

# Bewertungsgesetz: BewG

Kreuziger / Schaffner / Stephany

5. Auflage 2021  
ISBN 978-3-406-75661-0  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Kreutziger/Schaffner/Stephany  
Bewertungsgesetz

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# 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

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

5., völlig neu bearbeitete Auflage  
2021



Es haben bearbeitet:

- Dr. Dietrich Jacobs: §§ 11, 12, 109  
Dr. Stefan Kreuzziger: §§ 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

Zitierweise:

- Kreuzziger BewG § 1 Rn. 1  
Kreuzziger/*Schaffner* BewG § 13 Rn. 1  
Kreuzziger/*Stephany* BewG § 33 Rn. 1

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 75661 0

© 2021 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza  
Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen

CO<sub>2</sub>  
neutral

  
[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

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

## Vorwort

Mit dem zum 1.1.2009 in Kraft getretenen Erbschaftsteuerreformgesetz wurden Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts (BStBl. II 2007, 192) umgesetzt und ein Paradigmenwechsel vollzogen. Die Bewertung mit dem gemeinen Wert erfolgt seither durchgängig und einheitlich für alle Vermögensarten.

Nun hat das Bewertungsrecht eine weitere tiefgreifende Änderung erfahren. Nach mehr als zwei Jahrzehnten andauernder Reformbemühungen ist die Einheitsbewertung von Grundbesitz für Grundsteuerzwecke nun endgültig zum Auslaufmodell geworden. Mit Wirkung vom 1.1.2025 werden die Regelungen für die Einheitsbewertung aufgehoben.

Gerade noch rechtzeitig vor Ablauf der vom Bundesverfassungsgericht auf den 31.12.2019 gesetzten Frist hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuerreformgesetz – GrStRefG) vom 26.11.2019 (BGBl. 2019 I 1794) die Weichen für eine verfassungskonforme Regelung gestellt.

Die ab 1.1.2025 geltenden Neuregelungen finden sich im neu eingefügten Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG). Dabei entsprechen die in den §§ 218–231 enthaltenen Vorschriften für die Feststellung der Grundsteuerwerte in wesentlichen Zügen den bisher für die Einheitsbewertung maßgebenden Regelungen.

Mit dem GrStRefG ist die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in den §§ 232–242 mit Wirkung ab 2025 völlig neu konzipiert worden. Während bislang in den alten Bundesländern bei der Bewertung das Eigentümerprinzip im Rahmen der Einheitsbewertung mit Wirtschafts- und Wohnungswert maßgeblich war, galt für die neuen Bundesländer seit der Wiedervereinigung der Ersatz-Wirtschaftswert, welcher auf eine Nutzerbewertung abgestellt hat. Zukünftig gilt bundesweit das Eigentümerprinzip für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Die Bewertung der Wohnhäuser auf den landwirtschaftlichen Hofflächen erfolgt zukünftig im Rahmen des Bewertungsgrundvermögens.

Für das Grundvermögen ist die Grundsteuerwertermittlung in den §§ 243–262 neu normiert worden. Dabei werden die von der Einheitsbewertung bekannten Bewertungsverfahren zeitgemäß fortentwickelt.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes im Art. 72, 105 und 125b vom 15.11.2019 (BGBl. 2019 I 1546) wird dem Bund ausdrücklich die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer übertragen. Damit erhalten die Länder die Befugnis (Öffnungsklausel), von dem im BewG normierten Bundesmodell eigene abweichende landesrechtliche Regelungen zur Bewertung des Grundbesitzes für Grundsteuerzwecke zu schaffen.

Bislang haben die Bundesländer nicht angekündigt, für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen. Anders sieht es bei der Bewertung des Grundvermögens aus. Die Hälfte der Bundesländer wird sich dem Bundesmodell anschließen. Ungefähr

## Vorwort

die Hälfte strebt allerdings eigene Modelle an. Zwei Bundesländer sind noch völlig unentschlossen.

Am 16.12.2019 wurden zudem die längst überfälligen Erbschaftsteuer-richtlinien (ErbStR) veröffentlicht (BStBl. I 2019, Sondernummer 1, 2). Damit sind u.a. die mit dem Gesetz zur Anpassung des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes vom 4.11.2016 (BStBl. I 2016, 1202) reformierten Verschonungsregelungen beim Betriebsvermögen verwaltungsmäßig eindeutig geregelt.

