundsätzen des § 236 Absatz 2 Satz 1 und 2 des Bewertungsgesetzes für ein Wirtschaftsjahr. ④ Er gilt als in dem Erlasszeitraum bezogen, in dem das für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft maßgebliche Wirtschaftsjahr endet.

(2) ① Der Erlass nach Absatz 1 wird nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre. ② Ein Erlass nach Absatz 1 ist insbesondere ausgeschlossen, wenn für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nach § 4 Absatz 1, § 4 Absatz 3 oder § 13 a des Einkommensteuergesetzes für dasjenige Wirtschaftsjahr ein Gewinn ermittelt wurde, das im Erlasszeitraum bei der Ermittlung des tatsächlichen Reinertrags nach Absatz 1 zugrunde zu legen ist.

(3) Eine Ertragsminderung ist kein Erlassgrund, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Grundsteuerwerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können.

¹ § 33 neugefasst durch Art. 3 GrStRefG mWv KJ. 2025.

² § 33 Abs. 1 neugefasst durch JStG 2009 mWv KJ. 2008.

³ § 33 Abs. 1 Satz 3 geändert durch JStG 2022.

[Ab KJ. 2025:

§ 34¹ Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken

(1) ^①Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 Prozent erlassen, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des normalen Rohertrags nicht zu vertreten hat. ^②Beträgt die vom Steuerschuldner nicht zu vertretende Minderung des normalen Rohertrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer abweichend von Satz 1 in Höhe von 50 Prozent zu erlassen. ^③Normaler Rohertrag ist bei bebauten Grundstücken die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresmiete. ^④Die übliche Jahresmiete ist in Anlehnung an die Miete zu ermitteln, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. ^⑤Betriebskosten sind nicht einzubeziehen.

(2) ^①Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken gilt als Minderung des normalen Rohertrags die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks. ^②In diesen Fällen wird der Erlass nach Absatz 1 nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre.

(3) ^①Wird nur ein Teil des Grundstücks eigengewerblich genutzt, so ist die Ertragsminderung für diesen Teil nach Absatz 2, für den übrigen Teil nach Absatz 1 zu bestimmen. ^②In diesen Fällen ist für den ganzen Steuergegenstand ein einheitlicher Prozentsatz der Ertragsminderung nach dem Anteil der einzelnen Teile am Grundsteuerwert des Grundstücks zu ermitteln.

(4) Eine Ertragsminderung ist kein Erlassgrund, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Grundsteuerwerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können.]

§ 34 [ab KJ. 2025: 35]¹ Verfahren

(1) ^①Der Erlaß wird jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Grundsteuer ausgesprochen, die für das Kalenderjahr festgesetzt worden ist (Erlaßzeitraum). ^②Maßgebend für die Entscheidung über den Erlaß sind die Verhältnisse des Erlaßzeitraums.

(2) ^①Der Erlaß wird nur auf Antrag gewährt. ^②Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlaßzeitraum folgenden 31. März zu stellen.

(3) ^①In den Fällen des § 32 bedarf es keiner jährlichen Wiederholung des Antrags. ^②Der Steuerschuldner ist verpflichtet, eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse der Gemeinde binnen drei Monaten nach Eintritt der Änderung anzuzeigen.

[Bis KJ. 2024]

[Ab KJ. 2025]

**Abschnitt V. Übergangs- und
Schlußvorschriften****§ 35³ (aufgehoben)****§ 36 Steuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte**

(1)⁴ ^①Der Veranlagung der Steuermessbeträge für Grundbesitz solcher Kriegsbeschädigten, die zum Erwerb oder zur wirtschaftlichen Stärkung ihres Grundbesitzes eine Kapitalabfindung auf Grund des Bundesversorgungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1982 (BGBl. I S. 21), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 15. Juni 1999 (BGBl. I S. 1328) erhalten haben, ist der um die Kapitalabfindung verminderte Einheitswert zugrunde zu legen. ^②Die Vergünstigung wird nur so lange gewährt, als die Versorgungsgebühren wegen der Kapitalabfindung in der gesetzlichen Höhe gekürzt werden.

