

Wilfried Mannek

# Die neue Grundsteuerreform

Was Eigentümer und Mieter wissen müssen  
Daten, Fakten, Hinweise, Berechnungsbeispiele

WALHALLA Rechtshilfen

WISSEN FÜR DIE PRAXIS

Dieses E-Book enthält den Inhalt der gleichnamigen Druckausgabe, sodass folgender Zitiervorschlag verwendet werden kann:

**Wilfried Mannek**, Die neue Grundsteuerreform  
Walhalla Fachverlag, Regensburg 2022

**Hinweis:** Unsere Werke sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren. Alle Angaben in diesem Werk sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Durch Neuerungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie durch den Zeitablauf ergeben sich zwangsläufig Änderungen. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernehmen.  
Bearbeitungsstand: April 2022

#### **WALHALLA Digital:**

Mit den WALHALLA E-Books bleiben Sie stets auf aktuellem Stand! Auf [www.WALHALLA.de](http://www.WALHALLA.de) finden Sie unser komplettes E-Book- und App-Angebot. Klicken Sie doch mal rein!

Wir weisen darauf hin, dass Sie die gekauften E-Books nur für Ihren persönlichen Gebrauch nutzen dürfen. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Leihe an Dritte ist nicht erlaubt. Auch das Einspeisen des E-Books in ein Netzwerk (z. B. Behörden-, Bibliotheks-server, Unternehmens-Intranet) ist nur erlaubt, wenn eine gesonderte Lizenzvereinbarung vorliegt.

Sollten Sie an einer Campus- oder Mehrplatzlizenz interessiert sein, wenden Sie sich bitte an den WALHALLA-E-Book-Service unter 0941 5684-0 oder [walhalla@walhalla.de](mailto:walhalla@walhalla.de). Weitere Informationen finden Sie unter [www.walhalla.de/b2b](http://www.walhalla.de/b2b).

- © Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg  
Dieses E-Book ist nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt.  
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Bestellnummer: 4152600

# Schnellübersicht

<b>Eine Reform für alle</b>	<b>7</b>
<b>Abkürzungen</b>	<b>8</b>
<b>Die Einheitsbewertung ist verfassungswidrig</b>	<b>9</b>
<b>Reform der Grundsteuer nach dem Bundesmodell</b>	<b>23</b>
<b>Unbebaute Grundstücke im Bundesmodell</b>	<b>35</b>
<b>Vereinfachtes Ertragswertverfahren im Bundesmodell</b>	<b>43</b>
<b>Sachwertverfahren im Bundesmodell</b>	<b>83</b>
<b>Sonderfälle</b>	<b>103</b>
<b>Ländermodelle</b>	<b>105</b>
<b>Aufkommensneutralität</b>	<b>119</b>
<b>Hauptfeststellung</b>	<b>121</b>
<b>Änderungen des Grundsteuergesetzes</b>	<b>153</b>
<b>Berechnungsbeispiele</b>	<b>161</b>

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11



## Eine Reform für alle

Auch Sie zahlen Grundsteuer für Ihre Wohnung – egal, ob Sie Eigentümer sind oder Sie ein Haus mieten und der Vermieter die Grundsteuer auf Sie umlegt. Auch wenn Sie Gewerbetreibender oder Freiberufler sind, zahlen Sie Grundsteuer für Ihre gewerblich oder freiberuflich genutzte Immobilie. Das wird sich auch künftig nicht ändern.

Ob Sie zu den Gewinnern der Reform gehören, finden Sie mit diesem Ratgeber leicht heraus. Das gilt sowohl für Wohngebäude als auch für gewerblich oder freiberuflich genutzte Immobilien

- Was ändert sich konkret?
- Was verbirgt sich hinter dem „Vereinfachten Ertragswertverfahren“?
- Wann gilt das Sachwertverfahren?
- Wie berechnet sich der Grundsteuerwert im Sachwertverfahren?
- Wie werden Sonderfälle, wie beispielsweise das Erbbaurecht, bewertet?
- Warum ist die Grundstücksart wichtig?
- Wird das Finanzamt eine Erklärung verlangen?
- Gilt in Ihrem Bundesland wegen der Länderöffnungsklausel eine abweichende Regelung?