Die vorliegende, völlig neu bearbeitete 5. Auflage berücksichtigt daneben den Artikel 25 des Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften vom 12.12.2019 (BGBl. 2019 I 2451) sowie den Artikel 30 des Jahressteuergesetzes vom 21.12.2020 (BGBl. 2020 I 3096).

Auch mit der 5. 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 alle 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. Unser Dank gilt ferner dem Verlag C.H.BECK, insbesondere Herrn Franz Greiling, für die vielfältige Unterstützung, auch technischer Art, und die wertvollen Anregungen bei der Umsetzung dieses Buchprojektes.

Die Neuauflage hat den Rechtsstand 31.1.2021. Rechtsprechung, Verwaltungsanweisungen und Literatur wurden umfassend eingearbeitet und sind bis Ende Januar 2021 berücksichtigt.

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

Hamburg/Bonn im Februar 2021

*Die Verfasser*

# Inhaltsverzeichnis

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Vorwort .....                              | V  |
| Abkürzungs- und Literaturverzeichnis ..... | XV |
| Einleitung .....                           | 1  |

## Bewertungsgesetz (BewG)

### Erster Teil. Allgemeine Bewertungsvorschriften

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| § 1 Geltungsbereich .....                                           | 12  |
| § 2 Wirtschaftliche Einheit .....                                   | 15  |
| § 3 Wertermittlung bei mehreren Beteiligten .....                   | 24  |
| § 3a (aufgehoben) .....                                             | 26  |
| Vorbemerkungen zu §§ 4–8: Bedingung/Befristung .....                | 26  |
| § 4 Aufschiebend bedingter Erwerb .....                             | 28  |
| § 5 Auflösend bedingter Erwerb .....                                | 29  |
| § 6 Aufschiebend bedingte Lasten .....                              | 31  |
| § 7 Auflösend bedingte Lasten .....                                 | 32  |
| § 8 Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt .....               | 33  |
| § 9 Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert .....                        | 34  |
| § 10 Begriff des Teilwerts .....                                    | 40  |
| § 11 Wertpapiere und Anteile .....                                  | 44  |
| § 12 Kapitalforderungen und Schulden .....                          | 75  |
| § 13 Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen ..... | 103 |
| § 14 Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen .....                 | 110 |
| § 15 Jahreswert von Nutzungen und Leistungen .....                  | 115 |
| § 16 Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen .....                 | 118 |

### Zweiter Teil. Besondere Bewertungsvorschriften

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| § 17 Geltungsbereich ..... | 120 |
| § 18 Vermögensarten .....  | 121 |

### Erster Abschnitt: Einheitsbewertung

#### A. Allgemeines

|                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 19 Feststellung von Einheitswerten .....                                                                         | 122 |
| § 20 Ermittlung des Einheitswerts (in der Fassung bis 31.12.2024) .....                                            | 130 |
| § 20 Abweichende Feststellung von Besteuerungsgrundlagen aus Billigkeitsgründen (in der Fassung ab 1.1.2025) ..... | 130 |
| § 21 Hauptfeststellung .....                                                                                       | 131 |
| § 22 Fortschreibungen .....                                                                                        | 133 |
| § 23 Nachfeststellung .....                                                                                        | 143 |
| § 24 Aufhebung des Einheitswerts .....                                                                             | 146 |
| § 24a Änderung von Feststellungsbescheiden .....                                                                   | 147 |
| § 25 Nachholung einer Feststellung .....                                                                           | 149 |
| § 26 Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten oder Lebenspartnern .....                                   | 150 |
| § 27 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen .....                                            | 151 |
| § 28 Erklärungspflicht .....                                                                                       | 153 |
| § 29 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen .....                                                                  | 154 |



# Inhaltsverzeichnis

|      |                                          |     |
|------|------------------------------------------|-----|
| § 30 | Abrundung                                | 157 |
| § 31 | Bewertung von ausländischem Sachvermögen | 157 |
| § 32 | Bewertung von inländischem Sachvermögen  | 161 |

