

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	VII
Erster Teil: Bewertungsvorschriften	VII
Zweiter Teil: Grundsteuer-Vorschriften	XXII
Dritter Teil: Abweichendes Landesrecht	XXV
Stichwortverzeichnis	XXVI
Abkürzungsverzeichnis	XXVII

Erster Teil: Bewertungsvorschriften

Bewertungsgesetz (BewG)

Erster Teil: Allgemeine Bewertungsvorschriften

§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Wirtschaftliche Einheit	3
§ 3 Wertermittlung bei mehreren Beteiligten	4
§ 3a (weggefallen)	4
§ 4 Aufschiebend bedingter Erwerb	4
§ 5 Auflösend bedingter Erwerb	4
§ 6 Aufschiebend bedingte Lasten	4
§ 7 Auflösend bedingte Lasten	4
§ 8 Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt	4
§ 9 Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert	5
ErbStR R B 9.1 Gemeiner Wert	5
R B 9.2 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	5
§ 10 Begriff des Teilwerts	6
§ 11 Wertpapiere und Anteile	6
§ 12 Kapitalforderungen und Schulden	7
§ 13 Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen	7
§ 14 Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen	8
§ 15 Jahreswert von Nutzungen und Leistungen	9
§ 16 Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen	9

Zweiter Teil: Besondere Bewertungsvorschriften

§ 17 Geltungsbereich	10
§ 18 Vermögensarten	10

Erster Abschnitt: Einheitsbewertung

A. Allgemeines

§ 19 (weggefallen)	11
§ 20 Abweichende Feststellung von Besteuerungsgrundlagen aus Billigkeitsgründen	11
§§ 21 bis 29 (weggefallen)	11
§ 30 Abrundung	11
§ 31 Bewertung von ausländischem Sachvermögen	11
§ 32 (weggefallen)	11

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen**I. Allgemeines**

§§ 33 bis 49 (weggefallen)	12
-----------------------------------------	----

II. Besondere Vorschriften**a) Landwirtschaftliche Nutzung**

§§ 50 bis 52 (weggefallen)	12
-----------------------------------------	----

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§§ 53 bis 55 (weggefallen)	12
-----------------------------------------	----

c) Weinbauliche Nutzung

§§ 56 bis 58 (weggefallen)	12
-----------------------------------------	----

d) Gärtnerische Nutzung

§§ 59 bis 61 (weggefallen)	12
-----------------------------------------	----

e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

§ 62 (weggefallen)	12
------------------------------	----

III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

§§ 63 bis 67 (weggefallen)	12
-----------------------------------------	----

C. Grundvermögen**I. Allgemeines**

§§ 68 und 69 (weggefallen)	13
§ 70 Grundstück	13
§ 71 (weggefallen)	13

II. Unbebaute Grundstücke

§§ 72 und 73 (weggefallen)	13
-----------------------------------------	----

III. Bebaute Grundstücke**a) Begriff und Bewertung**

§§ 74 bis 77 (weggefallen)	13
-----------------------------------------	----

b) Verfahren**1. Ertragswertverfahren**

§§ 78 bis 82 (weggefallen)	13
-----------------------------------------	----

2. Sachwertverfahren

§§ 83 bis 90 (weggefallen)	13
-----------------------------------------	----

IV. Sondervorschriften

§§ 91 bis 94 (weggefallen)	13
-----------------------------------------	----

D. Betriebsvermögen		
§ 95 Begriff des Betriebsvermögens	14	
§ 96 Freie Berufe	14	
§ 97 Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	15	
§ 98 (weggefallen)	16	
§ 98a (weggefallen)	16	
§ 99 Betriebsgrundstücke	16	
BewRGr 3. Abgrenzung des Grundvermögens vom Betriebsvermögen (§ 99 BewG)	16	
ErbStR R B 99 Betriebsgrundstücke	16	
§§ 100	16	
bis 102 (weggefallen)	16	
§ 103 Schulden und sonstige Abzüge	16	
§§ 104	17	
bis 108 (weggefallen)	17	
§ 109 Bewertung	17	
§ 109a (weggefallen)	17	
Zweiter Abschnitt: Sondervorschriften und Ermächtigungen		
§§ 110	17	
bis 120 (weggefallen)	17	
§ 121 Inlandsvermögen	17	
§ 121a (weggefallen)	18	
§ 121b (weggefallen)	18	
§ 122 (weggefallen)	18	
§ 123 Ermächtigungen	18	
§ 124 (weggefallen)	18	
Dritter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Vermögen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet		
A. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen		
§§ 125	18	
bis 128 (weggefallen)	18	
B. Grundvermögen		
§§ 129	18	
bis 133 (weggefallen)	18	
C. Betriebsvermögen		
§§ 134	19	
bis 137 (weggefallen)	19	
Vierter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuer ab 1. Januar 1997		
A. Allgemeines		
§§ 138	19	
und 139 (weggefallen)	19	
B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen		
§§ 140	19	
bis 144 (weggefallen)	19	

