

# 41. Ergänzungslieferung

Rössler / Troll

2026

ISBN 978-3-8006-7849-5

Vahlen

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.

ErbStB 2024 S. 255 (Ausführungen zum Bodenwert, zum Rohertrag, zum Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie zur Restnutzungsdauer und zum objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, auf deren Grundlage der vorläufige Ertragswert u. a. ermittelt wird).

Nach bisheriger Auffassung ist dies auch dann der Fall, wenn ein Grundstück im Rahmen einer **Betriebsaufspaltung** überlassen wird; d. h. es ist grds. von der zwischen dem Besitzunternehmen und dem Betriebsunternehmen vertraglich vereinbarten Miete auszugehen. Hat der Eigentümer dem Mieter das Objekt zu einer um mehr als 20% von der üblichen Miete abweichenden tatsächlichen Miete überlassen, ist – auch im Fall der Betriebsaufspaltung – die übliche Miete anzusetzen. Ist das Grundstück oder ein Teil davon am Bewertungsstichtag nicht vermietet (z. B. Leerstand bei Mieterwechsel oder wegen Modernisierung), ist ebenfalls die übliche Miete anzusetzen (R B 186.4 Abs. 2 ErbStR 2019). Im Rahmen des Nachweises eines niedrigeren Verkehrswerts hat das FG Nürnberg (v. 1.4.2004 IV 197/2003, EFG S. 1194) in Fällen der Betriebsaufspaltung den Nachweis auf Basis von nachhaltig erzielbaren niedrigeren als den tatsächlich vereinbarten Mieten anerkannt. Die **Finanzverwaltung** räumt ein, dass die bei einer Betriebsaufspaltung vereinbarte Pacht gewöhnlich nicht den allgemeinen Wertermittlungsgrundsätzen zu Grunde gelegt werden kann, weil sie durch andere (wirtschaftliche und steuerliche) Interessen beeinflusst ist. Die Finanzämter sollen daher nicht beanstanden, wenn im Gutachten nur die ortsübliche Pacht zur Ableitung des niedrigeren Verkehrswerts herangezogen wird (OFD Rheinland, Kurzinfo Bewertung Nr. 002/2006 v. 26.1.2006, DStR S. 1551, aktualisiert ZEV 2006 S. 403).

**Beachte:** Weicht die im Gutachten angesetzte (übliche) Pacht von der tatsächlich vereinbarten Pacht ab, kann in Höhe der Differenz ggf. eine **verdeckte Gewinnausschüttung** des Betriebsunternehmens vorliegen.

Hat ein Steuerpflichtiger aufgrund eines ungünstigen Pachtvertrags im Einzelfall auf Dauer keinen „üblichen“ Ertrag, kann dies zwar in einem Verkehrswertgutachten berücksichtigt werden, dieser Umstand ist aber nicht geeignet, einen niedrigeren Verkehrswert iSd § 198 BewG nachzuweisen (vgl. BFH v. 11.6.2008 II R 71/05, BStBl. 2009 II S. 132). Auf dem Objekt lastende Nutzungsrechte sind bei der Ermittlung des niedrigeren Verkehrswerts nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen. Zur Belastung mit dinglichen Rechten siehe Anm. 53, 54.

(frei)

### Bewertung nach dem Sachwertverfahren gem. §§ 189 ff. BewG

Beim Sachwertverfahren können insbesondere die Typisierung der Gebäudesachwertermittlung und die mangelnde (individuelle) Anpassung an das Kaufpreinsniveau zu einer **Überbewertung** führen. Der Gutachter ist beim Verkehrswertnachweis nicht an ein Sachwertverfahren gebunden, sondern kann die Bewertung nach **jeder anerkannten Methode** vornehmen. Die Methode muss aber im Einzelfall geeignet sein. Hier ist der Nachweis deshalb eher über die Marktfähigkeit eines derartigen Objekts, aber natürlich auch über die genauere Berücksichtigung des Bau- und Grundstückszustandes und über die genauere Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer zu erreichen. Insbesondere ist zu bedenken, dass die in Anlage 24 zum BewG angegebenen Regelherstellungskosten durchschnittliche Werte für Gebäude mit normaler Bauausführung darstellen. Trotz Differenzierung nach Ausstattungsmerkmalen handelt es sich eher um grob die Größenordnung wieder-

gebende Werte. Die Frage ist, ob und inwieweit für den Verkehrswertnachweis die tatsächlichen Herstellungskosten herangezogen werden können (z. B. bei deutlich billigerem Bau). Das ist eher abzulehnen, da der Verkehrswert sich nach den individuellen Herstellungskosten richten dürfte. Handelt es sich aber um ein Gebäude, das keinem Gebäudetyp (Gebäudeklasse) der Anlage 24 eindeutig zuzuordnen lässt, wäre das der einzige Weg, um einen vernünftigen Verkehrswert ermitteln zu können.