Der Ratgeber liefert Ihnen Antworten. Erfahren Sie Einzelheiten zu den Berechnungen sowie einige wichtige Hintergrundinformationen zur Reform, um feststellen zu können, ob die Grundsteuer in der richtigen Höhe festgesetzt wird.

*Wilfried Mannek*

## Abkürzungen

Abs.	Absatz
abzgl.	abzüglich
Art.	Artikel
Az.	Aktenzeichen
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
GG	Grundgesetz
NHK	Normalherstellungskosten
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
zzgl.	zuzüglich

## Die Einheitsbewertung ist verfassungswidrig

Bundesverfassungsgericht fordert Reform .....	10
Wann ist die neue Erklärung abzugeben? .....	12
Diese Anforderungen stellt das Bundesverfassungsgericht .....	14
Fehlende Wertminderung seit 01.01.1964 .....	15
So wirkt sich die Reform auf Mieten aus .....	19
Vielzahl von Möglichkeiten einer Reform der Grundsteuer .....	20
Bisherige Regelungen .....	21

## Bundesverfassungsgericht fordert Reform

Die Reform der Grundsteuer war schon lange überfällig. Das liegt an der veralteten Art, wie die Grundsteuer bislang erhoben wird. Maßgebend sind nach bisherigem Recht die sogenannten Einheitswerte, die sich in den alten Bundesländern – auch heute noch – nach den Wertverhältnissen vom 01.01.1964 richten. Das wäre für sich allein noch nicht unbedingt fatal. Denn wenn alle Grundstücke nach denselben veralteten Wertverhältnissen bewertet werden, resultiert daraus noch kein zwingender Verstoß gegen den Gleichheitssatz nach Art. 3 des Grundgesetzes (GG).

Davon müsste jedoch ausgegangen werden, wenn einzelne Wirtschaftsgüter mit dem alten Einheitswert und andere Wirtschaftsgüter mit dem aktuellen Verkehrswert zu bewerten wären. Das ist bei der Grundsteuer nicht der Fall. Hier werden ausschließlich Grundstücke der Grundsteuer unterworfen. Andere Wirtschaftsgüter unterliegen nicht der Grundsteuer.

Anders ist das beispielsweise bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer. Hier wird die Bereicherung durch einen Erwerb von Todes wegen oder durch eine Schenkung unter Lebenden besteuert, wobei neben Grundstücken auch andere Wirtschaftsgüter übertragen werden. Bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer müssen alle Wirtschaftsgüter mit einer einheitlichen Bemessungsgrundlage bewertet werden.

Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer bereits 1995 festgestellt, dass es gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 GG verstößt, wenn Grundstücke mit den veralteten und niedrigen Einheitswerten und andere Wirtschaftsgüter, zum Beispiel Aktien, mit dem aktuellen Tageskurswert angesetzt werden. Die Einheitswerte gelten daher bei der Erbschaft-/Schenkungssteuer schon lange nicht mehr.

Nun gilt dies auch für die Grundsteuer. Mit dem Urteil vom 18.04.2018 hat es das Bundesverfassungsgericht bei der Grundsteuer abgelehnt, die Einheitswerte nach den Wertverhältnissen vom 01.01.1964 zu verwenden.



**Hinweis:**

Die Urteile des Bundesverfassungsgerichts vom 18.04.2018 (Az. 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14) finden Sie im Bundesgesetzblatt (BGBl.) 2018 Teil I, S. 531.

Im Wesentlichen lassen sich die Kernaussagen des Bundesverfassungsgerichts wie folgt zusammenfassen:

- Die Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke ist seit dem 01.01.2002 unvereinbar mit dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes. Das Datum hat in der Praxis keine Relevanz, weil die Einheitsbewertung zunächst weiter angewendet werden darf.
- Der Gesetzgeber war verpflichtet, spätestens bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit dem Grundgesetz festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden.
- Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31.12.2024 angewandt werden. Damit hat die Finanzverwaltung einen zeitlichen Puffer, um die erheblichen Arbeiten vorzubereiten, damit die neue Grundsteuer lückenlos erhoben werden kann.

