

## **Gesetzentwurf**

### **des Bundesrates**

#### **Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes**

##### **A. Problem und Ziel**

Die Grundsteuer ist mit einem jährlichen Aufkommen von rund 13 Mrd. Euro eine wichtige Einnahmequelle der Gemeinden. Die Grundsteuer knüpft an die sogenannten Einheitswerte an. In den alten Ländern liegen diesen die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1964 zugrunde. In den neuen Ländern sind es sogar die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1935. Nach so vielen Jahren ist es an der Zeit, die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer auf eine aktuelle Basis zu stellen.

Derzeit sind beim Bundesverfassungsgericht mehrere Verfahren zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung anhängig. Eine möglicherweise drohende Verfassungswidrigkeit könnte einen Ausfall der Grundsteuer zur Folge haben. Denn es ist offen, wie viel Zeit dem Gesetzgeber für eine Neuregelung eingeräumt würde.

##### **B. Lösung**

Es bedarf einer umfassenden Reform der Grundsteuer, um sie als verlässliche kommunale Einnahmequelle zu erhalten. Eine neue Hauptfeststellung nach den alten Regeln ist keine Alternative. Der Verwaltungsaufwand wäre immens.

Zielführend ist allein ein schrittweises Vorgehen. In einem ersten Schritt werden daher die Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer neu gefasst. Die Grundstücke und die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sollen erstmals auf den 1. Januar 2022 nach den neuen Regeln bewertet werden. Um künftig einen Bewertungsstau zu vermeiden, ist künftig eine regelmäßige Wiederholung der Bewertung aller Grundstücke und der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorgesehen. Daher wurde ein Bewertungsverfahren gewählt, das es ermöglicht, spätere Bewertungen weitgehend automationsgestützt durchzuführen.

Eine Änderung des Grundgesetzes soll zugleich die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer absichern. Nach der geltenden Rechtslage ist zweifelhaft, ob dem Bund für eine derart grundlegende Neukonzeption der Grundsteuer die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zusteht. Darüber hinaus wird den Ländern die Kompetenz zur Bestimmung eigener, jeweils landesweit geltender Steuermesszahlen grundgesetzlich eingeräumt.

**C. Alternativen**

Keine.

**D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Erst mit der späteren und mit gesondertem Gesetz zu regelnden Maßgeblichkeit der neuen Grundsteuerwerte ergeben sich Auswirkungen auf die Höhe der Grundsteuer. Angestrebt wird konzeptionell eine (bundesweit) gesamtaufkommensneutrale Reform, indem ein annähernd gleiches Messbetragsvolumen erreicht werden soll. Dies ist bei der späteren Festlegung der Steuermesszahlen zu berücksichtigen. Dabei sollen auch bundesweit erkennbare Belastungsverschiebungen geglättet werden, soweit das verfassungsrechtlich darstellbar ist. Ferner werden in diesem zweiten Gesetzgebungsschritt auch die Steuerbefreiungen und Härtefallregelungen des Grundsteuergesetzes zu überarbeiten sein. Letztlich wird das Aufkommen aus der Grundsteuer jedoch auf kommunaler Ebene durch die Festsetzung der Hebesätze bestimmt.

**E. Erfüllungsaufwand**

Die Mehrkosten innerhalb der Finanzverwaltung aufgrund der durchzuführenden Neubewertung und des Aufbaus der dazu nötigen IT-Struktur lassen sich gegenwärtig noch nicht beziffern.

**F. Weitere Kosten**

Keine.

**BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND**  
**DIE BUNDESKANZLERIN**

Berlin, 21. Dezember 2016

An den  
Präsidenten des  
Deutschen Bundestages  
Herrn Prof. Dr. Norbert Lammert  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 950. Sitzung am 4. November 2016 beschlossenen

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Finanzen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Angela Merkel



## Anlage 1

**Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes**

Vom ...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1****Änderung des Bewertungsgesetzes**

Das Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Nach der Angabe zu § 203 werden die folgenden Angaben eingefügt:

## „Siebenter Abschnitt

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

## A. Allgemeines

- § 204 Feststellung von Grundsteuerwerten
- § 205 Ermittlung der Grundsteuerwerte
- § 206 Hauptfeststellung
- § 207 Fortschreibungen
- § 208 Nachfeststellung
- § 209 Aufhebung des Grundsteuerwerts
- § 210 Änderung von Feststellungsbescheiden
- § 211 Nachholung einer Feststellung
- § 212 Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten oder Lebenspartnern
- § 213 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen
- § 214 Erklärungspflicht
- § 215 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen
- § 216 Abrundung

## B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

### I. Allgemeines

- § 217 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
- § 218 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen
- § 219 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
- § 220 Bewertungsstichtag
- § 221 Bewertungsgrundsätze
- § 222 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- § 223 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- § 224 Kleingartenland und Dauerkleingartenland

### II. Besondere Vorschriften

#### a) Landwirtschaftliche Nutzung

- § 225 Tierbestände

#### b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

- § 226 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

## C. Grundvermögen

### I. Allgemeines

- § 227 Begriff des Grundvermögens
- § 228 Grundstück
- § 229 Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz
- § 230 Bewertung
- § 231 Grundstücksgruppen

### II. Unbebaute Grundstücke

- § 232 Begriff der unbebauten Grundstücke
- § 233 Bewertung der unbebauten Grundstücke

### III. Bebaute Grundstücke

- § 234 Begriff der bebauten Grundstücke
- § 235 Bewertung der bebauten Grundstücke
- § 236 Ermittlung des Gebäudewerts

## IV. Sonderfälle

- § 237 Erbbaurecht
- § 238 Gebäude auf fremdem Grund und Boden“.
- b) Die Angaben zu den §§ 204 und 205 werden durch die folgenden Angaben ersetzt:
- „§ 239 Bekanntmachung
- § 240 Anwendungsvorschriften
- § 241 Übergangsregelungen zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils“.
- c) Die folgenden Angaben werden angefügt:
- „Anlage 27 Landwirtschaftliche Nutzung
- Anlage 28 Forstwirtschaftliche Nutzung
- Anlage 29 Weinbauliche Nutzung
- Anlage 30 Gärtnerische Nutzung
- Anlage 31 Übrige Land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie Abbauland, Geringstland und Unland
- Anlage 32 Hofstellen
- Anlage 33 Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände
- Anlage 34 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf
- Anlage 35 Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit
- Anlage 36 Pauschalherstellungskosten“.
2. Nach § 203 wird folgender Siebenter Abschnitt eingefügt:

## „Siebenter Abschnitt

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

## A. Allgemeines

## § 204

## Feststellung von Grundsteuerwerten

(1) Für Vermögen, das nach diesem Abschnitt zu bewerten ist, erfolgt abweichend von § 18 eine Unterscheidung in folgende Vermögensarten:

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen,
2. Grundvermögen.

Betriebsgrundstücke werden entsprechend § 99 einer dieser Vermögensarten zugeordnet und nach der zugeordneten Vermögensart bewertet.

(2) Grundsteuerwerte werden für inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§§ 217 bis 219) und für Grundstücke (§§ 227 und 228) festgestellt (§ 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung).

(3) In dem Feststellungsbescheid (§ 179 der Abgabenordnung) sind auch Feststellungen zu treffen über:

1. die Vermögensart und beim Grundvermögen auch über die Art der Grundstücksgruppe (§ 231),
2. die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit und bei mehreren Beteiligten über die Höhe ihrer Anteile.

(4) Feststellungen nach den Absätzen 2 und 3 erfolgen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

## § 205

### Ermittlung der Grundsteuerwerte

Die Grundsteuerwerte werden nach den Vorschriften dieses Abschnitts ermittelt. Bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte ist § 163 der Abgabenordnung nicht anzuwenden; dies gilt nicht für Übergangsregelungen, die die oberste Finanzbehörde eines Landes im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der übrigen Länder trifft.

## § 206

### Hauptfeststellung

(1) Die Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je sechs Jahren allgemein festgestellt (Hauptfeststellung).

(2) Der Hauptfeststellung werden die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahrs (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt.

## § 207

### Fortschreibungen

(1) Der Grundsteuerwert wird neu festgestellt (Wertfortschreibung), wenn der in Euro ermittelte und auf volle hundert Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahrs ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 10 000 Euro, oder um mehr als 200 000 Euro, nach unten um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 1 000 Euro, oder um mehr als 10 000 Euro abweicht.

(2) Über die Art oder Zurechnung des Gegenstandes (§ 204 Absatz 3) wird eine neue Feststellung getroffen (Artfortschreibung oder Zurechnungsfortschreibung), wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist.

(3) Eine Fortschreibung nach den Absätzen 1 oder 2 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt. § 176 der Abgabenordnung ist hierbei entsprechend anzuwenden. Satz 2 gilt nur für die Feststellungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines obersten Gerichtshofs des Bundes liegen.

(4) Eine Fortschreibung ist vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die Voraussetzungen für sie vorliegen. Der Fortschreibung werden vorbehaltlich des § 213 die Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde gelegt. Fortschreibungszeitpunkt ist:

1. bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der Beginn des Kalenderjahrs, das auf die Änderung folgt,



2. in den Fällen des Absatzes 3 der Beginn des Kalenderjahrs, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahrs, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird.

#### § 208

##### Nachfeststellung

(1) Für wirtschaftliche Einheiten, für die ein Grundsteuerwert festzustellen ist, wird der Grundsteuerwert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 206 Absatz 2):

1. die wirtschaftliche Einheit neu entsteht,
2. eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll.

(2) Der Nachfeststellung werden vorbehaltlich des § 213 die Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachfeststellungszeitpunkt ist in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahrs, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahrs, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird.

#### § 209

##### Aufhebung des Grundsteuerwerts

(1) Der Grundsteuerwert wird aufgehoben, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass:

1. die wirtschaftliche Einheit wegfällt,
2. der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

(2) Aufhebungszeitpunkt ist in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahrs, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahrs, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

#### § 210

##### Änderung von Feststellungsbescheiden

Bescheide über Fortschreibungen oder Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten können schon vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Feststellung führen.

#### § 211

##### Nachholung einer Feststellung

(1) Ist die Feststellungsfrist (§ 181 der Abgabenordnung) abgelaufen, kann eine Fortschreibung (§ 207) oder Nachfeststellung (§ 208) unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Feststellungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist. § 181 Absatz 5 der Abgabenordnung bleibt unberührt.

- (2) Absatz 1 ist bei der Aufhebung des Grundsteuerwerts (§ 209) entsprechend anzuwenden.

## § 212

## Umfang der wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten oder Lebenspartnern

Die Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit (§ 2) wird beim Grundbesitz im Sinne der §§ 217 bis 238 nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil dem einen, zum Teil dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören.

## § 213

## Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Grundsteuerwerte sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

## § 214

## Erklärungspflicht

(1) Die Steuerpflichtigen haben Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte abzugeben, wenn sie hierzu durch die Finanzbehörde aufgefordert werden. Fordert die Finanzbehörde zur Abgabe einer Erklärung auf einen Hauptfeststellungszeitpunkt oder auf einen anderen Feststellungszeitpunkt auf (§ 149 Absatz 1 Satz 2 der Abgabenordnung), hat sie eine Frist zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll.

(2) Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die die Höhe des Grundsteuerwertes, die Vermögensart oder die Art der Grundstücksgruppe beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, ist auf den Beginn des folgenden Kalenderjahrs eine Erklärung abzugeben. Gleiches gilt, wenn das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übertragen wird. Die Frist für die Abgabe dieser Erklärung beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahrs, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.

(3) Die Erklärungen nach den Absätzen 1 und 2 sind von demjenigen, dem das Grundstück zuzurechnen ist, bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben.

(4) Bei Erbbaurechten ist der Erbbauberechtigte zur Abgabe der Erklärungen nach den Absätzen 1 und 2 verpflichtet; der Erbbaupflichtete hat mitzuwirken. Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist der wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes zur Abgabe der Erklärungen nach den Absätzen 1 und 2 verpflichtet; der Eigentümer des Grund und Bodens hat mitzuwirken.

(5) Die Erklärungen nach den Absätzen 1, 2 und 4 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. Sie sind schriftlich abzugeben. Sie können unter den Voraussetzungen des § 87a der Abgabenordnung in elektronischer Form übermittelt werden.

## § 215

## Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

(1) Die Finanzbehörden können zur Vorbereitung einer Hauptfeststellung und zur Durchführung von Feststellungen der Grundsteuerwerte örtliche Erhebungen über die Bewertungsgrundlagen anstellen. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.

(2) Die nach Bundes- oder Landesrecht zuständigen Behörden haben den Finanzbehörden die rechtlichen und tatsächlichen Umstände mitzuteilen, die ihnen im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung bekannt geworden sind und die für die Feststellung von Grundsteuerwerten oder für die Grundsteuer von Bedeutung sein können.

(3) Die Grundbuchämter teilen den für die Feststellung des Grundsteuerwerts zuständigen Finanzbehörden für die in Absatz 2 bezeichneten Zwecke mit:

1. die Eintragung eines neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten sowie bei einem anderen als rechtsgeschäftlichen Erwerb auch die Anschrift des neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten; dies gilt nicht für die Fälle des Erwerbs nach den Vorschriften des Zuordnungsrechts,
2. die Eintragung der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum,
3. die Eintragung der Begründung eines Erbbaurechts, Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts.

In den Fällen der Nummern 2 und 3 ist gleichzeitig der Tag des Eingangs des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt mitzuteilen. Bei einer Eintragung aufgrund Erbfolge ist das Jahr anzugeben, in dem der Erblasser verstorben ist. Die Mitteilungen können der Finanzbehörde über die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde oder über eine sonstige Behörde, die das amtliche Verzeichnis der Grundstücke (§ 2 Absatz 2 der Grundbuchordnung) führt, zugeleitet werden.

(4) Die mitteilungspflichtige Stelle hat die Betroffenen vom Inhalt der Mitteilung zu unterrichten. Eine Unterrichtung kann unterbleiben, soweit den Finanzbehörden Umstände aus dem Grundbuch, den Grundakten oder aus dem Liegenschaftskataster mitgeteilt werden.

(5) Die zu überlassenden Daten oder Mitteilungen nach den Absätzen 1 bis 4 sind nach einem von der Finanzbehörde vorgegebenen Datensatz elektronisch zu übermitteln.

## § 216

### Abrundung

Die in Euro ermittelten Grundsteuerwerte werden auf volle hundert Euro abgerundet.

## B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

### I. Allgemeines

## § 217

### Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

(1) Land- und Forstwirtschaft ist die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse. Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind.

(2) Die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Sie umfasst alle Wirtschaftsgüter, die innerhalb eines Finanzamtsbezirks des nach § 18 Absatz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung zuständigen Finanzamts belegen sind. Wird der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder Teile davon einem Anderen zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen, gilt dies als Fortsetzung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit des Überlassenden.

(3) Zu den Wirtschaftsgütern, die dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören insbesondere:

1. der Grund und Boden,
2. die Wirtschaftsgebäude,
3. die stehenden Betriebsmittel,
4. der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln,
5. die immateriellen Wirtschaftsgüter.

Als normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln gilt ein solcher, der zur gesicherten Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

(4) Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören nicht:

1. Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen,
2. Tierbestände oder Zweige des Tierbestands und die hiermit zusammenhängenden Wirtschaftsgüter (zum Beispiel Gebäude und abgrenzbare Gebäudeteile mit den dazugehörigen Flächen, Betriebsmittel), wenn die Tiere weder nach § 225 zur landwirtschaftlichen Nutzung noch nach § 226 Absatz 2 zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören; die Zugehörigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen wird hierdurch nicht berührt,
3. Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geschäftsguthaben, Wertpapiere und Beteiligungen und
4. Geldschulden und Pensionsverpflichtungen.

## § 218

Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögen vom Grundvermögen in Sonderfällen

(1) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Sondergebieten für Windenergieanlagen werden stets dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet.

(2) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn am Bewertungsstichtag nach bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen anzunehmen ist, dass sie innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bau-, Gewerbe- oder Industrieland oder Land für Verkehrszwecke, dienen werden.

(3) Flächen sind stets dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, ihre sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist. Satz 1 gilt nicht für die Hofstelle.

## § 219

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

(1) Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfasst:

1. die landwirtschaftliche Nutzung,
2. die forstwirtschaftliche Nutzung,
3. die weinbauliche Nutzung,
4. die gärtnerische Nutzung,

- a) Nutzungsteil Gemüsebau,
  - b) Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau,
  - c) Nutzungsteil Obstbau,
  - d) Nutzungsteil Baumschulen,
5. die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen,
  6. die Nutzungsart Abbauland,
  7. die Nutzungsart Geringstland,
  8. die Nutzungsart Unland,
  9. die Nutzungsart Hofstelle.

(2) Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebsflächen sind einer Nutzung, innerhalb der gärtnerischen Nutzung einem Nutzungsteil oder einer Nutzungsart zuzuordnen (gesetzliche Klassifizierung).

(3) Zum Abbauland gehören die Betriebsflächen, die durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nutzbar gemacht werden, beispielsweise Sand-, Kies-, Lehmgruben, Steinbrüche, Torfstiche.

(4) Zum Geringstland gehören die Betriebsflächen geringster Ertragsfähigkeit, für die nach dem Bodenschätzungsgesetz keine Wertzahlen festzustellen sind.

(5) Zum Unland gehören die Betriebsflächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können.

(6) Zur Hofstelle gehören alle Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, wenn von dort aus land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden.

## § 220

### Bewertungsstichtag

(1) Für die Größe des Betriebs sowie für den Umfang und den Zustand der Gebäude sind die Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt maßgebend.

(2) Für die stehenden und umlaufenden Betriebsmittel ist der Stand am Ende des Wirtschaftsjahres maßgebend, das dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist.

## § 221

### Bewertungsgrundsätze

(1) Der Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist abweichend vom gemeinen Wert (§ 9) der Ertragswert zugrunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von der Ertragsfähigkeit auszugehen. Ertragsfähigkeit ist der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbare Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs, der aus den Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes abzuleiten ist. Dabei ist zur Berücksichtigung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit der Durchschnitt der letzten fünf Wirtschaftsjahre vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln.

(3) Der Reinertrag des Betriebs ergibt sich aus dem Betriebseinkommen abzüglich des Lohnansatzes für die entlohnten Arbeitskräfte und eines angemessenen Lohnansatzes für die Arbeitsleistung des Betriebsleiters sowie der nicht entlohnten Arbeitskräfte. Hierbei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die bei einer Selbstbewirtschaftung des Betriebs den Wirtschaftserfolg beeinflussen.

(4) Der Reinertrag des Betriebs ist für die jeweiligen gesetzlichen Klassifizierungen gesondert zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Reinerträge für den Grund und Boden ist zusätzlich der anteilige Wert für die Wirtschaftsgebäude und für die technischen Anlagen als Betriebsmittel auf der Grundlage einer Verzinsung von 5,5 Prozent abzuziehen. Die Reinerträge für die Wirtschaftsgebäude und technischen Anlagen sind gesondert zu ermitteln. Die zur Bewertung des Betriebs (§ 222) erforderlichen Reinerträge je Flächen- oder Bezugseinheit ergeben sich aus den Anlagen 27 bis 33.

(5) Der Ertragswert ist das 18,6fache des Reinertrags des Betriebs.

## § 222

### Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind die gesetzlichen Klassifizierungen mit ihrem jeweiligen Reinertrag nach den Absätzen 2 bis 10 zu bewerten. Mit dem Ansatz des jeweiligen Reinertrags sind auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, abgegolten.

(2) Der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Summe der Produkte aus der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und den Bewertungsfaktoren der Anlage 27. Die Bewertungsfaktoren Grundbetrag und Ertragsmesszahl nach § 9 des Bodenschätzungsgesetzes sind für jede Eigentumsfläche gesondert zu ermitteln.

(3) Der Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung ist die Summe der Produkte aus der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor, der sich nach den gegendüblichen Verhältnissen gemäß Anlage 28 ermittelt. Die gegendüblichen Verhältnisse bestimmen sich nach den forstwirtschaftlichen Wuchsgebieten und deren Baumartenanteilen auf der Basis der Bundeswaldinventur nach § 41a des Bundeswaldgesetzes.

(4) Der Reinertrag der weinbaulichen Nutzung ist die Summe der Produkte aus der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem Bewertungsfaktor für die Verwertungsform Traubenerzeugung gemäß Anlage 29.