## B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

### I. Allgemeines

|       |                                                       |     |
|-------|-------------------------------------------------------|-----|
| § 33  | Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens | 162 |
| § 34  | Betrieb der Land- und Forstwirtschaft                 | 176 |
| § 35  | Bewertungsstichtag                                    | 186 |
| § 36  | Bewertungsgrundsätze                                  | 187 |
| § 37  | Ermittlung des Ertragswerts                           | 189 |
| § 38  | Vergleichszahl, Ertragsbedingungen                    | 191 |
| § 39  | Bewertungsstützpunkte                                 | 195 |
| § 40  | Ermittlung des Vergleichswerts                        | 197 |
| § 41  | Abschläge und Zuschläge                               | 200 |
| § 42  | Nebenbetriebe                                         | 204 |
| § 43  | Abbauland                                             | 206 |
| § 44  | Geringstland                                          | 207 |
| § 45  | Unland                                                | 207 |
| § 46  | Wirtschaftswert                                       | 208 |
| § 47  | Wohnungswert                                          | 209 |
| § 48  | Zusammensetzung des Einheitswerts                     | 211 |
| § 48a | Einheitswert bestimmter intensiv genutzter Flächen    | 211 |
| § 49  | Verteilung des Einheitswerts                          | 213 |

### II. Besondere Vorschriften

#### a) Landwirtschaftliche Nutzung

|       |                               |     |
|-------|-------------------------------|-----|
| § 50  | Ertragsbedingungen            | 213 |
| § 51  | Tierbestände                  | 215 |
| § 51a | Gemeinschaftliche Tierhaltung | 220 |
| § 52  | Sonderkulturen                | 226 |

#### b) Forstwirtschaftliche Nutzung

|      |                                |     |
|------|--------------------------------|-----|
| § 53 | Umlaufende Betriebsmittel      | 227 |
| § 54 | Bewertungsstichtag             | 228 |
| § 55 | Ermittlung des Vergleichswerts | 228 |

#### c) Weinbauliche Nutzung

|      |                           |     |
|------|---------------------------|-----|
| § 56 | Umlaufende Betriebsmittel | 231 |
| § 57 | Bewertungsstützpunkte     | 232 |
| § 58 | Innere Verkehrslage       | 233 |

#### d) Gärtnerische Nutzung

|      |                                         |     |
|------|-----------------------------------------|-----|
| § 59 | Bewertungsstichtag                      | 233 |
| § 60 | Ertragsbedingungen                      | 234 |
| § 61 | Anwendung des vergleichenden Verfahrens | 234 |

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

|      |                                                                           |     |
|------|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 62 | Arten und Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung | 235 |
|------|---------------------------------------------------------------------------|-----|

## III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

|      |                         |     |
|------|-------------------------|-----|
| § 63 | Bewertungsbeirat .....  | 237 |
| § 64 | Mitglieder .....        | 237 |
| § 65 | Aufgaben .....          | 238 |
| § 66 | Geschäftsführung .....  | 239 |
| § 67 | Gutachterausschuß ..... | 239 |

## C. Grundvermögen

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Vorbemerkungen zu den §§ 68–94 ..... | 240 |
|--------------------------------------|-----|

### I. Allgemeines

|      |                                                                                  |     |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 68 | Begriff des Grundvermögens .....                                                 | 240 |
| § 69 | Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ..... | 245 |
| § 70 | Grundstück .....                                                                 | 248 |
| § 71 | Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz .....                               | 251 |

### II. Unbebaute Grundstücke

|      |                            |     |
|------|----------------------------|-----|
| § 72 | Begriff .....              | 252 |
| § 73 | Baureife Grundstücke ..... | 258 |

### III. Bebaute Grundstücke

#### a) Begriff und Bewertung

|      |                        |     |
|------|------------------------|-----|
| § 74 | Begriff .....          | 259 |
| § 75 | Grundstücksarten ..... | 260 |
| § 76 | Bewertung .....        | 267 |
| § 77 | Mindestwert .....      | 271 |

#### b) Verfahren

##### 1. Ertragswertverfahren

|      |                                             |     |
|------|---------------------------------------------|-----|
| § 78 | Grundstückswert .....                       | 272 |
| § 79 | Jahresrohmiete .....                        | 274 |
| § 80 | Vervielfältiger .....                       | 280 |
| § 81 | Außergewöhnliche Grundsteuerbelastung ..... | 284 |
| § 82 | Ermäßigung und Erhöhung .....               | 285 |