C. Grundvermögen

I. Unbebaute Grundstücke

§ 145 (weggefallen)	19
---------------------------	----

II. Bebaute Grundstücke

§§ 146 bis 150 (weggefallen)	19
---------------------------------------	----

Fünfter Abschnitt: Gesonderte Feststellungen

§ 151 Gesonderte Feststellungen	20
ErbStR R B 151.1 Durchführung eines Feststellungsverfahrens	21
R B 151.2 Gesonderte Feststellung von Grundbesitzwerten nach § 151 BewG	22
R B 151.3 Benennung des Erbschaftsteuerfinanzamts und des Erblassers/ Schenkers	25
R B 151.4 Gesonderte Feststellung des Werts des Betriebsvermögens oder des Anteils am Betriebsvermögen	26
R B 151.5 Gesonderte Feststellung des Werts nicht notierter Anteile an Kapitalgesellschaften	26
R B 151.6 Gesonderte Feststellung des Werts von Genossenschaften	26
R B 151.7 Gesonderte Feststellung bei vermögensverwaltenden Gemeinschaften/Gesellschaften	26
R B 151.8 Basiswert	27
R B 151.9 Nachrichtliche Angaben zu den Feststellungen nach § 151 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 3 BewG	28
R B 151.10 Mitteilungen der Betriebsfinanzämter	29
§ 152 Örtliche Zuständigkeit.....	30
ErbStR R B 152 Örtliche Zuständigkeit.....	30
§ 153 Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist	31
ErbStR R B 153 Erklärungspflicht.....	31
§ 154 Beteiligte am Feststellungsverfahren	33
ErbStR R B 154 Beteiligte am Feststellungsverfahren und Bekanntgabe des Feststellungsbescheids	33
§ 155 Rechtsbehelfsbefugnis	37
ErbStR R B 155 Rechtsbehelfsbefugnis	37
§ 156 Außenprüfung	37
ErbStR R B 156 Außenprüfung	37

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 Betriebsvermögens- werten	38
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 158 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	39
ErbStR R B 158.1 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	40
R B 158.2 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen	41

R B 158.3	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen	42
R B 158.4	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom übrigen Vermögen.....	42
§ 159	Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen....	43
ErbStR	R B 159 Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen ...	43
§ 160	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	46
ErbStR	R B 160.1 Wirtschaftsteil	47
	R B 160.2 Landwirtschaftliche Nutzung	48
	R B 160.3 Forstwirtschaftliche Nutzung	49
	R B 160.4 Weinbauliche Nutzung	49
	R B 160.5 Gärtnerische Nutzung	50
	R B 160.6 Nutzungsteile Gemüsebau sowie Blumen- und Zierpflanzenbau	50
	R B 160.7 Nutzungsteil Obstbau	50
	R B 160.8 Nutzungsteil Baumschulen.....	51
	R B 160.9 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.....	51
	R B 160.10 Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	51
	R B 160.11 Imkerei	52
	R B 160.12 Wanderschäferei	52
	R B 160.13 Saatzucht	52
	R B 160.14 Pilzanbau	52
	R B 160.15 Nützlinge	53
	R B 160.16 Weihnachtsbaumkulturen	53
	R B 160.17 Besamungsstationen	53
	R B 160.18 Nebenbetriebe	53
	R B 160.19 Abbauland	53
	R B 160.20 Geringstland.....	54
	R B 160.21 Betriebswohnungen.....	54
	R B 160.22 Wohnteil	54
§ 161	Bewertungsstichtag	56
ErbStR	R B 161 Bewertungsstichtag	56
§ 162	Bewertung des Wirtschaftsteils	56
ErbStR	R B 162 Bewertung des Wirtschaftsteils	56
§ 163	Ermittlung der Wirtschaftswerte.....	58
ErbStR	R B 163 Ermittlung der Wirtschaftswerte.....	59
§ 164	Mindestwert.....	73
ErbStR	R B 164 Ermittlung des Mindestwerts	73
§ 165	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert.....	81
ErbStR	R B 165 Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert.....	81
§ 166	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert	82
ErbStR	R B 166 Liquidationswert	82
§ 167	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils.....	85
ErbStR	R B 167.1 Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils	85
	R B 167.2 Ermäßigungen für Besonderheiten.....	88
	R B 167.3 Öffnungsklausel für die Betriebswohnungen und den Wohnteil .	89
§ 168	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	91
ErbStR	R B 168 Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ...	91

II. Besonderer Teil

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 169 Tierbestände	94
§ 170 Umlaufende Betriebsmittel	94

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 171 Umlaufende Betriebsmittel	95
§ 172 Abweichender Bewertungsstichtag	95

c) Weinbauliche Nutzung

§ 173 Umlaufende Betriebsmittel	95
---------------------------------------	----

d) Gärtnerische Nutzung

§ 174 Abweichende Bewertungsverhältnisse	95
------------------------------------------------	----

e) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 175 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	95
-------------------------------------------------------------	----

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

§ 176 Grundvermögen	96
ErbStR R B 176.1 Begriff des Grundvermögens	96
R B 176.2 Grundstück	97
§ 177 Bewertung	98
AEBew	
JStG2022 Rz. 2 - 7 Bewertungsmaßstab (R B 177 ErbStR 2019)	98
ErbStR R B 177 Bewertungsmaßstab	99