(5) Der Reinertrag der gärtnerischen Nutzung ist gegliedert nach den Nutzungsteilen nach § 219 Absatz 1 Nummer 4 Buchstabe a bis d zu ermitteln. Der Reinertrag eines Nutzungsteils ist die Summe der Produkte aus der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 30. Flächen unter Glas und Kunststoffen werden darüber hinaus in Abhängigkeit der gesetzlichen Klassifizierung zur Abgeltung der Wirtschaftsgebäude und der Betriebsmittel mit dem jeweiligen Reinertrag gemäß Anlage 30 erfasst. Abweichend hiervon wird der Nutzungsteil Gemüsebau wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet, wenn eine Fläche ausschließlich als Freiland genutzt wird.

(6) Der Reinertrag für die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ist für jede Nutzung im Sinne des § 226 gesondert zu ermitteln. Der Reinertrag einer Nutzung ist die Summe der Produkte aus der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 31. Der Bewertungsfaktor für Wasserflächen der Binnenfischerei und der Teichwirtschaft ist um einen flächenabhängigen Zuschlag gemäß Anlage 31 zu erhöhen. Bei der Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft ist das nach Satz 2 ermittelte Produkt um den durchflussabhängigen Zuschlag gemäß Anlage 31 zu erhöhen. Der Reinertrag einer flächengebundenen Nutzung, für die in der Anlage 31 kein Bewertungsfaktor vorgesehen ist, ist nach den Absätzen 2 und 9 Satz 2 und 3 zu ermitteln. Der Reinertrag einer nicht flächengebundenen Nutzung ist nach Absatz 9 Satz 2 und 3 zu ermitteln.

(7) Der Reinertrag für die Nutzungsarten Abbauland, Geringstland und Unland ist die Summe der Produkte aus den jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsflächen des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 31.

(8) Der Reinertrag für die Hofstelle ist gegliedert nach Hofflächen und Wirtschaftsgebäudeflächen zu ermitteln. Der Reinertrag für die Hofflächen ist das Produkt aus der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem doppelten Bewertungsfaktor gemäß Anlage 32.

(9) Der Reinertrag zur Abgeltung der Wirtschaftsgebäude und weiterer Betriebsmittel einer gesetzlichen Klassifizierung ist gesondert zu ermitteln und bei der Nutzungsart Hofstelle zu erfassen. Er ist die Summe der Produkte aus der Brutto-Grundfläche der Wirtschaftsgebäude und des jeweiligen Bewertungsfaktors einschließlich der Reinertragszuschläge, die in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung der Gebäude oder Gebäudeteile gemäß Anlage 32 erfasst werden. Satz 1 gilt nicht für Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel, die bereits bei einer Nutzung unmittelbar erfasst sind oder am Bewertungsstichtag tatsächlich auf Dauer keiner land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können.

(10) Der Reinertrag einer gesetzlichen Klassifizierung ist um einen Zuschlag zu erhöhen, wenn die Eigentumsflächen des Betriebs daneben als Sondergebiet für Windenergieanlagen dienen. Der Zuschlag ermittelt sich aus dem Produkt der Eigentumsflächen nach Satz 1 und dem Bewertungsfaktor gemäß Anlage 33.

(11) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlagen 27 bis 33 dadurch zu ändern, dass es die darin aufgeführten Bewertungsfaktoren und Zuschläge zum Reinertrag zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt an die Ergebnisse der Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes oder an die Erhebungen der Finanzverwaltung anpasst.

### § 223

#### Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Die Summe der Reinerträge des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (§ 222) ist mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren (Ertragswert) und ergibt den Grundsteuerwert.

(2) Die Summe der Reinerträge eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist für jede Gemeinde gesondert zu ermitteln, wenn sich der Betrieb über mehrere Gemeinden erstreckt. Der auf eine Gemeinde entfallende Anteil am Grundsteuerwert berechnet sich aus der jeweils für eine Gemeinde gesondert ermittelten Summe der Reinerträge im Verhältnis zur Gesamtsumme der Reinerträge.

### § 224

#### Kleingartenland und Dauerkleingartenland

(1) Als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gilt auch Kleingartenland und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.

(2) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für Kleingartenland- und Dauerkleingartenland ist abweichend von § 222 der Reinertrag für den Nutzungsteil Gemüsebau anzusetzen. Der Reinertrag ergibt sich aus der Summe der Produkte der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche und dem Reinertrag für das Freiland gemäß Anlage 30.

(3) Gartenlauben von mehr als 30 Quadratmetern Brutto-Grundfläche gelten als Wirtschaftsgebäude. § 222 Absatz 9 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.

(4) Die Summe der Reinerträge nach den Absätzen 2 und 3 ist mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Grundsteuerwert.

## II. Besondere Vorschriften

## a) Landwirtschaftliche Nutzung

## § 225

## Tierbestände

(1) Tierbestände gehören in vollem Umfang zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn im Wirtschaftsjahr

für die ersten 20 Hektar	nicht mehr als 10	Vieheinheiten,
für die nächsten 10 Hektar	nicht mehr als 7	Vieheinheiten,
für die nächsten 20 Hektar	nicht mehr als 6	Vieheinheiten,
für die nächsten 50 Hektar	nicht mehr als 3	Vieheinheiten,
und für die weitere Fläche	nicht mehr als 1,5	Vieheinheiten

je Hektar der vom Inhaber des Betriebs selbst bewirtschafteten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung erzeugt oder gehalten werden. Zu den selbst bewirtschafteten Flächen gehören die Eigentumsflächen und die zur Nutzung überlassenen Flächen. Die Tierbestände sind nach dem Futterbedarf in Vieheinheiten umzurechnen und örtlich dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen, der über eine Hofstelle verfügt oder mangels einer Hofstelle den überwiegenden Teil der Eigentumsflächen umfasst.

(2) Übersteigt die Anzahl der Vieheinheiten nachhaltig die in Absatz 1 bezeichnete Grenze, so gehören nur die Zweige des Tierbestands zur landwirtschaftlichen Nutzung, deren Vieheinheiten zusammen diese Grenze nicht überschreiten. Zunächst sind mehr flächenabhängige Zweige des Tierbestands und danach weniger flächenabhängige Zweige des Tierbestands zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Innerhalb jeder dieser Gruppen sind zuerst Zweige des Tierbestands mit der geringeren Anzahl von Vieheinheiten und dann Zweige mit der größeren Anzahl von Vieheinheiten zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Tierbestand des einzelnen Zweiges wird nicht aufgeteilt.

(3) Als Zweig des Tierbestands gilt bei jeder Tierart für sich:

1. das Zugvieh,
2. das Zuchtvieh,
3. das Mastvieh,
4. das übrige Nutztvieh.

Das Zuchtvieh einer Tierart gilt nur dann als besonderer Zweig des Tierbestands, wenn die erzeugten Jungtiere überwiegend zum Verkauf bestimmt sind. Ist das nicht der Fall, so ist das Zuchtvieh dem Zweig des Tierbestands zuzurechnen, dem es überwiegend dient.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Pelztiere. Pelztiere gehören nur dann zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn die erforderlichen Futtermittel überwiegend von den vom Inhaber des Betriebs landwirtschaftlich genutzten Flächen gewonnen werden.

(5) Der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten sowie die Gruppen der mehr oder weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestands sind aus den Anlagen 34 und 35 zu entnehmen. Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlagen 34 und 35 dadurch zu ändern, dass der darin aufgeführte Umrechnungsschlüssel und die Gruppen der Zweige eines Tierbestands an geänderte wirtschaftliche oder technische Entwicklungen angepasst werden.



## b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

## § 226

## Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

(1) Zu den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören:

1. Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen,
2. die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

(2) Zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören insbesondere:

1. die Binnenfischerei,
2. die Teichwirtschaft,
3. die Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft,
4. die Imkerei,
5. die Wanderschäferei,
6. die Saatzucht,
7. der Pilzanbau,
8. die Produktion von Nützlingen,
9. die Weihnachtsbaumkulturen,
10. die Kurzumtriebsplantagen.

## C. Grundvermögen

## I. Allgemeines

## § 227

## Begriff des Grundvermögens

(1) Zum Grundvermögen gehören:

1. der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör,
2. das Erbbaurecht,
3. das Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz,

soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 217 bis 226) handelt.

(2) In das Grundvermögen sind nicht einzubeziehen:

1. Bodenschätze,
2. die Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile sind.

Einzubeziehungen sind jedoch die Verstärkungen von Decken und die nicht ausschließlich zu einer Betriebsanlage gehörenden Stützen und sonstigen Bauteile wie Mauervorlagen und Verstreibungen.

#### § 228

##### Grundstück

(1) Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein Grundstück im Sinne dieses Abschnitts.

(2) Ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen (zum Beispiel an gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen) ist in das Grundstück einzubeziehungen, wenn der Anteil zusammen mit dem Grundstück genutzt wird. Das gilt nicht, wenn das gemeinschaftliche Grundvermögen nach den Anschauungen des Verkehrs als selbstständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 2 Absatz 1 Satz 3 und 4).

(3) Als Grundstück gelten auch:

1. das Erbbaurecht zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück,
2. ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zusammen mit dem dazugehörenden Grund und Boden,
3. jedes Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Beim Wohnungserbbaurecht bildet das Erbbaurecht zusammen mit dem belasteten Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit. Dies gilt für das Teilerbbaurecht entsprechend.

#### § 229

##### Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz

Gebäude, Teile von Gebäuden und Anlagen, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden, bleiben bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts außer Betracht.

#### § 230

##### Bewertung

Der Bewertung ist abweichend vom gemeinen Wert (§ 9) der nach den §§ 233 und 235 ermittelte Kostenwert zugrunde zu legen.

#### § 231

##### Grundstücksgruppen

(1) Bei der Bewertung sind die folgenden Grundstücksgruppen zu unterscheiden:

1. unbebaute Grundstücke (§ 232) und
2. bebaute Grundstücke (§ 234):
  - a) Wohngrundstücke,
  - b) Nichtwohngrundstücke.

(2) Wohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Brutto-Grundfläche, Wohnzwecken dienen. Alle übrigen bebauten Grundstücke sind Nichtwohngrundstücke.

## II. Unbebaute Grundstücke

### § 232

#### Begriff der unbebauten Grundstücke

(1) Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen; die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend.

(2) Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können, gilt das Grundstück als unbebaut. Als unbebaut gilt auch ein Grundstück, auf dem infolge von Zerstörung oder Verfall der Gebäude auf Dauer kein benutzbarer Raum mehr vorhanden ist.

### § 233

#### Bewertung der unbebauten Grundstücke

Der Kostenwert unbebauter Grundstücke bestimmt sich regelmäßig nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten (§ 196 des Baugesetzbuchs). Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln und den Finanzämtern mitzuteilen. Wird von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Wert pro Quadratmeter Grundstücksfläche aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

## III. Bebaute Grundstücke

### § 234

#### Begriff der bebauten Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

### § 235

#### Bewertung der bebauten Grundstücke

(1) Der Kostenwert der bebauten Grundstücke setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammen. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und der Wert der sonstigen Anlagen sind mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten.

(2) Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 233.

(3) Der Gebäudewert ist getrennt vom Bodenwert zu ermitteln.

### § 236

#### Ermittlung des Gebäudewerts

(1) Bei der Ermittlung des Gebäudewerts ist von den Pauschalherstellungskosten des Gebäudes auszugehen. Pauschalherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit. Durch Multiplikation der jeweiligen Pauschalherstellungskosten mit der Brutto-Grundfläche des Gebäudes ergibt

sich der Gebäudepauschalherstellungswert. Die Pauschalherstellungskosten sind in der Anlage 36 enthalten.

(2) Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt die nach Maßgabe der Baupreisindizes aktualisierte Anlage 36 im Bundessteuerblatt. Dabei ist auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft abzustellen, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils als Jahresdurchschnitt für das dem jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt vorangehende Kalenderjahr ermittelt hat.

(3) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlage 36 zu ändern, indem es die darin aufgeführten Pauschalherstellungskosten nach Maßgabe marktüblicher gewöhnlicher Herstellungskosten aktualisiert, soweit dies zur Ermittlung sachgerechter Kostenwerte erforderlich ist.

(4) Vom Gebäudepauschalherstellungswert ist eine Alterswertminderung abzuziehen. Diese wird nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22 bestimmt. Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist mit mindestens 30 Prozent des Gebäudepauschalherstellungswerts anzusetzen.

#### IV. Sonderfälle

##### § 237

##### Erbbaurecht

Ist ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, ist für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück ein Gesamtwert nach den §§ 227 bis 236 zu ermitteln, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Dieser Wert ist dem Erbbauberechtigten zuzurechnen.

##### § 238

##### Gebäude auf fremdem Grund und Boden

In Fällen von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist für den Grund und Boden sowie für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden ein Gesamtwert nach den §§ 227 bis 236 zu ermitteln. Dieser Wert ist dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen.“

3. Der bisherige § 204 wird § 239.
4. Der bisherige § 205 wird § 240 und folgender Absatz 11 wird angefügt:

„(11) Wertfortschreibungen nach § 22 auf den 1. Januar 2022 oder auf einen späteren Zeitpunkt werden abweichend von § 22 nur vorgenommen, wenn der in Deutsche Mark ermittelte und auf volle hundert Deutsche Mark abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahrs ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 20 000 Deutsche Mark, oder um mehr als 400 000 Deutsche Mark, nach unten um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 2 000 Deutsche Mark, oder um mehr als 20 000 Deutsche Mark, abweicht.“

5. Nach dem bisherigen § 205 wird folgender § 241 eingefügt:

„§ 241

Übergangsregelungen zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils

(1) Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte nach § 206 wird auf den 1. Januar 2022 (erster Hauptfeststellungsstichtag) und die darauffolgende abweichend von § 206 Absatz 1 auf den 1. Januar 2030 durchgeführt.

(2) Abweichend von § 214 Absatz 1 haben die Steuerpflichtigen eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt ohne gesonderte Aufforderung durch die Finanzbehörde abzugeben. Die Erklärung ist innerhalb der Frist abzugeben, die das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder bestimmt. Die Frist ist im Bundesanzeiger bekannt zu geben.

(3) Für die Anwendung des § 204 Absatz 4 ist zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte für die Besteuerung nach dem Grundsteuergesetz in der zum ersten Hauptfeststellungszeitpunkt gültigen Fassung von Bedeutung sind. Die Steuerbefreiungen des Grundsteuergesetzes in der zum ersten Hauptfeststellungszeitpunkt gültigen Fassung sind bei der ersten Hauptfeststellung zu beachten. Satz 1 gilt entsprechend für § 207 Absatz 2.“

6. Die Anlagen 27 bis 36 aus dem Anhang zu diesem Gesetz werden angefügt.

## Artikel 2

### Änderung der Abgabenordnung

Die Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2178) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 werden nach dem Wort „Einheitswerte“ die Wörter „und Grundsteuerwerte“ eingefügt.
2. § 181 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 3 Satz 1 und 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Frist für die gesonderte Feststellung von Einheitswerten und Grundsteuerwerten (Feststellungsfrist) beginnt mit Ablauf des Kalenderjahrs, auf dessen Beginn die Hauptfeststellung, die Fortschreibung, die Nachfeststellung oder die Aufhebung eines Einheitswerts oder eines Grundsteuerwertes vorzunehmen ist. Ist eine Erklärung zur gesonderten Feststellung des Einheitswerts oder des Grundsteuerwertes abzugeben, beginnt die Feststellungsfrist mit Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die Erklärung eingereicht wird, spätestens jedoch mit Ablauf des dritten Kalenderjahrs, das auf das Kalenderjahr folgt, auf dessen Beginn die Einheitswertfeststellung oder die Grundsteuerwertfeststellung vorzunehmen oder aufzuheben ist.“
  - b) In Absatz 4 werden nach dem Wort „Einheitswert“ die Wörter „oder der Grundsteuerwert“ eingefügt.
3. In § 182 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Einheitswert“ die Wörter „oder einen Grundsteuerwert“ eingefügt.
4. In § 183 Absatz 4 werden nach dem Wort „Einheitswert“ die Wörter „oder den Grundsteuerwert“ eingefügt.

**Artikel 3**

**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

**Anlage 27**

(zu § 222 Absatz 2)

Landwirtschaftliche Nutzung		
Bewertungsfaktoren	Bezugseinheit	in EUR
Grundbetrag	pro Ar	2,13
Ertragsmesszahl	pro Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Grünlandzahl und Ar)	0,0623

**Anlage 28**  
(zu § 222 Absatz 3)

Forstwirtschaftliche Nutzung		
Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet		in EUR/ha
1	Schleswig-Holstein Nordwest	144,57
2	Jungmoränenlandschaft Schleswig-Holstein Ost / Nordwest-Mecklenburg	130,54
3	Schleswig-Holstein Südwest	151,74
4	Mecklenburg-Westvorpommersches Küstenland	104,95
5	Ostholsteinisch-Westmecklenburger Jungmoränenland	120,09
6	(Mittel-) Mecklenburger Jungmoränenland	107,51
7	Ostmecklenburg-Vorpommersches Jungmoränenland	127,29
8	Ostvorpommersches Küstenland	95,32
9	Nordostbrandenburger Jungmoränenland (Mittelbrandenburger Jungmoränenland)	91,14
10	Ostmecklenburg-Nordbrandenburger Jungmoränenland (Nordbrandenburger Jungmoränenland)	94,43
11	Ostniedersächsisch-almärkisches Altmoränenland (Westprignitz- Altmärkisches Altmoränenland)	79,31
12	Südost-Holsteinisch-Südwestmecklenburger Altmoränenland	98,01
13	Ostniedersächsisches Tiefland	114,59
14	Niedersächsischer Küstenraum	132,18
15	Mittelwestniedersächsisches Tiefland	113,28
16	Westfälische Bucht	114,23
17	Weserbergland	168,77
18	Nordwestdeutsche Berglandschwelle	116,89
19	Nordwestliches Harzvorland	105,67
20	Nordöstliche Harzvorländer	68,18
21	Sachsen-Anhaltinische Löss-Ebene	78,23
22	Mittleres nordostdeutsches Altmoränenland	66,22
23	Hoher Fläming	82,76
24	Mittelbrandenburger Talsand- und Moränenland	65,58
25	Düben-Niederlausitzer Altmoränenland	65,66



Forstwirtschaftliche Nutzung		
Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet		in EUR/ha
26	Lausitzer Löss-Hügelland	142,34
27	Zittauer Gebirge	293,72
28	Oberlausitzer Bergland	270,82
29	Elbsandsteingebirge	214,93
30	Westlausitzer Platte und Elbtalzone	111,93
31	Sächsisch-Thüringisches Löss-Hügelland	103,01
32	Leipziger Sandlöss-Ebene	77,67
33	Ostthüringisches Trias-Hügelland	124,56
34	Thüringer Becken	101,66
35	Nordthüringisches Trias-Hügelland	94,80
36	Harz	247,03
37	Mitteldeutsches Trias-Berg- und Hügelland	164,20
38	Nordwesthessisches Bergland	147,16
39	Nördliches hessisches Schiefergebirge	167,13
40	Sauerland	251,43
41	Bergisches Land	189,86
42	Niederrheinisches Tiefland	109,93
43	Niederrheinische Bucht	107,13
44	Nordwesteifel	232,88
45	Osteifel	166,57
46	Mittelrheintal	98,96
47	Westerwald	187,52
48	Taunus	157,41
49	Wetterau und Gießener Becken	116,93
50	Vogelsberg und östlich angrenzende Sandsteingebiete	172,53
51	Rhön	162,17
52	Südthüringisches-Oberfränkisches Trias-Hügelland	185,24
53	Thüringer Gebirge	286,24
54	Vogtland	247,50

Forstwirtschaftliche Nutzung		
Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet		in EUR/ha
55	Erzgebirgsvorland	157,29
56	Erzgebirge	302,53
57	Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald	324,82
58	Oberpfälzer Wald	260,96
59	Oberpfälzer Becken- und Hügelland	138,69
60	Frankenalb und Oberpfälzer Jura	183,69
61	Fränkischer Keuper und Albvorland	125,04
62	Fränkische Platte	109,24
63	Spessart	177,59
64	Odenwald	213,06
65	Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Ebene	103,67
66	Hunsrück	197,32
67	Moseltal	142,93
68	Gutland	162,15
69	Saarländisch-Pfälzisches Muschelkalkgebiet	126,77
70	Saar-Nahe Bergland	121,55
71	Westricher Moorniederung	138,24
72	Pfälzerwald	132,68
73	Schwarzwald	318,01
74	Baar-Wutach	304,32
75	Neckarland	196,68
76	Schwäbische Alb	209,09
77	Südwestdeutsches Alpenvorland	307,74
78	Tertiäres Hügelland	291,62
79	Bayerischer Wald	280,38
80	Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten- und Altmoränenlandschaft	288,04
81	Schwäbisch-Bayerische Jungmoräne und Molassevorberge	274,83
82	Bayerische Alpen	236,78