##### 2. Sachwertverfahren

|      |                                                        |     |
|------|--------------------------------------------------------|-----|
| § 83 | Grundstückswert .....                                  | 292 |
| § 84 | Bodenwert .....                                        | 293 |
| § 85 | Gebäudewert .....                                      | 297 |
| § 86 | Wertminderung wegen Alters .....                       | 299 |
| § 87 | Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden ..... | 303 |
| § 88 | Ermäßigung und Erhöhung .....                          | 304 |
| § 89 | Wert der Außenanlagen .....                            | 308 |
| § 90 | Angleichung an den gemeinen Wert .....                 | 309 |

### IV. Sondervorschriften

|      |                                           |     |
|------|-------------------------------------------|-----|
| § 91 | Grundstücke im Zustand der Bebauung ..... | 313 |
| § 92 | Erbaurecht .....                          | 314 |
| § 93 | Wohnungseigentum und Teileigentum .....   | 322 |
| § 94 | Gebäude auf fremdem Grund und Boden ..... | 326 |

# Inhaltsverzeichnis

## D. Betriebsvermögen

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Vorbemerkungen zu den §§ 95–109 Betriebsvermögen .....                                    | 330 |
| § 95 Begriff des Betriebsvermögens .....                                                  | 334 |
| § 96 Freie Berufe .....                                                                   | 348 |
| § 97 Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen ..... | 350 |
| § 98 (aufgehoben) .....                                                                   | 368 |
| § 98a aF Bewertungsgrundsätze .....                                                       | 368 |
| § 99 Betriebsgrundstücke .....                                                            | 369 |
| §§ 100 bis 102 (aufgehoben) .....                                                         | 372 |
| § 103 Schulden und sonstige Abzüge .....                                                  | 372 |
| §§ 103a bis 108 (aufgehoben) .....                                                        | 379 |
| § 109 Bewertung .....                                                                     | 379 |
| § 109a (aufgehoben) .....                                                                 | 382 |

## Zweiter Abschnitt: Sondervorschriften und Ermächtigungen

|                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------|-----|
| §§ 110 bis 120 (aufgehoben) .....                                      | 382 |
| § 121 Inlandsvermögen .....                                            | 382 |
| § 121a Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1964 ..... | 397 |
| § 121b (aufgehoben) .....                                              | 398 |
| § 122 Besondere Vorschriften für Berlin (West) .....                   | 398 |
| § 123 Ermächtigungen .....                                             | 399 |
| § 124 (aufgehoben) .....                                               | 399 |

## 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 .....       | 399 |
| § 126 Geltung des Ersatzwirtschaftswerts .....             | 405 |
| § 127 Erklärung zum Ersatzwirtschaftswert .....            | 407 |
| § 128 Auskünfte, Erhebungen, Mitteilungen, Abrundung ..... | 407 |

### B. Grundvermögen

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Vorbemerkung zu den §§ 129–133 .....                                                 | 407 |
| § 129 Grundvermögen .....                                                            | 408 |
| § 129a Abschläge bei Bewertung mit einem Vielfachen der Jahresrohmiete ..            | 408 |
| § 130 Nachkriegsbauten .....                                                         | 408 |
| § 131 Wohnungseigentum und Teileigentum, Wohnungserbaurecht und Teilerbaurecht ..... | 409 |
| § 132 Fortschreibung und Nachfeststellung der Einheitswerte 1935 .....               | 410 |
| § 133 Sondervorschrift für die Anwendung der Einheitswerte 1935 .....                | 410 |

### C. Betriebsvermögen

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| §§ 134 bis 136 (aufgehoben) .....                    | 412 |
| § 137 Bilanzposten nach dem D-Markbilanzgesetz ..... | 412 |

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

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| Vorbemerkungen zu den §§ 138 und 139 ..... | 414 |
|--------------------------------------------|-----|

# Inhaltsverzeichnis

## A. Allgemeines

|       |                                          |     |
|-------|------------------------------------------|-----|
| § 138 | Feststellung von Grundbesitzwerten ..... | 414 |
| § 139 | Abrundung .....                          | 415 |

## B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

|       |                                                                                        |     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 140 | Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ..... | 416 |
| § 141 | Umfang des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft .....                                | 419 |
| § 142 | Betriebswert .....                                                                     | 422 |
| § 143 | Wert der Betriebswohnungen und des Wohnteils .....                                     | 433 |
| § 144 | Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzwerts .....             | 436 |