(2) Die Steuervergünstigung nach Absatz 1 ist auch für ein Grundstück eines gemeinnüt-

**Abschnitt V.² Übergangs- und
Schlussvorschriften****§ 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025**

(1) Auf den 1. Januar 2025 findet eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge statt (Hauptveranlagung 2025).

(2) ^①Die in der Hauptveranlagung 2025 festgesetzten Steuermessbeträge gelten abweichend von § 16 Absatz 2 vorbehaltlich der §§ 17 bis 20 mit Wirkung von dem am 1. Januar 2025 beginnenden Kalenderjahr an. ^②Der Beginn dieses Kalenderjahres ist der Hauptveranlagungszeitpunkt.

(3)⁵ ^①Bescheide über die Hauptveranlagung können schon vor dem Hauptveranlagungszeitpunkt erteilt werden. ^②§ 21 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 37 Anwendung des Gesetzes

(1) Diese Fassung des Gesetzes gilt erstmals für die Grundsteuer des Kalenderjahres 2025.

¹ Neuer § 34 eingefügt, bish. § 34 wird § 35 durch Art. 3 GrStRefG mWv KJ. 2025.

² Abschnitt V (§§ 36 bis 38) neugefasst durch Art. 3 GrStRefG mWv KJ. 2025.

³ § 35 aufgehoben durch Steuerbereinigungsgesetz 1999.

⁴ § 36 Abs. 1 Satz 1 neugefasst durch Steuerbereinigungsgesetz 1999.

⁵ § 36 Abs. 3 angefügt durch JStG 2020.

[Bis KJ. 2024]

zigen Wohnungs- oder Siedlungsunternehmens zu gewähren, wenn die folgenden Voraussetzungen sämtlich erfüllt sind:

1. Der Kriegsbeschädigte muß für die Zuweisung des Grundstücks die Kapitalabfindung an das Wohnungs- oder Siedlungsunternehmen bezahlt haben.
2. Er muß entweder mit dem Unternehmen einen Mietvertrag mit Kaufanwartschaft in der Weise abgeschlossen haben, daß er zur Miete wohnt, bis das Eigentum an dem Grundstück von ihm erworben ist, oder seine Rechte als Mieter müssen durch den Mietvertrag derart geregelt sein, daß das Mietverhältnis dem Eigentumserwerb fast gleichkommt.
3. Es muß sichergestellt sein, daß die Steuervergünstigung in vollem Umfang dem Kriegsbeschädigten zugute kommt.

(3) [⊙]Lagen die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder des Absatzes 2 bei einem verstorbenen Kriegsbeschädigten zur Zeit seines Todes vor und hat seine Witwe das Grundstück ganz oder teilweise geerbt, so ist auch der Witwe die Steuervergünstigung zu gewähren, wenn sie in dem Grundstück wohnt. [⊗]Verheiratet sich die Witwe wieder, so fällt die Steuervergünstigung weg.

§ 37 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 1974

(1)² Auf den 1. Januar 1974 findet eine Hauptveranlagung der Grundsteuermeßbeträge statt (Hauptveranlagung 1974).

(2) [⊙]Die Hauptveranlagung 1974 gilt mit Wirkung von dem am 1. Januar 1974 beginnenden Kalenderjahr an. [⊗]Der Beginn dieses Kalenderjahres ist der Hauptveranlagungszeitpunkt.

(3) Bei der Hauptveranlagung 1974 gilt Artikel 1 des Bewertungsänderungsgesetzes 1971 vom 27. Juli 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1157).

(4)² (aufgehoben)

§ 38³ Anwendung des Gesetzes

Diese Fassung des Gesetzes gilt erstmals für die Grundsteuer des Kalenderjahres 2008.

