

# Bewertung

## Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder

vom 9. November 2021

### Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

(AEBewGrSt)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
<b>I. Einführung</b> .....	<b>1</b>
<b>II. Allgemeines zur Feststellung von Grundsteuerwerten</b> .....	<b>1</b>
Zu § 218 BewG.....	1
A 218 Vermögensarten.....	1
Zu § 219 BewG.....	1
A 219 Feststellung von Grundsteuerwerten .....	1
Zu § 220 BewG.....	1
A 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte .....	1
Zu § 221 BewG.....	2
A 221 Hauptfeststellung .....	2
Zu § 222 BewG.....	2
A 222 Fortschreibungen .....	2
Zu § 223 BewG.....	3
A 223 Nachfeststellung.....	3
Zu § 224 BewG.....	4
A 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts.....	4
Zu § 225 BewG.....	5
A 225 Änderung von Feststellungsbescheiden .....	5
Zu § 226 BewG.....	5
A 226 Nachholung einer Feststellung.....	5
Zu § 227 BewG.....	6
A 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen.....	6
Zu § 228 BewG.....	7
A 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht.....	7
Zu § 229 BewG.....	8
A 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen .....	8
Zu § 230 BewG.....	8
A 230 Abrundung.....	8
Zu § 231 BewG.....	9
A 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen.....	9
<b>B. Grundvermögen</b> .....	<b>9</b>
<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>9</b>
Zu § 243 BewG.....	9
A 243 Begriff des Grundvermögens .....	9
Zu § 244 BewG.....	10
A 244 Grundstück.....	10
Zu § 245 BewG.....	11
A 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz .....	11
<b>II. Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>11</b>
Zu § 246 BewG.....	11
A 246 Begriff der unbebauten Grundstücke .....	11
Zu § 247 BewG.....	12

A 247.1 Bewertung der unbebauten Grundstücke; Allgemeines .....	12
A 247.2 Ansatz der Bodenrichtwerte .....	12
A 247.3 Ansatz des Bodenwerts nach § 247 Absatz 3 BewG .....	13
<b>III. Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>14</b>
Zu § 248 BewG .....	14
A 248 Begriff der bebauten Grundstücke .....	14
Zu § 249 BewG .....	15
A 249.1 Grundstücksarten; Abgrenzung .....	15
A 249.2 Grundstücksart Einfamilienhäuser .....	16
A 249.3 Grundstücksart Zweifamilienhäuser .....	17
A 249.4 Grundstücksart Mietwohngrundstück .....	17
A 249.5 Grundstücksart Wohnungseigentum .....	17
A 249.6 Grundstücksart Teileigentum .....	18
A 249.7 Grundstücksart Geschäftsgrundstück .....	18
A 249.8 Grundstücksart gemischt genutztes Grundstück .....	18
A 249.9 Grundstücksart sonstiges bebautes Grundstück .....	19
A 249.10 Wohnungsbegriff .....	19
Zu § 250 BewG .....	19
A 250 Bewertung der bebauten Grundstücke .....	19
Zu § 251 BewG .....	19
A 251 Mindestwert .....	19
Zu § 252 BewG .....	20
A 252 Bewertung im Ertragswertverfahren .....	20
Zu § 253 BewG .....	21
A 253.1 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags; Restnutzungsdauer .....	21
A 253.2 Grundstück mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen .....	23
Zu § 254 BewG .....	24
A 254 Rohertrag des Grundstücks .....	24
Zu § 255 BewG .....	25
A 255 Bewirtschaftungskosten .....	25
Zu § 256 BewG .....	25
A 256 Liegenschaftszinssätze .....	25
Zu § 257 BewG .....	26
A 257.1 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts; Allgemeines .....	26
A 257.2 Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen bei Ein- und Zweifamilienhäusern .....	26
A 257.3 Mehrere Bodenrichtwertzonen .....	27
A 257.4 Selbständig nutzbare Teilfläche .....	28
Zu § 258 BewG .....	30
A 258 Bewertung im Sachwertverfahren .....	30
Zu § 259 BewG .....	31
A 259.1 Ermittlung des Gebäudesachwerts; Normalherstellungskosten (NHK) .....	31
A 259.2 Gebäudeart .....	31
A 259.3 Baupreisindex .....	32
A 259.4 Brutto-Grundfläche (BGF) .....	33
A 259.5 Alterswertminderung .....	34
A 259.6 Grundstück mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen .....	35
Zu § 260 BewG .....	37
A 260 Wertzahlen .....	37
<b>IV. Sonderfälle .....</b>	<b>37</b>
Zu § 261 BewG .....	37
A 261.1 Erbbaurecht; Begriff des Erbbaurechts .....	37
A 261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen .....	37
A 261.3 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht .....	37
A 261.4 Mitwirkungspflichten des Erbbauverpflichteten .....	38
Zu § 262 BewG .....	38
A 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	38
<b>V. Ermächtigungen .....</b>	<b>38</b>
Zu § 263 BewG .....	38
A 263 Ermächtigungen .....	38
<b>C. Anwendung .....</b>	<b>38</b>
Zu § 264 BewG .....	38
A 264 Bekanntmachung .....	38
Zu § 265 BewG .....	38
A 265 Anwendungsvorschriften .....	38

Zu § 266 BewG.....	38
A 266.1 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils; Allgemeines.....	38
A 266.2 Übergangsregelungen (§ 266 Absatz 3 BewG).....	39

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ertragswertverfahren (schematische Darstellung).....	21
Abbildung 2: Übergroßes Grundstück mit Einfamilienhaus.....	27
Abbildung 3: Grundstück ohne selbständig nutzbare Teilfläche .....	27
Abbildung 4: Grundstück mit bebaubarer selbständig nutzbarer Teilfläche.....	28
Abbildung 5: Grundstück mit nicht bebaubarer selbständig nutzbarer Teilfläche in zwei BRW-Zonen .....	29
Abbildung 6: Grundstück mit nicht bebaubarer selbständig nutzbarer Teilfläche in einer BRW-Zone .....	29
Abbildung 7: Sachwertverfahren (schematische Darstellung) .....	30
Abbildung 8: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b und c .....	34
Abbildung 9: Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF ...	34

# A. Allgemeines

## I. Einführung

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. I 2019, Seite 1794) wurde für die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer ab 1. Januar 2022 ein neuer Siebenter Abschnitt im Zweiten Teil des Bewertungsgesetzes mit Wirkung für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 eingefügt.

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gelten für die Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes für Feststellungen von Grundsteuerwerten ab dem 1. Januar 2022 für die ab dem 1. Januar 2025 zu erhebende Grundsteuer die nachstehenden Regelungen.

Zur besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Formulierung (z. B. „Steuerpflichtige\*r“) verzichtet. Bei Verwendung z. B. des Wortes „Steuerpflichtiger“ im Text sind alle Geschlechter gemeint.

## II. Allgemeines zur Feststellung von Grundsteuerwerten

### Zu § 218 BewG

#### A 218 Vermögensarten

<sup>1</sup>Für die Bewertung nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes erfolgt eine Einordnung in die Vermögensarten land- und forstwirtschaftliches Vermögen sowie Grundvermögen. <sup>2</sup>Betriebsgrundstücke sind einer dieser beiden Vermögensarten zuzuordnen und entsprechend der zugeordneten Vermögensart zu bewerten. <sup>3</sup>Die Zuordnung erfolgt entsprechend der Regelung in § 99 BewG. <sup>4</sup>Danach ist ein Betriebsgrundstück im Sinne des Bewertungsrechts der zu einem Gewerbebetrieb gehörende Grundbesitz, soweit er, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem Gewerbebetrieb, entweder einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden oder zum Grundvermögen gehören würde.

### Zu § 219 BewG

#### A 219 Feststellung von Grundsteuerwerten

(1) <sup>1</sup>Grundsteuerwerte sind für inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Grundstücke, gesondert festzustellen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. <sup>2</sup>Grundsteuerwerte sind in der Regel für die Besteuerung von Bedeutung, soweit eine Steuerpflicht besteht. <sup>3</sup>Die Entscheidung über die persönliche oder sachliche Steuerpflicht kann sowohl im Rahmen der Feststellung des Grundsteuerwerts als auch bei der Festsetzung des Steuermessbetrags getroffen werden (§ 184 Absatz 1 Satz 2 AO). <sup>4</sup>Im Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts sind neben der Feststellung des Wertes Feststellungen über die Vermögensart, beim Grundvermögen auch über die Grundstücksart und die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit sowie der Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten zu treffen. <sup>5</sup>In Fällen vollständig steuerbefreien Grundbesitzes kann ein negativer Feststellungsbescheid des Grundsteuerwerts nach § 219 Absatz 3 BewG erlassen werden. <sup>6</sup>Nach §§ 181 Absatz 1 Satz 1, 184 Absatz 1 Satz 3, 155 Absatz 1 Satz 3 AO gilt auch der negative Feststellungsbescheid als Steuerbescheid.

(2) <sup>1</sup>Eine gesonderte Artfeststellung für Betriebsgrundstücke ist nicht durchzuführen. <sup>2</sup>Betriebsgrundstücke werden einer der zwei Vermögensarten des § 218 BewG zugeordnet (siehe A 218) und innerhalb dieser Vermögensart bewertet.

### Zu § 220 BewG

#### A 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte

(1) Grundsteuerwerte werden nach den Vorschriften des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes ermittelt.

(2) <sup>1</sup>Bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte kommt eine abweichende Feststellung aus Billigkeitsgründen nach § 163 der Abgabenordnung (AO) nicht in Betracht. <sup>2</sup>Es bleiben jedoch

Übergangsregelungen möglich, die die oberste Finanzbehörde eines Landes im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der übrigen Länder trifft.

## Zu § 221 BewG

### A 221 Hauptfeststellung

<sup>1</sup>Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt. <sup>2</sup>Den Hauptfeststellungen sind die jeweiligen Verhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen. <sup>3</sup>Maßgebend sind die Verhältnisse zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres. <sup>4</sup>§ 235 Absatz 2 BewG bleibt unberührt.

## Zu § 222 BewG

### A 222 Fortschreibungen

(1) <sup>1</sup>Eine Wertfortschreibung der Grundsteuerwerte ist vorzunehmen, wenn der in Euro ermittelte und auf volle durch hundert Euro ohne Rest teilbare abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder nach unten um mehr als 15.000 Euro abweicht. <sup>2</sup>Mehrere bis zu einem Fortschreibungszeitpunkt eingetretene Wertabweichungen sind zusammenzufassen. <sup>3</sup>Beträgt der nach § 230 BewG abgerundete neue Wert null Euro, so ist der Grundsteuerwert nur dann auf null Euro festzustellen, wenn die Wertgrenzen des § 222 Absatz 1 BewG überschritten sind. <sup>4</sup>Eine Wertfortschreibung erfolgt nicht allein deshalb, weil sich das Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitraum verändert und sich damit eine abweichende Alterswertminderung nach § 259 Absatz 4 BewG oder abweichende Kapitalisierungs- und Abzinsungsfaktoren nach § 253 Absatz 2 BewG bzw. nach § 257 Absatz 2 BewG ergäben (siehe auch A 227). <sup>5</sup>Maßgebend ist das Gebäudealter im Hauptfeststellungszeitpunkt.

(2) <sup>1</sup>Eine Art- und/oder Zurechnungsfortschreibung ist vorzunehmen, wenn sich zu den zuletzt getroffenen Feststellungen Abweichungen ergeben, die für die Besteuerung von Bedeutung sind (§ 219 Absatz 2 BewG). <sup>2</sup>Wertgrenzen sind bei der Art- und Zurechnungsfortschreibung nicht zu beachten. <sup>3</sup>Eine Artfortschreibung setzt eine Änderung in der Art einer wirtschaftlichen Einheit voraus (§ 222 Absatz 2 BewG). <sup>4</sup>Die Art eines Grundstücks ändert sich z. B., wenn aus einem Einfamilienhaus ein Zweifamilienhaus wird. <sup>5</sup>Eine Zurechnungsfortschreibung (§ 222 Absatz 2 BewG) setzt voraus, dass sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben. <sup>6</sup>Das ist insbesondere der Fall, wenn ein Grundstück verkauft, verschenkt oder vererbt, Alleineigentum an einem Grundstück in Miteigentum umgewandelt wird oder sich die Miteigentumsverhältnisse an einem Grundstück ändern. <sup>7</sup>Eine Zurechnungsfortschreibung ist hingegen nicht bei einer bloßen Umfirmierung einer Kapitalgesellschaft vorzunehmen.

(3) <sup>1</sup>Die drei Arten der Fortschreibung (A 222 Absätze 1 und 2) stehen selbständig nebeneinander. <sup>2</sup>Auf denselben Fortschreibungszeitpunkt sind deshalb Fortschreibungen der verschiedenen Art zulässig. <sup>3</sup>Sie können verbunden werden, soweit dies zweckmäßig ist. <sup>4</sup>Eine bereits auf einen bestimmten Fortschreibungszeitpunkt vorgenommene Fortschreibung der einen Art schließt eine nachfolgende Fortschreibung einer anderen Art auf denselben Zeitpunkt nicht aus (vgl. BFH-Urteil vom 9. Januar 1959 III 288/57 U, BStBl III S. 110). <sup>5</sup>Nochmalige Fortschreibungen derselben Art auf denselben Feststellungszeitpunkt sind dagegen für denselben Sachverhalt (vorbehaltlich der Korrektornormen nach § 172 ff. AO) nicht zulässig. <sup>6</sup>Dies gilt auch bei negativen Feststellungsbescheiden.

Beispiel:

B erwirbt im Februar 2022 von A einen Bauplatz. Das Finanzamt führt auf den 1. Januar 2023 eine Zurechnungsfortschreibung auf B durch. Am 13. Januar 2023 geht beim Finanzamt die Anzeige gemäß § 228 Absatz 2 BewG des B ein, dass er auf diesem Grundstück im Oktober 2022 ein Fertighaus (Einfamilienhaus) bezugsfertig errichtet hat.

Die Bebauung des Grundstücks führt zu einer Art- und Wertfortschreibung. Da Zurechnungs-, Art- und Wertfortschreibungen eigenständige Verwaltungsakte sind, ist neben der bereits erfolgten Zurechnung noch eine Art- und Wertfortschreibung auf den 1. Januar 2023 nach § 222 Absatz 1 und 2 BewG (Zurechnung wie bisher B) vorzunehmen.

(4) <sup>1</sup>Grundsätzlich steht die Zurechnungsfortschreibung auf den späteren Stichtag einer Zurechnungsfortschreibung auf einen früheren Stichtag entgegen (vgl. BFH-Urteil vom 23. September 1955 III 1/55 U, BStBl III 1955 S. 316). <sup>2</sup>Wurde auf einen bestimmten Fortschreibungszeitpunkt eine

Zurechnungsfortschreibung vorgenommen, ist damit zugleich festgestellt, dass eine Fortschreibung der gleichen Art auf einen vorangegangenen Stichtag nicht durchgeführt wird. <sup>3</sup>Bei der Zurechnungsfortschreibung ist die Wirkung aber begrenzt hinsichtlich der Personen, gegenüber denen die Feststellung getroffen wird. <sup>4</sup>Regelmäßig wird der Bescheid über die Zurechnungsfortschreibung nur dem neuen Zurechnungsträger bekannt gegeben. <sup>5</sup>Somit kann die Bestandskraft auch nur diesem gegenüber eintreten. <sup>6</sup>Deshalb kann eine bisher unterbliebene Zurechnungsfortschreibung auf den jeweils maßgebenden (früheren) Fortschreibungszeitpunkt nachgeholt werden. <sup>7</sup>Diese nachgeholte Fortschreibung ist in ihrer Auswirkung auf Feststellungszeitpunkte zu beschränken, für die die Feststellungsverjährung noch nicht eingetreten ist.

(5) <sup>1</sup>Eine Fortschreibung erfolgt auch zur Beseitigung eines Fehlers (§ 222 Absatz 3 Satz 1 BewG). <sup>2</sup>Ein Fehler i. S. des § 222 Absatz 3 Satz 1 BewG ist jede objektive Unrichtigkeit. <sup>3</sup>Für die Zulässigkeit der fehlerberichtigenden Fortschreibung ist nicht Voraussetzung, dass ein klarliegender, einwandfrei feststellbarer Fehler vorliegt (vgl. BFH-Urteil vom 29. November 1989 II R 53/87, BStBl II 1990 S. 149). <sup>4</sup>Soll eine fehlerhafte Feststellung durch Wertfortschreibung geändert werden, so müssen außerdem die in Absatz 1 bezeichneten Wertgrenzen des § 222 Absatz 1 BewG überschritten werden. <sup>5</sup>Eine auf eine Änderung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs gegründete fehlerbeseitigende Fortschreibung ist für solche Feststellungszeitpunkte unzulässig, die vor dem Erlass der Entscheidung des Bundesfinanzhofs liegen (§ 222 Absatz 3 Satz 2 und 3 BewG). <sup>6</sup>Wenn die Grundstücksart unzutreffend festgestellt wurde und deshalb eine Artfortschreibung zur Beseitigung des Fehlers durchzuführen ist, ist auch ein damit (ggf.) verbundener Wechsel des Bewertungsverfahrens (Ertrags-/Sachwertverfahren) vorzunehmen. <sup>7</sup>Eine sich ergebende Wertveränderung ist im Rahmen einer ggf. auf denselben Stichtag durchzuführenden Wertfortschreibung zur Beseitigung des Fehlers zu berücksichtigen.

(6) <sup>1</sup>Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (siehe dazu A 227) ist eine Fortschreibung auf den Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, vorzunehmen (§ 222 Absatz 4 Nummer 1 BewG). <sup>2</sup>Eine Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers ist auf den Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, vorzunehmen, bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens auf den Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird (§ 222 Absatz 4 Nummer 2 BewG). <sup>3</sup>Bei Nachfeststellungen, die im Rahmen der Beseitigung eines Fehlers erforderlich sind, ist Satz 2 entsprechend anzuwenden. <sup>4</sup>Für eine fehlerbeseitigende Artfortschreibung ist der Fortschreibungszeitpunkt in der Regel der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird. <sup>5</sup>Dies gilt zunächst unabhängig davon, ob sich als Folge der Artfortschreibung der Grundsteuerwert erhöht. <sup>6</sup>Wird der Feststellungsbescheid bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts erst in einem darauffolgenden Jahr erlassen, ist der Fortschreibungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird (§ 222 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2, 2. Alternative BewG, vgl. BFH-Urteil vom 13. November 1991 II R 15/89, BStBl II 1994 S. 393). <sup>7</sup>Zur fehlerbeseitigenden Aufhebung des Grundsteuerwerts siehe A 224 Absatz 3.

(7) Die Vorschrift des § 235 Absatz 2 BewG über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts sowie § 227 BewG, wonach die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind, bleiben von § 222 Absatz 4 BewG unberührt.

## **Zu § 223 BewG**

### A 223 Nachfeststellung

(1) Eine Nachfeststellung ist durchzuführen, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 221 Absatz 2 BewG) eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht (§ 223 Absatz 1 Nummer 1 BewG) oder eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll (§ 223 Absatz 1 Nummer 2 BewG).

(2) <sup>1</sup>Eine neue wirtschaftliche Einheit entsteht z. B., wenn

1. Wohnungs- oder Teileigentum neu begründet wird,
2. von einem Grundstück eine Teilfläche veräußert oder abgetrennt und nicht mit einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit verbunden wird oder
3. eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche aus dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ausscheidet und eine selbständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet.

<sup>2</sup>Dabei ist es ohne Bedeutung, ob der Grundsteuerwert für die wirtschaftliche Einheit, aus der die neue Einheit ausscheidet, fortgeschrieben werden kann. <sup>3</sup>Eine Nachfeststellung, die aufgrund einer anderen

rechtlichen Beurteilung der Abgrenzung einer wirtschaftlichen Einheit erfolgen soll, ohne dass die neue wirtschaftliche Einheit veräußert worden ist, setzt jedoch eine gleichzeitige Wertfortschreibung voraus (vgl. BFH-Urteil vom 5. April 1957 III 333/56 U, BStBl III S. 190). <sup>4</sup>Erhält ein Steuerpflichtiger aus Anlass der Umlegung von Grundstücken an Stelle seines für Umlegungszwecke in Anspruch genommenen Grundstücks ein anderes Grundstück, so ist ebenfalls eine Nachfeststellung durchzuführen (vgl. BFH-Urteil vom 24. Februar 1961 III 207/59 U, BStBl III S. 205). <sup>5</sup>Nachfeststellungen sind auch vorzunehmen, wenn ein Baugelände parzelliert wird. <sup>6</sup>Die einzelnen Bauparzellen bilden grundsätzlich jeweils für sich eine neue wirtschaftliche Einheit, für die eine Nachfeststellung vorzunehmen ist. <sup>7</sup>Sind sie nicht veräußert, sind sie dem bisherigen Eigentümer zuzurechnen. <sup>8</sup>Der Grundsteuerwert für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist aufzuheben, wenn sie wegfällt.

(3) Liegt insbesondere aufgrund einer Grundsteuerbefreiung kein festgestellter Grundsteuerwert für eine bestehende wirtschaftliche Einheit vor (§ 219 Absatz 3 BewG), ist bei Wegfall der Voraussetzungen für die Grundsteuerbefreiung eine Nachfeststellung nach § 223 Absatz 1 Nummer 2 BewG durchzuführen.

(4) <sup>1</sup>Nachfeststellungszeitpunkt ist bei der Neuentstehung einer wirtschaftlichen Einheit der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und in den Fällen des Wegfalls eines Befreiungsgrundes der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung unterliegt.