**Anlage 29**

(zu § 222 Absatz 3)

Weinbauliche Nutzung		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Traubenerzeugung	pro Ar	14,36

**Anlage 30**  
(zu § 222 Absatz 4)

Gärtnerische Nutzung		
Nutzungsteil Gemüsebau		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen im Freiland für Kleingarten- und Dauerkleingartenland und Flächen, die nicht ausschließlich als Frei- land genutzt werden	pro Ar	12,27
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	44,87
Nutzungsteil Blumen-/Zierpflanzenbau		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen im Freiland	pro Ar	20,18
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	52,78
Nutzungsteil Obstbau		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen im Freiland	pro Ar	13,15
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	45,75
Nutzungsteil Baumschulen		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen im Freiland	pro Ar	22,74
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	55,34

**Anlage 31**

(zu § 222 Absatz 5 und 7)

Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland		
Sondernutzungen		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Hopfen	pro Ar	15,29
Spargel	pro Ar	15,63
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen		
Bewertungsfaktor für	Bezugseinheit	in EUR
Wasserflächen	pro Ar	1,00
Zuschläge für stehende Gewässer		
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft,	ab 1,00 kg bis 4,00 kg Fischer- trag/Ar pro Ar	36,00
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft,	über 4,00 kg Fisch-ertrag/Ar pro Ar	45,00
Zuschläge für fließende Gewässer		
Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	bis 500 Liter/Sekunde Durch- fluss pro Liter/Sekunde	12,50
Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	über 500 Liter/Sekunde Durch- fluss pro Liter/Sekunde	15,00
Weihnachtsbaumkulturen, Kurzumtriebsplantagen		
Weihnachtsbaumkulturen	pro Ar	22,30
Kurzumtriebsplantagen	pro Ar	5,25
Abbauland, Geringstland und Unland		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Abbauland	pro Ar	0,00
Geringstland	pro Ar	0,00
Unland	pro Ar	0,00

**Anlage 32**

(zu § 222 Absatz 8 und 9)

Hofstellen		
Hofstellen		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Hofflächen	pro Ar	8,36
Wirtschaftsgebäude	pro Quadratmeter	5,80
Zuschläge für	Flächeneinheit	in EUR
Pferdehaltung	pro Quadratmeter	+ 5,38
Rinderhaltung	pro Quadratmeter	+ 2,05
Schweinehaltung	pro Quadratmeter	+ 4,31
Geflügelhaltung	pro Quadratmeter	+ 0,44
Übrige Tierhaltung	pro Quadratmeter	+ 0,00
Fass- und Flaschenweinerzeugung	pro Quadratmeter	+ 1,73

**Anlage 33**

(zu § 222 Absatz 10)

Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen in Sondergebieten zur Windenergieerzeugung	pro Ar	75,24

**Anlage 34**

(zu § 225 Absatz 1)

**Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf**

Tierart	1 Tier
Alpakas	0,08 VE
Damtiere	
Damtiere unter 1 Jahr	0,04 VE
Damtiere 1 Jahr und älter	0,08 VE
Geflügel	
Legehennen (einschließlich einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestandes)	0,02 VE
Legehennen aus zugekauften Junghennen	0,0183 VE
Zuchtputen, -enten, -gänse	0,04 VE
Kaninchen	
Zucht- und Angorakaninchen	0,025 VE
Lamas	0,1 VE
Pferde	
Pferde unter 3 Jahren und Kleinpferde	0,7 VE
Pferde 3 Jahre und älter	1,1 VE
Rindvieh	
Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschließlich Mastkälber, Starterkälber und Fresser)	0,3 VE
Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt	0,7 VE
Färsen (älter als 2 Jahre)	1 VE
Masttiere (Mastdauer weniger als 1 Jahr)	1 VE
Kühe (einschließlich Mutter- und Ammenkühe mit den dazugehörigen Saugkälbern)	1 VE



Tierart	1 Tier
Zuchtbullen, Zugochsen	1,2 VE
Schafe	
Schafe unter 1 Jahr einschließlich Mastlämmer	0,05 VE
Schafe 1 Jahr und älter	0,1 VE
Schweine	
Zuchtschweine (einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)	0,33 VE
Strauße	
Zuchttiere 14 Monate und älter	0,32 VE
Jungtiere/Masttiere unter 14 Monate	0,25 VE
Ziegen	
	0,08 VE
Geflügel	
Jungmasthühner (bis zu 6 Durchgänge je Jahr – schwere Tiere)	0,0017 VE
(mehr als 6 Durchgänge je Jahr – leichte Tiere)	0,0013 VE
Junghennen	0,0017 VE
Mastenten	0,0033 VE
Mastenten in der Aufzuchtphase	0,0011 VE
Mastenten in der Mastphase	0,0022 VE
Mastputen aus selbst erzeugten Jungputen	0,0067 VE
Mastputen aus zugekauften Jungputen	0,005 VE
Jungputen (bis etwa 8 Wochen)	0,0017 VE
Mastgänse	0,0067 VE
Kaninchen	
Mastkaninchen	0,0025 VE

---

Tierart	1 Tier
Rindvieh	
Masttiere (Mastdauer 1 Jahr und mehr)	1 VE
Schweine	
Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)	0,01 VE
Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)	0,02 VE
Schwere Ferkel und leichte Läufer (über etwa 20 bis etwa 30 kg)	0,04 VE
Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)	0,06 VE
Schwere Läufer (über etwa 45 bis etwa 60 kg)	0,08 VE
Mastschweine	0,16 VE
Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg	0,12 VE

**Anlage 35**

(zu § 225 Absatz 2 und 3)

**Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit**

1. Mehr flächenabhängige Zweige des Tierbestands:
  - Pferdehaltung,
  - Pferdezucht,
  - Schafzucht,
  - Schafhaltung,
  - Rindviehzucht,
  - Milchviehhaltung,
  - Rindviehmast.
2. Weniger flächenabhängige Zweige des Tierbestands:
  - Schweinezucht,
  - Schweinemast,
  - Hühnerzucht,
  - Entenzucht,
  - Gänsezucht,
  - Putenzucht,
  - Legehennenhaltung,
  - Junghühnermast,
  - Entenmast,
  - Gänsemast,
  - Putenmast.

**Anlage 36**

(zu § 236 Absatz 1 bis 3)

**I. Begriff der Brutto-Grundfläche**

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

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der Pauschalherstellungskosten (PHK) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

2. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

**II. Pauschalherstellungskosten**

Pauschalherstellungskosten (PHK) auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in Euro/m<sup>2</sup> BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart (Kostenstand 2010), auf den 01.01.2022 indiziert.

Gebäudeart		Pauschalherstellungskosten in € pro qm BGF Baujahr		
		vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
1	Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>①</sup>			
1.1	unterkellert, Dachgeschoss	650	750	900
1.2	unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	735	845	1 020
1.3	nicht unterkellert, Dachgeschoss	730	835	1 010
1.4	nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach	915	1 055	1 270
2	Mehrfamilienhäuser <sup>②</sup>	680	780	935
3	Gemischt genutzte Grundstücke <sup>③</sup>	675	860	1 085
4	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	715	910	1 450
5	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	815	1 040	1 685
6	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	975	1 245	1 510

Gebäudeart		Pauschalherstellungskosten in € pro qm BGF		
		Baujahr		
		vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
7	Kindergärten, Schulen	1 130	1 445	1 660
8	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	850	1 085	1 330
9	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	1 295	1 655	2 015
10	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	1 085	1 385	1 805
11.1	Sporthallen	1 100	1 405	1 725
11.2	Tennishallen	790	1 010	1 190
11.3	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	1 920	2 450	2 985
12.1	Verbrauchermärkte	565	720	870
12.2	Kauf- und Warenhäuser	1 035	1 320	1 585
12.3	Autohäuser ohne Werkstatt	735	940	1 240
13.1	Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	740	945	1 165
13.2	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	520	660	915
14.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	275	350	490
14.2	Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung	430	550	690
14.3	Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung	695	890	1 095
15	Museen, Theater, Sakralbauten	1 470	1 820	2 325
16	Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches		255	
17	Stallbauten		410	
18	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen		605	
19	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen		485	
20	Carports und Ähnliches		190	

- ① Ein- und Zweifamilienhäuser sind Wohngebäude, die bis zu zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Gebäude gilt auch dann als Ein- oder Zweifamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent, berechnet nach der Brutto-Grundfläche, zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Ein- oder Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- ② Mehrfamilienhäuser sind Gebäude, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Brutto-Grundfläche, Wohnzwecken dienen, und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.
- ③ Eine gemischte Nutzung liegt bei Gebäuden vor, die jeweils zu mindestens 20 Prozent, berechnet nach der Brutto-Grundfläche, Wohnzwecken und eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum oder Teileigentum sind.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Wohnungseigentum wird in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung der Gebäudeart 1 oder 2 zugeordnet.

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. Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.

Auffangklausel: Pauschalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus den Pauschalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Ziel des Gesetzes ist, eine rechtssichere, zeitgemäße und verwaltungsökonomische Bemessungsgrundlage für Zwecke der Grundsteuer zu schaffen, die den Erhalt der Grundsteuer als verlässliche kommunale Einnahmequelle dauerhaft gewährleistet. Die Grundsteuer hat für die kommunalen Haushalte eine enorme Bedeutung. Nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer stellt die Grundsteuer die drittgrößte Einnahmequelle der Kommunen dar. Das weitgehend stabile Aufkommen der Grundsteuer betrug in 2013 bundesweit 11,024 Milliarden Euro (ohne Stadtstaaten). Der Grundsteuer kommt eine besondere fiskalische Bedeutung für die Kommunalhaushalte zu, da sich das Aufkommen aus der Grundsteuer durch die Ausübung des kommunalen Hebesatzrechts an die laufenden Aufgabenbedarfe der Städte und Gemeinden anpassen lässt. Die Grundsteuer stellt in der Praxis für viele Kommunen die einzige quantitativ gewichtige Haushaltsposition dar, über die autonom ein Haushaltsausgleich ohne weitere Neuverschuldung erreicht werden kann.

Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer knüpft derzeit an die Einheitswerte des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes an. Das hinter der Ermittlung der Einheitswerte stehende Bewertungsziel ist der gemeine Wert. Der gemeine Wert ist im Bewertungsrecht als der Preis definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Trotz teilweise unterschiedlichen Wortlauts entspricht der gemeine Wert inhaltlich dem Verkehrswert.

Der Gesetzgeber verfolgte ursprünglich ein Konzept zeitgerecht mitschreitender Einheitsbewertung, das turnusmäßig allgemeine Neubewertungen des Grundbesitzes (Hauptfeststellungen) einschloss. Der nach § 21 Absatz 1 BewG normierte Turnus von sechs Jahren für eine neue Hauptfeststellung wurde jedoch durch Artikel 2 Absatz 1 Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes (BewÄndG 1965) in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommensteuergesetzes vom 22. Juli 1970, BGBl. I, S. 1118, ausgesetzt. Für eine neue Hauptfeststellung der Einheitswerte gibt es seither keine Rechtsgrundlage. Infolgedessen liegen den Einheitswerten in den alten Ländern weiterhin die Wertverhältnisse der letzten Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 zugrunde. Für Grundstücke in den neuen Ländern gelten gemäß § 129 Absatz 1 BewG weiterhin die Einheitswerte, die nach den Wertverhältnissen am 1. Januar 1935 festgestellt sind oder noch festgestellt werden. Daneben kommt für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser, für die ein im Veranlagungszeitpunkt für die Grundsteuer maßgebender Einheitswert 1935 nicht festgestellt wurde oder festzustellen ist, eine Ersatzbemessungsgrundlage nach § 42 des Grundsteuergesetzes (GrStG) zur Anwendung.

Fortschreibungen und Nachfeststellungen im laufenden Hauptfeststellungszeitraum sind gemäß § 27 BewG weiterhin die Wertverhältnisse der vorgenannten Hauptfeststellungszeitpunkte zugrunde zu legen.

Der Bundesfinanzhof hält nach den Vorlagebeschlüssen vom 22. Oktober 2014 II R 16/13, BStBl II 2014, S. 597, und II R 37/14, BFH/NV 2015, S. 309 sowie vom 17. Dezember 2014 II R 14/13, BFH/NV 2015, S. 475, die Vorschriften über die Einheitsbewertung (spätestens) ab dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2008 für verfassungswidrig, weil die Maßgeblichkeit der Wertverhältnisse am Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 für die Einheitsbewertung zu Folgen führt, die mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes nicht mehr vereinbar seien. Verfassungsrechtlich entscheidend sei, dass es durch den zwischenzeitlich über mehrere Jahrzehnte andauernden Verzicht auf weitere Hauptfeststellungen nach Anzahl und Ausmaß zu dem Gleichheitssatz widersprechenden Wertverzerrungen bei den Einheitswerten solcher Grundstücke gekommen ist, die innerhalb des Gebiets der jeweiligen Städte und Gemeinden belegen sind. Dies habe zu einer Verletzung des verfassungsrechtlichen Gebots einer folgerichtigen Gesetzgebung und zum weitgehenden Verlust eines einheitlichen, am gemeinen Wert ausgerichteten Bewertungsmaßstabs geführt. Als Ursachen für die Wertverzerrungen nennt der Bundesfinanzhof insbesondere:

- Tiefgreifende Veränderungen im Gebäudebestand sowie auf dem Immobilienmarkt;
- Anknüpfung an die Wert- und Ausstattungsverhältnisse zum 1. Januar 1964;
- Rasante städtebauliche Entwicklungen sowie Veränderungen am Wohnungsmarkt;
- Nichtberücksichtigung einer Alterswertminderung ab dem Hauptfeststellungszeitpunkt im Sachwertverfahren.

Sollte die Einheitsbewertung nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts den verfassungsrechtlichen Vorgaben nicht genügen, ist offen, ob und inwieweit das Bundesverfassungsgericht eine Weitergeltungsanordnung erlässt. Es ist daher nicht vorhersehbar, wie viel Zeit dem Gesetzgeber ggf. für eine Neuregelung eingeräumt wird. Dies macht jetzt ein Tätigwerden des Gesetzgebers erforderlich, das sich zunächst auf die Bewertungsvorschriften beschränkt. Erst nach Erledigung der bewertungsrechtlichen Vorarbeiten können die für Zwecke der Grundsteuer erforderlichen Folgerungen gezogen werden. Dies betrifft – entsprechend der grundsätzlichen Konzeption des § 16 Absatz 2 GrStG – insbesondere die Bestimmung der Steuermesszahlen. Eine Neubewertung sämtlicher wirtschaftlicher Einheiten (ca. 35 Millionen) setzt unter Berücksichtigung der knappen personellen Ressourcen eine weitgehende Automationsunterstützung voraus und bedarf einer relativ langen Vorlaufzeit. Insbesondere die automationstechnische Umsetzung der Bewertungsverfahren benötigt ab Inkrafttreten des Gesetzes mindestens sechs Jahre. Denn es ist erforderlich, Daten der Länderfinanzverwaltungen mit denen anderer Stellen, insbesondere der Grundbuchämter sowie der Vermessungs- und Katasterverwaltungen, nach bundeseinheitlichem Standard elektronisch zu verbinden. Diese Prozesse sind durch regionale Besonderheiten und unterschiedliche Ausgangslagen hinsichtlich der vorhandenen Organisationsform und Technologie geprägt.

Grundsätzlich wäre es denkbar, nach einer Überarbeitung der gegenwärtigen Vorschriften der Einheitsbewertung durch eine neue Hauptfeststellung aktuelle gemeine Werte (Verkehrswerte) zu ermitteln. Eine individuelle Verkehrswertermittlung scheidet angesichts der bundesweit rund 35 Millionen wirtschaftlichen Einheiten jedoch als zu verwaltungsaufwändig aus. Daneben ist zu bedenken, dass die Einheitswerte nicht mehr die übergeordnete Funktion für mehrere Steuerarten haben, die ihnen einst zukam. Es ist daher sinnvoll, eine Neubewertung für Zwecke der Grundsteuer auch ausschließlich an den Erfordernissen dieser Steuerart auszurichten und dabei vorhandene Vereinfachungspotenziale zu nutzen. Der Gesetzentwurf sieht daher für die Grundsteuer eine Abkehr vom bisherigen Bewertungsziel gemeiner Wert hin zum wesentlich einfacher zu ermittelnden Kostenwert vor. Die regelmäßig vorzunehmenden Bewertungen und Verifizierungen für einen Großteil der wirtschaftlichen Einheiten sollen zudem vollautomationsunterstützt durchgeführt werden, um die wiederkehrende Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten für Bürger und Verwaltung handhabbar zu machen.

## **II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

### **1. Bewertung des Grundvermögens**

#### **1.1. Neues Bewertungsziel beim Grundvermögen**

Im Bereich des Grundvermögens wird das Bewertungsziel neu gefasst. Die Ermittlung des gemeinen Werts (Verkehrswerts) wird nicht mehr angestrebt. Neues Bewertungsziel ist der Kostenwert. Dieser Kostenwert bildet (typisiert) den Investitionsaufwand für die Immobilie ab. Die Höhe des Investitionsvolumens dient als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit.

In der Ausrichtung auf dieses neue Bewertungsziel manifestiert sich eine Änderung der Belastungsentscheidung, die der Einheitswertermittlung zugrunde liegt. Das Gebot der folgerichtigen Umsetzung einer einmal getroffenen Belastungsentscheidung – hier dem Anknüpfen der Grundsteuer an die gemeinen Werte in Gestalt der heutigen Einheitswerte – bedeutet nicht, dass von dieser Belastungsentscheidung nicht mehr abgerückt werden kann. Vielmehr ist der Gesetzgeber frei darin, eine grundlegende Veränderung der Belastungsentscheidung herbeizuführen, ohne dass der Bruch zur vorherigen Belastungsentscheidung dem Gebot der Folgerichtigkeit widerspräche. Es muss sich allerdings um eine Neukonzeption von erheblichem Ausmaß handeln. Die Abkehr vom gemeinen Wert hin zum Kostenwert betrifft nicht nur einen Teilbereich der Grundsteuer, sondern deren Grundkonzeption. Die angestrebte Änderung bezieht sich dabei nicht nur auf einzelne Bewertungsmethoden, sondern legt ein grundlegend neues Bewertungsziel der Grundsteuer im Bereich des Grundvermögens fest. Insofern wird ein umfassender Systemwechsel vollzogen.

Der gemeine Wert ist nicht das einzig mögliche Bewertungsziel. Im Zusammenhang mit der Vermögensteuer hat das Bundesverfassungsgericht zwar festgestellt, dass dort der gemeine Wert, mithin der Verkehrswert „vor-



gegeben“ sei (BVerfGE 23, 242 (256)). Dies ist aber für die grundsteuerliche Bewertung keineswegs zwingend, im Gegenteil beruhte diese Vorgabe des gemeinen Werts nur darauf, dass der Vermögensteuer auch Vermögensgegenstände unterfielen, die der Natur der Sache nach ausschließlich mit dem gemeinen Wert erfasst werden können (z. B. Barvermögen). Eine andersartige Bewertung anderer Vermögensgegenstände führt dort deshalb zwingend zu nicht zu rechtfertigenden Ungleichbehandlungen. Dieses Problem stellt sich nicht für die Grundsteuer, die nur an den Vermögensgegenstand Grundbesitz anknüpft, sodass die Sachnotwendigkeit einer Anknüpfung an den gemeinen Wert entfällt. Zu diesem Schluss kommt auch der Bundesfinanzhof (Vorlagebeschluss vom 22. Oktober 2014 II R 16/13, BStBl II 2014, 597): „Anders als bei der Erbschaftsteuer, bei der zur gleichmäßigen Erfassung der unterschiedlichen Vermögensarten eine durchgehend am gemeinen Wert orientierte Bewertung zwingend erforderlich ist, ist (...) bei der Grundsteuer dieses Bewertungsziel nicht von vornherein vorgegeben.“ Damit hat der Gesetzgeber die Möglichkeit, im Rahmen der Grundsteuer ein neues Bewertungsziel zu verfolgen.