§ 39² (aufgehoben)**[Ab KJ. 2025]**

(2) Für die Grundsteuer bis einschließlich zum Kalenderjahr 2024 findet das Grundsteuergesetz in der Fassung vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist, weiter Anwendung.

(3)¹ § 25 Absatz 4 und 5 in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung ist erstmals bei der Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 anzuwenden.

§ 38 Bekanntmachung

Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, den Wortlaut dieses Gesetzes in der jeweils geltenden Fassung bekannt zu machen.

¹ § 37 n. F. Abs. 3 angefügt durch G v. 30. 11. 2019 (BGBl. I S. 1875) **mWv 1. 1. 2025**.

² § 37 Abs. 1 Satz 2, Abs. 4 und § 39 aufgehoben durch Steuerbereinigungsgesetz 1999.

³ § 38 neugefasst durch JStG 2009 vom 19. 12. 2008 (BGBl. I S. 2794).

**Abschnitt VI.¹ Grundsteuer für Steuergegenstände
in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet²
ab dem Kalenderjahr 1991**

§ 40¹ Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

⊙ Anstelle der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 2 tritt das zu einer Nutzungseinheit zusammengefaßte Vermögen im Sinne des § 125 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes. ⊙ Schuldner der Grundsteuer ist abweichend von § 10 der Nutzer des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§ 125 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes). ⊙ Mehrere Nutzer des Vermögens sind Gesamtschuldner.

§ 41¹ Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert

⊙ Ist ein im Veranlagungszeitpunkt für die Grundsteuer maßgebender Einheitswert 1935 festgestellt oder festzustellen (§ 132 des Bewertungsgesetzes), gelten bei der Festsetzung des Steuermeßbetrags abweichend von § 15 die Steuermeßzahlen der weiter anwendbaren §§ 29 bis 33 der Grundsteuerdurchführungsverordnung vom 1. Juli 1937 (RGBl. I S. 733). ⊙ Die ermäßigten Steuermeßzahlen für Einfamilienhäuser gelten nicht für das Wohnungseigentum und das Wohnungserbbaurecht einschließlich des damit belasteten Grundstücks.

§ 42¹ Bemessung der Grundsteuer für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser nach der Ersatzbemessungsgrundlage

(1) Bei Mietwohngrundstücken und Einfamilienhäusern, für die ein im Veranlagungszeitpunkt für die Grundsteuer maßgebender Einheitswert 1935 nicht festgestellt oder festzustellen ist (§ 132 des Bewertungsgesetzes), bemißt sich der Jahresbetrag der Grundsteuer nach der Wohnfläche und bei anderweitiger Nutzung nach der Nutzfläche (Ersatzbemessungsgrundlage).

(2) ⊙ Bei einem Hebesatz von 300 vom Hundert für Grundstücke beträgt der Jahresbetrag der Grundsteuer für das Grundstück

- a) für Wohnungen, die mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung ausgestattet sind,
1 Euro³ je m² Wohnfläche,
- b) für andere Wohnungen
75 Cent⁴ je m² Wohnfläche,
- c) je Abstellplatz für Personenkraftwagen in einer Garage
5 Euro.³

⊙ Für Räume, die anderen als Wohnzwecken dienen, ist der Jahresbetrag je m² Nutzfläche anzusetzen, der für die auf dem Grundstück befindlichen Wohnungen maßgebend ist.

(3) ⊙ Wird der Hebesatz abweichend von Absatz 2 festgesetzt, erhöhen oder vermindern sich die Jahresbeträge des Absatzes 2 in dem Verhältnis, in dem der festgesetzte Hebesatz für Grundstücke zu dem Hebesatz von 300 vom Hundert steht. ⊙ Der sich danach ergebende Jahresbetrag je m² Wohn- oder Nutzfläche wird auf volle Cent⁴ nach unten abgerundet.