Erbt jemand einen hälftigen **Miteigentumsanteil an einem Zweifamilienhaus**, stellt dieser Anteil die zu bewertende wirtschaftliche Einheit dar. Bei der Bewertung steht dem Steuerpflichtigen der **Nachweis** eines niedrigeren gemeinen Werts für diesen Miteigentumsanteil (hier anstelle des anteiligen Sachwerts) offen. Dieser Nachweis kann dahingehend geführt werden, dass der Wert des Miteigentumsanteils niedriger ist als der entsprechende rechnerische Bruchteil des Werts des Volleigentums. Schätzt der Gutachterausschuss einen **Marktanpassungsfaktor** in Höhe eines **Abschlags** von 20% für den Miteigentumsanteil, insb. wegen der mit Erwerb eines Miteigentumsanteils verbundenen erheblichen Risiken (eingeschränkte Verfügungsgewalt etc.), kann dies in der Sache nachvollziehbar sein (Näheres vgl. FG Münster v. 24.11.2022 3 K 1201/21 F, EFG 2023 S. 326 rkr., die Revision BFH II R 57/22 von Seiten der Verwaltung wurde zurückgenommen. Es ist also im Einzelfall ein Abschlag auf einen Miteigentumsanteil möglich; zustimmend *Möhrle/Dorn*, DStR 2025 S. 936.

### Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts bei Erbbaurecht und Gebäuden auf fremdem Grund und Boden

50 Bei den Sonderfällen der Bewertung kommen ggf. **finanzmathematische Methoden** der Bewertung zur Anwendung, die auch sonst bei der Verkehrswertermittlung angewendet werden. Hier kann vor allem durch Ansatz anderer – individuell an das einzelne Grundstück angepasster – Bewertungsfaktoren ein Nachweis des niedrigeren Verkehrswerts gelingen, zu den Anforderungen siehe Hess. FG v. 10.5.2024 3 K 922/23 rkr., BeckRS 2024, 37150. Die ImmoWertV regelt die Wertermittlung von Erbbaurechten und **Erbbaugrundstücken** in § 48. Der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks sind unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Ihrer Systematik nach lässt sie in §§ 50, 52 ImmoWertV auch die Wertermittlung über eine finanzmathematische Methode zu. Nach Auffassung des Nds. FG v. 14.12.2017 1 K 210/14, EFG 2018 S. 819 ist die finanzmathematische Methode nach Ziffer 4.3.3.2.1 WertR 2006 bei Erbbaugrundstücken nicht ohne Weiteres zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts geeignet. Der **BFH** (Urteil v. 14.10.2020 II R 7/18, BStBl. 2021 II S. 665) entschied aber, dass dem FG Nds., soweit es die finanzmathematische Methode für ungeeignet hält, weil sie stets zu dem niedrigsten denkbaren Wert führe, nicht zu folgen ist. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist der Verkehrswert jeweils nach dem Bodenwert oder dem Gebäudewert nach den Regeln in Anm. 40 ff. zu ermitteln. Mit einer Bewertung nach den ab 2023 geltenden §§ 193, 194 BewG kann nicht der Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts erbracht werden.

**Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts bei Gebäuden im Zustand der Bebauung**

Bei Grundstücken im Zustand der Bebauung ist der Verkehrswertnachweis für die gesamte wirtschaftliche Einheit unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten zulässig. Bei Gebäuden im Zustand der Bebauung kann sich durch die Hinzurechnung der **angefallenen Baukosten** zum Wert des Grund und Bodens ein über dem Verkehrswert liegender Grundbesitzwert ergeben. Im Allgemeinen sind Gebäude im Zustand der Bebauung schwer verkäuflich, oft werden die angefallenen Baukosten nicht erwirtschaftet. In diesen Fällen ist insbesondere nach Marktwertmethoden eine Anpassung an das Kaufpreisniveau erforderlich und so ein niedrigerer Verkehrswert für die gesamte wirtschaftliche Einheit unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten zu ermitteln.