Der Kostenwert ist ein legitimes Bewertungsziel. Bei der Belastungsentscheidung, mithin der Definition des Steuergegenstands, steht dem Gesetzgeber ein weitreichender Entscheidungsspielraum zu. Die angesetzten Werte müssen allerdings als „wirkliche Werte“ angesehen werden können (BVerfGE 41, 269 (280)). Hierfür kommt es darauf an, dass sie ihre Grundlage in tatsächlich vorgegebenen Größen finden und auf dieser Basis eine in sich relationsgerechte Differenzierung der Bewertungsgegenstände erlauben. Diesen Vorgaben entspricht der Kostenwert. Er ist eine objektiv quantifizierbare, wirkliche Größe, die den Investitionsaufwand für die Immobilie abbildet und zugleich eine widerspruchsfreie innere Relation bei der Erfassung unterschiedlicher Bebauungsintensitäten ermöglicht. Der Investitionsaufwand hat zudem eine maßgebliche Aussagekraft über die durch den Besitz eines solchen Grundstücks vermittelte Leistungsfähigkeit.

## **1.2. Bewertungsverfahren beim Grundvermögen**

Das neue Bewertungsverfahren im Bereich des Grundvermögens ermöglicht eine weitgehend automationsgestützte Bewertung. Hierzu sind programmtechnische Verbindungen zu Daten anderer Behörden (insbesondere Katasterämter, Grundbuchämter) zu schaffen.

Der Kostenwert unbebauter Grundstücke bestimmt sich nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten. Der sich so ergebende Kostenwert spiegelt den Investitionsaufwand für das Grundstück typisierend und zwischen den einzelnen Grundstücken vergleichbar wider.

Der Kostenwert bebauter Grundstücke setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, der wie bei den unbebauten Grundstücken ermittelt wird, und dem Gebäudewert. Der Gebäudewert wird auf Grundlage der Brutto-Grundfläche und flächenbezogener pauschaler Herstellungskosten ermittelt. Diese Pauschalherstellungskosten wurden für verschiedene Gebäudearten und Baujahrguppen aus den Werten abgeleitet, die sich im Bereich der erbschaft- und schenkungsteuerlichen Grundbesitzbewertung bewährt haben. Aus Gründen der Vereinfachung wurden dabei ähnliche Gebäude zusammengefasst. Dort wo sich aber erhebliche Wertunterschiede ergeben, ist ein differenzierterer Ansatz notwendig. So findet z. B. innerhalb der Ein- und Zweifamilienhäuser eine Differenzierung nach der Unterkellerung und der Dachform statt. Für die Vergleichbarkeit der Grundsteuerwerte ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Bewertungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen anzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Vom Gebäudewert wird daher eine Alterswertminderung abgesetzt, die wegen typisierend anzunehmender laufender Instandsetzung von genutzten Objekten aber auf 70 Prozent des Gebäudewerts begrenzt ist. Der Ansatz der Alterswertminderung ist dabei kein Element der alten Orientierung am gemeinen Wert, sondern steht im Einklang mit der kostenorientierten Gebäudebewertung. Denn auch ein im Gebäude verkörperter Kostenwert ist durch über die Jahre eintretende Substanzeinbußen denklogisch einer ratierten Minderung unterworfen. Zwar ist der ursprünglich aufgewendete Betrag unabhängig vom Alter der Errichtung des Bauwerks gleichbleibend. Der Investitionsaufwand ist aber nur die Methode, um den im Gebäude verkörperten Kostenwert zu ermitteln, der von den historischen Kosten selbst zu unterscheiden ist. Folglich kann auch eine Berücksichtigung der Alterswertminderung widerspruchsfrei zum Bewertungsziel erfolgen.

## **2. Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens**

### **2.1. Abweichendes Bewertungsziel beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen**

Das Bewertungsziel im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist weiterhin der Ertragswert. Diese vom Grundvermögen abweichende Festlegung des Bewertungsziels berücksichtigt die besondere Bedeutung der Grundsteuer im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe unterliegen nicht der Gewerbesteuer. Die gemeindliche Besteuerung der Ertragskraft dieser Betriebe erfolgt daher über die Grundsteuer A. Dieser Anknüpfungspunkt muss sich auch im Bewertungsziel widerspiegeln. Dass den Besonderheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens abweichend zu anderen Vermögensgegenständen durch den Ansatz des Ertragswerts Rechnung getragen werden kann, ist zudem ein anerkannter Grundsatz der deutschen Rechtsordnung (vgl. § 1376 Absatz 4 BGB (Zugewinnausgleich), § 2312 BGB (Pflichtteilsrecht beim Landgut)). Aufgrund dieser Besonderheiten stellt es keinen Widerspruch zur verfassungsrechtlich gebotenen Folgerichtigkeit dar, land- und forstwirtschaftliches Vermögen mit dem Ertragswert zu bewerten.

### **2.2. Bewertungsverfahren beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen**

Bei der Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft erfolgt künftig eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen mittels einer weitgehenden Automation des Besteuerungsverfahrens. Dies führt zugleich zu einer erheblichen Vereinfachung des Bewertungsverfahrens, da auf einzelbetriebliche Differenzierungen und Abgrenzungen für die Bewertung des Grund und Bodens weitgehend verzichtet werden kann. Die Bewertung der einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (Ertragswertpotential des Grund und Bodens sowie der Betriebsmittel) und der Hofstelle einer wirtschaftlichen Einheit erfolgt dabei auf Basis eines typisierenden Ertragswertverfahrens. Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden künftig auch in den alten Ländern dem Grundvermögen zugerechnet. Dies entspricht der geltenden Rechtslage der neuen Länder.

## **3. Erstmaliger Bewertungszeitpunkt**

Die automationstechnischen Voraussetzungen für eine Anwendbarkeit des neuen Bewertungsrechts werden frühestens ab dem Jahr 2023 gegeben sein. Als ersten Hauptfeststellungszeitpunkt, auf den Werte nach den neuen Bewertungsregeln ermittelt werden sollten, sieht der Gesetzentwurf daher den 1. Januar 2022 vor. Dies würde eine hohe Aktualität gewährleisten und zugleich das Problem lösen, dass einige für die Bewertung relevante Daten (z. B. Bodenrichtwerte) erst zeitverzögert vorliegen. Die Bewertungsarbeiten könnten somit unmittelbar zum Jahresbeginn 2023 starten.

Auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt, den 1. Januar 2022, sind Steuererklärungen für alle wirtschaftlichen Einheiten abzugeben.

## **4. Verfahren zu späteren Stichtagen**

Das neue Recht hält an der bekannten Struktur fest. In regelmäßigen Abständen erfolgt eine Hauptfeststellung. Dazwischen sind gegebenenfalls Fortschreibungen und Nachfeststellungen durchzuführen, bei denen aber die Wertverhältnisse des letzten Hauptfeststellungszeitpunktes maßgeblich bleiben. Bedingt durch die Umstellung auf das neue System ist die nächste Hauptfeststellung für den 1. Januar 2030 vorgesehen. Anschließend sollen die Hauptfeststellungen in einem Abstand von sechs Jahren erfolgen.

Dieser Rhythmus war ursprünglich bereits im geltenden Recht vorgesehen. Gleichwohl sind spätere Hauptfeststellungen – nicht zuletzt aufgrund des damit einhergehenden immensen Verwaltungsaufwands – ausgeblieben. In einem weitgehend automationsgestützten Verfahren wird dieser Aufwand deutlich geringer sein. Für einen neuen „Bewertungsstau“ bestehen in Zukunft keine Gründe mehr.

Ziel ist es, zu den späteren Hauptfeststellungszeitpunkten möglichst auf eine Anforderung von Steuererklärungen zu verzichten. Vielmehr sollen die erforderlichen Daten aus anderen Quellen erhoben und automationstechnisch nutzbar gemacht werden.

## **5. Anwendung der neuen Werte für die Grundsteuer**

Wie heute bei den Einheitswerten wird auch in Zukunft der gemeindliche Hebesatz nicht direkt auf die neuen Grundsteuerwerte angewendet werden. Es wird dabei bleiben, dass zunächst durch Multiplikation einer gesetz-

lich festgelegten Steuermesszahl mit dem Grundsteuerwert ein Steuermessbetrag festgesetzt wird, auf den dann der gemeindliche Hebesatz angewendet wird.

Auch wenn die Höhe des Aufkommens letztlich auf kommunaler Ebene bestimmt wird, kann bei der Festlegung der künftigen Steuermesszahlen angestrebt werden, ein Messbetragsvolumen herbeizuführen, das dem bisherigen Messbetragsvolumen möglichst nahe kommt. Eine Differenzierung der Belastung bei den Vermögensarten und Grundstücksgruppen ist nur auf der Ebene der Messbetragsgestaltung möglich. Den Ländern wird künftig die Möglichkeit gegeben, eigene, jeweils landesweit geltende Steuermesszahlen festzulegen. Machen Länder von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, gelten die bundesgesetzlich festgelegten Steuermesszahlen.

Ein Festlegen der Steuermesszahlen ist allerdings erst möglich, wenn eine statistisch valide Kenntnis der neuen Grundsteuerwerte gegeben ist. Daher muss zunächst die Neubewertung weitgehend abgeschlossen sein. Aus diesem Grund beschränkt sich der Gesetzentwurf auf die bewertungsrechtlichen Fragen.

Der Zeitpunkt, ab dem die neuen Grundsteuerwerte der Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 der Festsetzung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden, wird im Rahmen eines gesonderten Gesetzgebungsverfahrens zur Änderung oder Neufassung des Grundsteuergesetzes bestimmt werden. Nach gegenwärtigem Stand ist eine Anwendung dieser neuen Werte für die Grundsteuer ab dem Jahr 2027 realistisch. Innerhalb dieses Zeitfensters sind die Neubewertung weitgehend abzuschließen und die Steuermesszahlen auf dieser Grundlage festzulegen.

### **6. Parallele Geltung des alten und des neuen Bewertungsrechts**

Auch wenn die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht auf den 1. Januar 2022 erfolgt, bleiben die Einheitswerte zunächst weiter maßgebend für die Grundsteuer, voraussichtlich bis einschließlich 2026. Daher sind Fortschreibungen und Nachfeststellungen, die sich nach dem alten Recht ergeben, noch bis zur erstmaligen Anwendung der Grundsteuerwerte für die Grundsteuer durchzuführen. Damit müssen für eine Übergangszeit die alten und die neuen Bewertungsregelungen parallel nebeneinander angewendet werden.

## **III. Alternativen**

Keine.

## **IV. Gesetzgebungskompetenz**

Nach Artikel 105 Absatz 2 Satz 2 des Grundgesetzes in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom XXX (BGBl. I S. XXX) hat der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer und damit als Annex auch die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Regelungen zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Steuergegenstände der Grundsteuer.

## **V. Gesetzesfolgen**

### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Die neuen Bewertungsverfahren sowohl im Bereich des Grundvermögens als auch im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sehen aus Vereinfachungsgründen umfassende Typisierungen vor. Zahlreiche im geltenden Recht vorgesehene Differenzierungen entfallen.

Aufgrund der Möglichkeit einer weitgehenden Automationsunterstützung – insbesondere bei späteren Hauptfeststellungen – tragen die neuen Bewertungsverfahren erheblich zur Verwaltungsvereinfachung bei.

Durch die parallele Geltung von altem und neuem Recht wird es allerdings temporär zu einer deutlichen Mehrbelastung der Finanzverwaltung kommen.

### **2. Haushaltswirkungen**

Erst mit der späteren und mit gesondertem Gesetz zu regelnden Maßgeblichkeit der neuen Grundsteuerwerte ergeben sich Auswirkungen auf die Höhe der Grundsteuer. Angestrebt wird konzeptionell eine (bundesweit) gesamtaufkommensneutrale Reform, indem ein annähernd gleiches Messbetragsvolumen erreicht werden soll. Dies ist bei der späteren bundesgesetzlichen Festlegung der Steuermesszahlen zu berücksichtigen. Letztlich

wird das Aufkommen aus der Grundsteuer jedoch auf kommunaler Ebene durch die Festsetzung der Hebesätze bestimmt.

### **3. Weiterer Regelungsbedarf**

Neben der späteren Änderung oder Neufassung des Grundsteuergesetzes, u.a. um die Maßgeblichkeit der neuen Grundsteuerwerte zu regeln und die bundesgesetzlichen Steuermesszahlen festzulegen, bedarf es noch weiterer Gesetzesänderungen. So werden Anpassungen in Gesetzen erforderlich, die derzeit Bezug auf die Einheitswerte nehmen, denn diese werden voraussichtlich letztmals auf den 1. Januar 2026 Gültigkeit haben. Die entsprechenden Vorschriften (z. B. § 9 Nummer 1 des Gewerbesteuergesetzes) werden an die neuen Grundsteuerwerte anzupassen sein. Dies wird jedoch erst möglich sein, wenn die Neubewertung weitgehend abgeschlossen ist und es damit valide Kenntnisse über die Höhe der Grundsteuerwerte gibt. Ebenso wird zu prüfen sein, wie die neue Grundsteuer bei Zugrundelegung der Grundsteuerwerte voraussichtlich ab dem Jahr 2027 im Länderfinanzausgleich abgebildet wird.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Bewertungsgesetzes)**

#### **Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)**

Die Inhaltsübersicht wird wegen der Einfügung eines Siebenten Abschnitts an den Zweiten Teil redaktionell angepasst. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in den Schlussbestimmungen ein neuer Paragraph angefügt wird, der Übergangsregelungen zur Anwendung des Siebenten Abschnitts umfasst.

#### **Zu Nummer 2 (Siebenter Abschnitt)**

Es wird im Zweiten Teil des Bewertungsgesetzes ein Siebenter Abschnitt eingefügt. Damit wird dem Erfordernis Rechnung getragen, dass die neuen Bewertungsverfahren neben den bisherigen Bewertungsverfahren des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes parallel angewandt werden müssen und erst nach einer Übergangszeit das Bewertungsverfahren nach dem Ersten Abschnitt des Zweiten Teils abgelöst werden kann.

Unter „A. Allgemeines“ (§§ 204 bis 216 BewG) wird im Wesentlichen das Feststellungsverfahren für die Grundsteuerwerte normiert. Das Feststellungsverfahren entspricht in weiten Teilen dem Feststellungsverfahren bei den Einheitswerten. Unter „B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen“ (§§ 217 bis 226 BewG) wird die Grundsteuerwertermittlung für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen geregelt und unter „C. Grundvermögen“ (§§ 227 bis 238 BewG) die Grundsteuerwertermittlung für das Grundvermögen.

### **Zu Teil A (Allgemeines)**

#### Zu § 204

#### Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt, dass für die Bewertung nach dem Siebenten Abschnitt eine Einordnung in nur noch zwei Vermögensarten, land- und forstwirtschaftliches Vermögen sowie Grundvermögen, erfolgt. Für die Grundsteuer ist eine Aufteilung in drei Vermögensarten (land- und forstwirtschaftliches Vermögen, Grundvermögen und Betriebsvermögen), wie sie § 18 BewG vorsieht, überflüssig, da nur zwei verschiedene Bewertungsverfahren und daran anknüpfend nur zwei verschiedene Grundsteuerarten existieren. Insofern wird die Einteilung in drei Vermögensarten für die Grundsteuerwerte wieder zurückgenommen. Klarstellend wird normiert, dass Betriebsgrundstücke unter entsprechender Anwendung von § 99 BewG einer der oben genannten Vermögensarten zuzuordnen sind. Eine gesonderte Feststellung ist hierfür nicht erforderlich, sondern ergibt sich inzident aufgrund des angewandten Bewertungsverfahrens für das jeweilige Grundstück.

Zu Absatz 2 bis 4

Die Norm bestimmt, für welches Vermögen Grundsteuerwerte festzustellen sind. Sie entspricht im Wesentlichen unter Anpassung an die neuen Begrifflichkeiten § 19 BewG. Statt Einheitswerten sind nunmehr Grundsteuerwerte für inländischen Grundbesitz und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Grundstücke festzustellen. Im Feststellungsbescheid sind darüber hinaus für die Grundsteuerwertfeststellung Feststellungen über die Vermögensart, beim Grundvermögen auch über die Art der Grundstücksgruppe und die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit sowie der Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten zu treffen. Absatz 3 der Norm sieht auch für die Grundsteuerwertfeststellung vor, dass eine Feststellung nur zu erfolgen hat, wenn sie für die Besteuerung von Bedeutung ist.

Zu § 205

Die Norm ist im Wesentlichen inhaltsgleich mit § 20 BewG und nur an die neuen Begrifflichkeiten angepasst.

Zu § 206

Die Norm regelt entsprechend § 21 BewG die Durchführung von Hauptfeststellungen.

Absatz 1 normiert, dass die Grundsteuerwerte bei Hauptfeststellungen allgemein festgestellt werden, und bestimmt für die Hauptfeststellungen einen sechsjährigen Hauptfeststellungsturnus. Nach Absatz 2 sind den Hauptfeststellungen die jeweiligen Verhältnisse am Hauptfeststellungszeitpunkt, d. h. zu Beginn des Kalenderjahres, zugrunde zu legen.

Zu § 207

Die Norm ist an § 22 BewG angelehnt und regelt, wann es zwischen zwei Hauptfeststellungen zu Fortschreibungen kommt.

Zu Absatz 1

Die Wertfortschreibungsgrenzen in Absatz 1 wurden auf Euro umgestellt und die Höhe an die zu erwartenden höheren Grundsteuerwerte durch eine Vervierfachung angepasst. Eine Neufeststellung der Grundsteuerwerte ist nunmehr vorzunehmen, wenn der in Euro ermittelte und auf volle hundert Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 10 000 Euro, oder um mehr als 200 000 Euro abweicht. Nach unten erfolgt eine Wertfortschreibung, wenn der tatsächliche Grundsteuerwert von dem beim letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Grundsteuerwert um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 1 000 Euro, oder um mehr als 10 000 Euro abweicht.

Zu Absatz 2

Absatz 2 betrifft die Art- und Zurechnungsfortschreibung.

Zu Absatz 3

Absatz 3 ist mit einer geringfügigen redaktionellen Änderung wortlautidentisch mit § 22 Absatz 3 BewG und normiert, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung von einer fehlerhaften Feststellung erfolgt.

Zu Absatz 4

Absatz 4 bestimmt, wann eine Fortschreibung vorzunehmen ist und welche Verhältnisse der Fortschreibung zugrunde zu legen sind. Die Vorschrift des § 220 Absatz 2 BewG über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts bleibt unberührt.

Zu § 208

§ 208 BewG entspricht im Wesentlichen § 23 BewG und regelt, wann Nachfeststellungen vorzunehmen sind.

Zu Absatz 1

Nachfeststellungen sind durchzuführen, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 206 Absatz 2 BewG) eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht (Nummer 1) oder eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zu einer Steuer herangezogen werden soll (Nummer 2). Eine neue wirtschaftliche Einheit entsteht beispielsweise, wenn Wohn- oder Teileigentum neu begründet wird. Eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit wird etwa dann erstmals zu einer Steuer herangezogen, wenn eine Steuerbefreiung für die Grundsteuer wegfällt. In den Fällen einer Grundsteuerbefreiung wird ein festgestellter Grundsteuerwert regelmäßig nicht vorliegen, da eine Feststellung mangels Relevanz für die Grundsteuer nach § 204 Absatz 4 BewG nicht vorzunehmen ist. Fällt nun zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten die Steuerbefreiung weg, ist nach § 208 Absatz 1 Nummer 2 BewG eine Nachfeststellung vorzunehmen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt den Nachfeststellungszeitpunkt. Nachfeststellungszeitpunkt ist danach der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt beziehungsweise in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird. Die Vorschrift des § 220 Absatz 2 BewG über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts bleibt unberührt.

Zu § 209

§ 209 BewG entspricht im Wesentlichen § 24 BewG und regelt, wann ein Grundsteuerwert aufgehoben wird.

Zu Absatz 1

Dies ist wie bisher der Fall, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (Absatz 1 Nummer 1) oder der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird (Absatz 1 Nummer 2). Eine wirtschaftliche Einheit kann beispielsweise dann wegfallen, wenn zwei wirtschaftliche Einheiten zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Werden neue Steuerbefreiungsvorschriften eingeführt, entfällt die Bedeutung der Grundsteuerwerte für die Besteuerung und sind folglich ebenfalls aufzuheben.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt den Aufhebungszeitpunkt. Die Grundsteuerwerte sind im Fall des Absatzes 1 Nummer 1 auf den Beginn des Kalenderjahrs aufzuheben, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt. Im Fall des Absatzes 1 Nummer 2 sind die Grundsteuerwerte auf den Beginn des Kalenderjahrs aufzuheben, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

Zu § 210

§ 210 BewG entspricht § 24a BewG und ist nur den neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst. Die Norm regelt, dass Bescheide über Fortschreibungen oder Nachfeststellungen von Grundsteuerwerte bereits vor den maßgeblichen Feststellungszeitpunkten ergehen können. Ergeben sich bis zu den Feststellungszeitpunkten Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen würden, sind die Bescheide an die Änderungen anzupassen.

Zu § 211

§ 211 BewG entspricht § 25 BewG und ist nur an die neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst worden. Die Norm bestimmt, dass Fortschreibungen oder Nachfeststellungen bei Ablauf der Feststellungsfrist mit Wirkung auf einen späteren Feststellungszeitpunkt möglich sind, für den die Feststellungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Zu § 212

Die Vorschrift übernimmt den Regelungsinhalt des § 26 BewG.

Zu § 213

§ 213 BewG entspricht § 27 BewG und ist nur an die neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst worden. Die Norm bestimmt dass bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Grundsteuerwerte die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind.

Zu § 214

§ 214 BewG ist an § 28 BewG angelehnt.

Zu Absatz 1

Zur Durchführung der Feststellung von Grundsteuerwerten bedarf es Erklärungen des Steuerpflichtigen. Erforderlich ist eine Erklärung zur erstmaligen Feststellung von Grundsteuerwerten (erste Hauptfeststellung). Für die erste Hauptfeststellung ist die Pflicht zur Abgabe einer Erklärung in § 241 Absatz 2 dieses Gesetzes geregelt. Nachfolgende Hauptfeststellungen sollen automationsunterstützt erfolgen, sodass anders als bei den Einheitswerten keine weiteren allgemeinen Erklärungen zu den Hauptfeststellungen erforderlich sind. Nur bei Aufforderung durch die Finanzbehörde bedarf es beispielsweise bei neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten Erklärungen des Steuerpflichtigen zur Feststellung der Grundsteuerwerte. Fordert die Finanzbehörde zu einer Erklärung auf hat sie eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 hat der Steuerpflichtige bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die die Höhe des Grundsteuerwertes, die Vermögensart oder die Art der Grundstücksgruppe beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres eine Erklärung abzugeben. Eine Erklärung ist auch bei der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremden Grund und Boden errichteten Gebäudes abzugeben. Andere Änderungen, die zu einer Zurechnungsfortschreibung führen, wie beispielsweise der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Erklärung des Steuerpflichtigen, weil die Finanzverwaltung insbesondere durch Mitteilung anderer Behörden hiervon erfährt (vgl. etwa § 215 Absatz 3). Die Abgabefrist für die Erklärungen beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben beziehungsweise das wirtschaftliche Eigentum übergegangen ist.

### Zu Absatz 3

Absatz 3 bestimmt von wem die Erklärung abzugeben ist. Sie ist von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist und zwar bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt. Örtlich zuständig für die gesonderte Feststellung ist nach der allgemeinen abgabenrechtlichen Zuständigkeitsverteilung das Lagefinanzamt (§ 18 Absatz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung).

### Zu Absatz 4

Anders als bei den Einheitswerten soll bei den Grundsteuerwerten dem Erbbauberechtigten das Grundstück zugerechnet werden. Folgerichtig ist auch der Erbbauberechtigte nach § 214 Absatz 4 BewG verpflichtet die Feststellungserklärung abzugeben. Dies ist sachdienlich, da anzunehmen ist, dass der Erbbauberechtigte als Nutzungsberechtigter des Grundstücks die entsprechenden Kenntnisse für die Feststellungserklärung besitzt. Der Erbbauperpflichtete hat an der Erklärung mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Tatsachen nur vom Erbbauperpflichteten erlangt werden können.

### Zu Absatz 5

Absatz 5 bestimmt, dass die Feststellungserklärungen Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung und schriftlich abzugeben sind. Unter den Voraussetzungen des § 87a der Abgabenordnung ist auch eine elektronische Übermittlung der Steuererklärung möglich. Voraussetzung ist unter anderem, dass die Finanzbehörde einen Zugang für eine elektronische Abgabe eröffnet hat.

### Zu § 215

§ 215 BewG entspricht weitgehend § 29 BewG. Er ist insbesondere hinsichtlich der neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst. § 215 BewG regelt wie bisher auch § 29 BewG welche Erhebungsmöglichkeiten über Besteuerungsgrundlagen und Auskunftsrechte das Finanzamt hat sowie welche Mitteilungspflichten andere Behörden gegenüber dem Finanzamt haben. Auf die Befugnisse aus § 29 Absatz 1 konnte für die Grundsteuerwerte verzichtet werden, da für die Ermittlung der Grundsteuerwerte eine Sammlung von Kauf-, Miet- und Pachtpreise nicht mehr erforderlich ist.

Die in Absatz 5 neu normierte Verpflichtung zur elektronischen Datenübermittlung an die Finanzbehörden nach vorgegebenem Datensatz ist Grundvoraussetzung für eine weitgehend automationsgestützte Neubewertung aller 35 Millionen wirtschaftlichen Einheiten.

### Zu § 216

§ 216 BewG entspricht im Wesentlichen § 30 BewG und bestimmt, dass die in Euro ermittelten Grundsteuerwerte auf volle hundert Euro abgerundet werden. Aufgrund der Feststellung der Grundsteuerwerte in Euro bedarf es keiner Umrechnung mehr von Deutsche Mark in Euro.

## **Zu Teil B (Land- und forstwirtschaftliches Vermögen)**

### **1. Einführung**

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt bislang im Rahmen einer Betriebsbewertung (Gesamtbewertung) mit dem Ertragswert. Für die alten Bundesländer wird die Bewertung in Form der Eigentümerbesteuerung und für die neuen Bundesländer in Form der Nutzerbesteuerung jeweils einheitlich nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1964 vorgenommen. In den alten Ländern gehört der Wohnteil einschließlich der Altenteilerwohnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, während die Wohngebäude in den neuen Ländern dem Grundvermögen zugerechnet werden. Durch die Übertragung der Agrarpolitik auf die Eu-



ropäische Union und nach mehrfachen Strukturveränderungen innerhalb der letzten 50 Jahre haben sich die für einen Ertragswert maßgebenden Verhältnisse in der Land- und Forstwirtschaft grundlegend geändert. Zur Neukonzeption eines Bewertungsverfahrens für Zwecke der Grundsteuer ist deshalb auf die jüngeren Erfahrungen im Bereich der Erbschaft- und Schenkungsteuer zurückzugreifen.

Die Bewertung des Grund und Bodens mittels Pachtpreisen ist aus Sicht der Wissenschaft und der land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigen nur im Fall der Verpachtung einzelner Flächen zielführend. Dagegen muss der wirtschaftende Betrieb regelmäßig Flächen zapachten, was statistisch in einer hohen Pachtquote und einem gesteigerten Ertrag zum Ausdruck kommt. Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens für die Erbschaft- und Schenkungsteuer erfolgt deshalb durch ein Reingewinn- und ein Mindestwertverfahren. Im Rahmen einer einmaligen Bewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer muss eine solche sachliche Differenzierung und der damit verbundene Aufwand einer nachträglichen Liquidationsbewertung im Verhältnis zur realitätsgerechten Abbildung anderer Wirtschaftsgüter hingenommen werden. Bei der jährlich wiederkehrend zu erhebenden Grundsteuer ist ein solches Verfahren sowohl mit Blick auf die rückwirkende Korrektur der Bemessungsgrundlage als auch mit Blick auf die monetären und bürokratischen Belastungen sowohl für die Land- und Forstwirtschaft als auch für die Finanzverwaltung nicht zielführend.

## **2. Folgerungen für ein neues Bewertungsverfahren**

Um in einem steuerlichen Massenverfahren die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens transparent und effizient gestalten zu können, muss die Bewertungssystematik für den Grundbesitz weitgehend vereinfacht und aufgrund zur Verfügung stehender Datengrundlagen möglichst vollautomatisiert abgewickelt werden. Dies kann im Einzelnen durch eine automationsfreundliche Ausgestaltung des Bewertungsverfahrens wie folgt erreicht werden:

- Die wirtschaftliche Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erstreckt sich künftig nur auf die örtliche Zuständigkeit eines Finanzamts und umfasst künftig bundeseinheitlich nicht mehr den Wohnteil.
- Die übrigen Grundstrukturen des bisherigen Rechts in Form der Vermögensart, die Definition der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, die Abgrenzungskriterien hierzu und die bewährte Gliederung des Betriebs in Nutzungen bleiben erhalten. Eine Änderung erfolgt nur dergestalt, dass die Gliederung des Betriebs (sog. gesetzliche Klassifizierung) über eine Grundstücksdatenbank für das voll automationsgestützte Bewertungsverfahren zur Verfügung gestellt wird.
- Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erfolgt bundeseinheitlich nach dem Eigentümerprinzip auf der Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters in Form einer standardisierten Bewertung der Flächen und gegebenenfalls der vorhandenen Hofstellen mit einem typisierenden Ertragswert.
- Die Ableitung der Ertragswertansätze erfolgt aus den durchschnittlichen Ertragsverhältnissen der Testbetriebe beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft für Deutschland. Dadurch kann bei jeder Hauptfeststellung auf kontinuierliche Daten zurückgegriffen werden.

## **3. Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage**

Nach der bisherigen Rechtslage gehen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die Hofflächen, die Wirtschaftsgebäude und die Betriebsmittel allgemein im Ertragswert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft auf und beeinflussen über das jeweilige Ertrags- und Aufwandsgefüge den entsprechenden Hektarwert der einzelnen Nutzungen oder den unmittelbaren Vergleichswert. Deshalb ist bisher geregelt, dass bei aktiv wirtschaftenden Betrieben die gegendüblichen Abweichungen gegenüber den unterstellten Ertragsverhältnissen durch Zu- oder Abrechnungen und die betriebsindividuellen Abweichungen insbesondere für Wirtschaftsgebäude und Vieh als Betriebsmittel durch Zu- oder Abschläge erfolgen. Dagegen sind in den Fällen einer Stückländerei beim Eigentümer des Grund und Bodens keine Abschläge wegen fehlender Betriebsmittel und dementsprechend keine Zuschläge für den Überbestand an Betriebsmitteln bei deren Eigentümer zulässig.

Aufgrund der Notwendigkeit einer weitgehend vollautomatisierten Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird auf eine vergleichende Bewertung und deren umfangreiche Ermittlungen verzichtet. Stattdessen wird unmittelbar für jede Nutzung ein Reinertrag ermittelt. Die neue Rechtslage unterstellt, dass der Reinertrag der gesondert zu bewertenden Nutzungen das jeweilige Ertragswertpotential des bewirtschafteten Grund

und Bodens abbildet und mit dessen Ansatz die hierfür unmittelbar erforderlichen Betriebsmittel ideell abgegolten werden. Dabei kommt es entsprechend dem Charakter einer objektiven Flächenbewertung zunächst nicht darauf an, ob der Eigentümer oder der Pächter den Grund und Boden selbst bewirtschaftet. Auf die Unterscheidung zwischen aktiv wirtschaftenden Betrieben einschließlich etwaiger Ertragswertsteigerungen durch Zupachtflächen einerseits und Stückländereien bzw. verpachteten Betrieben einschließlich etwaiger Ertragswertminderungen andererseits sowie den damit verbundenen Abgrenzungsschwierigkeiten und Korrekturrechnungen bei besonders intensiven Nutzungen wird deshalb verzichtet. Dennoch wird den im bisherigen Recht berücksichtigten Umständen dem Grunde nach auf stark vereinfachte Weise dadurch Rechnung getragen, das die typischerweise von aktiv wirtschaftenden Betrieben unterhaltenen Hofstellen eigenständig bewertet werden. Durch die gesonderte Bewertung der Wirtschaftsgebäude werden ersatzweise ertragswertsteigernde Umstände pauschal erfasst, die wesentlich und fachlich unbestritten sind.

### **Beispiel 1:**

Der Inhaber eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bewirtschaftet 30 Hektar Eigentumsfläche in Form von Acker- und Grünland und hält 50 Kühe. Die Hofstelle hat eine Größe von einem Hektar. Die Mehrzweckhalle für die Betriebsmittel hat eine Größe von 500 m<sup>2</sup> und die Stallungen für die Kühe haben eine Größe von 1000 m<sup>2</sup>.

Nach der bisherigen Rechtslage werden die Eigentumsflächen mit dem Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung bewertet. Dabei wird auch die Hofstelle von einem Hektar der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet und indirekt bewertet. Dabei sind Abrechnungen für natürliche Ertragsbedingungen, Ab- und Zurechnungen für wirtschaftliche Ertragsbedingungen, für regionale Preis- und Lohnverhältnisse sowie für Grundsteuerbelastung und Entwässerungskosten nach gegendüblichen Verhältnissen vorzunehmen, die in einer überwiegenden Anzahl von Fällen nur zu geringfügigen Änderungen der Ertragsfähigkeit führen. Ferner sind die betriebsindividuellen Zu- und Abschläge für die Wirtschaftsgebäude und Tierbestände zu prüfen und gegebenenfalls zu erfassen.

Nach der neuen Rechtslage wird die Berechnung weitgehend vereinfacht. Die Eigentumsflächen werden mit dem Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung bewertet. Mit dem Reinertrag werden die Erträge und die unmittelbar mit der Bewirtschaftung der Flächen zur Erzeugung von Pflanzen entstehenden Aufwendungen berücksichtigt und gelten ideell alle damit im Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgüter ab. Da der Landwirt aktiv wirtschaftet, werden folgerichtig die Hofflächen von einem Hektar und die tatsächlich genutzten Wirtschaftsgebäude mit einer Brutto-Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> durch den Ansatz eines entsprechenden Reinertrags erfasst. Zusätzlich wird pauschal ein auf die Brutto-Grundfläche der Wirtschaftsgebäude bezogener Zuschlag für die Haltung der Kühe vorgenommen. Der Einfluss einer Tierhaltung auf den Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung ist auch heute noch maßgeblich und fachlich unbestritten kann jedoch im Rahmen der standardisierten Flächenbewertung nicht konkret erfasst werden.

### **Beispiel 2:**

Ein Flaschenweinerzeuger bewirtschaftet drei Hektar Eigentumsfläche zur Traubenerzeugung und pachtet 10 Hektar zur Traubenerzeugung zu. Die Hofstelle hat eine Größe von einem Hektar. Die Mehrzweckhalle für die Betriebsmittel hat eine Größe von 500 m<sup>2</sup> und die Wirtschaftsgebäude zum Ausbau des Fass- und Flaschenweins sind einschließlich der Keller und Verkaufsräume 5.000 m<sup>2</sup> groß.

Nach der bisherigen Rechtslage werden die dem Flaschenweinerzeuger gehörenden Eigentumsflächen von drei Hektar entsprechend dem Bewertungsabschnitt, der Lagenvergleichszahl und der Ausbauart Flaschenwein bewertet. Dabei werden Zu- und Abrechnungen für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen vorgenommen. Auch die Hofstelle von einem Hektar wird der weinbaulichen Nutzung zugeordnet und indirekt bewertet.

Die gepachteten Flächen von 10 Hektar werden bisher beim Verpächter als Eigentümer mit dem Reinertrag für die weinbauliche Nutzung als nicht ausbauender Betrieb bewertet.

Nach der neuen Rechtslage wird die Bewertung weitgehend vereinfacht. Die Eigentumsflächen werden mit dem Reinertrag der weinbaulichen Nutzung bewertet. Mit dem Reinertrag werden die Erträge sowie die unmittelbar mit der Bewirtschaftung der Flächen zur Erzeugung der Trauben entstehenden Aufwendungen berücksichtigt

und gelten ideell alle damit im Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgüter ab. Da der Flaschenweinerzeuger aktiv wirtschaftet, werden folgerichtig die Hofflächen von einem Hektar und die tatsächlich genutzten Wirtschaftsgebäude für die Traubenerzeugung von 500 m<sup>2</sup> erfasst. Da die Trauben der Eigentumsflächen und der Zupachtflächen jedoch zu Wein ausgebaut werden, werden realitätsgerecht und folgerichtig die dazu benötigten Wirtschaftsgebäude für eine Betriebsgröße von 13 Hektar durch den Ansatz eines entsprechenden Reinertrags für 5.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche bewertet. Zusätzlich wird pauschal ein auf die Brutto-Grundfläche der Wirtschaftsgebäude bezogener Zuschlag für den Ausbau des Weins vorgenommen. Der Einfluss der Flaschenweinerzeugung auf den Reinertrag der weinbaulichen Nutzung ist auch heute noch maßgeblich und fachlich unbestritten, ist jedoch im Rahmen der standardisierten Flächenbewertung mit dem Reinertrag für Traubenerzeugung eindeutig nicht erfasst.

Die gepachteten Flächen von 10 Hektar werden zukünftig beim Verpächter als Eigentümer mit dem Reinertrag für die weinbauliche Nutzung als Traubenerzeuger bewertet. Insoweit ergibt sich keine Änderung der Rechtslage.

### Zu I. Allgemeine Vorschriften

#### Zu § 217

##### Zu Absatz 1

Die Regelung definiert den tätigkeitsbezogenen Begriff der Land- und Forstwirtschaft. Der Sammelbegriff umfasst neben der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft auch den Weinbau, den Gartenbau und die sonstigen Betriebszweige. Zugleich regelt § 217 den Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Dienen Wirtschaftsgüter nach ihrer Zweckbestimmung einer land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit dauerhaft zur planmäßigen und ständigen Bewirtschaftung, werden sie unter objektiven Gesichtspunkten dieser Vermögensart zugerechnet.

##### Zu Absatz 2

Bewertungsgegenstand für Zwecke der Grundsteuer ist innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens die wirtschaftliche Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Die wirtschaftliche Einheit bestimmt sich nach den wirtschaftlichen Eigentumsverhältnissen beim Grund und Boden am Bewertungsstichtag und umfasst die damit in engem sachlichen Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgüter, die in Absatz 3 konkretisiert werden.

Abweichend von der Verkehrsauffassung, der Zweckbestimmung und der wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter wird der Umfang der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft auch zwecks Gewährleistung einer weitgehenden Automation auf die örtlichen Verhältnisse innerhalb der Zuständigkeit eines Lagefinanzamts im Sinne des § 18 Absatz 1 Nummer 1 Alternative 1 der Abgabenordnung beschränkt.

##### Zu Absatz 3

Zum Grund und Boden gehören alle Flächen, die nicht als Grundvermögen zu erfassen sind. Wirtschaftsgebäude sind Gebäude oder Gebäudeteile, die ausschließlich der unmittelbaren Bewirtschaftung des Betriebs und nicht Wohnzwecken dienen. Stehende Betriebsmittel wie z. B. das lebende und tote Inventar dienen einem Betrieb längerfristig. Dagegen sind umlaufende Betriebsmittel zum Verbrauch im eigenen Betrieb oder zum Verkauf bestimmt. Zu den immateriellen Wirtschaftsgütern gehören insbesondere Lieferrechte und von staatlicher Seite gewährte Vorteile, die die Voraussetzungen eines Wirtschaftsguts erfüllen. Ein normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln stellt sicher, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Sinne des definierten Reinertrags möglich ist und vermeidet die Schwierigkeiten einer folgerichtig gebotenen Erfassung in Form von zusätzlichen Reinertragszuschlägen.

Zu Absatz 4

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen § 33 Absatz 3 BewG. Sie berücksichtigt jedoch, dass Wohnzwecken, gewerblichen und/oder öffentlichen Zwecken dienende Gebäude und Gebäudeteile stets dem Grundvermögen zuzurechnen sind.

Da der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft künftig nicht mehr die Wohngebäude und den dazugehörigen Grund und Boden umfasst (z. B. Wohnteil einschließlich Altenteilerwohnung und Wohnungen der Arbeitnehmer), ist insoweit eine Abgrenzung zwischen dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und dem Grundvermögen geboten. Zum Grund und Boden der Wohngebäude zählen neben der bebauten Fläche auch die Nebenflächen wie z. B. Stellplätze und Gärten. Bei Betrieben in den alten Ländern, die vor dem 31. Dezember 1998 bereits bestanden haben, ist eine Abgrenzung nach § 13 Absatz 4 und 5 EStG erfolgt, die grundsätzlich zu übernehmen ist. Bei Betrieben in den neuen Ländern sind die Wohngebäude stets abgegrenzt und als Grundvermögen erfasst. Insoweit ist eine Abgrenzung nur in künftig entstehenden wirtschaftlichen Einheiten vorzunehmen.

Im Übrigen wird die traditionelle Verkehrsanschauung in Absatz 4 Nummer 2 bis 4 im Bereich der Land- und Forstwirtschaft fortgeführt, wonach der Betriebsinhaber im Falle einer Veräußerung seines Betriebs die abschließend aufgeführten Wirtschaftsgüter nicht zwangsläufig mitveräußert oder dem Erwerber besonders in Rechnung stellt. Eine Änderung dieser Rechtslage hätte zur Folge, dass auch für diese Wirtschaftsgüter Grundsteuer zu entrichten wäre.

Zu § 218Zu Absatz 1

Nach der bisherigen Rechtslage sind die Standortflächen von Windkraftanlagen auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen dem Grundvermögen zuzurechnen. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs hierzu sind bei bestellten Grunddienstbarkeiten und einer weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Flächen (einschließlich einer Unternutzung der Umgriffsflächen) nur die eigentlichen Standortflächen aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen auszuscheiden. In Folge dessen muss jeweils für kleinste wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens eine Wertermittlung erfolgen, ohne dass die eigentliche Betriebsvorrichtung Windkraftanlage der Grundsteuer unterliegt.

Neben den Schwierigkeiten bei der Abgrenzung der Standortflächen ergeben sich solche auch bei der Bewertung dieser Flächen, da den Gutachterausschüssen hierfür keine ausreichende Zahl von Kauffällen zur Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. Aus diesen Gründen regelt die Vorschrift, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Sondergebieten für Windenergieanlagen aus Vereinfachungsgründen stets dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet werden. Alle übrigen Energieerzeugungsfelder werden weiterhin über § 217 Absatz 4 Nummer 1 BewG dem Grundvermögen zugerechnet.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 69 Absatz 1 BewG. Sie ersetzt jedoch das nach bisherigem Recht gültige Tatbestandsmerkmal „auf absehbare Zeit“, das durch die hierzu ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung mit sechs Jahren konkretisiert wurde.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 69 Absatz 3 BewG unter Berücksichtigung der Abgrenzung und Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen.

Zu § 219Zu Absatz 1

Die Vorschrift greift auf die bewährten Regelungen des § 34 Absatz 1 und 2 BewG zurück. Sie enthält eine Beschreibung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft und gliedert diesen für Zwecke der Wertermittlung auf.

Der Begriff der Nutzung umfasst grundsätzlich die Gesamtheit aller jeweils hierzu gehörenden Wirtschaftsgüter, die einem Betriebszweig oder mehreren Betriebszweigen der Urproduktion dienen. Dies hat den Vorteil, dass mehreren Nutzungen dienende Wirtschaftsgüter nicht im Einzelnen quotale aufgeteilt werden müssen. Die Definitionen des Abbaulands, Geringstlands und Unlands entsprechen § 34 Absatz 2 Nummer 2 BewG, werden jedoch aus automationstechnischen Gründen künftig als Nutzungsart bezeichnet.

Neu ist die Nutzungsart Hofstelle, die zur weiteren Vereinfachung des Bewertungsverfahrens eingeführt wird. Die Nutzungsart ergänzt die jeweiligen Nutzungen um die Hofflächen, die dadurch unmittelbar bewertet werden können. Gleiches gilt für die auf einer Hofstelle befindlichen Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel. Durch die Nutzungsart Hofstelle kann zugleich auf die schwierige Abgrenzung und Bewertung von Nebenbetrieben verzichtet werden, da Nebenbetriebe regelmäßig auf einer Hofstelle betrieben werden und in Folge dessen über die Bewertung der Wirtschaftsgebäude und der Betriebsmittel dem Grunde und der Höhe nach erfasst werden.

Zu Absatz 2

Um eine möglichst weitgehende Automation des Bewertungsverfahrens zu gewährleisten, werden die land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf Basis des amtlichen Liegenschaftskataster auf der Grundlage von Mitteilungen anderer Behörden, von Steuererklärungen, von Außenprüfungen oder anlässlich der Durchführung einer land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigentätigkeit den entsprechenden Nutzungen, Nutzungsteilen sowie Nutzungsarten zugeordnet.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift grenzt das Abbauland von den Nutzungen ab. Sie entspricht inhaltlich § 43 Absatz 1 BewG.

Zu Absatz 4

Die Vorschrift grenzt das Geringstland von den Nutzungen ab. Sie entspricht inhaltlich § 44 Absatz 1 BewG.

Zu Absatz 5

Die Vorschrift grenzt das Unland von den Nutzungen ab. Sie entspricht inhaltlich § 45 Absatz 1 BewG.

Zu Absatz 6

Die Vorschrift definiert die vom Grundvermögen abgegrenzten Hofstellen, die zur Vereinfachung der Bewertung gesondert zu erfassen ist. Umfang und Ausstattung der Hofstelle richten sich grundsätzlich nach den Erfordernissen und der Größe der von dieser Stelle aus bewirtschafteten Flächen. Die Hofflächen werden unabhängig davon, ob sie bebaut oder unbebaut sind, dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet, wenn sie zumindest teilweise der Bewirtschaftung der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen dienen. Die sich auf den Hofflächen befindlichen Wirtschaftsgebäude werden mit ihren jeweiligen Brutto-Grundflächen ebenfalls der Hofstelle zugerechnet.

Zu § 220Zu Absatz 1

Die Vorschrift regelt, dass für die Feststellung des Grundsteuerwerts allgemein die Verhältnisse zum Feststellungszeitpunkt (d. h. zum Stichtag 1. Januar eines Jahres) maßgebend sind, auch wenn in der Land- und Forstwirtschaft regelmäßig abweichende Wirtschaftsjahre bestehen.

Zu Absatz 2

Abweichend von der Regelung des Absatzes 1 und damit abweichend von § 206 Absatz 2, § 207 Absatz 4 Satz 2 und § 208 Absatz 2 Satz 1 BewG wird aus Zweckmäßigkeitsgründen auf die Bestände zum Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres abgestellt. Grundsätzlich erleichtert dies die Ermittlung der umlaufenden Betriebsmittel und die Abgrenzung der Überbestände. Bedeutung erlangt die Vorschrift bei der Ermittlung der Tierbestände für die Abgrenzung der landwirtschaftlichen von der gewerblichen Tierhaltung.

Zu § 221Zu Absatz 1

Die Vorschrift normiert abweichend von § 9 Absatz 1 BewG für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft als Bewertungsmaßstab den Ertragswert im Allgemeinen.

Der Ertragswert geht davon aus, dass der Eigentümer den zu bewertenden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft behält, fortlaufend nutzt und hieraus Erträge erzielt. Sinn und Zweck des Ertragswerts ist es somit, außerlandwirtschaftliche Faktoren auszuschneiden, die zwar den gemeinen Wert eines Betriebs beeinflussen, jedoch in keinem ökonomischen Zusammenhang mit der objektiven Ertragsfähigkeit einer land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion stehen.

Zu Absatz 2

Bei der Bewertung der Wirtschaftsgüter im Sinne des § 217 Absatz 3 BewG durch Kapitalisierung des Reinertrags ist nicht auf das individuell durch den Land- und Forstwirt erwirtschaftete Ergebnis abzustellen, sondern auf den gemeinhin und nachhaltig erzielbaren Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs.

Bei der Beurteilung dieser Grundsätze ist nicht auf Muster- oder Spitzenbetriebe sondern auf durchschnittliche Betriebsergebnisse abzustellen, die anhand der gesetzlich normierten Gliederung eines Betriebs üblicherweise erzielt werden. Dabei sind alle wesentlichen Umstände, die auf den Wirtschaftserfolg Einfluss nehmen oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist, zu berücksichtigen. Außerdem ist zu unterstellen, dass der Betrieb schuldenfrei und mit einem für die ordnungsgemäße, gemeinhin übliche Bewirtschaftung notwendigen Bestand an Wirtschaftsgebäuden und Betriebsmitteln ausgestattet ist.

Die Ableitung der Reinerträge erfolgt zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben aus den durchschnittlichen Ertragsverhältnissen der Testbetriebe beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft für Deutschland. Zur realitätsgerechten Abbildung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit wird für jede Nutzung gesondert das durchschnittliche Betriebseinkommen der letzten fünf Jahre vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt.

Zu Absatz 3

Das durchschnittliche Betriebseinkommen der Betriebe (Absatz 2) repräsentiert die gemeinhin erzielbare Entlohnung der Produktionsfaktoren Boden, (Besatz-) Kapital und Arbeit, die auf die durchschnittlich bewirtschafteten Flächen im Testbetriebsnetz bezogen werden. Das Betriebseinkommen wird um den Lohnaufwand für fremde Arbeitskräfte und um einen angemessenen Anteil für die Arbeit des Betriebsleiters und der nicht entlohnten Arbeitskräfte (nAK) bereinigt.

Zu Absatz 4

Zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens wird der Reinertrag für jede gesetzliche Klassifizierung gesondert ermittelt. Neben den Abzügen nach Absatz 3 ist darüber hinaus als technische Korrektur ein Abzug für die Wirtschaftsgebäude und technischen Anlagen als Betriebsmittel auf der Basis einer Verzinsung von 5,5 % vorzunehmen, da diese bei der Bewertung gesondert erfasst werden. Das Ergebnis ist der standardisierte Reinertrag für den Grund und Boden. Er bildet ideell das Ertragswertpotential des Grund und Bodens und der zur Bewirtschaftung erforderlichen Betriebsmittel ab.

Daraus ergibt sich für den standardisierten Reinertrag des Grund und Bodens das folgende Schema:

Durchschnittliches Betriebseinkommen der Betriebe

geteilt durch die durchschnittlich bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche (LF) in Hektar

= Betriebseinkommen / ha LF

abzüglich Lohnaufwand für fremde Arbeitskräfte / ha LF

abzüglich Lohnaufwand Betriebsleiter und nAK / ha LF x Faktor aus dem Sollbetriebseinkommen

abzüglich anteiliger Reinertrag für die Wirtschaftsgebäude und technischen Anlagen / ha LF

= anteiliger Reinertrag des Grund und Bodens einschließlich der Erzeugung / ha LF

Zur Bestimmung der angemessenen Faktorentlohnung für die Arbeit nicht entlohnter Arbeitskräfte ist zunächst ein Sollbetriebseinkommen anhand der agrarstatistischen Daten zu ermitteln. Das Verhältnis aus dem statistischen Lohnansatz und dem Sollbetriebseinkommen ergibt den Faktor für den angemessenen Lohnansatz im Rahmen des Subtraktionsverfahrens.

Zu Absatz 5

Ertragswert ist das 18,6-fache des Reinertrages, den der aufgegliederte Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gemäß seiner wirtschaftlichen Bestimmung im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Der Kapitalisierungsfaktor unterstellt eine immerwährende Verzinsung der Reinerträge von 5,5 Prozent.

Zu § 222Zu Absatz 1

Die Vorschrift regelt, dass die Gesamtbewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens nach dessen Gliederung erfolgt. Hierzu sind für jede der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsteile sowie für die Nutzungsarten die entsprechenden Eigentumsflächen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft mit dem nach § 221 BewG ermittelten standardisierten Reinertrag zu multiplizieren. Der standardisierte Reinertrag ergibt sich aus den jeweiligen Bewertungsfaktoren, die den Anlagen 27 bis 33 zum BewG entnommen werden.

Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erfolgt über die dem Eigentümer zuzurechnenden Flächen, unabhängig davon, ob er diese im Rahmen seines aktiv wirtschaftenden Betriebs bewirtschaftet oder ob diese einem anderen aktiv wirtschaftenden Betrieb dienen bzw. zur Nutzung überlassen sind. Gleiches gilt wegen des nachhaltig erzielbaren Reinertrags für den Fall, dass die Flächen am Bewertungsstichtag nur vorübergehend nicht bewirtschaftet werden oder einer entsprechenden Stilllegungsverpflichtung unterliegen (Ansatz des Sollertrags). Aus diesen Gründen müssen im Rahmen eines Ertragswerts diejenigen Wirtschaftsgüter, die dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören, jedoch den Ertrag eines Betriebs beeinflussen, der wirtschaftlichen Einheit zugerechnet werden. Dieses Prinzip entspricht im Wesentlichen § 34 Absatz 4 BewG, wonach die Wirtschaftsgüter ideell zugerechnet und bewertet werden. Neu ist, dass die einem Eigentümer nicht gehörenden Betriebsmittel sich ausdrücklich auf die jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Eigentumsflächen erstrecken und damit fiktiv abgegolten werden. Folglich kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer die Flächen tatsächlich selbst bewirtschaftet oder diese zur Nutzung überlässt. Eine Unterscheidung zwischen aktiv wirtschaftenden Betrieben, verpachteten Betrieben und Stückländereien kann des-

halb entfallen. Dies dient einerseits der grundlegenden Vereinfachung und ermöglicht zugleich eine weitgehende und rechtssichere Bewertung der Flächen im vollautomatisierten Verfahren.

#### Zu Absatz 2

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die Nutzung von Ackerland und Grünland sowie einer damit verbundenen Tierhaltung nach Maßgabe des § 225 BewG. Die Einstufung in Acker- oder Grünland erfolgt nach dem Bodenschätzungsgesetz. Sie ist im amtlichen Liegenschaftskataster zur Berechnung der Ertragsmesszahlen nachzuweisen. Die Ertragsmesszahl ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen). Die Bewertungsfaktoren Grundbetrag und Ertragsmesszahl sind deshalb von der im Kataster ausgewiesenen amtlichen Flächengröße abhängig und müssen folgerichtig für jede Fläche gesondert ermittelt werden.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit deren individuell ermitteltem Reinertrag ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung. Wirtschaftsgebäude und weitere den Ertragswert steigernde Betriebsmittel werden nach Absatz 9 und 10 erfasst.

#### Zu Absatz 3

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die Nutzung von forstwirtschaftlichen Flächen (Holzbodenflächen und Nichtholzbodenflächen).

Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage werden nicht mehr betriebsindividuelle Waldzustandsdaten erhoben, sondern es werden für naturräumlich homogen gegliederte Einheiten gegendübliche Verhältnisse normiert, die aus den forstwirtschaftlichen Wuchsgebieten und deren Baumartenanteilen gemäß § 41a Bundeswaldgesetz abgeleitet werden.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit deren individuell ermitteltem Reinertrag in Abhängigkeit von den gegendüblichen Verhältnisse ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung. Wirtschaftsgebäude und weitere den Ertragswert steigernde Umstände werden nach Absatz 9 und 10 erfasst.

#### Zu Absatz 4

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die Nutzung von Weinbauflächen (d. h. von vorübergehend nicht bestockten Flächen, noch nicht ertragsfähigen Jungfeldern und im Ertrag stehenden Rebanlagen). Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage wird der Reinertrag für die Verwertungsform Traubenerzeugung gesetzlich normiert.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem ermittelten Reinertrag für die Verwertungsform Traubenerzeugung ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag der weinbaulichen Nutzung. Wirtschaftsgebäude und weitere den Ertragswert steigernde Umstände werden nach Absatz 9 und 10 erfasst.

#### Zu Absatz 5

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die unterschiedliche Nutzung von Flächen des Gemüse-, des Blumen- und Zierpflanzenbaus und des Obstbaus sowie von Baumschulflächen. Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage wird der Gemüsebau im Freiland wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet. Ferner wird auf eine Vielzahl von Besonderheiten beim Anbau von Gemüse sowie von Blumen- und Zierpflanzen unter Glas und Kunststoffen verzichtet. Stattdessen wird neben dem jeweiligen Reinertrag für Flächen im Freiland zusätzlich ein pauschaler Reinertrag für die Ertragssteigerung bei Flächen unter Glas und Kunststoffen angesetzt. Zur Beibehaltung des Vereinfachungseffekts wird dabei nicht zwischen Gebäuden und Betriebsvorrichtungen sowie zwischen beheiz-



baren und nicht beheizbaren Flächen unterschieden. Deshalb sind die Reinerträge für Flächen unter Glas und Kunststoffen dort zu erfassen. Für die Nutzungsteile Obstbau und Baumschulen gilt das Entsprechende.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem hierzu ermittelten Reinertrag eines Nutzungsteils einschließlich einer etwaigen Ertragssteigerung bei der Erzeugung unter Glas und Kunststoffen ergibt den zu kapitalisierenden Reinertrag des gärtnerischen Nutzungsteils. Wirtschaftsgebäude (z. B. Verkaufsräume) und weitere den Ertragswert steigernde Umstände werden nach Absatz 9 und 10 erfasst.

#### Zu Absatz 6

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die in § 226 BewG beispielhaft aufgeführten übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Die bisherigen Sonderkulturen Hopfen und Spargel werden wegen des von der landwirtschaftlichen Nutzung abweichenden Ertrags- und Aufwandsgefüges als Sondernutzungen erfasst. Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen werden für die flächengebundenen Nutzungen wie bisher Reinerträge ausgewiesen.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem hierzu ermittelten Bewertungsfaktor ergeben den Reinertrag der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Die Regelung, nach der flächengebundene Nutzungen, für die in der Anlage 31 kein Bewertungsfaktor vorgesehen ist, nach Absatz 2 sowie Absatz 9 Satz 2 und 3 bewertet werden, bezieht sich auf die Saatzucht. Hier werden die Flächen wie landwirtschaftliche Flächen angesetzt. Regelfall ist ohnehin, dass Saatzuchtbetriebe ihre Flächen pachten. Diese werden dann beim Eigentümer entsprechend der gesetzlichen Qualifikation (Landwirtschaft) erfasst. Etwaige Wirtschaftsgebäude werden stets nach Absatz 9 bewertet.

Die nicht flächengebundenen Nutzungen (z. B. der Imkerei, der Wanderschäferei und der Pilzzucht) werden nach Absatz 9 ermittelt, jedoch bei der jeweiligen Nutzung erfasst.

#### Zu Absatz 7

Die Vorschrift bestimmt, dass die gesetzlich klassifizierten Flächen Abbauland, Geringstland und Unland mit einem standardisierten Reinertrag gemäß Anlage 31 zum BewG mit 0 Euro pro Ar zu erfassen sind. Der Einfluss von Abbauland auf den Reinertrag eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist wegen der Verwendungsbeschränkung der gewonnenen Substanzen im eigenen Betrieb heute statistisch nicht mehr nachweisbar. Dass im Einzelfall Verkäufe zu beachtlichen Preisen erfolgen, führt zu keiner anderen Beurteilung. Entweder liegt in diesen Fällen ein Gewerbebetrieb vor oder selbst bei einer Zuordnung zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dürften im Rahmen der ertragswertorientierten Bewertung einzelne Verkaufsfälle folgerichtig keine Beachtung finden.

Die Erfassung und Bewertung von Abbauland, Geringstland und Unland erfolgt entsprechend dem Gebot der vollständigen Erfassung der Flächen des Betriebs für Zwecke einer etwaigen Folgeb Besteuerung und aus automa-  
tionstechnischen Gründen.

#### Zu Absatz 8

Die Vorschrift regelt die Bewertung der Hofstelle und konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags.

Nach der bisherigen Rechtslage werden Hausgärten bis zu 10 Ar zur Hof- und Gebäudefläche gerechnet. Ferner wird die gesamte Hof- und Gebäudefläche für Zwecke der Bewertung in eine Nutzung einbezogen oder bei Vorliegen mehrerer Nutzungen in diese anteilig einbezogen, soweit sie ihr dienen. Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage werden nunmehr die Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen gesondert bewertet.

Der Grund und Boden der Hofstelle wird anhand der zuvor gegenüber dem Grundvermögen abgegrenzten Hoffläche typisierend mit dem höchsten Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung bewertet (Annahme einer Acker-/Grünlandzahl von 100). Der entsprechende Reinertrag ist in Anlage 32 als Bewertungsfaktor für die Hofflächen ausgewiesen. Damit wird die bisher mittelbar erfolgte Bewertung der Hofstelle dem Grunde nach praxisgerecht fortgeführt und für Zwecke einer vollautomatischen Bewertung nutzbar gemacht. Zugleich wird dadurch gewährleistet, dass Flächenänderungen bei den Nutzungen sich folgerichtig nicht auf die Bewertung der Hofstelle auswirken. Ferner wird der höchste Reinertrag zur Abgeltung ertragswerterhöhender Umstände einer Hofstelle in Relation zu den land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen verdoppelt.

#### Zu Absatz 9

Die Wirtschaftsgebäude und die damit in sachlichem Zusammenhang stehenden Betriebsmittel einer Nutzung, eines Nutzungsteils oder einer Nutzungsart werden typisierend mit einem Reinertrag bewertet und realitätsgerecht bei der Hofstelle, zu der sie regelmäßig gehören, erfasst. Hierzu wird in Abhängigkeit von der Brutto-Grundfläche und der tatsächlichen Nutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen ein Reinertrag für weitere, ideelle ertragswertsteigernde Anteile an der Urproduktion stufenweise ermittelt.

Mit dem Ansatz des Reinertrags entsprechend Anlage 32 zum BewG im Rahmen einer ersten Stufe werden die Wirtschaftsgebäude als Teil der Betriebsmittel allgemein abgegolten. Mit den jeweiligen Zuschlägen für die in Anlage 32 zum BewG aufgeführten Nutzungen im Rahmen einer zweiten Stufe wird allgemein anerkannten, ertragswertsteigernden Umständen und den damit in sachlichem Zusammenhang stehenden Betriebsmitteln vereinfachend Rechnung getragen, die bisher im Rahmen der standardisierten Flächenbewertung nicht berücksichtigt werden konnten. Die Vereinfachung ist insoweit zielgenau und folgerichtig, weil der Reinertragsbestandteil für die Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen nur bei aktiv wirtschaftenden Betrieben erfasst wird und die ertragswertsteigernden Zuschläge trotz des Eigentümerprinzips implizit auch Zupachtungen mit erfassen.

Soweit Wirtschaftsgebäude auf einer gesetzlich klassifizierten Hofstelle keiner land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mehr zugänglich sind (z. B. ihre Zweckbestimmung zur land- und forstwirtschaftlichen Erzeugung durch längerfristigen Leerstand verloren haben oder nicht mehr nutzbar sind), sind sie nicht zu bewerten. Entsprechendes gilt für diejenigen Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel, die zwecks Vermeidung von weiteren Abgrenzungsfragen (z. B. im Gartenbau zwischen Hoffläche/Produktionsfläche) bereits im Rahmen einer Nutzung erfasst sind, was regelmäßig bei der gärtnerischen Nutzung und den nicht flächengebundenen übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen zutreffend ist.

#### Zu Absatz 10

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die als Sondergebiet für die Windenergieerzeugung dienen, regelt § 218 Absatz 1 BewG die Zuordnung zur Land- und Forstwirtschaft. Folgerichtig sind diese werterhöhenden Umstände, die auch den Ertragswert einer Fläche steigern, bei der Bewertung zu berücksichtigen und für das zusätzliche Ertragswertpotential des Grund und Bodens ein Zuschlag zu erfassen.

#### Zu Absatz 11

Die Vorschrift ermächtigt das Bundesministerium der Finanzen mit Zustimmung des Bundesrates zum Erlass einer Rechtsverordnung, die eine Anpassung der Reinerträge in Abhängigkeit von den Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes oder ersatzweise durch Erhebungen der Finanzverwaltung ermöglicht.

#### Zu § 223

##### Zu Absatz 1

Die Vorschrift fasst die zur Vereinfachung der Bewertung jeweils gesondert ermittelten Reinerträge als Reinertragsanteile zu einem Gesamtwert für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (Summe der Reinerträge) zusammen.

Die Summe der Reinerträge bildet die Grundlage für die nach § 221 Absatz 4 BewG vorgeschriebene Kapitalisierung des Reinertrags mit dem Faktor 18,6 und ergibt den gesondert festzustellenden Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

#### Zu Absatz 2

Die gesonderte Ermittlung der Reinerträge bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken, führt zum Wegfall des streitanfälligen Zerlegungsverfahrens und damit zu einer erheblichen Verwaltungsvereinfachung. Statt des Zerlegungsverfahrens wird aufgrund der standardisierten Flächenbewertung jeweils der in einer Gemeinde erzielte Reinertrag in Abhängigkeit von den Nutzungen ermittelt. Dadurch kann der anteilige Grundsteuerwert der jeweiligen Gemeinde zielgenau und folgerichtig zugewiesen werden.

#### Zu § 224

Nach den bisherigen Verwaltungsregelungen gehören selbstständige Kleingärten zur gärtnerischen Nutzung und werden mit einem vereinfacht ermittelten Reinertrag für Gemüsebau bewertet.

#### Zu Absatz 1

Die Vorschrift sichert die bisherige Rechtspraxis ab. Sie fingiert, dass Kleingärten und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes als Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zu qualifizieren sind.

#### Zu Absatz 2

Die Vorschrift regelt, dass Kleingärten und Dauerkleingartenland entsprechend der bisherigen Rechtspraxis in einem vereinfachten Verfahren mit dem Reinertrag für Gemüsebau im Freiland gemäß Anlage 30 zum BewG bewertet werden.

#### Zu Absatz 3

Die Vorschrift fingiert, dass Gartenlauben von mehr als 30 Quadratmetern Brutto-Grundfläche als Wirtschaftsgebäude anzusehen sind und entsprechend § 222 Absatz 9 Satz 2 BewG bewertet werden.

#### Zu Absatz 4

Die Vorschrift entspricht § 222 BewG.

### Zu II. Besondere Vorschriften

#### Zu § 225

Die besonderen Vorschriften zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Tierhaltung von der gewerblichen Tierhaltung entsprechen den bisherigen bewertungsrechtlichen und ertragsteuerlichen Grundsätzen. Eine Regelung ist nur deshalb erforderlich, weil aus automationstechnischen Gründen der Umfang der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft auf die Zuständigkeit des Lagefinanzamts beschränkt wurde. Die übrigen Vorschriften (§§ 51, 51a BewG) zur Tierhaltung bleiben hiervon unberührt. Die Vorschriften über die gemeinschaftliche Tierhaltung finden für das Ertragsteuerrecht über § 13 Absatz 1 Nummer 1 Satz 5 des Einkommensteuergesetzes weiterhin Anwendung. Eine separate Regelung im Siebenten Abschnitt ist für Grundsteuerzwecke wie bei der Grundbesitzbewertung im Sechsten Abschnitt (§§ 158 ff. BewG) nicht erforderlich.

Zu Absatz 1

Die Vorschrift entspricht § 51 Absatz 1a BewG. Sie berücksichtigt für die wirtschaftliche Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft die begrenzte Zuständigkeit des Lagefinanzamts. Klarstellend wird deshalb hervorgehoben, dass wie im bisherigen Recht zur Abgrenzung der Tierhaltung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung die selbst bewirtschafteten Eigentumsflächen sowie die zur Nutzung überlassenen Flächen heranzuziehen sind.

Da dies unabhängig von der örtlichen Begrenzung der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gilt, muss geregelt werden, bei welcher wirtschaftlichen Einheit die hieraus entstehenden Folgen zu ziehen sind. Dies ist diejenige wirtschaftliche Einheit, die über eine Hofstelle verfügt; d. h. nahezu in allen Fällen dort, wo die Tierhaltung tatsächlich erfolgt. Soweit keine Hofstelle vorliegt wurde als Auffangtatbestand normiert, dass die steuerlichen Folgen bei derjenigen wirtschaftlichen Einheit zu ziehen sind, bei der der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Eigentumsflächen erfasst ist.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift übernimmt den Wortlaut des § 51 Absatz 2 BewG.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift übernimmt den Wortlaut des § 51 Absatz 3 BewG.

Zu Absatz 4

Die Vorschrift übernimmt den Wortlaut des § 51 Absatz 5 BewG.

Zu Absatz 5

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 51 Absatz 4 BewG. Sie passt die Ermächtigung zur Änderung der Anlagen 34 und 35 zum BewG an.

Zu § 226Zu Absatz 1

Die Vorschrift entspricht § 175 Absatz 1 BewG. Sie gliedert die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen auf und definiert die Sonderkulturen.

Die Vorschrift dient der besseren Abgrenzung von der landwirtschaftlichen Nutzung und ermöglicht eine zielgenauere Ermittlung der Reinerträge, da bei Sonderkulturen sowohl hinsichtlich der Erträge als auch der Aufwendungen besondere Verhältnisse vorliegen. Da die Bedeutung des Tabakanbaus in Deutschland weiter abnimmt und es sich nicht um eine Dauerkultur handelt, wurde zwecks eindeutiger gesetzlicher Klassifizierung der Flächen der Tabakanbau nicht mehr den Sondernutzungen zugeordnet.

Zu Absatz 2

Die Vorschrift entspricht § 62 Absatz 1 BewG und ist um weitere Nutzungen redaktionell erweitert worden.

**Zu Teil C (Grundvermögen)****1. Einführung**

Von den ca. 35 Millionen wirtschaftlichen Einheiten, die der Grundsteuer unterliegen, entfallen ca. 30 Millionen wirtschaftliche Einheiten auf das Grundvermögen. Zur Bewältigung dieser Bewertungsaufgabe ist ein verwaltungsökonomisches Handeln in besonderem Maße geboten.

Die geltende Einheitsbewertung ist nicht darauf ausgerichtet, die erforderlichen Bewertungsgrundlagen automationsgestützt zu erfassen, so dass eine in regelmäßigen Abständen erforderliche Neubewertung des Grundvermögens einen erheblichen Arbeitsaufwand für Bürger, Wirtschaft und Verwaltung nach sich ziehen würde.

Mit der Neuregelung des Verfahrens zur Bewertung des Grundvermögens wird daher insbesondere das Ziel verfolgt, eine turnusmäßige Neubewertung des Grundvermögens weitgehend automationsunterstützt vornehmen zu können.

**2. Folgerungen für das neue Bewertungsverfahren**

Künftig ist bei der Bewertung des Grundvermögens nicht mehr der gemeine Wert, sondern der Kostenwert Bewertungsmaßstab. Die Ermittlung des Kostenwerts kommt mit nur wenigen Eingangsdaten aus.

Zur Ermittlung des Kostenwerts wird der Grund und Boden im Wesentlichen mit dem Produkt aus Bodenrichtwert und Grundstücksfläche angesetzt und bei bebauten Grundstücken zum Produkt aus Brutto-Grundfläche des Gebäudes und Pauschalherstellungskosten addiert. Die bei Gebäuden durch Zeitablauf eintretende Substanzeinbuße wird durch eine Alterswertminderung berücksichtigt. Dieser Kostenwert bildet den Investitionsaufwand des Grundstückseigentümers typisierend ab und dient damit als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit. Diese haftet dem Grundstück an und behält die indizierende Wirkung ungeachtet eines höheren oder niedrigeren Kaufpreises auch gegenüber Erwerbem.

Die Abkopplung der Bemessungsgrundlage vom gemeinen Wert macht diese von kurzfristigen oft unvorhersehbaren konjunkturellen und spekulativen äußeren Einflüssen unabhängig, die regelmäßig vom Grundstückseigentümer nicht beeinflusst werden können. Sie entspricht verfassungsrechtlichen Anforderungen. Der Kostenwert bildet eine objektiv quantifizierbare Größe, die den tatsächlich im Gebäude verkörperten Investitionsaufwand typisierend abbildet. Zugleich ermöglicht der Ansatz des Kostenwerts widerspruchsfreie Relationen zwischen den einzelnen Immobilien, weil unterschiedliche Bebauungsintensitäten erfasst werden.

Die Berechnung des Kostenwerts richtet sich nach folgendem Schema:

Der Berechnung liegt ein Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Dachgeschoss (Gebäudeart 1.3 der Anlage 36 zum BewG), Baujahr 1980, 300 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF), 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 250 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert zugrunde.

<b>Bodenwert</b>			
Fläche		Bodenrichtwert	
500 m <sup>2</sup>	x	250 €/m <sup>2</sup>	= 125.000,00 €
<b>Gebäudewert</b>			
BGF		Pauschalher- stellungskosten	
300 m <sup>2</sup>	x	730 €/m <sup>2</sup>	= 219.000,00 €
Baujahr			
1980			
Stichtag			
2022			
Alter		Gesamtnutzungsdauer	
42 Jahre		70 Jahre	
Wertminderung		60%	<u>-131.400,00 €</u>
			<u>87.600,00 €</u>
<b>Kostenwert</b>			<b>212.600,00 €</b>

Zu I. AllgemeinesZu § 227

Die Umschreibung der Vermögensart Grundvermögen entspricht inhaltlich § 68 und § 176 BewG. Zwecks Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen wird ergänzend auf §§ 217, 218 BewG Bezug genommen.

Zu § 228Zu Absatz 1

Die Definition der wirtschaftlichen Einheit entspricht § 70 BewG. Danach bildet jede wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG) des Grundvermögens ein Grundstück.

Zu Absatz 2

Entsprechend der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 157 BewG) ist ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen, wenn der Eigentümer seinen Anteil zusammen mit seinem Grundstück nutzt. Diese Vorschrift ermöglicht es, mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören.

In der Praxis ist davon beispielsweise ein Garagengrundstück betroffen, das einer Vielzahl von Eigentümern gehört, und von einzelnen Eigentümern gemeinsam mit ihren in räumlicher Nähe liegenden Reihenhäusern genutzt wird. In diesem Fall bildet der Anteil des Eigentümers an dem Garagengrundstück zusammen mit seinem Reihnhaus eine einheitliche wirtschaftliche Einheit. Hierbei ist – anders als bei der Einheitsbewertung – nicht erforderlich, dass alle Miteigentümer des Garagengrundstücks ihren Anteil jeweils zusammen mit einem Reihnhaus nutzen.

### Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält eine gegenüber dem bisherigen Recht (§§ 92, 94 BewG) erweiterte Definition der wirtschaftlichen Einheit. Danach werden das Erbbaurecht und der mit dem Erbbaurecht belastete Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst. Dies gilt auch für ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden, das zusammen mit dem dazu gehörenden Grund und Boden insgesamt eine wirtschaftliche Einheit bildet. Auch Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz bilden in Erbbaurechtsfällen eine wirtschaftliche Einheit.

Die Zusammenfassung der bisher getrennt zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten führt zu einer Vereinfachung für den Steuerschuldner und die Verwaltung. Bereits bisher ist in Erbbaurechtsfällen ausschließlich der Eigentümer des Erbbaurechts Schuldner der Grundsteuer (§ 10 Absatz 2 GrStG). Auch bei einem Wohnungserbbaurecht oder bei einem Teilerbbaurecht ist bisher dessen Eigentümer Schuldner der Grundsteuer (§ 10 Absatz 2 GrStG).

Künftig erfolgt beim Erbbaurecht die Zuordnung bereits auf der Bewertungsebene, sodass insoweit eine gesonderte Regelung innerhalb des Grundsteuergesetzes entbehrlich wird (vgl. § 237 BewG). Deshalb soll auf die bisher erforderlichen getrennten Bewertungen, die zudem kompliziert und streitanfällig waren, verzichtet werden.

Diese Zuordnung wird künftig auf Gebäude auf fremdem Grund und Boden ausgeweitet, die zusammen mit dem dazu gehörenden Grund und Boden insgesamt als wirtschaftliche Einheit zu bewerten sind (§ 238 BewG). In Analogie zu den Erbbaurechten ist auch insoweit die Steuerschuldnerschaft des Gebäudeeigentümers vorgesehen.

In Fällen der Ersatzbemessungsgrundlage nach § 42 GrStG in den neuen Ländern ist bereits im geltenden Recht Steuerschuldner derjenige, dem das Gebäude bei der Einheitsbewertung zuzurechnen wäre (§ 42 Absatz 4 GrStG).

Die Neuregelung entspricht bereits heute der Verteilung der Grundsteuerlast, wie sie zwischen den Eigentümern und Nutzern oder Berechtigten typischerweise vereinbart ist.

### Zu § 229

Die sachliche Befreiung der Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz entspricht § 150 und § 197 BewG.

### Zu § 230

Bei der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer wird abweichend vom Bewertungsgrundsatz (§ 9 BewG) nicht der gemeine Wert, sondern der Kostenwert zugrunde gelegt.

Bei unbebauten Grundstücken entspricht der Kostenwert dem Produkt aus Fläche und Bodenrichtwert.

Der Kostenwert bildet bei einem bebauten Grundstück – neben dem Kostenwert für den Grund und Boden – in typisierender Weise die Kosten ab, die entstehen würden, wenn das vorhandene Gebäude zu errichten wäre. Da die Kosten für ein Gebäude mit einem älteren Baujahr bereits vor Jahren angefallen sind, muss eine Alterswertminderung berücksichtigt werden, um einen Vergleich mit neuen Gebäuden zu ermöglichen.

### Zu § 231

Die Differenzierung in Grundstücksgruppen ersetzt die aktuell geltende Unterscheidung von Grundstücksarten (§ 76 und § 181 BewG). Anders als bei der Unterscheidung in Grundstücksarten wird lediglich zwischen den Grundstücksgruppen unbebaute und bebaute Grundstücke unterschieden, wobei die bebauten Grundstücke in Wohn- und Nichtwohngrundstücke untergliedert werden.

Wohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Brutto-Grundfläche, Wohnzwecken dienen. Eine Mitnutzung zu Nichtwohnzwecken (zum Beispiel als Büroraum, kleiner Laden, Lagerraum) von weniger als 20 Prozent der Gesamtnutzung berührt die Eigenschaft als Wohngrundstück daher nicht. Die Grenze von 80 Prozent entspricht weitgehend der für Mietwohngrundstücke geltenden und ebenfalls flächenabhängigen Regelung des § 181 Absatz 3 BewG.

Alle übrigen bebauten Grundstücke gehören zu den Nichtwohngrundstücken.

Diese Regelung greift zur Abgrenzung der beiden Grundstücksgruppen bei bebauten Grundstücken auf den objektiv feststellbaren Parameter der Brutto-Grundfläche zurück. Damit werden Abgrenzungsschwierigkeiten in der Praxis vermieden.

Verfahrensrechtlich kann die Differenzierung in Grundstücksgruppen dazu beitragen, eine länderspezifische Messzahlendifferenzierung für die Wertkomponenten des Grund und Bodens sowie die Nutzungsart zu ermöglichen.

## Zu II. Unbebaute Grundstücke

### Zu § 232

Die Begriffsbestimmung unbebaute Grundstücke und die Abgrenzung zu den bebauten Grundstücken folgt im Wesentlichen den Regelungen der § 72 und § 178 BewG. Grundstücke mit benutzbaren Gebäuden gelten stets als bebaute Grundstücke.

Die bei der Einheitsbewertung geltende Ausnahmeregelung für Grundstücke mit Gebäuden, die nur einer unbedeutenden Nutzung zugeführt werden können, wird nicht übernommen. Dies entspricht der geltenden Regelung bei der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 157 Absatz 3 Satz 2 BewG).

### Zu § 233

Der Kostenwert unbebauter Grundstücke ist regelmäßig nach der Fläche und den Bodenrichtwerten zu ermitteln (vgl. auch § 179 BewG). Die Anwendung der Bodenrichtwerte für steuerliche Zwecke hat sich bewährt. Maßgebend sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt. Bei der Ermittlung des Kostenwerts unbebauter Grundstücke sollen vorhandene elektronische Daten weitestgehend genutzt werden.

Grundlage für die Bodenrichtwerte sind die Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB). Nach § 196 Absatz 1 Satz 1 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 BauGB). Die Bodenrichtwerte sind nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln (§ 196 Absatz 1 BauGB). Stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte für das zu bewertende Grundstück zur Verfügung, ist ein Bodenwert je Quadratmeter Grundstücksfläche abzuleiten und dieser mit der Grundstücksfläche zu multiplizieren.

## Zu III. Bebaute Grundstücke

### Zu § 234

Die Definition der bebauten Grundstücke folgt weitestgehend der Regelung des § 180 BewG.

Die bisherige Sonderregelung des § 180 Absatz 2 BewG, nach der auch ein Gebäude, das auf fremdem Grund und Boden errichtet oder in sonstigen Fällen einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Boden zuzurechnen ist, als Grundstück gilt, wird nicht übernommen. Da Gebäude auf fremdem Grund und Boden mit dem dazu gehörenden Grund und Boden nach § 228 Absatz 3 BewG zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, bedarf es der Sonderregelung des § 180 Absatz 2 BewG nicht mehr.



Zu § 235Zu Absatz 1

Der Kostenwert bebauter Grundstücke setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Gebäudewert zusammen. Sonstige bauliche Anlagen sind nicht gesondert zu erfassen, sondern mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten. Das gilt insbesondere für Außenanlagen und für sonstige Anlagen.

Zu Absatz 2

Der Bodenwert entspricht dem Kostenwert des unbebauten Grundstücks nach § 233 BewG.

Zu Absatz 3

Der Gebäudewert ist vom Bodenwert unabhängig und getrennt zu ermitteln.

Zu § 236Zu Absatz 1

Der Gebäudepauschalherstellungswert entspricht dem Produkt aus der Brutto-Grundfläche und den Pauschalherstellungskosten. Die Pauschalherstellungskosten ergeben sich aus der Anlage 36 zum BewG und sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit.

Die Pauschalherstellungskosten sind aus dem arithmetischen Mittelwert der Regelherstellungskosten von vergleichbaren Gebäudearten für die Standardstufen 2 bis 4 lt. Anlage 24 zum BewG in der Fassung des Steueränderungsgesetzes vom 2. November 2015, BGBl I 2015, S. 1834, abgeleitet worden. Die Regelherstellungskosten in der Anlage 24 zum BewG wurden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 der Sachwert-Richtlinie vom 5. September 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1, zur Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 21 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, BGBl. I, S. 639 ermittelt.

Bei der Ableitung sind vergleichbare Gebäudearten mit annähernd gleichen Pauschalherstellungskosten zusammengefasst worden. Dabei wurde berücksichtigt, dass zur Bewältigung eines Massenverfahrens für Zwecke der Grundsteuer möglichst zwischen eindeutig identifizierbaren Bauweisen und Nutzungstypen zu unterscheiden ist.

Die Differenzierung der Pauschalherstellungskosten erfolgt entsprechend der Unterteilung der Regelherstellungskosten in Standardstufen nach der Anlage 24 zum BewG, wobei die Einordnung anhand der Baujahre in drei Gruppen durchgeführt wurde. Bei Gebäuden mit Baujahren vor 1995 kann im Allgemeinen von einem geringeren Standard, insbesondere hinsichtlich der energetischen Eigenschaften, ausgegangen werden. Dagegen kann bei Baujahren ab 2005 eine höhere Standardstufe unterstellt werden. Auf eine Eingruppierung entsprechend der Standardstufe 1 und 5 gemäß Anlage 24 zum BewG wurde hinsichtlich der typisierenden Betrachtungsweise verzichtet. Dies entspricht insgesamt der Grundkonzeption der Sachwert-Richtlinie 2012 zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ausstattungsstandards und ermöglicht eine – vollautomatisierte – typisierende Berücksichtigung der baujahrtypischen Ausstattung.

Zu Absatz 2

Die Pauschalherstellungskosten sind auf der Wertbasis 2010 ermittelt worden. Sie müssen nach Maßgabe der zum Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebenden Baupreisindizes umgerechnet werden.

Hierzu veröffentlicht das Bundesministerium der Finanzen zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt die nach Maßgabe der Baupreisindizes aktualisierte Anlage 36 zum BewG im Bundessteuerblatt. Auf diese Weise wird vermieden, dass in jedem Einzelfall eine Umrechnung der Pauschalherstellungskosten für die verschiedenen Gebäudearten erfolgen muss.

Bei der Aktualisierung der Anlage 36 zum BewG ist auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft abzustellen, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden

jeweils als Jahresdurchschnitt für das dem jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt vorangehende Kalenderjahr ermittelt hat.

#### Zu Absatz 3

Die Vorschrift enthält die Ermächtigungsnorm für den Erlass einer Rechtsverordnung, mit der die Anlage 36 zum BewG zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt in der Weise geändert werden kann, dass das Bundesministerium der Finanzen die in der Anlage 36 zum BewG aufgeführten Pauschalherstellungskosten nach Maßgabe marktüblicher gewöhnlicher Herstellungskosten aktualisiert, soweit dies zur Ermittlung sachgerechter Kostenwerte erforderlich ist.

Die Rechtsverordnung bedarf der Zustimmung des Bundesrats. Die Ermächtigungsnorm zum Erlass einer Rechtsverordnung ist erforderlich, um auf etwaige Veränderungen der Bautechnik oder der Normalherstellungskosten reagieren zu können.

#### Zu Absatz 4

Die Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermöglicht eine Differenzierung der Bemessungsgrundlagen bei unterschiedlich alten Gebäuden. Somit ist der Gebäudepauschalherstellungswert eines neu errichteten Gebäudes höher als bei einem vergleichbaren Gebäude, das bereits vor Jahren errichtet worden ist. Die Berücksichtigung einer Alterswertminderung ist auch bei dem Ansatz des Kostenwerts folgerichtig, denn der Investitionsaufwand hat sich durch die mit Zeitablauf eintretende Substanzeinbuße rätierlich gemindert. Die vom Gebäudepauschalherstellungswert abzuziehende Alterswertminderung richtet sich nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 22 zum BewG ergibt.

Als Gebäudewert sind mindestens 30 Prozent des Gebäudepauschalherstellungswerts anzusetzen, so dass bei älteren Gebäuden auf die Angabe des genauen Baujahrs verzichtet werden kann. Der Ansatz eines Restwerts entspricht § 190 Absatz 4 Satz 5 BewG.

Technische Verbesserungen durch Kernsanierung des Gebäudes werden im Interesse einer Typisierung zugunsten des Steuerschuldners nicht berücksichtigt, weil die Fälle in der Praxis nur selten auftreten.

#### Zu IV. Sonderfälle

##### Zu § 237

Das Erbbaurecht wird künftig zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer mit dem belasteten Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst (§ 228 Absatz 3 Nummer 1 BewG). Somit ist in den Fällen, in denen ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, für den Grund und Boden sowie soweit vorhanden für die Gebäude ein Gesamtwert nach den §§ 227 bis 236 BewG zu ermitteln. Festgestellt wird der Wert, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

Schon bisher war der Eigentümer des Erbbaurechts auch Schuldner der Grundsteuer, die auf den belasteten Grund und Boden entfiel (§ 10 Absatz 2 GrStG). Diese Belastungsentscheidung wird beibehalten, indem der Gesamtwert dem Erbbauberechtigten zuzurechnen ist. Damit ist es folgerichtig, die gesamte Einheit so zu bewerten, als wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Das führt zudem zu einer Vereinfachung, weil auf gesonderte Bewertungsvorschriften für das Erbbaurecht und den mit dem Erbbaurecht belasteten Grund und Boden verzichtet werden kann.

Dem Erbbauberechtigten den Gesamtwert von Grund und Boden und Gebäude zuzurechnen, steht im Einklang mit dem Bewertungsziel Kostenwert, auch wenn der Erbbauberechtigte direkt nur den Investitionsaufwand getragen hat, der sich im Gebäudewert manifestiert. Durch die Vereinbarung eines Erbbaurechtes und der damit einhergehenden Zahlung des Erbbauzinses verschafft er sich eine Rechtsposition, die es rechtfertigt, ihm für die Dauer des Erbbaurechts den Investitionsaufwand des Eigentümers des Grund und Bodens zuzurechnen, zumal dieser Investitionsaufwand grundsätzlich maßgeblichen Einfluss auf die Höhe des Erbbauzinses hat.

Zu § 238

Gebäude auf fremdem Grund und Boden werden künftig wie Erbbaurechtsfälle behandelt und bewertet. Hierfür wird das Gebäude auf fremdem Grund und Boden mit dem dazu gehörenden Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst (§ 228 Absatz 3 Nummer 2 BewG). Für sie ist ein Gesamtwert festzustellen.

Wie in Erbbaurechtsfällen ist der Gesamtwert dem wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes zuzurechnen. Insoweit wird künftig der wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden Steuerschuldner für den belasteten Grund und Boden. Im Ergebnis führt dies zu keiner tatsächlichen Belastungsverchiebung, wenn nach den üblichen vertraglichen Vereinbarungen die auf den wirtschaftlichen Eigentümer des Grund und Bodens mit fremden Gebäuden entfallende Grundsteuer schon bisher auf den Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden abgewälzt wurde.

**Zu Nummern 3 und 4 (§§ 239 und 240)**

Da der Siebente Abschnitt unmittelbar an den Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des BewG angefügt wird, verschiebt sich der Dritte Teil des BewG. Die Schlussbestimmungen in §§ 204, 205 BewG werden infolgedessen auf §§ 239, 240 BewG übertragen.

Im bisherigen § 205 BewG, dem neuen § 240 BewG, wird ein neuer Absatz 11 angefügt. Er vervierfacht die Wertfortschreibungsgrenzen des § 22 BewG für Feststellungen auf den 1. Januar 2022 oder später. Ab diesem Zeitpunkt wird die Einheitsbewertung weiterhin für die Erhebung der Grundsteuer benötigt und parallel dazu die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte durchgeführt. Um den Verwaltungsaufwand in dieser Zeit auf ein verhältnismäßiges Maß zu reduzieren, ist eine Erhöhung der Wertfortschreibungsgrenzen für die Einheitswerte erforderlich.

Wertfortschreibungen werden abweichend von § 22 BewG vorgenommen, wenn der in Deutscher Mark ermittelte und auf volle hundert Deutsche Mark abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahrs ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 20 000 Deutsche Mark, oder um mehr als 400 000 Deutsche Mark abweicht. Nach unten erfolgt eine Wertfortschreibung, wenn der letzte festgestellte Wert um mehr als den zehnten Teil, mindestens aber um 2.000 Deutsche Mark, oder um mehr als 20 000 Deutsche Mark, abweicht.

**Zu Nummer 5 (§ 241)**

§ 241 enthält Übergangsregelungen zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des zweiten Teils des BewG.

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt die Termine für die ersten beiden Hauptfeststellungen für die Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 und 1. Januar 2030.

Zu Absatz 2

Absatz 2 bestimmt, dass die Steuerpflichtigen eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt abzugeben haben und zwar ohne dass sie von der Finanzverwaltung hierzu gesondert aufgefordert werden. Da nicht alle erforderlichen Daten für die Feststellung der Grundsteuerwerte automatisationsunterstützt erlangt werden können, ist eine Erklärung bei der ersten Hauptfeststellung vom Steuerpflichtigen erforderlich. Die Frist zur Abgabe der Erklärung wird vom Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den Ländern bestimmt. Die Frist wird im Bundesanzeiger bekannt gegeben. Dabei ist zu beachten, dass § 241 Absatz 2 keine eigenständige Erklärungspflicht beinhaltet, sondern die Erklärungspflicht im Sinne von § 214 Absatz 1 für den ersten Hauptfeststellungsstichtag konkretisiert. Damit gelten § 214 Absätze 3 bis 5 BewG auch für die Erklärung zur ersten Hauptfeststellung.

### Zu Absatz 3

§ 204 Absatz 4 BewG bestimmt, dass Grundsteuerwerte festgestellt werden, soweit diese für die Besteuerung relevant sind. Da das derzeitige Grundsteuergesetz für die Bemessung der Grundsteuer auf die Einheitswerte verweist, sind die Grundsteuerwerte bis zu einer Neuregelung der Grundsteuer für die Besteuerung nicht von Relevanz. Dies würde dazu führen, dass die Grundsteuerwerte solange nicht festgestellt werden könnten, bis ein neues Grundsteuergesetz in Kraft tritt, das für die Bemessung auf die Grundsteuerwerte verweist. Um einen lückenlosen Übergang vom alten Grundsteuerrecht auf Grundlage der Einheitswerte zum neuen Grundsteuerrecht auf Grundlage der Grundsteuerwerte zu ermöglichen, müssen die Grundsteuerwerte bereits vorher festgestellt worden sein, bevor das neue Recht in Kraft tritt. Absatz 3 bestimmt daher, zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte maßgebend für die Besteuerung nach dem Grundsteuergesetz sind. Damit wird eine Relevanz der Grundsteuerwerte für die Bemessung der Grundsteuer bereits zum ersten Hauptfeststellungszeitpunkt unterstellt.

Derzeit werden für steuerbefreite Grundstücke keine Einheitswerte festgestellt. Es ist anzunehmen, dass auch das zukünftige Grundsteuerrecht jedenfalls einen Großteil der Steuerbefreiungen des alten Rechts übernehmen wird. Auch dem wird in der Übergangsregelung Rechnung getragen. Im Ergebnis wird bei der Anwendung von § 204 Absatz 4 BewG das im ersten Hauptfeststellungszeitpunkt geltende Grundsteuerrecht und damit auch die Steuerbefreiungsvorschriften zugrunde gelegt.

Fällt im neuen Recht eine Steuerbefreiungsvorschrift weg, kann eine Nachfeststellung der Grundsteuerwerte nach § 208 Absatz 1 Nummer 2 BewG erfolgen. Wird eine neue Steuerbefreiungsvorschrift aufgenommen, sind die Grundsteuerwerte nach § 209 Absatz 1 Nummer 2 BewG aufzuheben.

### **Zu Nummer 6 (Anlagen 27 bis 36)**

Die Anlagen 27 bis 36 zum BewG aus dem Anhang zu diesem Gesetz werden an die Anlage 26 zum BewG angefügt.

### Zu Anlage 36

#### Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)

Abgestellt wird bei allen Gebäudearten auf die BGF im Sinne des Abschnitts I der Anlage 24 zum BewG. Die BGF ist eine seit 2009 auch in der Finanzverwaltung bei der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer eingeführte und gebräuchliche Rechengröße. Sie ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 ermittelt. Die Berechnung kann mit automatisiert abrufbaren Daten des Liegenschaftskatasters unterstützt werden. Die BGF entspricht im Wesentlichen dem Produkt aus bebauter Fläche und der Anzahl der Geschosse (einschließlich der Kellergeschosse).

#### Unterscheidung der Gebäudearten

Anlage 36 zum BewG enthält die Pauschalherstellungskosten (PHK), die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in Euro/m<sup>2</sup> BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart (Kostenstand 2010) ermittelt wurden. Die zum Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebende Anlage 36 zum BewG muss auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 2022) indexiert werden. Die Indexierung ist erst möglich, wenn die Indizes vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht worden sind. Das Bundesministerium der Finanzen hat dann eine indexierte Anlage 36 zum BewG im Bundessteuerblatt zu veröffentlichen (vgl. § 236 Absatz 2 BewG).

Die Anlage 36 zum BewG enthält des Weiteren Erläuterungen zu den verschiedenen Gebäudearten, um in der Praxis eine sichere Zuordnung der Gebäude zu ermöglichen.

#### Begriff der Wohnung

Eine Wohnung ist entsprechend § 181 Absatz 9 BewG die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Außerdem ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche muss mindestens 23 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) betragen.

Eine Wohnung in einem Appartementhaus liegt vor, wenn eine Wohneinheit aus einem Wohn-Schlafräum mit einer vollständig eingerichteten Küchenkombination oder zumindest einer Kochgelegenheit mit den für eine Kleinkücheneinrichtung üblichen Anschlüssen und einem Bad/WC besteht sowie eine Gesamtwohnfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> hat.

#### **Zu Artikel 2 (Änderung der Abgabenordnung)**

##### **Zu Nummer 1 (§ 180)**

Wie die Einheitswerte werden auch die neuen Grundsteuerwerte gesondert festgestellt.

##### **Zu Nummer 2 (§ 181)**

Die Regelungen über die Feststellungsfrist werden auf die Grundsteuerwerte ausgedehnt.

##### **Zu Nummer 3 (§ 182)**

Ein festgestellter Grundsteuerwert wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger.

##### **Zu Nummer 4 (§ 183)**

Wie bei den Einheitswertbescheiden sollen für die Feststellungsbescheide über die Grundsteuerwerte die Erleichterungen zur Bekanntgabe nach § 122 Absatz 7 der Abgabenordnung gelten, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

#### **Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)**

Artikel 3 bestimmt, dass dieses Gesetz einen Tag nach der Verkündung in Kraft tritt.

## EntschlieÙung

zum

## Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes

1. Der Bundesrat begrüÙt die Realisierung der Grundsteuerreform in zwei Schritten, in der ersten Stufe mit der Reform der Bewertungsregeln zum Stichtag 1. Januar 2022, in der zweiten Stufe mit der Erhebung der reformierten Grundsteuer ab dem Jahr 2027.

Der Bundesrat erwartet von der Reform der Grundsteuer eine Berücksichtigung der besonderen Belange der Mieterinnen und Mieter in der Weise, dass die umlagefähige Grundsteuerbelastung konstant bleibt. Die Grundsteuerreform darf nicht dazu führen, dass dadurch das Niveau der Mietnebenkosten in Deutschland ansteigt. Deshalb müssen in einem zweiten Schritt der Reform die Grundsteuermessbeträge für Wohnraum so bestimmt werden, dass das bisher auf Wohnraum entfallende Grundsteuermessbetragsvolumen nicht überschritten wird.

2. Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren und bei der Festlegung der Grundsteuermesszahl die besonderen Belange der Land- und Forstwirtschaft angemessen zu berücksichtigen. Es muss dabei sichergestellt werden, dass es für land- und forstwirtschaftliche Betriebe in ihrer Gesamtheit zu keiner grundsteuerlichen Mehrbelastung durch die Reform kommt. Hierzu darf das Grundsteuervolumen aus der Besteuerung land- und forstwirtschaftlicher Flächen und der Hofstellen (einschließlich der Betriebsleiter- und Altenteilerwohnungen) insgesamt nicht erhöht werden.

Der Bundesrat weist darauf hin, dass mit dem Wegfall des Einheitswertes eine zentrale Größe in einer Vielzahl von weiteren Feststellungsverfahren des Agrarsektors geändert werden müsste und bittet, dies im Weiteren zu beachten.

**Anlage 2****Stellungnahme der Bundesregierung**

Die Bundesregierung äußert sich zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates wie folgt:

**Zum Gesetzentwurf (Anlage 1)**

Die Bundesregierung anerkennt die Initiative des Bundesrates zur Neufassung der Bewertungsvorschriften für Zwecke der Grundsteuer als einen ersten Schritt für eine umfassende Reform der Grundsteuer. Die Grundsteuer ist als bedeutende und verlässliche Einnahmequelle für die Kommunen zu erhalten, d. h. das Aufkommen ist zu sichern, und Rechtssicherheit ist zu gewährleisten.

Das angestrebte Ziel des Gesetzes, eine rechtssichere, zeitgemäße und verwaltungsökonomische Bemessungsgrundlage für Zwecke der Grundsteuer zu schaffen, wird unterstützt.

Für das Grundvermögen, einschließlich der dem Grundvermögen zugeordneten Betriebsgrundstücke, wird im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens insbesondere vertieft zu prüfen sein, ob mit dem neuen Bewertungsziel, dem Kostenwert, und dessen beabsichtigter Umsetzung die angestrebte Rechtssicherheit erreicht werden kann. Angesichts der Bedeutung der Bodenrichtwerte in den vorgesehenen Verfahren zur Bewertung des Grundvermögens ist auf die Etablierung der elektronischen Übermittlung der Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte an die Finanzbehörden besonderes Augenmerk zu legen.

Für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist das Bewertungsziel Ertragswert sachgerecht. Zur Realisierung dieses Ziels bildet das Testbetriebsnetz beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft für eine Vielzahl von Fällen eine geeignete Datengrundlage. Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens dürfte zu prüfen sein, ob die Ermittlung des Ertragswerts (z. B. durch Hochrechnung von Pachtpreisen und der Ertragslage) transparenter ausgestaltet werden kann und eine weitere Vereinfachung des Bewertungsverfahrens (z. B. zur Hofstelle) erfolgen kann. Für kleinere Forstwirtschaftsbetriebe sollte mit Blick auf die Belastungswirkung eine zielgenauere Ausgestaltung der Flächenwerte (z. B. durch einen Größenfaktor) geprüft werden. In Übereinstimmung mit dem Bundesrat dürfen dabei das übergeordnete Ziel der Rechtssicherheit sowie etwaige Folgewirkungen bei der Gewerbesteuer nicht außer Acht gelassen werden.

**Zur Entschließung (Anlage 2)**

Die Bundesregierung stimmt mit dem Bundesrat darin überein, dass eine (bundesweit) gesamtaufkommensneutrale Reform angestrebt wird, indem ein annähernd gleiches Messbetragsvolumen erreicht werden soll. Dabei wird darauf zu achten sein, dass Mehrbelastungen von Mietern ausgeschlossen werden.