Mit den engen zeitlichen Vorgaben stand der Gesetzgeber angesichts der bisher sehr kontrovers geführten Diskussionen zeitlich unter erheblichem Druck. Da von der Reform alle Bürgerinnen und Bürger – entweder als Eigentümer oder als Mieter – betroffen sind, muss die Belastungsentscheidung nicht nur überzeugend begründet werden können, sondern auch den verfassungsrechtlichen Anforderungen standhalten.

Die Grundsteuer hat für die kommunalen Haushalte eine enorme Bedeutung. Nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer stellt die Grundsteuer die drittgrößte Einnahmequelle der Kommunen dar. Das weitgehend stabile

## Die Einheitsbewertung ist verfassungswidrig

Gesamtaufkommen der Grundsteuer A und B betrug im Jahr 2017 bundesweit rund 14 Milliarden Euro.

1

**Wichtig:** Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist die „Grundsteuer A“ zu zahlen. Für Grundstücke des Grundvermögens, wie beispielsweise Einfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke oder Geschäftsgrundstücke, ist die „Grundsteuer B“ zu zahlen.

### Hinweis:

Mit der Reform der Grundsteuer verfolgt der Gesetzgeber keine Veränderung des Grundsteueraufkommens. Das Aufkommen soll somit nicht steigen. Allerdings darf diese Aussage nicht mit „Belastungsneutralität“ verwechselt werden. Denn die in der Einheitsbewertung bestehenden Wertverzerrungen müssen beseitigt werden. Somit haben manche Eigentümer bislang zu viel, andere zu wenig Grundsteuer gezahlt.

## Wann ist die neue Erklärung abzugeben?

Die Erklärung zur Feststellung des neuen Grundsteuerwerts können Sie ab dem 01.07.2022 abgeben. Zuvor muss die Finanzverwaltung die programmtechnischen Leistungen fertigstellen, damit die Erklärungen überhaupt entgegengenommen werden können. Ab dem 01.07.2022 haben Sie bis zum 31.10.2022 Zeit, die Erklärung einzureichen.

Grundsätzlich sollen alle Eigentümer die Erklärung online per ELSTER abgeben. In „Härtefällen“ ist aber auch eine Papiererklärung möglich. Wenn Sie also beispielsweise keinen Computer besitzen, können Sie nicht dazu verpflichtet werden, die Erklärung online abzugeben. Dazu können Sie einen entsprechenden formlosen Antrag stellen.

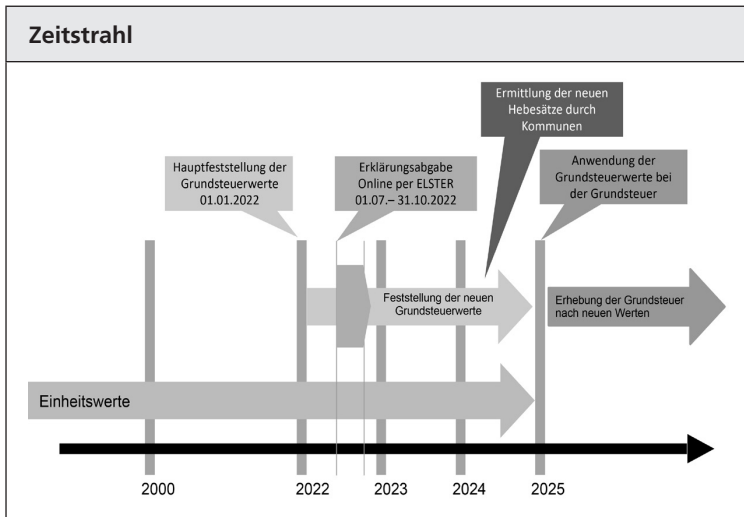
Den Zeitraum, in dem alle Eigentümer von Grundstücken Erklärungen abzugeben haben, hat die Finanzverwaltung am 30.03.2022 öffentlich im Bundessteuerblatt bekannt gemacht. Das wird mit einer Berichterstattung durch die Presse begleitet werden.

Anschließend erhalten Sie einen Bescheid über den neuen Grundsteuerwert auf den 01.01.2022. Auf dieser Grundlage wird der davon abhängige Grundsteuermessbetrag veranlagt. Auch für den Grundsteuermessbetrag erhalten Sie einen Bescheid vom Finanzamt. Dieser wird aber erst ab dem 01.01.2025 wirksam. Erst zum 01.01.2025 werden Sie von der Kommune einen Grundsteuerbescheid erhalten, der die Steuer mit den neuen Bemessungsgrundlagen berechnet.

