

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	VII
Erster Teil: Bewertungsvorschriften .....	VII
Zweiter Teil: Grundsteuer-Vorschriften .....	XXXI
Dritter Teil: Reform der Grundsteuer .....	XXXV
Abkürzungsverzeichnis .....	XXXIX
Stichwortverzeichnis .....	1715

## 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	Feststellung von Einheitswerten .....	11
§ 20	Ermittlung des Einheitswerts .....	13
§ 21	Hauptfeststellung .....	13
§ 22	Fortschreibungen .....	14
§ 23	Nachfeststellung .....	16
§ 24	Aufhebung des Einheitswerts .....	16
§ 24a	Änderung von Feststellungsbescheiden .....	16
§ 25	Nachholung einer Feststellung .....	17
§ 26	Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten oder Lebenspartnern .....	17
§ 27	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen .....	17

§ 28	Erklärungspflicht . . . . .	17
§ 29	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen . . . . .	18
§ 30	Abrundung . . . . .	19
§ 31	Bewertung von ausländischem Sachvermögen . . . . .	19
§ 32	Bewertung von inländischem Sachvermögen . . . . .	19

## **B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen**

### **I. Allgemeines**

§ 33	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens . . . . .	20
§ 34	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	21
§ 35	Bewertungsstichtag . . . . .	21
§ 36	Bewertungsgrundsätze . . . . .	22
§ 37	Ermittlung des Ertragswerts . . . . .	22
§ 38	Vergleichszahl, Ertragsbedingungen . . . . .	22
§ 39	Bewertungsstützpunkte . . . . .	23
§ 40	Ermittlung des Vergleichswerts . . . . .	23
§ 41	Abschläge und Zuschläge . . . . .	24
§ 42	Nebenbetriebe . . . . .	24
§ 43	Abbauland . . . . .	24
§ 44	Geringstland . . . . .	24
§ 45	Unland . . . . .	24
§ 46	Wirtschaftswert . . . . .	25
§ 47	Wohnungswert . . . . .	25
§ 48	Zusammensetzung des Einheitswerts . . . . .	25
§ 48a	Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen . . . . .	25
§ 49	(weggefallen) . . . . .	25

### **II. Besondere Vorschriften**

#### **a) Landwirtschaftliche Nutzung**

§ 50	Ertragsbedingungen . . . . .	26
§ 51	Tierbestände . . . . .	27
§ 51a	Gemeinschaftliche Tierhaltung . . . . .	28
§ 52	Sonderkulturen . . . . .	28

#### **b) Forstwirtschaftliche Nutzung**

§ 53	Umlaufende Betriebsmittel . . . . .	29
§ 54	Bewertungsstichtag . . . . .	29
§ 55	Ermittlung des Vergleichswerts . . . . .	29

#### **c) Weinbauliche Nutzung**

§ 56	Umlaufende Betriebsmittel . . . . .	30
§ 57	Bewertungsstützpunkte . . . . .	30
§ 58	Innere Verkehrslage . . . . .	30

#### **d) Gärtnerische Nutzung**

§ 59	Bewertungsstichtag . . . . .	30
§ 60	Ertragsbedingungen . . . . .	30
§ 61	Anwendung des vergleichenden Verfahrens . . . . .	31

#### **e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung**

§ 62	Arten und Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung . . . . .	31
------	---	----

### III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

§ 63	Bewertungsbeirat. ....	32
§ 64	Mitglieder. ....	32
§ 65	Aufgaben. ....	33
§ 66	Geschäftsführung. ....	33
§ 67	Gutachterausschuß. ....	33

### C. Grundvermögen

#### I. Allgemeines

§ 68	Begriff des Grundvermögens. ....	34
	BewRGr 1. Begriff des Grundvermögens (§ 68 BewG). ....	36
§ 69	Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. ....	38
	BewRGr 2. Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (§ 69 BewG). ....	38
	3. Abgrenzung des Grundvermögens vom Betriebsvermögen (§ 99 BewG). ....	41
§ 70	Grundstück. ....	42
	BewRGr 4. Grundstück (§ 70 BewG). ....	42
§ 71	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz. ....	44
	BewRGr 5. Gebäude und Gebäudeteile für den Bevölkerungsschutz (§ 71 BewG). ....	44

#### II. Unbebaute Grundstücke

§ 72	Begriff. ....	45
	BewRGr 6. Begriff des unbebauten Grundstücks (§ 72 Abs. 1 BewG). ....	46
	7. Wertermittlung bei unbebauten Grundstücken (§ 9 BewG). ....	46
	8. Getrennte Wertermittlung für Vorderland und Hinterland. ....	47
	9. Wertermittlung bei Eckgrundstücken. ....	47
	10. Sonstige Besonderheiten bei der Wertermittlung. ....	49
	11. Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung (§ 72 Abs. 2 und § 9 BewG). ....	50
	12. Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden (§ 72 Abs. 3 und § 9 BewG). ....	50
§ 73	Baureife Grundstücke. ....	51
	BewRGr 13. Baureife Grundstücke (§ 73 BewG). ....	51

#### III. Bebaute Grundstücke

##### a) Begriff und Bewertung

§ 74	Begriff. ....	52
	BewRGr 14. Begriff der bebauten Grundstücke (§ 74 BewG). ....	52
§ 75	Grundstücksarten. ....	53
	BewRGr 15. Arten der bebauten Grundstücke (§ 75 BewG). ....	54
§ 76	Bewertung. ....	57
	BewRGr 16. Bewertung der bebauten Grundstücke (§ 76 BewG). ....	58
§ 77	Mindestwert. ....	61
	BewRGr 17. Mindestwert (§ 77 BewG). ....	61

##### b) Verfahren

###### 1. Ertragswertverfahren

§ 78	Grundstückswert. ....	62
	BewRGr 18. Überblick über das Verfahren. ....	62

	19.	Bewirtschaftungskosten .....	62
	20.	Bodenwertanteil. ....	63
§ 79	Jahresrohrente .....		66
	BewRGr 21.	Allgemeines (§ 79 Abs. 1 BewG). ....	67
	22.	Schönheitsreparaturen. ....	68
	23.	Ansatz der üblichen Miete (§ 79 Abs. 2 Satz 1 BewG) .....	69
	24.	Schätzung der üblichen Miete bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern (§ 79 Abs. 2 Satz 2 BewG). ....	69
	25.	Miete bei Grundsteuervergünstigung (§ 79 Abs. 3 BewG) .....	69
§ 80	Vervielfältiger .....		71
	BewRGr 26.	Regelmäßige Vervielfältiger (§ 80 Abs. 1 und 2 BewG) .....	71
	27.	Vervielfältiger bei wesentlicher Verlängerung oder Verkürzung der Lebensdauer des Gebäudes (§ 80 Abs. 3 BewG) .....	71
	28.	Vervielfältiger bei Gebäuden oder Gebäudeteilen verschiedener Bauart oder verschiedenen Alters (§ 80 Abs. 4 BewG) .....	72
	29.	Vervielfältiger bei Wiederaufbau von kriegsbeschädigten Gebäuden .....	73
§ 81	Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung .....		74
	<i>Verordnung zur Durchführung des § 81 des Bewertungsgesetzes</i>		74
	§ 1 .....		74
	§ 2 .....		74
	§ 3 .....		75
	§ 4 .....		76
	§ 5 .....		76
	§ 6 .....		76
	BewRGr 30.	Ermittlung der Belastungszahl; Berücksichtigung der außergewöhnlichen Grundsteuerbelastung (§ 81 BewG). ....	76
§ 82	Ermäßigung und Erhöhung. ....		79
	BewRGr 31.	Ermäßigung des Grundstückswerts (§ 82 Abs. 1 BewG). ....	79
	32.	Erhöhung des Grundstückswerts (§ 82 Abs. 2 BewG). ....	80
	33.	Höchstmaß der Ermäßigung und Erhöhung des Grundstückswerts (§ 82 Abs. 3 BewG). ....	82
<b>2. Sachwertverfahren</b>			
§ 83	Grundstückswert .....		86
	BewRGr 34.	Ermittlung des Grundstückswerts .....	86
§ 84	Bodenwert .....		87
	BewRGr 35.	Ermittlung des Bodenwerts. ....	87
§ 85	Gebäudewert .....		88
	BewRGr 36.	Ermittlung des Gebäudewerts. ....	88
	37.	Berechnung des umbauten Raumes .....	89
	38.	Raummeterpreise .....	89
	39.	Ermäßigung oder Erhöhung des nach dem Raummeterpreis errechneten Werts .....	90
	40.	Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten des Jahres 1958 nach den Baupreisverhältnissen im Hauptfest- stellungszeitpunkt .....	91
§ 86	Wertminderung wegen Alters. ....		92
	BewRGr 41.	Wertminderung wegen Alters (§ 86 BewG) .....	92
	a)	Wertminderung im Regelfall .....	92

	b)	Berechnung der Wertminderung bei Gebäuden mit Gebäudeteilen verschiedenen Alters	93
	c)	Berechnung der Wertminderung bei Verkürzung der gewöhnlichen Lebensdauer	93
	d)	Berechnung der Wertminderung bei Verlängerung der restlichen Lebensdauer	94
	e)	Restwert	94
§ 87		Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden	95
	BewRGr 42.	Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (§ 87 BewG)	95
	43.	Zusammentreffen von Wertminderungen infolge Verkürzung der Lebensdauer und von Wertminderungen infolge schlechten baulichen Zustandes	95
§ 88		Ermäßigung und Erhöhung	96
	BewRGr 44.	Ermäßigung und Erhöhung des Gebäudesachwerts (§ 88 BewG)	96
	a)	Allgemeines	96
	b)	Ermäßigung wegen der Lage des Grundstücks	96
	c)	Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung	97
	d)	Ermäßigung wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs	97
	e)	Ermäßigung wegen unorganischen Aufbaus	98
	f)	Ermäßigung wegen übermäßiger Raumhöhe	98
	g)	Erhöhungen	99
	h)	Abschläge und Zuschläge am Gebäudesachwert sämtlicher oder einzelner Gebäude	99
§ 89		Wert der Außenanlagen	100
	BewRGr 45.	Ermittlung des Werts der Außenanlagen	100
§ 90		Angleichung an den gemeinen Wert	101
		<i>Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes</i>	101
	§ 1		101
	§ 2		101
	§ 3		102
	§ 4		103
	§ 5		103
	§ 6		103
	BewRGr 46.	Anzuwendende Wertzahl	103

#### IV. Sondervorschriften

§ 91		Grundstücke im Zustand der Bebauung	104
	BewRGr 47.	Grundstücke im Zustand der Bebauung (§ 91 BewG)	104
§ 92		Erbbaurecht	105
	BewRGr 48.	Erbbaurecht (§ 92 BewG)	106
§ 93		Wohnungseigentum und Teileigentum	110
	BewRGr 49.	Wohnungseigentum und Teileigentum (§ 93 BewG)	110
§ 94		Gebäude auf fremdem Grund und Boden	113
	BewRGr 50.	Gebäude auf fremden Grund und Boden (§ 94 BewG)	114

#### D. Betriebsvermögen

§ 95		Begriff des Betriebsvermögens	116
§ 96		Freie Berufe	116
§ 97		Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	117
§ 98		(weggefallen)	118
§ 98a		(weggefallen)	118

§ 99	Betriebsgrundstücke .....	118
	BewRGr 3. Abgrenzung des Grundvermögens vom Betriebsvermögen (§ 99 BewG) .....	118
	ErbStR R B 99 Betriebsgrundstücke .....	119
§ 100	(weggefallen) .....	120
§ 101	(weggefallen) .....	120
§ 102	(weggefallen) .....	120
§ 103	Schulden und sonstige Abzüge .....	120
§ 104	(weggefallen) .....	121
§ 105	(weggefallen) .....	121
§ 106	(weggefallen) .....	121
§ 107	(weggefallen) .....	121
§ 108	(weggefallen) .....	121
§ 109	Bewertung .....	121
§ 109a	(weggefallen) .....	121

