

A. Bewertungsgesetz, Grundsteuergesetz, Anwendungserlasse

Bewertungsgesetz (BewG) – Auszug –

Zweiter Teil

Siebenter Abschnitt

Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

A. Allgemeines

§ 218 Vermögensarten	1
A 218 Vermögensarten	1
§ 219 Feststellung von Grundsteuerwerten	2
A 219 Feststellung von Grundsteuerwerten	2
§ 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte	3
A 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte	3
§ 221 Hauptfeststellung	3
A 221 Hauptfeststellung	3
§ 222 Fortschreibungen	4
A 222 Fortschreibungen	4
§ 223 Nachfeststellung	7
A 223 Nachfeststellung	7
§ 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts	9
A 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts	9
§ 225 Änderung von Feststellungsbescheiden	10
A 225 Änderung von Feststellungsbescheiden	10
§ 226 Nachholung einer Feststellung	11
A 226 Nachholung einer Feststellung	11
§ 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	12
A 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	12
§ 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht	15
A 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht	16
§ 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	17
A 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	18
§ 230 Abrundung	19
A 230 Abrundung	19
§ 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	19
A 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	19

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen
I. Allgemeines

§ 232 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	20
A 232.1 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	21
A 232.2 Umfang der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.	22
A 232.3 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen	24
§ 233 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	25
A 233 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	25
§ 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	29
A 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft.	30
§ 235 Bewertungsstichtag¹	31
A 235 Bewertungsstichtag (Feststellungszeitpunkt)	31
§ 236 Bewertungsgrundsätze	31
A 236 Bewertungsgrundsätze	32
§ 237 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	32
A 237.1 Bewertung des Betriebs.	34
A 237.2 Landwirtschaftliche Nutzung	35
A 237.3 Forstwirtschaftliche Nutzung	36
A 237.4 Weinbauliche Nutzung	38
A 237.5 Gärtnerische Nutzung	39
A 237.6 Nutzungsteil Gemüsebau	40
A 237.7 Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau.	40
A 237.8 Nutzungsteil Obstbau	42
A 237.9 Nutzungsteil Baumschulen	42
A 237.10 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	42
A 237.11 Sondernutzungen.	43
A 237.12 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	43
A 237.13 Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft.	44
A 237.14 Imkerei	44
A 237.15 Wanderschäfferei	45
A 237.16 Saatzucht.	46
A 237.17 Pilzanbau	46
A 237.18 Nützlinge	47
A 237.19 Weihnachtsbaumkulturen	47
A 237.20 Kurzumtriebsplantagen	47

1 Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) soll § 235 BewG die Überschrift „Feststellungszeitpunkt“ erhalten. Das Gesetzgebungsverfahren war bei Redaktionsschluss dieses Handbuchs noch nicht abgeschlossen.

A 237.21 Nutzungsart Abbauwand	48
A 237.22 Nutzungsart Geringstland	48
A 237.23 Nutzungsart Unland	49
A 237.24 Nutzungsart Hofstelle und Nebenbetriebe	49
§ 238 Zuschläge zum Reinertrag	55
A 238 Zuschläge zum Reinertrag	56
§ 239 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	57
A 239 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	57
§ 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland	60
A 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland	61

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 241 Tierbestände	62
A 241 Tierbestände	63

b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	65
A 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	65

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

§ 243 Begriff des Grundvermögens	66
A 243 Begriff des Grundvermögens	66
§ 244 Grundstück	68
A 244 Grundstück	69
§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	70
A 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	70

II. Unbebaute Grundstücke

§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	71
A 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	71
§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke	73
A 247.1 Bewertung der unbebauten Grundstücke; Allgemeines	73
A 247.2 Ansatz der Bodenrichtwerte	74
A 247.3 Ansatz des Bodenwerts nach § 247 Absatz 3 BewG	75

III. Bebaute Grundstücke

§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke	77
A 248 Begriff der bebauten Grundstücke	77
§ 249 Grundstücksarten	78
A 249.1 Grundstücksarten; Abgrenzung	79

	Seite
A 249.2 Grundstücksart Einfamilienhäuser	82
A 249.3 Grundstücksart Zweifamilienhäuser	82
A 249.4 Grundstücksart Mietwohngrundstück	83
A 249.5 Grundstücksart Wohnungseigentum	83
A 249.6 Grundstücksart Teileigentum	84
A 249.7 Grundstücksart Geschäftsgrundstück	85
A 249.8 Grundstücksart gemischt genutztes Grundstück	85
A 249.9 Grundstücksart sonstiges bebautes Grundstück	85
A 249.10 Wohnungsbegriff	86
§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke	86
A 250 Bewertung der bebauten Grundstücke	86
§ 251 Mindestwert	87
A 251 Mindestwert	87
§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren	88
A 252 Bewertung im Ertragswertverfahren	88
§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags	89
A 253.1 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags; Restnutzungsdauer	89
A 253.2 Grundstück mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen	91
§ 254 Rohertrag des Grundstücks	93
A 254 Rohertrag des Grundstücks	93
§ 255 Bewirtschaftungskosten	94
A 255 Bewirtschaftungskosten	95
§ 256 Liegenschaftszinssätze	95
A 256 Liegenschaftszinssätze	96
§ 257 Ermittlung des abgezinnten Bodenwerts	97
A 257.1 Ermittlung des abgezinnten Bodenwerts; Allgemeines	98
A 257.2 Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen bei Ein- und Zweifamilienhäusern	98
A 257.3 Mehrere Bodenrichtwertzonen	100
A 257.4 Selbständig nutzbare Teilfläche	100
§ 258 Bewertung im Sachwertverfahren	103
A 258 Bewertung im Sachwertverfahren	103
§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts	104
A 259.1 Ermittlung des Gebäudesachwerts; Normalherstellungskosten (NHK)	105
A 259.2 Gebäudeart	105
A 259.3 Baupreisindex	108
A 259.4 Brutto-Grundfläche (BGF)	108
A 259.5 Alterswertminderung	110
A 259.6 Grundstück mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen	112
§ 260 Wertzahlen	113
A 260 Wertzahlen	113

IV. Sonderfälle

§ 261 Erbbaurecht	115
A 261.1 Erbbaurecht; Begriff des Erbbaurechts	115
A 261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen	115
A 261.3 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht	116
A 261.4 Mitwirkungspflichten des Erbbauverpflichteten	116
§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	116
A 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	116

V. Ermächtigungen

§ 263 Ermächtigungen	118
A 263 Ermächtigungen	118

Dritter Teil

Schlussbestimmungen

§ 264 Bekanntmachung	119	
A 264 Bekanntmachung	119	
§ 265 Anwendungsvorschriften	119	
A 265 Anwendungsvorschriften	120	
§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils	120	
A 266.1 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils; Allgemeines	122	
A 266.2 Übergangsregelungen (§ 266 Absatz 3 BewG)	123	
Anlage 27 (zu § 237 Absatz 2)	Landwirtschaftliche Nutzung	125
Anlage 28 (zu § 237 Absatz 3)	Forstwirtschaftliche Nutzung	126
Anlage 29 (zu § 237 Absatz 4)	Weinbauliche Nutzung	129
Anlage 30 (zu § 237 Absatz 5)	Gärtnerische Nutzung	130
Anlage 31 (zu § 237 Absatz 6 und 7)	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland ..	131
Anlage 32 (zu § 237 Absatz 8)	Nutzungsart Hofstelle	132
Anlage 33 (zu § 238 Absatz 2)	Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände	133
Anlage 34 (zu § 241 Absatz 5)	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieh- einheiten (VE) nach dem Futterbedarf	134
Anlage 35 (zu § 241 Absatz 5)	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	137
Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern	138
Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2)	Vervielfältiger	139

	Seite
Anlage 38 (zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4)	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 145
Anlage 39 (zu § 254)	Ermittlung des Rohertrags 146
Anlage 40 (zu § 255)	Bewirtschaftungskosten 156
Anlage 41 (zu § 257 Absatz 2)	Abzinsungsfaktoren 157
Anlage 42 (zu § 259 Absatz 1)	Normalherstellungskosten 165
Anlage 43 (zu § 260)	Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 167

Grundsteuergesetz

Abschnitt I Steuerpflicht

§ 1 Heberecht	168
A 1.1 Heberecht, Steuerberechtigung	168
A 1.2 Verwaltung der Grundsteuer	168
A 1.3 Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags	169
A 1.4 Örtliche Zuständigkeit der Finanzämter für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer.	169
A 1.5 Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids an den Steuerpflichtigen und Mitteilung des Grundsteuermessbetrags an die heheberechtigte Gemeinde	169
A 1.6 Meldewesen und Mitteilungspflichten der Behörden.	170
§ 2 Steuergegenstand	171
A 2 Steuergegenstand	171
§ 3 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	171
A 3.1 Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger; allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 3 GrStG	173
A 3.2 Juristische Personen des öffentlichen Rechts	174
A 3.3 Öffentlicher Dienst oder Gebrauch	175
A 3.4 Hoheitliche Tätigkeit	176
A 3.5 Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit	177
A 3.6 Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens	178
A 3.7 Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz	178
A 3.8 Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz	180
A 3.9 Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts	181
A 3.10 Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener.	182
A 3.11 Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht	183
§ 4 Sonstige Steuerbefreiungen	184
A 4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG	185

	Seite
A 4.2 Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz	185
A 4.3 Bestattungsplätze	186
A 4.4 Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz.	186
A 4.5 Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze.	189
A 4.6 Fließende Gewässer	194
A 4.7 Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände	195
A 4.8 Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz	196
A 4.9 Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz	197
§ 5 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz.	199
A 5.1 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz	199
A 5.2 Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere	200
A 5.3 Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten	200
A 5.4 Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient	201
A 5.5 Bereitschaftsräume	202
A 5.6 Steuerpflicht für Wohnungen.	203
A 5.7 Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten	203
§ 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	204
A 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	204
§ 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	206
A 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	206
§ 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	207
A 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	207
§ 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer	208
A 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer	208
§ 10 Steuerschuldner	209
A 10 Steuerschuldner	209
§ 11 Persönliche Haftung	209
A 11 Persönliche Haftung	209
§ 12 Dingliche Haftung	210
A 12 Dingliche Haftung	210
 Abschnitt II Bemessung der Grundsteuer 	
§ 13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag.	211
A 13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag	211
§ 14 Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	211
A 14 Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	211
§ 15 Steuermesszahl für Grundstücke	211
A 15.1 Steuermesszahl für Grundstücke; Allgemeines.	213

	Seite
A 15.2 Ermäßigung für geförderten Wohnraum (§ 15 Absatz 2 und 3 GrStG)	214
A 15.3 Ermäßigung für Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereine (§ 15 Absatz 4 GrStG)	215
A 15.4 Ermäßigung für Baudenkmäler (§ 15 Absatz 5 GrStG)	216
A 15.5 Teilweise Erfüllung eines Ermäßigungstatbestandes	216
A 15.6 Zeitweise Erfüllung eines Ermäßigungstatbestandes	216
A 15.7 Gleichzeitige Erfüllung mehrerer Ermäßigungstatbestände	217
§ 16 Hauptveranlagung	217
A 16 Hauptveranlagung	218
§ 17 Neuveranlagung	218
A 17 Neuveranlagung	219
§ 18 Nachveranlagung	220
A 18 Nachveranlagung	221
§ 19 Anzeigepflicht	221
A 19 Anzeigepflicht	222
§ 20 Aufhebung des Steuermessbetrags	222
A 20 Aufhebung des Steuermessbetrags	222
§ 21 Änderung von Steuermessbescheiden	223
A 21 Änderung von Steuermessbescheiden	223
§ 22 Zerlegung des Steuermessbetrags	224
A 22 Zerlegung des Steuermessbetrags	224
§ 23 Zerlegungstichtag	225
A 23 Zerlegungstichtag	225
§ 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	226
A 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	226
 Abschnitt III Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer 	
§ 25 Festsetzung des Hebesatzes	227
A 25 Festsetzung des Hebesatzes	228
§ 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	228
A 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	228
§ 27 Festsetzung der Grundsteuer	229
A 27 Festsetzung der Grundsteuer	229
§ 28 Fälligkeit	229
A 28 Fälligkeit	230
§ 29 Vorauszahlungen	230
A 29 Vorauszahlungen	230
§ 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	230
A 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	230

§ 31 Nachentrichtung der Steuer	231
A 31 Nachentrichtung der Steuer	231

Abschnitt IV Erlass der Grundsteuer

§ 32 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	232
A 32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt ..	232
A 32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze	234
A 32.3 Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind	234
§ 33 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	235
A 33 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	236
§ 34 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken .	236
A 34.1 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken; Allgemeines	237
A 34.2 Vertretenmüssen der Rohertragsminderung	238
A 34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer	240
§ 35 Verfahren	242
A 35 Erlassverfahren	242

Abschnitt V Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	244
A 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	244
§ 37 Anwendung des Gesetzes	244
A 37 Anwendung des Gesetzes	244
§ 38 Bekanntmachung	245
A 38 Bekanntmachung	245

B. Anhänge

Anhang 1 Wohnflächenverordnung	246
Anhang 2 Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts/Vordrucke	249
Anhang 3 Anleitungen zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts	265

C. Stichwortverzeichnis

Stichwortverzeichnis	292
-----------------------------------	------------