II. Unbebaute Grundstücke

§ 178 Begriff der unbebauten Grundstücke	101
ErbStR R B 178 Begriff des unbebauten Grundstücks	101
§ 179 Bewertung der unbebauten Grundstücke	103
ErbStR R B 179.1 Bewertung von unbebauten Grundstücken	103
R B 179.2 Ansatz der Bodenrichtwerte	103
R B 179.3 Ansatz des Bodenwerts	107

III. Bebaute Grundstücke

§ 180 Begriff der bebauten Grundstücke	109
ErbStR R B 180 Begriff des bebauten Grundstücks	109
§ 181 Grundstücksarten	110
AEBew	
JStG2022 Rz. 8 - 10 Grundstücksarten (R B 181.1 ErbStR 2019)	110
ErbStR R B 181.1 Grundstücksarten	112
R B 181.2 Wohnungs- und Teileigentum	113
§ 182 Bewertung der bebauten Grundstücke	115
ErbStR R B 182 Zuordnung zu den Bewertungsverfahren	115
§ 183 Bewertung im Vergleichswertverfahren	117
AEBew	
JStG2022 Rz. 11 - 14 Vergleichswertverfahren (R B 183 ErbStR 2019)	117
ErbStR R B 183 Vergleichswertverfahren	118
§ 184 Bewertung im Ertragswertverfahren	121
AEBew	
JStG2022 Rz. 15 - 17 Allgemeine Grundsätze des Ertragswertverfahrens (R B 184 ErbStR 2019)	121
ErbStR R B 184 Allgemeine Grundsätze des Ertragswertverfahrens	123

§ 185	Ermittlung des Gebäudeertragswerts	124
	ErbStR R B 185.1 Bodenwertverzinsung	124
	R B 185.2 Vervielfältiger	125
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 18–23 Restnutzungsdauer (R B 185.3 ErbStR 2019)	125
	ErbStR R B 185.3 Restnutzungsdauer	129
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 24–30 Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (R B 185.4 ErbStR 2019)	131
	ErbStR R B 185.4 Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	132
§ 186	Rohertrag des Grundstücks	135
	ErbStR R B 186.1 Rohertrag	135
	R B 186.2 Betriebskosten	137
	R B 186.3 Vermietung zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken	137
	R B 186.4 Ansatz der üblichen Miete	137
	R B 186.5 Ermittlung der üblichen Miete	138
§ 187	Bewirtschaftungskosten	140
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 31–38 Bewirtschaftungskosten (R B 187 ErbStR 2019)	140
	ErbStR R B 187 Bewirtschaftungskosten	142
§ 188	Liegenschaftszinssatz	143
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 39–41 Liegenschaftszinssatz (R B 188 ErbStR 2019)	143
	ErbStR R B 188 Liegenschaftszinssatz	144
§ 189	Bewertung im Sachwertverfahren	145
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 42–44 Allgemeine Grundsätze des Sachwertverfahrens (R B 189 ErbStR 2019)	145
	ErbStR R B 189 Allgemeine Grundsätze des Sachwertverfahrens	148
§ 190	Ermittlung des Gebäudesachwerts	153
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 45 Durchschnittliche Herstellungskosten	153
	Rz. 46–48 Regelherstellungskosten (R B 190.1 ErbStR 2019)	154
	ErbStR R B 190.1 Regelherstellungskosten	154
	R B 190.2 Gebäudeart	154
	R B 190.3 Gebäudestandard	155
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 49–50 Baupreisindex (R B 190.4 ErbStR 2019)	157
	ErbStR R B 190.4 Baupreisindex	157
	R B 190.6 Brutto-Grundfläche	158
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 51 Regionalfaktor	160
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 52–56 Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung R B 190.7 ErbStR 2019)	160
	ErbStR R B 190.7 Alterswertminderung	161
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 57–59 Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (R B 190.8 ErbStR 2019)	165

ErbStR	R B 190.8	Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	165
AEBew			
JStG2022	Rz. 60–61	Besonders werthaltige Außenanlagen (R B 190.5 ErbStR 2019)	166
ErbStR	R B 190.5	Besonders werthaltige Außenanlagen	167
§ 191	Wertzahlen		169
AEBew			
JStG2022	Rz. 62–64	Wertzahlen (R B 191 ErbStR 2019)	169
ErbStR	R B 191	Wertzahlen	170
IV. Sonderfälle			
§ 192	Bewertung in Erbbaurechtsfällen		171
ErbStR	R B 192.1	Begriff des Erbbaurechts	171
	R B 192.2	Bewertung in Erbbaurechtsfällen	171
§ 193	Bewertung des Erbbaurechts		172
AEBew			
JStG2022	Rz. 65–76	Bewertung des Erbbaurechts (R B 193 ErbStR 2019)	173
ErbStR	R B 193	Bewertung des Erbbaurechts	180
§ 194	Bewertung des Erbbaugrundstücks		187
AEBew			
JStG2022	Rz. 77–85	Bewertung des Erbbaugrundstücks (R B 194 ErbStR 2019)	188
ErbStR	R B 194	Bewertung des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück)	193
§ 195	Gebäude auf fremdem Grund und Boden		196
AEBew			
JStG2022	Rz. 86–88	Gebäude auf fremdem Grund und Boden (R B 195.1 ErbStR 2019)	197
ErbStR	R B 195.1	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	197
AEBew			
JStG2022	Rz. 89–103	Wertermittlung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden und belasteten Grundstücken (R B 195.2 ErbStR 2019)	198
ErbStR	R B 195.2	Wertermittlung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden und belasteten Grundstücken	204
§ 196	Grundstücke im Zustand der Bebauung		208
ErbStR	R B 196.1	Grundstücke im Zustand der Bebauung	208
	R B 196.2	Wertermittlung bei Grundstücken im Zustand der Bebauung	209
§ 197	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz		212
ErbStR	R B 197	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	212
V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts			
§ 198	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts		213
ErbStR	R B 198	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	215
D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen			
§ 199	Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens		217
§ 200	Vereinfachtes Ertragswertverfahren		217
§ 201	Ermittlung des Jahresertrags		217
§ 202	Betriebsergebnis		218
§ 203	Kapitalisierungsfaktor		219
§§ 204 bis 217	(unbesetzt)		219

