

Kreutziger/Schaffner/Stephany
Bewertungsgesetz

Bewertungsgesetz

Kommentar

Herausgegeben von

Dr. Stefan Kreuziger

Rechtsanwalt und Steuerberater
Hamburg

Margit Schaffner

Diplom-Finanzwirtin und
Steuerberaterin
Hamburg

Ralf Stephany

Rechtsanwalt und Steuerberater
Bonn

Bearbeitet von

Dr. Stefan Kreuziger, Margit Schaffner, Ralf Stephany und
Dr. Dietrich Jacobs

6., neu bearbeitete Auflage
2025



Es haben bearbeitet:

Dr. Dietrich Jacobs: §§ 11, 12, 109
Dr. Stefan Kreuztizer: §§ 1–12, 17, 18, 30–32, Vor 95–124, 134–137,
Vor 199–203, 230, 231
Margit Schaffner: §§ 13–16, 19–29, 68–94, 129–133, 138, 139,
145–157, 176–198, 218–229, Vor 243–266
Ralf Stephany: §§ 33–67, 125–128, 140–144, 158–175, 232–242

Zitiervorschlag:

Kreuztizer/Schaffner/Stephany/Kreuztizer BewG § 1 Rn. 1

beck.de

ISBN 978 3 406 81486 0

© 2025 Verlag C.H.Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG

Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark

Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG) vom 26.11.2019 (BGBl. 2019 I 1794) erfolgten bei der Bewertung von Grundbesitz für Grundsteuerzwecke tiefgreifende Änderungen. Die als verfassungswidrig eingestuft, im Ersten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG) beschriebenen Regelungen für die Einheitsbewertung (§§ 19 ff. BewG) haben nur noch begrenzte Gültigkeit bis zum 31.12.2024. Die ab 1.1.2025 geltenden Neuregelungen zur Bewertung des Grundbesitzes für Grundsteuerzwecke (§§ 219 ff. BewG) finden sich im neu eingefügten Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des BewG. Mit koordinierten Ländererlassen vom 9.11.2021 (BStBl. I 2021, 2334) hat die Finanzverwaltung die für die Bewertungspraxis wichtige Auslegung der neuen Rechtsmaterie dokumentiert.

Im Zuge der ab 1.1.2022 geltenden Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.7.2021 (BGBl. 2021 I 2805) wurden nun auch die Regelungen für die Bewertung des Grundbesitzes für Erbschaft-, Schenkung- und Grunderwerbsteuerzwecke umfangreich geändert und an die neue ImmoWertV angepasst.

Ziel der ab 1.1.2023 anzuwendenden Neuregelungen im Jahressteuergesetz (JStG) 2022 vom 16.12.2022 (BGBl. 2022 I 2294) soll es insbesondere sein, die aus dem nichtsteuerlichen Bereich herrührenden Daten aus dem Gutachterausschusswesen sachgerecht bei der steuerlichen Grundbesitzbewertung um- und einzusetzen.

Die geänderten Vorschriften, u.a. die völlig neu gestaltete Berechnung der Bewirtschaftungskosten, die gesenkten Liegenschaftszinssätze und die Einführung eines Regionalfaktors beim Sachwertverfahren, dürften künftig regelmäßig zu höheren Grundbesitzwerten führen. Der Nachweis des geringeren Werts (§ 198 BewG) könnte in Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen.

Bei der Neubewertung des Grundvermögens wurde der Anwendungserlass (AEBew JStG 2022) vom 20.3.2023 (BStBl. I 2023, 738) eingearbeitet. Zahlreiche Beispiele, teils mit Gegenüberstellungen von bisherigem und neuem Recht, veranschaulichen die neuen Vorschriften.

Bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens für Zwecke der Grundsteuer in den §§ 232 bis 242 BewG wurden zum einen die zwischenzeitlich geänderten Anlagen 27 bis 33 mit den neu anzusetzenden Werten für die Bewertung der verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungsarten, zum anderen die aktuellen Anwendungserlasse der Finanzverwaltung mit den entsprechenden Auslegungshinweisen eingearbeitet. Besonders eingegangen wurde dabei auf die bewertungsrechtliche Einordnung von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich, die vorübergehend für außerlandwirtschaftliche Zwecke, zum Beispiel für Freiflächen-PV-Anlagen, Golfplätze oder den Braunkohletagebau, genutzt werden. Bei der Bewertung des landwirtschaftlichen Vermögens für Zwecke der Erbschaftsteuer wurde neben der

Vorwort

aktuellen Rechtsprechung auch der Nichtanwendungserslass der Bundesländer vom 19.2.2024 (BStBl. I 2024, 380) zum BFH-Urteil vom 16.11.2022 (II R 39/20, DStR 2023, 398) kommentiert. Dabei wurde auch die angekündigte Änderung durch das JStG 2024 bereits berücksichtigt. Zudem wurde die Kommentierung um viele Praxisfälle ergänzt.

Die vorliegende, völlig neu bearbeitete 6. Auflage berücksichtigt daneben u.a. das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz (GrStRefUG) vom 16.7.2021 (BGBl. 2021 I 2931), den geänderten Erlass betreffend die Bewertung von Kapitalforderungen und Kapitalschulden sowie von Ansprüchen/Lasten bei wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen nach dem 31.12.2009 für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer vom 9.9.2022 (BStBl. I 2022, 1351) sowie den Erlass betreffend Feststellungen nach § 151 Abs. 1 S. 1 BewG und Feststellungen nach § 13a Abs. 4, Abs. 9a und § 13b Abs. 10 ErbStG vom 28.9.2022 (BStBl. I 2022, 1486).

Auch mit der 6. Auflage dieses Kommentars verfolgen die Verfasser die Absicht, das Bewertungsgesetz kurz, aber dennoch prägnant und auf wissenschaftlicher Grundlage zu kommentieren. Angestrebt wird eine schnelle und übersichtliche Information des Benutzers. Es werden nicht nur die einschlägige Rechtsprechung und die Rechtsmeinungen anderer Autoren dargestellt, sondern auch eigene, zum Teil kritische Meinungen wiedergegeben.

Die Verfasser aus Wissenschaft, Finanzverwaltung und Beratung sind ausgewiesene Praktiker auf dem Gebiet des Bewertungsrechts. Sie hoffen, dass sich das Werk als wertvoller Helfer für all diejenigen erweist, die sich in der täglichen – und auch nicht alltäglichen – Praxis mit Fragen des Bewertungsrechts zu befassen haben.

Die Verfasser danken Herrn Dr. Dietrich Jacobs, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Hamburg, für seine wertvolle Mitarbeit an diesem Kommentar, insbesondere der Mitkommentierung von §§ 11, 12 und 109 BewG. Unser Dank gilt ferner dem Verlag C.H.BECK, insbesondere Frau Sabrina Hundegger, für die vielfältige Unterstützung, auch technischer Art, und die wertvollen Anregungen bei der Umsetzung dieses Buchprojektes.

Die Neuauflage hat den Rechtsstand 31.3.2024. Rechtsprechung, Verwaltungsanweisungen und Literatur wurden umfassend eingearbeitet und sind bis zu diesem Datum berücksichtigt.

Für Hinweise und Anregungen aus dem Leserkreis sind die Verfasser sehr dankbar.

Hamburg/Bonn im April 2024

Die Verfasser

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XIX
Einleitung	1

Bewertungsgesetz (BewG)

Erster Teil. Allgemeine Bewertungsvorschriften

§ 1 Geltungsbereich	14
§ 2 Wirtschaftliche Einheit	18
§ 3 Wertermittlung bei mehreren Beteiligten	26
§ 3a (aufgehoben)	28
Vorbemerkungen zu §§ 4–8: Bedingung/Befristung	28
§ 4 Aufschiebend bedingter Erwerb	30
§ 5 Auflösend bedingter Erwerb	31
§ 6 Aufschiebend bedingte Lasten	34
§ 7 Auflösend bedingte Lasten	35
§ 8 Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt	36
§ 9 Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert	37
§ 10 Begriff des Teilwerts	43
§ 11 Wertpapiere und Anteile	47
§ 12 Kapitalforderungen und Schulden	78
§ 13 Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen	106
§ 14 Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen	113
§ 15 Jahreswert von Nutzungen und Leistungen	118
§ 16 Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen	122