(4) ⊙ Steuerschuldner ist derjenige, dem das Gebäude bei einer Feststellung des Einheitswerts gemäß § 10 zuzurechnen wäre. ⊙ Das gilt auch dann, wenn der Grund und Boden einem anderen gehört.

§ 43¹ Steuerfreiheit für neugeschaffene Wohnungen

(1) ⊙ Für Grundstücke mit neugeschaffenen Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1980 und vor dem 1. Januar 1992 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, gilt folgendes:

1. Grundstücke mit Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind, bleiben für den noch nicht abgelaufenen Teil eines zehnjährigen Befreiungszeitraums steuerfrei, der mit dem 1. Januar des Kalenderjahres beginnt, das auf das Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgt;
2. Grundstücke mit Wohnungen, die im Kalenderjahr 1990 bezugsfertig geworden sind, sind bis zum 31. Dezember 2000 steuerfrei;
3. Grundstücke mit Wohnungen, die im Kalenderjahr 1991 bezugsfertig werden, sind bis zum 31. Dezember 2001 steuerfrei.

⊙ Dies gilt auch, wenn vor dem 1. Januar 1991 keine Steuerfreiheit gewährt wurde.

(2) Befinden sich auf einem Grundstück nur zum Teil steuerfreie Wohnungen im Sinne des Absatzes 1, gilt folgendes:

¹ Abschnitt VI (§§ 40–46) angefügt durch Einigungsvertrag vom 31. 8. 1990 (BGBl. II S. 889, 986); **aufgehoben durch Art. 3 GrStRefG mWv KJ. 2025.**

² Das sind die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sowie der Ostteil Berlins.

³ § 42 Abs. 2 Satz 1 jeweils Beträge geändert durch StEuglG vom 19. 12. 2000 (BGBl. I S. 1790) mWv KJ. 2002.

⁴ § 42 Abs. 3 Satz 2 geändert durch StEuglG vom 19. 12. 2000 (BGBl. I S. 1790) mWv KJ. 2002.

1. ① Wird die Grundsteuer nach dem Einheitswert bemessen (§ 41), bemisst sich der Steuermeßbetrag für den sich aus Absatz 1 ergebenden Befreiungszeitraum nur nach dem Teil des jeweils maßgebenden Einheitswerts, der auf die steuerpflichtigen Wohnungen und Räume einschließlich zugehörigen Grund und Bodens entfällt. ② Der steuerpflichtige Teil des Einheitswerts wird im Steuermeßbetragsverfahren ermittelt.
2. Ist die Ersatzbemessungsgrundlage Wohn- oder Nutzfläche maßgebend (§ 42), bleibt während der Dauer des sich aus Absatz 1 ergebenden Befreiungszeitraums die Wohnfläche der befreiten Wohnungen bei Anwendung des § 42 außer Ansatz.
 - (3) ① Einer Wohnung stehen An-, Aus- oder Umbauten gleich, die der Vergrößerung oder Verbesserung von Wohnungen dienen. ② Voraussetzung ist, daß die Baumaßnahmen zu einer Wertfortschreibung geführt haben oder führen.

§ 44¹ Steueranmeldung

(1) Soweit die Grundsteuer nach der Wohn- oder Nutzfläche zu bemessen ist, hat der Steuerschuldner eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, in der er die Grundsteuer nach § 42 selbst berechnet (Steueranmeldung).

(2) ① Der Steuerschuldner hat der Berechnung der Grundsteuer den Hebesatz zugrunde zu legen, den die Gemeinde bis zum Beginn des Kalenderjahres bekanntgemacht hat, für das die Grundsteuer erhoben wird. ② Andernfalls hat er die Grundsteuer nach dem Hebesatz des Vorjahres zu berechnen; für das Kalenderjahr 1991 gilt insoweit ein Hebesatz von 300 vom Hundert.

