

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	VII
Erster Teil: Bewertungsvorschriften	VII
Zweiter Teil: Grundsteuer-Vorschriften	XXIII
Dritter Teil: Abweichendes Landesrecht	XXVI
Stichwortverzeichnis	XXVII
Abkürzungsverzeichnis.....	XXVIII

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	10

Zweiter Teil: Besondere Bewertungsvorschriften

§ 17	Geltungsbereich.....	11
§ 18	Vermögensarten.....	11

Erster Abschnitt: Einheitsbewertung

A. Allgemeines

§ 19	(weggefallen).....	12
§ 20	Abweichende Feststellung von Besteuerungsgrundlagen aus Billigkeitsgründen	12
§§ 21 bis 29	(weggefallen).....	12
§ 30	Abrundung.....	12
§ 31	Bewertung von ausländischem Sachvermögen.....	12
§ 32	(weggefallen).....	12

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§§ 33
bis 49 (weggefallen) 13

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§§ 50
bis 52 (weggefallen) 13

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§§ 53
bis 55 (weggefallen) 13

c) Weinbauliche Nutzung

§§ 56
bis 58 (weggefallen) 13

d) Gärtnerische Nutzung

§§ 59
bis 61 (weggefallen) 13

e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

§ 62 (weggefallen) 13

III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

§§ 63
bis 67 (weggefallen) 13

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

§§ 68
und 69 (weggefallen) 14
§ 70 Grundstück 14
§ 71 (weggefallen) 14

II. Unbebaute Grundstücke

§§ 72
und 73 (weggefallen) 14

III. Bebaute Grundstücke

a) Begriff und Bewertung

§§ 74
bis 77 (weggefallen) 14

b) Verfahren

1. Ertragswertverfahren

§§ 78
bis 82 (weggefallen) 14

2. Sachwertverfahren

§§ 83
bis 90 (weggefallen) 14

IV. Sondervorschriften

§§ 91
bis 94 (weggefallen) 14

D. Betriebsvermögen

§ 95	Begriff des Betriebsvermögens	15
§ 96	Freie Berufe	15
§ 97	Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen	16
§ 98	(weggefallen)	17
§ 98a	(weggefallen)	17
§ 99	Betriebsgrundstücke	17
	ErbStR R B 99 Betriebsgrundstücke	17
§§ 100		
bis 102	(weggefallen)	17
§ 103	Schulden und sonstige Abzüge.	17
§§ 104		
bis 108	(weggefallen)	18
§ 109	Bewertung	18
§ 109a	(weggefallen)	18

Zweiter Abschnitt: Sondervorschriften und Ermächtigungen

§§ 110		
bis 120	(weggefallen)	18
§ 121	Inlandsvermögen	18
§ 121a	(weggefallen)	19
§ 121b	(weggefallen)	19
§ 122	(weggefallen)	19
§ 123	Ermächtigungen.	19
§ 124	(weggefallen)	19

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

A. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§§ 125		
bis 128	(weggefallen)	19

B. Grundvermögen

§§ 129		
bis 133	(weggefallen)	19

C. Betriebsvermögen

§§ 134		
bis 137	(weggefallen)	20

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

A. Allgemeines

§§ 138		
und 139	(weggefallen)	20

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§§ 140		
bis 144	(weggefallen)	20

C. Grundvermögen

I. Unbebaute Grundstücke

§ 145	(weggefallen)	20
-------	---------------------	----

II. Bebaute Grundstücke

§§ 146
bis 150 (weggefallen)..... 20

Fünfter Abschnitt: Gesonderte Feststellungen

§ 151 Gesonderte Feststellungen 21

ErbStR R B 151.1 Durchführung eines Feststellungsverfahrens 22

R B 151.2 Gesonderte Feststellung von Grundbesitzwerten nach § 151 BewG 23

R B 151.3 Benennung des Erbschaftsteuerfinanzamts und des Erblassers/
Schenkern..... 26

R B 151.4 Gesonderte Feststellung des Werts des Betriebsvermögens oder
des Anteils am Betriebsvermögen 27

R B 151.5 Gesonderte Feststellung des Werts nicht notierter Anteile an
Kapitalgesellschaften 27

R B 151.6 Gesonderte Feststellung des Werts von Genossenschaften 27

R B 151.7 Gesonderte Feststellung bei vermögensverwaltenden
Gemeinschaften/Gesellschaften 27

R B 151.8 Basiswert 28

R B 151.9 Nachrichtliche Angaben zu den Feststellungen nach § 151 Absatz 1
Satz 1 Nummer 2 und 3 BewG..... 29

R B 151.10 Mitteilungen der Betriebsfinanzämter 30

§ 152 Örtliche Zuständigkeit..... 31

ErbStR R B 152 Örtliche Zuständigkeit..... 31

§ 153 Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist 32

ErbStR R B 153 Erklärungspflicht..... 32

§ 154 Beteiligte am Feststellungsverfahren..... 34

ErbStR R B 154 Beteiligte am Feststellungsverfahren und Bekanntgabe des
Feststellungsbescheids 34

§ 155 Rechtsbehelfsbefugnis 38

ErbStR R B 155 Rechtsbehelfsbefugnis 38

§ 156 Außenprüfung 38

ErbStR R B 156 Außenprüfung 38

Sechster Abschnitt: Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz,
von nicht notierten Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Betriebsvermögen
für die Erbschaftsteuer ab 1. Januar 2009

A. Allgemeines

§ 157 Feststellung von Grundbesitzwerten, von Anteilswerten und von Betriebsvermögens-
werten..... 39

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 158 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens 40

ErbStR R B 158.1 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens 41

R B 158.2 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
vom Betriebsvermögen..... 42

R B 158.3 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
vom Grundvermögen 43

R B 158.4 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
vom übrigen Vermögen..... 43

§ 159	Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen	44
	ErbStR R B 159 Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen . . .	44
§ 160	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	47
	ErbStR R B 160.1 Wirtschaftsteil	48
	R B 160.2 Landwirtschaftliche Nutzung	49
	R B 160.3 Forstwirtschaftliche Nutzung	50
	R B 160.4 Weinbauliche Nutzung	50
	R B 160.5 Gärtnerische Nutzung	51
	R B 160.6 Nutzungsteile Gemüsebau sowie Blumen- und Zierpflanzenbau	51
	R B 160.7 Nutzungsteil Obstbau	51
	R B 160.8 Nutzungsteil Baumschulen	52
	R B 160.9 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	52
	R B 160.10 Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	52
	R B 160.11 Imkerei	53
	R B 160.12 Wanderschäferei	53
	R B 160.13 Saatzucht	53
	R B 160.14 Pilzanbau	53
	R B 160.15 Nützlinge	54
	R B 160.16 Weihnachtsbaumkulturen	54
	R B 160.17 Besamungsstationen	54
	R B 160.18 Nebenbetriebe	54
	R B 160.19 Abbau land	54
	R B 160.20 Geringstland	55
	R B 160.21 Betriebswohnungen	55
	R B 160.22 Wohnteil	55
§ 161	Bewertungsstichtag	57
	ErbStR R B 161 Bewertungsstichtag	57
§ 162	Bewertung des Wirtschaftsteils	57
	ErbStR R B 162 Bewertung des Wirtschaftsteils	57
§ 163	Ermittlung der Wirtschaftswerte	59
	ErbStR R B 163 Ermittlung der Wirtschaftswerte	60
§ 164	Mindestwert	74
	ErbStR R B 164 Ermittlung des Mindestwerts	74
§ 165	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert	82
	ErbStR R B 165 Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert	82
§ 166	Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert	83
	ErbStR R B 166 Liquidationswert	83
§ 167	Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils	86
	ErbStR R B 167.1 Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils	86
	R B 167.2 Ermäßigungen für Besonderheiten	89
	R B 167.3 Öffnungsklausel für die Betriebswohnungen und den Wohnteil .	90
§ 168	Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	92
	ErbStR R B 168 Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft . . .	92

II. Besonderer Teil

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 169	Tierbestände	95
§ 170	Umlaufende Betriebsmittel	95

b) Forstwirtschaftliche Nutzung			
§ 171	Umlaufende Betriebsmittel		96
§ 172	Abweichender Bewertungsstichtag		96
c) Weinbauliche Nutzung			
§ 173	Umlaufende Betriebsmittel		96
d) Gärtnerische Nutzung			
§ 174	Abweichende Bewertungsverhältnisse		96
e) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen			
§ 175	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen		96
C. Grundvermögen			
I. Allgemeines			
§ 176	Grundvermögen		97
	ErbStR R B 176.1	Begriff des Grundvermögens	97
	R B 176.2	Grundstück	98
§ 177	Bewertung		99
	AEBew		
	JStG2022 Rz. 2–7	Bewertungsmaßstab (R B 177 ErbStR 2019)	99
	ErbStR R B 177	Bewertungsmaßstab	100
II. Unbebaute Grundstücke			
§ 178	Begriff der unbebauten Grundstücke		102
	ErbStR R B 178	Begriff des unbebauten Grundstücks	102
§ 179	Bewertung der unbebauten Grundstücke		104
	ErbStR R B 179.1	Bewertung von unbebauten Grundstücken	104
	R B 179.2	Ansatz der Bodenrichtwerte	104
	R B 179.3	Ansatz des Bodenwerts	108
III. Bebaute Grundstücke			
§ 180	Begriff der bebauten Grundstücke		110
	ErbStR R B 180	Begriff des bebauten Grundstücks	110
§ 181	Grundstücksarten		111
	AEBew		
	JStG2022 Rz. 8–10	Grundstücksarten (R B 181.1 ErbStR 2019)	111
	ErbStR R B 181.1	Grundstücksarten	113
	R B 181.2	Wohnungs- und Teileigentum	114
§ 182	Bewertung der bebauten Grundstücke		116
	ErbStR R B 182	Zuordnung zu den Bewertungsverfahren	116
§ 183	Bewertung im Vergleichswertverfahren		118
	AEBew		
	JStG2022 Rz. 11–14	Vergleichswertverfahren (R B 183 ErbStR 2019)	118
	ErbStR R B 183	Vergleichswertverfahren	119
§ 184	Bewertung im Ertragswertverfahren		122
	AEBew		
	JStG2022 Rz. 15–17	Allgemeine Grundsätze des Ertragswertverfahrens (R B 184 ErbStR 2019)	122
	ErbStR R B 184	Allgemeine Grundsätze des Ertragswertverfahrens	124

§ 185	Ermittlung des Gebäudeertragswerts	125
	ErbStR R B 185.1 Bodenwertverzinsung	125
	R B 185.2 Vervielfältiger	126
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 18–23 Restnutzungsdauer (R B 185.3 ErbStR 2019).....	126
	ErbStR R B 185.3 Restnutzungsdauer	130
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 24–30 Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (R B 185.4 ErbStR 2019)	132
	ErbStR R B 185.4 Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	133
§ 186	Rohertrag des Grundstücks	136
	ErbStR R B 186.1 Rohertrag	136
	R B 186.2 Betriebskosten	138
	R B 186.3 Vermietung zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken.....	138
	R B 186.4 Ansatz der üblichen Miete	138
	R B 186.5 Ermittlung der üblichen Miete	139
§ 187	Bewirtschaftungskosten	141
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 31–38 Bewirtschaftungskosten (R B 187 ErbStR 2019)	141
	ErbStR R B 187 Bewirtschaftungskosten	143
§ 188	Liegenschaftszinssatz	144
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 39–41 Liegenschaftszinssatz (R B 188 ErbStR 2019).....	144
	ErbStR R B 188 Liegenschaftszinssatz	145
§ 189	Bewertung im Sachwertverfahren	146
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 42–44 Allgemeine Grundsätze des Sachwertverfahrens (R B 189 ErbStR 2019).....	146
	ErbStR R B 189 Allgemeine Grundsätze des Sachwertverfahrens	149
§ 190	Ermittlung des Gebäudesachwerts	154
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 45 Durchschnittliche Herstellungskosten	154
	Rz. 46–48 Regelherstellungskosten (R B 190.1 ErbStR 2019)	155
	ErbStR R B 190.1 Regelherstellungskosten	155
	R B 190.2 Gebäudeart	155
	R B 190.3 Gebäudestandard	156
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 49–50 Baupreisindex (R B 190.4 ErbStR 2019).....	158
	ErbStR R B 190.4 Baupreisindex	158
	R B 190.6 Brutto-Grundfläche	159
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 51 Regionalfaktor	161
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 52–56 Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung R B 190.7 ErbStR 2019).....	161
	ErbStR R B 190.7 Alterswertminderung	162
	AEBew	
	JStG2022 Rz. 57–59 Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (R B 190.8 ErbStR 2019)	166

	ErbStR R B 190.8 Grundstück mit mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	166
	AEbew	
	JStG2022 Rz. 60–61 Besonders werthaltige Außenanlagen (R B 190.5 ErbStR 2019)	167
	ErbStR R B 190.5 Besonders werthaltige Außenanlagen	168
§ 191	Wertzahlen	170
	AEbew	
	JStG2022 Rz. 62–64 Wertzahlen (R B 191 ErbStR 2019).	170
	ErbStR R B 191 Wertzahlen	171
IV. Sonderfälle		
§ 192	Bewertung in Erbbaurechtsfällen	172
	ErbStR R B 192.1 Begriff des Erbbaurechts.	172
	R B 192.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen	172
§ 193	Bewertung des Erbbaurechts	173
	AEbew	
	JStG2022 Rz. 65–76 Bewertung des Erbbaurechts (R B 193 ErbStR 2019)	174
	ErbStR R B 193 Bewertung des Erbbaurechts	181
§ 194	Bewertung des Erbbaugrundstücks	188
	AEbew	
	JStG2022 Rz. 77–85 Bewertung des Erbbaugrundstücks (R B 194 ErbStR 2019)	189
	ErbStR R B 194 Bewertung des Erbbaugrundstücks (belastetes Grundstück)	194
§ 195	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	197
	AEbew	
	JStG2022 Rz. 86–88 Gebäude auf fremdem Grund und Boden (R B 195.1 ErbStR 2019)	198
	ErbStR R B 195.1 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	198
	AEbew	
	JStG2022 Rz. 89–103 Wertermittlung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden und belasteten Grundstücken (R B 195.2 ErbStR 2019)	199
	ErbStR R B 195.2 Wertermittlung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden und belasteten Grundstücken	205
§ 196	Grundstücke im Zustand der Bebauung.	209
	ErbStR R B 196.1 Grundstücke im Zustand der Bebauung.	209
	R B 196.2 Wertermittlung bei Grundstücken im Zustand der Bebauung	210
§ 197	Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	213
	ErbStR R B 197 Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz	213
V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts		
§ 198	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	214
	ErbStR R B 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	216
D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen		
§ 199	Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens	218
§ 200	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	218
§ 201	Ermittlung des Jahresertrags	218
§ 202	Betriebsergebnis	219
§ 203	Kapitalisierungsfaktor	220
§§ 204 bis 217	(unbesetzt)	220

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

A. Allgemeines

§ 218	Vermögensarten.....	221
	AEbewGrSt 2025 A 218 Vermögensarten.....	222
§ 219	Feststellung von Grundsteuerwerten.....	222
	AEbewGrSt 2025 A 219 Feststellung von Grundsteuerwerten.....	222
§ 220	Ermittlung der Grundsteuerwerte.....	223
	AEbewGrSt 2025 A 220.1 Ermittlung der Grundsteuerwerte.....	223

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 232	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	241
§ 233	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	241
§ 234	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	242

§ 235	Feststellungszeitpunkt.....	243
§ 236	Bewertungsgrundsätze	243
§ 237	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	243
§ 238	Zuschläge zum Reinertrag	244
§ 239	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	245
§ 240	Kleingartenland und Dauerkleingartenland.....	245
II. Besondere Vorschriften		
a) Landwirtschaftliche Nutzung		
§ 241	Tierbestände.....	246
b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen		
§ 242	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.....	247
C. Grundvermögen		
I. Allgemeines		
§ 243	Begriff des Grundvermögens	248
	AEbewGrSt 2025 A 243.1 Begriff des Grundvermögens	250
	AEbewGrSt 2025 A 243.2 Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen von den Betriebs-	
	grundstücken der öffentlichen Verkehrsunternehmen	251
§ 244	Grundstück.....	253
	AEbewGrSt 2025 A 244.1 Grundstück.....	253
	A 244.2 Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit bei Betriebs-	
	grundstücken der öffentlichen Verkehrsunternehmen ..	254
§ 245	Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	255
	AEbewGrSt 2025 A 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	255
II. Unbebaute Grundstücke		
§ 246	Begriff der unbebauten Grundstücke.....	255
	AEbewGrSt 2025 A 246 Begriff der unbebauten Grundstücke.....	256
§ 247	Bewertung der unbebauten Grundstücke.....	257
	AEbewGrSt 2025 A 247.1 Bewertung der unbebauten Grundstücke; Allgemeines .	258
	A 247.2 Ansatz der Bodenrichtwerte	258
	A 247.3 Ansatz des Bodenwerts nach § 247 Absatz 3 BewG	259
III. Bebaute Grundstücke		
§ 248	Begriff der bebauten Grundstücke	261
	AEbewGrSt 2025 A 248 Begriff der bebauten Grundstücke	261
§ 249	Grundstücksarten.....	262
	AEbewGrSt 2025 A 249.1 Grundstücksarten; Abgrenzung	263
	A 249.2 Grundstücksart Einfamilienhäuser.....	265
	A 249.3 Grundstücksart Zweifamilienhäuser	265
	A 249.4 Grundstücksart Mietwohngrundstück	265
	A 249.5 Grundstücksart Wohnungseigentum	266
	A 249.6 Grundstücksart Teileigentum	267
	A 249.7 Grundstücksart Geschäftsgrundstück	267
	A 249.8 Grundstücksart gemischt genutztes Grundstück.....	267
	A 249.9 Grundstücksart sonstiges bebautes Grundstück	267
	A 249.10 Wohnungsbegriff.....	267

V. Ermächtigungen

§ 263	Ermächtigungen.....	295
	AEbewGrSt 2025 A 263 Ermächtigungen.....	295

Dritter Teil: Schlussbestimmungen

§ 264	Bekanntmachung.....	296
	AEbewGrSt 2025 A 264 Bekanntmachung.....	296
§ 265	Anwendungsvorschriften	296
	AEbewGrSt 2025 A 265 Anwendungsvorschriften	297
§ 266	Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils.....	297
	AEbewGrSt 2025 A 266.1 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils; Allgemeines	298
	A 266.2 Übergangsregelungen (§ 266 Absatz 3 BewG).....	298

Anlagen (BewG)

Anlagen	1 bis 9 (weggefallen)	301
Anlage 9a	Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro	302
Anlagen	10 bis 13 (weggefallen).	305
Anlage 14	Landwirtschaftliche Nutzung	306
Anlage 15	Forstwirtschaftliche Nutzung	321
Anlage 15a	Forstwirtschaftliche Nutzung	322
Anlage 16	Weinbauliche Nutzung	323
Anlage 17	Gärtnerische Nutzung	324
Anlage 18	Sondernutzungen.	325
Anlage 19	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf	326
Anlage 20	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	328
Anlage 21	Vervielfältiger (zu § 185 Absatz 3 Satz 1, § 193 Absatz 4 Satz 1, § 194 Absatz 5 Satz 1 und § 195 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 7 Satz 1)	329
Anlage 22	Gesamtnutzungsdauer (zu § 185 Absatz 3 Satz 3, § 190 Absatz 6 Satz 1 und 2)	335
Anlage 23	Bewirtschaftungskosten (zu § 187 Absatz 2 und 3)	336
Anlage 24	Regelherstellungskosten (zu § 190 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 und Anlage 23) . .	337
Anlage 25	Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Absatz 1 Nummer 1 und Wohnungseigentum nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 sowie Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 bis 6 (zu § 191 Satz 2).	354
Anlage 26	Abzinsungsfaktoren (zu § 193 Absatz 5 Satz 3, § 194 Absatz 4 Satz 1 sowie § 195 Absatz 4 Satz 3 und Absatz 6 Satz 1)	355
Anlage 27	Landwirtschaftliche Nutzung (zu § 237 Absatz 2)	362
Anlage 28	Forstwirtschaftliche Nutzung (zu § 237 Absatz 3)	363
Anlage 29	Weinbauliche Nutzung (zu § 237 Absatz 4)	366
Anlage 30	Gärtnerische Nutzung (zu § 237 Absatz 5)	367
Anlage 31	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland (zu § 237 Absatz 6 und 7).	368
Anlage 32	Hofstellen (zu § 237 Absatz 8)	369
Anlage 33	Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände (zu § 238 Absatz 2)	370
Anlage 34	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf (zu § 241 Absatz 5)	371
Anlage 35	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit (zu § 241 Absatz 5)	373
Anlage 36	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1) .	374
Anlage 37	Vervielfältiger (zu § 253 Absatz 2).	376
Anlage 38	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4)	382
Anlage 39	Ermittlung des Rohertrags (zu § 254)	383
Anlage 40	Bewirtschaftungskosten (zu § 255)	388
Anlage 41	Abzinsungsfaktoren (zu § 257 Absatz 2).	389
Anlage 42	Normalherstellungskosten (zu § 259 Absatz 1).	395
Anlage 43	Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 (zu § 260) .	397

Anlagen

Anlage 014.1¹⁾ a) BMF-Schreiben vom 21. Oktober 2025 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2026**. 398

b) BMF-Schreiben vom 9. Dezember 2024 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2025** 401

c) BMF-Schreiben vom 1. Dezember 2023 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2024**. 404

d) BMF-Schreiben vom 14. November 2022 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2023**. 407

e) BMF-Schreiben vom 4. Oktober 2021 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2022**. 410

f) BMF-Schreiben vom 28. Oktober 2020 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2021**. 413

g) BMF-Schreiben vom 2. Dezember 2019 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2020**. 416

h) BMF-Schreiben vom 22. November 2018 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2019**. 419

i) BMF-Schreiben vom 28. November 2017 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2018**. 422

j) BMF-Schreiben vom 4. November 2016 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2017**. 422

k) BMF-Schreiben vom 2. Dezember 2015 zur **Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2016**. 426

Anlage 151.1 Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15. Juni 2016 betr. **Feststellung nach § 151 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BewG sowie § 13a Abs. 1a ErbStG und § 13b Abs. 2a ErbStG im Fall einer Erbengemeinschaft** . . . 430

Anlage 151.2 Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 26. September 2022 betr. **Feststellungen nach § 151 Absatz 1 Satz 1 BewG und Feststellungen nach § 13a Absatz 4, Absatz 9a und § 13b Absatz 10 ErbStG in Vermächtnisfällen**; Folgen der BFH-Urteile vom 16. März 2021 – II R 3/19 – und vom 6. Mai 2021 – II R 34/18 – 431

Anlage 154.1 Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 14. März 2016 betr. **Anwendung des § 154 Abs. 1 BewG i. d. F. des Steueränderungsgesetzes 2015**. 435

Anlage 176.1 **Bürgerliches Gesetzbuch** - Auszug 438

Anlage 176.2 Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder betr. **Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen** vom 5. Juni 2013. 441

Anlage 179.1 Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 6. März 2024 betr. **Bewertung von Grundstücken mit Windkraftanlagen oder Freiflächen-Fotovoltaikanlagen**; Bestimmung des Bodenwertes gem. § 179 BewG 468

1) Anlage Paragraph, laufende Nummer.

Anlage 181.1	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV –) vom 12. Oktober 1990	470
Anlage 181.2	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV) vom 25. November 2003	475
Anlage 181.3	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)	477
Anlage 186.1	Verordnung zur Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003	492
Anlage 187.1	a) BMF-Schreiben vom 14. Januar 2026 betr. Ermittlung der Bewirt- schaftungskosten nach § 187 BewG; Verbraucherpreisindizes für Deutschland zur Anpassung der Basiswerte für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung aus Anlage 23 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2026	495
	b) BMF-Schreiben vom 20. Januar 2025 betr. Ermittlung der Bewirt- schaftungskosten nach § 187 BewG; Verbraucherpreisindizes für Deutschland zur Anpassung der Basiswerte für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung aus Anlage 23 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2025	495
	c) BMF-Schreiben vom 29. Januar 2024 betr. Ermittlung der Bewirt- schaftungskosten nach § 187 BewG; Verbraucherpreisindizes für Deutschland zur Anpassung der Basiswerte für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung aus Anlage 23 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2024	495
	d) BMF-Schreiben vom 27. Januar 2023 betr. Ermittlung der Bewirt- schaftungskosten nach § 187 BewG; Verbraucherpreisindizes für Deutschland zur Anpassung der Basiswerte für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung aus Anlage 23 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2023	496
Anlage 190.1	a) BMF-Schreiben vom 14. Januar 2026 betr. Ermittlung des Gebäudesach- werts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regel- herstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2026	497
	b) BMF-Schreiben vom 20. Januar 2025 betr. Ermittlung des Gebäudesach- werts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regel- herstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2025	497
	c) BMF-Schreiben vom 30. Januar 2024 betr. Ermittlung des Gebäudesach- werts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regel- herstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2024	497
	d) BMF-Schreiben vom 30. Januar 2023 betr. Ermittlung des Gebäudesach- werts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regel- herstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2023	498
	e) BMF-Schreiben vom 11. Januar 2022 betr. Ermittlung des Gebäudesach- werts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regel- herstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2022	498
	f) BMF-Schreiben vom 18. Januar 2021 betr. Ermittlung des Gebäudesach- werts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regel- herstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2021	499
	g) BMF-Schreiben vom 28. Januar 2020 betr. Ermittlung des Gebäudesach- werts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regel- herstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2020	499

h)	BMF-Schreiben vom 22. Februar 2019 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2019	499
i)	BMF-Schreiben vom 22. Januar 2018 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2018	500
j)	BMF-Schreiben vom 11. Januar 2017 zur Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2017	500
k)	BMF-Schreiben vom 11. Januar 2016 zur Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2016	501
Anlage 192.1	Gesetz über das Erbbaurecht	502
Anlage 197.1	Gesetz über den Zivilschutz und die Katastrophenhilfe des Bundes (Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetz – ZSKG) vom 25. März 1997	508
Anlage 198.1	Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 – Auszug –	509
Anlage 198.2	Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – vom 14. Juli 2021 . . .	525
Anlage 198.3	ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA – vom 20. September 2023 . . .	583
Anlage 198.4	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 – Auszug –	683
Anlage 198.5	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 7. Dezember 2022 betr. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts; Anwendung des § 198 BewG in der Fassung des Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931)	696
Anlage 228.1	BMF-Schreiben vom 24. Januar 2025 betr. Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts; Überarbeitete Fassung des Hauptvordrucks (GW-1) und der Anlage Feststellungsbeteiligte (GW-1A)	698
Anlage 228.2	BMF-Schreiben vom 27. Januar 2025 betr. Grundsteuer-Änderungsanzeige (Vordruck GW-5); Überarbeitete Fassung	699
Anlage 228.3	Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 4. Dezember 2025 betr. Verlängerung der Frist zur Abgabe von Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 228 Absatz 2 Bewertungsgesetz (BewG) und § 19 Grundsteuergesetz (GrStG)	700
Anlage 232.1	Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15. Juli 2022 betr. Zurechnung und Bewertung von Agri-Fotovoltaik-Anlagen	701
Anlage 240.1	Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 – Auszug –	702
Anlage 254.1	Mietniveau-Einstufungsverordnung (MietNEinV) vom 18. August 2021	704
Anlage 259.1	BMF-Schreiben vom 11. Februar 2022 betr. Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 259 BewG; Baupreisindex zur Anpassung der Normalherstellungskosten aus der Anlage 42 zum BewG auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022	1087

Zweiter Teil:
Grundsteuer-Vorschriften
Grundsteuergesetz (GrStG)

Abschnitt I: Steuerpflicht

§ 1	Heberecht	1091
AEGrStG 2025	A 1.1 Heberecht, Steuerberechtigung	1091
	A 1.2 Verwaltung der Grundsteuer	1092
	A 1.3 Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags.	1092
	A 1.4 Örtliche Zuständigkeit der Finanzämter für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer.	1092
	A 1.5 Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids an den Steuerpflichtigen und Mitteilung des Grundsteuermessbetrags an die heheberechtigte Gemeinde	1092
	A 1.6 Meldewesen und Mitteilungspflichten der Behörden	1093
§ 2	Steuergegenstand	1093
AEGrStG 2025	A 2 Steuergegenstand	1094
§ 3	Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	1094
AEGrStG 2025	A 3.1 Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger; allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 3 GrStG	1096
	A 3.2 Juristische Personen des öffentlichen Rechts	1096
	A 3.3 Öffentlicher Dienst oder Gebrauch	1097
	A 3.4 Hoheitliche Tätigkeit	1098
	A 3.5 Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit	1099
	A 3.6 Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens	1099
	A 3.7 Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz ..	1099
	A 3.8 Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz	1100
	A 3.9 Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts	1101
	A 3.10 Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener	1101
	A 3.11 Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht	1102
§ 4	Sonstige Steuerbefreiungen	1103
AEGrStG 2025	A 4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG	1104
	A 4.2 Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz	1104
	A 4.3 Bestattungsplätze	1104
	A 4.4 Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz	1104
	A 4.5 Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze	1106
	A 4.6 Fließende Gewässer	1110
	A 4.7 Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände	1110
	A 4.8 Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz	1111
	A 4.9 Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz	1112
§ 5	Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz	1113
AEGrStG 2025	A 5.1 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz	1114
	A 5.2 Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere	1114
	A 5.3 Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten	1114
	A 5.4 Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient	1115

	A 5.5	Bereitschaftsräume	1115
	A 5.6	Steuerpflicht für Wohnungen	1116
	A 5.7	Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten	1116
§ 6		Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	1117
	AEGrStG A 6	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	1117
	2025		
§ 7		Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	1117
	AEGrStG A 7	Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	1118
	2025		
§ 8		Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	1118
	AEGrStG A 8	Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	1118
	2025		
§ 9		Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer	1119
	AEGrStG A 9	Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer	1119
	2025		
§ 10		Steuerschuldner	1119
	AEGrStG A 10	Steuerschuldner	1120
	2025		
§ 11		Persönliche Haftung	1120
	AEGrStG A 11	Persönliche Haftung	1120
	2025		
§ 12		Dingliche Haftung	1120
	AEGrStG A 12	Dingliche Haftung	1121
	2025		
Abschnitt II: Bemessung der Grundsteuer			
§ 13		Steuermesszahl und Steuermessbetrag	1121
	AEGrStG A 13	Steuermesszahl und Steuermessbetrag	1121
	2025		
§ 14		Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	1121
	AEGrStG A 14	Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	1121
	2025		
§ 15		Steuermesszahl für Grundstücke	1121
	AEGrStG A 15.1	Steuermesszahl für Grundstücke; Allgemeines	1122
	2025		
	A 15.2	Ermäßigung für geförderten Wohnraum (§ 15 Absatz 2 und 3 GrStG)	1123
	A 15.3	Ermäßigung für Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereine (§ 15 Absatz 4 GrStG)	1123
	A 15.4	Ermäßigung für Baudenkmäler (§ 15 Absatz 5 GrStG)	1124
	A 15.5	Teilweise Erfüllung eines Ermäßigungstatbestandes	1124
	A 15.6	Zeitweise Erfüllung eines Ermäßigungstatbestandes	1124
	A 15.7	Gleichzeitige Erfüllung mehrerer Ermäßigungstatbestände	1125
§ 16		Hauptveranlagung	1125
	AEGrStG A 16	Hauptveranlagung	1125
	2025		
§ 17		Neuveranlagung	1125
	AEGrStG A 17	Neuveranlagung	1126
	2025		
§ 18		Nachveranlagung	1127
	AEGrStG A 18	Nachveranlagung	1128
	2025		

§ 19	Anzeigepflicht	1128
	AEGrStG A 19 Anzeigepflicht	1128
	2025	
§ 20	Aufhebung des Steuermessbetrags	1128
	AEGrStG A 20 Aufhebung des Grundsteuermessbetrags	1129
	2025	
§ 21	Änderung von Steuermessbescheiden	1129
	AEGrStG A 21 Änderung von Steuermessbescheiden	1129
	2025	
§ 22	Zerlegung des Steuermessbetrags	1130
	AEGrStG A 22 Zerlegung des Steuermessbetrags	1130
	2025	
§ 23	Zerlegungsstichtag	1130
	AEGrStG A 23 Zerlegungsstichtag	1131
	2025	
§ 24	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	1131
	AEGrStG A 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	1131
	2025	
	Abschnitt III: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer	
§ 25	Festsetzung des Hebesatzes	1131
	AEGrStG A 25 Festsetzung des Hebesatzes	1132
	2025	
§ 26	Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	1132
	AEGrStG A 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	1133
	2025	
§ 27	Festsetzung der Grundsteuer	1133
	AEGrStG A 27 Festsetzung der Grundsteuer	1133
	2025	
§ 28	Fälligkeit	1133
	AEGrStG A 28 Fälligkeit	1133
	2025	
§ 29	Vorauszahlungen	1134
	AEGrStG A 29 Vorauszahlungen	1134
	2025	
§ 30	Abrechnung über die Vorauszahlungen	1134
	AEGrStG A 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	1134
	2025	
§ 31	Nachentrichtung der Steuer	1134
	AEGrStG A 31 Nachentrichtung der Steuer	1134
	2025	
	Abschnitt IV: Erlass der Grundsteuer	
§ 32	Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	1135
	AEGrStG A 32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse	
	2025 liegt	1135
	A 32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze	1136
	A 32.3 Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von	
	wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung	
	untergebracht sind	1136
§ 33	Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirt-	
	schaft	1137
	AEGrStG A 33 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der	
	2025 Land- und Forstwirtschaft	1137

§ 34 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken 1138
AEGrStG A 34.1 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grund-
2025 stücken; Allgemeines 1140
A 34.2 Vertretenmüssen der Rohertragsminderung 1141
A 34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer..... 1142
§ 35 Verfahren 1143
AEGrStG A 35 Erlassverfahren 1143
2025

Abschnitt V: Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025..... 1144
AEGrStG A 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025..... 1144
2025
§ 37 Anwendung des Gesetzes 1145
AEGrStG A 37 Anwendung des Gesetzes 1145
2025
§ 38 Bekanntmachung..... 1145
AEGrStG A 38 Bekanntmachung..... 1145
2025

Anlagen

Anlage 03.1¹⁾ Grundsätze für die Gewährung von **Ausgleichsleistungen** des Bundes an Ge-
meinden nach Art. 106 Abs. 8 GG als Folge von **Grundsteuerminder-**
einnahmen vom 4. Dezember 1996 1147
Anlage 05.1 Verordnung vom 11. November 1981 über die Gewährung von Steuerbefreiungen für
Grundbesitz ausländischer Staaten, der für Wohnzwecke des Personals diplomati-
scher Missionen und konsularischer Vertretungen benutzt wird 1151
Anlage 19.1 Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 4. Dezember
2025 betr. **Verlängerung der Frist zur Abgabe von Grundsteuer-Änderungs-**
anzeigen nach § 228 Absatz 2 Bewertungsgesetz (BewG) und § 19 Grund-
steuergesetz (GrStG)..... 1152

Dritter Teil:
Abweichendes Landesrecht

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

Länder Überblick über abweichende landesrechtliche Regelungen 1153
I.1 – BW 1. **Baden-Württemberg:** Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer
(**Landesgrundsteuergesetz – LGrStG**) vom 4. November 2020 1156
2. **Erlass zur Anwendung des Landesgrundsteuergesetzes** für die Grundsteuer
ab dem 1. Januar 2025 (**AE LGrStG**) vom 5. Juli 2022 1183
I.2 – BY 1. **Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)** vom 10. Dezember 2021 1255
2. **Anwendungserlass zum Bayerischen Grundsteuergesetz** und zum Siebenten
Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grund-
besitzes – allgemeiner Teil und Grundvermögen – für die Grundsteuer ab
1. Januar 2022 und zum Grundsteuergesetz ab 1. Januar 2025 (Bayerischer An-
wendungserlass-Grundsteuer – **AE BayGrSt**) vom 2. September 2022 1260
I.3 – BE Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer Berlin
(**Berliner Grundsteuermesszahlengesetz – BlnGrStMG**) vom 27. Juni 2024 . 1321

1) Anlage Paragraf laufende Nummer

I.4 – HB	Bremisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Bremisches Grundsteuermesszahlengesetz – BremGrStMG) vom 18. September 2024.	1322
I.5 – HH	1. Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) vom 24. August 2021	1323
	2. Erlass zur Anwendung des Hamburgischen Grundsteuergesetzes (HmbGrStG) sowie zur teilweisen Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) sowie für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 und des Grundsteuergesetzes ab 1. Januar 2025 (AEHmbGrStG) vom 17. Februar 2025	1329
	3. Hamburgische Grundsteuer-Kleinbetragsverordnung vom 7. Januar 2025 . . .	1394
I.6 – HE	1. Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) vom 15. Dezember 2021.	1395
	2. Anwendungserlass zum Hessischen Grundsteuergesetz (AE HGrStG)	1401
I.7 – MV	1. Gesetz zur Übertragung der Zuständigkeiten der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze (GemGrStZustÜHebG M-V) vom 18. Dezember 1995	1421
I.8 – NI	1. Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) vom 7. Juli 2021.	1422
	2. Erlass zur Anwendung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (AENGrStG) vom 21. März 2022	1428
I.9 – NRW	Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz – NWGrStHsG) vom 5. Juli 2024	1456
I.10 – RP	Landesgesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz (Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz – GrStHsGRP) vom 25. Februar 2025	1457
I.11 – SL	Gesetz Nr. 2040 zur Einführung einer Landesgrundsteuer (Saarländisches Grundsteuergesetz, GrStG-Saar) vom 15. September 2021 . .	1458
I.12 – SN	Sächsisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz – SächsGrStMG) vom 21. Dezember 2021	1459
I.13 – ST	Gesetz über die Einführung einer optionalen Festsetzung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer des Landes Sachsen-Anhalt (Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt – GrStHsG LSA) vom 1. November 2024	1460
I.14 – SH	Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Grundsteuerhebesatzgesetz – SHGrStHsG) vom 15. Oktober 2024	1461
I.15 – TH	Thüringer Gesetz zur Anpassung der Grundsteuerreform (ThürGAnGrStR) vom 19. November 2025.	1462
	Stichwortverzeichnis	1463