Beispiel 1:

Im Jahr 2023 wird ein bisher unbebautes Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Der Grundsteuerwert für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist aufzuheben. Für die neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten sind gemäß § 223 Absatz 1 Nummer 1 BewG Nachfeststellungen des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2024 durchzuführen.

Beispiel 2:

Teilung eines Grundstücks im Jahr 2023 durch Herausmessung einer Teilfläche (neues Flurstück). Für den verbleibenden Teil der bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit ist eine Wertfortschreibung (regelmäßig nach unten) auf den 1. Januar 2024 durchzuführen, wenn die Wertfortschreibungsgrenzen (§ 222 Absatz 1 BewG) überschritten werden. Für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit ist gemäß § 223 Absatz 1 Nummer 1 BewG eine Nachfeststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2024 durchzuführen.

<sup>2</sup>Die Vorschrift des § 235 Absatz 2 BewG über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts sowie § 227 BewG, wonach die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind, bleiben von § 223 Absatz 2 BewG unberührt. <sup>3</sup>Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse siehe A 227.

## Zu § 224 BewG

### A 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts

(1) <sup>1</sup>Der Grundsteuerwert ist aufzuheben, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (§ 224 Absatz 1 Nummer 1 BewG) oder der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird (§ 224 Absatz 1 Nummer 2 BewG). <sup>2</sup>Eine wirtschaftliche Einheit kann z. B. dann wegfallen, wenn zwei wirtschaftliche Einheiten im Sinne des § 2 BewG zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sind. <sup>3</sup>In diesen Fällen ist der Grundsteuerwert der einen wirtschaftlichen Einheit nach § 224 Absatz 1 Nummer 1 BewG aufzuheben und der Grundsteuerwert der anderen wirtschaftlichen Einheit in der Regel gemäß § 222 Absatz 1 BewG fortzuschreiben, wenn die Wertfortschreibungsgrenzen überschritten werden. <sup>4</sup>Eine Wertfortschreibung des Grundsteuerwerts der neuen wirtschaftlichen Einheit ist keine Voraussetzung für die Aufhebung des Grundsteuerwerts der weggefallenen wirtschaftlichen Einheit. <sup>5</sup>Welche wirtschaftliche Einheit aufzuheben und welche fortzuschreiben ist, bestimmt sich nach Zweckmäßigkeitserwägungen und den Umständen des Einzelfalls. <sup>6</sup>Dabei ist zu berücksichtigen, welches Grundstück dem neuen Gesamtgrundstück das Gepräge gibt.

Beispiel:

Ein bebautes Wohngrundstück wird mit einem danebenliegenden Gartengrundstück (Eckgrundstücke) vereinigt und bildet nach der Verkehrsanschauung nun eine zusammengehörende wirtschaftliche Einheit. Der Grundsteuerwert für das Gartengrundstück ist aufzuheben. Der Grundsteuerwert des Wohngrundstücks ist unter Berücksichtigung der Wertfortschreibungsgrenzen fortzuschreiben.

<sup>7</sup>Der Grundsteuerwert ist auch aufzuheben, wenn für eine wirtschaftliche Einheit die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung eintreten und er infolgedessen nicht mehr der Grundsteuer zugrunde gelegt wird (§ 224 Absatz 1 Nummer 2 BewG). <sup>8</sup>Werden neue Steuerbefreiungsvorschriften eingeführt, entfällt

die Bedeutung der Grundsteuerwerte für die Besteuerung derjenigen wirtschaftlichen Einheiten, die unter die Steuerbefreiungsvorschrift fallen, und die Grundsteuerwerte sind folglich ebenfalls aufzuheben.

(2) <sup>1</sup>Die Grundsteuerwerte sind im Fall des § 224 Absatzes 1 Nummer 1 BewG auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt. <sup>2</sup>Im Fall des § 224 Absatz 1 Nummer 2 BewG sind die Grundsteuerwerte auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, das auf den Eintritt der Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung folgt.

Beispiel:

Im Oktober 2026 erwirbt eine Kirchengemeinde ein bisher brachliegendes unbebautes Grundstück und nutzt dieses künftig als Bestattungsplatz (gemäß § 4 Nummer 2 GrStG vollständig von der Grundsteuer befreit). Der Grundsteuerwert ist auf den 1. Januar 2027 aufzuheben.

(3) <sup>1</sup>Hätte die Feststellung eines Grundsteuerwerts unterbleiben müssen (z. B. weil die wirtschaftliche Einheit bereits als Teil einer anderen wirtschaftlichen Einheit erfasst ist oder von der Grundsteuer zu befreien gewesen wäre), ist eine fehlerbeseitigende Aufhebung des Grundsteuerwerts gemäß § 224 Absatz 1 Nummer 1 BewG durchzuführen. <sup>2</sup>Aufhebungszeitpunkt ist in diesem Fall der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird (vgl. BFH-Urteil vom 16. Oktober 1991 II R 23/89, BStBl II 1992 S. 454).

## Zu § 225 BewG

### A 225 Änderung von Feststellungsbescheiden

<sup>1</sup>Bescheide über Fortschreibungen oder Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten können bereits vor den maßgeblichen Feststellungszeitpunkten ergehen. <sup>2</sup>Ergeben sich bis zu den Feststellungszeitpunkten Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen würden, sind die Bescheide durch Änderung oder Aufhebung an die geänderten Verhältnisse anzupassen. <sup>3</sup>Die Wertgrenzen nach § 222 Absatz 1 BewG sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Beispiel 1:

A erbt im Februar 2022 ein Grundstück von V. Das Finanzamt führt im Juni 2022 eine Zurechnungsfortschreibung von V auf A auf den 1. Januar 2023 durch (Bescheiddatum 24. Juni 2022). A verkauft im November 2022 (Übergang Nutzen und Lasten zum 1. Dezember 2022) dieses Grundstück an B. Der Grundstücksverkauf (Eigentümerwechsel) wird dem Finanzamt erst im Januar 2023 bekannt.

Die Zurechnungsfortschreibung auf den 1. Januar 2023 von V auf A ist nach § 225 BewG aufzuheben. B erhält einen neu zu erlassenden Zurechnungsbescheid von V auf B auf den 1. Januar 2023 (der Zeitpunkt des Bekanntwerdens des Eigentumswechsels beim Finanzamt ist unbeachtlich).

Beispiel 2:

A ist Eigentümer eines unbebauten Grundstücks. Im Februar 2022 wird auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bezugsfertig errichtet. Das Finanzamt führt im Mai 2022 eine Art- und Wertfortschreibung auf den 1. Januar 2023 als bebautes Grundstück – Einfamilienhaus – basierend auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch (Bescheiddatum 24. Mai 2022). Im Oktober 2022 wird ein Anbau mit 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche bezugsfertig errichtet. A reicht im Januar 2023 die Anzeige (Einfamilienhaus mit 150 m<sup>2</sup> inklusive Anbau) gemäß § 228 Absatz 2 BewG ein.

Die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse im Jahr 2022 führen insgesamt zu einer Art- und Wertfortschreibung vom unbebauten Grundstück zum bebauten Grundstück – Einfamilienhaus – basierend auf 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (Errichtung des Anbaus im Oktober 2022) trat erst nach der abschließenden Zeichnung (Mai 2022), aber vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt (1. Januar 2023) ein. Mangels einschlägiger Änderungsvorschriften nach der Abgabenordnung ist eine Änderung der Art- und Wertfortschreibung vom 24. Mai 2022 auf den 1. Januar 2023 nach § 225 BewG durchzuführen und ein bebautes Grundstück – Einfamilienhaus – basierend auf 150 m<sup>2</sup> festzustellen.

## Zu § 226 BewG

### A 226 Nachholung einer Feststellung

(1) Wurde eine Fortschreibung, Nachfeststellung oder Aufhebung auf den maßgebenden Feststellungszeitpunkt nicht durchgeführt und ist die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, kann nach § 226 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BewG die Fortschreibung, Nachfeststellung oder Aufhebung des Grundsteuerwerts unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Fortschreibungs-, Nachfeststellungs-



oder Aufhebungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren unverjährten Feststellungszeitpunkt nachgeholt werden.

Beispiel:

Im Jahr 2030 wird bemerkt, dass eine Nachfeststellung auf den 1. Januar 2023 trotz im Jahr 2023 ordnungsgemäß erfolgter Anzeige der Änderung der Verhältnisse durch den Steuerpflichtigen bisher nicht durchgeführt worden ist. Für den Feststellungszeitpunkt 1. Januar 2023 ist wegen der erstmaligen Anwendung des Grundsteuerwerts zum 1. Januar 2025 mit Ablauf des 31. Dezember 2029 Feststellungsverjährung eingetreten (§ 181 Absatz 4 AO). Im Jahr 2030 wird die Nachfeststellung nach § 226 Absatz 1 Satz 1 BewG auf den 1. Januar 2023 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2026 (erster nicht verjährter Stichtag) unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom 1. Januar 2023 nachgeholt.

(2) <sup>1</sup>Ist die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, aber die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer oder eine andere Folgesteuer noch nicht abgelaufen, kann die Feststellung oder Aufhebung des Grundsteuerwerts nach § 226 Absatz 1 Satz 2 BewG i. V. m. § 181 Absatz 5 Satz 1 AO auf einen Stichtag nachgeholt werden, zu dem zwar die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer oder eine andere Folgesteuer aber noch nicht abgelaufen ist. <sup>2</sup>Im Feststellungsbescheid ist darauf hinzuweisen, dass der Feststellungsbescheid nach Ablauf der Feststellungsfrist ergangen und nur für die Grundsteuerfestsetzung oder eine andere Folgesteuerfestsetzung von Bedeutung ist, für die die Festsetzungsfrist noch nicht abgelaufen ist (§ 181 Absatz 5 Satz 2 AO).

(3) Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Berichtigungen, Änderungen und Aufhebungen nach den Vorschriften der Abgabenordnung (vgl. BFH-Urteil vom 11. November 2009 II R 14/08, BStBl II 2010 S. 723).

## Zu § 227 BewG

### A 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen

(1) Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Grundsteuerwerte sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt und die tatsächlichen Verhältnisse im Fortschreibungs- bzw. Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

(2) <sup>1</sup>Bei dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sind die Wertverhältnisse Ausdruck des Ertragsgefüges des jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, das dem Ertragswert auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt wurde. <sup>2</sup>Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen sind daher unverändert zu übernehmen:

1. die Reinerträge je Flächen- oder sonstigen Einheit der jeweiligen Nutzung, des jeweiligen Nutzungsteils und der jeweiligen Nutzungsart der Anlagen 27 – 31 zum BewG und
2. die Zuschläge des § 238 BewG ggf. i. V. m. der Anlage 33 zum BewG.

<sup>3</sup>Zu den tatsächlichen Verhältnissen, deren Änderung zu einer Wertfortschreibung führen können, gehören insbesondere

1. Flächenänderungen (Zu- oder Abnahme der Gesamtfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft),
2. Änderungen von Flächen innerhalb eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zwischen den Nutzungen, Nutzungsteilen und Nutzungsarten,
3. Veränderungen bei den Bruttogrundflächen der in Anlage 31 und 32 zum BewG aufgeführten Wirtschaftsgebäude,
4. Änderungen des Tierbestandes und
5. Veränderungen bei den Ertrag steigernden Anlagen (z. B. Zunahme der Anbauflächen unter Glas und Kunststoffen sowie Änderung der Ausbauf orm im Weinbau, Bau einer Windenergieanlage).

(3) <sup>1</sup>Beim Grundvermögen umfasst der Begriff der Wertverhältnisse vor allem die wirtschaftlichen Verhältnisse, die ihren Niederschlag in den Grundstücks- und Baupreisen sowie im allgemeinen Mietniveau gefunden haben. <sup>2</sup>Zu den Wertverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt gehören insbesondere

1. der jeweilige Bodenrichtwert im Sinne des § 247 Absatz 1 und 2 BewG und die Werte vergleichbarer Flächen im Sinne des § 247 Absatz 3 BewG,
2. bei einer Bewertung im Ertragswertverfahren nach §§ 252 ff. BewG
  - a. der Rohertrag des Grundstücks nach § 254 BewG i. V. m. Anlage 39 zum BewG,
  - b. der Kapitalisierungsfaktor nach § 253 Absatz 2 BewG i. V. m. Anlage 37 zum BewG (siehe auch A 227 Absatz 4),
  - c. die Bewirtschaftungskosten nach § 255 BewG i. V. m. Anlage 40 zum BewG,
  - d. der Liegenschaftszinssatz nach § 256 BewG und
  - e. der Abzinsungsfaktor nach § 257 Absatz 2 BewG i. V. m. Anlage 41 zum BewG (siehe auch A 227 Absatz 4),
3. bei einer Bewertung im Sachwertverfahren nach §§ 258 ff. BewG
  - a. die Normalherstellungskosten nach § 259 Absatz 1 BewG, wie sie sich aus der Anlage 42 zum BewG ergeben,
  - b. der jeweilige Baupreisindex nach § 259 Absatz 3 BewG und
  - c. die Alterswertminderung nach § 259 Absatz 4 BewG (siehe auch A 227 Absatz 4).

<sup>3</sup>Zu den tatsächlichen Verhältnissen, deren Änderung zu einer Wert- und ggf. Artfortschreibung führen können, gehören insbesondere

1. Flächenänderungen beim Grund und Boden sowie bei Gebäuden,
2. Änderungen des Entwicklungszustandes des Grundstücks,
3. Errichtung oder Fertigstellung eines Gebäudes auf dem Grundstück,
4. Änderung der Nutzungsart sowie
5. Abriss oder Zerstörung eines Gebäudes auf dem Grundstück.

<sup>4</sup>Änderungen der Vermögensart, wie z. B. der Wechsel einer landwirtschaftlichen Fläche in das Grundvermögen nach § 233 Absatz 2 BewG, führen nicht zu einer Art- und ggf. einer Wertfortschreibung, sondern zu einer Nachfeststellung für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. <sup>5</sup>Sind alle Grundstücke eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vom Wechsel der Vermögensart betroffen, ist zugleich eine Aufhebung des Grundsteuerwerts für die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vorzunehmen. <sup>6</sup>Geht nur ein Teil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in das Grundvermögen über, ist wegen des Flächenabgangs bei der verbleibenden wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens eine Wertfortschreibung zu prüfen.

(4) <sup>1</sup>Für die Berechnung der Alterswertminderung ist jeweils das Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen. <sup>2</sup>Dies gilt auch bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung. <sup>3</sup>Entsprechendes gilt für die Bestimmung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes bei der Bewertung eines Grundstücks im Ertragswertverfahren nach §§ 252 ff. BewG zur Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors nach § 253 Absatz 2 BewG i. V. m. Anlage 37 zum BewG und des Abzinsungsfaktors nach § 257 Absatz 1 BewG i. V. m. Anlage 41 zum BewG. <sup>4</sup>Existierte das Gebäude bereits im Hauptfeststellungszeitpunkt und wird aufgrund des Entstehens einer neuen wirtschaftlichen Einheit (z. B. bei der Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum) eine Nachfeststellung erforderlich, ist das Gebäudealter im Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebend. <sup>5</sup>Existierte das Gebäude im Hauptfeststellungszeitpunkt noch nicht und wird eine Wertfortschreibung aufgrund der Errichtung des Gebäudes erforderlich, ist eine Alterswertminderung nicht zu berücksichtigen. <sup>6</sup>Maßgeblich ist in diesem Fall das Alter des Gebäudes im Feststellungszeitpunkt (0 Jahre). <sup>7</sup>Dies gilt auch für die Bestimmung der Restnutzungsdauer zur Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors nach § 253 Absatz 2 BewG i. V. m. Anlage 37 zum BewG und des Abzinsungsfaktors nach § 257 Absatz 1 BewG i. V. m. Anlage 41 zum BewG.

## **Zu § 228 BewG**

### A 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht

(1) <sup>1</sup>Zur Durchführung der Feststellung von Grundsteuerwerten ist auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt grundsätzlich eine Erklärung des Steuerpflichtigen zur Feststellung des Grundsteuerwerts anzufordern. <sup>2</sup>Zur Verwaltungsvereinfachung kann dies im Wege der öffentlichen Bekanntmachung erfolgen. <sup>3</sup>Andernfalls hat das zuständige Finanzamt den Steuerpflichtigen zur Erklärungsabgabe aufzufordern. <sup>4</sup>Haben sich bei einer wirtschaftlichen Einheit die tatsächlichen

Verhältnisse (siehe A 227) geändert, so kann das Finanzamt den Steuerpflichtigen zur Abgabe einer Feststellungserklärung auffordern. <sup>5</sup>Fordert die Finanzbehörde zu einer Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. <sup>6</sup>In besonders gelagerten Ausnahmefällen kann auch eine kürzere Frist gesetzt werden, insbesondere, wenn Verjährung droht und die Pflicht zur Abgabe der Erklärung in einer kürzeren Frist für den Steuerpflichtigen zumutbar ist.

(2) <sup>1</sup>Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (siehe A 227), die den Wert oder die Art (Vermögens- oder Grundstücksart) beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, hat dies der Steuerpflichtige auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. <sup>2</sup>Änderungen, die eine Zurechnungsfortschreibung zur Folge haben, wie z. B. der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Anzeige des Steuerpflichtigen. <sup>3</sup>Bei dem Übergang des zivilrechtlichen oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude ist eine Anzeige abzugeben. <sup>4</sup>Die Abgabefrist für diese Anzeigen beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das (wirtschaftliche) Eigentum übergegangen ist. <sup>5</sup>Die Anzeigepflicht nach § 19 GrStG bleibt unberührt.

(3) <sup>1</sup>Die Erklärung nach § 228 Absatz 1 BewG und die Anzeige nach § 228 Absatz 2 BewG sind im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. <sup>2</sup>Da in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird (vgl. § 261 BewG), ist folgerichtig auch der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Feststellungserklärung oder Anzeige abzugeben. <sup>3</sup>Der Erbbauperpflichtete hat an der Erklärung oder Anzeige mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Informationen nur vom Erbbauperpflichteten erlangt werden können. <sup>4</sup>Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Steuererklärung oder Anzeige abzugeben. <sup>5</sup>Der Eigentümer oder der wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes hat mitzuwirken.

(4) <sup>1</sup>Die Erklärung nach § 228 Absatz 1 BewG und die Anzeige nach § 228 Absatz 2 BewG sind bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben und - sofern keine elektronische Übermittlung erfolgt (vgl. § 228 Absatz 6 BewG) - eigenhändig zu unterschreiben. <sup>2</sup>Örtlich zuständig für die gesonderte Feststellung ist nach der allgemeinen abgabenrechtlichen Zuständigkeitsverteilung das Lagefinanzamt (§ 18 Absatz 1 Nummer 1 AO).

(5) <sup>1</sup>Die Erklärungen nach § 228 Absatz 1 BewG und die Anzeigen nach § 228 Absatz 2 BewG sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. <sup>2</sup>Die Erfüllung sowohl der Erklärungs- als auch der Anzeigepflicht ist erzwingbar (§§ 328 ff. AO). <sup>3</sup>Bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- oder Anzeigepflicht ist ein Verspätungszuschlag nach § 152 Absatz 1 oder 2 AO unter den dort genannten Voraussetzungen festzusetzen. <sup>4</sup>Auf die Erklärungen nach § 228 Absatz 1 BewG zur gesonderten Feststellung des Grundsteuerwerts auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist § 152 Absatz 2 AO nicht anzuwenden (Art. 97 § 8 EGAO). <sup>5</sup>Die Anzeigepflicht nach § 228 Absatz 2 BewG kann innerhalb der Anzeigefrist auch durch Abgabe einer Erklärung nach § 228 Absatz 1 BewG erfüllt werden. <sup>6</sup>Der Erklärungs- und Anzeigepflichtige sowie sein Gesamtrechtsnachfolger haben die Pflicht zur Berichtigung der Erklärung bzw. Anzeige des Erklärungs- und Anzeigepflichtigen aus § 153 Absatz 1 AO.

(6) <sup>1</sup>Unabhängig von der Anzeigepflicht kann die Fortschreibung eines Grundsteuerwerts auch von Amts wegen erfolgen. <sup>2</sup>Das kann insbesondere der Fall sein, wenn der Steuerpflichtige seiner Erklärungs- oder Anzeigepflicht nicht nachgekommen ist und dem Finanzamt alle steuererheblichen Tatsachen bereits bekannt sind. <sup>3</sup>Die Fortschreibung von Amts wegen unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung. <sup>4</sup>Sie ist jedoch unzulässig, wenn die auf ihr beruhende Steuer verjährt und deshalb der Grundsteuerwert ohne steuerliche Bedeutung ist.

## **Zu § 229 BewG**

A 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

- unbesetzt -

## **Zu § 230 BewG**

A 230 Abrundung

Die sich im Rahmen der Ermittlung des Grundsteuerwerts ergebenden Zwischenwerte sind kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen zu runden.

## Zu § 231 BewG

### A 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen

<sup>1</sup>Für das inländische nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zu bewertende Vermögen gelten die Vorschriften der §§ 232 bis 262 BewG. <sup>2</sup>Nach diesen Vorschriften sind auch die inländischen Teile einer wirtschaftlichen Einheit zu bewerten, die sich sowohl auf das Inland als auch auf das Ausland erstrecken. <sup>3</sup>Dies gilt insbesondere für die Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, wenn diese teilweise über Landesgrenzen hinweg betrieben werden. <sup>4</sup>Für Zwecke der Grundsteuer wird in diesen Fällen nur der inländische Teil der wirtschaftlichen Einheit bewertet. <sup>5</sup>Der ausländische Teil einer wirtschaftlichen Einheit unterliegt nicht der gesonderten Feststellung nach § 219 BewG.