### **Zweiter Abschnitt: Sondervorschriften und Ermächtigungen**

§ 110	(weggefallen) .....	122
§ 111	(weggefallen) .....	122
§ 112	(weggefallen) .....	122
§ 113	(weggefallen) .....	122
§ 113a	(weggefallen) .....	122
§ 114	(weggefallen) .....	122
§ 115	(weggefallen) .....	122
§ 116	(weggefallen) .....	122
§ 117	(weggefallen) .....	122
§ 117a	(weggefallen) .....	122
§ 118	(weggefallen) .....	122
§ 119	(weggefallen) .....	122
§ 120	(weggefallen) .....	122
§ 121	Inlandsvermögen .....	123
§ 121a	Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1964 .....	123
§ 121b	(weggefallen) .....	123
§ 122	Besondere Vorschriften für Berlin (West) .....	123
§ 123	Ermächtigungen .....	124
§ 124	(weggefallen) .....	124

### **Dritter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Vermögen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet**

#### **A. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen**

§ 125	Land- und forstwirtschaftliches Vermögen .....	125
§ 126	Geltung des Ersatzwirtschaftswerts .....	127
§ 127	Erklärung zum Ersatzwirtschaftswert .....	127
§ 128	Auskünfte, Erhebungen, Mitteilungen, Abrundung .....	127

#### **B. Grundvermögen**

§ 129	Grundvermögen .....	128
§ 129a	Abschläge bei Bewertung mit einem Vielfachen der Jahresrohmiete .....	130
§ 130	Nachkriegsbauten .....	131
§ 131	Wohnungseigentum und Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht ..	131

§ 132	Fortschreibung und Nachfeststellung der Einheitswerte 1935.....	132
§ 133	Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1935.....	132

### **C. Betriebsvermögen**

§ 134	(weggefallen).....	133
§ 135	(weggefallen).....	133
§ 136	(weggefallen).....	133
§ 137	Bilanzposten nach dem D-Markbilanzgesetz .....	133

## **Vierter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuerab 1. Januar 1997**

### **A. Allgemeines**

§ 138	Feststellung von Grundbesitzwerten .....	134
§ 139	Abrundung.....	134

### **B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen**

§ 140	Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens... ..	135
§ 141	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft .....	135
§ 142	Betriebswert .....	136
§ 143	Wert der Betriebswohnungen und des Wohnteils .....	137
§ 144	Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwerts.....	137

### **C. Grundvermögen**

#### **I. Unbebaute Grundstücke**

§ 145	Unbebaute Grundstücke .....	138
-------	-----------------------------	-----

#### **II. Bebaute Grundstücke**

§ 146	Bebaute Grundstücke .....	139
§ 147	Sonderfälle .....	139
§ 148	Erbbaurecht .....	140
§ 148a	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	141
§ 149	Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	141
§ 150	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	141

## **Fünfter Abschnitt: Gesonderte Feststellungen**

§ 151	Gesonderte Feststellungen .....	142
ErbStR	R B 151.1 Durchführung eines Feststellungsverfahrens .....	143
	R B 151.2 Gesonderte Feststellung von Grundbesitzwerten nach § 151 BewG .....	144
	R B 151.3 Benennung des Erbschaftsteuerfinanzamts und des Erblassers/ Schenkers.....	147
	R B 151.4 Gesonderte Feststellung des Werts des Betriebsvermögens oder des Anteils am Betriebsvermögen .....	147
	R B 151.5 Gesonderte Feststellung des Werts nicht notierter Anteile an Kapitalgesellschaften .....	147
	R B 151.6 Gesonderte Feststellung des Werts von Genossenschaften .....	148
	R B 151.7 Gesonderte Feststellung bei vermögensverwaltenden Gemeinschaften/Gesellschaften .....	148
	R B 151.8 Basiswert .....	149
	R B 151.9 Nachrichtliche Angaben zu den Feststellungen nach § 151 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 3 BewG.....	149
	R B 151.10 Mitteilungen der Betriebsfinanzämter .....	150

§ 152	Örtliche Zuständigkeit .....	152
ErbStR	R B 152 Örtliche Zuständigkeit .....	152
§ 153	Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist .....	153
ErbStR	R B 153 Erklärungspflicht .....	153
§ 154	Beteiligte am Feststellungsverfahren .....	156
ErbStR	R B 154 Beteiligte am Feststellungsverfahren und Bekanntgabe des Feststellungsbescheids .....	156
§ 155	Rechtsbehelfsbefugnis .....	160
ErbStR	R B 155 Rechtsbehelfsbefugnis .....	160
§ 156	Außenprüfung .....	160
ErbStR	R B 156 Außenprüfung .....	160

**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 Betriebsvermögenswerten .....	161
-------	---	-----

**B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen**

**I. Allgemeines**

§ 158	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	162
ErbStR	R B 158.1 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	163
	R B 158.2 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen .....	164
	R B 158.3 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen .....	165
	R B 158.4 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom übrigen Vermögen .....	165
§ 159	Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen .....	166
ErbStR	R B 159 Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen .....	166
§ 160	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft .....	169
ErbStR	R B 160.1 Wirtschaftsteil .....	170
	R B 160.2 Landwirtschaftliche Nutzung .....	171
	R B 160.3 Forstwirtschaftliche Nutzung .....	172
	R B 160.4 Weinbauliche Nutzung .....	172
	R B 160.5 Gärtnerische Nutzung .....	173
	R B 160.6 Nutzungsteile Gemüsebau sowie Blumen- und Zierpflanzenbau .....	173
	R B 160.7 Nutzungsteil Obstbau .....	173
	R B 160.8 Nutzungsteil Baumschulen .....	174
	R B 160.9 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen .....	174
	R B 160.10 Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft .....	174
	R B 160.11 Imkerei .....	175
	R B 160.12 Wanderschäfferei .....	175
	R B 160.13 Saatzucht .....	175
	R B 160.14 Pilzanbau .....	175
	R B 160.15 Nützlinge .....	176
	R B 160.16 Weihnachtsbaumkulturen .....	176
	R B 160.17 Besamungsstationen .....	176
	R B 160.18 Nebenbetriebe .....	176



	R B 160.19 Abbau- und Bergbauflächen	176
	R B 160.20 Geringfügigkeit	177
	R B 160.21 Betriebswohnungen	177
	R B 160.22 Wohnanteil	177
§ 161	Bewertungsstichtag	180
	ErbStR R B 161 Bewertungsstichtag	180
§ 162	Bewertung des Wirtschaftsteils	180
	ErbStR R B 162 Bewertung des Wirtschaftsteils	180
§ 163	Ermittlung der Wirtschaftswerte	182
	ErbStR R B 163 Ermittlung der Wirtschaftswerte	183
§ 164	Mindestwert	197
	ErbStR R B 164 Ermittlung des Mindestwerts	197
§ 165	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert	205
	ErbStR R B 165 Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert	205
§ 166	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert	206
	ErbStR R B 166 Liquidationswert	206
§ 167	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnanteils	209
	ErbStR R B 167.1 Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnanteils	209
	R B 167.2 Ermäßigungen für Besonderheiten	212
	R B 167.3 Öffnungsklausel für die Betriebswohnungen und den Wohnanteil	213
§ 168	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	215
	ErbStR R B 168 Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	215
<b>II. Besonderer Teil</b>		
<b>a) Landwirtschaftliche Nutzung</b>		
§ 169	Tierbestände	218
§ 170	Umlaufende Betriebsmittel	218
<b>b) Forstwirtschaftliche Nutzung</b>		
§ 171	Umlaufende Betriebsmittel	219
§ 172	Abweichender Bewertungsstichtag	219
<b>c) Weinbauliche Nutzung</b>		
§ 173	Umlaufende Betriebsmittel	220
<b>d) Gärtnerische Nutzung</b>		
§ 174	Abweichende Bewertungsverhältnisse	221
<b>e) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen</b>		
§ 175	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	222
<b>C. Grundvermögen</b>		
<b>I. Allgemeines</b>		
§ 176	Grundvermögen	223
	ErbStR R B 176.1 Begriff des Grundvermögens	223
	R B 176.2 Grundstück	224
§ 177	Bewertung	225
	ErbStR R B 177 Bewertungsmaßstab	225
<b>II. Unbebaute Grundstücke</b>		
§ 178	Begriff der unbebauten Grundstücke	226
	ErbStR R B 178 Begriff des unbebauten Grundstücks	226

§ 179	Bewertung der unbebauten Grundstücke . . . . .	228
ErbStR	R B 179.1 Bewertung von unbebauten Grundstücken . . . . .	228
	R B 179.2 Ansatz der Bodenrichtwerte . . . . .	228
	R B 179.3 Ansatz des Bodenwerts . . . . .	232

### III. Bebaute Grundstücke

§ 180	Begriff der bebauten Grundstücke . . . . .	234
ErbStR	R B 180 Begriff des bebauten Grundstücks . . . . .	234
§ 181	Grundstücksarten . . . . .	235
ErbStR	R B 181.1 Grundstücksarten . . . . .	236
	R B 181.2 Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	237
§ 182	Bewertung der bebauten Grundstücke . . . . .	239
ErbStR	R B 182 Zuordnung zu den Bewertungsverfahren . . . . .	239
§ 183	Bewertung im Vergleichswertverfahren . . . . .	241
ErbStR	R B 183 Vergleichswertverfahren . . . . .	241
§ 184	Bewertung im Ertragswertverfahren . . . . .	244
ErbStR	R B 184 Allgemeine Grundsätze des Ertragswertverfahrens . . . . .	244
§ 185	Ermittlung des Gebäudeertragswerts . . . . .	245
ErbStR	R B 185.1 Bodenwertverzinsung . . . . .	245
	R B 185.2 Vervielfältiger . . . . .	246
	R B 185.3 Restnutzungsdauer . . . . .	246
	R B 185.4 Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen . . . . .	249
§ 186	Rohertrag des Grundstücks . . . . .	252
ErbStR	R B 186.1 Rohertrag . . . . .	252
	R B 186.2 Betriebskosten . . . . .	254
	R B 186.3 Vermietung zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken . . . . .	254
	R B 186.4 Ansatz der üblichen Miete . . . . .	254
	R B 186.5 Ermittlung der üblichen Miete . . . . .	255
§ 187	Bewirtschaftungskosten . . . . .	257
ErbStR	R B 187 Bewirtschaftungskosten . . . . .	257
§ 188	Liegenschaftszinssatz . . . . .	258
ErbStR	R B 188 Liegenschaftszinssatz . . . . .	258
§ 189	Bewertung im Sachwertverfahren . . . . .	260
ErbStR	R B 189 Allgemeine Grundsätze des Sachwertverfahrens . . . . .	260
§ 190	Ermittlung des Gebäudesachwerts . . . . .	264
ErbStR	R B 190.1 Regelherstellungskosten . . . . .	264
	R B 190.2 Gebäudeart . . . . .	265
	R B 190.3 Gebäudestandard . . . . .	266
	R B 190.4 Baupreisindex . . . . .	267
	R B 190.5 Besonders werthaltige Außenanlagen . . . . .	268
	R B 190.6 Brutto-Grundfläche . . . . .	269
	R B 190.7 Alterswertminderung . . . . .	271
	R B 190.8 Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen . . . . .	274
§ 191	Wertzahlen . . . . .	275
ErbStR	R B 191 Wertzahlen . . . . .	275

### IV. Sonderfälle

§ 192	Bewertung in Erbbaurechtsfällen . . . . .	276
ErbStR	R B 192.1 Begriff des Erbbaurechts . . . . .	276