## C. Grundvermögen

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Vorbemerkung zu den §§ 145–150 ..... | 436 |
|--------------------------------------|-----|

### I. Unbebaute Grundstücke

|       |                             |     |
|-------|-----------------------------|-----|
| § 145 | Unbebaute Grundstücke ..... | 436 |
|-------|-----------------------------|-----|

### II. Bebaute Grundstücke

|        |                                                    |     |
|--------|----------------------------------------------------|-----|
| § 146  | Bebaute Grundstücke .....                          | 443 |
| § 147  | Sonderfälle .....                                  | 451 |
| § 148  | Erbbaurecht .....                                  | 456 |
| § 148a | Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....          | 462 |
| § 149  | Grundstücke im Zustand der Bebauung .....          | 464 |
| § 150  | Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz ..... | 471 |

## Fünfter Abschnitt: Gesonderte Feststellungen

|       |                                                                                                     |     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 151 | Gesonderte Feststellungen .....                                                                     | 472 |
| § 152 | Örtliche Zuständigkeit .....                                                                        | 479 |
| § 153 | Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist ..... | 480 |
| § 154 | Beteiligte am Feststellungsverfahren .....                                                          | 483 |
| § 155 | Rechtsbehelfsbefugnis .....                                                                         | 485 |
| § 156 | Außenprüfung .....                                                                                  | 486 |

## 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 ..... | 487 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

### B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

#### I. Allgemeines

|       |                                                                                    |     |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 158 | Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....                        | 489 |
| § 159 | Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen ..... | 498 |
| § 160 | Betrieb der Land- und Forstwirtschaft .....                                        | 500 |
| § 161 | Bewertungsstichtag .....                                                           | 506 |

# Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                  |     |
|-------|------------------------------------------------------------------|-----|
| § 162 | Bewertung des Wirtschaftsteils .....                             | 507 |
| § 163 | Ermittlung der Wirtschaftswerte .....                            | 513 |
| § 164 | Mindestwert .....                                                | 525 |
| § 165 | Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert .....    | 531 |
| § 166 | Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert .....    | 533 |
| § 167 | Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils .....          | 536 |
| § 168 | Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ..... | 539 |

## II. Besonderer Teil

### a) Landwirtschaftliche Nutzung

|       |                                 |     |
|-------|---------------------------------|-----|
| § 169 | Tierbestände .....              | 543 |
| § 170 | Umlaufende Betriebsmittel ..... | 544 |

### b) Forstwirtschaftliche Nutzung

|       |                                       |     |
|-------|---------------------------------------|-----|
| § 171 | Umlaufende Betriebsmittel .....       | 545 |
| § 172 | Abweichender Bewertungsstichtag ..... | 545 |

### c) Weinbauliche Nutzung

|       |                                 |     |
|-------|---------------------------------|-----|
| § 173 | Umlaufende Betriebsmittel ..... | 545 |
|-------|---------------------------------|-----|

### d) Gärtnerische Nutzung

|       |                                          |     |
|-------|------------------------------------------|-----|
| § 174 | Abweichende Bewertungsverhältnisse ..... | 545 |
|-------|------------------------------------------|-----|

### e) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

|       |                                                       |     |
|-------|-------------------------------------------------------|-----|
| § 175 | Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ..... | 546 |
|-------|-------------------------------------------------------|-----|

## C. Grundvermögen

### I. Allgemeines

|       |                     |     |
|-------|---------------------|-----|
| § 176 | Grundvermögen ..... | 547 |
| § 177 | Bewertung .....     | 549 |

### II. Unbebaute Grundstücke

|       |                                            |     |
|-------|--------------------------------------------|-----|
| § 178 | Begriff der unbebauten Grundstücke .....   | 550 |
| § 179 | Bewertung der unbebauten Grundstücke ..... | 552 |