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

A. Allgemeines

§ 218	Vermögensarten	220
	AEBewGrSt A 218 Vermögensarten	220
§ 219	Feststellung von Grundsteuerwerten	220
	AEBewGrSt A 219 Feststellung von Grundsteuerwerten	221
§ 220	Ermittlung der Grundsteuerwerte	221
	AEBewGrSt A 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte	222
§ 221	Hauptfeststellung	222
	AEBewGrSt A 221 Hauptfeststellung	222
§ 222	Fortschreibungen	222
	AEBewGrSt A 222 Fortschreibungen	223
§ 223	Nachfeststellung	224
	AEBewGrSt A 223 Nachfeststellung	225
§ 224	Aufhebung des Grundsteuerwerts	226
	AEBewGrSt A 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts	226
§ 225	Änderung von Feststellungsbescheiden	227
	AEBewGrSt A 225 Änderung von Feststellungsbescheiden	227
§ 226	Nachholung einer Feststellung	227
	AEBewGrSt A 226 Nachholung einer Feststellung	228
§ 227	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	228
	AEBewGrSt A 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	228
§ 228	Erklärungs- und Anzeigepflicht	230
	AEBewGrSt A 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht	230
§ 229	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	231
	AEBewGrSt A 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	232
§ 230	Abrundung	232
	AEBewGrSt A 230 Abrundung	232
§ 231	Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	233
	AEBewGrSt A 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	233

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 232	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	234
§ 233	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	234
§ 234	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	235
§ 235	Feststellungszeitpunkt	236
§ 236	Bewertungsgrundsätze	236
§ 237	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	236
§ 238	Zuschläge zum Reinertrag	237
§ 239	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	238
§ 240	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	238

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 241	Tierbestände	239
-------	--------------------	-----

b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	
§ 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	240
C. Grundvermögen	
I. Allgemeines	
§ 243 Begriff des Grundvermögens	241
AEBewGrSt A 243 Begriff des Grundvermögens	243
§ 244 Grundstück	244
AEBewGrSt A 244 Grundstück	245
§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	246
AEBewGrSt A 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz ..	246
II. Unbebaute Grundstücke	
§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	246
AEBewGrSt A 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	247
§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke	248
AEBewGrSt A 247.1 Bewertung der unbebauten Grundstücke; Allgemeines	248
A 247.2 Ansatz der Bodenrichtwerte	249
A 247.3 Ansatz des Bodenwerts nach § 247 Absatz 3 BewG	250
III. Bebaute Grundstücke	
§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke	251
AEBewGrSt A 248 Begriff der bebauten Grundstücke	251
§ 249 Grundstücksarten	252
AEBewGrSt A 249.1 Grundstücksarten; Abgrenzung	253
A 249.2 Grundstücksart Einfamilienhäuser	255
A 249.3 Grundstücksart Zweifamilienhäuser	255
A 249.4 Grundstücksart Mietwohngrundstück	255
A 249.5 Grundstücksart Wohnungseigentum	256
A 249.6 Grundstücksart Teileigentum	257
A 249.7 Grundstücksart Geschäftsgrundstück	257
A 249.8 Grundstücksart gemischt genutztes Grundstück	257
A 249.9 Grundstücksart sonstiges bebautes Grundstück	257
A 249.10 Wohnungsbumpriff	258
§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke	258
AEBewGrSt A 250 Bewertung der bebauten Grundstücke	258
§ 251 Mindestwert	259
AEBewGrSt A 251 Mindestwert	259
§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren	259
AEBewGrSt A 252 Bewertung im Ertragswertverfahren	260
§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags	261
AEBewGrSt A 253.1 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags; Restnutzungsdauer	261
A 253.2 Grundstück mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen ..	262
§ 254 Rohertrag des Grundstücks	263
AEBewGrSt A 254 Rohertrag des Grundstücks	263
§ 255 Bewirtschaftungskosten	264
AEBewGrSt A 255 Bewirtschaftungskosten	265