*(Fortsetzung nächstes Blatt)*



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

### A. Allgemeines

#### §218 Vermögensarten

<sup>1</sup>Für Vermögen, das nach diesem Abschnitt zu bewerten ist, erfolgt abweichend von § 18 eine Unterscheidung in folgende Vermögensarten:

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 232),
2. Grundvermögen (§ 243).

<sup>2</sup>Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Absatz 1 Nummer 2 werden dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet und sind wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten. <sup>3</sup>Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Absatz 1 Nummer 1 werden dem Grundvermögen zugeordnet und sind wie Grundvermögen zu bewerten.

Koordinierte Ländererlasse: A 218 AEBewGrSt

Bearbeiter: Raymond Halaczinsky

**Literatur:** *Altemeier*, Grundsteuerreform – Lösung der Probleme aus Sicht eines Bewertungspraktikers, DStZ 2021 S. 382; *Back/Bahrs*, Grundzüge und exemplarische Auswirkungen der neuen Grundsteuer für die Landwirtschaft, AgrB 2023 S. 197; *Bräutigam*, Grundsteuerreform – von der künftigen Diversität einer Steuerart, DStR 2021 S. 1330; *Bräutigam/Weber*, Die Grundsteuerreform geht in die Verlängerung – Von Bescheiden, möglichen Einspruchsverfahren und Anzeigepflichten, DStR 2023 S. 739; *Eichholz*, Novellierung der Grundsteuer, DStZ 2020 S. 1158; *Eisele*, Update Reform der Grundsteuer (I), NWB 2019 S. 3060; *Eisele*, Update Reform der Grundsteuer (II), NWB 2019 S. 3291; *Eisele*, Grundsteuerliches Bewertungsrecht nach der Reform, NWB 2025 S. 1916; *Heime*, Reform des Bewertungs- und Grundsteuerrechts: werden die Reformziele erreicht? DStZ 2020 S. 2; *Hey*, Grundsteuerreform 2019, ZG 2019 S. 297; *Höhner/Stezer*, Grundsteuerreform – der Druck auf den Gesetzgeber steigt, DStZ 2019 S. 607; *Hubert*, Zur Reform der Grundsteuer im Überblick, StuB 2019 S. 533; *Kirchhof*, Der Belastungsgrund von Steuern – zum verfassungsrechtlichen Auftrag, die Grundsteuer zu reformieren, DStR 2020 S. 1073; *Kirchhof*, Das GrStG des Bundes: kompetenzrechtlicher Konstruktionsfehler – verfassungsrechtlicher Reformauftrag, DB 2023 S. 1116; *Kirchhof*, Grundsteuer: Die verfassungsrechtlichen Einwände gegen die Bodenwertsteuer und das Bundesmodell bleiben (Teil I und II), DB 2025 S. 277 u. 351; *Krumm*, Aktuelle Entwicklungen im Bereich des Grundsteuerrechts, DStR 2025 S. 489; *Kußmaul/Schmeer*, Einordnung und Würdigung der Grundsteuerreform, StB 2021 S. 121; *Löhr*, Entwurf zum Grundsteuer-Reformgesetz: Die große Unvollendete, DStR 2019 S. 1433; *Mandler/Schulze/Zochert*, Das neue hessische Grundsteuerrecht im Überblick, Ubg. 2022 S. 351; *Marfels*, Die Neubewertung von Grundvermögen nach dem Entwurf für ein Grundsteuerreformgesetz (GrStRefG), ErbStB 2019 S. 266; *Marx*, Ökonomische Analyse des Grundsteuer-Reformgesetzentwurfs, DStZ 2019 S. 372; *Marx*, Update zur Grundsteuerreform, DStZ 2019 S. 687; *Marx*, Entwurf eines Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg, DStZ 2020 S. 758; *Neufang*, Das Grundsteuerreformgesetz – Ein gesetzgeberisches Chaos?, BB 2019 S. 3035; *Seer*, Reform der Grundsteuer nach dem Entwurf der Bundesregierung, FR 2019 S. 941; *Stöckel*, Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte, NWB 2023 S. 1498; *Weiß*, Zweifelsfragen bei der Grundsteuerbewertung im Grundvermögen (Bundesmodell), ErbStB 2023 S. 111; *Wünnemann/Koller*, Die Grundsteuerreform – ein Resümee aus der Sicht der Industrie, BB 2020 S. 215.