### III. Bebaute Grundstücke

|          |                                            |     |
|----------|--------------------------------------------|-----|
| § 180    | Begriff der bebauten Grundstücke .....     | 558 |
| § 181    | Grundstücksarten .....                     | 559 |
| § 182    | Bewertung der bebauten Grundstücke .....   | 563 |
| § 183    | Bewertung im Vergleichswertverfahren ..... | 565 |
| § 184    | Bewertung im Ertragswertverfahren .....    | 568 |
| § 185    | Ermittlung des Gebäudeertragswerts .....   | 571 |
| § 186    | Rohrertrag des Grundstücks .....           | 576 |
| § 187    | Bewirtschaftungskosten .....               | 579 |
| § 188    | Liegenschaftszinssatz .....                | 581 |
| § 189    | Bewertung im Sachwertverfahren .....       | 582 |
| § 190 aF | Ermittlung des Gebäudesachwerts .....      | 585 |
| § 190 nF | Ermittlung des Gebäudesachwerts .....      | 589 |
| § 191    | Wertzahlen .....                           | 598 |

## IV. Sonderfälle

|       |                                              |     |
|-------|----------------------------------------------|-----|
| § 192 | Bewertung in Erbbaurechtsfällen              | 598 |
| § 193 | Bewertung des Erbbaurechts                   | 599 |
| § 194 | Bewertung des Erbbaugrundstücks              | 603 |
| § 195 | Gebäude auf fremdem Grund und Boden          | 606 |
| § 196 | Grundstücke im Zustand der Bebauung          | 608 |
| § 197 | Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz | 609 |

## V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

|       |                                         |     |
|-------|-----------------------------------------|-----|
| § 198 | Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts | 609 |
|-------|-----------------------------------------|-----|

## D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen

|                              |                                                   |     |
|------------------------------|---------------------------------------------------|-----|
| Vorbemerkungen zu §§ 199–203 |                                                   | 611 |
| § 199                        | Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens | 614 |
| § 200                        | Vereinfachtes Ertragswertverfahren                | 619 |
| § 201                        | Ermittlung des Jahresertrags                      | 623 |
| § 202                        | Betriebsergebnis                                  | 625 |
| § 203                        | Kapitalisierungsfaktor                            | 630 |
| §§ 204 bis 217 (unbesetzt)   |                                                   | 632 |

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

|                                  |  |     |
|----------------------------------|--|-----|
| Vorbemerkungen zu den §§ 218–263 |  | 632 |
|----------------------------------|--|-----|

### A. Allgemeines

|       |                                                              |     |
|-------|--------------------------------------------------------------|-----|
| § 218 | Vermögensarten                                               | 633 |
| § 219 | Feststellung von Grundsteuerwerten                           | 634 |
| § 220 | Ermittlung der Grundsteuerwerte                              | 635 |
| § 221 | Hauptfeststellung                                            | 635 |
| § 222 | Fortschreibungen                                             | 636 |
| § 223 | Nachfeststellung                                             | 640 |
| § 224 | Aufhebung des Grundsteuerwerts                               | 641 |
| § 225 | Änderung von Feststellungsbescheiden                         | 642 |
| § 226 | Nachholung einer Feststellung                                | 643 |
| § 227 | Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen | 643 |
| § 228 | Erklärungs- und Anzeigepflicht                               | 644 |
| § 229 | Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen                       | 647 |
| § 230 | Abrundung                                                    | 649 |
| § 231 | Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen                | 649 |

### B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

#### I. Allgemeines

|       |                                                                                               |     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 232 | Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens                                         | 649 |
| § 233 | Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom<br>Grundvermögen in Sonderfällen | 654 |
| § 234 | Betrieb der Land- und Forstwirtschaft                                                         | 657 |
| § 235 | Bewertungsstichtag                                                                            | 661 |
| § 236 | Bewertungsgrundsätze                                                                          | 662 |
| § 237 | Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft                                          | 666 |
| § 238 | Zuschläge zum Reinertrag                                                                      | 672 |
| § 239 | Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft                                    | 675 |
| § 240 | Kleingartenland und Dauerkleingartenland                                                      | 677 |

# Inhaltsverzeichnis

## II. Besondere Vorschriften

### a) Landwirtschaftliche Nutzung

|       |                    |     |
|-------|--------------------|-----|
| § 241 | Tierbestände ..... | 679 |
|-------|--------------------|-----|

### b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

|       |                                                       |     |
|-------|-------------------------------------------------------|-----|
| § 242 | Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ..... | 684 |
|-------|-------------------------------------------------------|-----|

## C. Grundvermögen

### I. Allgemeines

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Vorbemerkung zu den §§ 243–262 .....                              | 686 |
| § 243 Begriff des Grundvermögens .....                            | 687 |
| § 244 Grundstück .....                                            | 688 |
| § 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz ..... | 690 |