## B. Grundvermögen

### I. Allgemeines

## Zu § 243 BewG

### A 243 Begriff des Grundvermögens

(1) <sup>1</sup>§ 243 BewG bestimmt den Begriff des Grundvermögens. <sup>2</sup>Dazu gehören insbesondere der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör. <sup>3</sup>Zum Grundvermögen gehören ebenso das Erbbaurecht i. S. d. Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz) (siehe hierzu A 261.1), das Wohnungs- und Teileigentum (siehe hierzu A 249.5 und 249.6) sowie das Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht (siehe hierzu A 261.3) jeweils i. S. d. Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

(2) Der Grund und Boden bezeichnet einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche und erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche (§ 905 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)); siehe Einschränkung in A 243 Absatz 7).

(3) <sup>1</sup>Ein Gebäude ist ein Bauwerk, das Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist (vgl. BFH-Urteil vom 24. Mai 1963 III 140/60 U, BStBl III S. 376). <sup>2</sup>Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zu seiner Herstellung eingefügten Sachen (§ 94 Absatz 2 BGB). <sup>3</sup>Eine Sache ist zur Herstellung des Gebäudes eingefügt, wenn sie zwischen Teile eines Gebäudes gebracht und durch Einpassen an eine für sie bestimmte Stelle mit den sie umschließenden Stücken vereinigt und damit ihrer Zweckbestimmung zugeführt wird (vgl. BFH-Urteil vom 4. Mai 1962 III 348/60 U, BStBl III S. 333). <sup>4</sup>Das sind z. B. Türen, Treppen, Fenster, eingebaute Möbel und Öfen, Badeinrichtungen, Zentralheizungs-, Warmwasser- und Brennstoffversorgungsanlagen sowie Aufzüge, auch wenn sie nachträglich eingebaut worden sind. <sup>5</sup>In das Gebäude eingefügte Sachen, die Betriebsvorrichtungen sind, sind nach bürgerlichem Recht ebenfalls wesentliche Bestandteile des Gebäudes. <sup>6</sup>Bei der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer sind sie jedoch nicht zu berücksichtigen (siehe Absatz 8). <sup>7</sup>Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in das Gebäude eingefügt sind, gehören nach § 95 BGB nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes (vgl. BFH-Urteil vom 22. Oktober 1965 III 145/62 U, BStBl 1966 III S. 5).

(4) <sup>1</sup>Die Begriffe sonstige Bestandteile und Zubehör sind nach bürgerlichem Recht auszulegen. <sup>2</sup>Zu den sonstigen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die übrigen wesentlichen und nicht wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks (siehe §§ 93 ff. BGB). <sup>3</sup>Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind neben den Gebäuden die mit einem Gebäude verbundenen Anbauten (z. B. Wintergärten). <sup>4</sup>Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch die Außenanlagen. <sup>5</sup>Sie werden bei der Bewertung für Zwecke der Grundsteuer nicht gesondert angesetzt und sind mit dem Grundsteuerwert abgegolten (siehe A 247.1 Absatz 1 Satz 2 und A 258 Absatz 1 Satz 4). <sup>6</sup>Dazu gehören insbesondere Platz- und Wegebefestigungen, Terrassen, Gartenanlagen, Umzäunungen sowie Leitungen und sonstige Anlagen außerhalb der Gebäude, welche der Versorgung und der Kanalisation dienen. <sup>7</sup>Rechte, die mit dem Eigentum am Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks (vgl. § 96 BGB). <sup>8</sup>Sie gehören zwar zum Grundvermögen, werden allerdings nicht gesondert als Grundstück erfasst und auch nicht bei der Bewertung des belasteten Grundstücks berücksichtigt. <sup>9</sup>Das sind insbesondere Überbaurechte (§ 912 BGB) und Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB, z. B. Wege- oder Fensterrechte). <sup>10</sup>Nicht zum Grundvermögen gehören Nutzungsrechte (so etwa

Nießbrauchs- und Wohnrechte), da sie nach Inhalt und Entstehung nicht mit der Beschaffenheit des Grundstücks zusammenhängen.

(5) Der Grundsteuerwert umfasst auch Nebengebäude und Zubehörräume (z. B. Keller-, Abstell- und Heizungsräume), wenn sie auf dem mit dem Hauptgebäude bebauten Grundstück stehen (z. B. Garagen) oder zusammen mit dem Grundstück genutzt werden.

(6) <sup>1</sup>Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem Verhältnis wirtschaftlicher Unterordnung stehen. <sup>2</sup>Zubehör sind danach z. B. die dem Grundstückseigentümer gehörenden Treppenläufer, Beleuchtungskörper, Mülltonnen. <sup>3</sup>Auch vom Grundstückseigentümer mitvermietete oder den Mietern zur Verfügung gestellte Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde, Öfen u. Ä. sind Zubehör. <sup>4</sup>Zubehör wird bei der Bewertung für Zwecke der Grundsteuer nicht gesondert angesetzt und ist mit dem Grundsteuerwert abgegolten.

(7) Das Grundvermögen ist vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen abzugrenzen (vgl. koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes, A 232.3 und 233).

(8) <sup>1</sup>Nicht in das Grundvermögen einzubeziehen sind nach § 243 Absatz 2 BewG Bodenschätze sowie Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art einer Betriebsanlage (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Gebäudes oder, ohne Bestandteil eines Gebäudes zu sein, Bestandteile des Grundstücks sind. <sup>2</sup>Die gleich lautenden Erlasse zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013 (BStBl I S. 734) sind entsprechend anzuwenden.

## **Zu § 244 BewG**

### A 244 Grundstück

(1) <sup>1</sup>Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück. <sup>2</sup>Der Begriff Grundstück ist dabei nicht gleichbedeutend mit dem Begriff des Grundstücks nach bürgerlichem Recht. <sup>3</sup>Maßgebend ist nach § 2 BewG allein, was als wirtschaftliche Einheit nach den Anschauungen des Verkehrs anzusehen ist. <sup>4</sup>Dabei können auch mehrere Flurstücke, Gebäude oder selbständige Gebäudeteile zusammenzufassen sein. <sup>5</sup>Voraussetzung ist, dass sie zu einer Vermögensart und demselben Eigentümer oder denselben Eigentümern gehören (§ 2 Absatz 2 BewG; siehe aber A 244 Absatz 3, A 261 und A 262). <sup>6</sup>Flächen, die im Eigentum eines Eigentümers stehen, und Flächen, die ihm und anderen Personen gemeinsam – gesamthänderisch oder nach Bruchteilen – gehören, können daher grundsätzlich keine wirtschaftliche Einheit bilden und sind getrennt voneinander zu bewerten (Ausnahmen siehe Absatz 3 und A 266.2 Absatz 5).

(2) <sup>1</sup>Grenzt eine unbebaute Fläche an eine Grundstücksfläche, die z. B. mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, können beide Flächen auch bei offener Bauweise selbständige wirtschaftliche Einheiten bilden. <sup>2</sup>Diese Fälle sind von denjenigen abzugrenzen, in denen nur eine wirtschaftliche Einheit mit einer selbständig nutzbaren Teilfläche vorliegt (siehe A 257.4 Absatz 1). <sup>3</sup>Wird von einem größeren Grundstück eine Teilfläche verpachtet und errichtet der Pächter auf dieser Fläche ein Gebäude, ist die Teilfläche als selbständige wirtschaftliche Einheit zu bewerten.

(3) <sup>1</sup>Der Anteil des Eigentümers an anderem Grundvermögen (z. B. gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen) ist nach § 244 Absatz 2 Satz 1 BewG in das Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit diesem genutzt wird und eine gewisse räumliche Nähe zum Gebäude besteht und trotz der räumlichen Trennung die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit erkennbar bleibt. <sup>2</sup>Diese Vorschrift ermöglicht es, abweichend von § 2 Absatz 2 BewG mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören (Ausnahmen zu A 244 Absatz 1). <sup>3</sup>Voraussetzung dafür ist, dass das gemeinschaftliche Grundvermögen nach der Verkehrsanschauung nicht als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 244 Absatz 2 Satz 2 BewG).

#### Beispiel 1:

Ein Garagengrundstück gehört einer Vielzahl von Eigentümern und wird von einzelnen Eigentümern gemeinsam mit ihren in räumlicher Nähe liegenden Reihenhäusern genutzt. Der Anteil des Eigentümers an dem Garagengrundstück zusammen mit seinem Reihnhaus bilden in diesem Fall eine wirtschaftliche Einheit. Hierbei ist es nicht erforderlich, dass alle Miteigentümer des Garagengrundstücks ihren Anteil jeweils zusammen mit einem Reihnhaus nutzen.

Beispiel 2:

Eine unbebaute Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> wird gemeinsam von den Eigentümern der angrenzenden wirtschaftlichen Einheiten (z. B. als Spielplatz oder Gartenfläche) genutzt. An dem unbebauten Flurstück besteht Miteigentum.

Jedem Eigentümer wird die anteilige Fläche des unbebauten Grundstücks zugerechnet. Beträgt der Anteil z. B. jeweils 25/100, ist zu der Fläche jeder wirtschaftlichen Einheit eine Fläche von 250 m<sup>2</sup> hinzuzurechnen. Ob für das unbebaute Flurstück ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wurde, ist insoweit unbeachtlich.

(4) <sup>1</sup>§ 244 Absatz 3 BewG definiert den Umfang der wirtschaftlichen Einheit in Erbbaurechtsfällen. <sup>2</sup>Danach ist das Erbbaurecht, das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk und der mit dem Erbbaurecht belastete Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen (siehe auch A 261). <sup>3</sup>Gebäude auf fremdem Grund und Boden sind zusammen mit dem dazu gehörenden Grund und Boden insgesamt ebenfalls zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen (siehe auch A 262). <sup>4</sup>Auch bei der Belastung mit einem Wohnungs- oder Teilerbbaurecht bildet das Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit.

## **Zu § 245 BewG**

### A 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz

(1) <sup>1</sup>Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die dem Zivilschutz i. S. d. Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetz dienen (z. B. Gasschleusen, Luftschutzbunker, -keller oder -räume, Hausschutzräume oder Druckkammern), bleiben bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts außer Betracht (§ 245 BewG). <sup>2</sup>Die Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die bei der Bewertung außer Betracht bleiben, müssen wegen der begünstigten Zwecke geschaffen sein. <sup>3</sup>Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen ferner im Frieden nicht für andere Zwecke benutzt werden. <sup>4</sup>Eine nur gelegentliche oder geringfügige Benutzung ist indessen unbeachtlich. <sup>5</sup>Eine gelegentliche Nutzung liegt z. B. vor, wenn in einem für die begünstigten Zwecke geschaffenen Raum von Zeit zu Zeit Veranstaltungen abgehalten werden, zu deren Durchführung der Raum nicht besonders hergerichtet werden muss. <sup>6</sup>Werden in einem Keller lediglich Gartengeräte abgestellt, so handelt es sich um eine geringfügige Nutzung.

(2) Die Flächen der dem Zivilschutz dienenden Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen werden sowohl im Ertragswert- als auch im Sachwertverfahren nicht angesetzt.

## **II. Unbebaute Grundstücke**

## **Zu § 246 BewG**

### A 246 Begriff der unbebauten Grundstücke

(1) Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine oder keine benutzbaren Gebäude befinden. Für Gebäude, die noch nicht benutzbar sind (fehlende Bezugsfertigkeit), wird auf die Absätze 2 und 3 und für Gebäude, die nicht mehr benutzbar sind, auf die Absätze 4 und 5 hingewiesen.

(2) <sup>1</sup>Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes. <sup>2</sup>Es muss den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern nach objektiven Merkmalen zugemutet werden können, Wohnungen oder Räume des Gebäudes bestimmungsgemäß zu benutzen. <sup>3</sup>Im Feststellungszeitpunkt müssen alle wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sein. <sup>4</sup>Geringfügige Restarbeiten, die üblicherweise vor dem tatsächlichen Bezug durchgeführt werden (z. B. Malerarbeiten, Verlegen des Bodenbelags), schließen die Bezugsfertigkeit nicht aus (vgl. BFH-Urteil vom 25. Juli 1980 III R 46/78, BStBl II 1981 S. 152). <sup>5</sup>Auf die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde kommt es nicht an. <sup>6</sup>Ist das Gebäude im Feststellungszeitpunkt bezogen, begründet dies die widerlegbare Vermutung der Bezugsfertigkeit.

(3) <sup>1</sup>Bei der Prüfung, ob ein Gebäude bezugsfertig ist, ist grundsätzlich auf das ganze Gebäude und nicht auf einzelne Wohnungen oder Räume abzustellen, es sei denn, es handelt sich dabei um eigenständige wirtschaftliche Einheiten (z. B. Wohnungseigentum, siehe A 249.5). <sup>2</sup>Sind z. B. Wohnungen im Erdgeschoss vor dem Feststellungszeitpunkt, die übrigen Wohnungen jedoch erst danach bezugsfertig geworden und ist keine Bebauung in Bauabschnitten gegeben, ist das Gebäude als nicht bezugsfertig anzusehen. <sup>3</sup>Wird ein Gebäude nur zum Teil fertig gestellt und der Innenausbau z. B. nach den Wünschen der künftigen Nutzer zurückgestellt, ist das Gebäude insgesamt als

bezugsfertig anzusehen (vgl. BFH-Urteil vom 18. April 2012 II R 58/10, BStBl II S. 874). <sup>4</sup>Bei abschnittsweise errichteten Gebäuden (§ 248 Satz 2 BewG) ist der bezugsfertige Teil als Gebäude anzusehen. <sup>5</sup>Eine Errichtung in Bauabschnitten ist gegeben, wenn ein Gebäude nicht in einem Zuge in planmäßig vorgesehenem Umfang oder im Rahmen der behördlichen Genehmigung bezugsfertig erstellt wird (z. B. wird anstelle des geplanten Mietwohngrundstücks zunächst nur eine Wohnung im Erdgeschoss fertig gestellt). <sup>6</sup>Die Verzögerung oder Unterbrechung darf jedoch nicht auf bautechnischen Gründen beruhen (z. B. Überwindung einer Frostperiode) und muss von gewisser Dauer sein (in der Regel mindestens zwei Jahre, vgl. BFH-Urteil vom 29. April 1987 II R 262/83, BStBl II S. 594). <sup>7</sup>Bei Grundstücken, die sich im Feststellungszeitpunkt noch im Bau befinden, bleiben die nicht bezugsfertigen Gebäude oder Gebäudeteile (z. B. Anbauten oder Zubauten) bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts außer Betracht.

(4) <sup>1</sup>Die Gebäudeeigenschaft endet, wenn das Gebäude nicht mehr benutzbar ist. <sup>2</sup>Ein Gebäude ist insbesondere nicht mehr benutzbar, wenn infolge des Verfalls des Gebäudes oder der Zerstörung keine auf Dauer benutzbaren Räume vorhanden sind (§ 246 Absatz 2 Satz 1 BewG). <sup>3</sup>Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn der Abnutzungsprozess so weit fortgeschritten ist, dass das Gebäude nach objektiven Verhältnissen auf Dauer nicht mehr benutzt werden kann. <sup>4</sup>Die Verfallsmerkmale müssen an der Bausubstanz erkennbar sein und das gesamte Gebäude betreffen. <sup>5</sup>Von einem Verfall ist auszugehen, wenn erhebliche Schäden an konstruktiven Teilen des Gebäudes eingetreten sind und ein Zustand gegeben ist, der aus bauordnungsrechtlicher Sicht die sofortige Räumung nach sich ziehen würde. <sup>6</sup>Das ist stets der Fall, wenn eine Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zur sofortigen Räumung des Grundstücks vorliegt; dabei ist gesondert zu prüfen, ob der Zustand von Dauer ist.

(5) <sup>1</sup>Behebbarer Baumängel und Bauschäden sowie aufgetauter Reparaturbedarf aufgrund von unterlassenen Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten wirken sich regelmäßig nur vorübergehend auf Art und Umfang der Gebäudenutzung aus und betreffen nicht unmittelbar die Konstruktion des Gebäudes. <sup>2</sup>Sie führen deshalb in der Regel nicht dazu, dass auf dem Grundstück kein auf Dauer benutzbarer Raum vorliegt (vgl. BFH-Urteil vom 14. Mai 2003 II R 14/01, BStBl II S. 906). <sup>3</sup>Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Grund von Umbauarbeiten vorübergehend nicht benutzbar sind, stellt das Grundstück ebenfalls ein bebautes Grundstück dar. <sup>4</sup>Sofern bereits vorhandene Gebäude im Feststellungszeitpunkt wegen baulicher Mängel oder fehlender Ausstattung (z. B. fehlende Heizung, Wohnungstüren) vorübergehend nicht benutzbar sind, liegt kein unbebautes Grundstück vor. <sup>5</sup>Sind die Haupträume eines Gebäudes insbesondere infolge Abrisses von Decken und Wänden (Entkernung, vgl. BFH-Urteil vom 24. Oktober 1990 II R 9/88, BStBl II 1991 S. 60) nicht mehr bestimmungsgemäß nutzbar, liegt ein unbebautes Grundstück vor. <sup>6</sup>Ein Gebäude ist zerstört, wenn keine auf Dauer benutzbaren Räume vorhanden sind. <sup>7</sup>Sind noch Kellerräume vorhanden, die zu gewerblichen oder zu Wohnzwecken ausgebaut und deshalb auf Dauer benutzbar sind, so ist das Grundstück weiter als ein bebautes Grundstück anzusehen.

## **Zu § 247 BewG**

### A 247.1 Bewertung der unbebauten Grundstücke; Allgemeines

(1) <sup>1</sup>Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ergibt sich regelmäßig aus dem Produkt der Grundstücksfläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 BauGB). <sup>2</sup>Der Wert unbebauter Grundstücke umfasst den Wert des Grund und Bodens, mit dem die Außenanlagen abgegolten sind. <sup>3</sup>Bei der Wertermittlung ist der Bodenrichtwert anzusetzen, der vom Gutachterausschuss auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt wurde. <sup>4</sup>Dieser Wert gilt für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum.

(2) <sup>1</sup>Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. <sup>2</sup>Der Bodenrichtwert ist auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. <sup>3</sup>In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

### A 247.2 Ansatz der Bodenrichtwerte

(1) <sup>1</sup>Anzusetzen ist regelmäßig der auf das Bodenrichtwertgrundstück bezogene Bodenrichtwert. <sup>2</sup>Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu

bewertenden Grundstücks werden mit Ausnahme unterschiedlicher Entwicklungszustände und Arten der Nutzung bei überlagernden Bodenrichtwertzonen nicht berücksichtigt.

(2) Als Entwicklungszustände kommen in Betracht:

1. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. §§ 232 bis 242 BewG),
2. Bauerwartungsland,
3. Rohbauland und
4. baureifes Land.

(3) <sup>1</sup>Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. <sup>2</sup>Ist damit zu rechnen, dass die Flächen innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden und daher gemäß § 233 Absatz 2 BewG als Grundvermögen anzusehen sind, werden diese Flächen regelmäßig als Bauerwartungsland angesetzt.

(4) <sup>1</sup>Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. <sup>2</sup>Im Regelfall handelt es sich hierbei um größere, unerschlossene Grundstücksflächen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. <sup>3</sup>Eine Unterscheidung zwischen Brutorohbauland, welches die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen des Planungsgebiets einschließt, und Nettorohbauland, welches diese Flächen nicht umfasst, wird für die Ermittlung des Grundsteuerwerts nicht vorgenommen.

(5) <sup>1</sup>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. <sup>2</sup>Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte regelmäßig für baureifes Land.

(6) <sup>1</sup>Der Entwicklungszustand des Bodenrichtwertgrundstücks ist für das zu bewertende Grundstück regelmäßig zu übernehmen. <sup>2</sup>Weicht der Entwicklungszustand des Bodenrichtwertgrundstücks vom zu bewertenden Grundstück ab, sind die Abweichungen durch pauschalierte Ab- und Zuschläge zu berücksichtigen (siehe A 247.3).

(7) <sup>1</sup>Die Art der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist für das zu bewertende Grundstück regelmäßig zu übernehmen.

Beispiel:

Ein Grundstück mit einem Lebensmittelmarkt liegt in einer Bodenrichtwertzone von Grundstücken mit Einfamilienhäusern. Das Grundstück wird mit dem vorhandenen Bodenrichtwert angesetzt.

<sup>2</sup>Bei sich überlagernden Bodenrichtwertzonen ist der Bodenrichtwert für dasjenige Bodenrichtwertgrundstück heranzuziehen, dessen Art der Nutzung am ehesten der des zu bewertenden Grundstücks entspricht.

Beispiel 1:

Für eine Bodenrichtwertzone liegen zwei unterschiedliche Bodenrichtwerte für „Wohnen“ – einmal für „mehrgeschossig“, einmal für „ein-/zweigeschossig“ – vor. Für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus ist der Bodenrichtwert für „Wohnen, ein-/zweigeschossig“ zugrunde zu legen.

Beispiel 2:

Für eine Bodenrichtwertzone liegen unterschiedliche Bodenrichtwerte für „Geschäftshäuser“ und „Mehrfamilienhäuser“ vor. Für ein Einfamilienhaus ist der Bodenrichtwert für „Mehrfamilienhäuser“ zugrunde zu legen, da diese Art der Nutzung am ehesten der des zu bewertenden Grundstücks entspricht.

(8) Besondere Merkmale des einzelnen zu bewertenden Grundstücks wie Ecklage, Zuschnitt, Vorder- und Hinterland, Oberflächenbeschaffenheit, Beschaffenheit des Baugrundes, Lärm-, Staub-, Geruchsbelästigungen, Altlasten sowie Außenanlagen bleiben außer Ansatz.