(3) ① Die Steueranmeldung ist für jedes Kalenderjahr nach den Verhältnissen zu seinem Beginn bis zu dem Fälligkeitstag abzugeben, zu dem Grundsteuer für das Kalenderjahr nach § 28 erstmals fällig ist. ② Für die Entrichtung der Grundsteuer gilt § 28 entsprechend.

§ 45¹ Fälligkeit von Kleinbeträgen

Hat der Rat der Stadt oder Gemeinde vor dem 1. Januar 1991 für kleinere Beträge eine Zahlungsweise zugelassen, die von § 28 Abs. 2 und 3 abweicht, bleibt die Regelung bestehen, bis sie aufgehoben wird.

§ 46¹ Zuständigkeit der Gemeinden

Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer obliegt bis zu einer anderen landesrechtlichen Regelung den Gemeinden.

¹ Abschnitt VI (§§ 40–46) angefügt durch Einigungsvertrag vom 31. 8. 1990 (BGBl. II S. 889, 986); aufgehoben durch Art. 3 GrStRefG mWv KJ. 2025.



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Hauptteil

Bewertungsgesetz,¹ Durchführungsverordnungen,² Richtlinien^{3, 4, 5}

Erster Teil. Allgemeine Bewertungsvorschriften

BewG

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die allgemeinen Bewertungsvorschriften (§§ 2 bis 16) gelten für alle öffentlich-rechtlichen Abgaben, die durch Bundesrecht geregelt sind, soweit sie durch Bundesfinanzbehörden oder durch Landesfinanzbehörden verwaltet werden. 1

(2) Die allgemeinen Bewertungsvorschriften gelten nicht, soweit im Zweiten Teil dieses Gesetzes oder in anderen Steuergesetzen besondere Bewertungsvorschriften enthalten sind. 2

§ 2 Wirtschaftliche Einheit

(1)⁶⁻⁷ [ⓐ]Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. [ⓑ]Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. [ⓒ]Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. [ⓓ]Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen. 1

(2) Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören. 2

(3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit eine Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgeschrieben ist. 3

¹ BewG i. d. F. der Bek. vom 1. 2. 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 Gesetz vom 22. 12. 2023 (BGBl. I Nr. 411) – s. im Einzelnen die zu Beginn abgedruckte Änderungsübersicht.

² RBewDV vom 2. 2. 1935 (RGBl. I S. 81), zuletzt geändert durch VO vom 8. 12. 1944 (RGBl. I S. 338).

Für die Neufeststellung der Einheitswerte auf den 1. 1. 1964 sind folgende Durchführungsverordnungen ergangen: **Verordnung zur Durchführung des § 81 des Bewertungsgesetzes** vom 2. 9. 1966 (BGBl. I S. 550); **Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes** vom 2. 9. 1966 (BGBl. I S. 553), geändert durch VO v. 25. 2. 1970 (BGBl. I S. 216) und Gesetz v. 19. 12. 2000 (BGBl. I S. 1790); **Verordnung zur Durchführung des § 122 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes** vom 2. 9. 1966 (BGBl. I S. 555), geändert durch Gesetz vom 21. 12. 1993 (BGBl. I S. 2310).

³ **Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019** vom 16. 12. 2019 (BStBl. I Sondernummer 1 S. 2) mit amtlichen **Erbschaftsteuer-Hinweisen 2019** (gleich lautender Ländererlass) vom 16. 12. 2019 (BStBl. I Sondernummer 1 S. 151) – **Anwendungsregelungen abgedruckt zu Beginn des Teils Erbschaftsteuer** – Zur Anwendung des 6. Abschnitts des 2. Teils des BewG (§§ 177 ff.) siehe gleich lautenden Ländererlass vom 20. 3. 2023 (BStBl. I S. 738), abgedruckt als **Anhang VI**.