### II. Unbebaute Grundstücke

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| § 246 Begriff der unbebauten Grundstücke .....   | 690 |
| § 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke ..... | 691 |

### III. Bebaute Grundstücke

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| § 248 Begriff der bebauten Grundstücke .....           | 694 |
| § 249 Grundstücksarten .....                           | 694 |
| § 250 Bewertung der bebauten Grundstücke .....         | 698 |
| § 251 Mindestwert .....                                | 699 |
| § 252 Bewertung im Ertragswertverfahren .....          | 699 |
| § 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags ..... | 702 |
| § 254 Rohertrag des Grundstücks .....                  | 704 |
| § 255 Bewirtschaftungskosten .....                     | 706 |
| § 256 Liegenschaftszinssätze .....                     | 707 |
| § 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts .....      | 709 |
| § 258 Bewertung im Sachwertverfahren .....             | 710 |
| § 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts .....            | 712 |
| § 260 Wertzahlen .....                                 | 716 |

### IV. Sonderfälle

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| § 261 Erbbaurecht .....                         | 716 |
| § 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden ..... | 717 |

### V. Ermächtigungen

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| § 263 Ermächtigungen ..... | 717 |
|----------------------------|-----|

## Dritter Teil. Schlussbestimmungen

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 264 Bekanntmachung .....                                                | 718 |
| § 265 Anwendungsvorschriften .....                                        | 719 |
| § 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils ... | 720 |

## Anhang

### I. Anlagen zum Bewertungsgesetz

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Anlage 1 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf ..... | 723 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

# Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                                                                                                                      |     |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Anlage 2   | Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit .....                                                                                               | 725 |
| Anlage 3   | Mietwohngrundstücke Vervielfältiger .....                                                                                                                            | 726 |
| Anlage 4   | Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete bis zu 50 % Vervielfältiger .....                                                   | 727 |
| Anlage 5   | Gemischtgenutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil an der Jahresrohmiete von mehr als 50 % Vervielfältiger .....                                             | 728 |
| Anlage 6   | Geschäftsgrundstücke Vervielfältiger .....                                                                                                                           | 729 |
| Anlage 7   | Einfamilienhäuser Vervielfältiger .....                                                                                                                              | 730 |
| Anlage 8   | Zweifamilienhäuser Vervielfältiger .....                                                                                                                             | 731 |
| Anlage 9   | (aufgehoben) .....                                                                                                                                                   | 731 |
| Anlage 9a  | Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro .....                                                  | 732 |
| Anlagen 10 | bis 13 (aufgehoben) .....                                                                                                                                            | 733 |
| Anlage 14  | Landwirtschaftliche Nutzung .....                                                                                                                                    | 733 |
| Anlage 15  | Forstwirtschaftliche Nutzung .....                                                                                                                                   | 747 |
| Anlage 15a | Forstwirtschaftliche Nutzung .....                                                                                                                                   | 748 |
| Anlage 16  | Weinbauliche Nutzung .....                                                                                                                                           | 749 |
| Anlage 17  | Gärtnerische Nutzung .....                                                                                                                                           | 749 |
| Anlage 18  | Sondernutzungen .....                                                                                                                                                | 750 |
| Anlage 19  | Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf .....                                                                                   | 750 |
| Anlage 20  | Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit .....                                                                                               | 752 |
| Anlage 21  | Vervielfältiger .....                                                                                                                                                | 753 |
| Anlage 22  | Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....                                                                                                                            | 759 |
| Anlage 23  | Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten) ..... | 760 |
| Anlage 24  | Ermittlung des Gebäuderegelherstellungswerts .....                                                                                                                   | 761 |
| Anlage 25  | Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Absatz 1 Nummer 1 BewG und Wohnungseigentum nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 BewG .....                            | 786 |
| Anlage 26  | Abzinsungsfaktoren .....                                                                                                                                             | 787 |
| Anlage 27  | Landwirtschaftliche Nutzung .....                                                                                                                                    | 793 |
| Anlage 28  | Forstwirtschaftliche Nutzung .....                                                                                                                                   | 794 |
| Anlage 29  | Weinbauliche Nutzung .....                                                                                                                                           | 796 |
| Anlage 30  | Gärtnerische Nutzung .....                                                                                                                                           | 797 |
| Anlage 31  | Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbau- land, Geringstand und Unland .....                                                                      | 798 |
| Anlage 32  | Nutzungsart Hofstelle .....                                                                                                                                          | 799 |
| Anlage 33  | Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände .....                                                                                                                     | 799 |
| Anlage 34  | Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf .....                                                                              | 800 |
| Anlage 35  | Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit .....                                                                                               | 801 |
| Anlage 36  | Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern .....                                   | 802 |
| Anlage 37  | Vervielfältiger .....                                                                                                                                                | 803 |
| Anlage 38  | Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....                                                                                                                            | 813 |
| Anlage 39  | Ermittlung des Rohertrags .....                                                                                                                                      | 814 |