#### A 247.3 Ansatz des Bodenwerts nach § 247 Absatz 3 BewG

(1) <sup>1</sup>Hat der Gutachterausschuss, gleich aus welchen Gründen, keinen Bodenrichtwert nach § 196 BauGB ermittelt, ist der Bodenwert pro Quadratmeter aus den Bodenrichtwerten vergleichbarer Flächen abzuleiten. <sup>2</sup>Hat der Gutachterausschuss für ein Grundstück im Entwicklungszustand Bauerwartungsland oder Rohbauland keinen Bodenrichtwert ermittelt, gelten folgende Wertansätze:



1. Bauerwartungsland 25 Prozent und
2. Rohbauland 50 Prozent

des Bodenrichtwerts für vergleichbares erschließungsbeitragsfreies Bauland. <sup>3</sup>Durch Multiplikation von Grundstücksfläche und abgeleitetem Bodenwert pro Quadratmeter ergibt sich der Wert des unbebauten Grundstücks.

(2) <sup>1</sup>Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten während des Hauptfeststellungszeitraums sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt und die tatsächlichen Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (siehe A 227). <sup>2</sup>Ändert sich der Entwicklungszustand der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone im Hauptfeststellungszeitraum (z. B. infolge der Erschließung eines Neubaugebiets: Bauerwartungsland im Hauptfeststellungszeitpunkt in baureifes Land im Feststellungszeitpunkt), sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung zu ermitteln (§ 196 Absatz 2 Satz 1 BauGB). <sup>3</sup>Das Finanzamt kann nach § 196 Absatz 2 Satz 2 BauGB auf eine entsprechende Ermittlung verzichten, wenn eine sachgerechte Wertableitung, insbesondere durch vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Indexreihen, gewährleistet bleibt. <sup>4</sup>Bei einer solchen Wertableitung handelt es sich um einen Anwendungsfall des § 247 Absatz 3 BewG.

(3) <sup>1</sup>Für den bebauten Außenbereich (§ 35 BauGB) sind vom Gutachterausschuss separate Bodenrichtwerte zu ermitteln. <sup>2</sup>Ein ggf. vorhandener Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist für die Flächen, die der Bebauung zuzuordnen sind, bei einer Bewertung von Grundstücken im Grundvermögen nicht anzusetzen. <sup>3</sup>Liegen keine solchen Bodenrichtwerte für den bebauten Außenbereich vor, kann auf vom Gutachterausschuss, vom Oberen Gutachterausschuss oder von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellte Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf den Bodenrichtwert vergleichbarer baureifer Grundstücke benachbarter Baugebiete zurückgegriffen werden. <sup>4</sup>Bei einer solchen Wertableitung handelt es sich um einen Anwendungsfall des § 247 Absatz 3 BewG.

### **III. Bebaute Grundstücke**

#### **Zu § 248 BewG**

##### A 248 Begriff der bebauten Grundstücke

(1) <sup>1</sup>Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden (siehe zum Begriff des Gebäudes A 243 Absatz 3 und zur Benutzbarkeit A 246 Absatz 2 bis 4). <sup>2</sup>Dies gilt auch, wenn diese vom Wert und/oder Umfang her von untergeordneter Bedeutung sind.

Beispiel 1:

Auf einem größeren Grundstück befindet sich ein geringwertiges Wochenendhaus.

Beispiel 2:

Auf einem wertvollen Grundstück, das für eine Bebauung mit einem Geschäftshaus geeignet ist, befinden sich Kioske oder Baracken.

Beispiel 3:

Auf einem Zeltplatz befinden sich Gebäude von geringem Umfang und Wert.

Es handelt sich jeweils um bebaute Grundstücke.

(2) <sup>1</sup>Zum Grund und Boden eines bebauten Grundstücks gehören die bebaute Fläche und die mit dem Gebäude im Zusammenhang stehende unbebaute Fläche, insbesondere der Hof sowie Haus- und Vorgarten. <sup>2</sup>Bei einer hieran anschließenden größeren unbebauten Fläche ist für die Beurteilung, was als wirtschaftliche Einheit gilt, die Verkehrsanschauung maßgebend. <sup>3</sup>Liegt in diesen Fällen eine wirtschaftliche Einheit vor, ist zu prüfen, ob eine selbständig nutzbare Teilfläche gegeben ist (siehe A 244 Absatz 2 und A 257.4 - selbständig nutzbare Teilfläche).

(3) <sup>1</sup>Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, gehören zum Grundvermögen. <sup>2</sup>In Fällen mit einer hohen Anzahl von zu berücksichtigenden Gebäuden und/oder Gebäudeteilen sowie bei fehlender Datengrundlage kann der dem Grundvermögen zugehörige Grund und Boden hilfsweise mit dem Dreifachen der Wohn- und Nutzfläche der jeweils zu bewertenden Gebäude und/oder Gebäudeteile angesetzt werden (vgl. koordinierte Erlasse der obersten

Finanzbehörden der Länder zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes, A 237.24 Absatz 7).

(4) <sup>1</sup>Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, sind nur die fertig gestellten und bezugsfertigen Teile (Bauabschnitte) als benutzbares Gebäude anzusehen (siehe A 246 Absatz 3 Satz 3 bis 6). <sup>2</sup>Zu den Auswirkungen bei Errichtung in Bauabschnitten auf die Bestimmung der Grundstücksart siehe A 249.1 Absatz 6.

**Zu § 249 BewG**

A 249.1 Grundstücksarten; Abgrenzung

(1) Bei bebauten Grundstücken wird nach § 249 BewG zwischen den folgenden abschließend aufgezählten Grundstücksarten unterschieden:

Grundstücksart	Voraussetzungen
1. Einfamilienhäuser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngrundstücke mit einer Wohnung;</li> <li>• Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – ist unschädlich, soweit dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird;</li> <li>• kein Wohnungseigentum im Sinne der Nummer 4.</li> </ul>
2. Zweifamilienhäuser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngrundstücke mit zwei Wohnungen;</li> <li>• Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – ist unschädlich, soweit dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird;</li> <li>• kein Wohnungseigentum im Sinne der Nummer 4.</li> </ul>
3. Mietwohngrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – Wohnzwecken dienen</li> <li>• keine Ein- oder Zweifamilienhäuser im Sinne der Nummer 1 bzw. Nummer 2</li> <li>• kein Wohnungseigentum im Sinne der Nummer 4.</li> </ul>
4. Wohnungseigentum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 2 WEG).</li> </ul>
5. Teileigentum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 3 WEG).</li> </ul>
6. Geschäftsgrundstücke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen</li> <li>• kein Teileigentum im Sinne der Nummer 5.</li> </ul>
7. gemischt genutzte Grundstücke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen</li> <li>• keine Grundstücke im Sinne der Nummern 1 bis 6.</li> </ul>
8. sonstige bebaute Grundstücke	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auffangtatbestand: Grundstücke, die nicht unter die Nummern 1 bis 7 fallen.</li> </ul>

(2) <sup>1</sup>Bei der Festlegung der Grundstücksart ist stets die gesamte wirtschaftliche Einheit zu betrachten. <sup>2</sup>Dies gilt auch, wenn sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude oder Gebäudeteile unterschiedlicher Bauart oder Nutzung befinden.

Beispiel:

Zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören zwei aneinandergrenzende Gebäude. In dem einen Gebäude befindet sich eine Wohneinheit und in dem anderen Gebäude befinden sich zwei Wohneinheiten. Die Wohneinheiten erfüllen jeweils den Begriff der Wohnung. Bewertungsrechtlich handelt es sich um eine

wirtschaftliche Einheit mit mehr als zwei Wohnungen (= Mietwohngrundstück). Dass die Gebäude, würden sie jeweils eine selbständige wirtschaftliche Einheit bilden, als Ein- bzw. Zweifamilienhaus einzuordnen wären, ist unerheblich.

(3) <sup>1</sup>Die Abgrenzung der Grundstücksarten ist vorbehaltlich § 249 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 1 BewG (siehe auch A 249.10) nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche vorzunehmen. <sup>2</sup>Abzustellen ist auf die tatsächliche Nutzung der Haupträume im Feststellungszeitpunkt. <sup>3</sup>Dies gilt auch für steuerbefreite Gebäude oder Gebäudeteile. <sup>4</sup>Für die Einordnung in die entsprechende Grundstücksart ist ohne Bedeutung, ob das Gebäude eigenen oder fremden Wohn- oder Nutzungszwecken dient oder leer steht. <sup>5</sup>Bei Leerstand ist darauf abzustellen, für welche Nutzung die leer stehenden Räume vorgesehen sind.

(4) <sup>1</sup>Wohnflächen liegen vor, wenn die Flächen Wohnbedürfnissen dienen. <sup>2</sup>Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. <sup>3</sup>Wohnräume, die betrieblich oder freiberuflich mitgenutzt werden (z. B. Arbeitszimmer), sind nicht als betrieblichen Zwecken dienende Räume zu behandeln. <sup>4</sup>Öffentlichen Zwecken dienen Flächen, die zur Wahrnehmung öffentlich-rechtlicher Aufgaben genutzt werden.

(5) <sup>1</sup>Für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche wird regelmäßig die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und die Nutzfläche nach der DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. <sup>2</sup>Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet worden und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann diese Berechnung hilfsweise für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche zugrunde gelegt werden. <sup>3</sup>Nutzflächen von Nebenräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind nicht einzubeziehen. <sup>4</sup>Nebenräume sind z. B. Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen. <sup>5</sup>Nutzflächen von Nebenräumen, die nicht im Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind bei der Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche zu berücksichtigen.

Beispiel:

Auf einem Grundstück befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude, das wie folgt genutzt wird:

420 m<sup>2</sup> Wohnfläche

200 m<sup>2</sup> Nutzfläche

davon 100 m<sup>2</sup> betrieblich genutzte Flächen,

50 m<sup>2</sup> Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen und

50 m<sup>2</sup> Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit den betrieblich genutzten Flächen

Das Grundstück ist der Grundstücksart gemischt genutztes Grundstück zuzuordnen, da 73,68 Prozent (420 m<sup>2</sup> von insgesamt 570 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche) und nicht mehr als 80 Prozent von insgesamt 570 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen. Die zur Wohnfläche gehörenden Kellerräume (Nutzfläche 50 m<sup>2</sup>) sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

(6) Liegt eine Errichtung des Gebäudes in Bauabschnitten vor (siehe hierzu A 246 Absatz 3 Satz 3 bis 6 und A 248 Absatz 4), ist für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche auf den zum jeweiligen Feststellungszeitpunkt bezugsfertigen Teil des Gebäudes abzustellen.

Beispiel:

Ein als Zweifamilienhaus geplantes Gebäude wird in Bauabschnitten errichtet (keine zusammenhängende Bauabwicklung). Zum Feststellungszeitpunkt ist zunächst nur die Hauptwohnung fertig und der Ausbau der Einliegerwohnung zurückgestellt. Zum Feststellungszeitpunkt liegt die Grundstücksart Einfamilienhaus vor. Nach Fertigstellung und Bezugsfertigkeit der Einliegerwohnung ist eine Artfortschreibung der Grundstücksart vorzunehmen, da erst zu diesem Zeitpunkt ein Zweifamilienhaus vorliegt. Bei Überschreiten der Wertgrenzen ist auch eine Wertfortschreibung vorzunehmen.

#### A 249.2 Grundstücksart Einfamilienhäuser

<sup>1</sup>Für die Einordnung eines Wohngrundstücks in die Grundstücksart Einfamilienhäuser ist maßgeblich, dass nur eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn (siehe zum Wohnungsbegriff A 249.10) vorhanden ist. <sup>2</sup>Die Mitbenutzung zu Nichtwohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken, zu weniger als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, ist für die Einordnung als Einfamilienhaus unschädlich, wenn die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird (vgl. BFH-Urteil vom 9. November 1988 II R 61/87, BStBl II 1989 S. 135). <sup>3</sup>Ob eine teilweise Nutzung zu anderen als Wohnzwecken die Eigenart als Einfamilienhaus

beeinträchtigt, ist im Einzelfall nach einer Gesamtbetrachtung aller Umstände zu entscheiden. <sup>4</sup>Dabei ist auf das äußere Erscheinungsbild abzustellen (vgl. BFH-Urteil vom 9. November 1988 II R 61/87, BStBl II 1989 S. 135). <sup>5</sup>Entscheidend ist, dass die Mitbenutzung zu anderen als Wohnzwecken das Grundstück nicht deutlich prägt (vgl. BFH-Urteil vom 23. Oktober 1985 II R 250/81, BStBl II 1986 S. 173). <sup>6</sup>Überwiegt die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken kommt eine Einordnung als Einfamilienhaus unabhängig von einer Beeinträchtigung der Eigenart nicht mehr in Betracht (vgl. BFH-Urteil vom 9. November 1988 II R 61/87, BStBl II 1989 S. 135). <sup>7</sup>Wochenendhäuser, die während des ganzen Jahres bewohnbar sind, können Einfamilienhäuser sein (siehe auch A 249.9 Satz 4).

#### A 249.3 Grundstücksart Zweifamilienhäuser

<sup>1</sup>Für Zweifamilienhäuser gelten die Ausführungen in A 249.2 mit der Maßgabe sinngemäß, dass das Gebäude zwei Wohnungen im bewertungsrechtlichen Sinn (siehe zum Wohnungsbegriff A 249.10) aufweisen muss. <sup>2</sup>Zu der Grundstücksart Zweifamilienhäuser gehören neben den typischen Zweifamilienhäusern mit zwei voneinander abgetrennten Wohnungen auch die Wohngrundstücke, die eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung enthalten, wenn die Einliegerwohnung alle erforderlichen Merkmale einer bewertungsrechtlichen Wohnung gemäß § 249 Absatz 10 BewG erfüllt. <sup>3</sup>Erfüllt die Einliegerwohnung nicht den bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriff, handelt es sich bei dem bebauten Grundstück um ein Einfamilienhaus, wenn die übrigen Voraussetzungen eines Einfamilienhauses erfüllt sind.

#### A 249.4 Grundstücksart Mietwohngrundstück

<sup>1</sup>Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, Wohnzwecken dienen und keine Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind. <sup>2</sup>Mietwohngrundstücke enthalten in der Regel mehr als zwei Wohnungen im bewertungsrechtlichen Sinn. <sup>3</sup>Ein Mietwohngrundstück kann auch vorliegen, wenn keine der im Gebäude befindlichen Wohnräume den Wohnungsbegriff erfüllen (z. B. Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementhauses). <sup>4</sup>Typische Mietwohngrundstücke sind z. B. Mehrfamilienhäuser. <sup>5</sup>Eine Mitbenutzung zu Nichtwohnzwecken unter 20 Prozent steht der Einordnung als Mietwohngrundstück nicht entgegen. <sup>6</sup>Dies gilt unabhängig davon, ob die Eigenart des Mietwohngrundstücks erhalten bleibt. <sup>7</sup>Auch eine aufwendig gebaute Villa mit einer großzügigen Hauptwohnung und mehreren Wohnungen für Bedienstete ist ein Mietwohngrundstück.

#### A 249.5 Grundstücksart Wohnungseigentum

(1) <sup>1</sup>Jedes Wohnungseigentum gilt grundsätzlich als ein Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes (§ 243 Absatz 1 Nummer 3 BewG). <sup>2</sup>Wohnungseigentum wird nach § 2 WEG entweder durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG) begründet. <sup>3</sup>Nach § 3 WEG kann Sondereigentum auch an Räumen in einem erst zu errichtenden Gebäude eingeräumt werden. <sup>4</sup>Ebenso ist die Teilung durch den Eigentümer auch bei einem erst noch zu errichtenden Gebäude möglich (§ 8 Absatz 1 WEG). <sup>5</sup>Die rechtliche Zusammenführung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil bildet von Beginn an Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Absatz 2 und 3 WEG.

(2) <sup>1</sup>Das Wohnungseigentum entsteht zivilrechtlich mit der Anlegung des Wohnungseigentumsgrundbuchs und dessen Eintragung. <sup>2</sup>Bewertungsrechtlich gilt das Wohnungseigentum bereits dann als entstanden, wenn die Teilungserklärung beurkundet ist und der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist. <sup>3</sup>Dies gilt sowohl für im Feststellungszeitpunkt noch nicht bezugsfertige Gebäude als auch für bereits bestehende Gebäude. <sup>4</sup>Ist am Bewertungszeitpunkt die Wohnung noch nicht bezugsfertig errichtet, handelt es sich um ein unbebautes Grundstück und die Bewertung richtet sich nach den Vorschriften für unbebaute Grundstücke.

(3) <sup>1</sup>Die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums setzt sich aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zusammen, zu dem es gehört. <sup>2</sup>Befinden sich in einem Gebäude mehrere räumlich voneinander getrennte Wohnungen, sind nach der Verkehrsanschauung mehrere wirtschaftliche Einheiten anzunehmen. <sup>3</sup>Dies gilt auch bei einer Eintragung auf demselben Grundbuchblatt (sogenannte Zusammenschreibung; vgl. BFH-Urteil vom 1. August 1990 II R 46/88, BStBl II S. 1016). <sup>4</sup>Werden mehrere Wohnungen durch größere bauliche Maßnahmen zu einer einzigen Wohnung umgestaltet und sind sie danach nicht mehr ohne größere bauliche Veränderungen getrennt veräußerbar, bilden sie nur eine wirtschaftliche Einheit (vgl. BFH-

Urteil vom 1. April 1987 II R 79/86, BStBl II S. 840). <sup>5</sup>Dies gilt entsprechend für die bauliche Zusammenfassung von Wohnung und Gewerberaum.

(4) <sup>1</sup>Zubehörräume, insbesondere Tiefgaragenstellplätze, Kellerräume und sonstige Abstellräume, die der Grundstückseigentümer gemeinsam mit seinem Miteigentumsanteil nutzt, sind grundsätzlich in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen. <sup>2</sup>Auf die zivilrechtliche Gestaltung kommt es dabei nicht an. <sup>3</sup>Sollte an den Zubehörräumen Sondereigentum begründet worden sein, ist es für die Zusammenfassung zu einer wirtschaftlichen Einheit ebenfalls unerheblich, ob die Eintragung im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt oder auf zwei separaten Grundbuchblättern erfolgt ist. <sup>4</sup>Wird ein Tiefgaragenstellplatz getrennt von der Eigentumswohnung, mit der er als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurde, veräußert und entfällt somit der direkte Nutzungszusammenhang, ist er aus dieser wirtschaftlichen Einheit herauszulösen und für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist eine Wertfortschreibung zu prüfen (siehe hierzu A 222; zur Bewertung eines Tiefgaragenstellplatzes A 254 Absatz 5). <sup>5</sup>Gehören zu der Wohnung auch Garagen, sind sie in die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums einzubeziehen (§ 244 Absatz 2 Satz 1 BewG). <sup>6</sup>Es kommt nicht darauf an, ob sich die Garagen auf dem Grundstück der Eigentumswohnungsanlage oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befinden. <sup>7</sup>Dies gilt auch für Stellplätze, an denen ein Sondereigentum eingeräumt wurde (vgl. § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG; vgl. zur Abgeltung der Außenanlagen bei der Bewertung A 243 Absatz 4 Satz 5 bis 7).

(5) <sup>1</sup>Das Dauerwohnrecht (§ 31 WEG) gilt nicht als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. <sup>2</sup>Wie ein Wohnungseigentum ist es nur dann zu behandeln, wenn der Dauerwohnberechtigte aufgrund der zwischen ihm und dem Grundstückseigentümer getroffenen Vereinbarungen wirtschaftlich einem Wohnungseigentümer gleichsteht. <sup>3</sup>Trägt der Dauerwohnberechtigte statt des zivilrechtlichen Eigentümers die Kosten der Anschaffung oder Herstellung einer von ihm selbstgenutzten Wohnung, ist er wirtschaftlicher Eigentümer, wenn ihm auf Dauer, nämlich für die voraussichtliche Nutzungsdauer der Wohnung, Substanz und Ertrag der Wohnung wirtschaftlich zustehen und er die Gefahr des wirtschaftlichen Untergangs trägt. <sup>4</sup>Das ist u. a. der Fall, wenn ihm bei Heimfall des Dauerwohnrechts ein Anspruch auf Ersatz des vollen Verkehrswertes der Wohnung gegen den zivilrechtlichen Eigentümer zusteht. <sup>5</sup>Eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Dauerwohnrechts genügt nicht. <sup>6</sup>Entsprechendes gilt beim Dauernutzungsrecht.

#### A 249.6 Grundstücksart Teileigentum

<sup>1</sup>Jedes Teileigentum gehört zum Grundvermögen (§ 243 Absatz 1 Nummer 3 BewG) und gilt grundsätzlich als ein Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes (§ 244 Absatz 3 Nummer 3 BewG). <sup>2</sup>Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z. B. Büroräume, Ladenlokale) in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. <sup>3</sup>Gemeinschaftliches Eigentum sind der Grund und Boden sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Absatz 4 WEG). <sup>4</sup>Der Begriff des Teileigentums, der rein zivilrechtlich zu verstehen ist, entspricht der Definition nach § 1 Absatz 3 WEG. <sup>5</sup>Hinsichtlich der bewertungsrechtlichen Entstehung von Teileigentum gelten die Ausführungen in A 249.5 Absatz 2 und 3 entsprechend.

#### A 249.7 Grundstücksart Geschäftsgrundstück

<sup>1</sup>Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die gemessen an der Wohn- und Nutzfläche zu mehr als 80 Prozent eigenen oder fremden betrieblichen (gewerblichen, freiberuflichen) oder öffentlichen Zwecken dienen und kein Teileigentum sind. <sup>2</sup>Geschäftsgrundstücke können insbesondere bei Grundstücken vorliegen, die mit Fabrik-, Industrie-, Verwaltungs-, Bürogebäuden, Hotels oder Dienstgebäuden der öffentlichen Verwaltung bebaut sind.