### Fazit:

Ab dem 01.07.2022 können Sie die Erklärung abgeben. Die dazu erforderlichen Daten sollten Sie möglichst frühzeitig zusammenstellen. Dieser Ratgeber hilft Ihnen dabei.

**Aber:** Falls das Bundesland, in dem Ihr Grundstück liegt, von der Länderöffnungsklausel Gebrauch macht, gilt insoweit ein völlig anderes Grundsteuersystem. Die Finanzverwaltung muss sicherstellen, dass bundesweit alle rund 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten rechtzeitig bewertet werden. Das ist eine Mammutaufgabe.



# Umfang des Grundvermögens

## Wirtschaftliche Einheit

Grundsteuer wird für eine „wirtschaftliche Einheit“ des Grundvermögens festgesetzt. Deshalb muss zunächst bestimmt werden, was eine wirtschaftliche Einheit ist. Der Gesetzgeber nennt die wirtschaftliche Einheit „Grundstück“ – egal, ob es bebaut oder unbebaut ist.

2

Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit ist im Allgemeinen unproblematisch. Wenn Sie beispielsweise ein Einfamilienhaus besitzen, bildet es die wirtschaftliche Einheit, die zu bewerten und für die Grundsteuer festzusetzen ist. Zum Einfamilienhaus und somit zur wirtschaftlichen Einheit gehört alles, was Sie bei einem Verkauf üblicherweise zusammen mit dem Einfamilienhaus verkaufen.

Gehört zum Einfamilienhaus beispielsweise eine kleine angrenzende Fläche von wenigen Quadratmetern, die nicht gesondert bebaut oder verkauft werden kann, bildet es zusammen mit dem Einfamilienhaus eine einzige wirtschaftliche Einheit. Das gilt auch dann, wenn das Katasteramt eine eigene Flurstücksnummer vergibt.

Der Umfang der wirtschaftlichen Einheit beantwortet also auch die Frage, was genau bewertet werden soll.

### Hinweis:

Sie können davon ausgehen, dass die künftig vom Finanzamt zu bestimmende wirtschaftliche Einheit mit der Entscheidung übereinstimmt, die bereits im Rahmen der Einheitsbewertung nach den Wertverhältnissen vom 01.01.1964 festgelegt wurde.

Allerdings ist zu beachten, dass ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen in die wirtschaftliche Einheit Grundstück einzubeziehen ist, wenn der Anteil zusammen mit dem Grundstück genutzt wird. Hierbei handelt es sich

zum Beispiel um gemeinschaftliche Hofflächen oder Garagen, die zusammen mit einem Einfamilienhaus genutzt werden.

Als Grundstück und damit als wirtschaftliche Einheit gelten aufgrund der gesetzlichen Vorgabe auch:

- das Erbbaurecht zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück
- ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zusammen mit dem dazugehörenden Grund und Boden
- jedes Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- beim Wohnungserbbaurecht und beim Teilerbbaurecht das Erbbaurecht zusammen mit dem belasteten Grund und Boden

**Wichtig:** Grundsteuerwerte werden nur für inländischen Grundbesitz festgestellt. Für ausländische Grundstücke ist keine Grundsteuer zu entrichten.

Zusätzlich hängt die konkrete Bewertung von der Zugehörigkeit zu einer der beiden gesetzlich vorgegebenen Vermögensarten ab. Das Bewertungsgesetz unterscheidet insoweit zwei Vermögensarten:

- Land- und forstwirtschaftliches Vermögen
- Grundvermögen

## Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

Die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nennt der Gesetzgeber „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“.

Zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört der klassische Bauernhof mit Scheunen, Wirtschaftsgebäuden und Ställen einschließlich der dazu gehörenden Ländereien.