	R B 192.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen .....	276
§ 193	Bewertung des Erbbaurechts .....	277
	ErbStR R B 193 Bewertung des Erbbaurechts .....	277
§ 194	Bewertung des Erbbaugrundstücks .....	284
	ErbStR R B 194 Bewertung des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück) ....	284
§ 195	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	287
	ErbStR R B 195.1 Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	287
	R B 195.2 Wertermittlung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden und belasteten Grundstücken .....	288
§ 196	Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	291
	ErbStR R B 196.1 Grundstücke im Zustand der Bebauung .....	291
	R B 196.2 Wertermittlung bei Grundstücken im Zustand der Bebauung ...	292
§ 197	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	295
	ErbStR R B 197 Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....	295
<b>V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts</b>		
§ 198	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts .....	296
	ErbStR R B 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts .....	298
<b>D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen</b>		
§ 199	Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens .....	300
§ 200	Vereinfachtes Ertragswertverfahren .....	300
§ 201	Ermittlung des Jahresertrags .....	300
§ 202	Betriebsergebnis .....	301
§ 203	Kapitalisierungsfaktor .....	302
§ 204	(unbesetzt) .....	302
§ 205	(unbesetzt) .....	302
§ 206	(unbesetzt) .....	302
§ 207	(unbesetzt) .....	302
§ 208	(unbesetzt) .....	302
§ 209	(unbesetzt) .....	302
§ 210	(unbesetzt) .....	302
§ 211	(unbesetzt) .....	302
§ 212	(unbesetzt) .....	302
§ 213	(unbesetzt) .....	302
§ 214	(unbesetzt) .....	302
§ 215	(unbesetzt) .....	302
§ 216	(unbesetzt) .....	302
§ 217	(unbesetzt) .....	302

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

### **A. Allgemeines**

§ 218	Vermögensarten .....	303
	AEbewGrSt A 218 Vermögensarten .....	303
§ 219	Feststellung von Grundsteuerwerten .....	303
	AEbewGrSt A 219 Feststellung von Grundsteuerwerten .....	304
§ 220	Ermittlung der Grundsteuerwerte .....	304
	AEbewGrSt A 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte .....	304
§ 221	Hauptfeststellung .....	304
	AEbewGrSt A 221 Hauptfeststellung .....	305

§ 222	Fortschreibungen . . . . .	305
	AEbewGrSt A 222 Fortschreibungen . . . . .	305
§ 223	Nachfeststellung . . . . .	307
	AEbewGrSt A 223 Nachfeststellung . . . . .	307
§ 224	Aufhebung des Grundsteuerwerts . . . . .	308
	AEbewGrSt A 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts . . . . .	308
§ 225	Änderung von Feststellungsbescheiden . . . . .	309
	AEbewGrSt A 225 Änderung von Feststellungsbescheiden . . . . .	309
§ 226	Nachholung einer Feststellung . . . . .	310
	AEbewGrSt A 226 Nachholung einer Feststellung . . . . .	310
§ 227	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen . . . . .	311
	AEbewGrSt A 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen . . . . .	311
§ 228	Erklärungs- und Anzeigepflicht . . . . .	312
	AEbewGrSt A 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht . . . . .	313
§ 229	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen . . . . .	314
	AEbewGrSt A 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen . . . . .	315
§ 230	Abrundung . . . . .	315
	AEbewGrSt A 230 Abrundung . . . . .	315
§ 231	Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen . . . . .	315
	AEbewGrSt A 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen . . . . .	315

## **B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen**

### **I. Allgemeines**

§ 232	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens . . . . .	316
§ 233	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen . . . . .	316
§ 234	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	317
§ 235	Bewertungstichtag . . . . .	318
§ 236	Bewertungsgrundsätze . . . . .	318
§ 237	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	318
§ 238	Zuschläge zum Reinertrag . . . . .	319
§ 239	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	320
§ 240	Kleingartenland und Dauerkleingartenland . . . . .	320

### **II. Besondere Vorschriften**

#### **a) Landwirtschaftliche Nutzung**

§ 241	Tierbestände . . . . .	321
-------	------------------------	-----

#### **b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen**

§ 242	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen . . . . .	322
-------	---	-----

## **C. Grundvermögen**

### **I. Allgemeines**

§ 243	Begriff des Grundvermögens . . . . .	323
	AEbewGrSt A 243 Begriff des Grundvermögens . . . . .	323
§ 244	Grundstück . . . . .	324
	AEbewGrSt A 244 Grundstück . . . . .	325
§ 245	Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz . . . . .	326
	AEbewGrSt A 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz . . .	326

## II. Unbebaute Grundstücke

§ 246	Begriff der unbebauten Grundstücke . . . . .	326
AEbewGrSt A 246	Begriff der unbebauten Grundstücke . . . . .	326
§ 247	Bewertung der unbebauten Grundstücke . . . . .	327
AEbewGrSt A 247.1	Bewertung der unbebauten Grundstücke; Allgemeines . . . .	328
A 247.2	Ansatz der Bodenrichtwerte . . . . .	328
A 247.3	Ansatz des Bodenwerts nach § 247 Absatz 3 BewG . . . . .	329

## III. Bebaute Grundstücke

§ 248	Begriff der bebauten Grundstücke . . . . .	330
AEbewGrSt A 248	Begriff der bebauten Grundstücke . . . . .	330
§ 249	Grundstücksarten . . . . .	331
AEbewGrSt A 249.1	Grundstücksarten; Abgrenzung . . . . .	332
A 249.2	Grundstücksart Einfamilienhäuser . . . . .	334
A 249.3	Grundstücksart Zweifamilienhäuser . . . . .	334
A 249.4	Grundstücksart Mietwohngrundstück . . . . .	334
A 249.5	Grundstücksart Wohnungseigentum . . . . .	335
A 249.6	Grundstücksart Teileigentum . . . . .	336
A 249.7	Grundstücksart Geschäftsgrundstück . . . . .	336
A 249.8	Grundstücksart gemischt genutztes Grundstück . . . . .	336
A 249.9	Grundstücksart sonstiges bebautes Grundstück . . . . .	336
A 249.10	Wohnungsbegriff . . . . .	337
§ 250	Bewertung der bebauten Grundstücke . . . . .	337
AEbewGrSt A 250	Bewertung der bebauten Grundstücke . . . . .	337
§ 251	Mindestwert . . . . .	338
AEbewGrSt A 251	Mindestwert . . . . .	338
§ 252	Bewertung im Ertragswertverfahren . . . . .	338
AEbewGrSt A 252	Bewertung im Ertragswertverfahren . . . . .	339
§ 253	Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags . . . . .	340
AEbewGrSt A 253.1	Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags; Restnutzungsdauer . . . . .	340
A 253.2	Grundstück mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen . .	341
§ 254	Rohrertrag des Grundstücks . . . . .	342
AEbewGrSt A 254	Rohrertrag des Grundstücks . . . . .	342
§ 255	Bewirtschaftungskosten . . . . .	343
AEbewGrSt A 255	Bewirtschaftungskosten . . . . .	344
§ 256	Liegenschaftszinssätze . . . . .	344
AEbewGrSt A 256	Liegenschaftszinssätze . . . . .	344
§ 257	Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts . . . . .	345
AEbewGrSt A 257.1	Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts; Allgemeines . . . .	346
A 257.2	Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen bei Ein- und Zweifamilienhäuser . . . . .	346
A 257.3	Mehrere Bodenrichtwertzonen . . . . .	347
A 257.4	Selbständig nutzbare Teilfläche . . . . .	348

§ 258	Bewertung im Sachwertverfahren	350
AEBewGrSt A 258	Bewertung im Sachwertverfahren	350
§ 259	Ermittlung des Gebäudesachwerts	351
AEBewGrSt A 259.1	Bewertung im Sachwertverfahren	352
A 259.2	Gebäudeart	352
A 259.3	Baupreisindex	354
A 259.4	Brutto-Grundfläche (BGF)	355
A 259.5	Alterswertminderung	357
A 259.6	Grundstück mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen	358
§ 260	Wertzahlen	359
AEBewGrSt A 260	Wertzahlen	359

#### IV. Sonderfälle

§ 261	Erbbaurecht	360
AEBewGrSt A 261.1	Erbbaurecht; Begriff des Erbbaurechts	360
A 261.2	Bewertung in Erbbaurechtsfällen	360
A 261.3	Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht	361
A 261.4	Mitwirkungspflichten des Erbbauverpflichteten	361
§ 262	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	361
AEBewGrSt A 262	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	361

#### V. Ermächtigungen

§ 263	Ermächtigungen	362
AEBewGrSt A 263	Ermächtigungen	362

#### Dritter Teil: Schlussbestimmungen

§ 264	Bekanntmachung	363
AEBewGrSt A 264	Bekanntmachung	363
§ 265	Anwendungsvorschriften	363
AEBewGrSt A 265	Anwendungsvorschriften	364
§ 266	Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils	364
AEBewGrSt A 266.1	Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils; Allgemeines	365
A 266.2	Übergangsregelungen (§ 266 Absatz 3 BewG)	365

#### Anlagen (BewG)

Anlage 1	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf	367
Anlage 2	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	369
Anlage 3	Vervielfältiger für Mietwohngrundstücke	370
Anlage 4	Vervielfältiger für gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete bis zu 50 v. H.	371
Anlage 5	Vervielfältiger für gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete von mehr als 50 v. H.	372
Anlage 6	Vervielfältiger für Geschäftsgrundstücke	373
Anlage 7	Vervielfältiger für Einfamilienhäuser	374
Anlage 8	Vervielfältiger für Zweifamilienhäuser	375

Anlage 9	(weggefallen) .....	376
Anlage 9a	Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einer Deutschen Mark .....	377
Anlagen	10 bis 13 (weggefallen) .....	380
Anlage 14	Landwirtschaftliche Nutzung .....	381
Anlage 15	Forstwirtschaftliche Nutzung .....	396
Anlage 15a	Forstwirtschaftliche Nutzung .....	397
Anlage 16	Weinbauliche Nutzung .....	398
Anlage 17	Gärtnerische Nutzung .....	399
Anlage 18	Sondernutzungen .....	400
Anlage 19	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf .....	401
Anlage 20	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit .....	403
Anlage 21	Vervielfältiger .....	404
Anlage 22	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	407
Anlage 23	Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten) .....	408
Anlage 24	Ermittlung des Gebäuderegelherstellungswertes .....	409
Anlage 25	Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Abs. 1 Nr. 1 BewG und Wohnungseigentum nach § 181 Abs. 1 Nr. 3 BewG sowie Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 181 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 BewG .....	426
Anlage 26	Abzinsungsfaktoren .....	427
Anlage 27	Landwirtschaftliche Nutzung (zu § 237 Absatz 2) .....	431
Anlage 28	Forstwirtschaftliche Nutzung (zu § 237 Absatz 3) .....	432
Anlage 29	Weinbauliche Nutzung (zu § 237 Absatz 4) .....	435
Anlage 30	Gärtnerische Nutzung (zu § 237 Absatz 5) .....	436
Anlage 31	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland (zu § 237 Absatz 6 und 7) .....	437
Anlage 32	Hofstellen (zu § 237 Absatz 8) .....	438
Anlage 33	Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände (zu § 238 Absatz 2) .....	439
Anlage 34	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf (zu § 241 Absatz 5) .....	440
Anlage 35	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit (zu § 241 Absatz 5) .....	442
Anlage 36	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1) .....	443
Anlage 37	Vervielfältiger (zu § 253 Absatz 2) .....	445
Anlage 38	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4) .....	451
Anlage 39	Ermittlung des Rohertrags (zu § 254) .....	452
Anlage 40	Bewirtschaftungskosten (zu § 255) .....	457
Anlage 41	Abzinsungsfaktoren (zu § 257 Absatz 2) .....	458
Anlage 42	Normalherstellungskosten (zu § 259 Absatz 1) .....	464
Anlage 43	Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 (zu § 260) .....	466