#### A 249.8 Grundstücksart gemischt genutztes Grundstück

<sup>1</sup>Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die sowohl Wohnzwecken als auch eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und keine Ein- oder Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind. <sup>2</sup>Gemischt genutzte Grundstücke dienen gemessen an der Wohn- und Nutzfläche zu mindestens 20 Prozent (andernfalls Wohngrundstück oder sonstiges bebautes Grundstück) und zu höchstens 80 Prozent (andernfalls Geschäftsgrundstück) eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken.

## A 249.9 Grundstücksart sonstiges bebautes Grundstück

<sup>1</sup>Zu den sonstigen bebauten Grundstücken gehören bebaute Grundstücke, die keiner der anderen Grundstücksarten zugeordnet werden können. <sup>2</sup>Hierunter können z. B. Clubhäuser, Vereinshäuser, Bootshäuser, studentische Verbindungshäuser, Turnhallen von Sportvereinen, Schützenhallen und Jagdhütten fallen. <sup>3</sup>Auch selbständige Garagengrundstücke sind sonstige bebaute Grundstücke, falls sie nicht betrieblich genutzt werden oder in eine andere wirtschaftliche Einheit einzubeziehen sind (siehe A 244 Absatz 3). <sup>4</sup>Wochenendhäuser, die nicht dauernd bewohnt werden können und daher keine Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Mietwohngrundstücke sind, sind ebenfalls den sonstigen bebauten Grundstücken zuzurechnen (vgl. auch A 249.2 Satz 7).

## A 249.10 Wohnungsbegriff

<sup>1</sup>§ 249 Absatz 10 BewG definiert die Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn für Zwecke der Grundsteuer. <sup>2</sup>Eine Wohnung ist danach in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. <sup>3</sup>Diese Räume müssen eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. <sup>4</sup>Außerdem ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Räume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. <sup>5</sup>Die Wohnfläche soll mindestens 20 Quadratmeter aufweisen. <sup>6</sup>Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob bei einer geringeren Wohnfläche nach der Verkehrsanschauung noch von einer Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn ausgegangen werden kann (z. B. bei sogenannten Tiny-Häusern, d. h. Kleinst- oder Mikrohäusern, Wohnungen in einem Studentenwohnheim). <sup>7</sup>Wohnungen des Hauspersonals sind auch Wohnungen im bewertungsrechtlichen Sinn.

## Zu § 250 BewG

### A 250 Bewertung der bebauten Grundstücke

(1) <sup>1</sup>Der Grundsteuerwert eines bebauten Grundstücks ist entweder nach dem Ertragswertverfahren oder dem Sachwertverfahren zu ermitteln. <sup>2</sup>Welches Verfahren für die zu bewertende wirtschaftliche Einheit anzuwenden ist, richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksart (siehe hierzu A 249).

(2) Das Ertragswertverfahren (§§ 252 bis 257 BewG) ist für Wohngrundstücke, also Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum anzuwenden.

(3) Das Sachwertverfahren (§§ 258 bis 260 BewG) ist für die Bewertung der Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzten Grundstücke, Teileigentum und sonstigen bebauten Grundstücke heranzuziehen.

(4) Befinden sich auf einem Grundstück mehrere selbständige Gebäude oder Gebäudeteile, erfolgt die Wertermittlung für die gesamte wirtschaftliche Einheit einheitlich, abhängig von der Bestimmung der Grundstücksart entweder im Ertragswertverfahren oder im Sachwertverfahren.

## Zu § 251 BewG

### A 251 Mindestwert

(1) <sup>1</sup>Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als 75 Prozent des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre (§ 247 BewG). <sup>2</sup>Mit dem Abschlag von 25 Prozent vom Wert des unbebauten Grundstücks werden insbesondere die üblichen Freilegungskosten (z. B. Abrisskosten) typisierend berücksichtigt. <sup>3</sup>Die Berücksichtigung tatsächlich anfallender Freilegungskosten kommt nicht in Betracht.

(2) <sup>1</sup>Die bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne des § 249 Absatz 2 und 3 BewG anzuwendenden typisierenden Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße nach Anlage 36 zum BewG sind auch im Rahmen der Bestimmung des Mindestwerts zu berücksichtigen.

Beispiel:

Der im Rahmen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 252 ff. BewG für ein Einfamilienhaus ermittelte Grundsteuerwert beträgt 650.600 €. Das Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 920 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 1.200 €/m<sup>2</sup>.

Aus Anlage 36 zum BewG ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von über 900 m<sup>2</sup> ein Umrechnungskoeffizient von 0,86. Dieser ist auch bei der Ermittlung des Mindestwertes zu berücksichtigen. Der Mindestwert errechnet sich wie folgt:

Grundstücksgröße x Bodenrichtwert x Umrechnungskoeffizient x 75 Prozent  
= 920 m<sup>2</sup> x 1.200 €/m<sup>2</sup> x 0,86 x 75 Prozent = 712.080 €

Der auf volle hundert Euro nach unten abgerundete Grundsteuerwert beträgt somit 712.000 €.

## **Zu § 252 BewG**

### A 252 Bewertung im Ertragswertverfahren

(1) Das typisierte Ertragswertverfahren nach den §§ 252 bis 257 BewG stellt sich schematisch wie folgt dar:

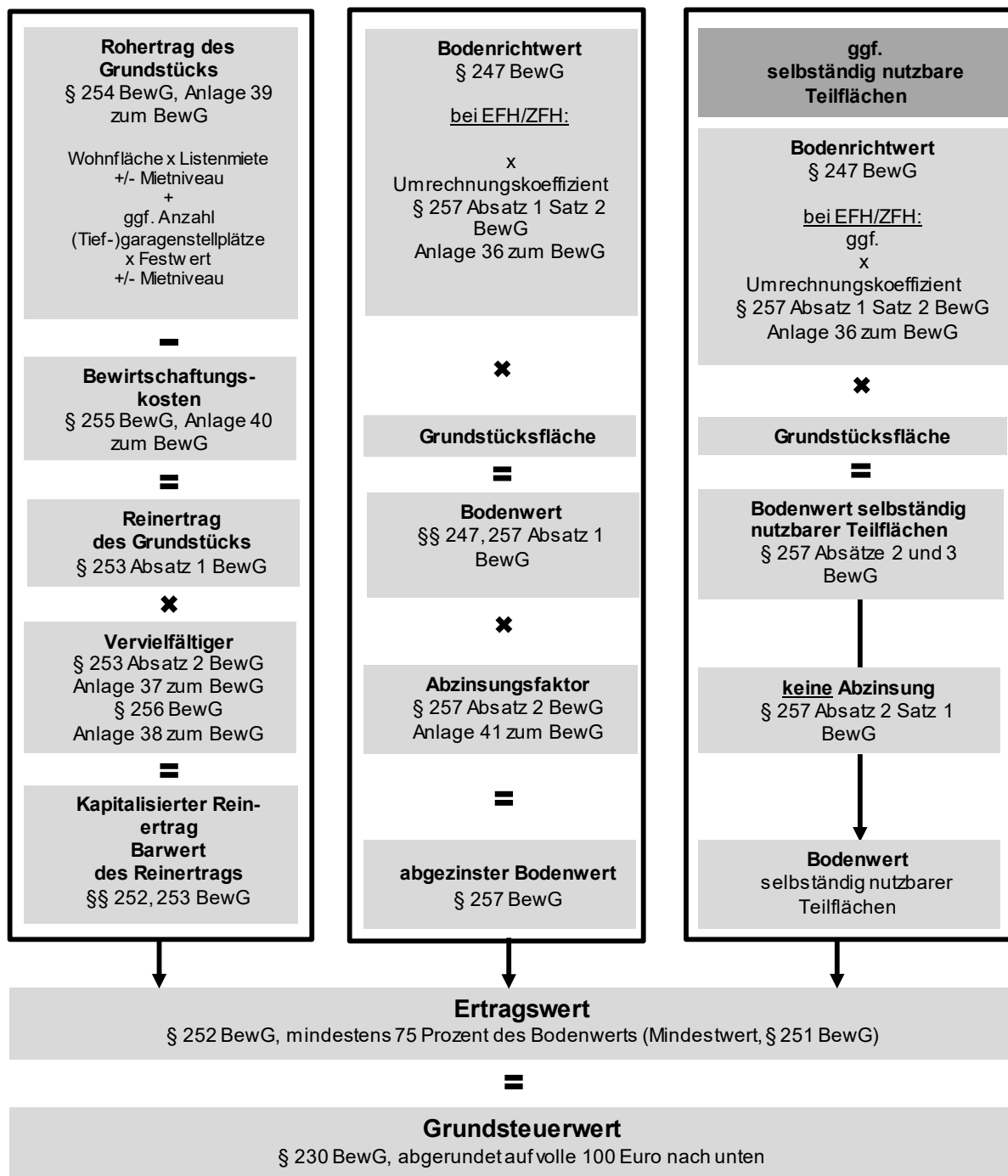


Abbildung 1: Ertragswertverfahren (schematische Darstellung)

(2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge des Bewertungsobjekts, Baumängel oder Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind im Rahmen dieser typisierenden Wertermittlung nicht gesondert zu ermitteln und zu berücksichtigen.

### Zu § 253 BewG

A 253.1 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags; Restnutzungsdauer

(1) <sup>1</sup>Die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 38 zum BewG ergibt, und dem Alter des Gebäudes im



Hauptfeststellungszeitpunkt. <sup>2</sup>Es bestehen aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, das Alter des Gebäudes durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäudes (Baujahr) vom Jahr des Hauptfeststellungszeitpunkts zu bestimmen.

(2) <sup>1</sup>Die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist der Anlage 38 zum BewG zu entnehmen. <sup>2</sup>Sie richtet sich nach der Grundstücksart im Sinne des § 250 BewG und den in der Anlage 38 zum BewG ausgewiesenen Gebäudearten. <sup>3</sup>Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt für Wohngrundstücke einheitlich 80 Jahre. <sup>4</sup>Dies gilt unabhängig davon, ob im Gebäude enthaltene Räume (z. B. Verkaufsräume oder Büros) für Zwecke genutzt werden, für die eine abweichende wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer anzunehmen wäre.

(3) <sup>1</sup>Sind nach der Bezugfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von einer der Verlängerung entsprechenden Restnutzungsdauer auszugehen. <sup>2</sup>Von einer wesentlichen Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist nur bei einer Kernsanierung auszugehen. <sup>3</sup>Eine Kernsanierung liegt vor, wenn nicht nur der Ausbau (u. a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert, sondern auch der Rohbau jedenfalls teilweise erneuert worden ist. <sup>4</sup>Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Bauteilen (z. B. Neugestaltung der Fassade) verlängern die Gesamtnutzungsdauer allein nicht wesentlich. <sup>5</sup>Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. <sup>6</sup>Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. <sup>7</sup>Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder instand zu setzen. <sup>8</sup>Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z. B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. <sup>9</sup>Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der vorgenannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein. <sup>10</sup>Dies gilt insbesondere für solche Gebäude und Gebäudeteile, bei denen aufgrund baurechtlicher Vorgaben eine weitreichende Veränderung nicht zulässig ist (z. B. unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Gebäudeteile). <sup>11</sup>Im Jahr der Kernsanierung beträgt die Restnutzungsdauer aus Vereinfachungsgründen 90 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. <sup>12</sup>Mit dem pauschalen Abschlag in Höhe von 10 Prozent wird die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz berücksichtigt. <sup>13</sup>Als Jahr der Kernsanierung gilt das Jahr, in dem die Kernsanierung abgeschlossen wurde.

Beispiel:

Baujahr 1970, Kernsanierung 2008, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Restnutzungsdauer im Jahr der Kernsanierung:

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre)  $\cdot$  10 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (8 Jahre) = 72 Jahre

Restnutzungsdauer im Feststellungszeitpunkt:

72 Jahre  $\cdot$  (2022  $\cdot$  2008) = 58 Jahre

(4) <sup>1</sup>Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. <sup>2</sup>Bei den Wohngrundstücken beträgt die Mindest-Restnutzungsdauer daher einheitlich 24 Jahre. <sup>3</sup>Die Regelung unterstellt einen durchschnittlichen Erhaltungszustand und macht insbesondere bei älteren Gebäuden die Prüfung entbehrlich, ob die restliche Lebensdauer infolge baulicher Maßnahmen verlängert wurde. <sup>4</sup>Bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude kann die Mindest-Restnutzungsdauer unterschritten werden.

(5) <sup>1</sup>Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer kommt nur bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude in Betracht. <sup>2</sup>Insbesondere Baumängel und Bauschäden oder wirtschaftliche Gegebenheiten führen nicht zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes. <sup>3</sup>Dies gilt auch für nicht behebbare Baumängel oder Bauschäden (z. B. Gründungsmängel, Kriegsschäden, Bergschäden), die selbst durch Ausbesserung nicht auf Dauer beseitigt werden können.

Beispiel:

Baujahr 1982, Abbruchverpflichtung 2030, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Gesamtnutzungsdauer aufgrund der Abbruchverpflichtung:

Gesamtnutzungsdauer: Jahr der Abbruchverpflichtung 2030  $\cdot$  Baujahr 1982 = 48 Jahre

Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Abbruchverpflichtung:

48 Jahre ./.. Alter im Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 (2022 ./.. 1982 = 40 Jahre) = 8 Jahre

Die Mindest-Restnutzungsdauer von 24 Jahren (30 Prozent von 80 Jahren) ist unbeachtlich.

<sup>4</sup>Eine erst nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt vereinbarte Abbruchverpflichtung ist als eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse nach § 228 Absatz 2 BewG dem Finanzamt anzuzeigen und kann unter den weiteren Voraussetzungen des § 222 Absatz 1 BewG zu einer Wertfortschreibung führen.

#### A 253.2 Grundstück mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen

(1) Besteht eine wirtschaftliche Einheit aus mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen die über eine gewisse bauliche Selbständigkeit verfügen oder die in verschiedenen Jahren bezugsfertig geworden sind, können sich unterschiedliche Restnutzungsdauern ergeben.

(2) <sup>1</sup>Bei Wohngrundstücken gilt für alle Gebäude und Gebäudeteile – unabhängig von ihrer Nutzung – eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. <sup>2</sup>Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude. <sup>3</sup>Liegen keine anderweitigen Erkenntnisse vor, so bestehen keine Bedenken, bei Garagen und Nebengebäuden die Bezugstfertigkeit im Zeitpunkt der Bezugstfertigkeit des Hauptgebäudes zu unterstellen.

Beispiel:

Von einem Mietwohngrundstück mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> dienen 1.300 m<sup>2</sup> Wohnzwecken, und ein Gebäudeteil mit 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche wird als Büroeinheit genutzt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 38 zum BewG beträgt für Mietwohngrundstücke 80 Jahre. Ein gesonderter Ansatz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für den Gebäudeteil Büroeinheit von 200 m<sup>2</sup> (z. B. 60 Jahre für Bürogebäude) ist ausgeschlossen.

(3) Ergeben sich bei einer wirtschaftlichen Einheit aus mehreren selbständigen Gebäuden oder Gebäudeteilen unterschiedliche Restnutzungsdauern, ist eine gewogene Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der jeweiligen Roherträge zu ermitteln.

Beispiel:

Mietwohngrundstück bestehend aus zwei Gebäuden mit je vier Wohnungen. Gebäude A wurde 1970 fertiggestellt (Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag 1. Januar 2022 = 52 Jahre), die typisierten Roherträge belaufen sich auf 22.000 €. Das Gebäude B wurde 2005 fertiggestellt (Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 = 17 Jahre), die typisierten Roherträge betragen 38.000 €. Insgesamt sind für das Mietwohngrundstück Roherträge von 60.000 € (22.000 € + 38.000 €) anzusetzen.

Für das Gebäude A ergeben sich, bezogen auf die Restnutzungsdauer von 28 Jahren im Hauptfeststellungsstichtag (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre abzüglich Alter am Bewertungsstichtag 52 Jahre), anzusetzende Erträge von

$28 \text{ Jahre} \times 22.000 \text{ €} = 616.000 \text{ €}$

Für das Gebäude B ergeben sich, bezogen auf die Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungsstichtag von 63 Jahren (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre abzüglich Alter am Bewertungsstichtag 17 Jahre) anzusetzende Erträge von

$63 \text{ Jahre} \times 38.000 \text{ €} = 2.394.000 \text{ €}$

Die Summe der anzusetzenden Erträge für das Mietwohngrundstück beträgt somit

$616.000 \text{ €} + 2.394.000 \text{ €} = 3.010.000 \text{ €}$ .

Die gewogene Restnutzungsdauer ergibt sich, indem die Summe der anzusetzenden Erträge durch die Summe der jährlichen Erträge geteilt wird:

$3.010.000 \text{ €} / 60.000 \text{ €} = 50,17 \text{ Jahre}$

Die gewogene Restnutzungsdauer wird kaufmännisch auf volle Jahre gerundet und beträgt somit 50 Jahre.

(4) <sup>1</sup>Anbauten teilen grundsätzlich auf Grund ihrer Bauart oder Nutzung das Schicksal des Hauptgebäudes. <sup>2</sup>Ist dagegen anzunehmen, dass ein Erweiterungsbau nach Größe, Bauart oder Nutzung eine andere Restnutzungsdauer als das Hauptgebäude haben wird, gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend. <sup>3</sup>Für Aufstockungen ist grundsätzlich das Baujahr der unteren Geschosse zu Grunde zu legen. <sup>4</sup>Es ist jedoch zu prüfen, ob die baulichen Maßnahmen eine Kernsanierung darstellen und daher die Restnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert worden ist (siehe A 253.1 Absatz 3).

(5) <sup>1</sup>Bei einer wirtschaftlichen Einheit mit mehreren nichtselbständigen Gebäuden oder Gebäudeteilen ist von einer einheitlichen Restnutzungsdauer auszugehen. <sup>2</sup>Zur Bestimmung der

wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gelten die oben ausgeführten Erläuterungen (Restnutzungsdauer, A 253.1 Absatz 2).

## Zu § 254 BewG

### A 254 Rohertrag des Grundstücks

(1) <sup>1</sup>Ausgangsgröße der Bewertung im Ertragswertverfahren ist der jährliche Rohertrag des Grundstücks. <sup>2</sup>Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus typisierten monatlichen Nettokaltmieten. <sup>3</sup>Die Höhe der monatlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter ergibt sich aus der Anlage 39 zum BewG. <sup>4</sup>Die Erklärung der tatsächlichen Mieteinnahmen durch den Steuerpflichtigen oder die Ermittlung einer üblichen Miete ist ausgeschlossen.

(2) <sup>1</sup>Bei Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum) wird der jährliche Rohertrag auf der Grundlage von aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes für jedes Land abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. <sup>2</sup>Die Nettokaltmieten werden für die drei Grundstücksarten Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mietwohngrundstück jeweils in drei Wohnflächengruppen sowie fünf Baujahrguppen unterteilt. <sup>3</sup>Für die Ermittlung des Rohertrags bei Wohnungseigentum sind die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke anzuwenden. <sup>4</sup>Bei Wohngrundstücken mit mehr als einer Wohnung (Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück) ist jede Wohnung in eine der drei Wohnflächengruppen einzuordnen.

Beispiel:

Ein Mietwohngrundstück besteht aus einem Gebäude mit insgesamt 5 Wohnungen:

Wohnung 1 = 73 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 = 55 m<sup>2</sup>

Wohnung 3 = 128 m<sup>2</sup>

Wohnung 4 = 62 m<sup>2</sup>

Wohnung 5 = 45 m<sup>2</sup>

Für die Ermittlung des Rohertrags sind folgende Einteilungen vorzunehmen:

Zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60 m<sup>2</sup> und einer Gesamtwohnfläche von 100 m<sup>2</sup> (Wohnungen 2 und 5)

Zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup> und einer Gesamtwohnfläche von 135 m<sup>2</sup> (Wohnungen 1 und 4)

Eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> und mehr und einer Gesamtwohnfläche von 128 m<sup>2</sup> (Wohnung 3)

(3) <sup>1</sup>Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden (z. B. Verkaufsräume oder Büros), gelten als Wohnfläche. <sup>2</sup>Für diese Flächen ist bei Mietwohngrundstücken die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 Quadratmetern geltende monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Nutzfläche anzusetzen. <sup>3</sup>Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Wohnungseigentum sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren. <sup>4</sup>Lassen sich die Nutzflächen bei einem Zweifamilienhaus nicht zweifelsfrei einer Wohnung zuordnen, bestehen keine Bedenken, die Flächen zu der Wohnung mit dem niedrigeren Mietwert zu addieren. <sup>5</sup>Zubehörräume wie z. B. Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen und Trockenräume, Bodenräume und Heizungsräume bleiben außer Ansatz. <sup>6</sup>Räume, die zum dauernden Aufenthalt für Wohnzwecke ausgebaut wurden, sind keine Zubehörräume. <sup>7</sup>Für Wohnräume, die keine Wohnungen darstellen (z. B. Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementhauses), sind die für Wohnungen bis zu einer Größe von 60 Quadratmetern maßgebenden Mieten anzusetzen.

(4) <sup>1</sup>Die typisierten Nettokaltmieten sind des Weiteren nach Baujahrguppen differenziert. <sup>2</sup>Bei einem kernsanierten Gebäude ist zur Einordnung des Gebäudes in die jeweilige Baujahrguppe auf ein fiktives Baujahr abzustellen, das sich aus dem Jahr der Kernsaniierung abzüglich 8 Jahre (10 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer) ergibt (siehe A 253.1 Absatz 3).