Die Wohnung des Betriebsinhabers gehört nach der Grundsteuerreform nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Der Grund: Die modernen Bewirtschaftungsformen

**Hinweis:**

Die Wertzahl hat die Funktion, den Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Die Marktanpassung erfolgt im typisierten Sachwertverfahren durch gesetzlich vorgegebene Wertzahlen. Die Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke ergeben sich aus der nachfolgend abgedruckten Anlage 43 zum Bewertungsgesetz:

Vorläufiger Sachwert		Bodenrichtwert		
		bis 100 EUR/m <sup>2</sup>	bis 300 EUR/m <sup>2</sup>	über 300 EUR/m <sup>2</sup>
bis	500.000 EUR	0,80	0,90	1,00
	750.000 EUR	0,75	0,85	0,95
	1.000.000 EUR	0,70	0,80	0,90
	1.500.000 EUR	0,65	0,75	0,85
	2.000.000 EUR	0,60	0,70	0,80
	3.000.000 EUR	0,55	0,65	0,75
über	3.000.000 EUR	0,50	0,60	0,70

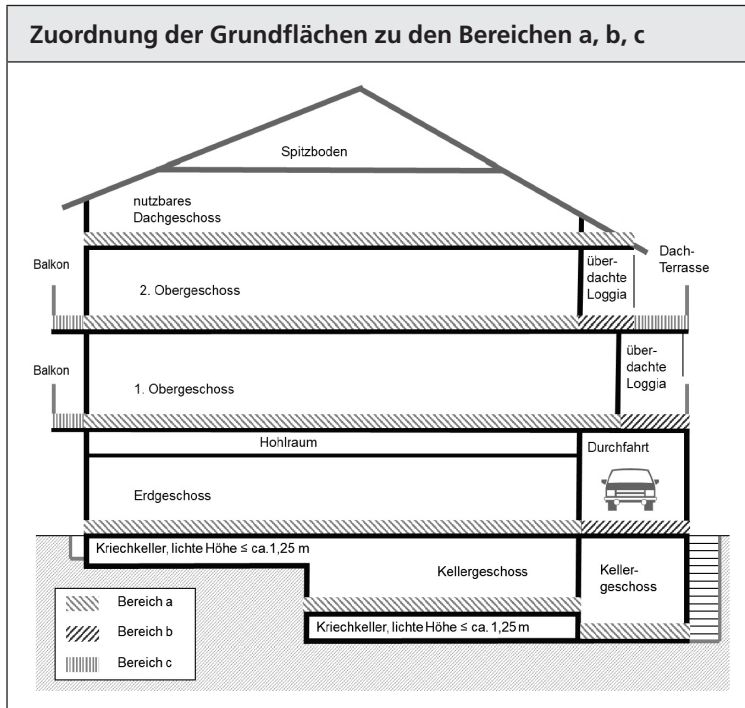
5

**Brutto-Grundfläche**

Vielen Bürgerinnen und Bürgern wird die Brutto-Grundfläche nicht geläufig sein. Dennoch ist es eine Größe, die standardmäßig bei der Bewertung von Grundstücken im Sachwertverfahren für Zwecke der Erbschaft-/Schenkungsteuer verwendet wird.

In der Praxis kann die Brutto-Grundfläche den Berechnungen des Architekten entnommen werden. Diese werden bei Gebäuden jüngeren Baujahrs regelmäßig vorliegen. Fehlt eine entsprechende Berechnung, muss die Brutto-Grundfläche nach DIN 277 erfolgen.

Was im Einzelnen zur Brutto-Grundfläche gehört, ergibt sich aus der nachstehenden Zeichnung:



### Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

## Berechnungsbeispiele

<b>Ermittlung des Rohertrags bei Ein-/Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum</b>	
<b>Berechnung des Reinertrags</b>	
Rohertrag	13.224 EUR
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter des Gebäudes (2022–2018 = 4 Jahre) Restnutzungsdauer	76 Jahre
Mindestrestnutzungsdauer	24 Jahre
Ansatz Restnutzungsdauer	76 Jahre
Bewirtschaftungskosten Pauschalsatz	18 %
Ansatz Bewirtschaftungskosten (Pauschalsatz x Rohertrag)	2.381 EUR
Reinertrag	10.843 EUR
<b>Berechnung des abgezinsten Bodenwerts</b>	
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Vervielfältiger	33,88
Barwert des Reinertrags	367.360 EUR
Bodenrichtwert	200 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	76 Jahre
Abzinsungsfaktor	0,1531
Grundstücksfläche	500 m <sup>2</sup>
Abgezinster Bodenwert	15.310 EUR
<b>Berechnung des Grundsteuerwerts</b>	
Barwert des Reinertrags aller Gebäude	367.360 EUR
Abgezinster Bodenwert	15.310 EUR
Summe	382.670 EUR
Mindestwert	75.000 EUR
<b>Grundsteuerwert (abgerundet)</b>	<b>382.600 EUR</b>