## Anlagen

Anlage 014.1 <sup>1)</sup> a)	BMF-Schreiben vom 4. Oktober 2021 zur <b>Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2022.</b> . . . . .	467
b)	BMF-Schreiben vom 28. Oktober 2020 zur <b>Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2021.</b> . . . . .	470
c)	BMF-Schreiben vom 2. Dezember 2019 zur <b>Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2020.</b> . . . . .	473
d)	BMF-Schreiben vom 22. November 2018 zur <b>Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2019.</b> . . . . .	476
e)	BMF-Schreiben vom 28. November 2017 zur <b>Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2018.</b> . . . . .	479
f)	BMF-Schreiben vom 4. November 2016 zur <b>Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2017.</b> . . . . .	479
g)	BMF-Schreiben vom 2. Dezember 2015 zur <b>Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2016.</b> . . . . .	483
Anlage 019.1	Adressierung und Bekanntgabe von <b>Einheitswertbescheiden an Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR)</b> . . . . .	487
Anlage 019.2	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 17. Januar 2019; <b>Vorläufige Einheitswertfeststellungen und vorläufige Festsetzungen des Grundsteuermessbetrags</b> . . . . .	488
Anlage 022.1	Richtlinien für die Bewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964 ( <b>Fortschreibungs-Richtlinien</b> ) vom 2. Dezember 1971 . . . . .	489
Anlage 022.2	Vfg. OFD Magdeburg vom 25. November 1998 betr. <b>Zurechnungsfortschreibung</b> im Fall des § 20 UmwStG . . . . .	497
Anlage 022.3	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 14. Januar 1972; <b>Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1974.</b> . . . . .	498
Anlage 028.1	Vfg. OFD München vom 12. Dezember 2002 betr. Feststellungsfrist bei der Einheitsbewertung des Grundvermögens . . . . .	503
Anlage 068.1	<b>Bürgerliches Gesetzbuch – Auszug –</b> . . . . .	506
Anlage 068.2	Erlaß FinMin Rheinland-Pfalz vom 11. August 1970 betr. <b>Berücksichtigung der dinglichen Beschränkungen</b> des Grundstückseigentums bei der Ermittlung des Grundstückswerts . . . . .	509
Anlage 068.3	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder betr. <b>Abgrenzung</b> des Grundvermögens von den <b>Betriebsvorrichtungen</b> vom 5. Juni 2013. . . . .	512
Anlage 068.4 a)	Erlaß FinMin NRW vom 6. März 1989 betr. <b>Be- und Entlüftungsanlagen</b> in einer <b>Tiefgarage</b> . . . . .	539
b)	Rdvfg. OFD Koblenz vom 28. Februar 1998 betr. Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen von den Gebäuden bei <b>Möbelausstellungsräumen</b> . . . . .	539
c)	Erlaß FinMin Baden-Württemberg vom 21. März 1984 betr. <b>Zelthallen und Textilbauten.</b> . . . . .	539
d)	Vfg. OFD Frankfurt vom 20. Mai 1987 betr. Bewertung von <b>Zelthallen.</b> . . . .	540
e)	Vfg. BayLfSt vom 15. November 2013 betr. <b>Gebäudeeigenschaft bei Auto- waschanlagen („Stewing-Hallen“)</b> . . . . .	540

1) Anlage Paragraph, laufende Nummer.



f)	Vfg. OFD Saarbrücken vom 29. März 1994 betr. Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen bei neuartigen Konstruktionen – <b>Schiebehallen</b> –	541
g)	Vfg. OFD Köln vom 30. September 1994 betr. Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen bei <b>Selbstbedienungswaschanlagen</b>	541
h)	Vfg. OFD Frankfurt/M. vom 23. August 1993 betr. Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen bei in <b>Betonfertigbauweise</b> errichteten <b>Bauwerken</b> und <b>Containern</b>	542
i)	Erlaß FinMin Thüringen vom 1. November 1993 betr. <b>Bauwerke in Containerbauweise</b>	543
j)	Vfg. OFD Magdeburg vom 7. April 1997 betr. Bewertung in <b>Transformatorenhäusern</b>	544
k)	Erlaß FinMin Baden-Württemberg vom 4. Mai 1999 betr. Bewertungsrechtliche Behandlung von <b>Ganzstahlkonstruktionen zur Präsentation von Pkw</b> (§ 68 BewG).	545
l)	Erlaß FinMin Schleswig-Holstein vom 8. Juni 2004 betr. Abgrenzung „Gebäude/Betriebsvorrichtungen“ bei <b>Windkraftanlagen</b> für Zwecke der Einheitsbewertung.	545
m)	Vfg. OFD Koblenz vom 30. April 2009 betr. Steuerrechtlicher Gebäudebegriff – <b>Tiefkühlagerhalle</b>	546
Anlage 069.1	Richtlinien zur <b>Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens</b> vom 17. November 1967 – Auszug	547
Anlage 069.2	<b>Bundeskleingartengesetz</b> vom 28. Februar 1983 – Auszug –	549
Anlage 069.3	a) Erlaß FinMin Sachsen-Anhalt vom 4. Oktober 1991 betr. Bewertung von <b>Kleingartenland</b> von <b>Kleingartenlauben</b> in Kleingartenanlagen	551
	b) Vfg. OFD Magdeburg vom 4. Juli 1995 betr. Bewertung von <b>Kleingartenland</b> und <b>Kleingartenlauben</b> in Kleingartenanlagen.	552
	c) OFD Frankfurt am Main vom 23. Oktober 2017 zu <b>Grundstücken für Freizeit- und Erholungszwecke und Kleingärten</b> ; Abgrenzung zwischen Grundvermögen und land- und forstwirtschaftlichem Vermögen	552
Anlage 071.1	<b>Gesetz über den Zivilschutz und die Katastrophenhilfe des Bundes (Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetz – ZSKG)</b> vom 25. März 1997	557
Anlage 072.1	Erlaß FinMin NRW vom 14. Juli 1981 betr. Errichtung von Gebäuden in <b>Bauabschnitten</b> , insbesondere von Zweifamilienhäusern	558
Anlage 072.2	Vfg. OFD Köln vom 28. Juli 1994 betr. Analoge Anwendung des § 90 BewG bei der Wertermittlung für <b>Außenanlagen</b>	559
Anlage 072.3	OFD Frankfurt am Main vom 23. November 2017 zum <b>Wertansatz für den Grund und Boden bei kleinen Versorgungsflächen</b>	560
Anlage 072.4	OFD Frankfurt am Main vom 2. Juni 2017 zur <b>Bezugsfertigkeit eines zur Vermietung vorgesehenen Bürogebäudes</b>	561
Anlage 075.1	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 – Auszug –	562
Anlage 075.2	<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 – Auszug –	576
Anlage 075.3	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen ( <b>Zweite Berechnungsverordnung</b> – II. BV –) vom 12. Oktober 1990	588
Anlage 075.4	Erlaß FinMin Baden-Württemberg vom 14. April 2004 betr. Berechnung der Wohn-/Nutzfläche und Abzug der Betriebskosten bei im Ertragswertverfahren bewerteten Grundstücken ab 1.1.2004 (§§ 79, 146 BewG)	593
Anlage 075.5	Verordnung zur <b>Berechnung der Wohnfläche</b> (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. Dezember 2003	594
Anlage 075.6	Vfg. OFD Hannover vom 30. Juli 2002 betr. Wohnflächenberechnung. <b>Berücksichtigung von Balkonen, Loggien, Dachgarten-/terrassen und Freisitzen</b> (Terrassen) bei der Einheitsbewertung.	596

Anlage 075.7	Verordnung zur Aufstellung von Betriebskosten ( <b>Betriebskostenverordnung – BetrKV</b> ) vom 25. November 2003 .....	598
Anlage 075.8	Erlaß FinMin NRW vom 28. Februar 1967 betr. Bewertung der <b>Wohnlauben (Kleingartenwohnlauen)</b> .....	601
Anlage 075.9	Erlaß FinMin NRW vom 5. Juni 1968 betr. Grundstücksart und wirtschaftliche Einheit des Grund und Bodens, wenn die in fremdem Eigentum stehenden <b>Gebäude von untergeordneter Bedeutung</b> sind, und Bewertung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	602
Anlage 075.10	Vfg. OFD Hannover vom 17. August 1981 betr. Einheitsbewertung von <b>Wochenendhäusern, Ferienhäusern und Ferienwohnungen</b> .....	603
Anlage 075.11	a) Vfg. BayLfSt vom 15. November 2013 betr. Gebäudeeigenschaft von <b>Mobilheimen</b> .....	604
	b) Erlaß FinMin NRW vom 11. März 1983 betr. Bewertungsrechtliche Behandlung von <b>Mobilheimen</b> .....	604
	c) Vfg. BayLfSt vom 15. November 2013 betr. bewertungsrechtliche Behandlung von <b>Mobilheimen</b> .....	605
	d) Erlaß FinMin Baden-Württemberg vom 25. April 1996 betr. Behandlung von <b>Mobilheimen</b> .....	605
	e) OFD Frankfurt am Main vom 7. August 2017 <b>zur Gebäudeeigenschaft von Mobilheimen</b> .....	605
Anlage 075.12	Vfg. OFD Frankfurt vom 26. November 1984 betr. Grundstücke, die der <b>Freizeit und Erholung</b> dienen. ....	607
Anlage 075.13	<b>Wohnungsbegriff</b> .....	609
	a) Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15. Mai 1985 betr. Einheitsbewertung des Grundvermögens; <b>Änderung der BFH-Rechtsprechung zum Wohnungsbegriff</b> .....	609
	b) Erlass des FinMin Baden-Württemberg vom 7.3.1991 betr. Einheitsbewertung des Grundvermögens; <b>Mindestgröße einer Wohnung im Bewertungs- und Grundsteuerrecht</b> .....	609
Anlage 076.1	a) Erlaß FinMin NRW vom 10. Januar 1980 betr. Bewertung von <b>Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Schwimmbecken oder Schwimmhallen</b> ..	611
	b) Erlaß FinMin NRW vom 25. April 1988 betr. Bewertung von <b>Ein- und Zweifamilienhäusern im Sachwertverfahren</b> .....	612
	c) Vfg. BayLfSt vom 15. November 2013 betr. Abgrenzung der Bewertungsverfahren – Berechnung der maßgebenden <b>Wohnfläche</b> ....	613
	d) Vfg. OFD Koblenz vom 24. Juli 2006 betr. Abgrenzung des Sachwertverfahrens vom Ertragswertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern ....	613
Anlage 076.2	Vfg. OFD Hannover vom 4. Februar 1999 betr. Bewertung von <b>Feriendorf-anlagen</b> bzw. von Ferienhäusern(-wohnungen) innerhalb von Feriendorfanlagen .	617
Anlage 076.3	a) Vfg. BayLfSt vom 15. November 2013 betr. Abgrenzung der Bewertungsverfahren bei <b>Squashhallen und Fitness-Centern</b> .....	619
	b) Vfg. OFD Hannover vom 5. August 2003 betr. Abgrenzung des Bewertungsverfahren bei <b>Bankgebäuden</b> .....	619
Anlage 076.4	Vfg. OFD Münster vom 26. August 2008 betr. Bewertung von <b>Grundstücken mit aufstehenden Passivhäusern</b> .....	620
Anlage 079.1	Vfg. OFD Münster vom 9. September 2008 betr. <b>Maßgebliche Miete für nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) gefördertes selbstgenutztes Wohneigentum und Mietwohnungsbau</b> .....	621
Anlage 079.2	Erlaß FinMin NRW vom 23. September 1977 betr. Zuschlag wegen <b>Schönheitsreparaturen</b> bei pauschal ermittelter Kostenmiete .....	622
Anlage 079.3	Erlass SenFin Berlin vom 5. November 2012 betr. Ermittlung der <b>Ausstattungs-güte von Wohnraum</b> .....	623
Anlage 079.4	OFD Frankfurt am Main vom 1. September 2017 zum <b>Zuschlag für Schönheitsreparaturen bei der Jahresrohmiete nach Abschn. 22 BewRGr</b> .....	628