⁴ **Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens (BewRGr)** vom 19. 9. 1966 (BAnz. Nr. 183 Beilage, BStBl. 1966 I S. 890) mit folgender amtlicher **Einführung**:

„Die Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens behandeln Zweifelsfragen und Auslegungsfragen von allgemeiner Bedeutung, um eine einheitliche Anwendung des Bewertungsrechts durch die Behörden der Finanzverwaltung sicherzustellen. Die Richtlinien geben außerdem aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung Anweisungen an die Finanzämter, wie in bestimmten Fällen verfahren werden soll. Sie gelten für die auf den 1. Januar 1964 durchzuführende Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke.“

Die Richtlinien für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (**BewRL**) sind veröffentlicht als Beilage zum BAnz. Nr. 224 vom 20. 11. 1967/BStBl. 1967 I S. 397 und als Beilage zum BAnz. Nr. 17 vom 25. 1. 1968/BStBl. 1968 I S. 223; sie sind elektronisch verfügbar in beck-online unter BeckVerw 279247 u. 279248.

⁵ **Koord. Ländererlasse zur Anwendung des 7. Abschnitts des 2. Teils des BewG** zur Bewertung des Grundbesitzes für die **Grundsteuer ab 1. 1. 2022 (AEBewGrSt)** vom 9. 11. 2021 (BStBl. I S. 2334 u. 2369).

a) Allgemeiner Teil und Grundvermögen (§§ 218–231, 243–266 BewG), BStBl. I S. 2334; b) Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 232–242 BewG), BStBl. I S. 2369, mit folgender amtlicher **Einführung**:

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. I 2019, Seite 1794) wurde für die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer ab 1. Januar 2022 ein neuer Siebenter Abschnitt im Zweiten Teil des Bewertungsgesetzes mit Wirkung für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 eingefügt.

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gelten für die Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes für Feststellungen von Grundsteuerwerten ab dem 1. Januar 2022 für die ab dem 1. Januar 2025 zu erhebende Grundsteuer die nachstehenden Regelungen.

Zur besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Formulierung (z. B. „Steuerpflichtige*r“) verzichtet. Bei Verwendung z. B. des Wortes „Steuerpflichtiger“ im Text sind alle Geschlechter gemeint.

⁶ Vgl. **LS. 1 BFH-Urteil vom 1. 2. 2007 II R 52/05**, abgedruckt zu § 24 Abs. 1 Nr. 1 BewG.

⁷ **BFH-Urteil vom 25. 1. 2012 II R 25/10 (BStBl. II S. 403)**: Mehrere mit Windkraftanlagen bebaute Grundstücksflächen bilden regelmäßig keine wirtschaftliche Einheit i. S. des § 2 Abs. 1 BewG, wenn sie durch Grundstücke, die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören, voneinander getrennt sind. – Siehe hierzu **Erlass Schleswig-Holstein vom 7. 3. 2013 VI 353 – S 3131 – 1001 (StEd S. 238)**.

BewG

§ 3 Wertermittlung bei mehreren Beteiligten¹

① Steht ein Wirtschaftsgut mehreren Personen zu, so ist sein Wert im ganzen zu ermitteln. ② Der Wert ist auf die Beteiligten nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu verteilen, soweit nicht nach dem maßgebenden Steuergesetz die Gemeinschaft selbständig steuerpflichtig ist.

§ 3 a (aufgehoben)**§ 4 Aufschiebend bedingter Erwerb**

Wirtschaftsgüter, deren Erwerb vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt, werden erst berücksichtigt, wenn die Bedingung eingetreten ist.

§ 5 Auflösend bedingter Erwerb

- 1 (1) ① Wirtschaftsgüter, die unter einer auflösenden Bedingung erworben sind, werden wie unbedingt erworbene behandelt. ② Die Vorschriften über die Berechnung des Kapitalwerts der Nutzungen von unbestimmter Dauer (§ 13 Abs. 2 und 3, § 14, § 15 Abs. 3) bleiben unberührt.
- 2 (2) ① Tritt die Bedingung ein, so ist die Festsetzung der nicht laufend veranlagten Steuern auf Antrag nach dem tatsächlichen Wert des Erwerbs zu berichtigen. ② Der Antrag ist bis zum Ablauf des Jahres zu stellen, das auf den Eintritt der Bedingung folgt.