#### Entstehung der Vorschrift

Die Vorschrift ist durch das Grundsteuerreformgesetz v. 26.11.2019, BGBl. I 1 S. 1794, in das BewG eingefügt worden. Laut Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 19/11085 v. 25.6.2019) entspricht § 218 prinzipiell § 18 BewG. „Die Vorschrift be-

stimmt, dass für die Bewertung nach dem Siebenten Abschnitt eine Einordnung in die Vermögensarten, land- und forstwirtschaftliches Vermögen sowie Grundvermögen, erfolgt. Klarstellend wird in Satz 2 und 3 normiert, dass Betriebsgrundstücke einer der oben genannten Vermögensarten zuzuordnen und entsprechend der zugeordneten Vermögensart zu bewerten sind. Die Zuordnung erfolgt entsprechend der Regelung in § 99 BewG. Danach ist ein Betriebsgrundstück im Sinne des Bewertungsrechts der zu einem Gewerbebetrieb gehörende Grundbesitz soweit er, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem Gewerbebetrieb, entweder einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden oder zum Grundvermögen gehören würde. §§ 95 bis 97 BewG bestimmen den Begriff des Gewerbebetriebs im Sinne des Bewertungsrechts und sind für die Einordnung des Grundstücks als Betriebsgrundstück anzuwenden.“ In A 218 AEBewGrSt wird die Gesetzesbegründung wiederholt.

2 Historisch geht § 218 in Anlehnung an § 18 BewG auf § 2 RBewG 1925 und § 21 RBewG zurück. Wegen des Wegfalls (bzw. der Nichterhebung) der Vermögensteuer für Veranlagungstichtage nach dem 31.12.1996 wurde § 18 BewG durch das Jahressteuergesetz 1997 v. 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) „gekürzt“.

3 Die **praktische Bedeutung** der Vorschrift besteht in ihrer grundlegenden Beschreibung der Vermögensarten, die ab 2025 der Grundsteuer unterliegen können. Sie ist die „Einführungsvorschrift“ zum Siebenten Teil des 2. Abschnitts des BewG. Lt. Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 19/11085) enthält „der neue Siebente Abschnitt das Bewertungsrecht für die neue Grundsteuer ab 2025. Unter „A. Allgemeines“ (§§ 218 bis 231 BewG) wird im Wesentlichen das Feststellungsverfahren für die Grundsteuerwerte normiert. Das Feststellungsverfahren entspricht konzeptionell in weiten Teilen dem Feststellungsverfahren bei den Einheitswerten. Die Feststellung der Grundsteuerwerte kann allerdings in Zukunft automationsunterstützt durchgeführt werden.

Unter „B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen“ (§§ 232 bis 242 BewG) wird die Grundsteuerwertermittlung für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und unter „C. Grundvermögen“ (§§ 243 bis 262 BewG) die Grundsteuerwertermittlung für das Grundvermögen geregelt.“

**Hinzuweisen** ist darauf, dass die neuen Bewertungsverfahren im Siebenten Abschnitt neben den bisherigen Bewertungsverfahren des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes parallel angewandt werden müssen und erst nach einer Übergangszeit das Bewertungsverfahren nach dem Ersten Abschnitt des Zweiten Teils abgelöst werden kann (§ 266 BewG). Das kann über die Zeit ab 1.1.2025 (erstmalige Anwendung der Grundsteuerwerte bei der Grundsteuer) hinausgehen, denn die bisherige Einheitsbewertung muss auch in 2025 ff. rückwirkend auf Stichtage zum 1.1.2023 und 2024 „abgewickelt“ werden.

4 Die Regelung der Vermögensart gilt im Prinzip auch für das Grundsteuerrecht, welches abweichend vom BewG nach den Grundsteuergesetzen der Bundesländer gilt. Näheres siehe Anm. 10.

5 §§ 218 ff. BewG regeln die Grundbesitzbewertung für Zwecke der Grundsteuer für Bewertungstichtage ab 1.1.2022. Die Vorschriften im Siebten Abschnitt des BewG werden auch „**Bundesmodell**“ genannt. **Elf Bundesländer wenden die bundesgesetzlichen Regelungen** zur Ermittlung der Grundsteuerwerte an (§§ 218–263 BewG): Berlin, Brandenburg, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben von der neu geschaffenen Öffnungs-

klausele Gebrauch gemacht. In diesen Ländern wird die Grundsteuer insb. für **Grundvermögen** auf der Grundlage **landesrechtlicher** Regelungen erhoben.