§ 256	Liegenschaftszinssätze	265
	AEBewGrSt A 256 Liegenschaftszinssätze	265
§ 257	Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts	266
	AEBewGrSt A 257.1 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts; Allgemeines	267
	A 257.2 Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen bei Ein- und Zweifamilienhäuser	267
	A 257.3 Mehrere Bodenrichtwertzonen	268
	A 257.4 Selbständig nutzbare Teilfläche	269
§ 258	Bewertung im Sachwertverfahren	271
	AEBewGrSt A 258 Bewertung im Sachwertverfahren	271
§ 259	Ermittlung des Gebäudesachwerts	272
	AEBewGrSt A 259.1 Bewertung im Sachwertverfahren	273
	A 259.2 Gebäudeart	273
	A 259.3 Baupreisindex	275
	A 259.4 Brutto-Grundfläche (BGF)	276
	A 259.5 Alterswertminderung	278
	A 259.6 Grundstück mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen ..	279
§ 260	Wertzahlen	280
	AEBewGrSt A 260 Wertzahlen	280

IV. Sonderfälle

§ 261	Erbbaurecht	281
	AEBewGrSt A 261.1 Erbbaurecht; Begriff des Erbbaurechts	281
	A 261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen	281
	A 261.3 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht	282
	A 261.4 Mitwirkungspflichten des Erbbauverpflichteten	282
§ 262	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	282
	AEBewGrSt A 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	282

V. Ermächtigungen

§ 263	Ermächtigungen	283
	AEBewGrSt A 263 Ermächtigungen	283

Dritter Teil: Schlussbestimmungen

§ 264	Bekanntmachung	284
	AEBewGrSt A 264 Bekanntmachung	284
§ 265	Anwendungsvorschriften	284
	AEBewGrSt A 265 Anwendungsvorschriften	285
§ 266	Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils	285
	AEBewGrSt A 266.1 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils; Allgemeines	286
	A 266.2 Übergangsregelungen (§ 266 Absatz 3 BewG)	287

Anlagen (BewG)

Anlagen	1 bis 9 (weggefallen)	289
Anlage 9a	Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro	290
Anlagen	10 bis 13 (weggefallen)	293
Anlage 14	Landwirtschaftliche Nutzung	294
Anlage 15	Forstwirtschaftliche Nutzung	309
Anlage 15a	Forstwirtschaftliche Nutzung	310
Anlage 16	Weinbauliche Nutzung	311
Anlage 17	Gärtnerische Nutzung	312
Anlage 18	Sondernutzungen	313
Anlage 19	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Viecheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf	314
Anlage 20	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	316
Anlage 21	Vervielfältiger (zu § 185 Absatz 3 Satz 1, § 193 Absatz 4 Satz 1, § 194 Absatz 5 Satz 1 und § 195 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 7 Satz 1)	317
Anlage 22	Gesamtnutzungsdauer (zu § 185 Absatz 3 Satz 3, § 190 Absatz 6 Satz 1 und 2)	323
Anlage 23	Bewirtschaftungskosten (zu § 187 Absatz 2 und 3)	324
Anlage 24	Regelherstellungskosten (zu § 190 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 und Anlage 23)	325
Anlage 25	Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Absatz 1 Nummer 1 und Wohnungseigentum nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 sowie Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 bis 6 (zu § 191 Satz 2)	342
Anlage 26	Abzinsungsfaktoren (zu § 193 Absatz 5 Satz 3, § 194 Absatz 4 Satz 1 sowie § 195 Absatz 4 Satz 3 und Absatz 6 Satz 1)	343
Anlage 27	Landwirtschaftliche Nutzung (zu § 237 Absatz 2)	350
Anlage 28	Forstwirtschaftliche Nutzung (zu § 237 Absatz 3)	351
Anlage 29	Weinbauliche Nutzung (zu § 237 Absatz 4)	354
Anlage 30	Gärtnerische Nutzung (zu § 237 Absatz 5)	355
Anlage 31	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland (zu § 237 Absatz 6 und 7)	356
Anlage 32	Hofstellen (zu § 237 Absatz 8)	357
Anlage 33	Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände (zu § 238 Absatz 2)	358
Anlage 34	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Viecheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf (zu § 241 Absatz 5)	359
Anlage 35	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit (zu § 241 Absatz 5)	361
Anlage 36	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)	362
Anlage 37	Vervielfältiger (zu § 253 Absatz 2)	364
Anlage 38	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4)	370
Anlage 39	Ermittlung des Rohertrags (zu § 254)	371
Anlage 40	Bewirtschaftungskosten (zu § 255)	376
Anlage 41	Abzinsungsfaktoren (zu § 257 Absatz 2)	377
Anlage 42	Normalherstellungskosten (zu § 259 Absatz 1)	383
Anlage 43	Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 (zu § 260)	385