§ 6 Aufschiebend bedingte Lasten²

- 1 (1) Lasten, deren Entstehung vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt, werden nicht berücksichtigt.
- 2 (2) Für den Fall des Eintritts der Bedingung gilt § 5 Abs. 2 entsprechend.

§ 7 Auflösend bedingte Lasten

- 1 (1) Lasten, deren Fortdauer auflösend bedingt ist, werden, soweit nicht ihr Kapitalwert nach § 13 Abs. 2 und 3, § 14, § 15 Abs. 3 zu berechnen ist, wie unbedingte abgezogen.
- 2 (2) Tritt die Bedingung ein, so ist die Festsetzung der nicht laufend veranlagten Steuern entsprechend zu berichtigen.

§ 8 Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt

- 1 Die §§ 4 bis 7 gelten auch, wenn der Erwerb des Wirtschaftsguts oder die Entstehung oder der Wegfall der Last von einem Ereignis abhängt, bei dem nur der Zeitpunkt ungewiß ist.

Zu §§ 4 bis 8 BewG

ErbStR
RB 4**R B 4. Bedingung und Befristung**

- 2 (1) ① Bei einer aufschiebenden Bedingung (§§ 158 ff. BGB) tritt die Wirkung eines Rechtsgeschäfts erst mit dem Eintritt der Bedingung ein; solange die Bedingung noch nicht eingetreten ist, besteht hinsichtlich des beabsichtigten Rechtserfolgs ein Schwebezustand. ② Bei einer auflösenden Bedingung tritt umgekehrt die Wirkung des Rechtsgeschäfts sofort ein, endet jedoch mit dem Eintritt der Bedingung für die Zukunft. ③ Die einem Rechtsgeschäft beigefügte Zeitbestimmung ist nach § 163 BGB der Bedingung – der aufschiebenden wie der auflösenden – unter der Voraussetzung gleichgestellt, dass durch sie ebenfalls die Wirkung des Rechtsgeschäfts beeinflusst, also auch bei ihr der Beginn oder die Beendigung der Wirkung vom Eintritt eines Zeitpunkts abhängig gemacht wird. ④ Die Vorschriften der §§ 158 ff. BGB über die Bedingungen finden auf die Zeitbestimmungen entsprechend Anwendung. ⑤ Ein vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht wirkt bewertungsrechtlich wie eine auflösende Bedingung, ein vertraglich vereinbartes Erwerbsrecht oder eine vertraglich eingeräumte Erwerbspflicht wie eine aufschiebende Bedingung.
- 3 (2) ① Nach den §§ 4 bis 8 BewG, die sich an die bürgerlich-rechtliche Regelung anschließen, werden Wirtschaftsgüter, deren Erwerb vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt, steuerlich erst berücksichtigt, wenn die Bedingung eingetreten ist (§ 4 BewG). ② Umgekehrt kann auch derjenige, der aufschiebend bedingt belastet ist, die Last nicht abziehen, mit der Maßgabe, dass bei Eintritt der Bedingung die Festsetzung der nicht laufend veranlagten Steuern, z. B. der Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer, auf Antrag zu berichtigen ist (§ 6 Absatz 2 BewG). ③ Diese

¹Vgl. BFH-Beschluss vom 22. 2. 2001 II B 39/00, abgedruckt zu § 19 Abs. 3 Nr. 2 BewG.

²Vgl. BFH-Urteil vom 15. 7. 2021 II R 26/19, abgedruckt zu § 12 Abs. 3 BewG, und gleich lautenden Ländererlass vom 4. 1. 2023, abgedruckt als Anlage b zu § 12 BewG.