Anlage 080.1	(Anlage 1 BewRGr) Vervielfältiger bei Gemeindegröße: bis 2000 Einwohner . . . .	629
Anlage 080.2	(Anlage 2 BewRGr) Vervielfältiger bei Gemeindegröße: über 2000 bis 5000 Einwohner	630
Anlage 080.3	(Anlage 3 BewRGr) Vervielfältiger bei Gemeindegröße: über 5000 bis 10 000 Einwohner . . . . .	631
Anlage 080.4	(Anlage 4 BewRGr) Vervielfältiger bei Gemeindegröße: über 10 000 bis 50 000 Einwohner . . . . .	632
Anlage 080.5	(Anlage 5 BewRGr) Vervielfältiger bei Gemeindegröße: über 50 000 bis 100 000 Einwohner . . . . .	633
Anlage 080.6	(Anlage 6 BewRGr) Vervielfältiger bei Gemeindegröße: über 100 000 bis 200 000 Einwohner . . . . .	634
Anlage 080.7	(Anlage 7 BewRGr) Vervielfältiger bei Gemeindegröße: über 200 000 bis 500 000 Einwohner . . . . .	635
Anlage 080.8	(Anlage 8 BewRGr) Vervielfältiger bei Gemeindegröße: über 500 000 Einwohner	636
Anlage 080.9	Erlass FinMin Niedersachsen vom 19. Oktober 2009 betr. Bewertung der in <b>Fertigbauweise errichteten Gebäude</b> . . . . .	637
Anlage 082.1	Vfg. OFD Frankfurt/Main vom 20. Januar 1998 betr. Beeinträchtigung des Grundstückswerts durch <b>Gerüche</b> . . . . .	638
Anlage 082.2	Erlaß FinMin NRW vom 19. Februar 1969 betr. <b>Belästigung durch Lärm</b> in der Umgebung von Truppenübungsplätzen . . . . .	639
Anlage 082.3	Vfg. OFD Frankfurt/Main vom 20. Januar 1998 betr. Ermäßigung des Grundstückswerts wegen <b>Lärm</b> . . . . .	640
Anlage 082.4	a) <b>Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm</b> vom 31. Oktober 2007 – Auszug – . . . .	642
	b) Verordnungen zu den <b>Lärmschutzbereichen</b> nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm . . . . .	645
	c) Erlass des Nds. FinMin vom 31.1.2011 zur Minderung des Einheitswerts von Grundstücken, die durch <b>Fluglärm</b> beeinträchtigt sind . . . . .	646
Anlage 082.5	Rdvfg. OFD Kiel vom 24. April 1968 betr. Schätzung von Abschlügen wegen behebbarer <b>Baumängeln und Bauschäden</b> . . . . .	647
Anlage 082.6	Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Juni 1968 betr. Berücksichtigung von <b>Bergschäden und Bergschadensgefahren</b> . . . . .	650
Anlage 082.7	a) (Anlage 9 BewRGr) Abschlüge im Falle der <b>Notwendigkeit baldigen Abbruchs</b> des Gebäudes (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 BewG) und im Falle der Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes (§ 92 Abs. 4, § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG) in v. H. des Gebäudewerts – bis 30 Jahre – . . . . .	655
	b) Bis 49 Jahre weitergeführte Tabelle der Abschlüge im Falle der Notwendigkeit baldigen Abbruchs des Gebäudes (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 BewG) und im Falle der Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes (§ 92 Abs. 4, § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG) in v. H. des Gebäudewerts . . . . .	656
Anlage 082.8	Erlaß FinMin Niedersachsen vom 22. Januar 1998 betr. <b>Bodenverunreinigungen</b> bei der Einheitsbewertung des Grundvermögens einschließlich der Betriebsgrundstücke . . . . .	657
Anlage 082.9	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder betr. Einheitsbewertung von Grundbesitz, der unter <b>Denkmalschutz</b> steht, vom 21. Oktober 1985	659
Anlage 082.10	OFD Frankfurt am Main vom 30. November 2017 zum <b>Abschlag für Grundstücke in Sanierungsgebieten im Sinne der §§ 136 ff. BauGB</b> . . . . .	662
Anlage 083.1	(Anlage 10 BewRGr) Darstellung der Ermittlung des Grundstückswerts im Sachwertverfahren . . . . .	663
Anlage 085.1	(Anlage 11 BewRGr) <b>Baunebenkosten</b> . . . . .	664
Anlage 085.2	(Anlage 12 BewRGr) <b>Berechnung des umbauten Raums nach DIN 277</b> (November 1950 x) . . . . .	665
Anlage 085.3	(Anlage 13 BewRGr) Merkmale für die <b>Beurteilung der baulichen Ausstattung</b> bei Gebäuden . . . . .	676

Anlage 085.4	(Anlage 14 BewRGr) <b>Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise</b> 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für Fabrikgrundstücke .....	678
Anlage 085.5	Erlaß FinSen Berlin vom 2. August 1967 betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14–17 BewRGr angegebenen Preise; hier: <b>Zu Anlage 14 BewRGr</b> .....	685
Anlage 085.6	a) Erlaß FinMin NRW vom 17. Juli 1968 betr. <b>Einzelfragen zum Sachwertverfahren</b> .....	687
	b) Erlaß FinMin NRW vom 9. Februar 1968 betr. <b>Einzelfragen zu Anlage 14 BewRGr</b> .....	687
	c) Erlaß FinMin NRW vom 27. Juli 1971 betr. Eingruppierung von Gebäuden in die <b>Gebäudeklassen 2.31 und 2.34 der Anlage 14 BewRGr</b> .....	688
	d) Erlaß FinMin NRW vom 19. Dezember 1973 betr. <b>Einzelfragen zur Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren</b> .....	688
	e) Erlaß FinMin NRW vom 22. Mai 1980 betr. Gebäudeklassen für gewerblich genutzte <b>Reit- und Tennishallen</b> .....	689
	f) Vfg. OFD Frankfurt vom 15. Mai 1986 betr. Abschlag wegen des <b>Fehlens von Außenwänden</b> .....	689
	g) Erlaß FinMin Baden-Württemberg vom 26. Juli 2000 betr. Raummeterpreise für PKW-Ausstellungsgebäude (SMART-Tower) .....	689
Anlage 085.7	<b>Bewertung von Schuppen</b>	
	a) Erlaß FinMin NRW vom 17. Juli 1968 betr. Einzelfragen zum Sachwertverfahren; hier: Abgrenzung des Massivschuppen (Gebäudeklasse 2.23) von den eingeschossigen Massivgebäuden (Gebäudeklasse 2.34) .....	690
	b) Erlaß FinMin NRW vom 30. September 1968 betr. Einzelfragen zum Sachwertverfahren; hier: Abschlag wegen fehlenden Fußbodens bei Schuppen ...	690
	c) Erlaß FinMin NRW vom 25. Mai 1970 betr. Abschlag wegen Fehlens der Außenwände bei Schuppen .....	690
	d) Erlaß FinMin NRW vom 11. Dezember 1972 betr. Bewertung von Schuppen im Sachwertverfahren .....	690
Anlage 085.8	<b>Bewertung von Überdachungen</b>	
	Erlaß FinMin NRW vom 18. Dezember 1969 betr. Preise für Überdachungen und PKW-Unterstände in leichter Bauausführung .....	691
Anlage 085.9	<b>Bewertungsrechtliche Behandlung von Heizungsanlagen</b>	
	a) Erlaß FinMin NRW vom 17. Juli 1968 betr. Einzelfragen zum Sachwertverfahren; hier: Zuschlag für Heizungsanlagen nach Anlage 14 Teil B Nr. 2 BewRGr .....	692
	b) Erlaß FinMin NRW vom 30. September 1968 betr. Einzelfragen zum Sachwertverfahren; hier: Zuschlag für Klimaanlage bei Gebäuden der Anlage 14 Teil B BewRGr .....	692
	c) Erlaß FinMin NRW vom 19. Dezember 1973 betr. Einzelfragen zur Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren; hier: Zuschlag für Heizungsanlagen .....	692
	d) Erlaß FinMin NRW vom 30. Januar 1978 betr. Einzelfragen zur Bewertung eines Geschäftgrundstücks im Sachwertverfahren .....	692
Anlage 085.10	<b>Bewertungsrechtliche Behandlung von Aufzügen</b>	
	a) Erlaß FinMin NRW vom 17. Juli 1968 betr. Einzelfragen zum Sachwertverfahren; hier: Zuschlag für einen Lastenaufzug nach Anlage 14 Teil A Nr. 4b BewRGr .....	694
	b) Erlaß FinMin NRW vom 21. April 1977 betr. Zuschläge für Personenaufzüge nach den Anlagen 14 und 15 BewRGr. ....	694
Anlage 085.11	<b>Bewertungsrechtliche Behandlung der übergroßen bebauten Flächen</b>	
	a) Erlaß FinMin NRW vom 15. Januar 1969 betr. Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren bei übergroßen bebauten Flächen von Einzelgebäuden	695

b)	Erlaß FinMin NRW vom 3. März 1970 betr. Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren bei übergroßer bebauter Fläche von Einzelgebäuden. . . . .	695
c)	Erlaß FinMin NRW vom 23. November 1971 betr. Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren bei übergroßen bebauten Flächen von Einzelgebäuden . . . . .	695
d)	Erlaß FinMin NRW vom 26. Mai 1975 betr. Abschlag bei Gebäuden mit übergroßer bebauter Fläche . . . . .	696
e)	Erlaß FinMin NRW vom 7. Januar 1977 betr. Bewertung von Einzelgebäuden mit übergroßen bebauten Flächen . . . . .	696
f)	Erlaß FinMin NRW vom 27. Februar 1985 betr. Abschlag für Großobjekte . .	696
<b>Anlage 085.12 Abgrenzung der eingeschossigen von den mehrgeschossigen Gebäuden</b>		
a)	Erlaß FinMin NRW vom 18. Dezember 1967 betr. Einordnung in die Gebäudeklasse für eingeschossige oder mehrgeschossige Gebäude bei Gebäuden am Hang . . . . .	697
b)	Erlaß FinMin NRW vom 7. Januar 1977 betr. Abgrenzung der eingeschossigen von den mehrgeschossigen Gebäuden, Begriff des Vollgeschosses und des Dachgeschosses . . . . .	697
c)	Erlaß FinMin NRW vom 1. Februar 1979 betr. Bewertung von zweigeschossigen Shedbauten . . . . .	698
d)	Erlaß FinMin NRW vom 12. September 1979 betr. Abgrenzung der eingeschossigen von mehrgeschossigen Gebäuden bei Anwendung der Anlagen 14 und 15 zu den BewRGr. . . . .	698
<b>Anlage 085.13 (Anlage 15 BewRGr) Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für bestimmte andere Geschäftsgrundstücke und für sonstige bebaute Grundstücke in bestimmten Fällen . . . . .</b>		
Anlage 085.14 Erlaß FinSen Berlin vom 2. August 1967 betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14–17 BewRGr angegebenen Preise; hier: <b>Zu Anlage 15 BewRGr</b>		704
<b>Anlage 085.15 Wertmäßige Erfassung von Sprinkleranlagen</b>		
a)	Erlaß FinMin Niedersachsen vom 11. März 1985 . . . . .	706
b)	Erlaß FinMin Niedersachsen vom 4. Mai 1987. . . . .	706
<b>Anlage 085.16 Erlaß FinSen Bremen vom 26. September 1967 betr. Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise für Grundstücke mit Behelfsbauten . . . . .</b>		
Anlage 085.17 a) Erlaß FinMin NRW vom 9. Februar 1968 betr. Einzelfragen zu der Anlage 15; hier: Begriff der <b>Trinkhallen</b> ; Erhöhung des errechneten Werts von Verkaufsständen . . . . .		708
b)	Erlaß FinMin NRW vom 7. Januar 1977 betr. Raummeterpreise für <b>Kühlhäuser</b> . . . . .	708
c)	Erlaß FinMin NRW vom 11. März 1983 betr. Bewertungsrechtliche Behandlung von <b>Mobilheimen</b> . . . . .	708
<b>Anlage 085.18 (Anlage 16 BewRGr) Bauteil-Preistabelle. . . . .</b>		
Anlage 085.19 Erlaß FinSen Berlin vom 2. August 1967 betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewRGr angegebenen Preise. . . . .		712
<b>Anlage 085.20 Zu Anlage 16 BewRGr</b>		
a)	Erlaß FinMin NRW vom 16. Januar 1969 betr. Raummeterpreise für <b>Schwimmhallen</b> . . . . .	713
b)	Erlaß FinMin NRW vom 15. Juli 1969 zu Anlage 16 BewRGr (hier: <b>Porenbetonmauerwerk</b> ) . . . . .	713
Anlage 088.1 Erlaß FinMin NRW vom 27. Februar 1967 betr. Berechnung der <b>Ermäßigung des Gebäudesachwerts</b> nach § 88 BewG. . . . .		714
Anlage 088.2 Erlaß FinMin Baden-Württemberg vom 25. März 1985 betr. Zusammentreffen von <b>Abschlägen</b> wegen <b>wirtschaftlicher Überalterung</b> und der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs . . . . .		717

Anlage 088.3	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 8. Oktober 1982 betr. Einheitsbewertung des Grundvermögens; hier: <b>Auswirkungen der neueren BFH-Rechtsprechung zur Berechnung des Abschlags wegen einer Abbruchverpflichtung und des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung</b> .....	718
Anlage 089.1	(Anlage 17 BewRGr) <b>Durchschnittspreise</b> 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, <b>für einzelne Außenanlagen</b> .....	719
Anlage 089.2	a) Erlaß FinSen Berlin vom 2. August 1967 betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14–17 BewRGr angegebenen Preise; hier: <b>Zu Anlage 17 BewRGr</b> .....	721
	b) Erlaß FinSen Berlin vom 2. August 1967 betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14–17 BewRGr angegebenen Preise; hier: Zu Abschnitt 45 Abs. 2 BewRGr .....	721
Anlage 089.3	Vfg OFD Frankfurt vom 13. November 1987 betr. Bewertung von sog. Lärmschutzdämmen und sonstigen Bauteilen, die dem <b>Umweltschutz</b> dienen .....	722
Anlage 090.1	a) Erlaß FinMin NRW vom 27. Februar 1967 betr. <b>Wertzahlen nach</b> der Verordnung zur Durchführung des <b>§ 90 des Bewertungsgesetzes</b> in besonderen Fällen .....	723
	b) Erlaß FinMin NRW vom 18. April 1967 betr. <b>durchschnittliche Wertzahlen bei Fabriken</b> .....	723
	c) Erlaß FinMin NRW vom 6. Februar 1968 betr. Ausgleich der Wertzahlstufen bei <b>Fabriken und Werkstätten des Handwerks</b> .....	723
	d) OFD Frankfurt am Main vom 2. Januar 2018 zu <b>Wertzahlen nach der VO zu § 90 in besonderen Fällen</b> .....	725
Anlage 090.2	a) Erlaß FinMin NRW vom 2. August 1972 betr. <b>Wertzahlen</b> für Wohnteile bei <b>Geschäftsgrundstücken</b> .....	726
	b) Vfg. OFD Frankfurt vom 10. Dezember 1986 betr. <b>Wertzahl für stillgelegte Fabriken</b> .....	726
	c) Erlaß FinMin Niedersachsen vom 25. Juli 1991 betr. Bewertung von Warenhausgrundstücken mit Parkdächern oder Parkhäusern .....	727
	d) Erlaß FinMin Hessen vom 8. Juni 1994 betr. Angleichung an den gemeinen Wert nach § 90 BewG bei Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken im ehemaligen <b>Zonenrandgebiet</b> .....	727
Anlage 090.3	Erlaß FinMin Bayern vom 14. Juli 1971 betr. durchschnittliche Wertzahl für <b>Garagengrundstücke von Kraftomnibusbetrieben</b> .....	728
Anlage 092.1	Gesetz über das <b>Erbbaurecht</b> .....	729
Anlage 092.2	a) Vfg. OFD Frankfurt vom 13. Februar 1987 betr. <b>wirtschaftliche Einheit von Erbbaurechten</b> und Gebäuden auf fremdem Grund und Boden. ....	735
	b) Erlaß FinMin Baden-Württemberg vom 14. Oktober 1996 betr. Erwerb des belasteten Grundstückes durch den Erbbauberechtigten ....	735
	c) Vfg. OFD Magdeburg vom 4. September 2013 betr. <b>Begriff, Entstehung und Verfahren in Fällen des Erbbaurechts</b> .....	736
	d) Erlaß MinFin Baden-Württemberg vom 24. März 1998 betr. <b>Verteilung des Gesamtwerts bei der Bewertung von Erbbaurechten</b> (§ 2 Abs. 3 BewG) ....	737
Anlage 092.3	OFD Frankfurt am Main vom 28. Dezember 2017 zur <b>Berücksichtigung einer Abbruchverpflichtung beim Erbbaurecht sowie bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden</b> .....	739
Anlage 093.1	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht ( <b>Wohnungseigentumsgesetz</b> ) .....	740
Anlage 093.2	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder betr. <b>Abgrenzung</b> , Entstehung und Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit, <b>Wohnungseigentum</b> und <b>Teileigentum</b> vom 26. November 1992 .....	755
Anlage 094.1	Erlaß FinMin NRW vom 28. Februar 1985 betr. <b>Abschlag</b> für Gebäude und Außenanlagen auf fremdem Grund und Boden <b>wegen einer Abbruchverpflichtung</b> ...	758

Anlage 094.2	a) Vfg. BayLfSt vom 15. November 2013 betr. <b>Musterhäuser der Bauindustrie</b> .....	759
	b) Erlaß FinMin Niedersachsen vom 23. Dezember 1985 betr. Abschlag wegen Abbruchverpflichtung bei Musterhäusern der Fertigbauindustrie. ....	759
Anlage 094.3	Vfg OFD Frankfurt vom 17. September 1984 betr. <b>Gebäude auf fremdem Grund und Boden</b> .....	760
Anlage 094.4	Erlaß FinMin Bayern vom 13. Mai 1985 betr. Bauwerke auf fremdem Grund und Boden mit <b>Einheitswerten von nicht mehr als 1000 DM</b> .....	762
Anlage 094.5	OFD Frankfurt am Main vom 22. Dezember 2017 zu <b>Gebäuden auf fremdem Grund und Boden</b> .....	763
Anlage 125.1	a) Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 11. Dezember 1990 betr. die <b>Ermittlung von Ersatzwirtschaftswerten</b> und die <b>Festsetzung der Grundsteuermeßbeträge für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft</b> ab 1. Januar 1991 – Auszug – .....	765
	b) Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen betr. <b>Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen im Beitrittsgebiet</b> vom 22. Dezember 1993 .....	766
	c) Vfg. OFD Magdeburg vom 28. Februar 2001 betr. Einheitsbewertung von Grundstücken, die dem <b>Abbau von Bodenschätzen</b> im Tagebau dienen ....	767
Anlage 125.2	Erlaß FinMin Thüringen vom 20. Mai 1998 betr. <b>Nachträgliche Feststellung eines Einheitswerts</b> nach ergangenem Grundsteuermeßbescheid ...	768
Anlage 129.1	Bewertungsgesetz der Deutschen Demokratischen Republik ( <b>BewG-DDR</b> ) vom 18. September 1970 – Auszug – .....	769
Anlage 129.2	Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz ( <b>RBewDV</b> ) vom 2. Februar 1935 .....	770
Anlage 129.3	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 7. März 1995 betr. Bewertung von <b>Grundstücken mit aufstehenden Gebäuden, die dem Verfallpreisgegeben</b> sind, im Beitrittsgebiet ab 1. Januar 1991 .....	775
Anlage 129.4	Vfg. OFD Magdeburg vom 11. August 1995 betr. Begriff und Bewertung der <b>unbebauten Grundstücke</b> , Abgrenzung der unbebauten von den bebauten Grundstücken .....	776
Anlage 129.5	Vfg. OFD Magdeburg vom 1. Oktober 1996 betr. Behandlung von <b>Gebäuden auf fremdem Grund und Boden</b> und Grundstücken mit fremden Gebäuden .....	778
Anlage 129.6	a) Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der neuen Länder betr. Abgrenzung, Entstehung und Grundstückshauptgruppe der wirtschaftlichen Einheit <b>Wohnungs- und Teileigentum im Beitrittsgebiet</b> ab 1. Januar 1991 vom 25. Juli 1994. ....	780
	b) Vfg OFD Erfurt vom 24. April 1997 betr. <b>Wohnungs- und Teileigentum</b> ...	788
Anlage 129.7	a) Vfg OFD Erfurt vom 16. Mai 1997 betr. Begriff, Entstehung und Verfahren im Falle des <b>Erbbaurechts</b> .....	789
	b) Erlaß FinMin Thüringen vom 25. November 1992 betr. Entstehung und Bewertung von <b>Untererbbaurechten</b> .....	790
Anlage 129.8	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 6. November 1991 betr. <b>Bewertung von Einfamilienhäusern</b> im Beitrittsgebiet ab 1. Januar 1991 .....	791
Anlage 129.9	Erlaß FinMin Thüringen vom 14. Dezember 1995 betr. Bewertung von <b>Wochenendhäusern</b> .....	803
Anlage 129.10	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 23. November 1992 betr. Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bei <b>Einfamilienhäusern mit räumlich getrennt liegenden Garagrundstücken</b> .	805

Anlage 129.11	Erlaß FinMin Brandenburg vom 5. Juli 1996 betr. Bewertung besonderer <b>Außenanlagen</b> bei Einfamilienhäusern .....	806
Anlage 129.12	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 19. Januar 1993 betr. <b>Bewertung von Mietwohngrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken</b> im Beitrittsgebiet ab 1. Januar 1991 .....	807
Anlage 129.13	Vfg. OFD Magdeburg vom 25. Juli 2002, betr. <b>Wohnungsleerstand</b> .....	818
Anlage 129.14	Vfg. OFD Rostock vom 29. Mai 1996 betr. Anwendung des § 132 Abs. 2 BewG bei teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstücken .....	819
Anlage 129.15	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 8. September 1992 betr. <b>Bewertung von Grundstücken mit Bank-, Versicherungs-, Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie Hotelgebäuden</b> und vergleichbaren Gebäuden im Beitrittsgebiet ab 1. Januar 1991 .....	820
Anlage 129.16	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 24. November 1992 betr. <b>Bewertung von Garagen-Grundstücken</b> im Beitrittsgebiet ab 1. Januar 1991 .....	833
Anlage 129.17	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 9. November 1992 betr. <b>Bewertung von Tankstellengrundstücken</b> im Beitrittsgebiet ab 1. Januar 1991 .....	834
Anlage 129.18	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der neuen Länder betr. <b>Bewertung von Fabrikgrundstücken, Lagerhausgrundstücken, Grundstücken mit Werkstätten und vergleichbaren Grundstücken (Gewerbegrundstücke)</b> im Beitrittsgebiet ab 1. Januar 1991 vom 21. Mai 1993 .....	852
Anlage 129.19	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der neuen Länder betr. <b>Bewertung von Warenhausgrundstücken, Einkaufszentren sowie Grundstücken mit Großmärkten, SB-Märkten und Verbrauchermärkten und mit Messehallen</b> im Beitrittsgebiet ab 1. Januar 1991 vom 25. Juni 1993 .....	878
Anlage 129.20	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der neuen Länder betr. <b>Bewertung von übrigen Geschäftsgrundstücken und sonstigen bebauten Grundstücken</b> im Beitrittsgebiet ab 1. Januar 1991 vom 21. Juli 1994 .....	894
Anlage 129.21	Vfg. OFD Magdeburg vom 3. September 1996 betr. <b>Errichtung</b> von Gebäuden in <b>Bauabschnitten</b> , Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit .....	922
Anlage 129.22	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20. November 1990 betr. <b>Bewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 1 BewG sowie Festsetzung der Grundsteuermessbeträge im beigetretenen Teil Deutschlands ab 1. Januar 1991 sowie Erhebung der Grundsteuer bei Mietwohngrundstücken und Einfamilienhäusern</b> .....	924
Anlage 151.1	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 16. Dezember 2015 betr. <b>vorläufige Festsetzungen der Grunderwerbsteuer, vorläufige Feststellungen nach § 17 Absatz 2 und 3 GrEStG und vorläufige Feststellungen von Grundbesitzwerten</b> .....	933
Anlage 151.2	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15. Juni 2016 betr. <b>Feststellung nach § 151 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BewG sowie § 13a Abs. 1a ErbStG und § 13b Abs. 2a ErbStG im Fall einer Erbengemeinschaft</b> ...	935
Anlage 154.1	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 14. März 2016 betr. <b>Anwendung des § 154 Abs. 1 BewG i. d. F. des Steueränderungsgesetzes 2015</b> .....	936
Anlage 188.1	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 23. September 2020 betr. <b>Anwendung von durch den Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätzen bei der Grundbesitzbewertung im Sinne des § 188 Absatz 2 BewG</b> .....	939