Anlagen

Anlage 014.1 ¹⁾	a) BMF-Schreiben vom 9. Dezember 2024 zur Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2025	386
	b) BMF-Schreiben vom 1. Dezember 2023 zur Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2024	389
	c) BMF-Schreiben vom 14. November 2022 zur Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2023	392
	d) BMF-Schreiben vom 4. Oktober 2021 zur Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2022	395
	e) BMF-Schreiben vom 28. Oktober 2020 zur Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2021	398
	f) BMF-Schreiben vom 2. Dezember 2019 zur Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2020	401
	g) BMF-Schreiben vom 22. November 2018 zur Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2019	404
	h) BMF-Schreiben vom 28. November 2017 zur Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2018	407
	i) BMF-Schreiben vom 4. November 2016 zur Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2017	407
	j) BMF-Schreiben vom 2. Dezember 2015 zur Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2016	411
Anlage 151.1	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15. Juni 2016 betr. Feststellung nach § 151 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BewG sowie § 13a Abs. 1a ErbStG und § 13b Abs. 2a ErbStG im Fall einer Erbengemeinschaft ...	415
Anlage 151.2	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 26. September 2022 betr. Feststellungen nach § 151 Absatz 1 Satz 1 BewG und Feststellungen nach § 13a Absatz 4, Absatz 9a und § 13b Absatz 10 ErbStG in Vermächtnisfällen; Folgen der BFH-Urteile vom 16. März 2021 – II R 3/19 – und vom 6. Mai 2021 – II R 34/18 –	416
Anlage 151.3	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 17. Oktober 2023 betr. Gesonderte Feststellung gemäß § 151 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BewG bei Bewertungen für Zwecke des § 7 Absatz 8 ErbStG	420
Anlage 154.1	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 14. März 2016 betr. Anwendung des § 154 Abs. 1 BewG i. d. F. des Steueränderungsgesetzes 2015	421
Anlage 176.1	Bürgerliches Gesetzbuch – Auszug	424
Anlage 176.2	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder betr. Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013	427
Anlage 179.1	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 6. März 2024 betr. Bewertung von Grundstücken mit Windkraftanlagen oder Freiflächen-Fotovoltaikanlagen; Bestimmung des Bodenwertes gem. § 179 BewG	454

1) Anlage Paragraf. laufende Nummer.

Anlage 181.1	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung II. BV) vom 12. Oktober 1990	456
Anlage 181.2	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003	461
Anlage 181.3	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	463
Anlage 186.1	Verordnung zur Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003	478
Anlage 187.1	a) BMF-Schreiben vom 20. Januar 2025 betr. Ermittlung der Bewirtschaftungskosten nach § 187 BewG; Verbraucherpreisindizes für Deutschland zur Anpassung der Basiswerte für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung aus Anlage 23 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2025	481
	b) BMF-Schreiben vom 29. Januar 2024 betr. Ermittlung der Bewirtschaftungskosten nach § 187 BewG; Verbraucherpreisindizes für Deutschland zur Anpassung der Basiswerte für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung aus Anlage 23 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2024	481
	c) BMF-Schreiben vom 27. Januar 2023 betr. Ermittlung der Bewirtschaftungskosten nach § 187 BewG; Verbraucherpreisindizes für Deutschland zur Anpassung der Basiswerte für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung aus Anlage 23 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2023	481
Anlage 190.1	a) BMF-Schreiben vom 20. Januar 2025 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelerstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2025	482
	b) BMF-Schreiben vom 30. Januar 2024 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelerstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2024	482
	c) BMF-Schreiben vom 30. Januar 2023 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelerstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2023	482
	d) BMF-Schreiben vom 11. Januar 2022 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelerstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2022	483
	e) BMF-Schreiben vom 18. Januar 2021 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelerstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2021	483
	f) BMF-Schreiben vom 28. Januar 2020 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelerstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2020	484
	g) BMF-Schreiben vom 22. Februar 2019 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelerstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2019	484
	h) BMF-Schreiben vom 22. Januar 2018 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelerstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2018	484

i)	BMF-Schreiben vom 11. Januar 2017 zur Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2017	485
j)	BMF-Schreiben vom 11. Januar 2016 zur Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2016	485
Anlage 192.1	Gesetz über das Erbbaurecht	486
Anlage 197.1	Gesetz über den Zivilschutz und die Katastrophenhilfe des Bundes (Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetz – ZSKG) vom 25. März 1997	492
Anlage 198.1	Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 -- Auszug --	493
Anlage 198.2	Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – vom 14. Juli 2021	508
Anlage 198.3	ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA – vom 20. September 2023	566
Anlage 198.4	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 -- Auszug --	666
Anlage 198.5	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 7. Dezember 2022 betr. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts; Anwendung des § 198 BewG in der Fassung des Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931)	679
Anlage 220.1	Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 24. Juni 2024 betr. Ansatz eines niedrigeren gemeinen Werts bei der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer ab 1. Januar 2025 ; Aussetzung der Vollziehung (§ 361 AO) von Bescheiden über die Feststellung des Grundsteuerwerts	681
Anlage 228.1	BMF-Schreiben vom 27. Juni 2023 betr. Erklärungsvordruck und Ausfüllanleitung für Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 228 Absatz 2 BewG, § 19 GrStG	683
Anlage 228.2	Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 28. Februar 2024 betr. Verlängerung der Frist zur Abgabe von Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 228 Absatz 2 Bewertungsgesetz (BewG)	700
Anlage 232.1	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15. Juli 2022 betr. Zurechnung und Bewertung von Agri-Fotovoltaik-Anlagen	701
Anlage 240.1	Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 -- Auszug --	702
Anlage 243.1	Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15. Februar 2023 betr. Bewertung der Betriebsgrundstücke der öffentlichen Verkehrunternehmen nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes für Zwecke der Grundsteuer (BewEÖVU)	704
Anlage 254.1	Mietniveau-Einstufungsverordnung (MietNEinV) vom 18. August 2021	711
Anlage 259.1	BMF-Schreiben vom 11. Februar 2022 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 259 BewG; Baupreisindex zur Anpassung der Normalherstellungskosten aus der Anlage 42 zum BewG auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022	1094

Zweiter Teil: Grundsteuer-Vorschriften

Abschnitt I: Steuerpflicht

.....