## Geschäftsgrundstück – Büro

### Sachverhalt

Grundstücksfläche:	1.500 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	300 EUR/m <sup>2</sup>
Baujahr:	2003
Brutto-Grundfläche:	1.000 m <sup>2</sup>

### Grundsteuerberechnung

Berechnung des Gebäudenormalherstellungswerts	
Brutto-Grundfläche (BGF)	1.000 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten	<b>1.071 EUR/m<sup>2</sup> (BGF)</b>
Anpassungsfaktor Baupreisindex	148,6
Gebäudenormalherstellungswert	1.591.506 EUR
Berechnung des vorläufigen Gebäudesachwerts	
Alter des Gebäudeteils	19 Jahre
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudeteils	60 Jahre
Alterswertminderung	32 %
Max. Alterswertminderung	70 %
Alterswertminderung	503.977 EUR
Vorläufiger Gebäudesachwert je Gebäudeteil	1.087.529 EUR
Berechnung des Bodenwerts	
Grundstücksfläche	1.500 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	300 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenwert	450.000 EUR
Berechnung des Grundsteuerwerts	
Vorläufiger Grundstückssachwert	1.537.529 EUR
Wertzahl	0,7
<b>Grundsteuerwert (nicht abgerundet)</b>	<b>1.076.200 EUR</b>

## Stichwortverzeichnis

**A**  
 Abbruchverpflichtung 49, 95  
 Abzinsungsfaktor 71, 74  
 Allgemeinverfügung 159  
 Alterswertminderung 94  
 Äquivalenzprinzip 20, 107  
 Auffangregelung 39  
 Aufkommensneutralität 119  
 Außenanlagen 45, 101  
 Außenmaß 99  
 Außenstellplätze 101  
 Außentreppen 98

**B**  
 Balkone 98  
 Barwert 45  
 Baudenkmäler 157  
 Bauernhof 25  
 Baugenehmigung 158  
 Baujahr 94  
 Baulandmobilisierung 154, 158  
 Baunebenkosten 88  
 Baupreisindex 87  
 Baupreisindizes 93  
 Baureife Grundstücke 158  
 Bauwerk 45  
 Bebaute Grundstücke 44, 108  
 Bebauungsplan 26  
 Belastungsvergleich 120  
 Bemessungsgrundlage 107  
 Benutzbares Gebäude 36  
 Benutzbarkeit 36  
 Betriebsinhaber 25  
 Betriebskosten 70  
 Betriebskostenverordnung 19  
 Betriebsvorrichtungen 44, 45  
 Bewertungsgrundlagen 21  
 Bewertungsstichtage 93  
 Bewertungsverfahren 28, 32

Bewirtschaftungskosten 46, 70  
 Bodenrichtwert 38  
 Bodenrichtwertzone 38, 39, 41  
 Bodenwert 38, 87  
 Brutto-Grundfläche 96

**D**  
 Dachflächen 98  
 Denkmäler 154  
 Denkmalschutz 157

**E**  
 Einfamilienhäuser 28, 29  
 Einfriedung 101  
 Einheitsbewertung 11, 16  
 Einheitswert 10  
 Einheitswertbescheid 18  
 Einkommensteuer 11  
 Einspruch 29, 122  
 ELSTER 12  
 Erbbauberechtigte 103  
 Erbbaurecht 25, 103  
 Erbbaurechtsgrundstück 25  
 Erbschaft-/Schenkungsteuer 10  
 Erklärung 12  
 Erklärungsabgabe 123  
 Ersatzbemessungsgrundlage 16  
 Erschließung 101  
 Ertragswertverfahren 28, 32, 33

**F**  
 Feststellungsbescheid 29  
 Finanzamt 18, 29  
 Flächenmodell 106  
 Flurstück 26, 27  
 Flurstücksgrenzen 41  
 Flurstücksnummer 24  
 Folgebescheid 29  
 Freilegungskosten 82

- G**arage 27  
 Garagengrundstück 27  
 Garten 26  
 Gebäudealter 88  
 Gebäudeart 87, 97  
 Gebäudebestandteil 45  
 Gebäudemerkmale 45  
 Gebäudesachwert 87  
 Gemeindeanteil 11  
 Gemeindebezogene Einordnung 69  
 Gemischt genutzte Grundstücke 29, 30  
 Gesamtnutzungsdauer 46, 48, 94  
 Gesamtwert 103  
 Geschäftsgrundstücke 29, 30  
 Geschosse 100  
 Gewerbe 45  
 Gewerbesteuer 11  
 Gewöhnliche Herstellungskosten 87  
 Gleichheitssatz 16  
 Grundbuch 37  
 Grundbuchblatt 26  
 Grundlagenbescheid 122  
 Grundlagencharakter 29  
 Grundrissebenen 97  
 Grundsteuer A 12, 158  
 Grundsteuer B 12, 158  
 Grundsteuerbescheid 29  
 Grundsteuer C 158  
 Grundsteuererhebung 16  
 Grundsteuerhebesätze 107  
 Grundsteuermessbetrag 13, 154  
 Grundsteuermessbetragsbescheid 18  
 Grundsteuermesszahl 119, 154  
 Grundsteuervergünstigung 156  
 Grundsteuerwert 45, 84, 122, 154  
 Grundstück 24  
 Grundstücksarten 14, 28  
 Grundstücksfläche 37  
 Grundstücksmerkmale 38  
 Grund und Boden 25, 82  
 Grundvermögen 17, 24, 26  
**H**auptfeststellung 21, 122  
 Hauptfeststellungszeitpunkt 87  
 Hauptfeststellungszeitraum 93  
 Hebesatz 18, 159  
 Herstellungskosten 33  
**I**nstandhaltungskosten 70  
**K**apitalisierter Reinertrag 46  
 Katasteramt 24  
 Kellerschächte 98  
 Kernsanierung 94  
 Kommune 18, 106  
 Kostenübernahme 70  
 Kriechkeller 98  
**L**and- und Forstwirtschaft 16  
 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen 25  
 Leistungsfähigkeitsprinzip 20  
 Liegenschaftszinssatz 49, 74  
 Liquidationsfälle 82  
 Listenmiete 59  
**M**ehrfache Verwendung 21  
 Mietausfallwagnis 70  
 Mietniveaustufen 59, 68  
 Mietwohngrundstück 27, 28, 30  
 Mindestrestnutzungsdauer 48  
 Mindestwert 82, 95  
 Modernisierung 49, 94  
**N**ebenkosten 19  
 Nettokaltmiete 58

- Nichtwohngebäude 84  
Normalherstellungskosten 87, 98, 101  
**Ö**ffentliche Förderung 154  
Öffnungsklausel 106  
**P**rivatautonomie 103  
**R**echtsbehelfsfrist 122  
Reinertrag 45  
Restnutzungsdauer 46, 74  
Rohrertrag 46, 58  
**S**achwertverfahren 28, 32, 33, 84  
Selbstständig nutzbare Teilfläche 82  
Sonstige bebaute Grundstücke 29, 30  
Spitzboden 98  
Steuerbescheid 19  
Steuermesszahl 123, 154  
**T**eileigentum 29, 30, 48  
Teilerbbaurecht 25  
Teilungserklärung 28  
**U**mlagen 70  
Umsatzsteuer 88  
Unbebaute Fläche 26  
Unbebaute Grundstücke 36, 108  
**V**ereinfachungsregel 99  
Verkehrswerte 14  
Verkehrswertniveau 14  
Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer 94  
Verteilungsschlüssel 20  
Verwaltungskosten 70  
**W**erteinschätzung 33  
Wertermittlung 37  
Wertminderung 15, 94  
Wertzahl 95  
Wiedervereinigung 16  
Wirtschaftliche Einheit 24  
Wirtschaftsgüter 10  
Wohnfläche 19, 58, 68  
Wohnung 31  
Wohnungsbaugesellschaft 156  
Wohnungseigentum 28, 30  
Wohnungseigentumsgesetz 25  
Wohnungserbbaurecht 25  
**Z**onen 39  
Zumutbarkeit 36  
Zweifamilienhäuser 28, 29  
Zwischendecke 98