(5) <sup>1</sup>Für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze wird eine Nettokaltmiete als Festwert zugrunde gelegt (35 Euro pro Monat). <sup>2</sup>Für sonstige Außenstellplätze erfolgt kein gesonderter Ansatz.

(6) <sup>1</sup>Die nach Ländern, Wohnflächen- und Baujahrguppen unterschiedenen Nettokaltmieten pro Quadratmeter aus der Anlage 39 zum BewG werden durch Zu- und Abschläge nach sieben

gemeindebezogenen Mietniveaustufen angepasst. <sup>2</sup>Die Einordnung der Gemeinden in die jeweilige Mietniveaustufe ergibt sich aus der Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 des Bewertungsgesetzes (Mietniveau-Einstufungsverordnung - MietNEinV).

## Zu § 255 BewG

### A 255 Bewirtschaftungskosten

(1) <sup>1</sup>Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. <sup>2</sup>Zinsen für Hypothekendarlehen, Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen bleiben unberücksichtigt.

(2) <sup>1</sup>Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus den pauschalierten Erfahrungssätzen nach Anlage 40 zum BewG. <sup>2</sup>Die Bewirtschaftungskosten werden in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Grundstücksarten und nach der jeweiligen Restnutzungsdauer der Gebäude differenziert. <sup>3</sup>Eine verlängerte, verkürzte oder gewogene Restnutzungsdauer sowie die Mindest-Restnutzungsdauer nach § 253 Absatz 2 Satz 5 BewG sind hierbei zu berücksichtigen. <sup>4</sup>Ein Ansatz in tatsächlicher Höhe ist ausgeschlossen.

## Zu § 256 BewG

### A 256 Liegenschaftszinssätze

(1) <sup>1</sup>Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. <sup>2</sup>Mit den Liegenschaftszinssätzen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der üblichen steuerlichen Rahmenbedingungen, berücksichtigt. <sup>3</sup>Besondere Ertragsverhältnisse, die auf wohnungs- und mietrechtliche Bindungen zurückzuführen sind, bleiben unberücksichtigt. <sup>4</sup>Bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts gelten unter Berücksichtigung der Anpassung nach § 256 Absatz 2 und 3 BewG (siehe hierzu unten Absatz 2 und 3) die folgenden gesetzlich festgelegten Zinssätze:

1. 2,5 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser,
2. 3,0 Prozent für Wohnungseigentum,
3. 4,0 Prozent für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen,
4. 4,5 Prozent für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen.

<sup>5</sup>Die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind nicht anzusetzen.

(2) <sup>1</sup>Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern verringert sich der Liegenschaftszinssatz um jeweils 0,1 Prozentpunkte je volle 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 BewG je Quadratmeter die Grenze von 500 Euro je Quadratmeter übersteigt. <sup>2</sup>Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 BewG (umgerechnet auf einen Wert je Quadratmeter) von 1.500 Euro je Quadratmeter wird ein einheitlicher Liegenschaftszinssatz von 1,5 Prozent angewendet.

Beispiel 1:

Einfamilienhaus in einer Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 930 €/m<sup>2</sup>

Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser beträgt grundsätzlich 2,5 Prozent. Da im vorliegenden Fall der Bodenrichtwert von 930 €/m<sup>2</sup> die Grenze von 500 €/m<sup>2</sup> um vier volle 100 € übersteigt, reduziert sich der Liegenschaftszinssatz um 4 x 0,1 Prozentpunkte, also 0,4 Prozentpunkte, und beträgt somit 2,1 Prozent.

Beispiel 2:

Einfamilienhaus in einer Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 1.700 €/m<sup>2</sup>

Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser beträgt grundsätzlich 2,5 Prozent. Da im vorliegenden Fall der Bodenrichtwert von 1.700 €/m<sup>2</sup> die Grenze von 500 €/m<sup>2</sup> um zwölf volle 100 € übersteigt, würde sich der Liegenschaftszinssatz um 12 x 0,1 Prozentpunkte also 1,2 Prozentpunkte auf 1,3 Prozent reduzieren. Hier ist allerdings der Liegenschaftszinssatz auf maximal 1,5 Prozent zu reduzieren, da der Bodenrichtwert mehr als 1.500 €/m<sup>2</sup> beträgt.

<sup>3</sup>Die Kürzung des Liegenschaftszinssatzes nach § 256 Absatz 2 und 3 BewG ist regelmäßig anhand des für die Lagequalität prägenden Bodenrichtwerts vorzunehmen. <sup>4</sup>Dies dürfte in der Regel der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone sein, in welcher das Gebäude belegen ist (in der Regel höherer Bodenrichtwert). <sup>5</sup>Zulässig ist auch, einen nach Flächenanteilen gewichteten Bodenrichtwert anzusetzen. <sup>6</sup>Dies gilt für den Bodenwert nach § 247 Absatz 3 BewG umgerechnet in Euro je Quadratmeter entsprechend.

(3) <sup>1</sup>Bei der Bewertung von Wohnungseigentum verringert sich der Liegenschaftszinssatz um jeweils 0,1 Prozentpunkte je volle 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert nach § 247 Absatz 3 BewG je Quadratmeter die Grenze von 2.000 Euro je Quadratmeter übersteigt. <sup>2</sup>Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 BewG (umgerechnet auf einen Wert je Quadratmeter) von 3.000 Euro je Quadratmeter, wird ein einheitlicher Liegenschaftszinssatz von 2 Prozent angewendet.

Beispiel:

Wohnungseigentum in einer Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 2.300 €/m<sup>2</sup>

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum beträgt grundsätzlich 3 Prozent. Da im vorliegenden Fall der Bodenrichtwert von 2.300 €/m<sup>2</sup> die Grenze von 2.000 €/m<sup>2</sup> um drei volle 100 € übersteigt, reduziert sich der Liegenschaftszinssatz um 3 x 0,1 Prozentpunkte, also 0,3 Prozentpunkte, und beträgt somit 2,7 Prozent.

## Zu § 257 BewG

### A 257.1 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts; Allgemeines

<sup>1</sup>Zur Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts ist vom Bodenwert nach § 247 BewG auszugehen. <sup>2</sup>Der Bodenwert ist mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen (siehe dazu A 257.4) mit dem sich aus Anlage 41 zum BewG ergebenden Abzinsungsfaktor abzuzinsen. <sup>3</sup>Der jeweilige Abzinsungsfaktor bestimmt sich nach dem Liegenschaftszinssatz nach § 256 BewG und der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach § 253 Absatz 2 Satz 3 bis 6 BewG.

Beispiel:

Ein zu bewertendes Grundstück (500 m<sup>2</sup>) ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Gebäude wurde 1992 bezugsfertig (Baujahr). Zum Hauptfeststellungszeitpunkt beträgt das Alter somit 30 Jahre (2022-1992). Die Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt sich aus der Differenz zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (vgl. Anlage 38 zum BewG) und dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt: 80 Jahre – 30 Jahre (Alter) = 50 Jahre. Der Liegenschaftszinssatz für das Einfamilienhaus beträgt gemäß § 256 BewG 2,5 Prozent. Aus der Restnutzungsdauer von 50 Jahren und dem Liegenschaftszinssatz von 2,5 Prozent ergibt sich gemäß Anlage 41 zum BewG ein Abzinsungsfaktor von 0,2909.

Der abgezinsten Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert = BRW x 500 m<sup>2</sup> x 0,2909

### A 257.2 Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen bei Ein- und Zweifamilienhäusern

(1) <sup>1</sup>Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern sind zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 36 zum BewG anzuwenden. <sup>2</sup>Veröffentlichungen der örtlichen Gutachterausschüsse zu entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind für Zwecke der Ermittlung von Grundsteuerwerten nicht zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Das gilt auch dann, wenn sich die Festlegung des Bodenrichtwerts durch den Gutachterausschuss nicht auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit einer Größe von 500 Quadratmetern bezieht. <sup>4</sup>Eine Interpolation erfolgt nicht. <sup>5</sup>Der Umrechnungskoeffizient ist auf die gleiche Flächengröße anzuwenden, die auch zur Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts herangezogen wird.

Beispiel:

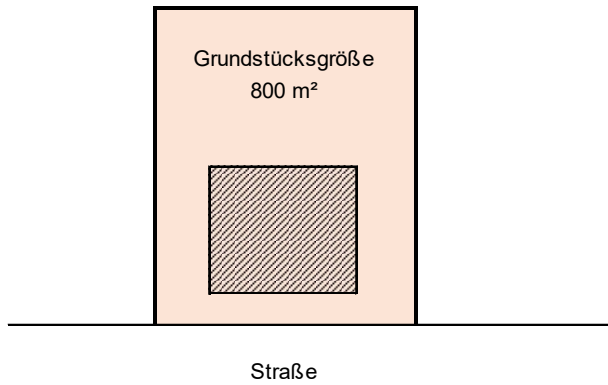


Abbildung 2: Übergroßes Grundstück mit Einfamilienhaus

Einfamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren auf einem 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 500 €/m<sup>2</sup>

Der Bodenwert errechnet sich durch Multiplikation der Grundstückfläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert: 800 m<sup>2</sup> \* 500 €/m<sup>2</sup> = 400.000 €. Durch Multiplikation mit dem Umrechnungskoeffizienten für ein Grundstück mit einer Größe von 800 m<sup>2</sup> gemäß Anlage 36 zum BewG (0,89) ergibt sich ein Bodenwert von 356.000 €.

(2) Liegen gemäß A 257.4 Absatz 2 und 3 keine selbständig nutzbaren Teilflächen vor, ist die gesamte Grundstücksfläche bei Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts und der Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksgröße bei einem mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebauten Grundstück zu berücksichtigen.

Beispiel:

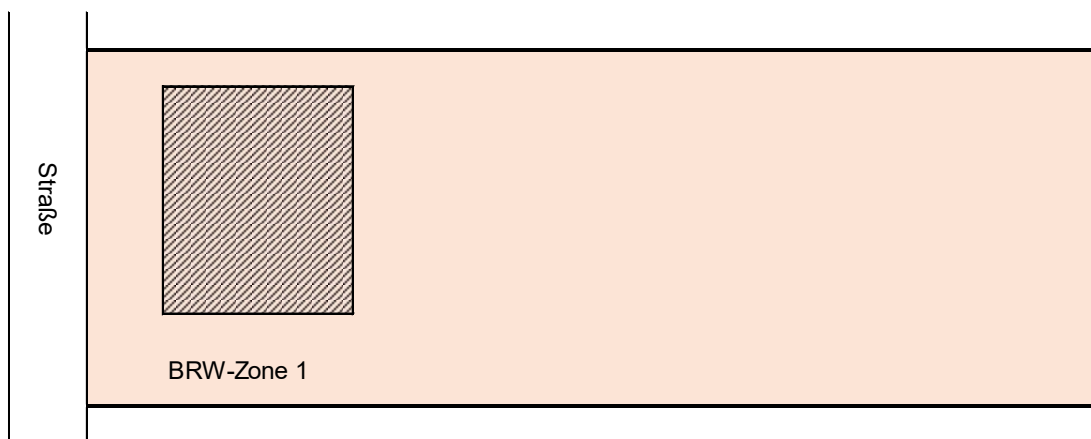


Abbildung 3: Grundstück ohne selbständig nutzbare Teilfläche

Die Grundstücksgröße des zu bewertenden Grundstücks beträgt 1.200 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, in der BRW 1 für eine Bafläche ausgewiesen wird. Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

Abgezinster Bodenwert:

$BRW\ 1 \times 1.200\ m^2 \times 0,80$  (vgl. Anlage 36 zum BewG)  $\times$  Abzinsungsfaktor (vgl. Anlage 41 zum BewG)

### A 257.3 Mehrere Bodenrichtwertzonen

<sup>1</sup>Liegt das Grundstück mit dem Ein- oder Zweifamilienhaus in mehr als einer Bodenrichtwertzone, sind alle Bodenrichtwerte für die Ermittlung des Bodenwerts nach § 247 BewG zugrunde zu legen, und der Umrechnungskoeffizient nach Anlage 36 zum BewG ist in der Regel auf die gesamte Grundstücksfläche ohne selbständig nutzbare Teilflächen anzuwenden. <sup>2</sup>Maßgebend ist der Umrechnungskoeffizient, der sich für die gesamte Grundstücksfläche ohne selbständig nutzbare Teilflächen und einschließlich in anderen Bodenrichtwertzonen liegenden Flächen ergibt.

## A 257.4 Selbständig nutzbare Teilfläche

(1) <sup>1</sup>Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den Gebäuden angemessenen Nutzung entspricht, und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche (selbständig nutzbare Teilfläche) zulässig und möglich, ohne dass mehrere wirtschaftliche Einheiten im Sinne des § 2 BewG vorliegen, ist diese Teilfläche bei der Abzinsung des Bodenwerts nicht zu berücksichtigen (§ 257 Absatz 2 Satz 1 BewG). <sup>2</sup>Für die Annahme einer selbständig nutzbaren Teilfläche ist nicht entscheidend, ob diese selbständig baulich nutzbar ist. <sup>3</sup>Vielmehr wird unter einer selbständig nutzbaren Teilfläche jede sinnvolle Nutzung verstanden (Lagerfläche, Abstellfläche, zusätzliche Gartenfläche, Schrebergarten usw.). <sup>4</sup>Die selbständig nutzbare Teilfläche muss hinreichend groß und so gestaltet sein, dass eine entsprechende Nutzung oder Verwertung möglich ist.

(2) <sup>1</sup>Bei bebaubaren selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Wert der selbständig nutzbaren Teilfläche in der Regel aus dem Produkt dieser Fläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert. <sup>2</sup>Von einer bebaubaren selbständig nutzbaren Teilfläche ist auszugehen, wenn eine Aufteilung des Grundstücks in eine bebaute und eine bebaubare Teilfläche sowie eine separate Nutz- und Verwertbarkeit gegeben ist und die selbständige Nutzung oder Verwertung dem üblichen Marktverhalten entspricht. <sup>3</sup>Der Vorrang des § 2 BewG ist auch in diesen Fällen zu berücksichtigen.

Beispiel:

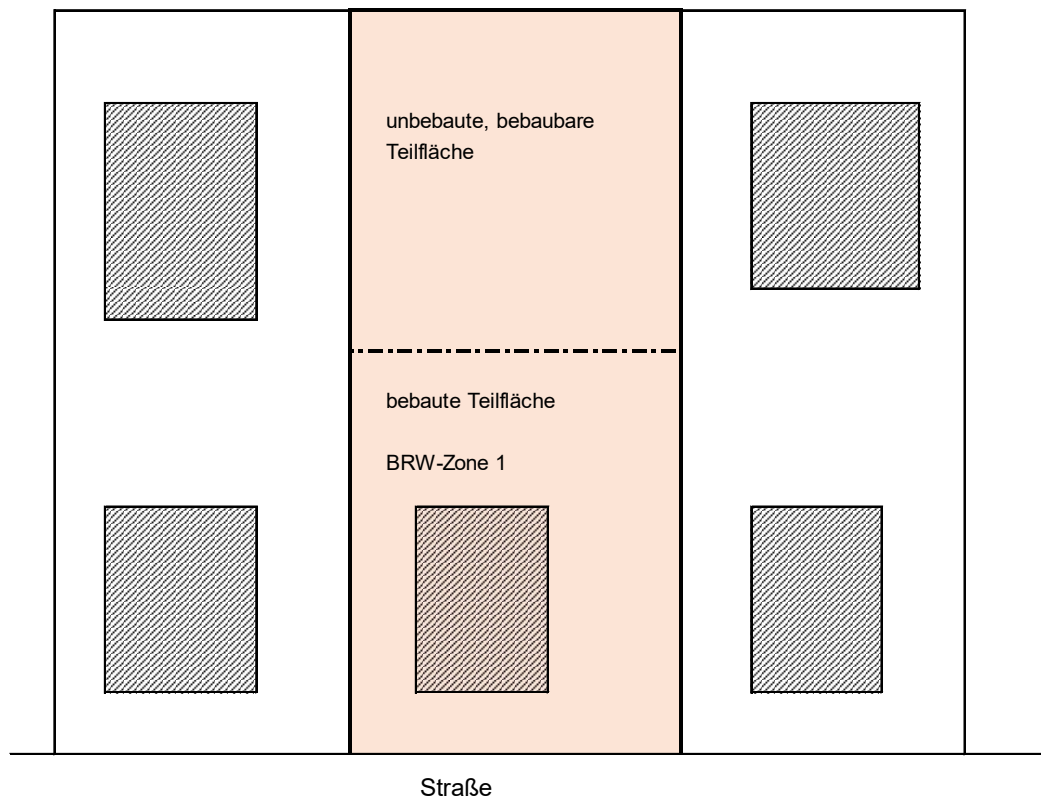


Abbildung 4: Grundstück mit bebaubarer selbständig nutzbarer Teilfläche

Die Grundstücksgröße des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks beträgt 1.200 m<sup>2</sup>. Eine Aufteilung des Grundstücks in ein bebautes und ein eigenständiges, bebaubares Baugrundstück mit einer jeweiligen Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> ist möglich. Eine selbständige Verwertbarkeit ist gegeben. Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

Abgezinsten Bodenwert der bebauten Teilfläche:

$BRW\ 1 \times 600\ m^2 \times 0,95$  (vgl. Anlage 36 zum BewG)  $\times$  Abzinsungsfaktor (vgl. Anlage 41 zum BewG).

Bodenwert der bebaubaren selbständig nutzbaren Teilfläche:

$BRW\ 1 \times 600\ m^2$ . Dieser Bodenwert ist bei der Abzinsung nicht zu berücksichtigen. Der Umrechnungskoeffizient ist in diesem Fall auf diese Teilfläche nicht anzuwenden.

(3) <sup>1</sup>Der Wert einer nicht bebaubaren selbständig nutzbaren Teilfläche ergibt sich in der Regel aus dem Produkt der Fläche und dem Bodenrichtwert für eine nicht bauliche Nutzung. <sup>2</sup>Von einer nicht bebaubaren selbständig nutzbaren Teilfläche ist insbesondere auszugehen, wenn die Grundstücksteilfläche in einer Bodenrichtwertzone liegt, in der ein von einer baulichen Nutzung abweichender Bodenrichtwert ausgewiesen wird (Beispiel 1). <sup>3</sup>Wenn kein gesonderter Bodenrichtwert vorliegt, der die geringere Nutzbarkeit dieser Fläche berücksichtigt, ist der Umrechnungskoeffizient nach Anlage 36 zum BewG auf die Gesamtfläche einschließlich der selbständig nutzbaren Teilfläche anzuwenden (Beispiel 2).

Beispiel 1:

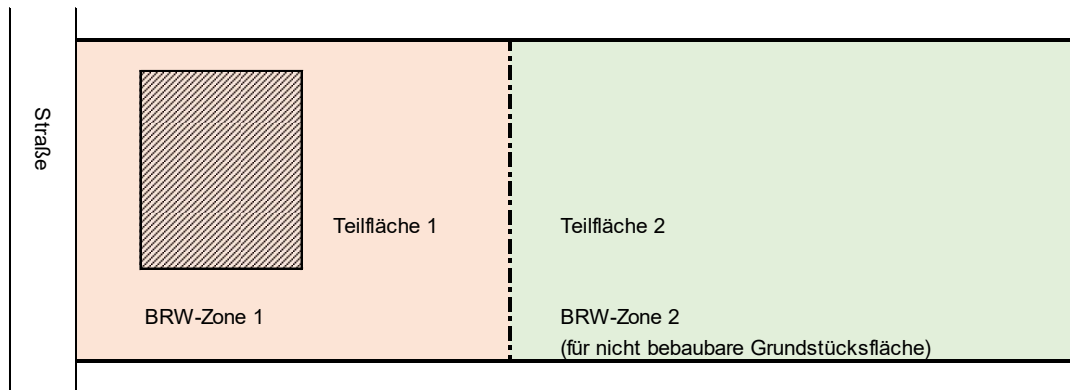


Abbildung 5: Grundstück mit nicht bebaubarer selbständig nutzbarer Teilfläche in zwei BRW-Zonen

Die Grundstücksgröße des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks beträgt 3.600 m<sup>2</sup>. Die Fläche des bebauten Grundstücksteils beträgt 1.200 m<sup>2</sup> und liegt in einer Bodenrichtwertzone, in der BRW 1 für eine Baufläche ausgewiesen wird. Die nicht bebaubare Teilfläche befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, in der BRW 2 für eine nicht bebaubare Fläche (z. B. Grünland, private Grünfläche, Kleingartenfläche, Lagerfläche) ausgewiesen wird. Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

Abgezinsten Bodenwert der bebauten Teilfläche 1:

$BRW\ 1 \times 1.200\ m^2 \times 0,80$  (vgl. Anlage 36 zum BewG)  $\times$  Abzinsungsfaktor (vgl. Anlage 41 zum BewG).

Bodenwert der nicht bebaubaren selbständig nutzbaren Teilfläche 2:

$BRW\ 2 \times 2.400\ m^2$ . Dieser Bodenwert ist bei der Abzinsung nicht zu berücksichtigen. Der Umrechnungskoeffizient ist in diesem Fall auf diese Teilfläche nicht anzuwenden.