Die **Bewertung des Grundvermögens** nach dem **Ertragswertverfahren** (§§ 252 bis 257 BewG) ist **verfassungsgemäß** (BFH v. 12.11.2025 II R 25/24, DStR 2026 S. 154; Anm. *Eisele*, NWB 2026 S. 547). Zur Darstellung des Ertragswertverfahrens im Fall des Wohnungseigentums siehe z. B. FG B-Bbg. v. 4.12.2024 3 K 3170/22, ErbbauZ 2025 S. 189 und v. 10.8.2025 3 K 3109/24, EFG S. 1615.

Zur Frage des Rechtsbehelfs im Zusammenhang mit der Verfassungsmäßigkeit der Wertermittlungsregelungen für die Grundsteuerwerte nach dem Bundesmodell auf den 1.1.2022 ff. siehe noch Anm. 50 ff. zu § 219 BewG.

### Bedeutung der Vorschrift

Mit § 218 BewG wird – abweichend von § 18 BewG – bestimmt, aus welchen **6** Vermögensarten das Vermögen besteht, das nach dem Siebenten Teil des Zweiten Abschnitts des Bewertungsgesetzes zu bewerten ist, nämlich aus dem LuF-Vermögen und dem Grundvermögen. Die Frage, welcher Vermögensart eine wirtschaftliche Einheit des Grundbesitzes zuzurechnen ist, ist in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung. Die Qualifizierung als LuF-Vermögen ist in §§ 232 ff. BewG und als Grundvermögen in § 243 BewG geregelt.

Mit der Einordnung in eine der beiden Vermögensarten wird zunächst einmal **7** klargestellt, dass die wirtschaftlichen Einheiten der beiden Vermögensarten insoweit grds. der Grundsteuer unterliegen.

Die Zuordnung und bzw. die **Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit** zu **8** einer Vermögensart hat

- **grundsteuerliche Bedeutung**; sie besteht grundlegend darin, dass es für LuF-Betriebe und Grundvermögen unterschiedliche Steuermessbeträge (§ 14 GrStG) und Grundsteuerhebesätze (§ 25 Abs. 4 GrStG) gibt;
- **verfahrensrechtliche Bedeutung** insofern, dass ihr Grundsteuerwert in einem gesonderten Feststellungsverfahren (gesonderte Feststellung des Grundsteuerwerts) oder von Fall zu Fall im Steuerveranlagungsverfahren zu ermitteln ist;
- **materiell-rechtliche Bedeutung** für den Umfang der wirtschaftlichen Einheit. Es können m. E. auch im neuen Bewertungsrecht immer nur Wirtschaftsgüter derselben Vermögensart zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden;
- **bewertungsrechtliche Bedeutung** für die einzelnen Vermögensarten. Es bestehen verschiedene Vorschriften zur Ermittlung des Grundsteuerwerts, die demgemäß auch zu sehr unterschiedlichen Wertansätzen führen können. So wird das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nach vollkommen anderen Grundsätzen als das Grundvermögen bewertet.

Die Eigenschaft eines Grundstücks als **Betriebsgrundstück** musste **neu** **9** geregelt werden, da die Vermögensart „Betriebsvermögen“ bei der neuen Grundsteuer keine Rolle spielt. Betriebsgrundstücke sind für Grundsteuerzwecke entweder dem LuF-Vermögen oder dem Grundvermögen zuzuordnen und entsprechend nach §§ 232 ff. oder 243 ff. BewG zu bewerten. Lt. der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 19/11085) erfolgt die Qualifizierung als Betriebsgrundstück entsprechend der Regelung in § 99 BewG. Danach ist ein Betriebsgrundstück im Sinne des Bewertungsrechts der zu einem Gewerbebetrieb gehörende Grundbesitz, soweit er,

losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem Gewerbebetrieb, entweder einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden oder zum Grundvermögen gehören würde. Näheres siehe Kommentierung zu § 99 BewG. In der **Praxis** ist gerade die Frage, ob ein Grundstück (**noch**) **zum LuF-Vermögen oder zum Grundvermögen** gehört, von erheblicher **Bedeutung**. Grundstücke, die zum Wirtschaftsteil des LuF-Vermögens gehören, werden normalerweise nicht einzeln bewertet. Besonders streitig sind Fälle, in denen der LuF-Betrieb (weitgehend) still gelegt worden ist (dazu z. B. BFH v. 17.5.2018 VI R 73/15, BStBl. 2022 II S. 306). Außerdem unterliegen sie im Rahmen des LuF-Betriebs der (niedrigeren) GrSt A. Näheres zur Abgrenzung siehe Anm. 27 ff. zu § 232 BewG und Kommentierung des § 233 BewG.

### Besonderheiten in den Bundesländern

**Literatur:** *Blut*, Grundsteuerreform 2025 – Das Niedersächsische GrStG zwischen Wunsch und Wirklichkeit, DStR 2023 S. 2756; *Berger/Gandenberg/Wéber*, Relationsgerechte Bewertung von flächenextensiven Wohngrundstücken durch das Bayerische, Hamburgische und Niedersächsische Grundsteuermodell?, beck.digitax 2023 S. 376; *Degen*, Zur Grundsteuer bebauter Grundstücke ab dem 1.1.2025 – Ein Vergleich des Bundesmodells mit dem Flächenmodell des Freistaats Bayern, DStR 2023 S. 2314; *Feldner/Schätzlein*, Die (wieder-)eingeführte Grundsteuer C und ihre Umsetzung in den Ländern und Gemeinden, DStR 2021 S. 512; *Grootens*, Umsetzung der Grundsteuerreform in den Ländern, ErbStB 2021 S. 80; *Kirchhof*, Grundsteuer: Die verfassungsrechtlichen Einwände gegen die Bodenwertsteuer und das Bundesmodell bleiben (Teil I und II), DB 2025 S. 277 u. 351 (insb. zu Ba-Wü); *Lampert/Hummel*, Verfassungsrechtliche und steuersystematische Herausforderungen landesgesetzlicher Hebesatzdifferenzierungen bei der Grundsteuer, FR 2025 S. 341; *Mandler/Schulze/Zohert*, Das neue hessische Grundsteuerrecht im Überblick, Ubg. 2022 S. 351; *Marx*, Niedersächsisches Grundsteuergesetz auf dem Prüfstand, DStZ 2023 S. 372; *Stöckel*, Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022 – Ein Gesetz für die Land- und Forstwirtschaft und sechs Gesetze für das Grundvermögen, NWB 2021 S. 3884; *Rose*, Neues Recht zur Grundsteuer in Niedersachsen, ZKF 2021 S. 270.

- 10 Die **Bundesländer** dürfen abweichend von den bundesgesetzlichen Bewertungsregeln (§§ 218 bis 262 BewG) **andere Grundsteuerregelungen schaffen** (Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 iVm Art. 125b Abs. 3 GG). In der **Praxis** ist demnach **zuerst zu prüfen**, in welchem Bundesland das Grundstück/der LuF-Betrieb belegen ist. Dann ist zu prüfen, ob das betreffende Bundesland ein Grundsteuergesetz mit eigenen Bewertungsvorschriften erlassen hat. Ist dies der Fall, gelten die hier kommentierten Vorschriften des BewG allenfalls hilfsweise. Elf Bundesländer wenden die bundesgesetzlichen Regelungen der Ermittlung der Grundsteuerwerte an (§§ 218–263 BewG). Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben von der neu geschaffenen Öffnungsklausel Gebrauch gemacht. In diesen Ländern wird die Grundsteuer für **Grundvermögen** auf der Grundlage landesrechtlicher Regelungen erhoben, entsprechend richtet sich die Grundsteuerwertfeststellung nach Landesgrundsteuerrecht; z. B. gilt in Hessen das HGStG nur für Grundvermögen; in Baden-Württemberg sind im BaWüLGrStG eigene Regelungen enthalten. Für das **land- und forstwirtschaftliche Vermögen** (für die Grundsteuer A) übernehmen alle Länder das **im BewG vorgegebene Ertragswertverfahren** (§§ 233–242 BewG) mehr oder weniger in ihren Landesgrundsteuergesetzen. Baden-Württemberg hat aber keine § 218 BewG entsprechende Vorschrift geschaffen. Näheres siehe im Anhang die Kommentierung der Grundsteuergesetze der Länder.