Zweiter Teil. Besondere Bewertungsvorschriften

§ 17 Geltungsbereich (in der Fassung bis 31.12.2024)	125
§ 17 Geltungsbereich (in der Fassung ab 1.1.2025)	125
§ 18 Vermögensarten	127

Erster Abschnitt: Einheitsbewertung

A. Allgemeines

§ 19 Feststellung von Einheitswerten (bis 31.12.2024)	127
§ 20 Ermittlung des Einheitswerts (in der Fassung bis 31.12.2024)	135
§ 20 Abweichende Feststellung von Besteuerungsgrundlagen aus Billigkeitsgründen (in der Fassung ab 1.1.2025)	135
§ 21 Hauptfeststellung (bis 31.12.2024)	137
§ 22 Fortschreibungen (bis 31.12.2024)	139
§ 23 Nachfeststellung (bis 31.12.2024)	148
§ 24 Aufhebung des Einheitswerts (bis 31.12.2024)	152
§ 24a Änderung von Feststellungsbescheiden (bis 31.12.2024)	153
§ 25 Nachholung einer Feststellung (bis 31.12.2024)	154
§ 26 Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten oder Lebenspartnern (bis 31.12.2024)	155
§ 27 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen (bis 31.12.2024)	156

Inhaltsverzeichnis

§ 28	Erklärungspflicht (bis 31.12.2024)	158
§ 29	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen (bis 31.12.2024)	159
§ 30	Abrundung	162
§ 31	Bewertung von ausländischem Sachvermögen	163
§ 32	Bewertung von inländischem Sachvermögen (bis 31.12.2024)	167

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 33	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (bis 31.12.2024)	168
§ 34	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (bis 31.12.2024)	182
§ 35	Bewertungsstichtag (bis 31.12.2024)	193
§ 36	Bewertungsgrundsätze (bis 31.12.2024)	194
§ 37	Ermittlung des Ertragswerts (bis 31.12.2024)	196
§ 38	Vergleichszahl, Ertragsbedingungen (bis 31.12.2024)	198
§ 39	Bewertungsstützpunkte (bis 31.12.2024)	202
§ 40	Ermittlung des Vergleichswerts (bis 31.12.2024)	204
§ 41	Abschläge und Zuschläge (bis 31.12.2024)	207
§ 42	Nebenbetriebe (bis 31.12.2024)	211
§ 43	Abbauland (bis 31.12.2024)	213
§ 44	Geringstland (bis 31.12.2024)	214
§ 45	Unland (bis 31.12.2024)	214
§ 46	Wirtschaftswert (bis 31.12.2024)	215
§ 47	Wohnungswert (bis 31.12.2024)	216
§ 48	Zusammensetzung des Einheitswerts (bis 31.12.2024)	218
§ 48a	Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen (bis 31.12.2024)	219
§ 49	Verteilung des Einheitswerts	220

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 50	Ertragsbedingungen (bis 31.12.2024)	220
§ 51	Tierbestände (bis 31.12.2024)	222
§ 51a	Gemeinschaftliche Tierhaltung (bis 31.12.2024)	227
§ 52	Sonderkulturen (bis 31.12.2024)	234

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 53	Umlaufende Betriebsmittel (bis 31.12.2024)	235
§ 54	Bewertungsstichtag (bis 31.12.2024)	235
§ 55	Ermittlung des Vergleichswerts (bis 31.12.2024)	236

c) Weinbauliche Nutzung

§ 56	Umlaufende Betriebsmittel (bis 31.12.2024)	238
§ 57	Bewertungsstützpunkte (bis 31.12.2024)	239
§ 58	Innere Verkehrslage (bis 31.12.2024)	241

d) Gärtnerische Nutzung

§ 59	Bewertungsstichtag (bis 31.12.2024)	241
§ 60	Ertragsbedingungen (bis 31.12.2024)	241
§ 61	Anwendung des vergleichenden Verfahrens (bis 31.12.2024)	242

Inhaltsverzeichnis

e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

§ 62 Arten und Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (bis 31.12.2024)	243
---	-----

III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

§ 63 Bewertungsbeirat (bis 31.12.2024)	245
§ 64 Mitglieder (bis 31.12.2024)	245
§ 65 Aufgaben (bis 31.12.2024)	246
§ 66 Geschäftsführung (bis 31.12.2024)	247
§ 67 Gutachterausschuß (bis 31.12.2024)	247

C. Grundvermögen

Vorbemerkungen zu den §§ 68–94	248
--------------------------------------	-----

I. Allgemeines

§ 68 Begriff des Grundvermögens (bis 31.12.2024)	248
§ 69 Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (bis 31.12.2024)	253
§ 70 Grundstück	256
§ 71 Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz (bis 31.12.2024)	259

II. Unbebaute Grundstücke

§ 72 Begriff (bis 31.12.2024)	260
§ 73 Baureife Grundstücke (bis 31.12.2024)	266

III. Bebaute Grundstücke

a) Begriff und Bewertung

§ 74 Begriff (bis 31.12.2024)	267
§ 75 Grundstücksarten (bis 31.12.2024)	268
§ 76 Bewertung (bis 31.12.2024)	275
§ 77 Mindestwert (bis 31.12.2024)	280

b) Verfahren

1. Ertragswertverfahren

§ 78 Grundstückswert (bis 31.12.2024)	281
§ 79 Jahresrohmiete (bis 31.12.2024)	282
§ 80 Vervielfältiger (bis 31.12.2024)	289
§ 81 Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung (bis 31.12.2024)	293
§ 82 Ermäßigung und Erhöhung (bis 31.12.2024)	294

2. Sachwertverfahren

§ 83 Grundstückswert (bis 31.12.2024)	301
§ 84 Bodenwert (bis 31.12.2024)	302
§ 85 Gebäudewert (bis 31.12.2024)	305
§ 86 Wertminderung wegen Alters (bis 31.12.2024)	308
§ 87 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (bis 31.12.2024)	312
§ 88 Ermäßigung und Erhöhung (bis 31.12.2024)	313
§ 89 Wert der Außenanlagen (bis 31.12.2024)	317
§ 90 Angleichung an den gemeinen Wert (bis 31.12.2024)	319

Inhaltsverzeichnis

IV. Sondervorschriften

§ 91	Grundstücke im Zustand der Bebauung (bis 31.12.2024)	322
§ 92	Erbbauerecht (bis 31.12.2024)	323
§ 93	Wohnungseigentum und Teileigentum (bis 31.12.2024)	331
§ 94	Gebäude auf fremdem Grund und Boden (bis 31.12.2024)	335

D. Betriebsvermögen

Vorbemerkungen zu den §§ 95–109 Betriebsvermögen			339
§ 95	Begriff des Betriebsvermögens		343
§ 96	Freie Berufe		358
§ 97	Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen		360
§ 98	(aufgehoben)		379
§ 98a aF	Bewertungsgrundsätze		379
§ 99	Betriebsgrundstücke		380
§§ 100–102	(aufgehoben)		383
§ 103	Schulden und sonstige Abzüge		383
§§ 103a–107	(aufgehoben)		390
§ 108	(weggefallen)		390
§ 109	Bewertung		390
§ 109a	(aufgehoben)		393

Zweiter Abschnitt: Sondervorschriften und Ermächtigungen

§§ 110–120	(aufgehoben)	393
§ 121	Inlandsvermögen	393
§ 121a	Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1964 (bis 31.12.2024)	408
§ 121b	(aufgehoben)	409
§ 122	Besondere Vorschriften für Berlin (West) (bis 31.12.2024)	409
§ 123	Ermächtigungen (bis 31.12.2024)	409
§ 124	(aufgehoben)	409

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 (bis 31.12.2024)	409
§ 126	Geltung des Ersatzwirtschaftswerts (bis 31.12.2024)	415
§ 127	Erklärung zum Ersatzwirtschaftswert (bis 31.12.2024)	418
§ 128	Auskünfte, Erhebungen, Mitteilungen, Abrundung (bis 31.12.2024)	418

B. Grundvermögen

Vorbemerkung zu den §§ 129–133			418
§ 129	Grundvermögen (bis 31.12.2024)		419
§ 129a	Abschläge bei Bewertung mit einem Vielfachen der Jahresrohmiete (bis 31.12.2024)		419
§ 130	Nachkriegsbauten (bis 31.12.2024)		420
§ 131	Wohnungseigentum und Teileigentum, Wohnungserbbauerecht und Teilerbbauerecht (bis 31.12.2024)		420
§ 132	Fortschreibung und Nachfeststellung der Einheitswerte 1935 (bis 31.12.2024)		421

Inhaltsverzeichnis

§ 133	Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1935 (bis 31.12.2024)	421
-------	--	-----

C. Betriebsvermögen

§§ 134–136 (aufgehoben)	424	
§ 137	Bilanzposten nach dem D-Markbilanzgesetz (bis 31.12.2024)	424

Vierter Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuer ab 1. Januar 1997

Vorbemerkungen zu den §§ 138 und 139	425
--	-----

A. Allgemeines

§ 138	Feststellung von Grundbesitzwerten (bis 31.12.2024)	426
§ 139	Abrundung (bis 31.12.2024)	426

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 140	Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (bis 31.12.2024)	427
§ 141	Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (bis 31.12.2024) ..	430
§ 142	Betriebswert (bis 31.12.2024)	433
§ 143	Wert der Betriebswohnungen und des Wohnteils (bis 31.12.2024)	444
§ 144	Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwerts (bis 31.12.2024)	447

C. Grundvermögen

Vorbemerkung zu den §§ 145–150	447
--------------------------------------	-----

I. Unbebaute Grundstücke

§ 145	Unbebaute Grundstücke (bis 31.12.2024)	448
-------	--	-----

II. Bebaute Grundstücke

§ 146	Bebaute Grundstücke (bis 31.12.2024)	454
§ 147	Sonderfälle (bis 31.12.2024)	462
§ 148	Erbbaurecht (bis 31.12.2024)	467
§ 148a	Gebäude auf fremdem Grund und Boden (bis 31.12.2024)	473
§ 149	Grundstücke im Zustand der Bebauung (bis 31.12.2024)	475
§ 150	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz (bis 31.12.2024)	483

Fünfter Abschnitt: Gesonderte Feststellungen

§ 151	Gesonderte Feststellungen	483
§ 152	Örtliche Zuständigkeit	491
§ 153	Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist	492
§ 154	Beteiligte am Feststellungsverfahren	496
§ 155	Rechtsbehelfsbefugnis	498
§ 156	Außenprüfung	498

Inhaltsverzeichnis

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	499
-------	---	-----

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 158	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	502
§ 159	Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen	512
§ 160	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	514
§ 161	Bewertungsstichtag	520
§ 162	Bewertung des Wirtschaftsteils	521
§ 163	Ermittlung der Wirtschaftswerte	528
§ 164	Mindestwert	540
§ 165	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert	547
§ 166	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert	549
§ 167	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils	552
§ 168	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	555

II. Besonderer Teil

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 169	Tierbestände	559
§ 170	Umlaufende Betriebsmittel	560

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 171	Umlaufende Betriebsmittel	561
§ 172	Abweichender Bewertungsstichtag	561

c) Weinbauliche Nutzung

§ 173	Umlaufende Betriebsmittel	561
-------	---------------------------------	-----

d) Gärtnerische Nutzung

§ 174	Abweichende Bewertungsverhältnisse	561
-------	--	-----

e) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 175	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	562
-------	---	-----

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

§ 176	Grundvermögen	563
§ 177	Bewertung	565

II. Unbebaute Grundstücke

§ 178	Begriff der unbebauten Grundstücke	568
§ 179	Bewertung der unbebauten Grundstücke	570

III. Bebaute Grundstücke

§ 180	Begriff der bebauten Grundstücke	576
§ 181	Grundstücksarten	577
§ 182	Bewertung der bebauten Grundstücke	581
§ 183	Bewertung im Vergleichswertverfahren	582
§ 184	Bewertung im Ertragswertverfahren	585
§ 185	Ermittlung des Gebäudeertragswerts	589
§ 186	Rohertrag des Grundstücks	594
§ 187	Bewirtschaftungskosten	597
§ 188	Liegenschaftszinssatz	600
§ 189	Bewertung im Sachwertverfahren	601
§ 190 aF	Ermittlung des Gebäudesachwerts	603
§ 190 nF	Ermittlung des Gebäudesachwerts	607
§ 191	Wertzahlen	613

IV. Sonderfälle

§ 192	Bewertung in Erbbaurechtsfällen	614
§ 193	Bewertung des Erbbaurechts	615
§ 194	Bewertung des Erbbaugrundstücks	620
§ 195	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	623
§ 196	Grundstücke im Zustand der Bebauung	627
§ 197	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	629

V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

§ 198	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	629
-------	---	-----

D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen

Vorbemerkungen zu §§ 199–203	631	
§ 199	Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens	634
§ 200	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	639
§ 201	Ermittlung des Jahresertrags	642
§ 202	Betriebsergebnis	645
§ 203	Kapitalisierungsfaktor	650
§§ 204–217 (unbesetzt)	652	

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

Vorbemerkungen zu den §§ 218–263	652
--	-----

A. Allgemeines

§ 218	Vermögensarten	653
§ 219	Feststellung von Grundsteuerwerten	654
§ 220	Ermittlung der Grundsteuerwerte	655
§ 221	Hauptfeststellung	655
§ 222	Fortschreibungen	656
§ 223	Nachfeststellung	660
§ 224	Aufhebung des Grundsteuerwerts	661
§ 225	Änderung von Feststellungsbescheiden	662
§ 226	Nachholung einer Feststellung	663
§ 227	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	664
§ 228	Erklärungs- und Anzeigepflicht	664

Inhaltsverzeichnis

§ 229	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	667
§ 230	Abrundung	669
§ 231	Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	669

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 232	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	669
§ 233	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	677
§ 234	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	681
§ 235	Feststellungszeitpunkt	687
§ 236	Bewertungsgrundsätze	689
§ 237	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	692
§ 238	Zuschläge zum Reinertrag	699
§ 239	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	702
§ 240	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	704

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 241	Tierbestände	707
-------	--------------------	-----

b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 242	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	712
-------	---	-----

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

Vorbemerkung zu den §§ 243–262	713	
§ 243	Begriff des Grundvermögens	715
§ 244	Grundstück	716
§ 245	Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	717

II. Unbebaute Grundstücke

§ 246	Begriff der unbebauten Grundstücke	717
§ 247	Bewertung der unbebauten Grundstücke	719

III. Bebaute Grundstücke

§ 248	Begriff der bebauten Grundstücke	721
§ 249	Grundstücksarten	721
§ 250	Bewertung der bebauten Grundstücke	725
§ 251	Mindestwert	726
§ 252	Bewertung im Ertragswertverfahren	726
§ 253	Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags	729
§ 254	Rohrertrag des Grundstücks	731
§ 255	Bewirtschaftungskosten	733
§ 256	Liegenschaftszinssätze	734
§ 257	Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts	736
§ 258	Bewertung im Sachwertverfahren	737
§ 259	Ermittlung des Gebäudesachwerts	739
§ 260	Wertzahlen	743

IV. Sonderfälle

§ 261	Erbaurecht	743
§ 262	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	743

V. Ermächtigungen

§ 263	Ermächtigungen	744
-------	----------------------	-----

Dritter Teil. Schlussbestimmungen

§ 264	Bekanntmachung	746
§ 265	Anwendungsvorschriften	746
§ 266	Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils ...	747

Anhang

I. Anlagen zum Bewertungsgesetz

Anlage 1	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf	751
Anlage 2	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	753
Anlage 3	Mietwohngrundstücke Vervielfältiger	754
Anlage 4	Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete bis zu 50 % Vervielfältiger	755
Anlage 5	Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete von mehr als 50 % Vervielfältiger	756
Anlage 6	Geschäftsgrundstücke Vervielfältiger	757
Anlage 7	Einfamilienhäuser Vervielfältiger	758
Anlage 8	Zweifamilienhäuser Vervielfältiger	759
Anlage 9	(aufgehoben)	759
Anlage 9a	Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro	760
Anlagen 10 bis 13	(aufgehoben)	761
Anlage 14	Landwirtschaftliche Nutzung	761
Anlage 15	Forstwirtschaftliche Nutzung	775
Anlage 15a	Forstwirtschaftliche Nutzung	776
Anlage 16	Weinbauliche Nutzung	777
Anlage 17	Gärtnerische Nutzung	777
Anlage 18	Sondernutzungen	778
Anlage 19	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf	778
Anlage 20	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	780
Anlage 21	Vervielfältiger	781
Anlage 22	Gesamtnutzungsdauer	787
Anlage 23	Bewirtschaftungskosten	788
Anlage 24	Regelherstellungskosten	789
Anlage 25	Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Abs. 1 Nummer 1 BewG und Wohnungseigentum nach § 181 Abs. 1 Nummer 3 BewG	814
Anlage 26	Abzinsungsfaktoren	816
Anlage 27	Landwirtschaftliche Nutzung	822
Anlage 28	Forstwirtschaftliche Nutzung	823
Anlage 29	Weinbauliche Nutzung	825

Inhaltsverzeichnis

Anlage 30	Gärtnerische Nutzung	826
Anlage 31	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbau- land, Geringsland und Unland	827
Anlage 32	Nutzungsart Hofstelle	828
Anlage 33	Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände	828
Anlage 34	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf	829
Anlage 35	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängig- keit	830
Anlage 36	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilien- häusern	831
Anlage 37	Vervielfältiger	832
Anlage 38	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	842
Anlage 39	Ermittlung des Rohertrags	843
Anlage 40	Bewirtschaftungskosten	848
Anlage 41	Abzinsungsfaktoren	849
Anlage 42	Normalherstellungskosten	859
Anlage 43	Wertzahlen	861

II. Anlagen zu den BewRGr

Anlagen 1 bis 8: Vervielfältigertabellen nach der Gemeindegröße

Anlage 1	Gemeindegröße: bis 2000 Einwohner	862
Anlage 2	Gemeindegröße: über 2000 bis 5000 Einwohner	864
Anlage 3	Gemeindegröße: über 5000 bis 10 000 Einwohner	865
Anlage 4	Gemeindegröße: über 10 000 bis 50 000 Einwohner	866
Anlage 5	Gemeindegröße: über 50 000 bis 100 000 Einwohner	867
Anlage 6	Gemeindegröße: über 100 000 bis 200 000 Einwohner	868
Anlage 7	Gemeindegröße: über 200 000 bis 500 000 Einwohner	869
Anlage 8	Gemeindegröße: über 500 000 Einwohner	870
Anlage 9	Tabelle zu § 82 Abs. 1 Nr. 3 BewG	871
Anlage 9a	Tabelle	872
Anlage 10	Darstellung der Ermittlung des Grundstückswerts im Sachwertver- fahren	872
Anlagen 11	und 12 (nicht abgedruckt)	872

Anlagen 13 bis 17a Tabellen zur Berechnung des Raummeterpreises

Anlage 13	Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung bei Gebäuden	873
Anlage 14	Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerech- net auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für Fabrik- grundstücke	876
Anlage 15	Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerech- net auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für bestimmte andere Geschäftsgrundstücke und für sonstige bebaute Grundstücke in bestimmten Fällen	883
Anlage 16	Bauteil-Preistabelle für die im Sachwertverfahren zu bewertenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	889
Anlage 17	Durchschnittspreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungs- zeitpunkt 1. Januar 1964, für einzelne Außenanlagen	892
Anlage 17a	Erlaß betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewRGr angegebenen Preise	894

Inhaltsverzeichnis

III. Anlagen zu § 14 Abs. 1 BewG

1.	Schreiben betr. Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2024	898
2.	Schreiben betr. Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2023	902
3.	Schreiben betr. Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2022	906
4.	Schreiben betr. Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2021	910
5.	Schreiben betr. Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2020	914
6.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2019	918
7.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2018	921
8.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2017	922
9.	Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2016	926

IV. Umsetzung der Länderöffnungsklauseln zur Grundsteuerreform 930

Sachverzeichnis	933
------------------------------	-----