Beispiel 2:

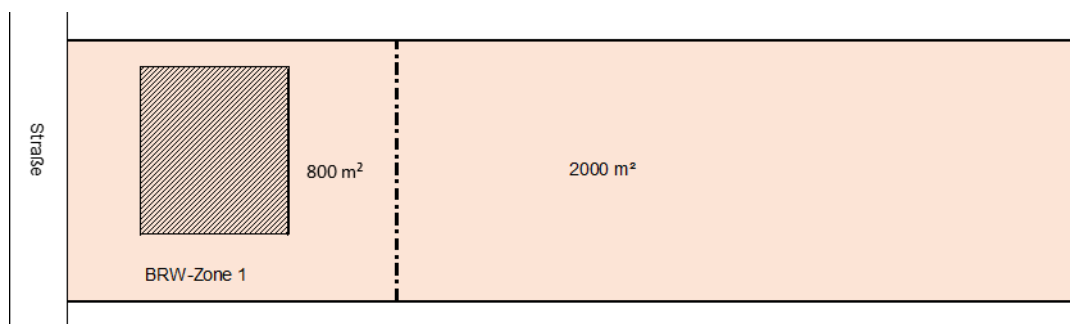


Abbildung 6: Grundstück mit nicht bebaubarer selbständig nutzbarer Teilfläche in einer BRW-Zone

Die Grundstücksgröße des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks beträgt 2.800 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, in der BRW 1 für eine Baufläche ausgewiesen wird. Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

Abgezinsten Bodenwert der bebauten Teilfläche:

$BRW\ 1 \times 800\ m^2 \times 0,64$  (vgl. Anlage 36 zum BewG)  $\times$  Abzinsungsfaktor (vgl. Anlage 41 zum BewG).

Bodenwert der nicht bebaubaren selbständig nutzbaren Teilfläche:

$BRW\ 1 \times 2.000\ m^2 \times 0,64$  (vgl. Anlage 36 zum BewG). Dieser Bodenwert ist bei der Abzinsung nicht zu berücksichtigen.



## Zu § 258 BewG

### A 258 Bewertung im Sachwertverfahren

(1) <sup>1</sup>Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 258 bis 260 BewG) ermittelt sich der Gebäudesachwert getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten. <sup>2</sup>Der Bodenwert ist wie bei einem unbebauten Grundstück nach Maßgabe des § 247 BewG zu ermitteln. <sup>3</sup>Die Summe aus Gebäudesachwert und Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert, der zur Ermittlung des Grundsteuerwerts mit einer Wertzahl nach § 260 BewG i. V. m. Anlage 43 zum BewG zu multiplizieren ist. <sup>4</sup>Bauliche Anlagen, insbesondere die Außenanlagen (z. B. befestigte Wege und Plätze, Einfriedungen, siehe auch A 243 Absatz 4 Satz 4 bis 6), und die sonstigen Anlagen sind mit dem Sachwert abgegolten. <sup>5</sup>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel oder Bauschäden) sind nicht gesondert zu ermitteln und zu berücksichtigen.

(2) Das typisierte – vereinfachte – Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 BewG stellt sich schematisch wie folgt dar:

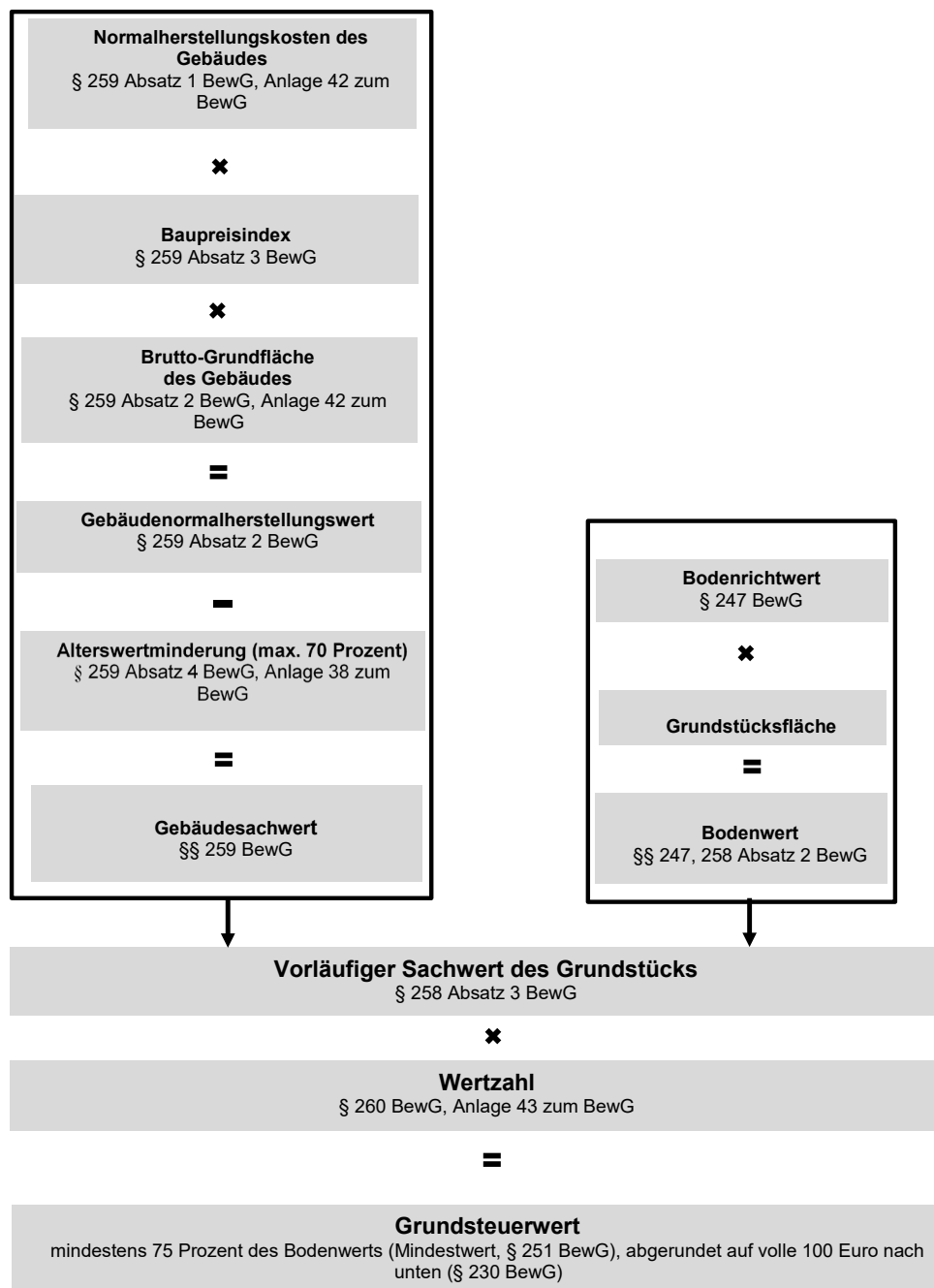


Abbildung 7: Sachwertverfahren (schematische Darstellung)

(3) Die Vorschriften über den Mindestwert (§ 251 BewG) sind auch bei einer Bewertung im Sachwertverfahren zu beachten.

## Zu § 259 BewG

### A 259.1 Ermittlung des Gebäudesachwerts; Normalherstellungskosten (NHK)

<sup>1</sup>Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts ist nicht von den tatsächlichen, sondern von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen (vgl. § 259 Absatz 1 BewG). <sup>2</sup>Die anzusetzenden NHK sind abhängig von der Gebäudeart und dem Baujahr und ergeben sich aus der Anlage 42 zum BewG.

### A 259.2 Gebäudeart

(1) <sup>1</sup>Bei der Ermittlung der nach Anlage 42, II. Teil zum BewG für die NHK und nach Anlage 38 zum BewG für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer anzunehmenden Gebäudeart ist auf das gesamte Gebäude oder einen baulich selbständig abgrenzbaren Teil eines Gebäudes (Gebäudeteil, siehe A 259.6 Absatz 1) abzustellen. <sup>2</sup>Entscheidend für die Einstufung des Gebäudes oder Gebäudeteils ist allein das durch die Hauptnutzung entstandene Gesamtgepräge. <sup>3</sup>Zur Hauptnutzung gehörende übliche Nebenräume (z. B. Lager- und Verwaltungsräume bei Warenhäusern oder separater Büroraum im Autohaus) sind entsprechend dem Gesamtgepräge der Hauptnutzung zuzurechnen.

(2) <sup>1</sup>Nach Tz. 20 der Anlage 42, II. Teil zum BewG und nach der Anlage 38 zum BewG sind für nicht aufgeführte Gebäudearten die NHK sowie die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aus vergleichbaren Gebäudearten abzuleiten (Auffangklausel). <sup>2</sup>Zu diesem Zweck ist bei Geschäftsgrundstücken, dem Teileigentum und sonstigen bebauten Grundstücken auf die Gebäudeart abzustellen, die mit der Hauptnutzung des Gebäudes die größten Übereinstimmungen aufweist.

Beispiele:

Nicht aufgeführte Gebäudeart	Vergleichbar mit Gebäudeart	Gesamtnutzungsdauer	Gebäudeart
Abfertigungsgebäude, Terminal, Bahnhofshalle	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	40 Jahre	11.2
Apotheke, Boutique, Laden	Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre	10.2
Bar, Tanzbar, Nachtclub	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre	8
Baumarkt, Discountermarkt, Gartenzentrum	Verbrauchermärkte	30 Jahre	10.1
Bürgerhaus	Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	40 Jahre	4
Einkaufszentrum (Shopping-Center, Shopping-Mall)	Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre	10.2
Gewerblich genutzte freistehende Überdachung	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	40 Jahre	12.1
Großraumdisco, Kino, Konzertsaalbau	Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	40 Jahre	4
Indoor-Spielplatz, Kletter-, Kart-, Skihalle	Sporthallen	40 Jahre	9.1
Jugendheim, Tagesstätte	Wohnheime, Internate, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre	6
Logistikzentrum (Lagerung, Verwaltung, Kommissionierung, Verteilung und Umschlag), soweit keine Abgrenzung eigener Gebäudeteile möglich ist	Lagergebäude	40 Jahre	12.1, 12.2 oder 12.3
Markthalle, Großmarkthalle	Verbrauchermärkte	30 Jahre	10.1

Mehrfamilienhaus, Wohnhaus auf gemischt genutzten Grundstücken (vgl. Beispiel 3, A 259.6 Absatz 1)	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre	1
Möbelhaus, eingeschossig	Verbrauchermärkte	30 Jahre	10.1
Möbelhaus, mehrgeschossig	Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre	10.2
Parkhaus	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen	40 Jahre	16
Pferdestall	Gesamtnutzungsdauer: Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches, NHK: Stallbauten	30 Jahre	15
Restaurant	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre	8
Therme, Saunalandschaft	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	40 Jahre	9.3
Waschstraße	Betriebs- und Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude, eingeschossig oder mehrgeschossig, ohne Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	40 Jahre	11.1
Wochenendhaus i. S. v. A 249.9 Satz 4 (kein Fall des A 249.2 Satz 7)	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre	1

(3) <sup>1</sup>Bei der Bewertung von Teileigentum ist zur Bestimmung der Gebäudeart auf die bauliche Gestaltung des Teileigentums abzustellen.

Beispiel:

Discountermarkt unterhalb eines Wohnhauses mit Eigentumswohnungen

Der Discountermarkt als Teileigentum bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit und ist im Sachwertverfahren mit den NHK der Gebäudeart 10.1 (entsprechend Verbrauchermärkte) zu bewerten. Die Eigentumswohnungen bilden jede für sich ebenfalls eine eigene wirtschaftliche Einheit, die im Ertragswertverfahren zu bewerten ist.

<sup>2</sup>Unterscheiden sich die bauliche Gestaltung des Teileigentums und des übrigen Gesamtgebäudes nicht voneinander, ist in der Regel das Gesamtgepräge des Gebäudes maßgebend.

Beispiel:

Zur Bewertung eines Teileigentums als Rechtsanwalts-, Notar- oder Arztpraxis in einem mehrgeschossigen Wohnhaus, welches baulich wie ein vergleichbares Wohnungseigentum gestaltet ist, ist es sachgerecht, die NHK der Gebäudeart 1 (gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)) heranzuziehen. Befindet sich ein solches Teileigentum z. B. in einem Büro- und Geschäftsgebäude, können die NHK der Gebäudeart 3 (Bürogebäude, Verwaltungsgebäude) zugrunde gelegt werden.

(4) Bei einem gemischt genutzten Gebäude (siehe A 249.8 Satz 2) beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre, die NHK ergeben sich unabhängig von der konkreten Nutzung aus der Gebäudeart 1 der Anlage 42 zum BewG.

Beispiel:

In einem Gebäude (Baujahr 1987) befindet sich im Erdgeschoss eine Apotheke, die darüber liegenden drei Etagen sind zu Wohnzwecken vermietet. Es liegt ein gemischt genutztes Grundstück vor. Die noch nicht indizierten NHK nach Anlage 42 zum BewG für die gesamte Bruttogrundfläche betragen 695 €/m<sup>2</sup>, die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt für das gesamte Gebäude einheitlich 80 Jahre.

#### A 259.3 Baupreisindex

<sup>1</sup>Die in der Anlage 42, II. Teil zum BewG enthaltenen NHK mit Kostenstand 2010 sind auf den Hauptfeststellungszeitpunkt umzurechnen. <sup>2</sup>Für diese Anpassung ist nach § 259 Absatz 3 BewG auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Nichtwohngebäuden jeweils für das Vierteljahr vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt hat, abzustellen. <sup>3</sup>Diese Preisindizes sind für alle Feststellungszeitpunkte des jeweiligen Hauptfeststellungszeitraums anzuwenden. <sup>4</sup>Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht die maßgebenden Baupreisindizes im Bundessteuerblatt.

## A 259.4 Brutto-Grundfläche (BGF)

(1) <sup>1</sup>Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1:2005-02 und deren konstruktive Umschließungen (siehe Anlage 42, I. Teil zum BewG). <sup>2</sup>Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schräg liegenden Flächen (z. B. Tribünen, Zuschauerräumen, Treppen und Rampen) aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln. <sup>3</sup>Die BGF sind in Quadratmeter anzugeben.

(2) <sup>1</sup>Bei der Ermittlung der BGF wird zwischen folgenden Bereichen unterschieden:

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

<sup>2</sup>Die NHK berücksichtigen nur die BGF der Bereiche a und b. <sup>3</sup>Der Bereich c wird nicht erfasst. <sup>4</sup>Siehe Abbildung 8.

(3) <sup>1</sup>Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen) in Höhe der Boden- oder Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. <sup>2</sup>BGF des Bereiches b sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckung zu ermitteln. <sup>3</sup>BGF von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind dem Bereich a zuzuordnen. <sup>4</sup>Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen (z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken). <sup>5</sup>Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der BGF werden:

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppen,
- nicht nutzbare Dachflächen - auch Zwischendecken,
- Balkone (auch wenn sie überdeckt sind) und
- Spitzböden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss, unabhängig vom Ausbaustand).

<sup>6</sup>Auf die BGF anzurechnen sind nutzbare Dachgeschossflächen (siehe Abbildung 9).

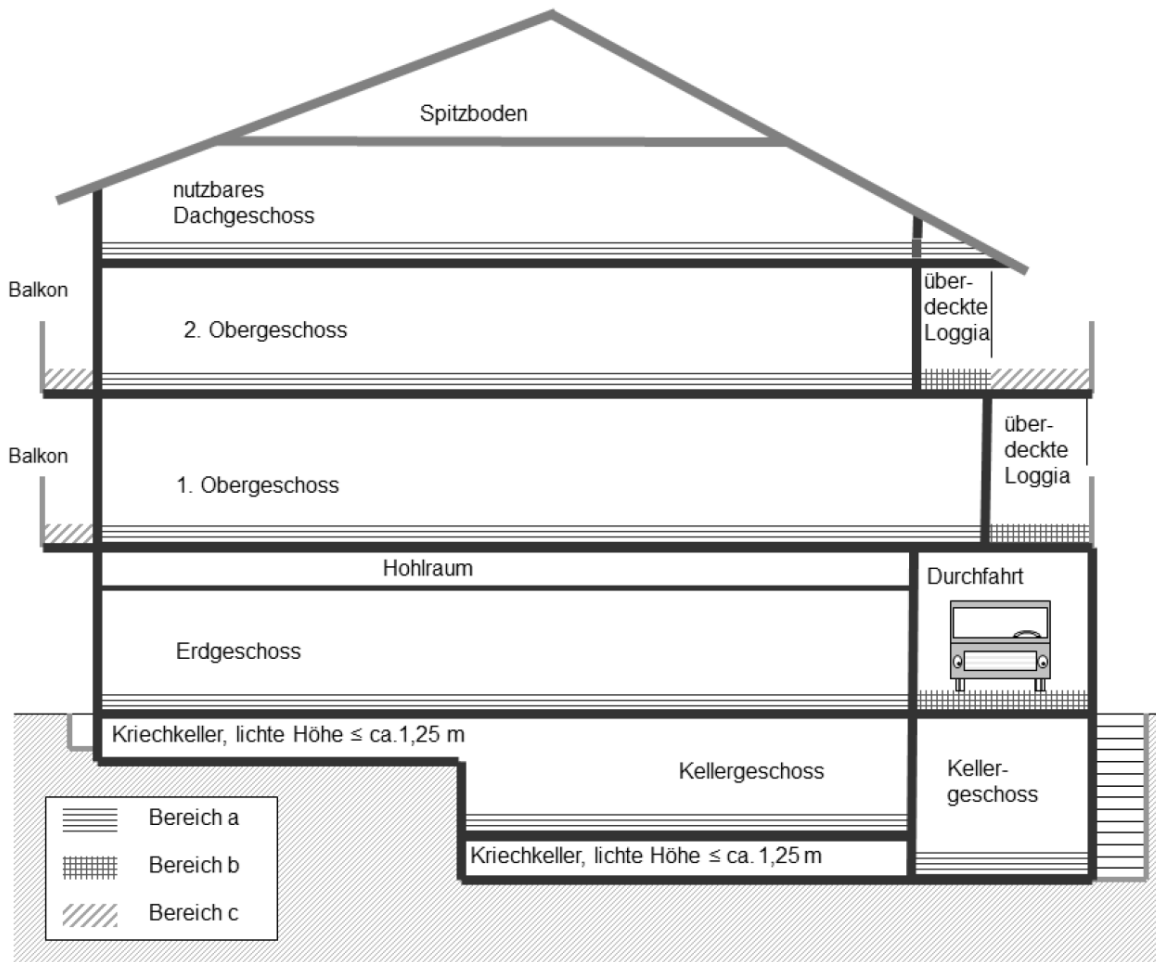


Abbildung 8: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b und c

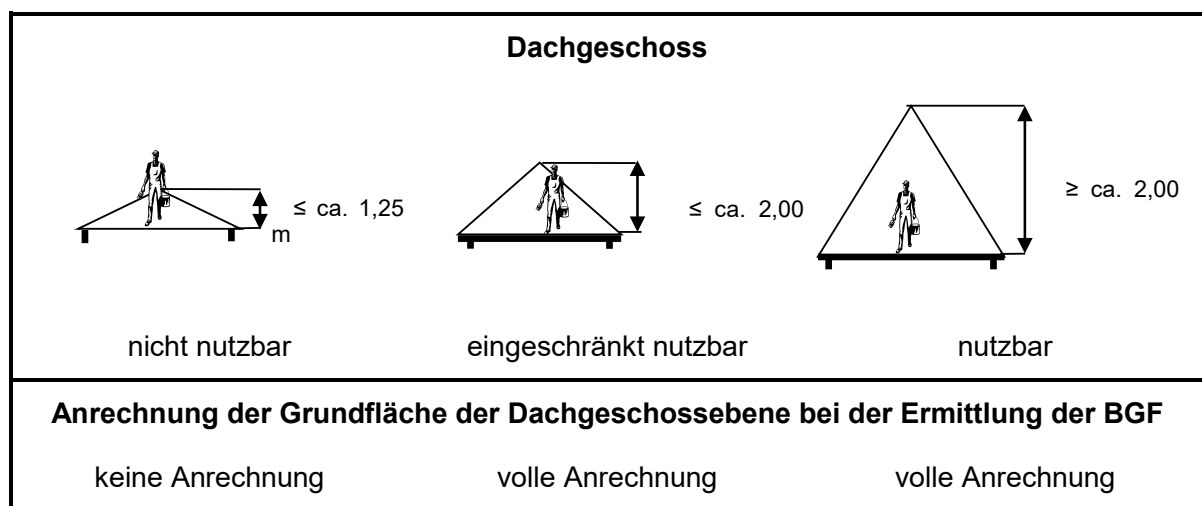


Abbildung 9: Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF

#### A 259.5 Alterswertminderung

(1) <sup>1</sup>Vom Gebäudenormalherstellungswert ist eine Alterswertminderung abzuziehen. <sup>2</sup>Diese wird grundsätzlich nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur

typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 38 zum BewG bestimmt. <sup>3</sup>Es bestehen aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, das Alter des Gebäudes durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäudes (Baujahr) vom Jahr des Hauptfeststellungszeitpunkts zu bestimmen. <sup>4</sup>Die Alterswertminderung ist auf maximal 70 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts begrenzt (siehe A 259.5 Absatz 6).

(2) <sup>1</sup>Die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist der Anlage 38 zum BewG zu entnehmen. <sup>2</sup>Sie richtet sich nach der Grundstücksart im Sinne des § 250 BewG und den in der Anlage 38 zum BewG ausgewiesenen Gebäudearten. <sup>3</sup>Die Gesamtnutzungsdauer für nicht aufgeführte Gebäudearten ist aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten (siehe A 259.2 Absatz 2). <sup>4</sup>Wird ein Gebäude mit nichtselbständigen Gebäudeteilen unterschiedlich genutzt, ist die Wahl der maßgeblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Grundstücksart des § 250 BewG wie folgt vorzunehmen:

1. <sup>1</sup>Handelt es sich bei der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit um ein Geschäftsgrundstück, das aus einem Gebäude mit nicht selbständigen Gebäudeteilen verschiedener Bauart oder Nutzung (z. B. geschossweise unterschiedliche Bauart) besteht, ist zur Ermittlung einer einheitlichen Alterswertminderung im Hauptfeststellungszeitpunkt die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Geschäftsgrundstücke laut Anlage 38 zum BewG anzunehmen, die dem durch die Hauptnutzung bestimmten Gesamtgepräge des Gebäudes entspricht. <sup>2</sup>Dies gilt unabhängig davon, ob im Gebäude enthaltene Räume (z. B. Wohnungen) für Zwecke genutzt werden, für die eine abweichende wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer anzunehmen wäre.
2. Handelt es sich bei der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit um ein gemischt genutztes Grundstück, ist die typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für gemischt genutzte Grundstücke in Höhe von 80 Jahren anzunehmen.

(3) Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein fiktiv späteres Baujahr (siehe A 259.5 Absatz 4) anzunehmen oder die tatsächliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (siehe A 259.5 Absatz 5) zu berücksichtigen sein.

(4) <sup>1</sup>Sind nach der Bezugfertigkeit des Gebäudes bauliche Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer des Gebäudes geführt haben, ist von einem entsprechend späteren Baujahr auszugehen. <sup>2</sup>Von einer solchen wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer ist nur bei einer Kernsanierung auszugehen (siehe hierzu A 253.1 Absatz 3). <sup>4</sup>Das fiktive Baujahr ermittelt sich aus Vereinfachungsgründen aus dem Jahr der Kernsanierung abzüglich 10 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. <sup>5</sup>Mit dem pauschalen Abschlag in Höhe von 10 Prozent wird die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz berücksichtigt.

Beispiel:

Baujahr 1970, Kernsanierung 2008, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre.

10 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) = 5 Jahre

Fiktives Baujahr: 2008 ./. 5 Jahre = 2003

(5) <sup>1</sup>Besteht für das Gebäude eine Abbruchverpflichtung, ist bei der Ermittlung der Alterswertminderung von der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes auszugehen (siehe § 259 Absatz 4 Satz 5 BewG). <sup>2</sup>Zu einer erst nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt vereinbarten Abbruchverpflichtung siehe A 253.1 Absatz 5 Satz 4.

(6) <sup>1</sup>Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist grundsätzlich mit mindestens 30 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts anzusetzen (§ 259 Absatz 4 Satz 4 BewG). <sup>2</sup>Diese Restwertregelung berücksichtigt typisierend, dass auch ein älteres Gebäude, das laufend instand gehalten wird, einen Wert hat. <sup>3</sup>Bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude kann dieser Mindestansatz unterschritten werden.

$$\text{Alterswertminderung (\%)} = \frac{\text{Gebäudealter im Hauptfeststellungszeitpunkt}}{\text{tatsächliche Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

(Jahr der Abbruchverpflichtung ./ . Baujahr)

#### A 259.6 Grundstück mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen

(1) <sup>1</sup>Besteht eine wirtschaftliche Einheit aus mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen von einer gewissen Selbständigkeit, die verschiedene Bauarten aufweisen, unterschiedlich genutzt werden oder die in verschiedenen Jahren bezugsfertig geworden sind, ist jedes Gebäude und jeder Gebäudeteil für

sich zu bewerten. <sup>2</sup>NHK, BGF und Alterswertminderung sind jeweils gesondert zu ermitteln. <sup>3</sup>Für selbständige Gebäude oder Gebäudeteile, für die in den Anlagen zum BewG keine Gebäudeart ausgewiesen ist, sind die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten und die NHK aus den NHK vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten (siehe A 259.2 Absatz 2). <sup>4</sup>Bei Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken mit mehreren selbständigen Gebäuden oder Gebäudeteilen können sich – je nach Nutzung – unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern ergeben.

Beispiel 1:

In einem Gebäude (Baujahr 2020) werden die unteren Etagen von einem Warenhaus genutzt. In den darüber liegenden Etagen wird ein Hotel betrieben. Außerdem befindet sich in dem Gebäude eine Tiefgarage, die von den Warenhauskunden und den Hotelgästen genutzt wird.

Warenhaus, Hotel und Tiefgarage sind jeweils baulich selbständig abgrenzbare Gebäudeteile, die gesondert zu bewerten sind.

	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	NHK in € /m <sup>2</sup> BGF (Gebäudeart) gemäß Anlage 42, Teil II zum BewG
Warenhaus	50 Jahre	1.633 (10.2)
Hotel	40 Jahre	1.859 (8)
Tiefgarage	40 Jahre	623 (16)

Beispiel 2:

In einem Gebäude (Baujahr 2005) befindet sich ein Autohaus mit angeschlossener Werkstatt.

Da sich der Ausstellungsteil des Autohauses aufgrund der höherwertigen Bauart und der Schaufensterfront baulich von der Werkstatt (einfache, zweckmäßige, industrielle Bauart) unterscheidet, sind beide Gebäudeteile gesondert zu bewerten.

	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	NHK in € /m <sup>2</sup> BGF (Gebäudeart) gemäß Anlage 42, Teil II zum BewG
Gebäudeteil Ausstellung/Beratung/Verkauf	30 Jahre	1.277 (10.3)
Werkstatt	40 Jahre	1.200 (11.1)

Beispiel 3:

Zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören zwei Gebäude: das 1970 errichtete Wohnhaus eines Künstlers sowie ein 2005 errichtetes Atelier mit Werkstatt. Die Ermittlung der Grundstücksart nach dem Verhältnis von Wohn- und Nutzflächen führt zu einem im Sachwertverfahren zu bewertenden gemischt genutzten Grundstück. Die NHK für das Wohnhaus sind aus den NHK einer vergleichbaren Gebäudeart abzuleiten, da ein (reines) Wohngebäude in Anlage 42, Teil II zum BewG nicht genannt wird. Im vorliegenden Fall ist es sachgerecht, für das Wohnhaus die NHK der Gebäudeart 1 „Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)“ zugrunde zu legen, da diese am ehesten den NHK des zu bewertenden Gebäudes entsprechen (vgl. A 259.2 Absatz 2).

	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG	NHK in € /m <sup>2</sup> BGF (Gebäudeart) gemäß Anlage 42, Teil II zum BewG
Wohnhaus	80 Jahre	695 (1)
Atelier/Werkstatt	40 Jahre	1.200 (11.1)

(2) <sup>1</sup>Anbauten teilen grundsätzlich auf Grund ihrer Bauart oder Nutzung das Schicksal des Hauptgebäudes. <sup>2</sup>Ist dagegen anzunehmen, dass ein Erweiterungsbau nach Größe, Bauart oder Nutzung eine andere Alterswertminderung als das Hauptgebäude haben wird, gilt Absatz 1 entsprechend. <sup>3</sup>Für Aufstockungen ist grundsätzlich das Baujahr der unteren Geschosse zu Grunde zu legen. <sup>4</sup>Es ist jedoch zu prüfen, ob die baulichen Maßnahmen an dem Gebäude eine Kernsanierung darstellen und daher ein fiktiv späteres Baujahr anzunehmen ist (siehe A 259.5 Absatz 4).

(3) <sup>1</sup>Bei einer wirtschaftlichen Einheit mit mehreren nichtselbständigen Gebäuden oder Gebäudeteilen ist von einer einheitlichen Alterswertminderung auszugehen. <sup>2</sup>Zur Bestimmung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer gelten in diesen Fällen die Erläuterungen in A 259.5 Absatz 2.

## Zu § 260 BewG

### A 260 Wertzahlen

<sup>1</sup>Zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind die in Anlage 43 zum BewG gesetzlich typisierend in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts vorgegebenen Wertzahlen anzuwenden. <sup>2</sup>Wird eine Wertgrenze durch den vorläufigen Sachwert überschritten, findet die diesbezügliche Wertzahl auf den gesamten vorläufigen Sachwert und nicht nur auf den übersteigenden Teil Anwendung. <sup>3</sup>Eine Interpolation zwischen den einzelnen Wertzahlen erfolgt nicht. <sup>4</sup>Die Bestimmung der Wertzahl nach Anlage 43 (zu § 260 BewG) ist regelmäßig anhand des für die Lagequalität prägenden Bodenrichtwerts vorzunehmen. <sup>5</sup>Dies dürfte in der Regel der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone sein, in welcher das Gebäude belegen ist (in der Regel höherer Bodenrichtwert). <sup>6</sup>Zulässig ist auch, einen nach Flächenanteilen gewichteten Bodenrichtwert anzusetzen. <sup>7</sup>Dies gilt für den Bodenwert nach § 247 Absatz 3 BewG umgerechnet in Euro je Quadratmeter entsprechend.

## IV. Sonderfälle

## Zu § 261 BewG

### A 261.1 Erbbaurecht; Begriff des Erbbaurechts

(1) <sup>1</sup>Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht an einem Grundstück, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. <sup>2</sup>Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, bildet das Erbbaurecht zusammen mit dem belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit (§ 244 Absatz 3 Nummer 1 BewG). <sup>3</sup>Das gilt auch, wenn der Eigentümer des belasteten Grundstücks das Erbbaurecht oder der Erbbauberechtigte das belastete Grundstück erwirbt (Eigentümergebbaurecht). <sup>4</sup>Das belastete Grundstück ist das Grundstück, an dem das Erbbaurecht bestellt ist.

(2) <sup>1</sup>Das Erbbaurecht entsteht zivilrechtlich mit der Eintragung in das Grundbuch (§ 11 ErbbauRG i. V. m. § 873 BGB). <sup>2</sup>Bewertungsrechtlich gilt das Erbbaurecht bereits dann als entstanden, wenn die dingliche Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt ist und der zukünftige Erbbauberechtigte in der Lage ist, die Eintragung in das Grundbuch zu bewirken.

(3) <sup>1</sup>Das Erbbaurecht erstreckt sich im Allgemeinen auf das ganze Grundstück. <sup>2</sup>Erstreckt es sich jedoch nur auf einen Teil des Grundstücks im Sinne des Zivilrechts, bildet dieser Teil zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit. <sup>3</sup>Für den restlichen Teil des Grundstücks ist die Bewertung nach den allgemeinen Grundsätzen durchzuführen.

### A 261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen

(1) <sup>1</sup>In Fällen, in denen ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, ist für den Grund und Boden sowie für ggf. vorhandene Gebäude ein Gesamtwert nach den §§ 243 bis 260 BewG zu ermitteln. <sup>2</sup>Festgestellt wird der Wert, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

(2) <sup>1</sup>Der Gesamtwert von Grund und Boden sowie Gebäude wird dem Erbbauberechtigten zugerechnet. <sup>2</sup>Ihm gegenüber ergeht der Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert. <sup>3</sup>Wird das Erbbaurecht aufgehoben oder erlischt es durch Zeitablauf, ist auf den Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, gegenüber dem Grundstückseigentümer eine Zurechnungsfortschreibung vorzunehmen.

(3) <sup>1</sup>Errichtet der Erbbauberechtigte ein Gebäude auf einem erbbaurechtsbelasteten und einem ihm gehörenden angrenzenden Grundstück, ist das Gebäude gemeinsam mit dem gesamten Grund und Boden als eine wirtschaftliche Einheit zu bewerten. <sup>2</sup>Wenn das angrenzende Grundstück auf Grund eines Pachtvertrags vom Erbbauberechtigten bebaut worden ist und es sich bei diesem Gebäudeteil um ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden i. S. v. § 262 BewG handelt, sind zwei wirtschaftliche Einheiten zu bilden und entsprechend zu bewerten.

### A 261.3 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht

Für Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte gelten A 261.1 und 261.2 entsprechend.



## A 261.4 Mitwirkungspflichten des Erbbauverpflichteten

Wegen der Mitwirkung des Erbbauverpflichteten bei den Erklärungs- und Anzeigepflichten siehe A 228 Absatz 3 Sätze 1 bis 3.

### Zu § 262 BewG

#### A 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden

(1) Das Gebäude auf fremdem Grund und Boden wird mit dem dazu gehörenden Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst (§ 244 Absatz 3 Nummer 2 BewG) und nach den §§ 243 bis 260 BewG bewertet.

(2) <sup>1</sup>Ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden liegt vor, wenn ein anderer als der Eigentümer des Grund und Bodens darauf ein Gebäude errichtet hat und ihm das Gebäude ohne die Regelung in § 262 Satz 2 BewG zuzurechnen wäre. <sup>2</sup>Das ist insbesondere der Fall, wenn das Gebäude Scheinbestandteil des Grund und Bodens ist (§ 95 BGB). <sup>3</sup>Sofern dem Nutzungsberechtigten für den Fall der Nutzungsbeendigung gegenüber dem Eigentümer des Grund und Bodens ein Anspruch auf Ersatz des Verkehrswerts des Gebäudes zusteht, ist bewertungsrechtlich von einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden auszugehen. <sup>3</sup>Ein solcher Anspruch kann sich aus einer vertraglichen Vereinbarung oder aus dem Gesetz ergeben. <sup>4</sup>Als Gebäude auf fremdem Grund und Boden werden das Gebäude, die sonstigen Bestandteile, wie die vom Nutzungsberechtigten errichteten Außenanlagen, und das Zubehör erfasst. <sup>5</sup>Werden auf einem Grundstück nur Betriebsvorrichtungen (§ 243 Absatz 2 Nummer 2 BewG) oder Außenanlagen errichtet, liegt kein Gebäude auf fremdem Grund und Boden, sondern ein unbebautes Grundstück vor.

(3) <sup>1</sup>Für die wirtschaftliche Einheit ist ein Gesamtwert festzustellen, der dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen ist. <sup>2</sup>Ihm gegenüber ergeht der Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert.

(4) Wegen der Mitwirkung des wirtschaftlichen Eigentümers des Gebäudes bei den Erklärungs- und Anzeigepflichten siehe A 228 Absatz 3 Sätze 4 und 5.

### V. Ermächtigungen

### Zu § 263 BewG

#### A 263 Ermächtigungen

- unbesetzt -

## C. Anwendung

### Zu § 264 BewG

#### A 264 Bekanntmachung

- unbesetzt -

### Zu § 265 BewG

#### A 265 Anwendungsvorschriften

- unbesetzt -

### Zu § 266 BewG

#### A 266.1 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils; Allgemeines

(1) <sup>1</sup>Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte nach § 221 BewG wird auf den 1. Januar 2022 durchgeführt. <sup>2</sup>Ab diesem Zeitpunkt können Feststellungsbescheide über die neuen Grundsteuerwerte ergehen.

(2) <sup>1</sup>Bei der Feststellung von Grundsteuerwerten (§ 219 Absatz 3 BewG) sowie bei Art- und Zurechnungsfortschreibungen (§ 222 Absatz 2 BewG) wird das im ersten Hauptfeststellungszeitpunkt geltende Grundsteuerrecht und damit auch die Steuerbefreiungsvorschriften zugrunde gelegt. <sup>2</sup>Sollte bis zum 31. Dezember 2024 eine Steuerbefreiungsvorschrift aufgehoben werden, kann eine Nachfeststellung der Grundsteuerwerte nach § 223 Absatz 1 Nummer 2 BewG erfolgen. <sup>3</sup>Wird eine neue Steuerbefreiungsvorschrift bis zum 31. Dezember 2024 in das Grundsteuergesetz aufgenommen, sind die Grundsteuerwerte nach § 224 Absatz 1 Nummer 2 BewG aufzuheben.

(3) <sup>1</sup>Ab dem Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2025 dürfen auch auf bereits bestandskräftige Bescheide, die auf den vom Bundesverfassungsgericht mit seinem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 u. a. – zur Grundsteuer als verfassungswidrig festgestellten Bestimmungen des Bewertungsgesetzes beruhen, keine Belastungen mehr gestützt werden. <sup>2</sup>Für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 sind daher Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte nicht mehr zulässig.

(4) <sup>1</sup>§ 266 Absatz 4 Satz 1 BewG hebt kraft Gesetzes die Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die für Feststellungs- und Festsetzungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden und soweit sie auf den §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5, 93 Absatz 1 Satz 2 BewG i. V. m. Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118) beruhen, zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft auf. <sup>2</sup>Entsprechendes gilt nach § 266 Absatz 4 Satz 2 BewG für Einheitswertbescheide, mit denen ein Einheitswert auf Grundlage der §§ 33, 34 BewG für land- und forstwirtschaftliches Vermögen festgestellt wurde, Grundsteuermessbescheide, in denen der Grundsteuermessbetrag auf Grundlage des Ersatzwirtschaftswerts (§ 125 BewG) ermittelt wurde, und Grundsteuerbescheide, in denen die Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage (§ 42 GrStG) bemessen wurde.

(5) <sup>1</sup>Auch nach dem 31. Dezember 2024 können noch Bescheide über die Feststellung des Einheitswerts auf Stichtage vor dem 1. Januar 2025 erlassen, geändert oder aufgehoben werden; § 266 Absatz 4 BewG steht dem nicht entgegen. <sup>2</sup>In diesem Fall soll in den Bescheid eine Erläuterung aufgenommen werden, dass dessen Wirkung bis zum 31. Dezember 2024 begrenzt ist.

#### A 266.2 Übergangsregelungen (§ 266 Absatz 3 BewG)

(1) <sup>1</sup>Werden den Finanzbehörden mit der Erklärung im Sinne des § 228 BewG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse erstmals bekannt, sind diese bei Fortschreibungen nach § 22 BewG und Nachfeststellungen nach § 23 BewG auf Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2022 nicht zu berücksichtigen. <sup>2</sup>Aufhebungen von Einheitswerten sind davon unberührt und können auf Stichtage vor dem 1. Januar 2022 erfolgen. <sup>3</sup>Die Regelung des § 266 Absatz 3 BewG gilt ohne Ermessen sowohl bei Änderungen zugunsten als auch bei Änderungen zuungunsten des Steuerpflichtigen.

(2) <sup>1</sup>Die Regelung des § 266 Absatz 3 BewG greift auch dann, wenn der Steuerpflichtige einer bestehenden Anzeigepflicht nach § 19 GrStG nicht nachgekommen ist und geänderte Nutzungs- und/oder Eigentumsverhältnisse mit Einfluss auf eine Grundsteuerbefreiung erstmals im Rahmen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 bekannt werden. <sup>2</sup>Eine eventuelle straf- oder bußgeldrechtliche Würdigung eines Verstoßes gegen die Anzeigepflicht nach § 19 GrStG bleibt unberührt.

(3) Die Regelung des § 266 Absatz 3 BewG gilt nicht für Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die

1. den Finanzbehörden vor dem Eingang der Erklärung im Sinne des § 228 BewG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 bekannt geworden sind oder
2. in der Erklärung im Sinne des § 228 BewG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 nicht angegeben wurden und daher den Finanzbehörden erst nach dem Eingang der vorgenannten Erklärung bekannt geworden sind oder
3. in 2021 eingetreten sind, und infolgedessen bei Fortschreibungen nach § 22 BewG und Nachfeststellungen nach § 23 BewG auf den 1. Januar 2022 zu berücksichtigen sind.

(4) <sup>1</sup>Zu den Stichtagen 1. Januar 2023 und 1. Januar 2024 können sowohl Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen des Einheitswerts als auch Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen des Grundsteuerwerts durchzuführen sein. <sup>2</sup>Hierbei sind jeweils Rückschlüsse für die Feststellung der Einheitswerte und der Grundsteuerwerte zu ziehen.

(5) <sup>1</sup>Soweit vor dem 1. Januar 2022 für Zwecke der Einheitsbewertung unter Anwendung des § 26 BewG in der bis zum 31. Dezember 2024 gültigen Fassung Teile eines Grundstücks, die teilweise dem einen, teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst wurden, kann diese für den ersten Hauptfeststellungszeitraum weiterhin der Feststellung von Grundsteuerwerten nach den Regelungen des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zugrunde gelegt werden. <sup>2</sup>Gleiches gilt, soweit unter Anwendung von § 34 Absatz 4 bis 6 BewG in der bis zum 31. Dezember 2024 gültigen Fassung

1. in die wirtschaftliche Einheit eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen, und dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, einbezogen wurden,
2. ein Anteil des Eigentümers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem mit dem Betrieb zusammen genutzten Wirtschaftsgut in den Betrieb einbezogen wurde oder
3. in einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, der von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben wird, auch die Wirtschaftsgüter einbezogen wurden, die einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind.

<sup>3</sup>Sätze 1 und 2 gelten nicht für nach dem 31. Dezember 2021 neu entstehende wirtschaftliche Einheiten.

<p><b>Senatsverwaltung für Finanzen Berlin</b></p> <p>S 3017 – 1/2021 – 1</p> <p><b>Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg</b></p> <p>36- S 3017- 2021#001</p> <p><b>Der Senator für Finanzen Bremen</b></p> <p>S 3017-1/2021-1/2021</p> <p><b>Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern</b></p> <p>S 3017-00000-2021/002</p> <p><b>Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen</b></p> <p>S 3017 – 1 – V A 6</p> <p><b>Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz</b></p> <p>S 3017#2021/0001-0401 448</p>	<p><b>Ministerium für Finanzen und Europa Saarland</b></p> <p>S 3017-1#001</p> <p><b>Sächsisches Staatsministerium der Finanzen</b></p> <p>35-S 3017/1/1-2021/74139</p> <p><b>Ministerium der Finanzen Sachsen-Anhalt</b></p> <p>43 - S 3017 – 1</p> <p><b>Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein</b></p> <p>VI 35 – S 3017 – 1001</p> <p><b>Thüringer Finanzministerium</b></p> <p>1040-22-S 3017/1</p>
--	---