Anlage 190.1	a) BMF-Schreiben vom 11. Januar 2022 betr. <b>Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten</b> aus der Anlage 24 BewG für <b>Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2022</b> .....	940
	b) BMF-Schreiben vom 18. Januar 2021 betr. <b>Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten</b> aus der Anlage 24 BewG für <b>Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2021</b> .....	940
	c) BMF-Schreiben vom 28. Januar 2020 betr. <b>Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten</b> aus der Anlage 24 BewG für <b>Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2020</b> .....	940
	d) BMF-Schreiben vom 22. Februar 2019 betr. <b>Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten</b> aus der Anlage 24 BewG für <b>Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2019</b> .....	941
	e) BMF-Schreiben vom 22. Januar 2018 betr. <b>Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten</b> aus der Anlage 24 BewG für <b>Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2018</b> .....	941
	f) BMF-Schreiben vom 11. Januar 2017 zur <b>Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten</b> aus der Anlage 24 BewG für <b>Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2017</b> .....	942
	g) BMF-Schreiben vom 11. Januar 2016 zur <b>Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten</b> aus der Anlage 24 BewG für <b>Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2016</b> .....	942
Anlage 190.2	Vfg. OFD Hannover vom 15. April 2013 betr. <b>Brutto-Grundfläche (BGF)</b> .....	943
Anlage 198.1	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 – Auszug Wertermittlung – .....	946
Anlage 198.2	<b>Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV</b> – vom 14. Juli 2021 ...	949
Anlage 198.3	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 2. Dezember 2020: <b>Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts; Berücksichtigung von Sachverständigengutachten zum Nachweis eines niedrigeren Grundbesitzwerts</b> .....	1007
Anlage 198.4	Vfg. OFD Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 2014 betr. <b>Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 138 Abs. 4 und § 198 BewG</b> .....	1008
Anlage 254.1	<b>Mietniveau-Einstufungsverordnung (MietNEinV)</b> vom 18. August 2021 .....	1011
Anlage 259.1	BMF-Schreiben vom 11. Februar 2022 betr. <b>Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 259 BewG; Baupreisindex zur Anpassung der Normalherstellungskosten</b> aus der Anlage 42 zum BewG auf den <b>Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022</b> .....	1394

**Zweiter Teil:**  
**Grundsteuer-Vorschriften**  
**Grundsteuergesetz (GrStG)**

**I. Grundsteuergesetz (Anwendung bis einschließlich zum Kalenderjahr 2024)**

**Abschnitt I: Steuerpflicht**

§ 1	Heberecht .....	1396
§ 2	Steuergegenstand .....	1397
GrStR	1. Steuerberechtigung .....	1397
	2. Verwaltung der Grundsteuer .....	1397

	3.	Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Steuermeßbetrags .....	1397
	3a.	Örtliche Zuständigkeit der Finanzämter für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer .....	1398
	4.	Bekanntgabe des Steuermeßbescheids an den Steuerpflichtigen und Mitteilung des Steuermeßbetrags an die heheberechtigte Gemeinde ...	1398
	5.	Meldewesen .....	1398
§ 3		Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger .....	1399
GrStR	6.	Allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 3 GrStG	1401
	7.	Juristische Personen des öffentlichen Rechts .....	1401
	8.	Öffentlicher Dienst oder Gebrauch .....	1402
	9.	Hoheitliche Tätigkeit .....	1402
	10.	Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit .....	1403
	11.	Grundbesitz der Deutschen Bundesbahn .....	1403
	12.	Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz ...	1403
	13.	Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz .....	1404
	14.	Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts .....	1404
	15.	Dienstgrundstücke und Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener .....	1405
§ 4		Sonstige Steuerbefreiungen .....	1406
GrStR	16.	Allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG .....	1407
	17.	Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz .....	1407
	18.	Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz .....	1407
	19.	Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze .....	1408
	20.	Fließende Gewässer .....	1408
	21.	Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände .....	1408
	22.	Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz .....	1408
	23.	Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz .....	1409
§ 5		Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz .....	1410
GrStR	24.	Grundbesitz, der Wohnzwecken dient .....	1411
	25.	Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr usw. ....	1411
	26.	Wohnräume in Schülerheimen usw. ....	1411
	27.	Wohnraum, der unmittelbar begünstigten Zwecken dient .....	1412
	28.	Bereitschaftsräume .....	1412
	29.	Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten	1412
§ 6		Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz .....	1414
GrStR	30.	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz .....	1414
§ 7		Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck .....	1415
GrStR	31.	Unmittelbare Benutzung für einen begünstigten Zweck .....	1415
§ 8		Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck .....	1415
GrStR	32.	Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck .....	1415
§ 9		Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer .....	1416
GrStR	33.	Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer .....	1416
§ 10		Steuerschuldner .....	1416
§ 11		Persönliche Haftung .....	1416
§ 12		Dingliche Haftung .....	1417

## Abschnitt II: Bemessung der Grundsteuer

§ 13	Steuermeßzahl und Steuermeßbetrag . . . . .	1417
§ 14	Steuermeßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	1417
§ 15	Steuermeßzahl für Grundstücke . . . . .	1417
§ 16	Hauptveranlagung . . . . .	1418
§ 17	Neuveranlagung . . . . .	1418
§ 18	Nachveranlagung . . . . .	1419
§ 19	Anzeigepflicht . . . . .	1419
§ 20	Aufhebung des Steuermeßbetrags . . . . .	1419
§ 21	Änderung von Steuermeßbescheiden . . . . .	1420
§ 22	Zerlegung des Steuermeßbetrags . . . . .	1420
§ 23	Zerlegungsstichtag . . . . .	1420
§ 24	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich . . . . .	1421
	GrStR 34. Zerlegung des Steuermeßbetrags . . . . .	1421

## Abschnitt III: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 25	Festsetzung des Hebesatzes . . . . .	1422
§ 26	Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze . . . . .	1422
§ 27	Festsetzung der Grundsteuer . . . . .	1422
§ 28	Fälligkeit . . . . .	1423
§ 29	Vorauszahlungen . . . . .	1423
§ 30	Abrechnung über die Vorauszahlungen . . . . .	1423
§ 31	Nachentrichtung der Steuer . . . . .	1423

## Abschnitt IV: Erlaß der Grundsteuer

§ 32	Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen . . . . .	1424
	GrStR 35. Erlaß für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt . . . . .	1424
	36. Erlaß für öffentliche Grünanlagen, Sport- und Spielplätze . . . . .	1425
	37. Erlaß für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher usw. Bedeutung untergebracht sind . . . . .	1425
§ 33	Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung . . . . .	1426
	GrStR 38. Allgemeine Voraussetzungen für einen Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung . . . . .	1428
	39. Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	1429
	40. Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken . . . . .	1431
§ 34	Verfahren . . . . .	1434
	GrStR 41. Erlaßverfahren . . . . .	1434
	42. Erlaß der Grundsteuer nach § 78 des Städtebauförderungsgesetzes . . . . .	1434
	43. Rechtsanspruch auf den Erlaß der Grundsteuer . . . . .	1435

## Abschnitt V: Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 35	(weggefallen) . . . . .	1436
§ 36	Steuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte . . . . .	1437
	GrStR 44. Grundsteuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte und andere Körperbeschädigte . . . . .	1437
§ 37	Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 1974 . . . . .	1439
§ 38	Anwendung des Gesetzes . . . . .	1439
§ 39	(weggefallen) . . . . .	1439

## Abschnitt VI: Grundsteuer für Steuergegenstände in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ab dem Kalenderjahr 1991

§ 40	Land- und forstwirtschaftliches Vermögen .....	1440
§ 41	Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert .....	1440
§ 42	Bemessung der Grundsteuer für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser nach der Ersatzbemessungsgrundlage .....	1441
§ 43	Steuerfreiheit für neugeschaffene Wohnungen .....	1442
§ 44	Steueranmeldung .....	1442
§ 45	Fälligkeit von Kleinbeträgen .....	1443
§ 46	Zuständigkeit der Gemeinden .....	1443

## Anlagen

Anlage 01.1 <sup>1)</sup>	Verzeichnis der landesrechtlichen Vorschriften betr. die <b>Zuständigkeit der Ge- meinden</b> für die Festsetzung und Erhebung der Realsteuern. ....	1445
Anlage 03.1	Erlaß FinMin NRW vom 21. April 1977 betr. grundsteuerliche Behandlung der <b>Industrie- und Handelskammern</b> .....	1446
Anlage 03.2	Grundsätze für die Gewährung von <b>Ausgleichsleistungen</b> des Bundes an Ge- meinden nach Art. 106 Abs. 8 GG als Folge von <b>Grundsteuerminder- einnahmen</b> vom 4. Dezember 1996 .....	1447
Anlage 03.3	Erlaß FinMin Niedersachsen vom 26. Juni 1974 betr. Grundsteuerbefreiung in <b>Erbbaurechtsfällen</b> .....	1451
Anlage 03.4	Erlaß FinMin Hessen vom 1. Dezember 1993 betr. Grundsteuerbefreiung für Grundbesitz der Bundesrepublik Deutschland, der bisher für <b>militärische Zwe- cke ausländischer Streitkräfte</b> genutzt wurde .....	1452
Anlage 03.5	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15. März 1984 betr. grundsteuerliche Behandlung von Grundbesitz, der für sportliche Zwecke benutzt wird ( <b>sportliche Anlagen</b> ) .....	1453
Anlage 03.6	Vfg. OFD NRW vom 17. September 2013 betr. <b>Grundsteuerliche Behandlung von kommunalen Kindertageseinrichtungen</b> .....	1454
Anlage 03.7	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15. Januar 2001 betr. <b>Grundsteuerliche Behandlung von Straßen, Wegen und Plätzen</b> ..	1455
Anlage 03.8	a) Erlaß FinMin Baden-Württemberg vom 1. August 1997 betr. Befreiung für Grundstücke, die der <b>Abfallentsorgung</b> dienen. ....	1457
	b) VfG. OFD Koblenz vom 27. Juli 1999 betr. Grundsteuerbefreiung für <b>Grundstücke öffentlich-rechtlicher Ver- und Entsorgungsträger</b> . ....	1457
Anlage 03.9	Erlaß FinMin Sachsen-Anhalt vom 23. April 1992 betr. Umfang der <b>Grundsteuer-befreiung bei Versuchsgütern</b> und ähnlichen Einrichtungen ...	1459
Anlage 03.10	Verzeichnis der <b>Zwecke</b> , die als <b>besonders förderungswürdig</b> im Sinne des § 10 b Abs. 1 EStG <b>anerkannt</b> sind .....	1460
Anlage 03.11	a) Erlaß FinMin NRW vom 30. Mai 1984 betr. Grundsteuerbefreiung von <b>Wohnheimen</b> für Zivildienstleistende. ....	1461
	b) Erlass FinMin Niedersachsen vom 20. November 2001 betr. Grund- steuerfreibetrag für Dienstwohnungen von Pastoralreferenten. ....	1461
Anlage 03.12	Erlaß FinMin Schleswig-Holstein vom 19. August 1991 betr. Grundsteuerfreiheit von <b>Schwimm- und Heilbädern</b> . ....	1462
Anlage 03.13	Vfg. OFD Magdeburg vom 20. Juni 2012 betr. Grundbesitz, der dem <b>Naturschutz</b> dient. ....	1463
Anlage 03.14	Erlass FinMin Schleswig-Holstein vom 2. Oktober 2002 betr. Behandlung von Grundstücken, die staatlichen <b>Schlossbetrieben</b> zur Nutzung überlassen sind ...	1464

1) Anlage Paragraf. laufende Nummer.

Anlage 03.15	Vfg. OFD Hannover vom 19. Oktober 1992 betr. <b>Grundsteuerbefreiung von Gewässerrandstreifen</b> .....	1465
Anlage 03.16	a) Erlass FinMin Saarland vom 13. April 2006 betr. Grundsteuerbefreiung bei Grundstücksübertragungen im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft (sog. Public Privat Partnership – PPP) .....	1466
	b) Erlass FinMin Saarland vom 12. Juli 2006 betr. Befreiung für Grundbesitz im Rahmen Öffentlich Privater Partnerschaften nach § 3 Abs. 1 Satz 3 GrStG ..	1467
Anlage 03.17	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 1. Juli 1971: <b>Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten</b> .....	1468
Anlage 04.1	a) Erlass FinMin Niedersachsen vom 26. Oktober 2009 betr. Grundstücke, die dem Betrieb von <b>Draisinenbahnen</b> dienen. ....	1470
	b) Vfg. OFD Karlsruhe vom 1. Juli 2010 betr. Behandlung von <b>Diensträumen der Bundespolizei in Bahnhöfen</b> .....	1470
Anlage 04.2	a) Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder betr. Grundsteuerbefreiung für <b>Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze</b> nach § 4 Nr. 3 Buchstabe b GrStG. ....	1471
	b) Erlaß Fin Min Baden-Württemberg vom 11. Dezember 2000 betr. Grundsteuerbefreiung für <b>Flughafengrundstücke</b> gem. § 4 Nr. 3b GrStG ..	1478
Anlage 04.3	Vfg. OFD Nürnberg vom 2. Dezember 1999 betr. Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuermaßbetragsveranlagung; Bewertung von Bahnanlagen, <b>ICE-Neubaustrecken</b> .....	1479
Anlage 04.4	Gemeinsamer Runderlaß des FinMin, Innen- u. Kultusministers NRW vom 12. August 1974 betr. <b>Grundsteuerbefreiung des Grundbesitzes von Privatschulen</b> nach § 4 Nr. 5 GrStG .....	1480
Anlage 04.5	a) Gemeinsamer Runderlaß NRW vom 5. Februar 1979 betr. <b>Grundsteuerbefreiung</b> des Grundbesitzes von <b>Werkschulen und Lehrwerkstätten</b> nach § 4 Nr. 5 GrStG .....	1481
	b) Erlaß Finanzbehörde Hamburg vom 25. März 1985 betr. Grundsteuerbefreiung für <b>Schulungsheime der Gewerkschaften</b> .....	1481
Anlage 04.6	Gemeinsamer Runderlaß NRW vom 9. Juli 1979 betr. <b>Grundsteuerbefreiung</b> von Einrichtungen des <b>Fernunterrichts</b> nach § 4 Nr. 5 GrStG .....	1482
Anlage 04.7	Vfg. OFD Koblenz vom 18. August 2005 betr. keine Grundsteuerbefreiung für gebührenpflichtige Besucher- und Personalparkplätze von Krankenhäusern. ....	1483
Anlage 04.8	Erlaß Sachsen-Anhalt vom 28. Februar 1992 betr. Verfahren bei <b>Anerkennung nach § 4 Nr. 5, § 5 Abs. 1 Nr. 2 und § 32 GrStG</b> .....	1484
Anlage 04.9	Verzeichnis der <b>landesrechtlichen Bestimmungen</b> über das <b>Anerkennungsverfahren</b> zu § 4 Nr. 5, § 5 Abs. 1 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Satz 2 GrStG .....	1486
Anlage 05.1	Erlaß FinMin NRW vom 29. Mai 1980 betr. <b>grundsteuerliche Behandlung</b> von Wohnräumen in <b>Heimen von Körperschaften des öffentlichen Rechts</b> sowie von <b>kirchlichen gemeinnützigen Körperschaften</b> , die der Erwachsenenbildung dienen, und von Wohnräumen in Ausbildungsheimen. ....	1487
Anlage 05.2	Erlaß des FinMin NRW vom 2. September 1976 betr. Auslegung des <b>Begriffs „Bereitschaftsräume“</b> in Abschnitt 28 GrStR .....	1488
Anlage 05.3	Erlaß FinMin NRW vom 31. August 1979 Richtlinien betr. die <b>Abgrenzung</b> des <b>grundsteuerpflichtigen Grundbesitzes</b> und dessen Bewertung bei <b>Mutterhäusern</b> der Diakonieverbände und Verbände der freien Wohlfahrtspflege, bei <b>Klöstern usw.</b> .....	1489
Anlage 05.4	a) Verordnung vom 11. November 1981 über die Gewährung von Steuerbefreiungen für <b>Grundbesitz ausländischer Staaten</b> , der für Wohnzwecke des Personals diplomatischer Missionen und konsularischer Vertretungen benutzt wird. ....	1493

b)	Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 1. Dezember 2000 betr. Grundsteuerbefreiung für <b>Grundbesitz ausländischer Staaten</b> der diplomatischen oder konsularischen Zwecken dient . . . . .	1493
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 . . . . .	1494
Anlage 05.5	Erlaß FinMin Hessen vom 17. November 1987 betr. Steuerpflicht von Apartments in <b>Studenten- und Altenwohnheimen</b> . . . . .	1495
Anlage 05.6	Vfg. OFD Karlsruhe vom 26. April 2012 betr. <b>Wohnungsbegriff</b> nach § 5 Abs. 2 GrStG i. V. mit Antrag auf Befreiung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 a GrStG . . . . .	1496
Anlage 06.1	Erlass FinMin Thüringen vom 4. Dezember 1991 betr. Ermittlung der Ersatzwirtschaftswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen; <b>Betriebe der Treuhandanstalt</b> , die sich im Landeseigentum befinden . . . . .	1499
Anlage 10.1	Vfg. OFD Chemnitz vom 11. Dezember 2006 betr. Zurechnungsfortschreibung bei herrenlosen Grundstücken . . . . .	1500
Anlage 13.1	OFD Frankfurt am Main vom 17. August 2017 zur <b>Festsetzung von Grundsteuermessbeträgen</b> ; Verfahren bei Einsprüchen gegen Grundsteuermessbescheide . . . . .	1501
Anlage 32.1	Erlaß SenFin Berlin vom 14. März 1994 betr. <b>Grundsteuer-Erlaß für Kulturgut</b> nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG . . . . .	1502
Anlage 33.1	Erlass SenFin Berlin vom 21. Januar 2009 betr. <b>Grundsteuererlass für das Kalenderjahr 2008 ff.</b> – Änderung des § 33 Grundsteuergesetz . . . . .	1505
Anlage 36.1	Schreiben FinMin Bayern vom 9. Juli 1976 betr. Grundsteuervergünstigung für <b>Witwen abgefundener Kriegsbeschädigter</b> . . . . .	1508
Anlage 41.1	Verordnung zur Durchführung des Grundsteuergesetzes für den ersten Hauptveranlagungszeitraum ( <b>GrStDVO 1937</b> ) vom 1. Juli 1937 – Auszug – . . . . .	1509

## II. Grundsteuergesetz (Anwendung ab dem Kalenderjahr 2025)

### Abschnitt I: Steuerpflicht

§ 1	Heberecht . . . . .	1511
§ 2	Steuergegenstand . . . . .	1511
§ 3	Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger . . . . .	1511
§ 4	Sonstige Steuerbefreiungen . . . . .	1512
§ 5	Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz . . . . .	1513
§ 6	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz . . . . .	1513
§ 7	Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck . . . . .	1514
§ 8	Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck . . . . .	1514
§ 9	Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer . . . . .	1514
§ 10	Steuerschuldner . . . . .	1514
§ 11	Persönliche Haftung . . . . .	1514
§ 12	Dingliche Haftung . . . . .	1514

### Abschnitt II: Bemessung der Grundsteuer

§ 13	Steuermesszahl und Steuermessbetrag . . . . .	1515
§ 14	Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	1515
§ 15	Steuermesszahl für Grundstücke . . . . .	1515
§ 16	Hauptveranlagung . . . . .	1516
§ 17	Neuveranlagung . . . . .	1516
§ 18	Nachveranlagung . . . . .	1517
§ 19	Anzeigepflicht . . . . .	1517

§ 20	Aufhebung des Steuermessbetrags . . . . .	1517
§ 21	Änderung von Steuermessbescheiden . . . . .	1518
§ 22	Zerlegung des Steuermessbetrags . . . . .	1518
§ 23	Zerlegungstichtag . . . . .	1518
§ 24	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich . . . . .	1518
<b>Abschnitt III: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer</b>		
§ 25	Festsetzung des Hebesatzes . . . . .	1518
§ 26	Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze . . . . .	1519
§ 27	Festsetzung der Grundsteuer . . . . .	1519
§ 28	Fälligkeit . . . . .	1520
§ 29	Vorauszahlungen . . . . .	1520
§ 30	Abrechnung über die Vorauszahlungen . . . . .	1520
§ 31	Nachentrichtung der Steuer . . . . .	1520
<b>Abschnitt IV: Erlass der Grundsteuer</b>		
§ 32	Erlass für Kulturgut und Grünanlagen . . . . .	1521
§ 33	Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	1521
§ 34	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken . . . . .	1521
§ 35	Verfahren . . . . .	1522
<b>Abschnitt V: Übergangs- und Schlussvorschriften</b>		
§ 36	Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025 . . . . .	1522
§ 37	Anwendung des Gesetzes . . . . .	1522
§ 38	Bekanntmachung . . . . .	1523
<b>Fassungsvergleich Grundsteuergesetz (GrStG)</b>		
Fassungsvergleich GrStG (Anwendung bis einschließlich 2024 / Anwendung ab 2025) . . . .		1524
<b>III. Abweichende landesrechtliche Regelungen zum Grundsteuer- und Bewertungsgesetz – Anwendung für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025</b>		
Länder	<b>Überblick</b> über abweichende landesrechtliche Regelungen . . . . .	1532
BW	<b>Baden-Württemberg:</b> Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer ( <b>Landesgrundsteuergesetz</b> – LGrStG) vom 4. November 2020 . . . . .	1533
BY	<b>Bayerisches Grundsteuergesetz</b> (BayGrStG) vom 10. Dezember 2021 . . . . .	1560
HH	<b>Hamburgisches Grundsteuergesetz</b> (HmbGrStG) vom 24. August 2021 . . . . .	1565
HE	<b>Hessisches Grundsteuergesetz</b> (HGrStG) vom 15. Dezember 2021 . . . . .	1570
NI	<b>Niedersächsisches Grundsteuergesetz</b> (NGrStG) vom 7. Juli 2021 . . . . .	1576
SL	Gesetz Nr. 2040 zur Einführung einer Landesgrundsteuer ( <b>Saarländisches Grundsteuergesetz</b> , GrStG-Saar) vom 15. September 2021 . .	1582
SN	Sächsisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer ( <b>Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz</b> – SächsGrStMG) vom 21. Dezember 2021 . . . . .	1583
<b>Dritter Teil:</b>		
<b>Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts</b>		
<b>Wesentliche Gesetzesmaterialien / Drucksachen / Anträge</b> . . . . .		1584
Anlage R 3.1	Geszentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)“ vom 25. Juni 2019 (BT-Drucks. 19/11084) . . . . .	1587

Anlage R 3.2	Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD „Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)“ vom 25. Juni 2019 (BT-Drucks. 19/11085).....	1591
Anlage R 3.3	Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 20. September 2019 (BR-Drucks. 354/19 (B)).....	1697
Anlage R 3.4	Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates vom 2. Oktober 2019 (BT-Drucks. 19/13713) .....	1703
Anlage R 3.5	Bericht des Finanzausschusses des Bundestages zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 17. Oktober 10.2019 (BT-Drucks. 19/14158) – Auszug – .....	1706
Anlage R 3.6	Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“ vom 25. Juni 2019 (BT-Drucks. 19/11086) .....	1709
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>		<b>1715</b>