§ 1	Heberecht	1097
	AEGrStG A 1.1 Heberecht, Steuerberechtigung	1097
	A 1.2 Verwaltung der Grundsteuer	1097
	A 1.3 Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags	1097
	A 1.4 Örtliche Zuständigkeit der Finanzämter für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer	1097
	A 1.5 Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids an den Steuerpflichtigen und Mitteilung des Grundsteuermessbetrags an die hebeberechtigte Gemeinde	1098
	A 1.6 Meldewesen und Mitteilungspflichten der Behörden	1098
§ 2	Steuergegenstand	1099
	AEGrStG A 2 Steuergegenstand	1099
§ 3	Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	1099
	AEGrStG A 3.1 Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger; allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 3 GrStG	1100
	A 3.2 Juristische Personen des öffentlichen Rechts	1101
	A 3.3 Öffentlicher Dienst oder Gebrauch	1102
	A 3.4 Hoheitliche Tätigkeit	1102
	A 3.5 Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit	1103
	A 3.6 Grundbesitz des Bundesfernsehvermögens	1104
	A 3.7 Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz	1104
	A 3.8 Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz	1104
	A 3.9 Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts	1105
	A 3.10 Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener	1106
	A 3.11 Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht	1106
§ 4	Sonstige Steuerbefreiungen	1108
	AEGrStG A 4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG	1109
	A 4.2 Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz	1109
	A 4.3 Bestattungsplätze	1109
	A 4.4 Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz	1110
	A 4.5 Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze	1111
	A 4.6 Fließende Gewässer	1115
	A 4.7 Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände	1115
	A 4.8 Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz	1116
	A 4.9 Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz	1117
§ 5	Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz	1118
	AEGrStG A 5.1 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz	1118
	A 5.2 Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere	1119
	A 5.3 Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten	1119
	A 5.4 Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient	1119
	A 5.5 Bereitschaftsräume	1120

A 5.6	Steuerpflicht für Wohnungen	1120
A 5.7	Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten	1120
§ 6	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	1122
	AEGrStG A 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	1122
§ 7	Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	1123
	AEGrStG A 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	1123
§ 8	Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	1123
	AEGrStG A 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	1124
§ 9	Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer	1124
	AEGrStG A 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer	1124
§ 10	Steuerschuldner	1125
	AEGrStG A 10 Steuerschuldner	1125
§ 11	Persönliche Haftung	1125
	AEGrStG A 11 Persönliche Haftung	1126
§ 12	Dingliche Haftung	1126
	AEGrStG A 12 Dingliche Haftung	1126
Abschnitt II: Bemessung der Grundsteuer		
§ 13	Steuermesszahl und Steuermessbetrag	1126
	AEGrStG A 13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag	1126
§ 14	Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	1126
	AEGrStG A 14 Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	1127
§ 15	Steuermesszahl für Grundstücke	1127
	AEGrStG A 15.1 Steuermesszahl für Grundstücke; Allgemeines	1128
	A 15.2 Ermäßigung für geförderten Wohnraum (§ 15 Absatz 2 und 3 GrStG)	1128
	A 15.3 Ermäßigung für Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereine (§ 15 Absatz 4 GrStG)	1129
	A 15.4 Ermäßigung für Baudenkmäler (§ 15 Absatz 5 GrStG)	1129
	A 15.5 Teilweise Erfüllung eines Ermäßigungstatbestandes	1129
	A 15.6 Zeitweise Erfüllung eines Ermäßigungstatbestandes	1130
	A 15.7 Gleichzeitige Erfüllung mehrerer Ermäßigungstatbestände	1130
§ 16	Hauptveranlagung	1130
	AEGrStG A 16 Hauptveranlagung	1130
§ 17	Neuveranlagung	1131
	AEGrStG A 17 Neuveranlagung	1131
§ 18	Nachveranlagung	1132
	AEGrStG A 18 Nachveranlagung	1133
§ 19	Anzeigepflicht	1133
	AEGrStG A 19 Anzeigepflicht	1133
§ 20	Aufhebung des Steuermessbetrags	1133
	AEGrStG A 20 Aufhebung des Grundsteuermessbetrags	1134
§ 21	Änderung von Steuermessbescheiden	1134
	AEGrStG A 21 Änderung von Steuermessbescheiden	1134
§ 22	Zerlegung des Steuermessbetrags	1135
	AEGrStG A 22 Zerlegung des Steuermessbetrags	1135
§ 23	Zerlegungsstichtag	1135
	AEGrStG A 23 Zerlegungsstichtag	1136
§ 24	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	1136
	AEGrStG A 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	1136

Abschnitt III: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer		
§ 25	Festsetzung des Hebesatzes	1136
	AEGrStG A 25 Festsetzung des Hebesatzes	1137
§ 26	Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	1137
	AEGrStG A 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	1137
§ 27	Festsetzung der Grundsteuer	1138
	AEGrStG A 27 Festsetzung der Grundsteuer	1138
§ 28	Fälligkeit	1138
	AEGrStG A 28 Fälligkeit	1138
§ 29	Vorauszahlungen	1138
	AEGrStG A 29 Vorauszahlungen	1138
§ 30	Abrechnung über die Vorauszahlungen	1139
	AEGrStG A 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	1139
§ 31	Nachentrichtung der Steuer	1139
	AEGrStG A 31 Nachentrichtung der Steuer	1139
Abschnitt IV: Erlass der Grundsteuer		
§ 32	Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	1139
	AEGrStG A 32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt	1140
	A 32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze	1141
	A 32.3 Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind	1141
§ 33	Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	1142
	AEGrStG A 33 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	1142
§ 34	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken	1142
	AEGrStG A 34.1 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken; Allgemeines	1143
	AEGrStG A 34.2 Vertreten müssen der Rohertragsminderung	1143
	AEGrStG A 34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer	1144
§ 35	Verfahren	1148
	AEGrStG A 35 Erlassverfahren	1148
Abschnitt V: Übergangs- und Schlussvorschriften		
§ 36	Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	1148
	AEGrStG A 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	1149
§ 37	Anwendung des Gesetzes	1149
	AEGrStG A 37 Anwendung des Gesetzes	1149
§ 38	Bekanntmachung	1149
	AEGrStG A 38 Bekanntmachung	1149

Anlagen

Anlage 03.1 ¹⁾ Grundsätze für die Gewährung von Ausgleichsleistungen des Bundes an Gemeinden nach Art. 106 Abs. 8 GG als Folge von Grundsteuerminder-einnahmen vom 4. Dezember 1996	1151
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

¹⁾ Anlage Paragraf laufende Nummer

Anlage 03.2	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 1. Juli 1971: Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten	1155
Anlage 05.1	a) Verordnung vom 11. November 1981 über die Gewährung von Steuerbefreiungen für Grundbesitz ausländischer Staaten , der für Wohnzwecke des Personals diplomatischer Missionen und konsularischer Vertretungen benutzt wird	1157
	b) Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 1. Dezember 2000 betr. Grundsteuerbefreiung für Grundbesitz ausländischer Staaten der diplomatischen oder konsularischen Zwecken dient	1157
	c) Erlass FinSen Berlin vom 1. April 2009 betr. Steuerbefreiung nach der Verordnung über die Bewährung von Vorrechten und Befreiungen an das Wirtschafts- und Handelsbüro der Sonderverwaltungsregion Honkong der Volksrepublik China in Berlin vom 24. Februar 2009	1158

Dritter Teil: **Abweichendes Landesrecht**

Abweichende landesrechtliche Regelungen zum Grundsteuer- und Bewertungsgesetz – Anwendung für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025

Länder	Überblick über abweichende landesrechtliche Regelungen	1159
I.1 - BW	1. Baden-Württemberg: Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) vom 4. November 2020	1162
	2. Erlass zur Anwendung des Landesgrundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 (AE LGrStG) vom 5. Juli 2022	1189
I.2 - BY	1. Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10. Dezember 2021	1261
	2. Anwendungserlass zum Bayerischen Grundsteuergesetz und zum Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes – allgemeiner Teil und Grundvermögen – für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 und zum Grundsteuergesetz ab 1. Januar 2025 (Bayerischer Anwendungserlass-Grundsteuer – AEBayGrSt) vom 2. September 2022	1266
I.3 - BE	Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer Berlin (Berliner Grundsteuermesszahlengesetz – BlnGrStMG) vom 27. Juni 2024.	1327
I.4 - HB	Bremisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Bremisches Grundsteuermesszahlengesetz – BremGrStMG) vom 18. September 2024.....	1328
I.5 HH	1. Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) vom 24. August 2021	1329
	2. Erlass zur Anwendung des Hamburgischen Grundsteuergesetzes (HmbGrStG) sowie zur teilweisen Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) sowie für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 und des Grundsteuergesetzes ab 1. Januar 2025 (AEHmbGrStG) vom 17. Februar 2025	1335
	3. Hamburgische Grundsteuer-Kleinbetragsverordnung vom 7. Januar 2025...	1400
I.6 - HH	1. Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) vom 15. Dezember 2021.....	1401
	2. Anwendungserlass zum Hessischen Grundsteuergesetz (AE HGrStG)	1407
I.7 - MV	1. Gesetz zur Übertragung der Zuständigkeiten der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze (GemGrStZustÜHebG M-V) vom 18. Dezember 1995	1427
I.8 - NI	1. Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) vom 7. Juli 2021.....	1428
	2. Erlass zur Anwendung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (AENGrStG) vom 21. März 2022	1434

I.9 – NRW	Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz – NWGrStHsG) vom 5. Juli 2024	1462
I.10 – RP	Landesgesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz (Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz – GrStHsGRP) vom 19. Februar 2025	1463
I.11 – SL	Gesetz Nr. 2040 zur Einführung einer Landesgrundsteuer (Saarländisches Grundsteuergesetz , GrStG-Saar) vom 15. September 2021 ..	1464
I.12 – SN	Sächsisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz – SächsGrStMG) vom 21. Dezember 2021	1465
I.13 – ST	Gesetz über die Einführung einer optionalen Festsetzung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer des Landes Sachsen-Anhalt (Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt – GrStHsG LSA) vom 1. November 2024	1466
I.14 – SH	Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Grundsteuerhebesatzgesetz – SHGrStHsG) vom 15. Oktober 2024	1467
Stichwortverzeichnis	1469