# Inhaltsverzeichnis

|           |                                |     |
|-----------|--------------------------------|-----|
| Anlage 40 | Bewirtschaftungskosten .....   | 819 |
| Anlage 41 | Abzinsungsfaktoren .....       | 820 |
| Anlage 42 | Normalherstellungskosten ..... | 830 |
| Anlage 43 | Wertzahlen .....               | 832 |

## II. Anlagen zu den BewRGr

### Anlagen 1 bis 8: Vervielfältigertabellen nach der Gemeindegröße

|                  |                                                                            |     |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Anlage 1         | Gemeindegröße: bis 2000 Einwohner .....                                    | 833 |
| Anlage 2         | Gemeindegröße: über 2000 bis 5000 Einwohner .....                          | 835 |
| Anlage 3         | Gemeindegröße: über 5000 bis 10 000 Einwohner .....                        | 836 |
| Anlage 4         | Gemeindegröße: über 10 000 bis 50 000 Einwohner .....                      | 837 |
| Anlage 5         | Gemeindegröße: über 50 000 bis 100 000 Einwohner .....                     | 838 |
| Anlage 6         | Gemeindegröße: über 100 000 bis 200 000 Einwohner .....                    | 839 |
| Anlage 7         | Gemeindegröße: über 200 000 bis 500 000 Einwohner .....                    | 840 |
| Anlage 8         | Gemeindegröße: über 500 000 Einwohner .....                                | 841 |
| Anlage 9         | Tabelle zu § 82 Abs. 1 Nr. 3 BewG .....                                    | 842 |
| Anlage 9a        | Tabelle zu § 92 Abs. 4 und § 94 Abs. 3 BewG .....                          | 843 |
| Anlage 10        | Darstellung der Ermittlung des Grundstückswerts im Sachwertverfahren ..... | 843 |
| Anlage 11 und 12 | (hier nicht abgedruckt) .....                                              | 843 |

### Anlagen 13 bis 17a Tabellen zur Berechnung des Raummeterpreises

|            |                                                                                                                                                                                                                              |     |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Anlage 13  | Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung bei Gebäuden .....                                                                                                                                                    | 844 |
| Anlage 14  | Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für Fabrikgrundstücke .....                                                                               | 847 |
| Anlage 15  | Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für bestimmte andere Geschäftsgrundstücke und für sonstige bebaute Grundstücke in bestimmten Fällen ..... | 854 |
| Anlage 16  | Bauteil-Preistabelle für die im Sachwertverfahren zu bewertenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser .....                                                                                                              | 860 |
| Anlage 17  | Durchschnittspreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für einzelne Außenanlagen .....                                                                                                    | 863 |
| Anlage 17a | Erlaß betr. Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewR. Gr angegebenen Preise .....                                                                                                                     | 865 |

## III. Anlagen zu § 14 Abs. 1 BewG

|    |                                                                                                                                          |     |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. | Schreiben betr. Berechnung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2020 ..... | 869 |
| 2. | Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2019 .....  | 873 |
| 3. | Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2018 .....  | 876 |
| 4. | Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2017 .....  | 877 |
| 5. | Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2016 .....  | 881 |
| 6. | Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2015 .....  | 884 |

## Inhaltsverzeichnis

|    |                                                                                                                                         |            |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7. | Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2014 ..... | 884        |
| 8. | Schreiben betr. Bewertung einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung; Vervielfältiger für Bewertungsstichtage ab 1. Januar 2013 ..... | 885        |
|    | <b>IV. Umsetzungsstand der Grundsteuerreform in den Ländern ..</b>                                                                      | <b>889</b> |
|    | <b>Sachverzeichnis .....</b>                                                                                                            | <b>891</b> |

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG