

Bewertungsgesetz (BewG)

BewG

Ausfertigungsdatum: 16.10.1934

Vollzitat:

"Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 1.2.1991 I 230;
zuletzt geändert durch Art. 36 G v. 2.12.2024 I Nr. 387

Hinweis: Mittelbare Änderung durch Art. 53 G v. 2.12.2024 I Nr. 387 ist berücksichtigt

Fußnote

(+++ Textnachweis Geltung ab: 1.7.1981 +++)
(+++ Zur Anwendung vgl. § 265 +++)
(+++ Zur Anwendung vgl. Art. 2 G v. 13. 8.1965 I 851 +++)
(+++ Zur Anwendung vgl. Art. 3 G v. 24.12.2008 I 3018 +++)
(+++ Zur Anwendung d. § 126 vgl. § 48 GNotKG +++)

Inhaltsübersicht

Erster Teil Allgemeine Bewertungsvorschriften

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Wirtschaftliche Einheit
- § 3 Wertermittlung bei mehreren Beteiligten
- § 3a (weggefallen)
- § 4 Aufschiebend bedingter Erwerb
- § 5 Auflösend bedingter Erwerb
- § 6 Aufschiebend bedingte Lasten
- § 7 Auflösend bedingte Lasten
- § 8 Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt
- § 9 Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert
- § 10 Begriff des Teilwerts
- § 11 Wertpapiere und Anteile
- § 12 Kapitalforderungen und Schulden
- § 13 Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen
- § 14 Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen
- § 15 Jahreswert von Nutzungen und Leistungen
- § 16 Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen

Zweiter Teil Besondere Bewertungsvorschriften

- § 17 Geltungsbereich

§ 18 Vermögensarten

Erster Abschnitt Einheitsbewertung

A. Allgemeines

§ 19 (weggefallen)

§ 20 Abweichende Feststellung von Besteuerungsgrundlagen aus Billigkeitsgründen

§§ 21 bis
29 (weggefallen)

§ 30 Abrundung

§ 31 Bewertung von ausländischem Sachvermögen

§ 32 (weggefallen)

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen I. Allgemeines

§§ 33 bis
49 (weggefallen)

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§§ 50 bis
52 (weggefallen)

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§§ 53 bis
55 (weggefallen)

c) Weinbauliche Nutzung

§§ 56 bis
58 (weggefallen)

d) Gärtnerische Nutzung

§§ 59 bis
61 (weggefallen)

e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

§ 62 (weggefallen)

III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

§§ 63 bis
67 (weggefallen)

C. Grundvermögen I. Allgemeines

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

II. Unbebaute Grundstücke

§§ 72
und 73 (weggefallen)

III. Bebaute Grundstücke

a) Begriff und Bewertung

§§ 74 bis
77 (weggefallen)

b) Verfahren

1. Ertragswertverfahren

§§ 78 bis
82 (weggefallen)

2. Sachwertverfahren

§§ 83 bis
90 (weggefallen)

IV. Sondervorschriften

§§ 91 bis
94 (weggefallen)

D. Betriebsvermögen

§ 95 Begriff des Betriebsvermögens
§ 96 Freie Berufe
§ 97 Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen
§ 98 (weggefallen)
§ 98a (weggefallen)
§ 99 Betriebsgrundstücke
§§ 100 -
102 (weggefallen)
§ 103 Schulden und sonstige Abzüge
§ 104 (weggefallen)
§§ 105 -
108 (weggefallen)
§ 109 Bewertung
§ 109a (weggefallen)

Zweiter Abschnitt Sondervorschriften und Ermächtigungen

§§ 110 -
120 (weggefallen)
§ 121 Inlandsvermögen
§ 121a (weggefallen)

- § 121b (weggefallen)
- § 122 (weggefallen)
- § 123 Ermächtigungen
- § 124 (weggefallen)

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

A. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

- §§ 125
bis 128 (weggefallen)

B. Grundvermögen

- §§ 129
bis 133 (weggefallen)

C. Betriebsvermögen

- §§ 134
bis 137 (weggefallen)

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

A. Allgemeines

- §§ 138
und 139 (weggefallen)

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

- §§ 140
bis 144 (weggefallen)

C. Grundvermögen

I. Unbebaute Grundstücke

- § 145 (weggefallen)

II. Bebaute Grundstücke

- §§ 146
bis 150 (weggefallen)

Fünfter Abschnitt
Gesonderte Feststellungen

- § 151 Gesonderte Feststellungen
- § 152 Örtliche Zuständigkeit
- § 153 Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist

- § 154 Beteiligte am Feststellungsverfahren
- § 155 Rechtsbehelfsbefugnis
- § 156 Außenprüfung

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

A. Allgemeines

- § 157 Feststellung von Grundbesitzwerten, von Anteilswerten und von Betriebsvermögenswerten

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

- § 158 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
- § 159 Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen
- § 160 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
- § 161 Bewertungsstichtag
- § 162 Bewertung des Wirtschaftsteils
- § 163 Ermittlung der Wirtschaftswerte
- § 164 Mindestwert
- § 165 Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert
- § 166 Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert
- § 167 Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils
- § 168 Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

II. Besonderer Teil

a) Landwirtschaftliche Nutzung

- § 169 Tierbestände

- § 170 Umlaufende Betriebsmittel

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

- § 171 Umlaufende Betriebsmittel

- § 172 Abweichender Bewertungsstichtag

c) Weinbauliche Nutzung

- § 173 Umlaufende Betriebsmittel

d) Gärtnerische Nutzung

- § 174 Abweichende Bewertungsverhältnisse

e) Übrige land- und
forstwirtschaftliche Nutzungen

- § 175 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

- § 176 Grundvermögen
- § 177 Bewertung

II. Unbebaute Grundstücke

- § 178 Begriff der unbebauten Grundstücke
- § 179 Bewertung der unbebauten Grundstücke

III. Bebaute Grundstücke

- § 180 Begriff der bebauten Grundstücke
- § 181 Grundstücksarten
- § 182 Bewertung der bebauten Grundstücke
- § 183 Bewertung im Vergleichswertverfahren
- § 184 Bewertung im Ertragswertverfahren
- § 185 Ermittlung des Gebäudeertragswerts
- § 186 Rohertrag des Grundstücks
- § 187 Bewirtschaftungskosten
- § 188 Liegenschaftszinssatz
- § 189 Bewertung im Sachwertverfahren
- § 190 Ermittlung des Gebäudesachwerts
- § 191 Wertzahlen

IV. Sonderfälle

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

V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

- § 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen

- § 199 Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens
- § 200 Vereinfachtes Ertragswertverfahren
- § 201 Ermittlung des Jahresertrags
- § 202 Betriebsergebnis
- § 203 Kapitalisierungsfaktor
- §§ 204 (unbesetzt)
bis 217

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

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

**B. Land- und
forstwirtschaftliches Vermögen**
I. Allgemeines

- § 232 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens
- § 233 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen
- § 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
- § 235 Feststellungszeitpunkt
- § 236 Bewertungsgrundsätze
- § 237 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- § 238 Zuschläge zum Reinertrag
- § 239 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- § 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland

II. Besondere Vorschriften
a) Landwirtschaftliche Nutzung

- § 241 Tierbestände

b) Übrige land- und
forstwirtschaftliche Nutzungen

- § 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

- § 243 Begriff des Grundvermögens
- § 244 Grundstück
- § 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz

II. Unbebaute Grundstücke

- § 246 Begriff der unbebauten Grundstücke
- § 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke

III. Bebaute Grundstücke

- § 248 Begriff der bebauten Grundstücke
- § 249 Grundstücksarten
- § 250 Bewertung der bebauten Grundstücke
- § 251 Mindestwert
- § 252 Bewertung im Ertragswertverfahren
- § 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags
- § 254 Rohertrag des Grundstücks
- § 255 Bewirtschaftungskosten
- § 256 Liegenschaftszinssätze
- § 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts
- § 258 Bewertung im Sachwertverfahren
- § 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts
- § 260 Wertzahlen

IV. Sonderfälle

- § 261 Erbbaurecht
- § 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden

V. Ermächtigungen

- § 263 Ermächtigungen

Dritter Teil

Schlussbestimmungen

- § 264 Bekanntmachung
- § 265 Anwendungsvorschriften
- § 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils

Anlagen

- Anlagen 1
bis 8 (weggefallen)
- Anlage 9 (weggefallen)
- Anlage 9a Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einer Deutschen Mark
- Anlagen
10 bis 13 (weggefallen)
- Anlage 14 Landwirtschaftliche Nutzung
- Anlage 15 Forstwirtschaftliche Nutzung
- Anlage
15a Forstwirtschaftliche Nutzung
- Anlage 16 Weinbauliche Nutzung
- Anlage 17 Gärtnerische Nutzung
- Anlage 18 Sondernutzungen
- Anlage 19 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf
- Anlage 20 Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit
- Anlage 21 Vervielfältiger
(zu § 185
Absatz
3 Satz
1, § 193
Absatz
4 Satz
1, § 194
Absatz
5 Satz 1
und § 195
Absatz
3 Satz
1 und
Absatz 7
Satz 1)
- Anlage 22 Gesamtnutzungsdauer
(zu § 185
Absatz
3 Satz
3, § 190
Absatz
6 Satz 1
und 2)
- Anlage 23 Bewirtschaftungskosten
(zu § 187
Absatz 2
und 3)
- Anlage 24 Regelherstellungskosten
(zu § 190
Absatz
1 Satz
3 und
Absatz
2 und

Anlage
23)

Anlage 25 Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Absatz 1 Nummer 1 und Wohnungseigentum (zu § 191 Satz 2) nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 sowie Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 bis 6

Anlage 26
(zu § 193
Absatz 5
Satz 3,
§ 194
Absatz
4 Satz 1
sowie
§ 195
Absatz
4 Satz 3
und
Absatz 6
Satz 1)

Abzinsungsfaktoren

Anlage 27 Landwirtschaftliche Nutzung
(zu § 237
Absatz 2)

Anlage 28 Forstwirtschaftliche Nutzung
(zu § 237
Absatz 3)

Anlage 29 Weinbauliche Nutzung
(zu § 237
Absatz 4)

Anlage 30 Gärtnerische Nutzung
(zu § 237
Absatz 5)

Anlage 31 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland
(zu § 237
Absatz 6
und 7)

Anlage 32 Hofstellen
(zu § 237
Absatz 8)

Anlage 33 Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände
(zu § 238
Absatz 2)

Anlage 34 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf
(zu § 241
Absatz 5)

Anlage 35 Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit
(zu § 241
Absatz 5)

Anlage 36 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1) von Ein- und Zweifamilienhäusern

Anlage 37 Vervielfältiger

(zu § 253
Absatz 2)

Anlage 38 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
(zu § 253
Absatz 2
und § 259
Absatz 4)

Anlage 39 Ermittlung des Rohertrags
(zu § 254)

Anlage 40 Bewirtschaftungskosten
(zu § 255)

Anlage 41 Abzinsungsfaktoren
(zu § 257
Absatz 2)

Anlage 42 Normalherstellungskosten
(zu § 259
Absatz 1)

Anlage 43 Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige
(zu § 260) bebaute Grundstücke nach § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8

Erster Teil

Allgemeine Bewertungsvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die allgemeinen Bewertungsvorschriften (§§ 2 bis 16) gelten für alle öffentlich-rechtlichen Abgaben, die durch Bundesrecht geregelt sind, soweit sie durch Bundesfinanzbehörden oder durch Landesfinanzbehörden verwaltet werden.

(2) Die allgemeinen Bewertungsvorschriften gelten nicht, soweit im Zweiten Teil dieses Gesetzes oder in anderen Steuergesetzen besondere Bewertungsvorschriften enthalten sind.

§ 2 Wirtschaftliche Einheit

(1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

(2) Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.

(3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit eine Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgeschrieben ist.

Fußnote

§ 2 Abs. 2 idF d. Bek v. 1.2.1991 I 230: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§ 2 Abs. 2 idF d. Bek v. 1.2.1991 I 230: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 3 Wertermittlung bei mehreren Beteiligten

Steht ein Wirtschaftsgut mehreren Personen zu, so ist sein Wert im ganzen zu ermitteln. Der Wert ist auf die Beteiligten nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu verteilen, soweit nicht nach dem maßgebenden Steuergesetz die Gemeinschaft selbständig steuerpflichtig ist.

§ 3a (weggefallen)

§ 4 Aufschiebend bedingter Erwerb

Wirtschaftsgüter, deren Erwerb vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt, werden erst berücksichtigt, wenn die Bedingung eingetreten ist.

§ 5 Auflösend bedingter Erwerb

(1) Wirtschaftsgüter, die unter einer auflösenden Bedingung erworben sind, werden wie unbedingt erworbene behandelt. Die Vorschriften über die Berechnung des Kapitalwerts der Nutzungen von unbestimmter Dauer (§ 13 Abs. 2 und 3, § 14, § 15 Abs. 3) bleiben unberührt.

(2) Tritt die Bedingung ein, so ist die Festsetzung der nicht laufend veranlagten Steuern auf Antrag nach dem tatsächlichen Wert des Erwerbs zu berichtigen. Der Antrag ist bis zum Ablauf des Jahres zu stellen, das auf den Eintritt der Bedingung folgt.

§ 6 Aufschiebend bedingte Lasten

(1) Lasten, deren Entstehung vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt, werden nicht berücksichtigt.

(2) Für den Fall des Eintritts der Bedingung gilt § 5 Abs. 2 entsprechend.

§ 7 Auflösend bedingte Lasten

(1) Lasten, deren Fortdauer auflösend bedingt ist, werden, soweit nicht ihr Kapitalwert nach § 13 Abs. 2 und 3, § 14, § 15 Abs. 3 zu berechnen ist, wie unbedingte abgezogen.

(2) Tritt die Bedingung ein, so ist die Festsetzung der nicht laufend veranlagten Steuern entsprechend zu berichtigen.

§ 8 Befristung auf einen unbestimmten Zeitpunkt

Die §§ 4 bis 7 gelten auch, wenn der Erwerb des Wirtschaftsguts oder die Entstehung oder der Wegfall der Last von einem Ereignis abhängt, bei dem nur der Zeitpunkt ungewiß ist.

§ 9 Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert

(1) Bei Bewertungen ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen.

(2) Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

(3) Als persönliche Verhältnisse sind auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Das gilt insbesondere für Verfügungsbeschränkungen, die auf letztwilligen Anordnungen beruhen.

§ 10 Begriff des Teilwerts

Wirtschaftsgüter, die einem Unternehmen dienen, sind, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, mit dem Teilwert anzusetzen. Teilwert ist der Betrag, den ein Erwerber des ganzen Unternehmens im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde. Dabei ist davon auszugehen, daß der Erwerber das Unternehmen fortführt.

§ 11 Wertpapiere und Anteile

(1) Wertpapiere und Schuldbuchforderungen, die am Stichtag an einer deutschen Börse zum Handel im regulierten Markt zugelassen sind, werden mit dem niedrigsten am Stichtag für sie im regulierten Markt notierten

Kurs angesetzt. Liegt am Stichtag eine Notierung nicht vor, so ist der letzte innerhalb von 30 Tagen vor dem Stichtag im regulierten Markt notierte Kurs maßgebend. Entsprechend sind die Wertpapiere zu bewerten, die in den Freiverkehr einbezogen sind.

(2) Anteile an Kapitalgesellschaften, die nicht unter Absatz 1 fallen, sind mit dem gemeinen Wert anzusetzen. Lässt sich der gemeine Wert nicht aus Verkäufen unter fremden Dritten ableiten, die weniger als ein Jahr zurückliegen, so ist er unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten der Kapitalgesellschaft oder einer anderen anerkannten, auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nichtsteuerliche Zwecke üblichen Methode zu ermitteln; dabei ist die Methode anzuwenden, die ein Erwerber der Bemessung des Kaufpreises zu Grunde legen würde. Die Summe der gemeinen Werte der zum Betriebsvermögen gehörenden Wirtschaftsgüter und sonstigen aktiven Ansätze abzüglich der zum Betriebsvermögen gehörenden Schulden und sonstigen Abzüge (Substanzwert) der Gesellschaft darf nicht unterschritten werden; die §§ 99 und 103 sind anzuwenden. Die §§ 199 bis 203 sind zu berücksichtigen.

(2a) (weggefallen)

(3) Ist der gemeine Wert einer Anzahl von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, die einer Person gehören, infolge besonderer Umstände (z. B. weil die Höhe der Beteiligung die Beherrschung der Kapitalgesellschaft ermöglicht) höher als der Wert, der sich auf Grund der Kurswerte (Absatz 1) oder der gemeinen Werte (Absatz 2) für die einzelnen Anteile insgesamt ergibt, so ist der gemeine Wert der Beteiligung maßgebend.

(4) Anteile oder Aktien, die Rechte an einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs verbriefen, sind mit dem Rücknahmepreis anzusetzen.

Fußnote

(+++ Zur Anwendung vgl. § 265 Abs. 5 +++)

§ 12 Kapitalforderungen und Schulden

(1) Kapitalforderungen, die nicht im § 11 bezeichnet sind, und Schulden sind mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Liegen die besonderen Umstände in einer hohen, niedrigen oder fehlenden Verzinsung, ist bei der Bewertung vom Mittelwert einer jährlich vorschüssigen und jährlich nachschüssigen Zahlungsweise auszugehen.

(2) Forderungen, die uneinbringlich sind, bleiben außer Ansatz.

(3) Der Wert unverzinslicher Forderungen oder Schulden, deren Laufzeit mehr als ein Jahr beträgt und die zu einem bestimmten Zeitpunkt fällig sind, ist der Betrag, der vom Nennwert nach Abzug von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen verbleibt. Dabei ist von einem Zinssatz von 5,5 Prozent auszugehen.

(4) Noch nicht fällige Ansprüche aus Lebens-, Kapital- oder Rentenversicherungen werden mit dem Rückkaufswert bewertet. Rückkaufswert ist der Betrag, den das Versicherungsunternehmen dem Versicherungsnehmer im Falle der vorzeitigen Aufhebung des Vertragsverhältnisses zu erstatten hat. Die Berechnung des Werts, insbesondere die Berücksichtigung von ausgeschütteten und gutgeschriebenen Gewinnanteilen kann durch Rechtsverordnung geregelt werden.

§ 13 Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen

(1) Der Kapitalwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, ist mit dem aus Anlage 9a zu entnehmenden Vielfachen des Jahreswerts anzusetzen. Ist die Dauer des Rechts außerdem durch das Leben einer oder mehrerer Personen bedingt, darf der nach § 14 zu berechnende Kapitalwert nicht überschritten werden.

(2) Immerwährende Nutzungen oder Leistungen sind mit dem 18,6fachen des Jahreswerts, Nutzungen oder Leistungen von unbestimmter Dauer vorbehaltlich des § 14 mit dem 9,3fachen des Jahreswerts zu bewerten.

(3) Ist der gemeine Wert der gesamten Nutzungen oder Leistungen nachweislich geringer oder höher, so ist der nachgewiesene gemeine Wert zugrunde zu legen. Der Ansatz eines geringeren oder höheren Werts kann jedoch nicht darauf gestützt werden, daß mit einem anderen Zinssatz als 5,5 Prozent oder mit einer anderen als mittelschüssigen Zahlungsweise zu rechnen ist.

§ 14 Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen

(1) Der Kapitalwert von lebenslänglichen Nutzungen und Leistungen ist mit dem Vielfachen des Jahreswerts nach Maßgabe der Sätze 2 bis 4 anzusetzen. Die Vielfältiger sind nach der Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes zu ermitteln und ab dem 1. Januar des auf die Veröffentlichung der Sterbetafel durch das Statistische Bundesamt folgenden Kalenderjahres anzuwenden. Der Kapitalwert ist unter Berücksichtigung von Zwischenzinsen und Zinseszinsen mit einem Zinssatz von 5,5 Prozent als Mittelwert zwischen dem Kapitalwert für jährlich vorschüssige und jährlich nachschüssige Zahlungsweise zu berechnen. Das Bundesministerium der Finanzen stellt die Vielfältiger für den Kapitalwert einer lebenslänglichen Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro nach Lebensalter und Geschlecht der Berechtigten in einer Tabelle zusammen und veröffentlicht diese zusammen mit dem Datum der Veröffentlichung der Sterbetafel im Bundessteuerblatt.

(2) Hat eine nach Absatz 1 bewertete Nutzung oder Leistung bei einem Alter

1. bis zu 30 Jahren
nicht mehr als 10 Jahre,
2. von mehr als 30 Jahren bis zu 50 Jahren
nicht mehr als 9 Jahre,
3. von mehr als 50 Jahren bis zu 60 Jahren
nicht mehr als 8 Jahre,
4. von mehr als 60 Jahren bis zu 65 Jahren
nicht mehr als 7 Jahre,
5. von mehr als 65 Jahren bis zu 70 Jahren
nicht mehr als 6 Jahre,
6. von mehr als 70 Jahren bis zu 75 Jahren
nicht mehr als 5 Jahre,
7. von mehr als 75 Jahren bis zu 80 Jahren
nicht mehr als 4 Jahre,
8. von mehr als 80 Jahren bis zu 85 Jahren
nicht mehr als 3 Jahre,
9. von mehr als 85 Jahren bis zu 90 Jahren
nicht mehr als 2 Jahre,
10. von mehr als 90 Jahren
nicht mehr als 1 Jahr

bestanden und beruht der Wegfall auf dem Tod des Berechtigten oder Verpflichteten, so ist die Festsetzung der nicht laufend veranlagten Steuern auf Antrag nach der wirklichen Dauer der Nutzung oder Leistung zu berichtigen. § 5 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Ist eine Last weggefallen, so bedarf die Berichtigung keines Antrags.

(3) Hängt die Dauer der Nutzung oder Leistung von der Lebenszeit mehrerer Personen ab und erlischt das Recht mit dem Tod des zuletzt Sterbenden, so ist das Lebensalter und das Geschlecht derjenigen Person maßgebend, für die sich der höchste Vielfältiger ergibt; erlischt das Recht mit dem Tod des zuerst Sterbenden, so ist das Lebensalter und Geschlecht derjenigen Person maßgebend, für die sich der niedrigste Vielfältiger ergibt.

(4) Ist der gemeine Wert der gesamten Nutzungen oder Leistungen nachweislich geringer oder höher als der Wert, der sich nach Absatz 1 ergibt, so ist der nachgewiesene gemeine Wert zugrunde zu legen. Der Ansatz eines geringeren oder höheren Werts kann jedoch nicht darauf gestützt werden, daß mit einer kürzeren oder längeren Lebensdauer, mit einem anderen Zinssatz als 5,5 Prozent oder mit einer anderen als mittelschüssigen Zahlungsweise zu rechnen ist.

§ 15 Jahreswert von Nutzungen und Leistungen

(1) Der einjährige Betrag der Nutzung einer Geldsumme ist, wenn kein anderer Wert feststeht, zu 5,5 Prozent anzunehmen.

(2) Nutzungen oder Leistungen, die nicht in Geld bestehen (Wohnung, Kost, Waren und sonstige Sachbezüge), sind mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsorts anzusetzen.

(3) Bei Nutzungen oder Leistungen, die in ihrem Betrag ungewiß sind oder schwanken, ist als Jahreswert der Betrag zugrunde zu legen, der in Zukunft im Durchschnitt der Jahre voraussichtlich erzielt werden wird.

§ 16 Begrenzung des Jahreswerts von Nutzungen

Bei der Ermittlung des Kapitalwerts der Nutzungen eines Wirtschaftsguts kann der Jahreswert dieser Nutzungen höchstens den Wert betragen, der sich ergibt, wenn der für das genutzte Wirtschaftsgut nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes anzusetzende Wert durch 18,6 geteilt wird.

Zweiter Teil Besondere Bewertungsvorschriften

§ 17 Geltungsbereich

(1) Die besonderen Bewertungsvorschriften sind nach Maßgabe der jeweiligen Einzelsteuergesetze anzuwenden.

(2) Soweit sich nicht aus den §§ 20 bis 266 etwas anderes ergibt, finden neben diesen auch die Vorschriften des Ersten Teils des Gesetzes (§§ 1 bis 16) Anwendung. § 16 findet auf die Grunderwerbsteuer keine Anwendung.

§ 18 Vermögensarten

Das Vermögen, das nach den Vorschriften des Zweiten Teils dieses Gesetzes zu bewerten ist, umfaßt die folgenden Vermögensarten:

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

Erster Abschnitt Einheitsbewertung

A. Allgemeines

§ 19 (weggefallen)

§ 20 Abweichende Feststellung von Besteuerungsgrundlagen aus Billigkeitsgründen

Bei der Bewertung 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.

§§ 21 bis 29 (weggefallen)

§ 30 Abrundung

Die in Deutscher Mark ermittelten Einheitswerte werden auf volle hundert Deutsche Mark nach unten abgerundet und danach in Euro umgerechnet. Der umgerechnete Betrag wird auf volle Euro abgerundet.

§ 31 Bewertung von ausländischem Sachvermögen

(1) Für die Bewertung des ausländischen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, Grundvermögens und Betriebsvermögens gelten die Vorschriften des Ersten Teils dieses Gesetzes, insbesondere § 9 (gemeiner Wert). Nach diesen Vorschriften sind auch die ausländischen Teile einer wirtschaftlichen Einheit zu bewerten, die sich sowohl auf das Inland als auch auf das Ausland erstreckt.

(2) Bei der Bewertung von ausländischem Grundbesitz sind Bestandteile und Zubehör zu berücksichtigen. Zahlungsmittel, Geldforderungen, Wertpapiere und Geldschulden sind nicht einzubeziehen.

§ 32 (weggefallen)

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§§ 33 bis 48a (weggefallen)

§ 49 (weggefallen)

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§§ 50 bis 52 (weggefallen)

b) Forstwirtschaftliche Nutzung

§§ 53 bis 55 (weggefallen)

c) Weinbauliche Nutzung

§§ 56 bis 58 (weggefallen)

d) Gärtnerische Nutzung

§§ 59 bis 61 (weggefallen)

e) Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung

§ 62 (weggefallen)

III. Bewertungsbeirat, Gutachterausschuß

§§ 63 bis 67 (weggefallen)

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

§§ 68 und 69 (weggefallen)

§ 70 Grundstück

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

(2) Ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen (z. B. an gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen) ist in das Grundstück einzubeziehen, wenn alle Anteile an dem gemeinschaftlichen

Grundvermögen Eigentümern von Grundstücken gehören, die ihren Anteil jeweils zusammen mit ihrem Grundstück nutzen. Das gilt nicht, wenn das gemeinschaftliche Grundvermögen nach den Anschauungen des Verkehrs als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 2 Abs. 1 Satz 3 und 4).

(3) Als Grundstück im Sinne dieses Gesetzes gilt auch ein Gebäude, das auf fremdem Grund und Boden errichtet oder in sonstigen Fällen einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen ist, selbst wenn es wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens geworden ist.

§ 71 (weggefallen)

II. Unbebaute Grundstücke

§§ 72 und 73 (weggefallen)

III. Bebaute Grundstücke

a) Begriff und Bewertung

§§ 74 bis 77 (weggefallen)

b) Verfahren

1. Ertragswertverfahren

§§ 78 bis 82 (weggefallen)

2. Sachwertverfahren

§§ 83 bis 90 (weggefallen)

IV. Sondervorschriften

§§ 91 bis 94 (weggefallen)

D. Betriebsvermögen

§ 95 Begriff des Betriebsvermögens

(1) Das Betriebsvermögen umfasst alle Teile eines Gewerbebetriebs im Sinne des § 15 Absatz 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes, die bei der steuerlichen Gewinnermittlung zum Betriebsvermögen gehören. Als Gewerbebetrieb im Sinne des Satzes 1 gilt auch der Betrieb von Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes mit Sitz im Ausland, deren Ort der Geschäftsleitung im Inland belegen ist, und die nach inländischem Gesellschaftsrecht nicht als juristische Person zu behandeln sind, wenn dem Grunde nach eine Tätigkeit im Sinne des § 15 Absatz 1 und Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes vorliegt.

(2) Als Gewerbebetrieb gilt unbeschadet des § 97 nicht die Land- und Forstwirtschaft, wenn sie den Hauptzweck des Unternehmens bildet.

(3) (weggefallen)

§ 96 Freie Berufe

Dem Gewerbebetrieb steht die Ausübung eines freien Berufs im Sinne des § 18 Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes gleich; dies gilt auch für die Tätigkeit als Einnehmer einer staatlichen Lotterie, soweit die Tätigkeit nicht schon im Rahmen eines Gewerbebetriebs ausgeübt wird.

§ 97 Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen

(1) Einen Gewerbebetrieb bilden insbesondere alle Wirtschaftsgüter, die den folgenden Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen gehören, wenn diese ihre Geschäftsleitung oder ihren Sitz im Inland haben:

1. Kapitalgesellschaften (Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Europäische Gesellschaften);
2. Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften;
3. Versicherungsvereinen auf Gegenseitigkeit;
4. Kreditanstalten des öffentlichen Rechts;
5. Gesellschaften im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, des § 15 Absatz 3, des § 18 Absatz 4 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes und, wenn sie ihrer Tätigkeit nach einer Gesellschaft im Sinne des § 15 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, des § 15 Absatz 3 oder des § 18 Absatz 4 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes entsprechen, Gesellschaften im Sinne des § 1a Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes und Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 1 des Körperschaftsteuergesetzes mit Sitz im Ausland, deren Ort der Geschäftsleitung im Inland belegen ist, und die nach inländischem Gesellschaftsrecht als Personengesellschaft zu behandeln sind. Zum Gewerbebetrieb einer solchen Gesellschaft gehören auch die Wirtschaftsgüter, die im Eigentum eines Gesellschafters, mehrerer oder aller Gesellschafter stehen, und Schulden eines Gesellschafters, mehrerer oder aller Gesellschafter, soweit die Wirtschaftsgüter und Schulden bei der steuerlichen Gewinnermittlung zum Betriebsvermögen der Gesellschaft gehören (§ 95); diese Zurechnung geht anderen Zurechnungen vor.

§ 160 Absatz 10 bleibt unberührt.

(1a) Der gemeine Wert eines Anteils am Betriebsvermögen einer in § 97 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 genannten Personengesellschaft ist wie folgt zu ermitteln und aufzuteilen:

1. Der nach § 109 Abs. 2 ermittelte gemeine Wert des der Personengesellschaft gehörenden Betriebsvermögens (Gesamthandsvermögen) ist wie folgt aufzuteilen:
 - a) die Kapitalkonten aus der Gesamthandsbilanz sind dem jeweiligen Gesellschafter vorweg zuzurechnen;
 - b) der verbleibende Wert ist nach dem für die Gesellschaft maßgebenden Gewinnverteilungsschlüssel auf die Gesellschafter aufzuteilen; Vorabgewinnanteile sind nicht zu berücksichtigen.
2. Für die Wirtschaftsgüter und Schulden des Sonderbetriebsvermögens eines Gesellschafters ist der gemeine Wert zu ermitteln. Er ist dem jeweiligen Gesellschafter zuzurechnen.
3. Der Wert des Anteils eines Gesellschafters ergibt sich als Summe aus dem Anteil am Gesamthandsvermögen nach Nummer 1 und dem Wert des Sonderbetriebsvermögens nach Nummer 2.

(1b) Der gemeine Wert eines Anteils an einer in § 97 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 genannten Kapitalgesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis des Anteils am Nennkapital (Grund- oder Stammkapital) der Gesellschaft zum gemeinen Wert des Betriebsvermögens der Kapitalgesellschaft im Bewertungsstichtag. Dies gilt auch, wenn das Nennkapital noch nicht vollständig eingezahlt ist. Richtet sich die Beteiligung am Vermögen und am Gewinn der Gesellschaft auf Grund einer ausdrücklichen Vereinbarung der Gesellschafter nach der jeweiligen Höhe des eingezahlten Nennkapitals, bezieht sich der gemeine Wert nur auf das tatsächlich eingezahlte Nennkapital. Abweichend von Satz 1 sind bei der Wertermittlung des Anteils vorbehaltlich des § 9 Absatz 2 und 3 Regelungen zu berücksichtigen, die sich auf den Wert des Anteils auswirken, wie insbesondere eine vom Verhältnis des Anteils am Nennkapital (Grund- oder Stammkapital) abweichende Gewinnverteilung.

(2) Einen Gewerbebetrieb bilden auch die Wirtschaftsgüter, die den sonstigen juristischen Personen des privaten Rechts, den Vereinen ohne Rechtspersönlichkeit, den nicht rechtsfähigen Anstalten, Stiftungen und anderen Zweckvermögen gehören, soweit sie einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb (ausgenommen Land- und Forstwirtschaft) dienen.

(3) (weggefallen)

Fußnote

(+++ § 97 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1: Erstmals anzuwenden zum 1.1.2006 gem. § 152 Abs. 3 +++)

(+++ § 97 Abs. 1b Satz 4: Zur Anwendung vgl. § 205 Abs. 8 +++)

§ 98 (weggefallen)

§ 98a (weggefallen)

§ 99 Betriebsgrundstücke

(1) Betriebsgrundstück im Sinne dieses Gesetzes ist der zu einem Gewerbebetrieb gehörige Grundbesitz, soweit er, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem Gewerbebetrieb,

1. zum Grundvermögen gehören würde oder
2. einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden würde.

(2) (weggefallen)

(3) Betriebsgrundstücke im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 sind wie Grundvermögen, Betriebsgrundstücke im Sinne des Absatzes 1 Nr. 2 wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten.

§§ 100 bis 102 (weggefallen)

§ 103 Schulden und sonstige Abzüge

(1) Schulden und sonstige Abzüge, die nach § 95 Abs. 1 zum Betriebsvermögen gehören, werden vorbehaltlich des Absatzes 3 berücksichtigt, soweit sie mit der Gesamtheit oder einzelnen Teilen des Betriebsvermögens im Sinne dieses Gesetzes in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

(2) Weist ein Gesellschafter in der Steuerbilanz Gewinnansprüche gegen eine von ihm beherrschte Gesellschaft aus, ist bei dieser ein Schuldposten in entsprechender Höhe abzuziehen.

(3) Rücklagen sind nur insoweit abzugsfähig, als ihr Abzug bei der Bewertung des Betriebsvermögens für Zwecke der Erbschaftsteuer durch Gesetz ausdrücklich zugelassen ist.

§ 104 (weggefallen)

§§ 105 bis 108 (weggefallen)

§ 109 Bewertung

(1) Das Betriebsvermögen von Gewerbebetrieben im Sinne des § 95 und das Betriebsvermögen von freiberuflich Tätigen im Sinne des § 96 ist jeweils mit dem gemeinen Wert anzusetzen. Für die Ermittlung des gemeinen Werts gilt § 11 Abs. 2 entsprechend.

(2) Der Wert eines Anteils am Betriebsvermögen einer in § 97 genannten Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist mit dem gemeinen Wert anzusetzen. Für die Ermittlung des gemeinen Werts gilt § 11 Abs. 2 entsprechend.

§ 109a (weggefallen)

Zweiter Abschnitt

Sondervorschriften und Ermächtigungen

§§ 110 bis 120 (weggefallen)

Fußnote

(+++ § 112: Zur Anwendung zum 1.1.1997 vgl. § 152 Abs. 5 F. ab 1997-10-29 +++)

§ 121 Inlandsvermögen

Zum Inlandsvermögen gehören:

1. das inländische land- und forstwirtschaftliche Vermögen;
2. das inländische Grundvermögen;
3. das inländische Betriebsvermögen. Als solches gilt das Vermögen, das einem im Inland betriebenen Gewerbe dient, wenn hierfür im Inland eine Betriebsstätte unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter bestellt ist;
4. Anteile an einer Kapitalgesellschaft, wenn die Gesellschaft Sitz oder Geschäftsleitung im Inland hat und der Gesellschafter entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen im Sinne des § 1 Abs. 2 des Außensteuergesetzes in der jeweils geltenden Fassung, am Grund- oder Stammkapital der Gesellschaft mindestens zu einem Zehntel unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist;
5. nicht unter Nummer 3 fallende Erfindungen, Gebrauchsmuster und Topographien, die in ein inländisches Buch oder Register eingetragen sind;
6. Wirtschaftsgüter, die nicht unter die Nummern 1, 2 und 5 fallen und einem inländischen Gewerbebetrieb überlassen, insbesondere an diesen vermietet oder verpachtet sind;
7. Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und andere Forderungen oder Rechte, wenn sie durch inländischen Grundbesitz, durch inländische grundstücksgleiche Rechte oder durch Schiffe, die in ein inländisches Schiffsregister eingetragen sind, unmittelbar oder mittelbar gesichert sind. Ausgenommen sind Anleihen und Forderungen, über die Teilschuldverschreibungen ausgegeben sind;
8. Forderungen aus der Beteiligung an einem Handelsgewerbe als stiller Gesellschafter und aus partiarischen Darlehen, wenn der Schuldner Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt, Sitz oder Geschäftsleitung im Inland hat;
9. Nutzungsrechte an einem der in den Nummern 1 bis 8 genannten Vermögensgegenstände.

§ 121a (weggefallen)

§ 122 (weggefallen)

§ 123 Ermächtigungen

Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates die in § 12 Absatz 4 Satz 3 vorgesehene Rechtsverordnung zu erlassen.

§ 124 (weggefallen)

Dritter Abschnitt

Vorschriften für die Bewertung von Vermögen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet

A.

Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§§ 125 bis 128 (weggefallen)

B.

Grundvermögen

§§ 129 bis 133 (weggefallen)

C.

Betriebsvermögen

§§ 134 bis 136 (weggefallen)

§ 137 (weggefallen)

Vierter Abschnitt

Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuer ab 1. Januar 1997

**A.
Allgemeines**

§§ 138 und 139 (weggefallen)

**B.
Land- und forstwirtschaftliches Vermögen**

§§ 140 bis 144 (weggefallen)

**C.
Grundvermögen**

**I.
Unbebaute Grundstücke**

§ 145 (weggefallen)

**II.
Bebaute Grundstücke**

§§ 146 bis 150 (weggefallen)

**Fünfter Abschnitt
Gesonderte Feststellungen**

§ 151 Gesonderte Feststellungen

(1) Gesondert festzustellen (§ 179 der Abgabenordnung) sind

1. Grundbesitzwerte (§ 157),
2. der Wert des Betriebsvermögens oder des Anteils am Betriebsvermögen (§§ 95, 96, 97),
3. der Wert von Anteilen an Kapitalgesellschaften im Sinne des § 11 Abs. 2,
4. der Anteil am Wert von anderen als in den Nummern 1 bis 3 genannten Vermögensgegenständen und von Schulden, die mehreren Personen zustehen,

wenn die Werte für die Erbschaftsteuer oder eine andere Feststellung im Sinne dieser Vorschrift von Bedeutung sind. Die Entscheidung über eine Bedeutung für die Besteuerung trifft das für die Festsetzung der Erbschaftsteuer oder die Feststellung nach Satz 1 Nr. 2 bis 4 zuständige Finanzamt.

(2) In dem Feststellungsbescheid für Grundbesitzwerte sind auch Feststellungen zu treffen

1. über die Art der wirtschaftlichen Einheit,
2. über die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit und bei mehreren Beteiligten über die Höhe des Anteils, der für die Besteuerung oder eine andere Feststellung von Bedeutung ist; beim Erwerb durch eine Erbengemeinschaft erfolgt die Zurechnung in Vertretung der Miterben auf die Erbengemeinschaft. Entsprechendes gilt für die Feststellungen nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 bis 4.

(3) Gesondert festgestellte Werte im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 sind einer innerhalb einer Jahresfrist folgenden Feststellung für dieselbe wirtschaftliche Einheit unverändert zu Grunde zu legen, wenn sich die für die erste Bewertung maßgeblichen Stichtagsverhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

Der Erklärungspflichtige kann eine von diesem Wert abweichende Feststellung nach den Verhältnissen am Bewertungsstichtag durch Abgabe einer Feststellungserklärung beantragen.

(4) Ausländisches Vermögen unterliegt nicht der gesonderten Feststellung.

(5) Grundbesitzwerte (Absatz 1 Satz 1 Nr. 1) sind auch festzustellen, wenn sie für die Grunderwerbsteuer von Bedeutung sind. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Absatz 2 ist nicht anzuwenden.

§ 152 Örtliche Zuständigkeit

Für die gesonderten Feststellungen ist örtlich zuständig:

1. in den Fällen des § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 das Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück, das Betriebsgrundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder, wenn sich das Grundstück, das Betriebsgrundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft auf die Bezirke mehrerer Finanzämter erstreckt, der wertvollste Teil liegt;
2. in den Fällen des § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 das Finanzamt, in dessen Bezirk sich die Geschäftsleitung des Gewerbebetriebs, bei Gewerbebetrieben ohne Geschäftsleitung im Inland das Finanzamt, in dessen Bezirk eine Betriebsstätte – bei mehreren Betriebsstätten die wirtschaftlich bedeutendste – unterhalten wird, und bei freiberuflicher Tätigkeit das Finanzamt, von dessen Bezirk aus die Berufstätigkeit vorwiegend ausgeübt wird;
3. in den Fällen des § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 das Finanzamt, in dessen Bezirk sich die Geschäftsleitung der Kapitalgesellschaft befindet, bei Kapitalgesellschaften ohne Geschäftsleitung im Inland oder, wenn sich der Ort der Geschäftsleitung nicht feststellen lässt, das Finanzamt, in dessen Bezirk die Kapitalgesellschaft ihren Sitz hat;
4. in den Fällen des § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 das Finanzamt, von dessen Bezirk die Verwaltung des Vermögens ausgeht, oder, wenn diese im Inland nicht feststellbar ist, das Finanzamt, in dessen Bezirk sich der wertvollste Teil des Vermögens befindet.

§ 153 Erklärungspflicht, Verfahrensvorschriften für die gesonderte Feststellung, Feststellungsfrist

(1) Das Finanzamt kann von jedem, für dessen Besteuerung eine gesonderte Feststellung von Bedeutung ist, die Abgabe einer Feststellungserklärung verlangen. Die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung muss mindestens einen Monat betragen.

(2) Ist der Gegenstand der Feststellung mehreren Personen zuzurechnen oder ist eine Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft dessen Eigentümer, kann das Finanzamt auch von der Gemeinschaft oder Gesellschaft die Abgabe einer Feststellungserklärung verlangen. In den Fällen, in denen der Gegenstand der Feststellung einer Personengesellschaft im Sinne des § 97 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 zuzurechnen ist, ist die Feststellungserklärung vorrangig von der Gesellschaft anzufordern. Dies gilt auch, wenn Gegenstand der Feststellung ein Anteil am Betriebsvermögen ist. Das Finanzamt kann in Erbbaurechtsfällen die Abgabe einer Feststellungserklärung vom Erbbauberechtigten und vom Erbbauperpflichteten verlangen. Absatz 4 Satz 5 ist nicht anzuwenden.

(3) In den Fällen des § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 kann das Finanzamt nur von der Kapitalgesellschaft die Abgabe einer Feststellungserklärung verlangen.

(4) Der Erklärungspflichtige hat die Erklärung nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch zu übermitteln. Auf Antrag kann das Finanzamt zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten; in diesem Fall ist die Erklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben und vom Erklärungspflichtigen eigenhändig zu unterschreiben. Das Bundesministerium der Finanzen legt im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung der Erklärungen für die Feststellungen nach § 151 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 und jeweils deren Beginn in einem Schreiben fest. Dieses Schreiben ist im Bundessteuerblatt zu veröffentlichen. Hat ein Erklärungspflichtiger eine Erklärung zur gesonderten Feststellung abgegeben, sind andere Beteiligte insoweit von der Erklärungspflicht befreit.

(5) § 181 Abs. 1 und 5 der Abgabenordnung ist entsprechend anzuwenden.

Fußnote

(+++ § 153: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 154 Beteiligte am Feststellungsverfahren

(1) Am Feststellungsverfahren sind beteiligt

1. diejenigen, denen der Gegenstand der Feststellung zuzurechnen ist,
2. diejenigen, die das Finanzamt zur Abgabe einer Feststellungserklärung aufgefordert hat;
3. diejenigen, die eine Steuer als Schuldner oder Gesamtschuldner schulden und für deren Festsetzung die Feststellung von Bedeutung ist.

Gegenüber mehreren Beteiligten nach Satz 1 erfolgt eine gesonderte und einheitliche Feststellung (§ 179 Absatz 2 Satz 2 der Abgabenordnung).

(2) In den Fällen des § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 ist der Feststellungsbescheid auch der Kapitalgesellschaft bekannt zu geben.

(3) Soweit der Gegenstand der Feststellung einer Erbengemeinschaft in Vertretung der Miterben zuzurechnen ist, ist § 183a der Abgabenordnung entsprechend anzuwenden. Bei der Bekanntgabe des Feststellungsbescheids ist darauf hinzuweisen, dass die Bekanntgabe mit Wirkung für und gegen alle Miterben erfolgt.

Fußnote

(+++ § 154 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 u. Satz 2: Zur Anwendung vgl. § 265 Abs. 9 +++)

§ 155 Rechtsbehelfsbefugnis

Zur Einlegung von Rechtsbehelfen gegen den Feststellungsbescheid sind die Beteiligten im Sinne des § 154 Abs. 1 sowie diejenigen befugt, für deren Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz der Feststellungsbescheid von Bedeutung ist. Soweit der Gegenstand der Feststellung einer Erbengemeinschaft in Vertretung der Miterben zuzurechnen ist, sind § 352 der Abgabenordnung und § 48 der Finanzgerichtsordnung entsprechend anzuwenden.

§ 156 Außenprüfung

Eine Außenprüfung zur Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen ist bei jedem Beteiligten (§ 154 Abs. 1) zulässig.

Sechster Abschnitt

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

A. Allgemeines

§ 157 Feststellung von Grundbesitzwerten, von Anteilswerten und von Betriebsvermögenswerten

(1) Grundbesitzwerte werden unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag für inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für Grundstücke und für Betriebsgrundstücke, festgestellt. § 229 gilt für die Grundbesitzbewertung sinngemäß.

(2) Für die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und für Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 sind die Grundbesitzwerte unter Anwendung der §§ 158 bis 175 zu ermitteln.

(3) Für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens und für Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 1 sind die Grundbesitzwerte unter Anwendung der §§ 159 und 176 bis 198 zu ermitteln. § 70 gilt mit der Maßgabe, dass der Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen (zum Beispiel an gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen) abweichend von Absatz 2 Satz 1 dieser Vorschrift in das Grundstück einzubeziehen ist, wenn der Anteil zusammen mit dem Grundstück genutzt wird. § 20 ist entsprechend anzuwenden.

(4) Der Wert von Anteilen an Kapitalgesellschaften im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 2 (Anteilswert) wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag festgestellt. Der Anteilswert ist unter Anwendung des § 11 Abs. 2 zu ermitteln.

(5) Der Wert von Betriebsvermögen oder des Anteils am Betriebsvermögen im Sinne der §§ 95, 96 und 97 (Betriebsvermögenswert) wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag festgestellt. Der Betriebsvermögenswert ist unter Anwendung des § 109 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 2 zu ermitteln.

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 158 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 zu diesem Zweck auf Dauer zu dienen bestimmt sind.

(2) Die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Form einer Personengesellschaft oder Gemeinschaft geführt, sind in die wirtschaftliche Einheit auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören, wenn sie dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft auf Dauer zu dienen bestimmt sind. Wird der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder werden Teile davon einem anderen Berechtigten zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie zur Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse überlassen, so gilt dies als Fortsetzung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit des Überlassenden. Der Einordnung als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft steht nicht entgegen, dass er aus einer oder einzelnen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gebildet wird, bei denen die Wirtschaftsgebäude oder die Betriebsmittel oder beide Arten von Wirtschaftsgütern nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören und diese anderen Betrieben der Land- und Forstwirtschaft auf Dauer zu dienen bestimmt sind.

(3) Zu den Wirtschaftsgütern, die der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft 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,
6. die Wohngebäude und der dazugehörige Grund und Boden.

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 nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen,
2. Kleingartenland und Dauerkleingartenland,
3. Geschäftsguthaben, Wertpapiere und Beteiligungen,
4. über den normalen Bestand hinausgehende Bestände an umlaufenden Betriebsmitteln,
5. 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 zur landwirtschaftlichen Nutzung noch nach § 175 zu den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören. Die Zugehörigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen wird hierdurch nicht berührt,
6. Geldforderungen und Zahlungsmittel,
7. Pensionsverpflichtungen.

(5) Verbindlichkeiten gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, soweit sie nicht im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit den in Absatz 4 genannten Wirtschaftsgütern stehen.

§ 159 Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zum Grundvermögen

(1) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage, den am Bewertungsstichtag bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke, dienen werden.

(2) Bildet ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft die Existenzgrundlage des Betriebsinhabers, so sind dem Betriebsinhaber gehörende Flächen, die von einer Stelle aus ordnungsgemäß nachhaltig bewirtschaftet werden, dem Grundvermögen nur dann zuzurechnen, wenn mit großer Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, dass sie spätestens nach zwei Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken 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 und für andere Flächen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der Hofstelle bis zu einer Größe von insgesamt 1 Hektar.

§ 160 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

(1) Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfasst

1. den Wirtschaftsteil,
2. die Betriebswohnungen und
3. den Wohnteil.

(2) Der Wirtschaftsteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfasst

1. die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen:
 - a) die landwirtschaftliche Nutzung,
 - b) die forstwirtschaftliche Nutzung,
 - c) die weinbauliche Nutzung,
 - d) die gärtnerische Nutzung,
 - e) die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen,
2. die Nebenbetriebe,
3. die folgenden nicht zu einer Nutzung nach den Nummern 1 und 2 gehörenden Wirtschaftsgüter:
 - a) Abbauland,
 - b) Geringstland,
 - c) Unland.

Der Anbau von Hopfen, Tabak und Spargel gehört nur zu den Sondernutzungen, wenn keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des Satzes 1 Nr. 1 Buchstabe a vorliegt.

(3) Nebenbetriebe sind Betriebe, die dem Hauptbetrieb zu dienen bestimmt sind und nicht einen selbständigen gewerblichen Betrieb darstellen.

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

(5) Zum Geringstland gehören die Betriebsflächen geringster Ertragsfähigkeit, für die nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) keine Wertzahlen festzustellen sind.

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

(7) Einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden auch Stückländereien, die als gesonderte wirtschaftliche Einheit zu bewerten sind. Stückländereien sind einzelne land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, bei denen die Wirtschaftsgebäude oder die Betriebsmittel oder beide Arten von Wirtschaftsgütern nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, sondern am Bewertungsstichtag für mindestens 15 Jahre einem anderen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt sind.

(8) Betriebswohnungen sind Wohnungen, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt, aber nicht dem Wohnteil zuzurechnen sind.

(9) Der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft umfasst die Gebäude und Gebäudeteile, die dem Inhaber des Betriebs, den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen und den Altenteilern zu Wohnzwecken dienen.

(10) Einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bildet auch die gemeinschaftliche Tierhaltung (§ 13b des Einkommensteuergesetzes) einschließlich der hiermit zusammenhängenden Wirtschaftsgüter.

§ 161 Bewertungsstichtag

(1) Für die Größe des Betriebs, für den Umfang und den Zustand der Gebäude sowie für die stehenden Betriebsmittel sind die Verhältnisse am Bewertungsstichtag maßgebend.

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

§ 162 Bewertung des Wirtschaftsteils

(1) Bei der Bewertung des Wirtschaftsteils ist der gemeine Wert zu Grunde zu legen. Dabei ist davon auszugehen, dass der Erwerber den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft fortführt. Bei der Ermittlung des gemeinen Werts für den Wirtschaftsteil sind die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, die Nebenbetriebe, das Abbau-, Geringst- und Unland jeweils gesondert mit ihrem Wirtschaftswert (§ 163) zu bewerten. Dabei darf ein Mindestwert nicht unterschritten werden (§ 164).

(2) Der Wert des Wirtschaftsteils für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 160 Abs. 7 wird nach § 164 ermittelt.

(3) Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder ein Anteil im Sinne des § 158 Abs. 2 Satz 2 innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren nach dem Bewertungsstichtag veräußert, erfolgt die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit abweichend von den §§ 163 und 164 mit dem Liquidationswert nach § 166. Dies gilt nicht, wenn der Veräußerungserlös innerhalb von sechs Monaten ausschließlich zum Erwerb eines anderen Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder eines Anteils im Sinne des § 158 Abs. 2 Satz 2 verwendet wird.

(4) Sind wesentliche Wirtschaftsgüter (§ 158 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 5) dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren nicht mehr auf Dauer zu dienen bestimmt, erfolgt die Bewertung der Wirtschaftsgüter abweichend von den §§ 163 und 164 mit dem jeweiligen Liquidationswert nach § 166. Dies gilt nicht, wenn der Veräußerungserlös innerhalb von sechs Monaten ausschließlich im betrieblichen Interesse verwendet wird.

§ 163 Ermittlung der Wirtschaftswerte

(1) Bei der Ermittlung der jeweiligen Wirtschaftswerte ist von der nachhaltigen Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlicher Betriebe auszugehen. Ertragsfähigkeit ist der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbare Reingewinn. Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die bei einer Selbstbewirtschaftung den Wirtschaftserfolg beeinflussen.

(2) Der Reingewinn umfasst das ordentliche Ergebnis abzüglich eines angemessenen Lohnansatzes für die Arbeitsleistung des Betriebsinhabers und der nicht entlohnten Arbeitskräfte. Die im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft stehenden Verbindlichkeiten sind durch den Ansatz der Zinsaufwendungen abgegolten. Zur Berücksichtigung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit ist der Durchschnitt der letzten fünf abgelaufenen Wirtschaftsjahre vor dem Bewertungsstichtag zu Grunde zu legen.

(3) Der Reingewinn für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sich nach der Region, der maßgeblichen Nutzungsart (Betriebsform) und der Betriebsgröße nach der Europäischen Größeneinheit (EGE). Zur Ermittlung der maßgeblichen Betriebsform ist das Klassifizierungssystem nach der Entscheidung 85/377/EWG der Kommission vom 7. Juni 1985 zur Errichtung eines gemeinschaftlichen Klassifizierungssystems der landwirtschaftlichen Betriebe (ABl. EG Nr. L 220 S. 1), zuletzt geändert durch Entscheidung der Kommission vom 16. Mai 2003 (ABl. EU Nr. L 127 S. 48), in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen. Hierzu sind die Standarddeckungsbeiträge der selbst bewirtschafteten Flächen und der Tiereinheiten der landwirtschaftlichen Nutzung zu ermitteln und daraus die Betriebsform zu bestimmen. Die Summe der Standarddeckungsbeiträge ist durch 1 200 Euro zu dividieren, so dass sich die Betriebsgröße in EGE ergibt, die einer der folgenden Betriebsgrößenklassen zuzuordnen ist:

1. Kleinbetriebe von 0 bis unter 40 EGE,
2. Mittelbetriebe von 40 bis 100 EGE,
3. Großbetriebe über 100 EGE.

Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht die maßgeblichen Standarddeckungsbeiträge im Bundessteuerblatt. Der entsprechende Reingewinn ergibt sich aus der Spalte 4 der Anlage 14 in Euro pro Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche (EUR/ha LF).

(4) Der Reingewinn für die forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sich nach den Flächen der jeweiligen Nutzungsart (Baumartengruppe) und den Ertragsklassen. Die jeweilige Nutzungsart umfasst:

1. Die Baumartengruppe Buche, zu der auch sonstiges Laubholz einschließlich der Roteiche gehört,
2. die Baumartengruppe Eiche, zu der auch alle übrigen Eichenarten gehören,
3. die Baumartengruppe Fichte, zu der auch alle übrigen Nadelholzarten mit Ausnahme der Kiefer und der Lärche gehören,
4. die Baumartengruppe Kiefer und Lärchen mit Ausnahme der Weymouthskiefer,
5. die übrige Fläche der forstwirtschaftlichen Nutzung.

Die Ertragsklassen bestimmen sich für

1. die Baumartengruppe Buche nach der von Schober für mäßige Durchforstung veröffentlichten Ertragstafel,
2. die Baumartengruppe Eiche nach der von Jüttner für mäßige Durchforstung veröffentlichten Ertragstafel,
3. die Baumartengruppe Fichte nach der von Wiedemann für mäßige Durchforstung veröffentlichten Ertragstafel,
4. die Baumartengruppe Kiefer nach der von Wiedemann für mäßige Durchforstung veröffentlichten Ertragstafel.

Der nach den Sätzen 2 und 3 maßgebliche Reingewinn ergibt sich aus der Spalte 4 der Anlage 15 in Euro pro Hektar (EUR/ha).

(5) Der Reingewinn für die weinbauliche Nutzung bestimmt sich nach den Flächen der jeweiligen Nutzungsart (Verwertungsform). Er ergibt sich aus der Spalte 3 der Anlage 16.

(6) Der Reingewinn für die gärtnerische Nutzung bestimmt sich nach dem maßgeblichen Nutzungsteil, der Nutzungsart und den Flächen. Er ergibt sich aus der Spalte 4 der Anlage 17.

(7) Der Reingewinn für die Sondernutzungen Hopfen, Spargel, Tabak ergibt sich aus der Spalte 3 der Anlage 18.

(8) Der Reingewinn für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, für Nebenbetriebe sowie für Abbauland ist im Einzelertragswertverfahren zu ermitteln, soweit für die jeweilige Region nicht auf einen durch statistische Erhebungen ermittelten pauschalierten Reingewinn zurückgegriffen werden kann. Der Einzelertragswert ermittelt sich aus dem betriebsindividuellen Ergebnis und dem Kapitalisierungszinssatz nach Absatz 11.

(9) Der Reingewinn für das Geringstland wird pauschal mit 5,40 Euro pro Hektar festgelegt.

(10) Der Reingewinn für das Unland beträgt 0 Euro.

(11) Der jeweilige Reingewinn ist zu kapitalisieren. Der Kapitalisierungszinssatz beträgt 5,5 Prozent und der Kapitalisierungsfaktor beträgt 18,6.

(12) Der kapitalisierte Reingewinn für die landwirtschaftliche, die forstwirtschaftliche, die weinbauliche, die gärtnerische Nutzung oder für deren Nutzungsteile, die Sondernutzungen und das Geringstland ist mit der jeweiligen Eigentumsfläche des Betriebs zum Bewertungsstichtag zu vervielfältigen, der dieser Nutzung zuzurechnen ist.

(13) Die Hofflächen und die Flächen der Wirtschaftsgebäude sind dabei anteilig in die einzelnen Nutzungen einzubeziehen. Wirtschaftswege, Hecken, Gräben, Grenzraine und dergleichen sind in die Nutzung einzubeziehen, zu der sie gehören; dies gilt auch für Wasserflächen, soweit sie nicht Unland sind oder zu den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören.

(14) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlagen 14 bis 18 zu diesem Gesetz dadurch zu ändern, dass es die darin aufgeführten Reingewinne turnusmäßig an die Ergebnisse der Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes anpasst.

§ 164 Mindestwert

(1) Der Mindestwert des Wirtschaftsteils setzt sich aus dem Wert für den Grund und Boden sowie dem Wert der übrigen Wirtschaftsgüter zusammen und wird nach den Absätzen 2 bis 4 ermittelt.

(2) Der für den Wert des Grund und Bodens im Sinne des § 158 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 zu ermittelnde Pachtpreis pro Hektar (ha) bestimmt sich nach der Nutzung, dem Nutzungsteil und der Nutzungsart des Grund und Bodens. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung ist dabei die Betriebsgröße in EGE nach § 163 Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 bis 3 zu berücksichtigen. Der danach maßgebliche Pachtpreis ergibt sich jeweils aus der Spalte 5 der Anlagen 14, 15 und 17 sowie aus der Spalte 4 der Anlagen 16 und 18 und ist mit den Eigentumsflächen zu vervielfältigen.

(3) Der Kapitalisierungszinssatz des regionalen Pachtpreises beträgt 5,5 Prozent und der Kapitalisierungsfaktor beträgt 18,6.

(4) Der Wert für die übrigen Wirtschaftsgüter im Sinne des § 158 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 bis 5 (Besatzkapital) bestimmt sich nach der Nutzung, dem Nutzungsteil und der Nutzungsart des Grund und Bodens. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung ist dabei die Betriebsgröße in EGE nach § 163 Abs. 3 Satz 4 Nr. 1 bis 3 zu berücksichtigen. Der danach maßgebliche Wert für das Besatzkapital ergibt sich jeweils aus der Spalte 6 der Anlagen 14, 15a und 17 sowie aus der Spalte 5 der Anlagen 16 und 18 und ist mit den selbst bewirtschafteten Flächen zu vervielfältigen.

(5) Der Kapitalisierungszinssatz für die übrigen Wirtschaftsgüter (§ 158 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 bis 5) beträgt 5,5 Prozent und der Kapitalisierungsfaktor beträgt 18,6.

(6) Der kapitalisierte Wert für den Grund und Boden und der kapitalisierte Wert für die übrigen Wirtschaftsgüter sind um die damit in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten zu mindern. Der Mindestwert, der sich hiernach ergibt, darf nicht weniger als 0 Euro betragen.

(7) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlagen 14 bis 18 zu diesem Gesetz dadurch zu ändern, dass es die darin aufgeführten Pachtpreise und Werte für das Besatzkapital turnusmäßig an die Ergebnisse der Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes anpasst.

§ 165 Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Fortführungswert

(1) Der Wert des Wirtschaftsteils wird aus der Summe der nach § 163 zu ermittelnden Wirtschaftswerte gebildet.

(2) Der für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft anzusetzende Wert des Wirtschaftsteils darf nicht geringer sein als der nach § 164 ermittelte Mindestwert.

(3) Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert des Wirtschaftsteils niedriger ist als der nach den Absätzen 1 und 2 ermittelte Wert, ist dieser Wert anzusetzen; § 166 ist zu beachten.

§ 166 Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liquidationswert

(1) Im Falle des § 162 Abs. 3 oder Abs. 4 ist der Liquidationswert nach Absatz 2 zu ermitteln und tritt mit Wirkung für die Vergangenheit an die Stelle des bisherigen Wertansatzes.

(2) Bei der Ermittlung des jeweiligen Liquidationswerts nach Absatz 1

1. ist der Grund und Boden im Sinne des § 158 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 mit den zuletzt vor dem Bewertungsstichtag ermittelten Bodenrichtwerten zu bewerten. § 179 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend. Zur Berücksichtigung der Liquidationskosten ist der ermittelte Bodenwert um 10 Prozent zu mindern;
2. sind die übrigen Wirtschaftsgüter im Sinne des § 158 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 bis 5 mit ihrem gemeinen Wert zu bewerten. Zur Berücksichtigung der Liquidationskosten sind die ermittelten Werte um 10 Prozent zu mindern.

Fußnote

(+++ § 166 Abs. 2: Zur Anwendung vgl. § 265 Abs. 3 +++)

§ 167 Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils

(1) Die Bewertung der Betriebswohnungen und des Wohnteils erfolgt nach den Vorschriften, die für die Bewertung von Wohngrundstücken im Grundvermögen (§§ 182 bis 196) gelten.

(2) Für die Abgrenzung der Betriebswohnungen und des Wohnteils vom Wirtschaftsteil ist höchstens das Fünffache der jeweils bebauten Fläche zu Grunde zu legen.

(3) Zur Berücksichtigung von Besonderheiten, die sich im Falle einer engen räumlichen Verbindung von Wohnraum mit dem Betrieb ergeben, ist der Wert des Wohnteils und der Wert der Betriebswohnungen nach den Absätzen 1 und 2 um 15 Prozent zu ermäßigen.

(4) Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert des Wohnteils oder der Betriebswohnungen niedriger ist als der sich nach den Absätzen 1 bis 3 ergebende Wert, ist der gemeine Wert anzusetzen. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften.

§ 168 Grundbesitzwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Der Grundbesitzwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft besteht aus

1. dem Wert des Wirtschaftsteils (§ 160 Abs. 2),
2. dem Wert der Betriebswohnungen (§ 160 Abs. 8) abzüglich der damit im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten,
3. dem Wert des Wohnteils (§ 160 Abs. 9) abzüglich der damit im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten.

(2) Der Grundbesitzwert für Stückländereien als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (§ 160 Abs. 7) besteht nur aus dem Wert des Wirtschaftsteils.

(3) Der Grundbesitzwert für einen Anteil an einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 158 Abs. 2 Satz 2 ist nach den Absätzen 4 bis 6 aufzuteilen.

(4) Der Wert des Wirtschaftsteils ist nach den beim Mindestwert (§ 164) zu Grunde gelegten Verhältnissen aufzuteilen. Dabei ist

1. der Wert des Grund und Bodens und der Wirtschaftsgebäude oder ein Anteil daran (§ 158 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2) dem jeweiligen Eigentümer zuzurechnen. Im Falle des Gesamthandseigentums ist der Wert des Grund und Bodens nach der Höhe der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung aufzuteilen;
2. der Wert der übrigen Wirtschaftsgüter (§ 158 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 bis 5) nach dem Wertverhältnis der dem Betrieb zur Verfügung gestellten Wirtschaftsgüter aufzuteilen. Im Falle des Gesamthandseigentums ist der Wert der übrigen Wirtschaftsgüter nach der Höhe der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung aufzuteilen;
3. der Wert der zu berücksichtigenden Verbindlichkeiten (§ 164 Abs. 4) dem jeweiligen Schuldner zuzurechnen. Im Falle des Gesamthandseigentums ist der Wert der zu berücksichtigenden Verbindlichkeiten nach der Höhe der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung aufzuteilen.

(5) Der Wert für die Betriebswohnungen ist dem jeweiligen Eigentümer zuzurechnen. Im Falle des Gesamthandseigentums ist der Wert nach der Höhe der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung aufzuteilen.

(6) Der Wert für den Wohnteil ist dem jeweiligen Eigentümer zuzurechnen. Im Falle des Gesamthandseigentums ist der Wert nach der Höhe der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung aufzuteilen.

II.

Besonderer Teil

a)

Landwirtschaftliche Nutzung

§ 169 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 regelmäßig landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt oder gehalten werden. Die Tierbestände sind nach dem Futterbedarf in Vieheinheiten umzurechnen.

(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 und
4. das übrige Nutzvieh.

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 genutzter Flächen gewonnen werden.

(5) Für die Umrechnung der Tierbestände in Vieheinheiten sowie für die Gruppen der mehr flächenabhängigen oder weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestands sind die in den Anlagen 19 und 20 aufgeführten Werte maßgebend. Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlagen 19 und 20 zu diesem Gesetz dadurch zu ändern, dass der darin aufgeführte Umrechnungsschlüssel und die Gruppen der Zweige eines Tierbestands an geänderte wirtschaftliche oder technische Entwicklungen angepasst werden können.

§ 170 Umlaufende Betriebsmittel

Bei landwirtschaftlichen Betrieben zählen die umlaufenden Betriebsmittel nur soweit zum normalen Bestand, als der Durchschnitt der letzten fünf Jahre nicht überschritten wird.

b)

Forstwirtschaftliche Nutzung

§ 171 Umlaufende Betriebsmittel

Eingeschlagenes Holz gehört zum normalen Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln, soweit es den jährlichen Nutzungssatz nicht übersteigt. Bei Betrieben, die nicht jährlich einschlagen (aussetzende Betriebe), tritt an die Stelle des jährlichen Nutzungssatzes ein den Betriebsverhältnissen entsprechender mehrjähriger Nutzungssatz.

§ 172 Abweichender Bewertungsstichtag

Bei der forstwirtschaftlichen Nutzung sind abweichend von § 161 Abs. 1 für den Umfang und den Zustand des Bestands an nicht eingeschlagenem Holz die Verhältnisse am Ende des Wirtschaftsjahres zu Grunde zu legen, das dem Bewertungsstichtag vorangegangen ist.

c)

Weinbauliche Nutzung

§ 173 Umlaufende Betriebsmittel

(1) Bei ausbauenden Betrieben zählen die Vorräte an Weinen aus den Ernten der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag zum normalen Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln.

(2) Abschläge für Unterbestand an Weinvorräten sind nicht zu machen.

d)

Gärtnerische Nutzung

§ 174 Abweichende Bewertungsverhältnisse

(1) Die durch Anbau von Baumschulgewächsen genutzte Betriebsfläche wird nach § 161 Abs. 1 bestimmt. Dabei sind die zum 15. September feststellbaren Bewirtschaftungsverhältnisse zu Grunde zu legen, die dem Bewertungsstichtag vorangegangen sind.

(2) Die durch Anbau von Gemüse, Blumen und Zierpflanzen genutzte Betriebsfläche wird nach § 161 Abs. 1 bestimmt. Dabei sind die zum 30. Juni feststellbaren Bewirtschaftungsverhältnisse zu Grunde zu legen, die dem Bewertungsstichtag vorangegangen sind.

(3) Sind die Bewirtschaftungsverhältnisse nicht feststellbar, richtet sich die Einordnung der Flächen nach der vorgesehenen Nutzung.

e)

Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 175 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

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

1. die Sondernutzungen Hopfen, Spargel, Tabak 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.

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

§ 176 Grundvermögen

(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 (§§ 158 und 159) oder um Betriebsgrundstücke (§ 99) 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. Einzubeziehen sind jedoch die Verstärkungen von Decken und die nicht ausschließlich zu einer Betriebsanlage gehörenden Stützen und sonstigen Bauteile wie Mauervorlagen und Verstreibungen.

§ 177 Bewertung

(1) Den Bewertungen nach den §§ 179 und 182 bis 196 ist der gemeine Wert (§ 9) zu Grunde zu legen.

(2) Bei den Bewertungen nach den §§ 182 bis 196 sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 Satz 2 des Baugesetzbuchs anzuwenden, wenn diese Daten im Sinne des Absatzes 3 als geeignet anzusehen sind. Hat der Gutachterausschuss diese Daten auf einen Stichtag bezogen, ist der letzte Stichtag vor dem Bewertungsstichtag maßgeblich, sofern dieser nicht mehr als drei Jahre vor dem Bewertungsstichtag liegt. Liegt der Bezugsstichtag mehr als drei Jahre zurück oder ist kein Bezugsstichtag bestimmt, sind die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden, die von den Gutachterausschüssen für den letzten Auswertungszeitraum abgeleitet werden, der vor dem Kalenderjahr endet, in dem der Bewertungsstichtag liegt. Diese Daten sind für längstens drei Jahre ab dem Ende des Kalenderjahres maßgeblich, in dem der vom Gutachterausschuss zugrunde gelegte Auswertungszeitraum endet. Soweit sich die maßgeblichen Wertverhältnisse nicht wesentlich geändert haben, können die Daten auch über einen längeren Zeitraum als drei Jahre hinaus angewendet werden.

(3) Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach Absatz 2 sind als geeignet anzusehen, wenn deren Ableitung weitgehend in demselben Modell erfolgt ist wie die Bewertung.

(4) Soweit in den §§ 179 und 182 bis 196 nichts anderes bestimmt ist, werden Besonderheiten, insbesondere die den Wert beeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, nicht berücksichtigt. § 198 bleibt hiervon unberührt.

Fußnote

(+++ § 177: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

II. Unbebaute Grundstücke

§ 178 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.

§ 179 Bewertung der unbebauten Grundstücke

Der Wert unbebauter Grundstücke bestimmt sich regelmäßig nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten (§ 196 des Baugesetzbuchs). Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch zu ermitteln und den Finanzämtern mitzuteilen. Bei der Wertermittlung ist stets der Bodenrichtwert anzusetzen, der vom Gutachterausschuss zuletzt vor dem Bewertungsstichtag zu ermitteln war. Wird von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

Fußnote

(+++ § 179: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

III. Bebaute Grundstücke

§ 180 Begriff der bebauten Grundstücke

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

(2) Als Grundstück im Sinne des Absatzes 1 gilt auch ein Gebäude, das auf fremdem Grund und Boden errichtet oder in sonstigen Fällen einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen ist, selbst wenn es wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens geworden ist.

§ 181 Grundstücksarten

(1) Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind die folgenden Grundstücksarten zu unterscheiden:

1. Ein- und Zweifamilienhäuser,
2. Mietwohngrundstücke,
3. Wohnungs- und Teileigentum,
4. Geschäftsgrundstücke,
5. gemischt genutzte Grundstücke und
6. sonstige bebaute Grundstücke.

(2) Ein- und Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die bis zu zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Ein- oder Zweifamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche, zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Ein- oder Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(3) Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche, Wohnzwecken dienen, und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

(4) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(5) 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.

(6) Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

(7) Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

(8) Sonstige bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke, die nicht unter die Absätze 2 bis 7 fallen.

(9) Eine Wohnung ist in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung der Räume muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Daneben ist es erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche soll mindestens 20 Quadratmeter betragen.

Fußnote

(+++ § 181: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 182 Bewertung der bebauten Grundstücke

(1) Der Wert der bebauten Grundstücke ist nach dem Vergleichswertverfahren (Absatz 2 und § 183), dem Ertragswertverfahren (Absatz 3 und §§ 184 bis 188) oder dem Sachwertverfahren (Absatz 4 und §§ 189 bis 191) zu ermitteln.

(2) Im Vergleichswertverfahren sind grundsätzlich zu bewerten

1. Wohnungseigentum,
2. Teileigentum,
3. Ein- und Zweifamilienhäuser.

(3) Im Ertragswertverfahren sind zu bewerten

1. Mietwohngrundstücke,
2. Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt.

(4) Im Sachwertverfahren sind zu bewerten

1. Grundstücke im Sinne des Absatzes 2, wenn kein Vergleichswert vorliegt,
2. Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke mit Ausnahme der in Absatz 3 Nr. 2 genannten Grundstücke,
3. sonstige bebaute Grundstücke.

§ 183 Bewertung im Vergleichswertverfahren

(1) Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Grundlage sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs mitgeteilten Vergleichspreise.

(2) Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelte und mitgeteilte Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen, ist der Bodenwert nach § 179 gesondert zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichsfaktoren nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3.

(3) (weggefallen)

Fußnote

(+++ § 183: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 184 Bewertung im Ertragswertverfahren

(1) Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudeertragswert) getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach § 185 zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 179.

(3) Der Bodenwert und der Gebäudeertragswert (§ 185) ergeben den Ertragswert des Grundstücks. Es ist mindestens der Bodenwert anzusetzen.

(4) Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist mit dem nach den Absätzen 1 bis 3 ermittelten Ertragswert abgegolten.

Fußnote

(+++ § 184: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 185 Ermittlung des Gebäudeertragswerts

(1) Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts ist von dem Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 186) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 187).

(2) Der Reinertrag des Grundstücks ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt; dies ergibt den Gebäudereinertrag. Der Verzinsung des Bodenwerts ist der Liegenschaftszinssatz (§ 188) zu Grunde zu legen. Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den Gebäuden angemessenen Nutzung entspricht, und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht zu berücksichtigen.

(3) Der Gebäudereinertrag ist mit dem sich aus der Anlage 21 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus der Anlage 22 ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Das Alter des Gebäudes ist durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäudes vom Jahr des Bewertungsstichtags zu bestimmen. Sind nach Bezugfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die Restnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von der entsprechend verlängerten Restnutzungsdauer auszugehen. Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt vorbehaltlich des Satzes 7 mindestens 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer. Bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die nach den Sätzen 3 bis 6 ermittelte Restnutzungsdauer auf den Unterschiedsbetrag zwischen der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag begrenzt.

Fußnote

(+++ § 185: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 186 Rohertrag des Grundstücks

(1) Rohertrag ist das Entgelt, das für die Benutzung des bebauten Grundstücks nach den am Bewertungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen für den Zeitraum von zwölf Monaten zu zahlen ist. Umlagen, die zur Deckung der Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht anzusetzen.

(2) Für Grundstücke oder Grundstücksteile,

1. die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind,
2. die der Eigentümer dem Mieter zu einer um mehr als 20 Prozent von der üblichen Miete abweichenden tatsächlichen Miete überlassen hat,

ist die übliche Miete anzusetzen. Die übliche Miete ist in Anlehnung an die Miete zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Betriebskosten sind nicht einzubeziehen.

§ 187 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

(2) Anzusetzen sind die nach Absatz 3 an den Bewertungsstichtag angepassten Bewirtschaftungskosten aus Anlage 23.

(3) Die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung in Anlage 23 sind jährlich an den vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Bewertungsstichtag vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die indizierten Bewirtschaftungskosten sind für alle Bewertungsstichtage des Kalenderjahres anzuwenden. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht den maßgebenden Verbraucherpreisindex im Bundessteuerblatt.

Fußnote

(+++ § 187: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 188 Liegenschaftszinssatz

(1) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

(2) Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten Liegenschaftszinssätze nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3. Soweit derartige Liegenschaftszinssätze nicht zur Verfügung stehen, gelten die folgenden Zinssätze:

1. 3,5 Prozent für Mietwohngrundstücke,
2. 4,5 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche,
3. 5,0 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, und
4. 6,0 Prozent für Geschäftsgrundstücke.

Fußnote

(+++ § 188: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 189 Bewertung im Sachwertverfahren

(1) Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert nach § 190 zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 179.

(3) Der Bodenwert und der Gebäudesachwert (§ 190) ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Dieser ist zur Anpassung an den gemeinen Wert mit einer Wertzahl nach § 191 zu multiplizieren.

(4) Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist grundsätzlich mit dem nach den Absätzen 1 bis 3 ermittelten Sachwert abgegolten. Dies gilt nicht bei besonders werthaltigen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Fußnote

(+++ § 189: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 190 Ermittlung des Gebäudesachwerts

- (1) Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts ist von den Regelherstellungskosten des Gebäudes auszugehen. Regelherstellungskosten sind die durchschnittlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit. Die Regelherstellungskosten sind in der Anlage 24 enthalten.
- (2) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlage 24 zu diesem Gesetz dadurch zu ändern, dass es die darin aufgeführten Regelherstellungskosten nach Maßgabe marktüblicher durchschnittlicher Herstellungskosten aktualisiert, soweit dies zur Ermittlung des gemeinen Werts erforderlich ist.
- (3) Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts sind die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes mit dem Regionalfaktor nach Absatz 5 sowie dem Alterswertminderungsfaktor nach Absatz 6 zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes ergeben sich durch Multiplikation der Regelherstellungskosten nach den Absätzen 1 und 2 mit der jeweiligen Brutto-Grundfläche des Gebäudes und dem Baupreisindex nach Absatz 4.
- (4) Die Anpassung der Regelherstellungskosten an den Bewertungsstichtag erfolgt anhand der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes. 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 ermittelt. Diese Preisindizes sind für alle Bewertungsstichtage des folgenden Kalenderjahres anzuwenden. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht die maßgebenden Baupreisindizes im Bundessteuerblatt.
- (5) Durch Regionalfaktoren wird der Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigt. Anzuwenden sind die Regionalfaktoren, die von den Gutachterausschüssen bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nach § 191 Satz 1 zugrunde gelegt worden sind. Soweit von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Regionalfaktoren zur Verfügung stehen, gilt der Regionalfaktor 1,0.
- (6) Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 22. Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer, die sich aus der Anlage 22 ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Das Alter des Gebäudes ist durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäudes vom Jahr des Bewertungsstichtags zu bestimmen. Sind nach Bezugfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die Restnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von der entsprechend verlängerten Restnutzungsdauer auszugehen. Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt vorbehaltlich des Satzes 6 mindestens 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer. Bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die nach den Sätzen 2 bis 5 ermittelte Restnutzungsdauer auf den Unterschiedsbetrag zwischen der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag begrenzt.

Fußnote

(+++ § 190: Zur Anwendung vgl. § 265 Abs. 10 +++)

§ 191 Wertzahlen

Als Wertzahlen im Sinne des § 189 Absatz 3 sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten Sachwertfaktoren nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3 anzuwenden. Soweit derartige Sachwertfaktoren nicht zur Verfügung stehen, sind die in Anlage 25 bestimmten Wertzahlen zu verwenden.

Fußnote

(+++ § 191: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

IV.

Sonderfälle

§ 192 Bewertung in Erbbaurechtsfällen

Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, sind die Werte für die wirtschaftliche Einheit Erbbaurecht (§ 193) und für die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks (§ 194) gesondert zu ermitteln. Mit der Bewertung des Erbbaurechts (§ 193) ist die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses und mit der Bewertung des Erbbaurechtsgrundstücks (§ 194) ist das Recht auf den Erbbauzins abgegolten; die hiernach ermittelten Grundbesitzwerte dürfen nicht weniger als 0 Euro betragen.

Fußnote

(+++ § 192: Zur Anwendung vgl. § 265 Abs. 3 +++)

§ 193 Bewertung des Erbbaurechts

(1) Der Wert des Erbbaurechts ist durch Multiplikation des Werts des unbelasteten Grundstücks mit einem Erbbaurechtskoeffizienten zu ermitteln. Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten Erbbaurechtskoeffizienten nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3. Der Wert des unbelasteten Grundstücks ist der Wert des Grundstücks, der nach den §§ 179, 182 bis 196 festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

(2) Der Wert des Erbbaurechts ist durch Multiplikation des nach den Absätzen 3 bis 5 ermittelten Werts mit einem Erbbaurechtsfaktor zu ermitteln, wenn für das zu bewertende Erbbaurecht kein Erbbaurechtskoeffizient nach Absatz 1 vorliegt. Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten Erbbaurechtsfaktoren nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3. Soweit derartige Erbbaurechtsfaktoren nicht zur Verfügung stehen, gilt der Erbbaurechtsfaktor 1,0.

(3) Zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts wird zunächst die Summe aus

1. dem Wert des unbelasteten Grundstücks im Sinne des Absatzes 1 Satz 3 abzüglich des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks nach § 179 und
2. der nach Absatz 4 über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzins

gebildet. Ein bei Ablauf des Erbbaurechts nicht zu entschädigender Wertanteil der Gebäude oder des Gebäudes nach Absatz 5 ist abzuziehen.

(4) Der Unterschiedsbetrag aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzins ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem sich aus Anlage 21 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Für die Kapitalisierung sind die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors im Sinne des Absatzes 2 Satz 2 zugrunde gelegt wurden. Soweit derartige Zinssätze nicht zur Verfügung stehen, gelten folgende Zinssätze:

1. 2,5 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum, das wie Ein- und Zweifamilienhäuser gestaltet ist,
2. 3,5 Prozent für Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum, das nicht unter Nummer 1 fällt,
3. 4,5 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, sowie sonstige bebaute Grundstücke,
4. 5,0 Prozent für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, und
5. 6,0 Prozent für Geschäftsgrundstücke und Teileigentum.

Der angemessene Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ergibt sich durch Anwendung des Zinssatzes nach Satz 2 oder 3 auf den Bodenwert nach § 179. Liegt ein immerwährendes Erbbaurecht vor, entspricht der Vervielfältiger dem Kehrwert des nach Satz 2 oder 3 anzuwendenden Zinssatzes.

(5) Zur Ermittlung des bei Ablauf des Erbbaurechts nicht zu entschädigenden Wertanteils der Gebäude oder des Gebäudes im Sinne des Absatzes 3 Satz 2 ist auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts die Differenz aus dem Wert des Grundstücks nach den §§ 179, 182 bis 196 und dem Bodenwert nach § 179 zu ermitteln. Hierbei ist die Restnutzungsdauer des Gebäudes bei Ablauf des Erbbaurechts zugrunde zu legen. Der so ermittelte Unterschiedsbetrag ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nach Maßgabe der Anlage 26 auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Für die Abzinsung sind die Zinssätze im Sinne des Absatzes 4 Satz 2 oder 3 anzuwenden. Liegt ein immerwährendes Erbbaurecht vor, ist der Abzinsungsfaktor 0. Der auf den

Bewertungsstichtag abgezinsten Unterschiedsbetrag ist mit dem nicht zu entschädigenden Wertanteil der jeweiligen Gebäude zu multiplizieren.

Fußnote

(+++ § 193: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 194 Bewertung des Erbbaugrundstücks

(1) Der Wert des Erbbaugrundstücks ist durch Multiplikation des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks mit einem Erbbaugrundstückskoeffizienten zu ermitteln. Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs ermittelten Erbbaugrundstückskoeffizienten nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3. Der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ist der Wert des Grundstücks, der nach § 179 festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

(2) Der Wert des Erbbaugrundstücks ist durch Multiplikation des Werts des Erbbaugrundstücks nach den Absätzen 3 bis 5 mit einem Erbbaugrundstücksfaktor zu ermitteln, wenn für das zu bewertende Erbbaugrundstück kein Erbbaugrundstückskoeffizient nach Absatz 1 vorliegt. Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Erbbaugrundstücksfaktoren nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3. Soweit derartige Erbbaugrundstücksfaktoren nicht zur Verfügung stehen, gilt der Erbbaugrundstücksfaktor 1,0.

(3) Zur Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks wird zunächst die Summe aus

1. dem nach Absatz 4 über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks im Sinne des Absatzes 1 Satz 3 und
2. dem nach Absatz 5 über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzins

gebildet. Ein bei Ablauf des Erbbaurechts nicht zu entschädigender Wertanteil der Gebäude oder des Gebäudes nach § 193 Absatz 5 ist hinzuzurechnen.

(4) Der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks im Sinne des Absatzes 1 Satz 3 ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem sich aus der Anlage 26 ergebenden Abzinsungsfaktor abzuzinsen. Für die Abzinsung sind die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaugrundstücksfaktors im Sinne des Absatzes 2 Satz 2 zugrunde gelegt wurden. Soweit von den Gutachterausschüssen keine derartigen Zinssätze zur Verfügung stehen, gelten die Zinssätze nach § 193 Absatz 4 Satz 3. Liegt ein immerwährendes Erbbaurecht vor, ist der Abzinsungsfaktor 0.

(5) Der vertraglich vereinbarte jährliche Erbbauzins ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem sich aus Anlage 21 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Für die Kapitalisierung sind die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaugrundstücksfaktors im Sinne des Absatzes 2 Satz 2 zugrunde gelegt wurden. Soweit von den Gutachterausschüssen keine derartigen Zinssätze zur Verfügung stehen, gelten die Zinssätze nach § 193 Absatz 4 Satz 3. Liegt ein immerwährendes Erbbaurecht vor, entspricht der Vervielfältiger dem Kehrwert des nach Satz 2 oder 3 anzuwendenden Zinssatzes.

Fußnote

(+++ § 194: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 195 Gebäude auf fremdem Grund und Boden

(1) In Fällen von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind die Werte für die wirtschaftliche Einheit des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden (Absätze 2 bis 4) und die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks (Absätze 5 bis 7) gesondert zu ermitteln. Die ermittelten Grundbesitzwerte dürfen nicht weniger als 0 Euro betragen.

(2) Der Wert des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des Grundstücks, der nach den §§ 179, 182 bis 196 festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Nutzungsrecht nicht bestünde, abzüglich des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks nach § 179 und

2. der nach Absatz 3 über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelt.

Ein bei Ablauf des Nutzungsrechts nicht zu entschädigender Wertanteil der Gebäude oder des Gebäudes nach Absatz 4 ist abzuziehen.

(3) Der Unterschiedsbetrag aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelt ist über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts mit dem sich aus der Anlage 21 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Für die Kapitalisierung sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Liegenschaftszinssätze nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3 zugrunde zu legen. Soweit von den Gutachterausschüssen keine derartigen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen, gelten die Zinssätze nach § 193 Absatz 4 Satz 3 entsprechend. Der angemessene Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks ergibt sich durch Anwendung des Zinssatzes nach Satz 2 oder 3 auf den Bodenwert nach § 179. Liegt ein immerwährendes Nutzungsrecht vor, entspricht der Vervielfältiger dem Kehrwert des nach Satz 2 oder 3 anzuwendenden Zinssatzes.

(4) Zur Ermittlung des bei Ablauf des Nutzungsrechts nicht zu entschädigenden Wertanteils der Gebäude oder des Gebäudes im Sinne des Absatzes 2 Satz 2 ist auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Nutzungsrechts die Differenz aus dem Wert des unbelasteten Grundstücks nach den §§ 179, 182 bis 196 und dem Bodenwert nach § 179 zu ermitteln. Hierbei ist die Restnutzungsdauer des Gebäudes bei Ablauf des Nutzungsrechts zugrunde zu legen. Die so ermittelte Differenz ist über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts nach Maßgabe der Anlage 26 auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Für die Abzinsung sind die Liegenschaftszinssätze im Sinne des Absatzes 3 Satz 2 oder 3 anzuwenden. Liegt ein immerwährendes Nutzungsrecht vor, ist der Abzinsungsfaktor 0. Die auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Differenz ist mit dem nicht zu entschädigenden Wertanteil der jeweiligen Gebäude zu multiplizieren. Ist der Nutzer verpflichtet, das Gebäude bei Ablauf des Nutzungsrechts zu beseitigen, ergibt sich kein Wertanteil des Gebäudes.

(5) Der Wert des mit dem Nutzungsrecht belasteten Grundstücks wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem nach Absatz 6 über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts abgezinsten Wert des Grundstücks, der nach § 179 festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Nutzungsrecht nicht bestünde, und
2. dem nach Absatz 7 über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts kapitalisierten vertraglich vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelt.

Ein bei Ablauf des Nutzungsrechts nicht zu entschädigender Wertanteil der Gebäude oder des Gebäudes im Sinne des Absatzes 4 ist hinzuzurechnen.

(6) Der Wert des unbelasteten Grundstücks nach § 179 ist über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts mit dem sich aus der Anlage 26 ergebenden Abzinsungsfaktor abzuzinsen. Für die Abzinsung sind die Zinssätze nach Absatz 3 Satz 2 oder 3 zugrunde zu legen. Liegt ein immerwährendes Nutzungsrecht vor, ist der Abzinsungsfaktor 0.

(7) Das vertraglich vereinbarte jährliche Nutzungsentgelt ist über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts mit dem sich aus der Anlage 21 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Für die Kapitalisierung sind die Zinssätze nach Absatz 3 Satz 2 oder 3 zugrunde zu legen. Liegt ein immerwährendes Nutzungsrecht vor, entspricht der Vervielfältiger dem Kehrwert des nach Absatz 3 Satz 2 oder 3 anzuwendenden Zinssatzes.

Fußnote

(+++ § 195: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§ 196 Grundstücke im Zustand der Bebauung

(1) Ein Grundstück im Zustand der Bebauung liegt vor, wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde und Gebäude und Gebäudeteile noch nicht bezugsfertig sind. Der Zustand der Bebauung beginnt mit den Abgrabungen oder der Einbringung von Baustoffen, die zur planmäßigen Errichtung des Gebäudes führen.

(2) Die Gebäude oder Gebäudeteile im Zustand der Bebauung sind mit den bereits am Bewertungsstichtag entstandenen Herstellungskosten dem Wert des bislang unbebauten oder bereits bebauten Grundstücks hinzuzurechnen.

§ 197 Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz

Gebäude, Teile von Gebäuden und Anlagen, die wegen der in § 1 des Zivilschutzgesetzes vom 25. März 1997 (BGBl. I S. 726), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2004 (BGBl. I S. 630) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden, bleiben bei der Ermittlung des Grundbesitzwerts außer Betracht.

V. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

§ 198 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

(1) Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179, 182 bis 196 ermittelte Wert, so ist dieser Wert anzusetzen. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften.

(2) Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, dienen.

(3) Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Bewertungsstichtag unverändert sind.

Fußnote

(+++ § 198: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

D. Nicht notierte Anteile an Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen

§ 199 Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens

(1) Ist der gemeine Wert von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft nach § 11 Abs. 2 Satz 2 unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten der Kapitalgesellschaft zu ermitteln, kann das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 200) angewendet werden, wenn dieses nicht zu offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen führt.

(2) Ist der gemeine Wert des Betriebsvermögens oder eines Anteils am Betriebsvermögen nach § 109 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 2 Satz 2 unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten des Gewerbebetriebs oder der Gesellschaft zu ermitteln, kann das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 200) angewendet werden, wenn dieses nicht zu offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen führt.

§ 200 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

(1) Zur Ermittlung des Ertragswerts ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 der zukünftig nachhaltig erzielbare Jahresertrag (§§ 201 und 202) mit dem Kapitalisierungsfaktor (§ 203) zu multiplizieren.

(2) Können Wirtschaftsgüter und mit diesen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Schulden aus dem zu bewertenden Unternehmen im Sinne des § 199 Abs. 1 oder 2 herausgelöst werden, ohne die eigentliche Unternehmenstätigkeit zu beeinträchtigen (nicht betriebsnotwendiges Vermögen), so werden diese Wirtschaftsgüter und Schulden neben dem Ertragswert mit dem eigenständig zu ermittelnden gemeinen Wert oder Anteil am gemeinen Wert angesetzt.

(3) Hält ein zu bewertendes Unternehmen im Sinne des § 199 Abs. 1 oder 2 Beteiligungen an anderen Gesellschaften, die nicht unter Absatz 2 fallen, so werden diese Beteiligungen neben dem Ertragswert mit dem eigenständig zu ermittelnden gemeinen Wert angesetzt.

(4) Innerhalb von zwei Jahren vor dem Bewertungsstichtag eingelegte Wirtschaftsgüter, die nicht unter die Absätze 2 und 3 fallen, und mit diesen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Schulden werden neben dem Ertragswert mit dem eigenständig zu ermittelnden gemeinen Wert angesetzt.

§ 201 Ermittlung des Jahresertrags

(1) Die Grundlage für die Bewertung bildet der zukünftig nachhaltig zu erzielende Jahresertrag. Für die Ermittlung dieses Jahresertrags bietet der in der Vergangenheit tatsächlich erzielte Durchschnittsertrag eine Beurteilungsgrundlage.

(2) Der Durchschnittsertrag ist regelmäßig aus den Betriebsergebnissen (§ 202) der letzten drei vor dem Bewertungsstichtag abgelaufenen Wirtschaftsjahre herzuleiten. Das gesamte Betriebsergebnis eines am Bewertungsstichtag noch nicht abgelaufenen Wirtschaftsjahres ist anstelle des drittletzten abgelaufenen Wirtschaftsjahres einzubeziehen, wenn es für die Herleitung des künftig zu erzielenden Jahresertrags von Bedeutung ist. Die Summe der Betriebsergebnisse ist durch drei zu dividieren und ergibt den Durchschnittsertrag. Das Ergebnis stellt den Jahresertrag dar.

(3) Hat sich im Dreijahreszeitraum der Charakter des Unternehmens nach dem Gesamtbild der Verhältnisse nachhaltig verändert oder ist das Unternehmen neu entstanden, ist von einem entsprechend verkürzten Ermittlungszeitraum auszugehen. Bei Unternehmen, die durch Umwandlung, durch Einbringung von Betrieben oder Teilbetrieben oder durch Umstrukturierungen entstanden sind, ist bei der Ermittlung des Durchschnittsertrags von den früheren Betriebsergebnissen des Gewerbebetriebs oder der Gesellschaft auszugehen. Soweit sich die Änderung der Rechtsform auf den Jahresertrag auswirkt, sind die früheren Betriebsergebnisse entsprechend zu korrigieren.

§ 202 Betriebsergebnis

(1) Zur Ermittlung des Betriebsergebnisses ist von dem Gewinn im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes auszugehen (Ausgangswert); dabei bleiben bei einem Anteil am Betriebsvermögen Ergebnisse aus den Sonderbilanzen und Ergänzungsbilanzen unberücksichtigt. Der Ausgangswert ist noch wie folgt zu korrigieren:

1. Hinzuzurechnen sind
 - a) Investitionsabzugsbeträge, Sonderabschreibungen oder erhöhte Absetzungen, Bewertungsabschläge, Zuführungen zu steuerfreien Rücklagen sowie Teilwertabschreibungen. Es sind nur die normalen Absetzungen für Abnutzung zu berücksichtigen. Diese sind nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bei gleichmäßiger Verteilung über die gesamte betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zu bemessen. Die normalen Absetzungen für Abnutzung sind auch dann anzusetzen, wenn für die Absetzungen in der Steuerbilanz vom Restwert auszugehen ist, der nach Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen oder erhöhten Absetzungen verblieben ist;
 - b) Absetzungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert oder auf firmenwertähnliche Wirtschaftsgüter;
 - c) einmalige Veräußerungsverluste sowie außerordentliche Aufwendungen;
 - d) im Gewinn nicht enthaltene Investitionszulagen, soweit in Zukunft mit weiteren zulagebegünstigten Investitionen in gleichem Umfang gerechnet werden kann;
 - e) der Ertragsteueraufwand (Körperschaftsteuer, Zuschlagsteuern und Gewerbesteuer);
 - f) Aufwendungen, die im Zusammenhang stehen mit Vermögen im Sinne des § 200 Abs. 2 und 4, und übernommene Verluste aus Beteiligungen im Sinne des § 200 Abs. 2 bis 4;
2. abzuziehen sind
 - a) gewinnerhöhende Auflösungsbeträge steuerfreier Rücklagen sowie Gewinne aus der Anwendung des § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 und Nr. 2 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes;
 - b) einmalige Veräußerungsgewinne sowie außerordentliche Erträge;
 - c) im Gewinn enthaltene Investitionszulagen, soweit in Zukunft nicht mit weiteren zulagebegünstigten Investitionen in gleichem Umfang gerechnet werden kann;
 - d) ein angemessener Unternehmerlohn, soweit in der bisherigen Ergebnisrechnung kein solcher berücksichtigt worden ist. Die Höhe des Unternehmerlohns wird nach der Vergütung bestimmt, die eine nicht beteiligte Geschäftsführung erhalten würde. Neben dem Unternehmerlohn kann auch fiktiver Lohnaufwand für bislang unentgeltlich tätige Familienangehörige des Eigentümers berücksichtigt werden;

- e) Erträge aus der Erstattung von Ertragsteuern (Körperschaftsteuer, Zuschlagsteuern und Gewerbesteuer);
 - f) Erträge, die im Zusammenhang stehen mit Vermögen im Sinne des § 200 Abs. 2 bis 4;
3. hinzuzurechnen oder abzuziehen sind auch sonstige wirtschaftlich nicht begründete Vermögensminderungen oder -erhöhungen mit Einfluss auf den zukünftig nachhaltig zu erzielenden Jahresertrag und mit gesellschaftsrechtlichem Bezug, soweit sie nicht nach den Nummern 1 und 2 berücksichtigt wurden.

(2) In den Fällen des § 4 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes ist vom Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben auszugehen. Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 gilt entsprechend.

(3) Zur Abgeltung des Ertragsteueraufwands ist ein positives Betriebsergebnis nach Absatz 1 oder Absatz 2 um 30 Prozent zu mindern.

§ 203 Kapitalisierungsfaktor

(1) Der in diesem Verfahren anzuwendende Kapitalisierungsfaktor beträgt 13,75.

(2) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates den Kapitalisierungsfaktor an die Entwicklung der Zinsstrukturdaten anzupassen.

Fußnote

(+++ § 203: Zur Anwendung vgl. § 265 Abs. 11 +++)

Siebenter Abschnitt

Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

A.

Allgemeines

§ 218 Vermögensarten

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

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 232),
2. Grundvermögen (§ 243).

Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Absatz 1 Nummer 2 werden dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet und sind wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten. Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Absatz 1 Nummer 1 werden dem Grundvermögen zugeordnet und sind wie Grundvermögen zu bewerten.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 219 Feststellung von Grundsteuerwerten

(1) Grundsteuerwerte werden für inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§§ 232 bis 234, 240) und für Grundstücke (§§ 243 und 244) gesondert festgestellt (§ 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung).

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

1. die Vermögensart und beim Grundvermögen auch über die Grundstücksart (§ 249) sowie
2. die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit und bei mehreren Beteiligten über die Höhe ihrer Anteile.

(3) Die Feststellungen nach den Absätzen 1 und 2 erfolgen nur, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte

(1) Die Grundsteuerwerte werden nach den Vorschriften dieses Abschnitts ermittelt. Bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte ist § 163 der Abgabenordnung nicht anzuwenden; hiervon unberührt bleiben Übergangsregelungen, die die oberste Finanzbehörde eines Landes im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der übrigen Länder trifft.

(2) Der niedrigere gemeine Wert ist als Grundsteuerwert anzusetzen, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der nach den Vorschriften dieses Abschnitts ermittelte Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt abweicht. Davon ist auszugehen, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt. § 198 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gilt entsprechend. Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über die zu bewertende wirtschaftliche Einheit dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert sind. Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind bei der Ermittlung des niedrigeren gemeinen Werts nur zu berücksichtigen, soweit sie nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhängen. Die §§ 227, 261 und 262 bleiben unberührt.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023

HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 221 Hauptfeststellung

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

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

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55), durch G v. 12.9.2024 HmbGVBl. 2024 S. 554 mWv 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2024 I Nr. 358) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 222 Fortschreibungen

(1) Der Grundsteuerwert wird neu festgestellt (Wertfortschreibung), wenn der in Euro ermittelte und auf volle 100 Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder unten um mehr als 15 000 Euro abweicht.

(2) Über die Art oder Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit (§ 219 Absatz 2) 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 Absatz 1 oder 2 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt. § 176 der Abgabenordnung über den Vertrauensschutz bei der Aufhebung und Änderung von Steuerbescheiden ist hierbei entsprechend anzuwenden. Satz 2 gilt nur für die Feststellungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines der in § 176 der Abgabenordnung genannten Gerichte liegen.

(4) Eine Fortschreibung ist vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die Voraussetzungen für sie vorliegen. Der Fortschreibung werden vorbehaltlich des § 227 die Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde gelegt. Fortschreibungszeitpunkt ist:

1. bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 3 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 223 Nachfeststellung

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

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

(2) Der Nachfeststellung werden vorbehaltlich des § 227 die Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachfeststellungszeitpunkt ist:

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts

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

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

(2) Aufhebungszeitpunkt ist:

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv

31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 225 Änderung von Feststellungsbescheiden

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

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 226 Nachholung einer Feststellung

(1) Ist die Feststellungsfrist (§ 181 der Abgabenordnung) abgelaufen, kann eine Fortschreibung (§ 222) oder Nachfeststellung (§ 223) 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 hiervon unberührt.

(2) Absatz 1 ist bei der Aufhebung des Grundsteuerwerts (§ 224) entsprechend anzuwenden.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen

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

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht

(1) Die Steuerpflichtigen haben Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt oder einen anderen Feststellungszeitpunkt abzugeben, wenn sie hierzu durch die Finanzbehörde aufgefordert werden (§ 149 Absatz 1 Satz 2 der Abgabenordnung). Fordert die Finanzbehörde zur Abgabe einer Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe der Erklärung zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung kann vom Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

(2) Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, sind auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres zusammengefasst anzuzeigen. Gleiches gilt, wenn das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist. Die Frist für die Abgabe dieser Anzeige beträgt drei Monate und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.

(3) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind abzugeben

1. von dem Steuerpflichtigen, dem die wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist,
2. bei einem Grundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist, vom Erbbauberechtigten unter Mitwirkung des Erbbauverpflichteten oder
3. bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden vom Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Eigentümers oder des wirtschaftlichen Eigentümers des Gebäudes.

(4) Die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 sind bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben.

(5) Die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die eigenhändig zu unterschreiben sind.

(6) Die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 sind nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch zu übermitteln. Auf Antrag kann die Finanzbehörde zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung über die amtlich bestimmte Schnittstelle verzichten. Für die Entscheidung über den Antrag gilt § 150 Absatz 8 der Abgabenordnung.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55), durch G v. 12.9.2024 HmbGVBl. 2024 S. 554 mWv 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2024 I Nr. 358) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

(1) Die Eigentümer von Grundbesitz haben der Finanzbehörde auf Anforderung alle Angaben zu machen, die sie für die Sammlung der Kauf-, Miet- und Pachtpreise braucht. Dabei haben sie zu versichern, dass sie die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht haben.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Die Grundbuchämter haben den für die Feststellung des Grundsteuerwerts zuständigen Finanzbehörden mitzuteilen:

1. die Eintragung eines neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten sowie bei einem anderen als einem rechtsgeschäftlichen Erwerb zusätzlich 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 des Satzes 1 Nummer 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 sollen 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.

(5) Die nach den Absätzen 3 oder 4 mitteilungspflichtige Stelle hat die betroffenen Personen 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.

(6) Die nach den Absätzen 3 oder 4 mitteilungspflichtigen Stellen übermitteln die Mitteilungen den Finanzbehörden nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle. Die Grundbuchämter und die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörden übermitteln die bei ihnen geführten Daten laufend, mindestens alle drei Monate. Das Bundesministerium der Finanzen legt im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder und den obersten Vermessungs- und Katasterbehörden der Länder die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung und deren Beginn in einem Schreiben fest. Dieses Schreiben ist im Bundesanzeiger und im Bundessteuerblatt zu veröffentlichen.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 230 Abrundung

Die ermittelten Grundsteuerwerte werden auf volle 100 Euro nach unten abgerundet.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen

(1) Für die Bewertung des inländischen nach diesem Abschnitt zu bewertenden Vermögens gelten die §§ 232 bis 262. Nach diesen Vorschriften sind auch die inländischen Teile einer wirtschaftlichen Einheit zu bewerten, die sich sowohl auf das Inland als auch auf das Ausland erstrecken.

(2) Die ausländischen Teile einer wirtschaftlichen Einheit unterliegen nicht der gesonderten Feststellung nach § 219.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 218 bis 231 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 232 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. Wird der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder werden Teile davon einem anderen Berechtigten zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie zur Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse überlassen, so 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 Bestand, der zur gesicherten Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

(4) Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören:

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, stehende und umlaufende Betriebsmittel), wenn die Tiere weder nach § 241 zur landwirtschaftlichen Nutzung noch nach § 242 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 sowie
4. Geldschulden und Pensionsverpflichtungen.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§ 233 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen

(1) Dienen im Umgriff einer Windenergieanlage Flächen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sind abweichend von § 232 Absatz 4 Nummer 1 die Standortflächen der Windenergieanlage und der dazugehörigen Betriebsvorrichtungen (abgegrenzte Standortfläche der Windenergieanlage) dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen.

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

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§ 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

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

1. die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen:
 - a) die landwirtschaftliche Nutzung,
 - b) die forstwirtschaftliche Nutzung,
 - c) die weinbauliche Nutzung,
 - d) die gärtnerische Nutzung,
 - aa) Nutzungsteil Gemüsebau,
 - bb) Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau,
 - cc) Nutzungsteil Obstbau,
 - dd) Nutzungsteil Baumschulen,
 - e) die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen,
2. die Nutzungsarten:
 - a) Abbauland,
 - b) Geringstland,
 - c) Unland,
 - d) Hofstelle,
3. die Nebenbetriebe.

(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, zum Beispiel Steinbrüche, Torfstiche, Sand-, Kies- und Lehmgruben.

(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 land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden.

(7) Als Nebenbetrieb gilt ein Betrieb, der dem Hauptbetrieb zu dienen bestimmt ist und nicht einen selbständigen gewerblichen Betrieb darstellt.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv

31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§ 234 Abs. 6 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§ 234 Abs. 6 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 235 Feststellungszeitpunkt

(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.

Fußnote

(+++ § 235: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§ 236 Bewertungsgrundsätze

(1) Der Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist 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 mit entlohnten fremden Arbeitskräften (Reinertrag). Er ermittelt sich aus dem Betriebseinkommen abzüglich des Lohnaufwands für die entlohnten Arbeitskräfte und des angemessenen Anteils 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.

(3) Der Reinertrag wird aus den Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes oder aus Erhebungen der Finanzverwaltung für jede gesetzliche Klassifizierung gesondert ermittelt. Bei der Ermittlung des jeweiligen Reinertrags ist zur Berücksichtigung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit ein Durchschnitt aus den letzten zehn vorliegenden Wirtschaftsjahren zu bilden, die vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt geendet haben.

(4) Der Ertragswert ist das 18,6fache der Summe der Reinerträge des Betriebs.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§ 237 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsarten und die Nebenbetriebe (§ 234 Absatz 1) mit ihrem jeweiligen Reinertrag nach den Absätzen 2 bis 8 zu bewerten. Mit dem Ansatz des jeweiligen Reinertrags sind auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende stehende und umlaufende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, abgegolten.

(2) Der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der 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 ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen gegendüblichen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 28. Die gegendüblichen Bewertungsfaktoren bestimmen sich nach den forstwirtschaftlichen Wuchsgebieten und deren Baumartenanteilen nach der zuletzt vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt durchgeführten Bundeswaldinventur (§ 41a des Bundeswaldgesetzes). Abweichend hiervon werden klassifizierte Eigentumsflächen mit katastermäßig nachgewiesenen Bewirtschaftungsbeschränkungen als Geringstland bewertet, wenn infolge der Bewirtschaftungsbeschränkungen eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung unterbleibt.

(4) Der Reinertrag der weinbaulichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der 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 zu ermitteln. Der Reinertrag eines Nutzungsteils ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 30. Abweichend hiervon wird der Nutzungsteil Gemüsebau wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet, wenn im Wechsel landwirtschaftliche und gärtnerische Erzeugnisse gewonnen werden und keine Bewässerungsmöglichkeiten bestehen.

(6) Der Reinertrag für die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ist für jede Nutzung nach § 242 gesondert zu ermitteln. Der Reinertrag einer übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor einschließlich des Zuschlags gemäß Anlage 31. Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt wurde, ist der Reinertrag der jeweiligen Nutzung durch Multiplikation der Bruttogrundflächen der nachhaltig genutzten Wirtschaftsgebäude mit dem Zwölffachen des Werts gemäß Anlage 31 und für den dazu gehörenden Grund und Boden nach Absatz 8 zu ermitteln; dies gilt unabhängig von einer gesetzlichen Klassifizierung als Hofstelle.

(7) Der Reinertrag für die Nutzungsarten Abbauand, Geringstland und Unland ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte der jeweiligen Nutzungsart. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 31.

(8) Der Reinertrag für die Hofflächen und die Nebenbetriebe ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der Flächenwert ist das Produkt aus der jeweils als Hofstelle gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 32.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§ 238 Zuschläge zum Reinertrag

(1) Ein Zuschlag zum Reinertrag einer Nutzung oder Nutzungsart ist vorzunehmen,

1. bei der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß Anlage 27, wenn der tatsächliche Tierbestand am maßgeblichen Bewertungsstichtag (§ 235) die in Anlage 27 genannte Grenze nachhaltig überschreitet,
2. bei der gärtnerischen Nutzung gemäß Anlage 30, wenn in einem Nutzungsteil Flächen unter Glas und Kunststoffen dem Betrieb zu dienen bestimmt sind. Zu den Flächen unter Glas und Kunststoffen gehören insbesondere mit Gewächshäusern, begehbaren Folientunneln, Foliengewächshäusern und anderen

Kulturräumen überbaute Bruttogrundflächen. Unerheblich ist, ob die Flächen unter Glas und Kunststoffen neben der Erzeugung auch zur Lagerung oder zum Vertrieb der Erzeugnisse zu dienen bestimmt sind,

3. bei der Nutzungsart Hofstelle gemäß Anlage 32 für die weinbauliche Nutzung und für Nebenbetriebe. Der Zuschlag ermittelt sich durch Multiplikation der Bruttogrundflächen der nachhaltig genutzten Wirtschaftsgebäude mit dem Zwölffachen des jeweiligen Bewertungsfaktors. Unerheblich ist, ob die Wirtschaftsgebäude neben der Erzeugung auch zur Lagerung oder zum Vertrieb der Erzeugnisse zu dienen bestimmt sind.

(2) Der Reinertrag einer Nutzung oder Nutzungsart ist um einen Zuschlag zu erhöhen, wenn die Eigentumsflächen des Betriebs zugleich der Stromerzeugung aus Windenergie dienen. Der Zuschlag ermittelt sich aus dem Produkt der abgegrenzten Standortfläche der Windenergieanlage und dem Bewertungsfaktor gemäß Anlage 33.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§ 239 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Die Summe der Reinerträge des Betriebs einschließlich der Zuschläge (§§ 237, 238) ist zur Ermittlung des Ertragswerts mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

(2) Die Summe der Reinerträge einschließlich der Zuschläge (§§ 237, 238) eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist für jede Gemeinde gesondert zu ermitteln, wenn sich die wirtschaftliche Einheit 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 des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§ 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland

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

(2) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für Kleingartenland und Dauerkleingartenland ist abweichend von § 237 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. § 237 Absatz 8 findet entsprechende Anwendung.

(4) Die Summe der Reinerträge nach den Absätzen 2 und 3 ist zur Ermittlung des Ertragswerts mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv

31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 241 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.

(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 den Anlagen 34 und 35 zu entnehmen.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv

31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

b)

Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 242 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.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

C.

Grundvermögen

I.

Allgemeines

§ 243 Begriff des Grundvermögens

(1) Zum Grundvermögen gehören, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 232 bis 242) handelt:

1. der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör,
2. das Erbbaurecht,
3. das Wohnungseigentum und das Teileigentum,
4. das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

(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.

(3) Einzubeziehen sind jedoch die Verstärkungen von Decken und die nicht ausschließlich zu einer Betriebsanlage gehörenden Stützen und sonstigen Bauteile wie Mauervorlagen und Verstrebungen.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 244 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 die wirtschaftliche Einheit Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit dem Grundstück genutzt wird. Das gilt nicht, wenn das gemeinschaftliche Grundvermögen nach den Anschauungen des Verkehrs als selbständige 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 sowie
4. jedes Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz

Gebäude, Gebäudeteile 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.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

II.

Unbebaute Grundstücke

§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke

(1) Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Nicht entscheidend für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ist die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde.

(2) Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können, so 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.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke

(1) Der Grundsteuerwert unbauter Grundstücke ermittelt sich regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 des Baugesetzbuchs). Soweit in den §§ 243 bis 262 sowie in den Anlagen 36 bis 43 nichts anderes bestimmt ist, werden Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks mit Ausnahme unterschiedlicher

1. Entwicklungszustände und
2. Arten der Nutzung bei überlagernden Bodenrichtwertzonen

nicht berücksichtigt.

(2) Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln.

(3) Wird von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Wert des unbebauten Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

III.

Bebaute Grundstücke

§ 248 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.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 249 Grundstücksarten

(1) Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind die folgenden Grundstücksarten zu unterscheiden:

1. Einfamilienhäuser,
2. Zweifamilienhäuser,
3. Mietwohngrundstücke,
4. Wohnungseigentum,
5. Teileigentum,
6. Geschäftsgrundstücke,
7. gemischt genutzte Grundstücke und
8. sonstige bebaute Grundstücke.

(2) Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die eine Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Einfamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche

zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(3) Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Zweifamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(4) Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

(5) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(6) 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.

(7) Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

(8) Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

(9) Sonstige bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke, die nicht unter die Absätze 2 bis 8 fallen.

(10) Eine Wohnung ist in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung der Räume muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Daneben ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche soll mindestens 20 Quadratmeter betragen.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke

(1) Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke ist nach dem Ertragswertverfahren (Absatz 2) oder dem Sachwertverfahren (Absatz 3) zu ermitteln.

(2) Im Ertragswertverfahren nach den §§ 252 bis 257 sind zu bewerten:

1. Einfamilienhäuser,
2. Zweifamilienhäuser,
3. Mietwohngrundstücke,
4. Wohnungseigentum.

(3) Im Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 sind zu bewerten:

1. Geschäftsgrundstücke,
2. gemischt genutzte Grundstücke,
3. Teileigentum,
4. sonstige bebaute Grundstücke.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 251 Mindestwert

Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als 75 Prozent des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre (§ 247). Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne des § 249 Absatz 2 und 3 ist bei der Ermittlung des Mindestwerts § 257 Absatz 1 Satz 2 anzuwenden.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ermittelt sich der Grundsteuerwert aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags nach § 253 (Barwert des Reinertrags) und des abgezinnten Bodenwerts nach § 257. Mit dem Grundsteuerwert sind die Werte für den Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

(1) Zur Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags ist vom Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 254) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 255).

(2) Der Reinertrag des Grundstücks ist mit dem sich aus Anlage 37 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz nach § 256 und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 38 ergibt, und dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt. Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von einer der Verlängerung entsprechenden Restnutzungsdauer auszugehen. Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die Restnutzungsdauer abweichend von den Sätzen 3 bis 5 auf den Unterschiedsbetrag zwischen der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt begrenzt.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 254 Rohertrag des Grundstücks

Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus den in Anlage 39 nach Land, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023

HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 255 Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten werden die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis berücksichtigt, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie ergeben sich aus den pauschalierten Erfahrungssätzen nach Anlage 40.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 256 Liegenschaftszinssätze

(1) Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke gelten die folgenden Zinssätze:

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

(2) Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne des § 249 Absatz 2 und 3 verringert sich der Zinssatz nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede vollen 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter den Betrag von 500 Euro je Quadratmeter übersteigt. Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter in Höhe von 1 500 Euro je Quadratmeter beträgt der Zinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser einheitlich 1,5 Prozent.

(3) Bei der Bewertung von Wohnungseigentum im Sinne des § 249 Absatz 5 verringert sich der Zinssatz nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede vollen 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter den Betrag von 2 000 Euro je Quadratmeter übersteigt. Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter in Höhe von 3 000 Euro je Quadratmeter beträgt der Zinssatz für Wohnungseigentum einheitlich 2 Prozent.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch

G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

(1) Zur Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts ist vom Bodenwert nach § 247 auszugehen. Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne des § 249 Absatz 2 und 3 sind zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 36 anzuwenden.

(2) Der Bodenwert nach Absatz 1 ist mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen nach Absatz 3 mit dem sich aus Anlage 41 ergebenden Abzinsungsfaktor abzuzinsen. Der jeweilige Abzinsungsfaktor bestimmt sich nach dem Liegenschaftszinssatz nach § 256 und der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach § 253 Absatz 2 Satz 3 bis 6.

(3) Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist ein Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der Gebäude nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 258 Bewertung im Sachwertverfahren

(1) Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 247.

(3) Die Summe aus Bodenwert (§ 247) und Gebäudesachwert (§ 259) ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Dieser ist zur Ermittlung des Grundsteuerwerts im Sachwertverfahren mit der Wertzahl nach § 260 zu multiplizieren. Mit dem Grundsteuerwert sind die Werte für den Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts

(1) Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts ist von den Normalherstellungskosten des Gebäudes in Anlage 42 auszugehen.

(2) Der Gebäudenormalherstellungswert ergibt sich durch Multiplikation der jeweiligen nach Absatz 3 an den Hauptfeststellungszeitpunkt angepassten Normalherstellungskosten mit der Brutto-Grundfläche des Gebäudes.

(3) Die Anpassung der Normalherstellungskosten erfolgt anhand der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes. Dabei ist auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft abzustellen, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils für das Vierteljahr vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt hat. Diese Preisindizes sind für alle Bewertungsstichtage des folgenden Hauptfeststellungszeitraums anzuwenden. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht die maßgebenden Baupreisindizes im Bundessteuerblatt.

(4) Vom Gebäudenormalherstellungswert ist eine Alterswertminderung abzuziehen. Die Alterswertminderung ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudenormalherstellungswerts mit dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 38. Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von einem der Verlängerung entsprechenden späteren Baujahr auszugehen. Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist mit mindestens 30 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts anzusetzen. Bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die Alterswertminderung abweichend von den Sätzen 2 bis 4 auf das Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer begrenzt.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 260 Wertzahlen

Zur Ermittlung des Grundsteuerwerts ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks im Sinne des § 258 Absatz 3 mit der sich aus Anlage 43 ergebenden Wertzahl zu multiplizieren.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

IV. Sonderfälle

§ 261 Erbbaurecht

Bei Erbbaurechten ist für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück ein Gesamtwert nach den §§ 243 bis 260 zu ermitteln, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Der ermittelte Wert ist dem Erbbauberechtigten zuzurechnen. Für Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist für den Grund und Boden sowie für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden ein Gesamtwert nach den §§ 243 bis 260 zu ermitteln. Der ermittelte Wert ist dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg - Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen - Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg - Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

V. Ermächtigungen

§ 263 Ermächtigungen

(1) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die folgenden Anlagen zu ändern:

1. die Anlagen 27 bis 33 durch Anpassung der darin aufgeführten Bewertungsfaktoren und Zuschläge zum Reinertrag an die Ergebnisse der Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes oder an die Erhebungen der Finanzverwaltung zum nächsten Feststellungszeitpunkt,

2. im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft die Anlagen 34 und 35 durch Anpassung des darin aufgeführten Umrechnungsschlüssels und der Gruppen der Zweige eines Tierbestands an geänderte wirtschaftliche oder technische Entwicklungen und
3. die Anlagen 36 bis 43 durch Anpassung der darin aufgeführten Bewertungsfaktoren des Ertrags- und Sachwertverfahrens an geänderte wirtschaftliche oder technische Verhältnisse.

In der jeweiligen Rechtsverordnung kann das Bundesministerium der Finanzen zur Sicherstellung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung, insbesondere zur Sicherstellung einer relations- und realitätsgerechten Abbildung der Grundsteuerwerte, anordnen, dass ab dem nächsten Feststellungszeitpunkt Grundsteuerwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der geänderten Wertverhältnisse durch Anwendung der jeweils angepassten Anlagen 27 bis 43 festgestellt werden.

(2) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe zur Ermittlung der Zu- und Abschläge nach § 254 in Verbindung mit Anlage 39 Teil II auf der Grundlage der Einordnung nach § 12 des Wohngeldgesetzes in Verbindung mit § 1 Absatz 3 und der Anlage der Wohngeldverordnung für steuerliche Zwecke herzuleiten und den dafür maßgeblichen Gebietsstand festzulegen.

Fußnote

§§ 218 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§§ 243 bis 263 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

Dritter Teil Schlussbestimmungen

§ 264 Bekanntmachung

Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, den Wortlaut dieses Gesetzes und der zu diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen in der jeweils geltenden Fassung satzweise nummeriert bekannt zu machen.

§ 265 Anwendungsvorschriften

(1) Dieses Gesetz in der Fassung des Artikels 7 des Gesetzes vom 1. November 2011 (BGBl. I S. 2131) ist auf Bewertungsstichtage nach dem 30. Juni 2011 anzuwenden.

(2) Soweit die §§ 40, 41, 44, 55 und 125 Beträge in Deutscher Mark enthalten, gelten diese nach dem 31. Dezember 2001 als Berechnungsgrößen fort.

(3) § 145 Absatz 3 Satz 1 und 4, § 166 Absatz 2 Nummer 1, § 179 Satz 4 und § 192 Satz 2 in der Fassung des Artikels 10 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592) sind auf Bewertungsstichtage nach dem 13. Dezember 2011 anzuwenden.

(4) Anlage 1, Anlage 19 und Teil II der Anlage 24 in der Fassung des Artikels 10 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592) sind auf Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2011 anzuwenden.

(5) § 11 Absatz 4 in der Fassung des Artikels 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2013 (BGBl. I S. 4318) ist auf Bewertungsstichtage ab dem 22. Juli 2013 anzuwenden.

(6) § 48a in der Fassung des Artikels 20 des Gesetzes vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1809) ist auf Bewertungsstichtage ab dem 1. Januar 2014 anzuwenden.

(7) § 26 in der Fassung des Artikels 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (BGBl. I S. 1042) ist auf Bewertungsstichtage ab dem 1. August 2001 anzuwenden, soweit Feststellungsbescheide noch nicht bestandskräftig sind.

(8) § 97 Absatz 1b Satz 4 in der am 6. November 2015 geltenden Fassung ist auf Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2015 anzuwenden.

(9) § 154 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Satz 2 in der am 6. November 2015 geltenden Fassung ist auf Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2015 anzuwenden.

(10) Die §§ 190, 195 Absatz 2 Satz 4 und 5 sowie die Anlagen 22, 24 und 25 in der am 6. November 2015 geltenden Fassung sind auf Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2015 anzuwenden.

(11) § 203 in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) ist auf Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2015 anzuwenden.

(12) § 177 Absatz 1 und 2, § 179 Satz 3, § 183 Absatz 2 Satz 3, § 187 Absatz 2 Satz 2 und 3, § 188 Absatz 2 Satz 1, § 191 Absatz 1 Satz 2, § 193 Absatz 4 Satz 1 und § 198 Absatz 1 bis 3 in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931) sind auf Bewertungsstichtage nach dem 22. Juli 2021 anzuwenden.

(13) Bis zu dem nach § 153 Absatz 4 Satz 3 jeweils festgelegten Beginn der elektronischen Übermittlung ist § 153 Absatz 2 und 4 in der bis zum 20. Dezember 2022 gültigen Fassung weiter anzuwenden.

(14) § 177 Absatz 2, 3 und 4, § 181 Absatz 9, § 183 Absatz 2 Satz 3, § 184 Absatz 3 und 4, § 185 Absatz 3 Satz 4 bis 7, § 187 Absatz 2 und 3, § 188 Absatz 1 und 2, § 189 Absatz 1 und 4, die §§ 190, 191, 193, 194 und 195 sowie die Anlagen 21, 22, 23, 24 und 25 in der Fassung des Artikels 19 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) sind auf Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2022 anzuwenden.

(15) § 158 Absatz 2 Satz 3 und 4 in der Fassung des Artikels 35 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) sind auf Bewertungsstichtage nach dem 6. Dezember 2024 anzuwenden.

(16) Die Anlagen 21, 23 und 26 in der Fassung des Artikels 35 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) sind auf Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2024 anzuwenden.

§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils

(1) Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte nach § 221 wird auf den 1. Januar 2022 für die Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 durchgeführt.

(2) Für die Anwendung des § 219 Absatz 3 bei der Hauptfeststellung nach Absatz 1 ist zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte für die Besteuerung nach dem Grundsteuergesetz in der am 1. Januar 2022 geltenden Fassung von Bedeutung sind. Die Steuerbefreiungen des Grundsteuergesetzes in der am 1. Januar 2022 gültigen Fassung sind bei der Hauptfeststellung nach Absatz 1 zu beachten. Bei Artfortschreibungen und Zurechnungsfortschreibungen nach § 222 Absatz 2 ist von der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 bis zum 1. Januar 2025 zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte nach dem Grundsteuergesetz in der jeweils geltenden Fassung von Bedeutung sind.

(3) Werden der Finanzbehörde durch eine Erklärung im Sinne des § 228 auf den 1. Januar 2022 für die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder eines Grundstücks vor dem 1. Januar 2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse erstmals bekannt, sind diese bei Fortschreibungen nach § 22 und Nachfeststellungen nach § 23 auf Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2022 nicht zu berücksichtigen.

(4) Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide, Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden, werden kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben, soweit sie auf den §§ 19 bis 23, 27, 76, 79 Absatz 5, § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118) beruhen. Gleiches gilt für Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide, Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden, soweit sie auf den §§ 33, 34, 125, 129 des Bewertungsgesetzes in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) und § 42 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist, beruhen. Für die Bewertung des

inländischen Grundbesitzes (§ 19 Absatz 1 in der Fassung vom 31. Dezember 2024) für Zwecke der Grundsteuer bis einschließlich zum Kalenderjahr 2024 ist das Bewertungsgesetz in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist, weiter anzuwenden.

(5) Bestehende wirtschaftliche Einheiten, die für Zwecke der Einheitsbewertung unter Anwendung der §§ 26 oder 34 Absatz 4 bis 6 in der bis zum 31. Dezember 2024 gültigen Fassung gebildet wurden, können weiterhin für Zwecke der Feststellung von Grundsteuerwerten nach den Regelungen des Siebenten Abschnitts zugrunde gelegt werden.

Fußnote

§ 266 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Baden-Württemberg – Abweichung durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) v. 4.11.2020 GBl. BW 2020, S. 974 mWv 14.11.2020 (vgl. BGBl. I 2020, 2565); dieses geändert durch G v. 22.12.2021 GBl. BW 2021, S. 1029 mWv 31.12.2021 (vgl. BGBl. I 2022, 30) u. durch G v. 13.6.2023 GBl. BW 2023, S. 170 mWv 17.6.2023 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 161)

§ 266 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Niedersachsen – Abweichung durch Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) v. 7.7.2021 Nds. GVBl. 2021 S. 502 mWv 14.7.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 3087); dieses geändert durch G v. 20.5.2022 Nds. GVBl. 2022 S. 314 mWv 1.1.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 797)

§ 266 idF d. G v. 26.11.2019 I 1794: Hamburg – Abweichung durch Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) v. 24.8.2021 HmbGVBl. 2021 S. 600 mWv 1.9.2021 (vgl. BGBl. I 2021, 4528); dieses geändert durch G v. 22.6.2022 HmbGVBl. 2022 S. 399 mWv 1.1.2022 u. 23.6.2022 (vgl. BGBl. I 2022, 1075), durch G v. 24.1.2023 HmbGVBl. 2023 S. 66 mWv 21.12.2022 (vgl. BGBl. 2023 I Nr. 55) u. durch G v. 19.12.2024 HmbGVBl. 2024 S. 720 mWv 6.12.2024 u. 1.1.2025 (vgl. BGBl. 2025 I Nr. 17)

Anlage 1 bis 8 (weggefallen)

Anlage 9 (weggefallen)

Anlage 9a (zu § 13)

Kapitalwert einer wiederkehrenden, zeitlich beschränkten Nutzung oder Leistung im Jahresbetrag von einem Euro

(Fundstelle: BGBl. I 1992, 1860 u. 1861;
bezüglich der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

Der Kapitalwert ist unter Berücksichtigung von Zwischenzinsen und Zinseszinsen mit 5,5 Prozent errechnet worden. Er ist der Mittelwert zwischen dem Kapitalwert für jährlich vorschüssige und jährlich nachschüssige Zahlungsweise.

Laufzeit in Jahren	Kapitalwert
1	0,974
2	1,897
3	2,772
4	3,602
5	4,388
6	5,133
7	5,839
8	6,509
9	7,143
10	7,745
11	8,315

12	8,856
13	9,368
14	9,853
15	10,314
16	10,750
17	11,163
18	11,555
19	11,927
20	12,279
21	12,613
22	12,929
23	13,229
24	13,513
25	13,783
26	14,038
27	14,280
28	14,510
29	14,727
30	14,933
31	15,129
32	15,314
33	15,490
34	15,656
35	15,814
36	15,963
37	16,105
38	16,239
39	16,367
40	16,487
41	16,602
42	16,710
43	16,813
44	16,910
45	17,003

46	17,090
47	17,173
48	17,252
49	17,326
50	17,397
51	17,464
52	17,528
53	17,588
54	17,645
55	17,699
56	17,750
57	17,799
58	17,845
59	17,888
60	17,930
61	17,969
62	18,006
63	18,041
64	18,075
65	18,106
66	18,136
67	18,165
68	18,192
69	18,217
70	18,242
71	18,264
72	18,286
73	18,307
74	18,326
75	18,345
76	18,362
77	18,379
78	18,395
79	18,410
80	18,424

81	18,437
82	18,450
83	18,462
84	18,474
85	18,485
86	18,495
87	18,505
88	18,514
89	18,523
90	18,531
91	18,539
92	18,546
93	18,553
94	18,560
95	18,566
96	18,572
97	18,578
98	18,583
99	18,589
100	18,593
101	18,598
mehr als 101	18,600

Fußnote

(+++ Anlage 9a F. 1993-09-13: Zur erstmaligen Anwendung vgl. § 124 Abs. 7 F. ab 1993-09-13 +++)

Anlagen 10 bis 13 (weggefallen)

**Anlage 14 (zu § 163 Abs. 3, § 164 Abs. 2 und 4)
Landwirtschaftliche Nutzung**

(Fundstelle: BGBl. I 2008, 3043 - 3059)

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
Schleswig- Holstein	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-428	240	129

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-19	286	90
		Großbetriebe über 100 EGE	124	338	78
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-572	161	241
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-98	201	238
		Großbetriebe über 100 EGE	143	235	203
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-535	122	160
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-143	162	142
		Großbetriebe über 100 EGE	73	250	152
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-917	338	343
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-124	388	358
		Großbetriebe über 100 EGE	224	389	313
	Pflanzenbau-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-586	201	161
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-169	245	150
		Großbetriebe über 100 EGE	77	301	148
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-833	214	188
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-253	263	222
		Großbetriebe über 100 EGE	66	348	238
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-648	202	169
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-136	243	172
		Großbetriebe über 100 EGE	68	302	153
	Braunschweig	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-456	226
Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE			-20	270	84

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	116	318	72
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-564	164	244
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-96	203	241
		Großbetriebe über 100 EGE	144	238	205
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-532	122	161
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-143	162	143
		Großbetriebe über 100 EGE	73	250	152
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 001	312	315
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-136	354	326
		Großbetriebe über 100 EGE	206	359	287
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-617	190	153
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-176	234	144
		Großbetriebe über 100 EGE	74	288	141
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-868	205	180
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-268	249	209
		Großbetriebe über 100 EGE	62	330	224
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-687	190	160
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-146	227	160
		Großbetriebe über 100 EGE	64	281	142
Hannover	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-461	224	119
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	268	83
		Großbetriebe über 100 EGE	114	315	71

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-565	163	244
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-97	203	240
		Großbetriebe über 100 EGE	144	237	205
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-534	122	160
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-143	161	142
		Großbetriebe über 100 EGE	73	249	152
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 006	310	313
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-137	352	325
		Großbetriebe über 100 EGE	205	357	286
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-622	189	152
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-178	234	143
		Großbetriebe über 100 EGE	73	286	140
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-872	204	179
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-269	248	208
		Großbetriebe über 100 EGE	62	328	223
Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-691	189	159	
	Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-147	226	159	
	Großbetriebe über 100 EGE	63	279	141	
Lüneburg	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-478	216	115
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	258	80
		Großbetriebe über 100 EGE	110	304	69
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-578	160	238

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-99	198	234
		Großbetriebe über 100 EGE	140	231	199
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-536	121	160
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-145	160	141
		Großbetriebe über 100 EGE	72	245	150
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 011	309	311
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-138	350	323
		Großbetriebe über 100 EGE	204	355	284
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-632	186	149
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-181	230	140
		Großbetriebe über 100 EGE	72	281	138
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-880	202	178
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-272	246	206
		Großbetriebe über 100 EGE	61	325	221
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-699	187	157
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-149	222	156
		Großbetriebe über 100 EGE	62	275	139
	Weser-Ems	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-476	217
Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE			-21	261	81
Großbetriebe über 100 EGE			113	315	71
Milchvieh		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-577	160	239
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-99	198	235

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	140	232	200
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-540	120	158
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-145	159	140
		Großbetriebe über 100 EGE	72	245	149
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-966	323	326
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-131	367	339
		Großbetriebe über 100 EGE	213	372	298
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-622	190	152
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-178	233	143
		Großbetriebe über 100 EGE	74	288	142
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-862	207	181
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-264	253	213
		Großbetriebe über 100 EGE	63	335	228
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-684	192	160
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-144	230	162
		Großbetriebe über 100 EGE	64	286	144
Düsseldorf	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-443	233	124
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-20	281	87
		Großbetriebe über 100 EGE	123	338	77
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-548	169	251
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-94	209	247
		Großbetriebe über 100 EGE	147	244	210

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-492	132	174
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-131	176	155
		Großbetriebe über 100 EGE	79	268	165
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-964	323	327
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-131	368	340
		Großbetriebe über 100 EGE	214	373	299
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-593	198	159
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-171	242	148
		Großbetriebe über 100 EGE	77	301	149
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-824	215	190
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-256	261	219
		Großbetriebe über 100 EGE	65	345	235
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-658	199	167
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-140	237	167
		Großbetriebe über 100 EGE	66	294	149
Köln	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-432	239	127
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-19	288	90
		Großbetriebe über 100 EGE	127	348	80
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-566	163	243
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-97	202	239
		Großbetriebe über 100 EGE	142	235	203
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-493	132	174

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-132	174	154
		Großbetriebe über 100 EGE	78	264	163
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-962	324	327
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-131	369	340
		Großbetriebe über 100 EGE	215	374	300
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-586	200	161
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-169	244	150
		Großbetriebe über 100 EGE	79	305	151
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-829	214	189
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-257	259	218
		Großbetriebe über 100 EGE	65	343	234
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-655	200	167
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-139	238	168
		Großbetriebe über 100 EGE	67	296	149
	Münster	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-460	223
Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE			-21	264	83
Großbetriebe über 100 EGE			113	309	70
Milchvieh		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-554	167	249
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-95	206	244
		Großbetriebe über 100 EGE	145	240	207
Sonstiger Futterbau		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-493	132	174
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-132	174	154

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	79	265	163
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 014	308	310
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-138	349	322
		Großbetriebe über 100 EGE	203	354	284
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-613	191	154
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-177	234	143
		Großbetriebe über 100 EGE	73	285	139
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-848	208	184
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-266	251	211
		Großbetriebe über 100 EGE	62	332	226
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-680	192	161
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-147	225	159
		Großbetriebe über 100 EGE	63	278	141
Detmold	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-450	229	122
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-20	274	85
		Großbetriebe über 100 EGE	117	321	73
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-552	167	250
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-95	207	245
		Großbetriebe über 100 EGE	146	241	208
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-493	132	174
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-132	174	154
		Großbetriebe über 100 EGE	79	265	164

1	2	3	4	5	6	
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF	
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 014	308	311	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-138	349	322	
		Großbetriebe über 100 EGE	204	355	284	
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-607	192	155	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-175	237	145	
		Großbetriebe über 100 EGE	74	290	142	
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-847	209	185	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-265	252	211	
		Großbetriebe über 100 EGE	62	333	226	
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-677	193	162	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-146	227	160	
		Großbetriebe über 100 EGE	64	281	143	
	Arnsberg	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-439	235	126
			Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-20	282	88
			Großbetriebe über 100 EGE	121	332	76
Milchvieh		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-564	164	244	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-97	202	240	
		Großbetriebe über 100 EGE	143	235	204	
Sonstiger Futterbau		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-493	132	174	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-132	174	154	
		Großbetriebe über 100 EGE	78	263	163	
Veredlung		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 013	308	311	

1	2	3	4	5	6	
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-138	349	322	
		Großbetriebe über 100 EGE	204	355	284	
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-601	194	157	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-173	239	147	
		Großbetriebe über 100 EGE	75	294	144	
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-850	208	184	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-266	251	210	
		Großbetriebe über 100 EGE	62	331	226	
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-674	194	163	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-145	228	161	
		Großbetriebe über 100 EGE	64	283	143	
	Darmstadt	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-485	215	114
			Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	261	80
			Großbetriebe über 100 EGE	113	318	71
		Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-607	152	227
Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE			-105	187	222	
Großbetriebe über 100 EGE			132	218	188	
Sonstiger Futterbau		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-537	121	159	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-146	158	139	
		Großbetriebe über 100 EGE	71	242	148	
Veredlung		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-926	336	340	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-125	385	355	

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	223	387	310
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-617	193	153
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-177	236	144
		Großbetriebe über 100 EGE	75	292	144
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-850	210	184
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-257	258	218
		Großbetriebe über 100 EGE	64	342	233
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-672	196	163
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-141	236	166
		Großbetriebe über 100 EGE	65	293	146
Gießen	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-492	212	112
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-22	256	78
		Großbetriebe über 100 EGE	106	301	66
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-591	156	233
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-102	193	228
		Großbetriebe über 100 EGE	136	225	194
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-535	122	160
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-145	159	141
		Großbetriebe über 100 EGE	72	245	150
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-929	335	339
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-125	384	354
		Großbetriebe über 100 EGE	221	384	309

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-624	191	151
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-179	234	142
		Großbetriebe über 100 EGE	72	286	138
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-846	211	185
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-256	260	219
		Großbetriebe über 100 EGE	64	343	234
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-673	196	163
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-142	235	165
		Großbetriebe über 100 EGE	65	290	145
Kassel	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-488	213	113
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-22	256	79
		Großbetriebe über 100 EGE	108	304	67
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-584	158	236
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-100	195	231
		Großbetriebe über 100 EGE	138	228	197
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-534	122	160
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-144	160	141
		Großbetriebe über 100 EGE	72	247	151
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-928	335	339
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-125	385	355
		Großbetriebe über 100 EGE	222	385	309
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-621	192	152

1	2	3	4	5	6	
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-178	235	142	
		Großbetriebe über 100 EGE	73	287	139	
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-843	212	185	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-255	260	219	
		Großbetriebe über 100 EGE	65	344	235	
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-671	196	163	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-141	236	165	
		Großbetriebe über 100 EGE	65	291	146	
	Rheinland-Pfalz	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-501	208	110
			Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-22	253	77
			Großbetriebe über 100 EGE	109	306	68
		Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-588	157	234
Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE			-101	194	229	
Großbetriebe über 100 EGE			136	226	195	
Sonstiger Futterbau		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-535	122	160	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-145	159	141	
		Großbetriebe über 100 EGE	72	244	149	
Veredlung		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 003	311	314	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-136	356	328	
		Großbetriebe über 100 EGE	206	357	287	
Pflanzenbau-Verbund		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-641	185	147	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-182	229	139	

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	72	282	138
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-879	203	178
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-269	247	208
		Großbetriebe über 100 EGE	61	326	222
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-703	187	156
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-148	224	157
		Großbetriebe über 100 EGE	62	277	139
Stuttgart	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-481	216	115
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	261	80
		Großbetriebe über 100 EGE	107	302	67
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-567	163	243
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-98	201	238
		Großbetriebe über 100 EGE	141	233	202
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-501	130	171
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-135	171	151
		Großbetriebe über 100 EGE	77	259	160
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 017	306	309
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-138	350	323
		Großbetriebe über 100 EGE	203	352	282
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-628	187	150
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-180	232	141
		Großbetriebe über 100 EGE	71	282	136

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-858	206	182
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-267	250	210
		Großbetriebe über 100 EGE	62	329	224
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-690	190	159
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-148	224	158
		Großbetriebe über 100 EGE	62	276	139
Karlsruhe	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-500	208	110
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-22	250	77
		Großbetriebe über 100 EGE	103	290	64
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-577	160	239
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-100	197	233
		Großbetriebe über 100 EGE	138	229	197
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-503	129	170
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-136	169	150
		Großbetriebe über 100 EGE	76	256	158
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 020	306	309
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-138	349	322
		Großbetriebe über 100 EGE	202	351	282
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-638	185	148
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-183	228	138
		Großbetriebe über 100 EGE	69	276	133
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-864	205	181

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-268	248	209
		Großbetriebe über 100 EGE	61	326	222
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-697	188	157
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-150	222	156
		Großbetriebe über 100 EGE	61	272	137
Freiburg	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-499	208	110
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-22	251	77
		Großbetriebe über 100 EGE	105	295	65
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-586	157	235
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-101	193	229
		Großbetriebe über 100 EGE	136	224	193
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-503	129	170
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-136	168	149
		Großbetriebe über 100 EGE	76	255	157
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 020	306	309
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-138	349	322
		Großbetriebe über 100 EGE	202	351	282
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-637	185	148
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-183	229	138
		Großbetriebe über 100 EGE	70	278	135
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-867	204	180
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-269	247	208

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	61	325	222
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-698	188	157
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-150	222	155
		Großbetriebe über 100 EGE	61	273	137
Tübingen	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-484	215	114
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-22	258	79
		Großbetriebe über 100 EGE	106	298	66
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-559	165	246
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-96	204	241
		Großbetriebe über 100 EGE	144	237	205
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-499	130	172
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-134	172	152
		Großbetriebe über 100 EGE	77	261	161
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-1 018	306	309
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-138	350	323
		Großbetriebe über 100 EGE	202	352	282
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-630	187	150
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-181	232	140
		Großbetriebe über 100 EGE	70	280	135
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-855	207	183
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-266	251	211
		Großbetriebe über 100 EGE	62	330	225

1	2	3	4	5	6	
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF	
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-690	190	159	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-148	224	157	
		Großbetriebe über 100 EGE	62	276	139	
Oberbayern	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-476	220	116	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	268	81	
		Großbetriebe über 100 EGE	109	312	68	
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-556	166	248	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-96	205	243	
		Großbetriebe über 100 EGE	144	239	206	
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-493	132	174	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-132	174	154	
		Großbetriebe über 100 EGE	79	266	164	
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-942	330	334	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-127	379	350	
		Großbetriebe über 100 EGE	219	380	305	
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-610	194	155	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-176	240	144	
		Großbetriebe über 100 EGE	73	292	140	
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-819	217	191	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-251	265	223	
		Großbetriebe über 100 EGE	66	349	238	
		Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-660	200	166

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-140	238	167
		Großbetriebe über 100 EGE	66	293	147
Niederbayern	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-468	224	118
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	273	83
		Großbetriebe über 100 EGE	112	320	70
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-564	163	244
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-97	202	239
		Großbetriebe über 100 EGE	142	235	203
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-493	132	174
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-132	174	154
		Großbetriebe über 100 EGE	78	265	163
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-941	330	334
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-127	380	350
		Großbetriebe über 100 EGE	219	380	305
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-606	195	156
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-174	241	146
		Großbetriebe über 100 EGE	74	295	142
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-821	216	191
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-252	264	223
		Großbetriebe über 100 EGE	65	348	237
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-658	200	167
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-139	239	168

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	66	295	148
Oberpfalz	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-484	217	114
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	265	80
		Großbetriebe über 100 EGE	108	309	67
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-563	164	245
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-97	202	239
		Großbetriebe über 100 EGE	142	235	203
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-495	131	173
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-133	173	153
		Großbetriebe über 100 EGE	78	264	163
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-944	330	334
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-127	379	349
		Großbetriebe über 100 EGE	218	379	304
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-615	193	153
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-177	238	143
		Großbetriebe über 100 EGE	73	291	140
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-823	216	190
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-252	264	222
		Großbetriebe über 100 EGE	65	347	237
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-664	199	165
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-141	237	166
		Großbetriebe über 100 EGE	65	292	146

1	2	3	4	5	6	
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF	
Oberfranken	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-519	201	106	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-23	242	74	
		Großbetriebe über 100 EGE	100	286	63	
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-556	166	248	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-96	205	242	
		Großbetriebe über 100 EGE	144	238	205	
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-496	131	172	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-133	173	153	
		Großbetriebe über 100 EGE	78	264	162	
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-947	329	332	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-128	377	348	
		Großbetriebe über 100 EGE	217	377	303	
	Pflanzenbau-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-631	188	150	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-182	231	139	
		Großbetriebe über 100 EGE	70	280	135	
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-824	215	190	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-253	263	222	
		Großbetriebe über 100 EGE	65	347	236	
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-674	196	163	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-143	233	163	
		Großbetriebe über 100 EGE	64	286	144	
	Mittelfranken	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-507	207	109

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-23	251	76
		Großbetriebe über 100 EGE	101	292	63
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-552	167	250
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-95	207	244
		Großbetriebe über 100 EGE	145	241	207
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-495	131	173
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-133	173	153
		Großbetriebe über 100 EGE	78	265	163
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-946	329	333
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-128	378	348
		Großbetriebe über 100 EGE	218	378	304
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-626	190	151
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-180	234	141
		Großbetriebe über 100 EGE	71	283	136
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-822	216	190
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-252	264	222
		Großbetriebe über 100 EGE	65	348	237
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-671	197	163
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-142	235	164
		Großbetriebe über 100 EGE	65	288	145
Unterfranken	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-488	214	113
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-22	258	79

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	105	300	66
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-549	168	251
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-94	208	246
		Großbetriebe über 100 EGE	146	242	209
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-494	132	173
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-132	174	154
		Großbetriebe über 100 EGE	79	267	164
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-943	330	334
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-127	379	349
		Großbetriebe über 100 EGE	218	379	304
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-616	192	153
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-178	236	143
		Großbetriebe über 100 EGE	72	287	138
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-818	217	191
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-251	265	223
		Großbetriebe über 100 EGE	66	349	238
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-664	198	165
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-141	237	166
		Großbetriebe über 100 EGE	65	291	146
Schwaben	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-466	224	118
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	273	83
		Großbetriebe über 100 EGE	113	320	71

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-546	169	252
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-94	210	248
		Großbetriebe über 100 EGE	148	244	211
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-491	133	174
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-131	176	156
		Großbetriebe über 100 EGE	79	269	165
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-941	330	335
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-127	380	350
		Großbetriebe über 100 EGE	219	380	305
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-604	196	156
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-174	242	146
		Großbetriebe über 100 EGE	74	296	143
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-814	218	192
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-250	266	224
		Großbetriebe über 100 EGE	66	351	239
Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-656	201	167	
	Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-139	240	168	
	Großbetriebe über 100 EGE	67	296	149	
Saarland	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-531	198	104
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-24	240	73
		Großbetriebe über 100 EGE	98	284	61
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-589	157	234

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-101	193	229
		Großbetriebe über 100 EGE	136	225	194
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-538	121	159
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-146	158	139
		Großbetriebe über 100 EGE	71	243	149
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-953	327	330
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-129	375	345
		Großbetriebe über 100 EGE	216	375	301
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-648	185	146
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-185	228	137
		Großbetriebe über 100 EGE	69	277	133
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-860	208	182
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-261	255	215
		Großbetriebe über 100 EGE	63	337	229
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-694	190	158
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-146	229	160
		Großbetriebe über 100 EGE	63	281	141
	Brandenburg	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-566	88
Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE			-25	97	68
Großbetriebe über 100 EGE			92	126	57
Milchvieh		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-605	63	228
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-104	74	223

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	133	97	190
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-584	54	147
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-160	44	127
		Großbetriebe über 100 EGE	66	51	137
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-926	92	340
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-125	92	355
		Großbetriebe über 100 EGE	222	92	310
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-666	97	142
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-189	81	134
		Großbetriebe über 100 EGE	68	104	131
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-875	90	179
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-261	34	214
		Großbetriebe über 100 EGE	63	86	230
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-704	59	156
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-147	70	159
		Großbetriebe über 100 EGE	63	102	140
Mecklenburg- Vorpommern	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-506	99	109
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-23	111	76
		Großbetriebe über 100 EGE	102	146	64
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-601	64	229
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-103	75	225
		Großbetriebe über 100 EGE	135	98	192

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-569	54	150
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-155	45	132
		Großbetriebe über 100 EGE	68	53	141
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-919	91	342
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-124	91	358
		Großbetriebe über 100 EGE	223	91	312
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-635	100	148
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-182	84	140
		Großbetriebe über 100 EGE	71	111	136
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-862	91	181
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-258	34	217
		Großbetriebe über 100 EGE	64	87	232
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-682	62	161
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-143	74	164
		Großbetriebe über 100 EGE	65	108	144
Chemnitz	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-475	105	116
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	118	81
		Großbetriebe über 100 EGE	113	157	71
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-584	65	236
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-100	76	232
		Großbetriebe über 100 EGE	138	100	197
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-538	56	159

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-145	47	141
		Großbetriebe über 100 EGE	72	56	150
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-887	96	355
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-120	96	370
		Großbetriebe über 100 EGE	232	96	324
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-605	103	156
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-174	86	146
		Großbetriebe über 100 EGE	76	116	145
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-825	98	189
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-249	35	225
		Großbetriebe über 100 EGE	67	90	242
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-654	66	168
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-136	78	171
		Großbetriebe über 100 EGE	68	112	152
	Dresden	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-497	100
Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE			-22	112	78
Großbetriebe über 100 EGE			107	148	67
Milchvieh		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-583	65	236
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-100	77	232
		Großbetriebe über 100 EGE	139	101	198
Sonstiger Futterbau		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-543	56	158
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-146	47	139

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	71	55	149
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-890	95	354
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-121	95	369
		Großbetriebe über 100 EGE	231	95	323
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-618	101	153
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-177	85	143
		Großbetriebe über 100 EGE	74	113	142
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-830	96	188
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-250	35	225
		Großbetriebe über 100 EGE	66	89	241
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-662	64	165
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-138	76	169
		Großbetriebe über 100 EGE	67	110	150
Leipzig	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-488	102	113
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-22	115	79
		Großbetriebe über 100 EGE	109	151	68
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-566	68	243
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-97	80	240
		Großbetriebe über 100 EGE	144	104	205
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-540	56	158
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-145	47	140
		Großbetriebe über 100 EGE	73	56	151

1	2	3	4	5	6	
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF	
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-889	95	354	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-120	95	369	
		Großbetriebe über 100 EGE	232	95	323	
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-613	102	154	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-176	86	144	
		Großbetriebe über 100 EGE	74	114	143	
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-823	97	190	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-248	36	226	
		Großbetriebe über 100 EGE	67	91	243	
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-658	65	166	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-137	78	171	
		Großbetriebe über 100 EGE	68	113	151	
	Dessau	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-506	99	109
			Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-23	111	76
			Großbetriebe über 100 EGE	104	146	65
Milchvieh		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-595	65	232	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-102	76	228	
		Großbetriebe über 100 EGE	136	100	195	
Sonstiger Futterbau		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-573	54	149	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-155	44	131	
		Großbetriebe über 100 EGE	68	53	141	
Veredlung		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-876	95	359	

1	2	3	4	5	6	
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-118	95	376	
		Großbetriebe über 100 EGE	234	95	327	
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-625	102	151	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-179	85	142	
		Großbetriebe über 100 EGE	72	112	139	
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-840	95	186	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-249	35	225	
		Großbetriebe über 100 EGE	66	90	241	
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-665	63	165	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-138	75	170	
		Großbetriebe über 100 EGE	67	109	150	
	Halle	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-477	105	115
			Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	118	81
			Großbetriebe über 100 EGE	112	156	70
		Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-598	64	230
Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE			-102	75	226	
Großbetriebe über 100 EGE			136	99	193	
Sonstiger Futterbau		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-564	55	152	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-152	45	134	
		Großbetriebe über 100 EGE	69	54	143	
Veredlung		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-873	95	360	
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-118	95	377	

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	235	95	328
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-609	103	155
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-175	86	145
		Großbetriebe über 100 EGE	75	116	144
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-835	97	187
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-248	35	226
		Großbetriebe über 100 EGE	67	90	242
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-654	64	167
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-135	77	172
		Großbetriebe über 100 EGE	68	111	152
Magdeburg	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-500	100	110
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-22	112	77
		Großbetriebe über 100 EGE	107	147	67
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-611	62	225
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-105	73	221
		Großbetriebe über 100 EGE	132	96	189
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-572	54	150
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-155	45	131
		Großbetriebe über 100 EGE	67	52	140
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-876	95	359
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-118	95	376
		Großbetriebe über 100 EGE	235	95	327

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-622	102	152
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-178	85	142
		Großbetriebe über 100 EGE	73	112	141
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-844	96	185
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-250	34	224
		Großbetriebe über 100 EGE	66	89	240
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-664	63	165
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-137	74	170
		Großbetriebe über 100 EGE	67	107	150
Thüringen	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-469	106	117
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-21	119	82
		Großbetriebe über 100 EGE	114	158	72
	Milchvieh	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-587	65	235
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-101	76	230
		Großbetriebe über 100 EGE	138	100	197
	Sonstiger Futterbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-537	56	159
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-144	47	141
		Großbetriebe über 100 EGE	72	56	151
	Veredlung	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-839	99	375
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-113	99	393
		Großbetriebe über 100 EGE	245	99	342
	Pflanzenbau- Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-591	105	160

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-171	88	148
		Großbetriebe über 100 EGE	77	117	148
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-801	101	195
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-239	36	235
		Großbetriebe über 100 EGE	69	93	252
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-632	66	173
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-131	79	179
		Großbetriebe über 100 EGE	70	112	157
	Stadtstaaten	Ackerbau	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-487	213
Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE			-22	256	79
Großbetriebe über 100 EGE			110	307	69
Milchvieh		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-593	155	232
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-102	192	228
		Großbetriebe über 100 EGE	136	225	194
Sonstiger Futterbau		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-554	117	155
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-150	154	136
		Großbetriebe über 100 EGE	70	238	145
Veredlung		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-965	323	326
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-131	368	340
		Großbetriebe über 100 EGE	214	372	298
Pflanzenbau-Verbund		Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-630	188	150
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-180	231	141

1	2	3	4	5	6
Region Land/Reg.bezirk	Nutzungsart Betriebsform	Betriebsgröße	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
		Großbetriebe über 100 EGE	73	284	140
	Vieh-Verbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-874	205	179
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-266	251	211
		Großbetriebe über 100 EGE	62	332	226
	Pflanzen- und Viehverbund	Kleinbetriebe 0 bis unter 40 EGE	-691	190	159
		Mittelbetriebe 40 bis 100 EGE	-145	228	161
		Großbetriebe über 100 EGE	64	283	142

**Anlage 15 (zu § 163 Abs. 4 und § 164 Abs. 2)
Forstwirtschaftliche Nutzung**

(Fundstelle: BGBl. I 2008, 3060;
bezüglich der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

1	2	3	4	5	6
Land	Nutzungsart Baumartengruppe	Ertragsklasse	Reingewinn EUR/ha	Pachtpreis EUR/ha	Wert für das Besatzkapital EUR/ha
Deutschland	Baumartengruppe Buche	I. Ertragsklasse und besser	78	5,40	Anlage 15a
		II. Ertragsklasse	51		
		III. Ertragsklasse und schlechter	25		
	Baumartengruppe Eiche	I. Ertragsklasse und besser	90	5,40	Anlage 15a
		II. Ertragsklasse	58		
		III. Ertragsklasse und schlechter	17		
	Baumartengruppe Fichte	I. Ertragsklasse und besser	105	5,40	Anlage 15a
		II. Ertragsklasse	75		
		III. Ertragsklasse und schlechter	49		
	Baumartengruppe Kiefer	I. Ertragsklasse und besser	26	5,40	Anlage 15a
		II. Ertragsklasse	11		
		III. Ertragsklasse und schlechter	11		

1	2	3	4	5	6
Land	Nutzungsart Baumartengruppe	Ertragsklasse	Reingewinn EUR/ha	Pachtpreis EUR/ha	Wert für das Besatzkapital EUR/ha
	übrige Fläche der forstwirtschaftlichen Nutzung		11	5,40	

**Anlage 15a (zu § 164 Abs. 4)
Forstwirtschaftliche Nutzung**

(Fundstelle: BGBl. I 2008, 3061)

6										
Werte für das Besatzkapital nach Altersklassen in €/ha										
Alters- klasse	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.
Jahre	1-20	21-40	41-60	61-80	81-100	101-120	121-140	141-160	161-180	>180
Buche I. EKL. und besser	32,30	32,30	39,70	61,90	99,70	147,60	179,00	167,30	167,30	167,30
Buche II. EKL.	19,30	19,30	22,20	34,60	54,80	83,30	104,20	99,60	99,60	99,60
Buche III. EKL. und schlechter	6,70	6,70	7,00	12,20	21,30	33,70	45,10	44,60	44,60	44,60
Eiche I. EKL. und besser	38,30	38,50	45,90	60,90	80,20	102,50	129,30	155,40	177,70	200,40
Eiche II. EKL.	22,80	22,80	25,60	33,80	45,50	58,90	76,30	93,80	107,30	120,90
Eiche III. EKL. und schlechter	5,40	5,40	5,50	8,00	12,00	17,20	23,00	29,90	37,50	44,20
Fichte I. EKL. und besser	45,20	61,50	112,50	158,60	186,20	186,20	186,20	186,20	186,20	186,20
Fichte II. EKL.	30,70	35,90	68,30	102,60	123,80	133,60	133,60	133,60	133,60	133,60
Fichte III. EKL. und schlechter	18,40	18,90	34,90	59,20	77,70	88,40	88,40	88,40	88,40	88,40
Kiefer I. EKL. und besser	7,10	7,70	15,20	23,10	29,10	34,40	37,60	37,60	37,60	37,60
Kiefer II. EKL.	0,00	0,10	2,40	6,10	9,00	11,30	12,70	12,70	12,70	12,70
Kiefer III. EKL. und schlechter	0,00	0,00	1,10	5,20	8,80	11,20	12,70	12,70	12,70	12,70

**Anlage 16 (zu § 163 Abs. 5 und § 164 Abs. 2 und 4)
Weinbauliche Nutzung**

(Fundstelle: BGBl. I 2008, 3062)

1	2	3	4	5
Land	Nutzungsart Verwertungsform	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
Deutschland	Flaschenweinerzeuger	-193	970	1 522
	Fassweinerzeuger	-759	589	588
	Traubenerzeuger	-1 252	859	509

**Anlage 17 (zu § 163 Abs. 6 und § 164 Abs. 2 und 4)
Gärtnerische Nutzung**

(Fundstelle: BGBl. I 2008, 3062)

1	2	3	4	5	6
Land	Nutzungsteil	Nutzungsart	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
Deutschland	Gemüsebau	Freilandflächen	-1 365	657	484
		Flächen unter Glas und Kunststoffen	6 098	2 414	2 750
	Blumen- und Zierpflanzenbau	Freilandflächen	-108	1 044	1 393
		Flächen unter Glas und Kunststoffen	-6 640	5 516	6 895
	Baumschulen		894	223	2 359
Obstbau		-379	325	426	

**Anlage 18 (zu § 163 Abs. 7 und § 164 Abs. 2 und 4)
Sondernutzungen**

(Fundstelle: BGBl. I 2008, 3062)

1	2	3	4	5
Land	Nutzungen	Reingewinn EUR/ha LF	Pachtpreis EUR/ha LF	Wert für das Besatzkapital EUR/ha LF
Deutschland	Hopfen	-414	492	348
	Spargel	-1 365	657	612
	Tabak	-820	492	129

**Anlage 19 (zu § 169)
Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf**

(Fundstelle: BGBl. I 2011, 2621 - 2622)

Tierart	1 Tier
Alpakas	0,08 VE

Tierart	1 Tier
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
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	

Tierart	1 Tier
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
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

Fußnote

(+++ Anlage 19: Zur Anwendung vgl. § 265 Abs. 4 +++)

Anlage 20 (zu § 169 Abs. 5)

Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit

(Fundstelle: BGBl. I 2008, 3065)

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 21 (zu § 185 Absatz 3 Satz 1, § 193 Absatz 4 Satz 1, § 194 Absatz 5 Satz 1 und § 195 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 7 Satz 1)
Vervielfältiger**

(Fundstelle: BGBl. 2024 I Nr. 387, S. 65 - 70)

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
1	0,9901	0,9852	0,9804	0,9756	0,9709	0,9662	0,9615	0,9569	0,9524
2	1,9704	1,9559	1,9416	1,9274	1,9135	1,8997	1,8861	1,8727	1,8594
3	2,9410	2,9122	2,8839	2,8560	2,8286	2,8016	2,7751	2,7490	2,7232
4	3,9020	3,8544	3,8077	3,7620	3,7171	3,6731	3,6299	3,5875	3,5460
5	4,8534	4,7826	4,7135	4,6458	4,5797	4,5151	4,4518	4,3900	4,3295
6	5,7955	5,6972	5,6014	5,5081	5,4172	5,3286	5,2421	5,1579	5,0757
7	6,7282	6,5982	6,4720	6,3494	6,2303	6,1145	6,0021	5,8927	5,7864
8	7,6517	7,4859	7,3255	7,1701	7,0197	6,8740	6,7327	6,5959	6,4632
9	8,5660	8,3605	8,1622	7,9709	7,7861	7,6077	7,4353	7,2688	7,1078
10	9,4713	9,2222	8,9826	8,7521	8,5302	8,3166	8,1109	7,9127	7,7217
11	10,3676	10,0711	9,7868	9,5142	9,2526	9,0016	8,7605	8,5289	8,3064
12	11,2551	10,9075	10,5753	10,2578	9,9540	9,6633	9,3851	9,1186	8,8633
13	12,1337	11,7315	11,3484	10,9832	10,6350	10,3027	9,9856	9,6829	9,3936
14	13,0037	12,5434	12,1062	11,6909	11,2961	10,9205	10,5631	10,2228	9,8986
15	13,8651	13,3432	12,8493	12,3814	11,9379	11,5174	11,1184	10,7395	10,3797
16	14,7179	14,1313	13,5777	13,0550	12,5611	12,0941	11,6523	11,2340	10,8378
17	15,5623	14,9076	14,2919	13,7122	13,1661	12,6513	12,1657	11,7072	11,2741
18	16,3983	15,6726	14,9920	14,3534	13,7535	13,1897	12,6593	12,1600	11,6896
19	17,2260	16,4262	15,6785	14,9789	14,3238	13,7098	13,1339	12,5933	12,0853
20	18,0456	17,1686	16,3514	15,5892	14,8775	14,2124	13,5903	13,0079	12,4622
21	18,8570	17,9001	17,0112	16,1845	15,4150	14,6980	14,0292	13,4047	12,8212
22	19,6604	18,6208	17,6580	16,7654	15,9369	15,1671	14,4511	13,7844	13,1630
23	20,4558	19,3309	18,2922	17,3321	16,4436	15,6204	14,8568	14,1478	13,4886
24	21,2434	20,0304	18,9139	17,8850	16,9355	16,0584	15,2470	14,4955	13,7986
25	22,0232	20,7196	19,5235	18,4244	17,4131	16,4815	15,6221	14,8282	14,0939
26	22,7952	21,3986	20,1210	18,9506	17,8768	16,8904	15,9828	15,1466	14,3752
27	23,5596	22,0676	20,7069	19,4640	18,3270	17,2854	16,3296	15,4513	14,6430
28	24,3164	22,7267	21,2813	19,9649	18,7641	17,6670	16,6631	15,7429	14,8981

Restnutzungs- dauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
29	25,0658	23,3761	21,8444	20,4535	19,1885	18,0358	16,9837	16,0219	15,1411
30	25,8077	24,0158	22,3965	20,9303	19,6004	18,3920	17,2920	16,2889	15,3725
31	26,5423	24,6461	22,9377	21,3954	20,0004	18,7363	17,5885	16,5444	15,5928
32	27,2696	25,2671	23,4683	21,8492	20,3888	19,0689	17,8736	16,7889	15,8027
33	27,9897	25,8790	23,9886	22,2919	20,7658	19,3902	18,1476	17,0229	16,0025
34	28,7027	26,4817	24,4986	22,7238	21,1318	19,7007	18,4112	17,2468	16,1929
35	29,4086	27,0756	24,9986	23,1452	21,4872	20,0007	18,6646	17,4610	16,3742
36	30,1075	27,6607	25,4888	23,5563	21,8323	20,2905	18,9083	17,6660	16,5469
37	30,7995	28,2371	25,9695	23,9573	22,1672	20,5705	19,1426	17,8622	16,7113
38	31,4847	28,8051	26,4406	24,3486	22,4925	20,8411	19,3679	18,0500	16,8679
39	32,1630	29,3646	26,9026	24,7303	22,8082	21,1025	19,5845	18,2297	17,0170
40	32,8347	29,9158	27,3555	25,1028	23,1148	21,3551	19,7928	18,4016	17,1591
41	33,4997	30,4590	27,7995	25,4661	23,4124	21,5991	19,9931	18,5661	17,2944
42	34,1581	30,9941	28,2348	25,8206	23,7014	21,8349	20,1856	18,7235	17,4232
43	34,8100	31,5212	28,6616	26,1664	23,9819	22,0627	20,3708	18,8742	17,5459
44	35,4555	32,0406	29,0800	26,5038	24,2543	22,2828	20,5488	19,0184	17,6628
45	36,0945	32,5523	29,4902	26,8330	24,5187	22,4955	20,7200	19,1563	17,7741
46	36,7272	33,0565	29,8923	27,1542	24,7754	22,7009	20,8847	19,2884	17,8801
47	37,3537	33,5532	30,2866	27,4675	25,0247	22,8994	21,0429	19,4147	17,9810
48	37,9740	34,0426	30,6731	27,7732	25,2667	23,0912	21,1951	19,5356	18,0772
49	38,5881	34,5247	31,0521	28,0714	25,5017	23,2766	21,3415	19,6513	18,1687
50	39,1961	34,9997	31,4236	28,3623	25,7298	23,4556	21,4822	19,7620	18,2559
51	39,7981	35,4677	31,7878	28,6462	25,9512	23,6286	21,6175	19,8680	18,3390
52	40,3942	35,9287	32,1449	28,9231	26,1662	23,7958	21,7476	19,9693	18,4181
53	40,9844	36,3830	32,4950	29,1932	26,3750	23,9573	21,8727	20,0663	18,4934
54	41,5687	36,8305	32,8383	29,4568	26,5777	24,1133	21,9930	20,1592	18,5651
55	42,1472	37,2715	33,1748	29,7140	26,7744	24,2641	22,1086	20,2480	18,6335
56	42,7200	37,7059	33,5047	29,9649	26,9655	24,4097	22,2198	20,3330	18,6985
57	43,2871	38,1339	33,8281	30,2096	27,1509	24,5504	22,3267	20,4144	18,7605
58	43,8486	38,5555	34,1452	30,4484	27,3310	24,6864	22,4296	20,4922	18,8195
59	44,4046	38,9710	34,4561	30,6814	27,5058	24,8178	22,5284	20,5667	18,8758
60	44,9550	39,3803	34,7609	30,9087	27,6756	24,9447	22,6235	20,6380	18,9293
61	45,5000	39,7835	35,0597	31,1304	27,8404	25,0674	22,7149	20,7062	18,9803
62	46,0396	40,1808	35,3526	31,3467	28,0003	25,1859	22,8028	20,7715	19,0288
63	46,5739	40,5722	35,6398	31,5578	28,1557	25,3004	22,8873	20,8340	19,0751
64	47,1029	40,9579	35,9214	31,7637	28,3065	25,4110	22,9685	20,8938	19,1191
65	47,6266	41,3378	36,1975	31,9646	28,4529	25,5178	23,0467	20,9510	19,1611

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
66	48,1452	41,7121	36,4681	32,1606	28,5950	25,6211	23,1218	21,0057	19,2010
67	48,6586	42,0809	36,7334	32,3518	28,7330	25,7209	23,1940	21,0581	19,2391
68	49,1669	42,4442	36,9936	32,5383	28,8670	25,8173	23,2635	21,1082	19,2753
69	49,6702	42,8022	37,2486	32,7203	28,9971	25,9104	23,3303	21,1562	19,3098
70	50,1685	43,1549	37,4986	32,8979	29,1234	26,0004	23,3945	21,2021	19,3427
71	50,6619	43,5023	37,7437	33,0711	29,2460	26,0873	23,4563	21,2460	19,3740
72	51,1504	43,8447	37,9841	33,2401	29,3651	26,1713	23,5156	21,2881	19,4038
73	51,6341	44,1819	38,2197	33,4050	29,4807	26,2525	23,5727	21,3283	19,4322
74	52,1129	44,5142	38,4507	33,5658	29,5929	26,3309	23,6276	21,3668	19,4592
75	52,5871	44,8416	38,6771	33,7227	29,7018	26,4067	23,6804	21,4036	19,4850
76	53,0565	45,1641	38,8991	33,8758	29,8076	26,4799	23,7312	21,4389	19,5095
77	53,5213	45,4819	39,1168	34,0252	29,9103	26,5506	23,7800	21,4726	19,5329
78	53,9815	45,7950	39,3302	34,1709	30,0100	26,6190	23,8269	21,5049	19,5551
79	54,4371	46,1034	39,5394	34,3131	30,1068	26,6850	23,8720	21,5358	19,5763
80	54,8882	46,4073	39,7445	34,4518	30,2008	26,7488	23,9154	21,5653	19,5965
81	55,3349	46,7067	39,9456	34,5871	30,2920	26,8104	23,9571	21,5936	19,6157
82	55,7771	47,0017	40,1427	34,7192	30,3806	26,8700	23,9972	21,6207	19,6340
83	56,2149	47,2923	40,3360	34,8480	30,4666	26,9275	24,0358	21,6466	19,6514
84	56,6485	47,5786	40,5255	34,9736	30,5501	26,9831	24,0729	21,6714	19,6680
85	57,0777	47,8607	40,7113	35,0962	30,6312	27,0368	24,1085	21,6951	19,6838
86	57,5026	48,1386	40,8934	35,2158	30,7099	27,0887	24,1428	21,7178	19,6989
87	57,9234	48,4125	41,0720	35,3325	30,7863	27,1388	24,1758	21,7395	19,7132
88	58,3400	48,6822	41,2470	35,4463	30,8605	27,1873	24,2075	21,7603	19,7269
89	58,7525	48,9480	41,4187	35,5574	30,9325	27,2341	24,2380	21,7802	19,7399
90	59,1609	49,2099	41,5869	35,6658	31,0024	27,2793	24,2673	21,7992	19,7523
91	59,5652	49,4678	41,7519	35,7715	31,0703	27,3230	24,2955	21,8175	19,7641
92	59,9656	49,7220	41,9136	35,8746	31,1362	27,3652	24,3226	21,8349	19,7753
93	60,3620	49,9724	42,0722	35,9752	31,2002	27,4060	24,3486	21,8516	19,7860
94	60,7544	50,2191	42,2276	36,0734	31,2623	27,4454	24,3737	21,8675	19,7962
95	61,1430	50,4622	42,3800	36,1692	31,3227	27,4835	24,3978	21,8828	19,8059
96	61,5277	50,7017	42,5294	36,2626	31,3812	27,5203	24,4209	21,8974	19,8151
97	61,9086	50,9376	42,6759	36,3538	31,4381	27,5558	24,4432	21,9114	19,8239
98	62,2858	51,1701	42,8195	36,4427	31,4933	27,5902	24,4646	21,9248	19,8323
99	62,6592	51,3991	42,9603	36,5295	31,5469	27,6234	24,4852	21,9376	19,8403
100	63,0289	51,6247	43,0984	36,6141	31,5989	27,6554	24,5050	21,9499	19,8479

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz									
	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10 %
1	0,9479	0,9434	0,9390	0,9346	0,9302	0,9259	0,9217	0,9174	0,9132	0,9091
2	1,8463	1,8334	1,8206	1,8080	1,7956	1,7833	1,7711	1,7591	1,7473	1,7355
3	2,6979	2,6730	2,6485	2,6243	2,6005	2,5771	2,5540	2,5313	2,5089	2,4869
4	3,5052	3,4651	3,4258	3,3872	3,3493	3,3121	3,2756	3,2397	3,2045	3,1699
5	4,2703	4,2124	4,1557	4,1002	4,0459	3,9927	3,9406	3,8897	3,8397	3,7908
6	4,9955	4,9173	4,8410	4,7665	4,6938	4,6229	4,5536	4,4859	4,4198	4,3553
7	5,6830	5,5824	5,4845	5,3893	5,2966	5,2064	5,1185	5,0330	4,9496	4,8684
8	6,3346	6,2098	6,0888	5,9713	5,8573	5,7466	5,6392	5,5348	5,4334	5,3349
9	6,9522	6,8017	6,6561	6,5152	6,3789	6,2469	6,1191	5,9952	5,8753	5,7590
10	7,5376	7,3601	7,1888	7,0236	6,8641	6,7101	6,5613	6,4177	6,2788	6,1446
11	8,0925	7,8869	7,6890	7,4987	7,3154	7,1390	6,9690	6,8052	6,6473	6,4951
12	8,6185	8,3838	8,1587	7,9427	7,7353	7,5361	7,3447	7,1607	6,9838	6,8137
13	9,1171	8,8527	8,5997	8,3577	8,1258	7,9038	7,6910	7,4869	7,2912	7,1034
14	9,5896	9,2950	9,0138	8,7455	8,4892	8,2442	8,0101	7,7862	7,5719	7,3667
15	10,0376	9,7122	9,4027	9,1079	8,8271	8,5595	8,3042	8,0607	7,8282	7,6061
16	10,4622	10,1059	9,7678	9,4466	9,1415	8,8514	8,5753	8,3126	8,0623	7,8237
17	10,8646	10,4773	10,1106	9,7632	9,4340	9,1216	8,8252	8,5436	8,2760	8,0216
18	11,2461	10,8276	10,4325	10,0591	9,7060	9,3719	9,0555	8,7556	8,4713	8,2014
19	11,6077	11,1581	10,7347	10,3356	9,9591	9,6036	9,2677	8,9501	8,6496	8,3649
20	11,9504	11,4699	11,0185	10,5940	10,1945	9,8181	9,4633	9,1285	8,8124	8,5136
21	12,2752	11,7641	11,2850	10,8355	10,4135	10,0168	9,6436	9,2922	8,9611	8,6487
22	12,5832	12,0416	11,5352	11,0612	10,6172	10,2007	9,8098	9,4424	9,0969	8,7715
23	12,8750	12,3034	11,7701	11,2722	10,8067	10,3711	9,9629	9,5802	9,2209	8,8832
24	13,1517	12,5504	11,9907	11,4693	10,9830	10,5288	10,1041	9,7066	9,3341	8,9847
25	13,4139	12,7834	12,1979	11,6536	11,1469	10,6748	10,2342	9,8226	9,4376	9,0770
26	13,6625	13,0032	12,3924	11,8258	11,2995	10,8100	10,3541	9,9290	9,5320	9,1609
27	13,8981	13,2105	12,5750	11,9867	11,4414	10,9352	10,4646	10,0266	9,6183	9,2372
28	14,1214	13,4062	12,7465	12,1371	11,5734	11,0511	10,5665	10,1161	9,6971	9,3066
29	14,3331	13,5907	12,9075	12,2777	11,6962	11,1584	10,6603	10,1983	9,7690	9,3696
30	14,5337	13,7648	13,0587	12,4090	11,8104	11,2578	10,7468	10,2737	9,8347	9,4269
31	14,7239	13,9291	13,2006	12,5318	11,9166	11,3498	10,8266	10,3428	9,8947	9,4790
32	14,9042	14,0840	13,3339	12,6466	12,0155	11,4350	10,9001	10,4062	9,9495	9,5264
33	15,0751	14,2302	13,4591	12,7538	12,1074	11,5139	10,9678	10,4644	9,9996	9,5694
34	15,2370	14,3681	13,5766	12,8540	12,1929	11,5869	11,0302	10,5178	10,0453	9,6086
35	15,3906	14,4982	13,6870	12,9477	12,2725	11,6546	11,0878	10,5668	10,0870	9,6442
36	15,5361	14,6210	13,7906	13,0352	12,3465	11,7172	11,1408	10,6118	10,1251	9,6765
37	15,6740	14,7368	13,8879	13,1170	12,4154	11,7752	11,1897	10,6530	10,1599	9,7059
38	15,8047	14,8460	13,9792	13,1935	12,4794	11,8289	11,2347	10,6908	10,1917	9,7327
39	15,9287	14,9491	14,0650	13,2649	12,5390	11,8786	11,2763	10,7255	10,2207	9,7570

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz									
	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10 %
40	16,0461	15,0463	14,1455	13,3317	12,5944	11,9246	11,3145	10,7574	10,2472	9,7791
41	16,1575	15,1380	14,2212	13,3941	12,6460	11,9672	11,3498	10,7866	10,2715	9,7991
42	16,2630	15,2245	14,2922	13,4524	12,6939	12,0067	11,3823	10,8134	10,2936	9,8174
43	16,3630	15,3062	14,3588	13,5070	12,7385	12,0432	11,4123	10,8380	10,3138	9,8340
44	16,4579	15,3832	14,4214	13,5579	12,7800	12,0771	11,4399	10,8605	10,3322	9,8491
45	16,5477	15,4558	14,4802	13,6055	12,8186	12,1084	11,4653	10,8812	10,3490	9,8628
46	16,6329	15,5244	14,5354	13,6500	12,8545	12,1374	11,4888	10,9002	10,3644	9,8753
47	16,7137	15,5890	14,5873	13,6916	12,8879	12,1643	11,5104	10,9176	10,3785	9,8866
48	16,7902	15,6500	14,6359	13,7305	12,9190	12,1891	11,5303	10,9336	10,3913	9,8969
49	16,8628	15,7076	14,6816	13,7668	12,9479	12,2122	11,5487	10,9482	10,4030	9,9063
50	16,9315	15,7619	14,7245	13,8007	12,9748	12,2335	11,5656	10,9617	10,4137	9,9148
51	16,9967	15,8131	14,7648	13,8325	12,9998	12,2532	11,5812	10,9740	10,4235	9,9226
52	17,0585	15,8614	14,8026	13,8621	13,0231	12,2715	11,5956	10,9853	10,4324	9,9296
53	17,1170	15,9070	14,8382	13,8898	13,0447	12,2884	11,6088	10,9957	10,4405	9,9360
54	17,1726	15,9500	14,8715	13,9157	13,0649	12,3041	11,6210	11,0053	10,4480	9,9418
55	17,2252	15,9905	14,9028	13,9399	13,0836	12,3186	11,6323	11,0140	10,4548	9,9471
56	17,2750	16,0288	14,9322	13,9626	13,1010	12,3321	11,6427	11,0220	10,4610	9,9519
57	17,3223	16,0649	14,9598	13,9837	13,1172	12,3445	11,6522	11,0294	10,4667	9,9563
58	17,3671	16,0990	14,9858	14,0035	13,1323	12,3560	11,6610	11,0361	10,4718	9,9603
59	17,4096	16,1311	15,0101	14,0219	13,1463	12,3667	11,6692	11,0423	10,4766	9,9639
60	17,4499	16,1614	15,0330	14,0392	13,1594	12,3766	11,6766	11,0480	10,4809	9,9672
61	17,4880	16,1900	15,0544	14,0553	13,1715	12,3857	11,6835	11,0532	10,4848	9,9701
62	17,5242	16,2170	15,0746	14,0704	13,1828	12,3942	11,6899	11,0580	10,4884	9,9729
63	17,5585	16,2425	15,0935	14,0845	13,1933	12,4020	11,6958	11,0624	10,4917	9,9753
64	17,5910	16,2665	15,1113	14,0976	13,2031	12,4093	11,7012	11,0664	10,4947	9,9776
65	17,6218	16,2891	15,1280	14,1099	13,2122	12,4160	11,7061	11,0701	10,4975	9,9796
66	17,6510	16,3105	15,1436	14,1214	13,2206	12,4222	11,7107	11,0735	10,5000	9,9815
67	17,6786	16,3307	15,1583	14,1322	13,2285	12,4280	11,7150	11,0766	10,5022	9,9831
68	17,7049	16,3497	15,1721	14,1422	13,2358	12,4333	11,7189	11,0794	10,5043	9,9847
69	17,7297	16,3676	15,1851	14,1516	13,2426	12,4382	11,7224	11,0820	10,5062	9,9861
70	17,7533	16,3845	15,1973	14,1604	13,2489	12,4428	11,7258	11,0844	10,5080	9,9873
71	17,7756	16,4005	15,2087	14,1686	13,2548	12,4471	11,7288	11,0867	10,5096	9,9885
72	17,7968	16,4156	15,2195	14,1763	13,2603	12,4510	11,7316	11,0887	10,5110	9,9895
73	17,8169	16,4298	15,2295	14,1834	13,2654	12,4546	11,7342	11,0905	10,5124	9,9905
74	17,8359	16,4432	15,2390	14,1901	13,2701	12,4580	11,7366	11,0922	10,5136	9,9914
75	17,8539	16,4558	15,2479	14,1964	13,2745	12,4611	11,7388	11,0938	10,5147	9,9921
76	17,8710	16,4678	15,2562	14,2022	13,2786	12,4640	11,7408	11,0952	10,5157	9,9929
77	17,8872	16,4790	15,2641	14,2077	13,2825	12,4666	11,7427	11,0965	10,5166	9,9935
78	17,9026	16,4897	15,2714	14,2128	13,2860	12,4691	11,7444	11,0977	10,5174	9,9941

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz									
	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10 %
79	17,9172	16,4997	15,2783	14,2175	13,2893	12,4714	11,7460	11,0988	10,5182	9,9946
80	17,9310	16,5091	15,2848	14,2220	13,2924	12,4735	11,7475	11,0998	10,5189	9,9951
81	17,9440	16,5180	15,2909	14,2262	13,2952	12,4755	11,7488	11,1008	10,5196	9,9956
82	17,9564	16,5265	15,2966	14,2301	13,2979	12,4773	11,7501	11,1016	10,5201	9,9960
83	17,9682	16,5344	15,3020	14,2337	13,3004	12,4790	11,7512	11,1024	10,5207	9,9963
84	17,9793	16,5419	15,3070	14,2371	13,3027	12,4805	11,7523	11,1031	10,5212	9,9967
85	17,9899	16,5489	15,3118	14,2403	13,3048	12,4820	11,7532	11,1038	10,5216	9,9970
86	17,9999	16,5556	15,3162	14,2433	13,3068	12,4833	11,7541	11,1044	10,5220	9,9972
87	18,0094	16,5619	15,3204	14,2460	13,3087	12,4845	11,7550	11,1050	10,5224	9,9975
88	18,0184	16,5678	15,3243	14,2486	13,3104	12,4857	11,7557	11,1055	10,5227	9,9977
89	18,0269	16,5734	15,3280	14,2511	13,3120	12,4868	11,7564	11,1059	10,5230	9,9979
90	18,0350	16,5787	15,3315	14,2533	13,3135	12,4877	11,7571	11,1064	10,5233	9,9981
91	18,0426	16,5837	15,3347	14,2554	13,3149	12,4886	11,7577	11,1067	10,5236	9,9983
92	18,0499	16,5884	15,3377	14,2574	13,3161	12,4895	11,7582	11,1071	10,5238	9,9984
93	18,0567	16,5928	15,3406	14,2593	13,3173	12,4903	11,7587	11,1074	10,5240	9,9986
94	18,0633	16,5970	15,3433	14,2610	13,3185	12,4910	11,7592	11,1077	10,5242	9,9987
95	18,0694	16,6009	15,3458	14,2626	13,3195	12,4917	11,7596	11,1080	10,5244	9,9988
96	18,0753	16,6047	15,3482	14,2641	13,3205	12,4923	11,7600	11,1083	10,5246	9,9989
97	18,0809	16,6082	15,3504	14,2655	13,3214	12,4928	11,7604	11,1085	10,5247	9,9990
98	18,0861	16,6115	15,3525	14,2669	13,3222	12,4934	11,7607	11,1087	10,5249	9,9991
99	18,0911	16,6146	15,3545	14,2681	13,3230	12,4939	11,7610	11,1089	10,5250	9,9992
100	18,0958	16,6175	15,3563	14,2693	13,3237	12,4943	11,7613	11,1091	10,5251	9,9993

Berechnungsformel für die der Tabelle nicht zu entnehmenden Vervielfältiger (Barwertfaktoren für die Kapitalisierung):

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + \text{Zinssatz, wobei Zinssatz} = \frac{p}{100}$$

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer / Restlaufzeit

Das jeweilige Berechnungsergebnis ist kaufmännisch auf vier Nachkommastellen zu runden.

Fußnote

(+++ Anlage 21: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

Anlage 22 (zu § 185 Absatz 3 Satz 3, § 190 Absatz 6 Satz 1 und 2) Gesamtnutzungsdauer

(Fundstelle: BGBl. I 2015, 1846)

Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:	
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude	70 Jahre
Bürogebäude/Verwaltungsgebäude	60 Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60 Jahre
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	60 Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten), Allgemeinbildende und Berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	50 Jahre
Wohnheime/Internate, Alten-/Pflegeheime	50 Jahre
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre
Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	40 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sport-/Tennishallen, Freizeitbäder/Kur- und Heilbäder	40 Jahre
Tief-,Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports	40 Jahre
Betriebs-/Werkstätten, Industrie-/Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager-/Versandgebäude	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen, u. Ä.	30 Jahre

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

Fußnote

(+++ Anlage 22: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

**Anlage 23 (zu § 187 Absatz 2 und 3)
Bewirtschaftungskosten**

(Fundstelle: BGBl. I 2022, 2317)

I.	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	
1.	Verwaltungskosten (Basiswerte)	
	jährlich je Wohnung *	230 Euro
	jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	30 Euro
2.	Instandhaltungskosten (Basiswerte)	
	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	9 Euro
	jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	68 Euro
3.	Mietausfallwagnis	

jährlicher Rohertrag		2 Prozent
II.	Bewirtschaftungskosten für Nichtwohnnutzung	
1.	Verwaltungskosten	
jährlicher Rohertrag		3 Prozent
2.	Instandhaltungskosten	
jährlich je Quadratmeter Nutzfläche (alle Gebäudearten der Anlage 24, Teil II., mit Ausnahme der nachfolgend genannten Gebäudearten)		100 Prozent der Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß Nummer I.2
jährlich je Quadratmeter Nutzfläche (Gebäudeart 13 der Anlage 24, Teil II.)		50 Prozent der Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß Nummer I.2
jährlich je Quadratmeter Nutzfläche (Gebäudearten 15 bis 16 und 18 der Anlage 24, Teil II.)		30 Prozent der Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß Nummer I.2
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz		100 Prozent der Instandhaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz gemäß Nummer I.2
3.	Mietausfallwagnis	
jährlicher Rohertrag		4 Prozent

Die Anpassung der Basiswerte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Bewertungsstichtag vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro Quadratmeter sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf volle Euro zu runden.

* Für Wohnräume, die keine Wohnungen im Sinne des § 181 Absatz 9 darstellen, sind als Verwaltungskosten 3 Prozent des hierauf entfallenden jährlichen Rohertrages anzusetzen.

Fußnote

(+++ Anlage 23: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

Anlage 24 (zu § 190 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 und Anlage 23) Regelherstellungskosten

(Fundstelle: BGBl. I 2015, 1847 - 1862)

I. Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)

- Die 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 Regelherstellungskosten (RHK) 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.
- 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. Regelherstellungskosten (RHK)

Regelherstellungskosten

auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in Euro/m² BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart (Kostenstand 2010)

1-3		Ein- und Zweifamilienhäuser					
		Standardstufe					
Keller- und Erdgeschoss		1	2	3	4	5	
	Dachgeschoss ausgebaut						
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260
	1.011	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	688	761	877	1055	1323
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105
	Dachgeschoss nicht ausgebaut						
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050
	1.021	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	572	635	730	882	1103
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925
	Flachdach oder flach geneigtes Dach						
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360
	1.031	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	740	824	945	1139	1428
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195
		Standardstufe					
Keller-, Erd- und Obergeschoss		1	2	3	4	5	
	Dachgeschoss ausgebaut						
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260
	1.111	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	688	761	877	1055	1323
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105
	Dachgeschoss nicht ausgebaut						
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100
	1.121	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	599	667	767	924	1155
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965

	Flachdach oder flach geneigtes Dach						
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285
	1.131	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	698	777	893	1076	1349
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205
	3.13	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1130
			Standardstufe				
Erdgeschoss, nicht unterkellert			1	2	3	4	5
	Dachgeschoss ausgebaut						
	1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515
	1.211	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	830	919	1055	1276	1591
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425
	3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335
	Dachgeschoss nicht ausgebaut						
	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125
	1.221	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	614	683	782	945	1181
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990
	Flachdach oder flach geneigtes Dach						
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775
	1.231	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	966	1076	1239	1491	1864
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560
			Standardstufe				
Erd- und Obergeschoss, nicht unterkellert			1	2	3	4	5
	Dachgeschoss ausgebaut						
	1.31	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385
	1.311	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	756	840	966	1160	1454
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300
	3.31	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1215
	Dachgeschoss nicht ausgebaut						
	1.32	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190
	1.321	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	651	725	830	1003	1250
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050
	Flachdach oder flach geneigtes Dach						
	1.33	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510
	1.331	freistehende Zweifamilienhäuser ¹	824	914	1050	1265	1586

	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415
	3.33	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1060	1325

¹ ermittelt mit Korrekturfaktor 1,05 bezogen auf die Regelherstellungskosten für freistehende Einfamilienhäuser

4	Wohnungseigentum und vergleichbares Teileigentum in Mehrfamilienhäusern (ohne Tiefgaragenplatz)/Mehrfamilienhäuser Für Wohnungseigentum in Gebäuden, die wie Ein- und Zweifamilienhäuser im Sinne des § 181 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes gestaltet sind, werden die Regelherstellungskosten der Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde gelegt. Umrechnungsfaktor hinsichtlich der Brutto-Grundfläche (BGF) für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern: BGF = 1,55 x Wohnfläche	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE	650	720	825	985	1190
4.2	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE	600	665	765	915	1105
4.3	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE	590	655	755	900	1090
5-18	Gemischt genutzte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke					

		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
5.1	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	605	675	860	1085	1375
5.2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser mit Wohnanteil ²	625	695	890	1375	1720
5.3	Banken und ähnliche Geschäftshäuser ohne Wohnanteil	655	730	930	1520	1900

² Anteil der Wohnfläche bis 20 Prozent

		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
6.1	Bürogebäude/Verwaltungsgebäude	735	815	1040	1685	1900
		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
7.1	Gemeindezentren/Vereinsheime	795	885	1130	1425	1905
7.2	Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	955	1060	1355	1595	2085
		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
8.1	Kindergärten	915	1020	1300	1495	1900
8.2	Allgemeinbildende Schulen, Berufsbildende Schulen, Hochschulen	1020	1135	1450	1670	2120
8.3	Sonderschulen	1115	1240	1585	1820	2315
		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
9.1	Wohnheime/Internate	705	785	1000	1225	1425
9.2	Alten-/Pflegeheime	825	915	1170	1435	1665

		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
10.1	Krankenhäuser/Kliniken	1210	1345	1720	2080	2765
10.2	Tageskliniken/Ärztelhäuser	1115	1240	1585	1945	2255
		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
11.1	Beherbergungsstätten/Hotels/Verpflegungseinrichtungen	975	1085	1385	1805	2595
		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
12.1	Sporthallen (Einfeldhallen)	930	1035	1320	1670	1955
12.2	Sporthallen (Dreifeldhallen/Mehrzweckhallen)	1050	1165	1490	1775	2070
12.3	Tennishallen	710	790	1010	1190	1555
12.4	Freizeitbäder/Kur- und Heilbäder	1725	1920	2450	2985	3840
		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
13.1	Verbrauchermärkte	510	565	720	870	1020
13.2	Kauf-/Warenhäuser	930	1035	1320	1585	1850
13.3	Autohäuser ohne Werkstatt	665	735	940	1240	1480
		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ³	245			485	780
14.2	Hochgaragen ⁴	480			655	780
14.3	Tiefgaragen ⁴	560			715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530			680	810
14.5	Carports	190				

³ Standardstufe 1-3: Fertigaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. ä., Wasser, Abwasser und Heizung

⁴ Umrechnungsfaktor hinsichtlich der Brutto-Grundfläche (BGF) für Tief- und Hochgaragen: BGF = tatsächliche Stellplatzfläche (Länge x Breite) x 1,55

		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
15.1	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig	685	760	970	1165	1430
15.2	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig ohne Hallenanteil	640	715	910	1090	1340
15.3	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil	435	485	620	860	1070
15.4	Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	670	745	950	1155	1440
15.5	Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	495	550	700	965	1260
		Standardstufe				
		1	2	3	4	5

16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	245	275	350	490	640
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung ⁵	390	430	550	690	880
16.3	Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung ⁵	625	695	890	1095	1340

⁵ Lagergebäude mit Mischnutzung sind Gebäude mit einem überwiegenden Anteil an Lagernutzung und einem geringeren Anteil an anderen Nutzungen wie Büro, Sozialräume, Ausstellungs- oder Verkaufsflächen etc.

		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
17.1	Museen	1325	1475	1880	2295	2670
17.2	Theater	1460	1620	2070	2625	3680
17.3	Sakralbauten	1185	1315	1510	2060	2335
17.4	Friedhofsgebäude	1035	1150	1320	1490	1720
		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
18.1	Reithallen	235			260	310
18.2	ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen, u. Ä.	245			270	350

19	Teileigentum Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.
20	Auffangklausel Regelherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus den Regelherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.

III. Beschreibung der Gebäudestandards

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der Normalherstellungskosten (2010).

1-5.1	① 1.01-3.33	Ein- und Zweifamilienhäuser
	② 4.1-5.1	Wohnungseigentum und vergleichbares Teileigentum in Mehrfamilienhäusern (ohne Tiefgaragenplatz)/Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung (z. B. Passivhausstandard)	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995); Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech;	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; hochwertigste Dämmung (z. B. Passivhausstandard); Rinnen und Fallrohre aus Kupfer ①aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig	
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen ①Holzzargen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter ①Wandvertäfelungen (Holzpaneele)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente ①Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz ①Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung ①Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	①Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz ②Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	①Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung ②zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall) ①Decken mit großen Spannweiten, gegliedert; breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest; Dusche und Badewanne ①1 Bad mit WC, Gäste-WC ②1 Bad mit WC je Wohneinheit	1-2 Bäder (②je Wohneinheit) mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen;	hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) ①mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-	9

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig	
				jeweils in gehobener Qualität	WC; ②2 und mehr Bäder je Wohneinheit	
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung ①zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme ①aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse ②Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem ②aufwendige Personenaufzugsanlagen	6

5.2-17.4	③5.2-6.1	Banken und ähnliche Geschäftshäuser, Bürogebäude/Verwaltungsgebäude
	④7.1-8.3	Gemeindezentren/Vereinsheime, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude, Kindergärten, Schulen
	⑤9.1-11.1	Wohnheime, Alten-/Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen
	⑥12.1-12.4	Sporthallen, Tennishallen, Freizeitbäder/Kur- und Heilbäder
	⑦13.1-13.3	Verbrauchermärkte, Kauf-/Warenhäuser, Autohäuser
	⑧15.1-16.3	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude, Lagergebäude
	⑨17.1-17.4	Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß		
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig
Außenwände	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich; einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzementbekleidung, Bitumenschindeln oder einfache Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; einfache Metall-Sandwichelemente; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995); ein-/zweischalige Konstruktion, z. B. Mauerwerk aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; stark überdurchschnittliche Dämmung ③④⑤⑥⑦aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.) ③Vorhangfassade aus Glas
Konstruktion[®]	Holzkonstruktion in nicht zeitgemäßer statischer Ausführung	Mauerwerk, Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion in nicht zeitgemäßer statischer Ausführung	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden	größere stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten, Blecheindeckung; kein Unterdach; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995); Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) ③④⑤⑥⑦glasierte Tondachziegel ③⑧schweres Massivflachdach ⑨Biberschwänze	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft ③④⑤befahrbares Flachdach ③④stark überdurchschnittliche Dämmung ⑤⑥⑦⑧hochwertigste Dämmung
Fenster- und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Isolierverglasung, Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Eingangstüren mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) ⑤nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Eingangstüren ⑨kunstvoll gestaltetes farbiges Fensterglas, Ornamentglas	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen ③④⑥⑦⑧höherwertige Türanlagen ⑤nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Eingangstüren	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz) ③④⑦⑧Außentüren in hochwertigen Materialien ③Automatiktüren ⑥Automatik-Eingangstüren ⑨Bleiverglasung mit Schutzglas, farbige Maßfenster

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß		
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig
				⑨besonders große kunstvoll gestaltete farbige Fensterflächen	
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Kunststoff-/Holztürblätter, Stahlzargen	④⑤⑥⑦nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen ⑤⑥⑦schwere Türen ③nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen ④schwere und große Türen ⑤nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung ⑧Anstrich	③④⑤⑥⑦Sichtmauerwerk ③④Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren ③Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken) ⑤nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Flurzwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung ⑥rollstuhlgerechte Bedienung ⑧tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren ⑨schmiedeeiserne Türen	③④⑤⑥⑦gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien) ④Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz ③Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatiktüren, rollstuhlgerechte Bedienung ④raumhohe aufwendige Türelemente; tlw. Automatiktüren, rollstuhlgerechte Bedienung ⑤⑥⑦Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente ⑦rollstuhlgerechte Bedienung, Automatiktüren ⑧überwiegend gefliest; Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe
Deckenkonstruktion und Treppen (nicht bei ⑧)	Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz ③④⑤Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz	Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung ③④⑤⑦⑨Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken	③④⑤⑦Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz ③④abgehängte Decken ⑤⑦Deckenverkleidung ⑥Betondecke	③höherwertige abgehängte Decken ④⑤⑥⑦Decken mit großen Spannweiten ④Deckenverkleidung	hochwertige breite Stahlbeton-/Metalltreppenanlage mit hochwertigem Geländer ③⑦Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall) ④⑤⑥⑦Decken mit größeren Spannweiten
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung ⑨Holzdielen	③④⑤⑦Fliesen, Kunststeinplatten ③④Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung	③⑤⑦Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden	③④⑤⑦hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß		
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig
			<p>⑤⑦Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung</p> <p>⑥nur Sporthallen: Beton, Asphaltbeton, Estrich oder Gussasphalt auf Beton; Teppichbelag, PVC; nur Freizeitbäder/Heilbäder: Fliesenbelag</p> <p>⑧Beton</p> <p>⑨Betonwerkstein, Sandstein</p>	<p>auf gedämmter Unterkonstruktion</p> <p>③⑦Fertigparkett</p> <p>⑥nur Sporthallen: hochwertigere flächenstatische Fußbodenkonstruktion, Spezialteppich mit Gummigranulatauflage; hochwertigerer Schwingboden</p> <p>⑧Estrich, Gussasphalt</p>	<p>⑥nur Sporthallen: hochwertigste flächenstatische Fußbodenkonstruktion, Spezialteppich mit Gummigranulatauflage; hochwertigster Schwingboden; nur Freizeitbäder/Heilbäder: hochwertiger Fliesenbelag und Natursteinboden</p> <p>⑧beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein, Verbundpflaster</p> <p>⑨Marmor, Granit</p>
Sanitäreinrichtungen	einfache Toilettenanlagen (Stand-WC); Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge, WC und Bäderanlage geschossweise	Toilettenanlagen in einfacher Qualität; Installation unter Putz; WCs und Duschräume je Geschoss; einfache Wand- und Bodenfliesen, tlw. gefliest	<p>Sanitäreinrichtung in Standard-Ausführung</p> <p>③④ausreichende Anzahl von Toilettenräumen</p> <p>⑤mehrere WCs und Duscbäder je Geschoss; Waschbecken im Raum</p> <p>⑥wenige Toilettenräume und Duschräume bzw. Waschräume</p> <p>⑦⑧wenige Toilettenräume</p>	<p>Sanitäreinrichtung in besserer Qualität</p> <p>③④höhere Anzahl Toilettenräume</p> <p>⑤je Raum ein Duscbad mit WC</p> <p>nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht</p> <p>⑥ausreichende Anzahl von Toilettenräumen und Duschräumen</p> <p>⑦⑧ausreichende Anzahl von Toilettenräumen</p>	<p>Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität</p> <p>③④großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität</p> <p>⑤je Raum ein Duscbad mit WC in guter Ausstattung; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht</p> <p>⑥großzügige Toilettenanlagen und Duschräume mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität</p> <p>⑦großzügige Toilettenanlagen mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität</p> <p>⑧großzügige Toilettenanlagen</p>
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung, dezentrale Warmwasserversorgung	Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung);	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung,	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung ③④⑥⑦⑧Fußbodenheizung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß		
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig
	ⓉElektroheizung im Gestühl	einfache Warmluftheizung, mehrere Ausblasöffnungen; Lufterhitzer mit Wärmetauscher mit zentraler Kesselanlage, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) Ⓣeinfache Warmluftheizung, eine Ausblasöffnung	Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Ⓢzusätzlicher Kaminanschluss	Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme ⓃⓄⓅⓇKlimaanlage ⓈKaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen auf Putz, einfache Leuchten	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, Installation unter Putz	ⓃⓄⓇzeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz ⓅⓆⓈzeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz ⓅⓇPersonenaufzugsanlagen ⓈTeeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen ⓃⓄⓅⓇdezentrale Lüftung mit Wärmetauscher ⓆLüftung mit Wärmetauscher ⓃⓅmehrere LAN- und Fernsehanschlüsse ⓃⓄⓇhochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen ⓃMessverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte ⓃⓄⓇSonnenschutzsteuerung ⓃⓄelektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen ⓄⓇMessverfahren von Raumtemperatur, Raumfeuchte, Verbrauch, Einzelraumregelung	Video- und zentrale Alarmanlage, Klimaanlage, Bussystem ⓃⓄⓅⓇzentrale Lüftung mit Wärmetauscher ⓇDoppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung Ⓝaufwendige Personenaufzugsanlagen ⓅⓇaufwendige Aufzugsanlagen ⓈKüchen, Kantinen

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß		
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig
				®Kabelkanäle; kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit, Aufenthaltsräume; Aufzugsanlagen	

14.2-14.4	14.2-14.4	Hoch-, Tief- und Nutzfahrzeuggaragen
-----------	-----------	---

	Standardstufe		
	1-3	4	5
	Basis	gehoben	aufwendig
Außenwände	offene Konstruktion	Einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten	größere stützenfreie Spannweiten
Dach	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung; Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter	begrünte Metallgitter, Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKWs übereinander; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme für drei oder mehr PKWs übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

18.1-18.2	⑩18.1	Reithallen
	①①18.2	Ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen u. Ä.

	Standardstufe		
	1-3	4	5
	Basis	gehoben	aufwendig
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteile; Kalksandstein-Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff ⑩Holz-Brettertüren ①①Holztore	Kunststofffenster ⑩Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb ①①Metall-Sektionaltore	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Decken-konstruktionen	keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen

	Standardstufe		
	1-3	4	5
	Basis	gehoben	aufwendig
Fußböden	ⓂTragschicht: Schotter, Trennschicht: Vlies, Tretschicht: Sand ⓂⓂBeton-Verbundsteinpflaster	Ⓜzusätzlich/alternativ: Tragschicht: Schotter, Trennschicht: Kunststoffgewebe, Tretschicht: Sand und Holzspäne ⓂⓂzusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte	ⓂEstrich auf Dämmung, Fliesen oder Linoleum in Nebenräumen; zusätzlich/alternativ: Tragschicht: Schotter, Trennschicht: Kunststoffplatten, Tretschicht: Sand und Textilflocken, Betonplatte im Bereich der Nebenräume ⓂⓂzusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet, Anstrich
baukonstruktive Einbauten Ⓜ	ⓂReithallenbände aus Nadelholz zur Abgrenzung der Reitfläche	Ⓜzusätzlich/alternativ: Vollholztafeln fest eingebaut	Ⓜzusätzlich/alternativ: Vollholztafeln, Fertigteile zum Versetzen
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität)	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität), Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	keine	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem	zusätzlich/alternativ: Heizkessel
lufttechnische Anlagen	keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich/alternativ: Metall-Dampfleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	keine	ⓂReitbodenbewässerung (einfache Ausführung) ⓂⓂSchüttwände aus Holz zwischen Stahlstützen, Trocknungsanlage für Getreide	ⓂReitbodenbewässerung (komfortable Ausführung) ⓂⓂSchüttwände aus Beton-Fertigteilen

Fußnote

(+++ Anlage 24: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

Anlage 25 (zu § 191 Satz 2)

(Fundstelle: BGBl. I 2022, 2317 - 2318)

Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Absatz 1 Nummer 1 und Wohnungseigentum nach § 181 Absatz 1 Nummer 3

Vorläufiger Sachwert § 189 Absatz 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m ² nach § 179 Satz 4			
	30 EUR/m ²	60 EUR/m ²	120 EUR/m ²	180 EUR/m ²
50 000 EUR	1,4	1,5	1,6	1,7
100 000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,4
150 000 EUR	1,0	1,1	1,3	1,3
200 000 EUR	0,9	1,0	1,2	1,2
300 000 EUR	0,9	1,0	1,1	1,1
400 000 EUR	0,8	0,9	1,0	1,1

Vorläufiger Sachwert § 189 Absatz 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m ² nach § 179 Satz 4			
	30 EUR/m ²	60 EUR/m ²	120 EUR/m ²	180 EUR/m ²
500 000 EUR	0,8	0,9	1,0	1,0

Vorläufiger Sachwert § 189 Absatz 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m ² nach § 179 Satz 4			
	250 EUR/m ²	350 EUR/m ²	500 EUR/m ²	1 000 EUR/m ²
50 000 EUR	1,7	1,7	1,8	1,8
100 000 EUR	1,5	1,5	1,6	1,7
150 000 EUR	1,3	1,4	1,5	1,6
200 000 EUR	1,3	1,4	1,5	1,6
300 000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,5
400 000 EUR	1,2	1,3	1,4	1,5
500 000 EUR	1,1	1,2	1,3	1,4

Für vorläufige Sachwerte und Bodenrichtwerte oder abgeleitete Bodenwerte zwischen den angegebenen Intervallen sind die Wertzahlen durch lineare Interpolation zu bestimmen. Über den tabellarisch aufgeführten Bereich hinaus ist keine Extrapolation durchzuführen. Für Werte außerhalb des angegebenen Bereichs gilt der nächstgelegene vorläufige Sachwert oder Bodenrichtwert oder abgeleitete Bodenwert.

**Wertzahlen für Teileigentum,
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke
und sonstige bebaute Grundstücke nach § 181 Absatz 1 Nummer 3 bis 6**

Vorläufiger Sachwert § 189 Absatz 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in EUR/m ² nach § 179 Satz 4		
	50 EUR/m ²	150 EUR/m ²	400 EUR/m ²
500 000 EUR	0,8	0,9	1,0
750 000 EUR	0,8	0,9	1,0
1 000 000 EUR	0,7	0,8	0,9
1 500 000 EUR	0,7	0,8	0,9
2 000 000 EUR	0,7	0,8	0,8
3 000 000 EUR	0,7	0,7	0,7

Für vorläufige Sachwerte und Bodenrichtwerte oder abgeleitete Bodenwerte zwischen den angegebenen Intervallen sind die Wertzahlen durch lineare Interpolation zu bestimmen. Über den tabellarisch aufgeführten Bereich hinaus ist keine Extrapolation durchzuführen. Für Werte außerhalb des angegebenen Bereichs gilt der nächstgelegene vorläufige Sachwert oder Bodenrichtwert oder abgeleitete Bodenwert.

Fußnote

(+++ Anlage 25: Zur Anwendung vgl. § 265 +++)

Anlage 26 (zu § 193 Absatz 5 Satz 3, § 194 Absatz 4 Satz 1 sowie § 195 Absatz 4 Satz 3 und Absatz 6 Satz 1)

Abzinsungsfaktoren

(Fundstelle: BGBl. 2024 I Nr. 387, S. 71 - 76)

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
1	0,9901	0,9852	0,9804	0,9756	0,9709	0,9662	0,9615	0,9569	0,9524
2	0,9803	0,9707	0,9612	0,9518	0,9426	0,9335	0,9246	0,9157	0,9070
3	0,9706	0,9563	0,9423	0,9286	0,9151	0,9019	0,8890	0,8763	0,8638
4	0,9610	0,9422	0,9238	0,9060	0,8885	0,8714	0,8548	0,8386	0,8227
5	0,9515	0,9283	0,9057	0,8839	0,8626	0,8420	0,8219	0,8025	0,7835
6	0,9420	0,9145	0,8880	0,8623	0,8375	0,8135	0,7903	0,7679	0,7462
7	0,9327	0,9010	0,8706	0,8413	0,8131	0,7860	0,7599	0,7348	0,7107
8	0,9235	0,8877	0,8535	0,8207	0,7894	0,7594	0,7307	0,7032	0,6768
9	0,9143	0,8746	0,8368	0,8007	0,7664	0,7337	0,7026	0,6729	0,6446
10	0,9053	0,8617	0,8203	0,7812	0,7441	0,7089	0,6756	0,6439	0,6139
11	0,8963	0,8489	0,8043	0,7621	0,7224	0,6849	0,6496	0,6162	0,5847
12	0,8874	0,8364	0,7885	0,7436	0,7014	0,6618	0,6246	0,5897	0,5568
13	0,8787	0,8240	0,7730	0,7254	0,6810	0,6394	0,6006	0,5643	0,5303
14	0,8700	0,8118	0,7579	0,7077	0,6611	0,6178	0,5775	0,5400	0,5051
15	0,8613	0,7999	0,7430	0,6905	0,6419	0,5969	0,5553	0,5167	0,4810
16	0,8528	0,7880	0,7284	0,6736	0,6232	0,5767	0,5339	0,4945	0,4581
17	0,8444	0,7764	0,7142	0,6572	0,6050	0,5572	0,5134	0,4732	0,4363
18	0,8360	0,7649	0,7002	0,6412	0,5874	0,5384	0,4936	0,4528	0,4155
19	0,8277	0,7536	0,6864	0,6255	0,5703	0,5202	0,4746	0,4333	0,3957
20	0,8195	0,7425	0,6730	0,6103	0,5537	0,5026	0,4564	0,4146	0,3769
21	0,8114	0,7315	0,6598	0,5954	0,5375	0,4856	0,4388	0,3968	0,3589
22	0,8034	0,7207	0,6468	0,5809	0,5219	0,4692	0,4220	0,3797	0,3418
23	0,7954	0,7100	0,6342	0,5667	0,5067	0,4533	0,4057	0,3634	0,3256
24	0,7876	0,6995	0,6217	0,5529	0,4919	0,4380	0,3901	0,3477	0,3101
25	0,7798	0,6892	0,6095	0,5394	0,4776	0,4231	0,3751	0,3327	0,2953
26	0,7720	0,6790	0,5976	0,5262	0,4637	0,4088	0,3607	0,3184	0,2812
27	0,7644	0,6690	0,5859	0,5134	0,4502	0,3950	0,3468	0,3047	0,2678
28	0,7568	0,6591	0,5744	0,5009	0,4371	0,3817	0,3335	0,2916	0,2551
29	0,7493	0,6494	0,5631	0,4887	0,4243	0,3687	0,3207	0,2790	0,2429
30	0,7419	0,6398	0,5521	0,4767	0,4120	0,3563	0,3083	0,2670	0,2314
31	0,7346	0,6303	0,5412	0,4651	0,4000	0,3442	0,2965	0,2555	0,2204
32	0,7273	0,6210	0,5306	0,4538	0,3883	0,3326	0,2851	0,2445	0,2099

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
33	0,7201	0,6118	0,5202	0,4427	0,3770	0,3213	0,2741	0,2340	0,1999
34	0,7130	0,6028	0,5100	0,4319	0,3660	0,3105	0,2636	0,2239	0,1904
35	0,7059	0,5939	0,5000	0,4214	0,3554	0,3000	0,2534	0,2143	0,1813
36	0,6989	0,5851	0,4902	0,4111	0,3450	0,2898	0,2437	0,2050	0,1727
37	0,6920	0,5764	0,4806	0,4011	0,3350	0,2800	0,2343	0,1962	0,1644
38	0,6852	0,5679	0,4712	0,3913	0,3252	0,2706	0,2253	0,1878	0,1566
39	0,6784	0,5595	0,4619	0,3817	0,3158	0,2614	0,2166	0,1797	0,1491
40	0,6717	0,5513	0,4529	0,3724	0,3066	0,2526	0,2083	0,1719	0,1420
41	0,6650	0,5431	0,4440	0,3633	0,2976	0,2440	0,2003	0,1645	0,1353
42	0,6584	0,5351	0,4353	0,3545	0,2890	0,2358	0,1926	0,1574	0,1288
43	0,6519	0,5272	0,4268	0,3458	0,2805	0,2278	0,1852	0,1507	0,1227
44	0,6454	0,5194	0,4184	0,3374	0,2724	0,2201	0,1780	0,1442	0,1169
45	0,6391	0,5117	0,4102	0,3292	0,2644	0,2127	0,1712	0,1380	0,1113
46	0,6327	0,5042	0,4022	0,3211	0,2567	0,2055	0,1646	0,1320	0,1060
47	0,6265	0,4967	0,3943	0,3133	0,2493	0,1985	0,1583	0,1263	0,1009
48	0,6203	0,4894	0,3865	0,3057	0,2420	0,1918	0,1522	0,1209	0,0961
49	0,6141	0,4821	0,3790	0,2982	0,2350	0,1853	0,1463	0,1157	0,0916
50	0,6080	0,4750	0,3715	0,2909	0,2281	0,1791	0,1407	0,1107	0,0872
51	0,6020	0,4680	0,3642	0,2838	0,2215	0,1730	0,1353	0,1059	0,0831
52	0,5961	0,4611	0,3571	0,2769	0,2150	0,1671	0,1301	0,1014	0,0791
53	0,5902	0,4543	0,3501	0,2702	0,2088	0,1615	0,1251	0,0970	0,0753
54	0,5843	0,4475	0,3432	0,2636	0,2027	0,1560	0,1203	0,0928	0,0717
55	0,5785	0,4409	0,3365	0,2572	0,1968	0,1508	0,1157	0,0888	0,0683
56	0,5728	0,4344	0,3299	0,2509	0,1910	0,1457	0,1112	0,0850	0,0651
57	0,5671	0,4280	0,3234	0,2448	0,1855	0,1407	0,1069	0,0814	0,0620
58	0,5615	0,4217	0,3171	0,2388	0,1801	0,1360	0,1028	0,0778	0,0590
59	0,5560	0,4154	0,3109	0,2330	0,1748	0,1314	0,0989	0,0745	0,0562
60	0,5504	0,4093	0,3048	0,2273	0,1697	0,1269	0,0951	0,0713	0,0535
61	0,5450	0,4032	0,2988	0,2217	0,1648	0,1226	0,0914	0,0682	0,0510
62	0,5396	0,3973	0,2929	0,2163	0,1600	0,1185	0,0879	0,0653	0,0486
63	0,5343	0,3914	0,2872	0,2111	0,1553	0,1145	0,0845	0,0625	0,0462
64	0,5290	0,3856	0,2816	0,2059	0,1508	0,1106	0,0813	0,0598	0,0440
65	0,5237	0,3799	0,2761	0,2009	0,1464	0,1069	0,0781	0,0572	0,0419
66	0,5185	0,3743	0,2706	0,1960	0,1421	0,1033	0,0751	0,0547	0,0399
67	0,5134	0,3688	0,2653	0,1912	0,1380	0,0998	0,0722	0,0524	0,0380

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
68	0,5083	0,3633	0,2601	0,1865	0,1340	0,0964	0,0695	0,0501	0,0362
69	0,5033	0,3580	0,2550	0,1820	0,1301	0,0931	0,0668	0,0480	0,0345
70	0,4983	0,3527	0,2500	0,1776	0,1263	0,0900	0,0642	0,0459	0,0329
71	0,4934	0,3475	0,2451	0,1732	0,1226	0,0869	0,0617	0,0439	0,0313
72	0,4885	0,3423	0,2403	0,1690	0,1190	0,0840	0,0594	0,0420	0,0298
73	0,4837	0,3373	0,2356	0,1649	0,1156	0,0812	0,0571	0,0402	0,0284
74	0,4789	0,3323	0,2310	0,1609	0,1122	0,0784	0,0549	0,0385	0,0270
75	0,4741	0,3274	0,2265	0,1569	0,1089	0,0758	0,0528	0,0368	0,0258
76	0,4694	0,3225	0,2220	0,1531	0,1058	0,0732	0,0508	0,0353	0,0245
77	0,4648	0,3178	0,2177	0,1494	0,1027	0,0707	0,0488	0,0337	0,0234
78	0,4602	0,3131	0,2134	0,1457	0,0997	0,0683	0,0469	0,0323	0,0222
79	0,4556	0,3084	0,2092	0,1422	0,0968	0,0660	0,0451	0,0309	0,0212
80	0,4511	0,3039	0,2051	0,1387	0,0940	0,0638	0,0434	0,0296	0,0202
81	0,4467	0,2994	0,2011	0,1353	0,0912	0,0616	0,0417	0,0283	0,0192
82	0,4422	0,2950	0,1971	0,1320	0,0886	0,0596	0,0401	0,0271	0,0183
83	0,4379	0,2906	0,1933	0,1288	0,0860	0,0575	0,0386	0,0259	0,0174
84	0,4335	0,2863	0,1895	0,1257	0,0835	0,0556	0,0371	0,0248	0,0166
85	0,4292	0,2821	0,1858	0,1226	0,0811	0,0537	0,0357	0,0237	0,0158
86	0,4250	0,2779	0,1821	0,1196	0,0787	0,0519	0,0343	0,0227	0,0151
87	0,4208	0,2738	0,1786	0,1167	0,0764	0,0501	0,0330	0,0217	0,0143
88	0,4166	0,2698	0,1751	0,1138	0,0742	0,0484	0,0317	0,0208	0,0137
89	0,4125	0,2658	0,1716	0,1111	0,0720	0,0468	0,0305	0,0199	0,0130
90	0,4084	0,2619	0,1683	0,1084	0,0699	0,0452	0,0293	0,0190	0,0124
91	0,4043	0,2580	0,1650	0,1057	0,0679	0,0437	0,0282	0,0182	0,0118
92	0,4003	0,2542	0,1617	0,1031	0,0659	0,0422	0,0271	0,0174	0,0112
93	0,3964	0,2504	0,1586	0,1006	0,0640	0,0408	0,0261	0,0167	0,0107
94	0,3925	0,2467	0,1554	0,0982	0,0621	0,0394	0,0251	0,0160	0,0102
95	0,3886	0,2431	0,1524	0,0958	0,0603	0,0381	0,0241	0,0153	0,0097
96	0,3847	0,2395	0,1494	0,0934	0,0586	0,0368	0,0232	0,0146	0,0092
97	0,3809	0,2359	0,1465	0,0912	0,0569	0,0355	0,0223	0,0140	0,0088
98	0,3771	0,2324	0,1436	0,0889	0,0552	0,0343	0,0214	0,0134	0,0084
99	0,3734	0,2290	0,1408	0,0868	0,0536	0,0332	0,0206	0,0128	0,0080
100	0,3697	0,2256	0,1380	0,0846	0,0520	0,0321	0,0198	0,0123	0,0076

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz									
	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10 %
1	0,9479	0,9434	0,9390	0,9346	0,9302	0,9259	0,9217	0,9174	0,9132	0,9091
2	0,8985	0,8900	0,8817	0,8734	0,8653	0,8573	0,8495	0,8417	0,8340	0,8264
3	0,8516	0,8396	0,8278	0,8163	0,8050	0,7938	0,7829	0,7722	0,7617	0,7513
4	0,8072	0,7921	0,7773	0,7629	0,7488	0,7350	0,7216	0,7084	0,6956	0,6830
5	0,7651	0,7473	0,7299	0,7130	0,6966	0,6806	0,6650	0,6499	0,6352	0,6209
6	0,7252	0,7050	0,6853	0,6663	0,6480	0,6302	0,6129	0,5963	0,5801	0,5645
7	0,6874	0,6651	0,6435	0,6227	0,6028	0,5835	0,5649	0,5470	0,5298	0,5132
8	0,6516	0,6274	0,6042	0,5820	0,5607	0,5403	0,5207	0,5019	0,4838	0,4665
9	0,6176	0,5919	0,5674	0,5439	0,5216	0,5002	0,4799	0,4604	0,4418	0,4241
10	0,5854	0,5584	0,5327	0,5083	0,4852	0,4632	0,4423	0,4224	0,4035	0,3855
11	0,5549	0,5268	0,5002	0,4751	0,4513	0,4289	0,4076	0,3875	0,3685	0,3505
12	0,5260	0,4970	0,4697	0,4440	0,4199	0,3971	0,3757	0,3555	0,3365	0,3186
13	0,4986	0,4688	0,4410	0,4150	0,3906	0,3677	0,3463	0,3262	0,3073	0,2897
14	0,4726	0,4423	0,4141	0,3878	0,3633	0,3405	0,3191	0,2992	0,2807	0,2633
15	0,4479	0,4173	0,3888	0,3624	0,3380	0,3152	0,2941	0,2745	0,2563	0,2394
16	0,4246	0,3936	0,3651	0,3387	0,3144	0,2919	0,2711	0,2519	0,2341	0,2176
17	0,4024	0,3714	0,3428	0,3166	0,2925	0,2703	0,2499	0,2311	0,2138	0,1978
18	0,3815	0,3503	0,3219	0,2959	0,2720	0,2502	0,2303	0,2120	0,1952	0,1799
19	0,3616	0,3305	0,3022	0,2765	0,2531	0,2317	0,2122	0,1945	0,1783	0,1635
20	0,3427	0,3118	0,2838	0,2584	0,2354	0,2145	0,1956	0,1784	0,1628	0,1486
21	0,3249	0,2942	0,2665	0,2415	0,2190	0,1987	0,1803	0,1637	0,1487	0,1351
22	0,3079	0,2775	0,2502	0,2257	0,2037	0,1839	0,1662	0,1502	0,1358	0,1228
23	0,2919	0,2618	0,2349	0,2109	0,1895	0,1703	0,1531	0,1378	0,1240	0,1117
24	0,2767	0,2470	0,2206	0,1971	0,1763	0,1577	0,1412	0,1264	0,1133	0,1015
25	0,2622	0,2330	0,2071	0,1842	0,1640	0,1460	0,1301	0,1160	0,1034	0,0923
26	0,2486	0,2198	0,1945	0,1722	0,1525	0,1352	0,1199	0,1064	0,0945	0,0839
27	0,2356	0,2074	0,1826	0,1609	0,1419	0,1252	0,1105	0,0976	0,0863	0,0763
28	0,2233	0,1956	0,1715	0,1504	0,1320	0,1159	0,1019	0,0895	0,0788	0,0693
29	0,2117	0,1846	0,1610	0,1406	0,1228	0,1073	0,0939	0,0822	0,0719	0,0630
30	0,2006	0,1741	0,1512	0,1314	0,1142	0,0994	0,0865	0,0754	0,0657	0,0573
31	0,1902	0,1643	0,1420	0,1228	0,1063	0,0920	0,0797	0,0691	0,0600	0,0521
32	0,1803	0,1550	0,1333	0,1147	0,0988	0,0852	0,0735	0,0634	0,0548	0,0474
33	0,1709	0,1462	0,1252	0,1072	0,0919	0,0789	0,0677	0,0582	0,0500	0,0431
34	0,1620	0,1379	0,1175	0,1002	0,0855	0,0730	0,0624	0,0534	0,0457	0,0391
35	0,1535	0,1301	0,1103	0,0937	0,0796	0,0676	0,0575	0,0490	0,0417	0,0356
36	0,1455	0,1227	0,1036	0,0875	0,0740	0,0626	0,0530	0,0449	0,0381	0,0323

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz									
	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10 %
37	0,1379	0,1158	0,0973	0,0818	0,0688	0,0580	0,0489	0,0412	0,0348	0,0294
38	0,1307	0,1092	0,0914	0,0765	0,0640	0,0537	0,0450	0,0378	0,0318	0,0267
39	0,1239	0,1031	0,0858	0,0715	0,0596	0,0497	0,0415	0,0347	0,0290	0,0243
40	0,1175	0,0972	0,0805	0,0668	0,0554	0,0460	0,0383	0,0318	0,0265	0,0221
41	0,1113	0,0917	0,0756	0,0624	0,0516	0,0426	0,0353	0,0292	0,0242	0,0201
42	0,1055	0,0865	0,0710	0,0583	0,0480	0,0395	0,0325	0,0268	0,0221	0,0183
43	0,1000	0,0816	0,0667	0,0545	0,0446	0,0365	0,0300	0,0246	0,0202	0,0166
44	0,0948	0,0770	0,0626	0,0509	0,0415	0,0338	0,0276	0,0226	0,0184	0,0151
45	0,0899	0,0727	0,0588	0,0476	0,0386	0,0313	0,0254	0,0207	0,0168	0,0137
46	0,0852	0,0685	0,0552	0,0445	0,0359	0,0290	0,0235	0,0190	0,0154	0,0125
47	0,0807	0,0647	0,0518	0,0416	0,0334	0,0269	0,0216	0,0174	0,0140	0,0113
48	0,0765	0,0610	0,0487	0,0389	0,0311	0,0249	0,0199	0,0160	0,0128	0,0103
49	0,0725	0,0575	0,0457	0,0363	0,0289	0,0230	0,0184	0,0147	0,0117	0,0094
50	0,0688	0,0543	0,0429	0,0339	0,0269	0,0213	0,0169	0,0134	0,0107	0,0085
51	0,0652	0,0512	0,0403	0,0317	0,0250	0,0197	0,0156	0,0123	0,0098	0,0077
52	0,0618	0,0483	0,0378	0,0297	0,0233	0,0183	0,0144	0,0113	0,0089	0,0070
53	0,0586	0,0456	0,0355	0,0277	0,0216	0,0169	0,0133	0,0104	0,0081	0,0064
54	0,0555	0,0430	0,0334	0,0259	0,0201	0,0157	0,0122	0,0095	0,0074	0,0058
55	0,0526	0,0406	0,0313	0,0242	0,0187	0,0145	0,0113	0,0087	0,0068	0,0053
56	0,0499	0,0383	0,0294	0,0226	0,0174	0,0134	0,0104	0,0080	0,0062	0,0048
57	0,0473	0,0361	0,0276	0,0211	0,0162	0,0124	0,0096	0,0074	0,0057	0,0044
58	0,0448	0,0341	0,0259	0,0198	0,0151	0,0115	0,0088	0,0067	0,0052	0,0040
59	0,0425	0,0321	0,0243	0,0185	0,0140	0,0107	0,0081	0,0062	0,0047	0,0036
60	0,0403	0,0303	0,0229	0,0173	0,0130	0,0099	0,0075	0,0057	0,0043	0,0033
61	0,0382	0,0286	0,0215	0,0161	0,0121	0,0091	0,0069	0,0052	0,0039	0,0030
62	0,0362	0,0270	0,0202	0,0151	0,0113	0,0085	0,0064	0,0048	0,0036	0,0027
63	0,0343	0,0255	0,0189	0,0141	0,0105	0,0078	0,0059	0,0044	0,0033	0,0025
64	0,0325	0,0240	0,0178	0,0132	0,0098	0,0073	0,0054	0,0040	0,0030	0,0022
65	0,0308	0,0227	0,0167	0,0123	0,0091	0,0067	0,0050	0,0037	0,0027	0,0020
66	0,0292	0,0214	0,0157	0,0115	0,0085	0,0062	0,0046	0,0034	0,0025	0,0019
67	0,0277	0,0202	0,0147	0,0107	0,0079	0,0058	0,0042	0,0031	0,0023	0,0017
68	0,0262	0,0190	0,0138	0,0100	0,0073	0,0053	0,0039	0,0029	0,0021	0,0015
69	0,0249	0,0179	0,0130	0,0094	0,0068	0,0049	0,0036	0,0026	0,0019	0,0014
70	0,0236	0,0169	0,0122	0,0088	0,0063	0,0046	0,0033	0,0024	0,0017	0,0013
71	0,0223	0,0160	0,0114	0,0082	0,0059	0,0042	0,0031	0,0022	0,0016	0,0012
72	0,0212	0,0151	0,0107	0,0077	0,0055	0,0039	0,0028	0,0020	0,0015	0,0010

Restnut- zungsdauer; Restlaufzeit des Erbbaurechts bzw. des Nut- zungsrechts (in Jahren)	Zinssatz									
	5,5 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %	7,5 %	8,0 %	8,5 %	9,0 %	9,5 %	10 %
73	0,0201	0,0142	0,0101	0,0072	0,0051	0,0036	0,0026	0,0019	0,0013	0,0010
74	0,0190	0,0134	0,0095	0,0067	0,0047	0,0034	0,0024	0,0017	0,0012	0,0009
75	0,0180	0,0126	0,0089	0,0063	0,0044	0,0031	0,0022	0,0016	0,0011	0,0008
76	0,0171	0,0119	0,0083	0,0058	0,0041	0,0029	0,0020	0,0014	0,0010	0,0007
77	0,0162	0,0113	0,0078	0,0055	0,0038	0,0027	0,0019	0,0013	0,0009	0,0006
78	0,0154	0,0106	0,0074	0,0051	0,0035	0,0025	0,0017	0,0012	0,0008	0,0006
79	0,0146	0,0100	0,0069	0,0048	0,0033	0,0023	0,0016	0,0011	0,0008	0,0005
80	0,0138	0,0095	0,0065	0,0045	0,0031	0,0021	0,0015	0,0010	0,0007	0,0005
81	0,0131	0,0089	0,0061	0,0042	0,0029	0,0020	0,0013	0,0009	0,0006	0,0004
82	0,0124	0,0084	0,0057	0,0039	0,0027	0,0018	0,0012	0,0009	0,0006	0,0004
83	0,0118	0,0079	0,0054	0,0036	0,0025	0,0017	0,0011	0,0008	0,0005	0,0004
84	0,0111	0,0075	0,0050	0,0034	0,0023	0,0016	0,0011	0,0007	0,0005	0,0003
85	0,0106	0,0071	0,0047	0,0032	0,0021	0,0014	0,0010	0,0007	0,0004	0,0003
86	0,0100	0,0067	0,0044	0,0030	0,0020	0,0013	0,0009	0,0006	0,0004	0,0003
87	0,0095	0,0063	0,0042	0,0028	0,0019	0,0012	0,0008	0,0006	0,0004	0,0003
88	0,0090	0,0059	0,0039	0,0026	0,0017	0,0011	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002
89	0,0085	0,0056	0,0037	0,0024	0,0016	0,0011	0,0007	0,0005	0,0003	0,0002
90	0,0081	0,0053	0,0035	0,0023	0,0015	0,0010	0,0006	0,0004	0,0003	0,0002
91	0,0077	0,0050	0,0032	0,0021	0,0014	0,0009	0,0006	0,0004	0,0003	0,0002
92	0,0073	0,0047	0,0030	0,0020	0,0013	0,0008	0,0006	0,0004	0,0002	0,0002
93	0,0069	0,0044	0,0029	0,0019	0,0012	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001
94	0,0065	0,0042	0,0027	0,0017	0,0011	0,0007	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001
95	0,0062	0,0039	0,0025	0,0016	0,0010	0,0007	0,0004	0,0003	0,0002	0,0001
96	0,0059	0,0037	0,0024	0,0015	0,0010	0,0006	0,0004	0,0003	0,0002	0,0001
97	0,0056	0,0035	0,0022	0,0014	0,0009	0,0006	0,0004	0,0002	0,0002	0,0001
98	0,0053	0,0033	0,0021	0,0013	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001	0,0001
99	0,0050	0,0031	0,0020	0,0012	0,0008	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001	0,0001
100	0,0047	0,0029	0,0018	0,0012	0,0007	0,0005	0,0003	0,0002	0,0001	0,0001

Berechnungsformel für die der Tabelle nicht zu entnehmenden Abzinsungsfaktoren (Barwertfaktoren für die Abzinsung):

$$\text{Abzinsungsfaktor} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + \text{Zinssatz, wobei Zinssatz} = \frac{p}{100}$$

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer / Restlaufzeit

Das jeweilige Berechnungsergebnis ist kaufmännisch auf vier Nachkommastellen zu runden.

Anlage 27 (zu § 237 Absatz 2)
Landwirtschaftliche Nutzung

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2291)

Bewertungsfaktoren	Bezugseinheit	in EUR
Grundbetrag	pro Ar	2,52
Ertragsmesszahl	pro Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Grünlandzahl und Ar)	0,041
Zuschläge für	Bezugseinheit	in EUR
Verstärkte Tierhaltung	je Vieheinheit über einem Besatz von 2,0 Vieheinheiten je Hektar selbst bewirtschafteter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	79,00

Anlage 28 (zu § 237 Absatz 3)
Forstwirtschaftliche Nutzung

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2292 - 2294)

Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet		in EUR/ha
1	Schleswig-Holstein Nordwest	86,17
2	Jungmoränenlandschaft Schleswig-Holstein Ost/Nordwest-Mecklenburg	80,53
3	Schleswig-Holstein Südwest	90,24
4	Mecklenburg-Westvorpommersches Küstenland	64,57
5	Ostholsteinisch-Westmecklenburger Jungmoränenland	73,13
6	(Mittel-)Mecklenburger Jungmoränenland	62,38
7	Ostmecklenburg-Vorpommersches Jungmoränenland	78,03
8	Ostvorpommersches Küstenland	56,36
9	Nordostbrandenburger Jungmoränenland (Mittelbrandenburger Jungmoränenland)	53,83
10	Ostmecklenburg-Nordbrandenburger Jungmoränenland (Nordbrandenburger Jungmoränenland)	55,09
11	Ostniedersächsisch-Altmarkisches Altmoränenland (Westprignitz-Altmarkisches Altmoränenland)	46,03
12	Südost-Holsteinisch-Südwestmecklenburger Altmoränenland	57,31
13	Ostniedersächsisches Tiefland	66,34
14	Niedersächsischer Küstenraum	79,05
15	Mittelwestniedersächsisches Tiefland	67,41
16	Westfälische Bucht	70,03
17	Weserbergland	101,93
18	Nordwestdeutsche Berglandschwelle	73,10
19	Nordwestliches Harzvorland	65,70
20	Nordöstliche Harzvorländer	43,24
21	Sachsen-Anhaltinische Löss-Ebene	51,09

	Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet	in EUR/ha
22	Mittleres nordostdeutsches Altmoränenland	38,39
23	Hoher Fläming	47,69
24	Mittelbrandenburger Talsand- und Moränenland	37,53
25	Düben-Niederlausitzer Altmoränenland	37,65
26	Lausitzer Löss-Hügelland	84,73
27	Zittauer Gebirge	163,92
28	Oberlausitzer Bergland	155,56
29	Elbsandsteingebirge	123,19
30	Westlausitzer Platte und Elbtalzone	68,56
31	Sächsisch-Thüringisches Löss-Hügelland	63,80
32	Leipziger Sandlöss-Ebene	50,58
33	Ostthüringisches Trias-Hügelland	72,24
34	Thüringer Becken	64,12
35	Nordthüringisches Trias-Hügelland	60,06
36	Harz	142,70
37	Mitteldeutsches Trias-Berg- und Hügelland	98,77
38	Nordwesthessisches Bergland	88,55
39	Nördliches hessisches Schiefergebirge	99,86
40	Sauerland	145,62
41	Bergisches Land	113,51
42	Niederrheinisches Tiefland	68,33
43	Niederrheinische Bucht	68,27
44	Nordwesteifel	135,51
45	Osteifel	99,15
46	Mittelrheintal	62,52
47	Westerwald	112,73
48	Taunus	94,94
49	Wetterau und Gießener Becken	73,66
50	Vogelsberg und östlich angrenzende Sandsteingebiete	102,75
51	Rhön	97,18
52	Südthüringisches-Oberfränkisches Trias-Hügelland	106,95
53	Thüringer Gebirge	162,51
54	Vogtland	140,47
55	Erzgebirgsvorland	93,22
56	Erzgebirge	171,75
57	Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald	183,51
58	Oberpfälzer Wald	147,30
59	Oberpfälzer Becken- und Hügelland	78,21
60	Frankenalb und Oberpfälzer Jura	106,82

Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet		in EUR/ha
61	Fränkischer Keuper und Albvorland	73,44
62	Fränkische Platte	67,76
63	Spessart	105,47
64	Odenwald	124,93
65	Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Ebene	64,13
66	Hunsrück	116,75
67	Moseltal	87,42
68	Gutland	97,81
69	Saarländisch-Pfälzisches Muschelkalkgebiet	78,64
70	Saar-Nahe-Bergland	75,52
71	Westricher Moorniederung	79,49
72	Pfälzerwald	78,67
73	Schwarzwald	181,38
74	Baar-Wutach	172,51
75	Neckarland	117,23
76	Schwäbische Alb	123,63
77	Südwestdeutsches Alpenvorland	177,56
78	Tertiäres Hügelland	166,59
79	Bayerischer Wald	160,79
80	Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten- und Altmoränenlandschaft	165,45
81	Schwäbisch-Bayerische Jungmoräne und Molassevorberge	157,93
82	Bayerische Alpen	135,61

**Anlage 29 (zu § 237 Absatz 4)
Weinbauliche Nutzung**

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2295)

Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Traubenerzeugung	pro Ar	11,70

**Anlage 30 (zu § 237 Absatz 5)
Gärtnerische Nutzung**

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2296)

Nutzungsteil Gemüsebau		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen im Freiland und für Kleingarten- und Dauerkleingartenland	pro Ar	12,35
Zuschläge für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen	pro Ar	45,00

Nutzungsteil Gemüsebau		
unter Glas und Kunststoffen		
Nutzungsteil Blumen-/Zierpflanzenbau		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen im Freiland	pro Ar	27,60
Zuschläge für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	65,15
Nutzungsteil Obstbau		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen im Freiland	pro Ar	9,53
Zuschläge für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	45,00
Nutzungsteil Baumschulen		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen im Freiland	pro Ar	22,29
Zuschläge für	Flächeneinheit	in EUR
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	65,15

**Anlage 31 (zu § 237 Absatz 6 und 7)
Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen
sowie Abbauland, Geringstland und Unland**

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2297)

Sondernutzungen		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Hopfen	pro Ar	13,75
Spargel	pro Ar	12,69
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen		
Bewertungsfaktor für	Bezugseinheit	in EUR
Wasserflächen	pro Ar	1,00
Zuschläge für stehende Gewässer		
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	ab 1,00 kg bis 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Ar	2,00
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	über 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Ar	2,50
Zuschläge für fließende Gewässer		

Sondernutzungen		
Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	bis 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde	12,50
Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	über 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde	15,00
Saatzucht	pro Ar	Anlage 27
Weihnachtsbaumkulturen	pro Ar	19,40
Kurzumtriebsplantagen	pro Ar	Anlage 27
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt wurde		
Wirtschaftsgebäude	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23
Nutzungsarten Abbauland, Geringstland und Unland		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Abbauland	pro Ar	1,00
Geringstland	pro Ar	0,38
Unland	pro Ar	0,00

**Anlage 32 (zu § 237 Absatz 8)
Nutzungsart Hofstelle**

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2298)

Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Hofflächen	pro Ar	6,62
Zuschläge für	Flächeneinheit	in EUR
Wirtschaftsgebäude der weinbaulichen Nutzung bei Fass- und Flaschenweinerzeugung	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23
Wirtschaftsgebäude der Nebenbetriebe	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23

**Anlage 33 (zu § 238 Absatz 2)
Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände**

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2299)

Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Abgegrenzte Standortfläche der Windenergieanlage	pro Ar	59,58

**Anlage 34 (zu § 241 Absatz 5)
Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE)
nach dem Futterbedarf**

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1824 - 25)

Tierart	1 Tier	
Nach dem Durchschnittsbestand in Stück:		
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
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
Nach der Erzeugung in Stück:		
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

Tierart	1 Tier	
Mastputen aus zugekauften Jungputen	0,005	VE
Jungputen (bis etwa 8 Wochen)	0,0017	VE
Mastgänse	0,0067	VE
Kaninchen		
Mastkaninchen	0,0025	VE
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 § 241 Absatz 5)

Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1826)

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 den §§ 251 und 257 Absatz 1)

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1827)

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m ²	1,24
≥ 250 m ²	1,19
≥ 300 m ²	1,14
≥ 350 m ²	1,10
≥ 400 m ²	1,06
≥ 450 m ²	1,03
≥ 500 m ²	1,00
≥ 550 m ²	0,98
≥ 600 m ²	0,95
≥ 650 m ²	0,94
≥ 700 m ²	0,92
≥ 750 m ²	0,90
≥ 800 m ²	0,89
≥ 850 m ²	0,87
≥ 900 m ²	0,86
≥ 950 m ²	0,85
≥ 1 000 m ²	0,84
≥ 1 050 m ²	0,83
≥ 1 100 m ²	0,82
≥ 1 150 m ²	0,81
≥ 1 200 m ²	0,80
≥ 1 250 m ²	0,79
≥ 1 300 m ²	0,78
≥ 1 350 m ²	0,77
≥ 1 400 m ²	0,76
≥ 1 450 m ²	0,75
≥ 1 500 m ²	0,74
≥ 1 550 m ²	0,73
≥ 1 600 m ²	0,72
≥ 1 650 m ²	0,71

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
≥ 1 700 m ²	0,70
≥ 1 750 m ²	0,69
≥ 1 800 m ²	0,68
≥ 1 850 m ²	0,67
≥ 1 900 m ²	0,66
≥ 1 950 m ²	0,65
≥ 2 000 m ²	0,64

**Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2)
Vervielfältiger**

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1828 – 1833)

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
1	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
2	1,96	1,95	1,95	1,95	1,94	1,94	1,94	1,94	1,93	1,93	1,93
3	2,91	2,91	2,90	2,90	2,89	2,88	2,88	2,87	2,87	2,86	2,86
4	3,85	3,84	3,84	3,83	3,82	3,81	3,80	3,79	3,78	3,77	3,76
5	4,78	4,77	4,75	4,74	4,73	4,71	4,70	4,69	4,67	4,66	4,65
6	5,70	5,68	5,66	5,64	5,62	5,60	5,58	5,56	5,55	5,53	5,51
7	6,60	6,57	6,55	6,52	6,50	6,47	6,45	6,42	6,40	6,37	6,35
8	7,49	7,45	7,42	7,39	7,36	7,33	7,29	7,26	7,23	7,20	7,17
9	8,36	8,32	8,28	8,24	8,20	8,16	8,12	8,08	8,05	8,01	7,97
10	9,22	9,17	9,13	9,08	9,03	8,98	8,94	8,89	8,84	8,80	8,75
11	10,07	10,01	9,96	9,90	9,84	9,79	9,73	9,68	9,62	9,57	9,51
12	10,91	10,84	10,77	10,71	10,64	10,58	10,51	10,45	10,38	10,32	10,26
13	11,73	11,65	11,58	11,50	11,42	11,35	11,27	11,20	11,13	11,05	10,98
14	12,54	12,45	12,37	12,28	12,19	12,11	12,02	11,94	11,85	11,77	11,69
15	13,34	13,24	13,14	13,04	12,95	12,85	12,75	12,66	12,57	12,47	12,38
16	14,13	14,02	13,91	13,80	13,69	13,58	13,47	13,37	13,26	13,16	13,06
17	14,91	14,78	14,66	14,53	14,41	14,29	14,17	14,06	13,94	13,83	13,71
18	15,67	15,53	15,40	15,26	15,12	14,99	14,86	14,73	14,60	14,48	14,35
19	16,43	16,27	16,12	15,97	15,82	15,68	15,53	15,39	15,25	15,12	14,98
20	17,17	17,00	16,83	16,67	16,51	16,35	16,19	16,04	15,89	15,74	15,59
21	17,90	17,72	17,54	17,36	17,18	17,01	16,84	16,67	16,51	16,35	16,18
22	18,62	18,42	18,23	18,03	17,84	17,66	17,47	17,29	17,11	16,94	16,77
23	19,33	19,12	18,91	18,70	18,49	18,29	18,09	17,90	17,71	17,52	17,33

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
24	20,03	19,80	19,57	19,35	19,13	18,91	18,70	18,49	18,29	18,08	17,88
25	20,72	20,47	20,23	19,99	19,75	19,52	19,30	19,07	18,85	18,64	18,42
26	21,40	21,13	20,87	20,62	20,37	20,12	19,88	19,64	19,41	19,18	18,95
27	22,07	21,79	21,51	21,24	20,97	20,71	20,45	20,20	19,95	19,70	19,46
28	22,73	22,43	22,13	21,84	21,56	21,28	21,01	20,74	20,48	20,22	19,96
29	23,38	23,06	22,75	22,44	22,14	21,84	21,56	21,27	20,99	20,72	20,45
30	24,02	23,68	23,35	23,02	22,71	22,40	22,09	21,79	21,50	21,21	20,93
31	24,65	24,29	23,94	23,60	23,27	22,94	22,62	22,30	21,99	21,69	21,40
32	25,27	24,89	24,52	24,17	23,81	23,47	23,13	22,80	22,48	22,16	21,85
33	25,88	25,48	25,10	24,72	24,35	23,99	23,63	23,29	22,95	22,62	22,29
34	26,48	26,07	25,66	25,27	24,88	24,50	24,13	23,77	23,41	23,06	22,72
35	27,08	26,64	26,22	25,80	25,40	25,00	24,61	24,23	23,86	23,50	23,15
36	27,66	27,21	26,76	26,33	25,90	25,49	25,08	24,69	24,30	23,93	23,56
37	28,24	27,76	27,30	26,84	26,40	25,97	25,55	25,14	24,73	24,34	23,96
38	28,81	28,31	27,82	27,35	26,89	26,44	26,00	25,57	25,16	24,75	24,35
39	29,36	28,85	28,34	27,85	27,37	26,90	26,45	26,00	25,57	25,14	24,73
40	29,92	29,38	28,85	28,34	27,84	27,36	26,88	26,42	25,97	25,53	25,10
41	30,46	29,90	29,35	28,82	28,30	27,80	27,31	26,83	26,36	25,91	25,47
42	30,99	30,41	29,85	29,29	28,76	28,23	27,73	27,23	26,75	26,28	25,82
43	31,52	30,92	30,33	29,76	29,20	28,66	28,14	27,62	27,12	26,64	26,17
44	32,04	31,41	30,81	30,21	29,64	29,08	28,54	28,01	27,49	26,99	26,50
45	32,55	31,90	31,27	30,66	30,07	29,49	28,93	28,38	27,85	27,34	26,83
46	33,06	32,39	31,73	31,10	30,49	29,89	29,31	28,75	28,20	27,67	27,15
47	33,55	32,86	32,19	31,54	30,90	30,29	29,69	29,11	28,55	28,00	27,47
48	34,04	33,33	32,63	31,96	31,31	30,67	30,06	29,46	28,88	28,32	27,77
49	34,52	33,79	33,07	32,38	31,70	31,05	30,42	29,81	29,21	28,63	28,07
50	35,00	34,24	33,50	32,79	32,09	31,42	30,77	30,14	29,53	28,94	28,36
51	35,47	34,68	33,92	33,19	32,48	31,79	31,12	30,47	29,84	29,24	28,65
52	35,93	35,12	34,34	33,58	32,85	32,14	31,46	30,79	30,15	29,53	28,92
53	36,38	35,55	34,75	33,97	33,22	32,50	31,79	31,11	30,45	29,81	29,19
54	36,83	35,98	35,15	34,35	33,58	32,84	32,12	31,42	30,74	30,09	29,46
55	37,27	36,39	35,55	34,73	33,94	33,17	32,44	31,72	31,03	30,36	29,71
56	37,71	36,81	35,94	35,10	34,29	33,50	32,75	32,02	31,31	30,63	29,96
57	38,13	37,21	36,32	35,46	34,63	33,83	33,05	32,31	31,58	30,88	30,21
58	38,56	37,61	36,70	35,82	34,97	34,15	33,35	32,59	31,85	31,14	30,45
59	38,97	38,00	37,07	36,16	35,29	34,46	33,65	32,87	32,11	31,38	30,68
60	39,38	38,39	37,43	36,51	35,62	34,76	33,93	33,14	32,37	31,63	30,91

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
61	39,78	38,77	37,79	36,84	35,94	35,06	34,22	33,40	32,62	31,86	31,13
62	40,18	39,14	38,14	37,17	36,25	35,35	34,49	33,66	32,86	32,09	31,35
63	40,57	39,51	38,48	37,50	36,55	35,64	34,76	33,92	33,10	32,31	31,56
64	40,96	39,87	38,82	37,82	36,85	35,92	35,03	34,16	33,33	32,53	31,76
65	41,34	40,23	39,16	38,13	37,15	36,20	35,28	34,41	33,56	32,75	31,96
66	41,71	40,58	39,49	38,44	37,43	36,47	35,54	34,64	33,78	32,96	32,16
67	42,08	40,92	39,81	38,74	37,72	36,73	35,79	34,88	34,00	33,16	32,35
68	42,44	41,26	40,13	39,04	38,00	36,99	36,03	35,11	34,22	33,36	32,54
69	42,80	41,60	40,44	39,33	38,27	37,25	36,27	35,33	34,42	33,56	32,72
70	43,15	41,93	40,75	39,62	38,54	37,50	36,50	35,55	34,63	33,75	32,90
71	43,50	42,25	41,05	39,90	38,80	37,74	36,73	35,76	34,83	33,93	33,07
72	43,84	42,57	41,35	40,18	39,06	37,98	36,95	35,97	35,02	34,11	33,24
73	44,18	42,88	41,64	40,45	39,31	38,22	37,17	36,17	35,21	34,29	33,40
74	44,51	43,19	41,93	40,72	39,56	38,45	37,39	36,37	35,40	34,46	33,57
75	44,84	43,50	42,21	40,98	39,80	38,68	37,60	36,57	35,58	34,63	33,72
76	45,16	43,79	42,49	41,24	40,04	38,90	37,81	36,76	35,76	34,80	33,88
77	45,48	44,09	42,76	41,49	40,28	39,12	38,01	36,95	35,93	34,96	34,03
78	45,79	44,38	43,03	41,74	40,51	39,33	38,21	37,13	36,10	35,11	34,17
79	46,10	44,66	43,29	41,98	40,73	39,54	38,40	37,31	36,27	35,27	34,31
80	46,41	44,95	43,55	42,22	40,96	39,74	38,59	37,48	36,43	35,42	34,45
81	46,71	45,22	43,81	42,46	41,17	39,95	38,77	37,66	36,59	35,56	34,59
82	47,00	45,49	44,06	42,69	41,39	40,14	38,96	37,82	36,74	35,71	34,72
83	47,29	45,76	44,31	42,92	41,60	40,34	39,13	37,99	36,89	35,85	34,85
84	47,58	46,03	44,55	43,14	41,80	40,53	39,31	38,15	37,04	35,98	34,97
85	47,86	46,29	44,79	43,36	42,00	40,71	39,48	38,31	37,19	36,12	35,10
86	48,14	46,54	45,02	43,58	42,20	40,89	39,65	38,46	37,33	36,25	35,22
87	48,41	46,79	45,25	43,79	42,40	41,07	39,81	38,61	37,47	36,37	35,33
88	48,68	47,04	45,48	44,00	42,59	41,25	39,97	38,76	37,60	36,50	35,45
89	48,95	47,28	45,70	44,20	42,77	41,42	40,13	38,90	37,73	36,62	35,56
90	49,21	47,52	45,92	44,40	42,96	41,59	40,28	39,04	37,86	36,74	35,67
91	49,47	47,76	46,14	44,60	43,14	41,75	40,43	39,18	37,99	36,85	35,77
92	49,72	47,99	46,35	44,79	43,32	41,91	40,58	39,32	38,11	36,97	35,87
93	49,97	48,22	46,56	44,98	43,49	42,07	40,73	39,45	38,23	37,08	35,98
94	50,22	48,44	46,76	45,17	43,66	42,23	40,87	39,58	38,35	37,18	36,07
95	50,46	48,67	46,96	45,35	43,83	42,38	41,01	39,70	38,47	37,29	36,17
96	50,70	48,88	47,16	45,53	43,99	42,53	41,14	39,83	38,58	37,39	36,26
97	50,94	49,10	47,36	45,71	44,15	42,68	41,28	39,95	38,69	37,49	36,35

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
98	51,17	49,31	47,55	45,89	44,31	42,82	41,41	40,07	38,80	37,59	36,44
99	51,40	49,52	47,74	46,06	44,47	42,96	41,53	40,18	38,90	37,68	36,53
100	51,62	49,72	47,92	46,22	44,62	43,10	41,66	40,30	39,00	37,78	36,61

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz								
	2,6 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,5 %	4 %	4,5 %	
1	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,96	0,96	
2	1,92	1,92	1,92	1,92	1,91	1,90	1,89	1,87	
3	2,85	2,85	2,84	2,83	2,83	2,80	2,78	2,75	
4	3,75	3,74	3,73	3,73	3,72	3,67	3,63	3,59	
5	4,63	4,62	4,61	4,59	4,58	4,52	4,45	4,39	
6	5,49	5,47	5,45	5,44	5,42	5,33	5,24	5,16	
7	6,33	6,30	6,28	6,25	6,23	6,11	6,00	5,89	
8	7,14	7,11	7,08	7,05	7,02	6,87	6,73	6,60	
9	7,93	7,90	7,86	7,82	7,79	7,61	7,44	7,27	
10	8,71	8,66	8,62	8,57	8,53	8,32	8,11	7,91	
11	9,46	9,41	9,36	9,30	9,25	9,00	8,76	8,53	
12	10,20	10,13	10,07	10,01	9,95	9,66	9,39	9,12	
13	10,91	10,84	10,77	10,70	10,63	10,30	9,99	9,68	
14	11,61	11,53	11,45	11,37	11,30	10,92	10,56	10,22	
15	12,29	12,20	12,11	12,02	11,94	11,52	11,12	10,74	
16	12,95	12,85	12,76	12,66	12,56	12,09	11,65	11,23	
17	13,60	13,49	13,38	13,27	13,17	12,65	12,17	11,71	
18	14,23	14,11	13,99	13,87	13,75	13,19	12,66	12,16	
19	14,84	14,71	14,58	14,45	14,32	13,71	13,13	12,59	
20	15,44	15,30	15,16	15,02	14,88	14,21	13,59	13,01	
21	16,03	15,87	15,72	15,56	15,42	14,70	14,03	13,40	
22	16,59	16,43	16,26	16,10	15,94	15,17	14,45	13,78	
23	17,15	16,97	16,79	16,62	16,44	15,62	14,86	14,15	
24	17,69	17,50	17,31	17,12	16,94	16,06	15,25	14,50	
25	18,22	18,01	17,81	17,61	17,41	16,48	15,62	14,83	
26	18,73	18,51	18,30	18,08	17,88	16,89	15,98	15,15	
27	19,23	19,00	18,77	18,55	18,33	17,29	16,33	15,45	
28	19,72	19,47	19,23	19,00	18,76	17,67	16,66	15,74	
29	20,19	19,93	19,68	19,43	19,19	18,04	16,98	16,02	
30	20,65	20,38	20,12	19,86	19,60	18,39	17,29	16,29	

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,5 %	4 %	4,5 %
31	21,11	20,82	20,54	20,27	20,00	18,74	17,59	16,54
32	21,55	21,25	20,96	20,67	20,39	19,07	17,87	16,79
33	21,97	21,66	21,36	21,06	20,77	19,39	18,15	17,02
34	22,39	22,07	21,75	21,44	21,13	19,70	18,41	17,25
35	22,80	22,46	22,13	21,80	21,49	20,00	18,66	17,46
36	23,20	22,84	22,50	22,16	21,83	20,29	18,91	17,67
37	23,58	23,22	22,86	22,51	22,17	20,57	19,14	17,86
38	23,96	23,58	23,21	22,85	22,49	20,84	19,37	18,05
39	24,33	23,93	23,55	23,17	22,81	21,10	19,58	18,23
40	24,69	24,28	23,88	23,49	23,11	21,36	19,79	18,40
41	25,03	24,61	24,20	23,80	23,41	21,60	19,99	18,57
42	25,37	24,94	24,52	24,10	23,70	21,83	20,19	18,72
43	25,71	25,26	24,82	24,40	23,98	22,06	20,37	18,87
44	26,03	25,57	25,12	24,68	24,25	22,28	20,55	19,02
45	26,34	25,87	25,41	24,96	24,52	22,50	20,72	19,16
46	26,65	26,16	25,69	25,23	24,78	22,70	20,88	19,29
47	26,95	26,45	25,96	25,49	25,02	22,90	21,04	19,41
48	27,24	26,73	26,23	25,74	25,27	23,09	21,20	19,54
49	27,53	27,00	26,48	25,99	25,50	23,28	21,34	19,65
50	27,80	27,26	26,74	26,23	25,73	23,46	21,48	19,76
51	28,07	27,52	26,98	26,46	25,95	23,63	21,62	19,87
52	28,34	27,77	27,22	26,68	26,17	23,80	21,75	19,97
53	28,59	28,01	27,45	26,90	26,37	23,96	21,87	20,07
54	28,84	28,25	27,68	27,12	26,58	24,11	21,99	20,16
55	29,09	28,48	27,89	27,33	26,77	24,26	22,11	20,25
56	29,33	28,71	28,11	27,53	26,97	24,41	22,22	20,33
57	29,56	28,93	28,31	27,72	27,15	24,55	22,33	20,41
58	29,78	29,14	28,52	27,91	27,33	24,69	22,43	20,49
59	30,00	29,35	28,71	28,10	27,51	24,82	22,53	20,57
60	30,22	29,55	28,90	28,28	27,68	24,94	22,62	20,64
61	30,43	29,75	29,09	28,45	27,84	25,07	22,71	20,71
62	30,63	29,94	29,27	28,62	28,00	25,19	22,80	20,77
63	30,83	30,12	29,44	28,79	28,16	25,30	22,89	20,83
64	31,02	30,31	29,61	28,95	28,31	25,41	22,97	20,89
65	31,21	30,48	29,78	29,10	28,45	25,52	23,05	20,95
66	31,39	30,65	29,94	29,26	28,60	25,62	23,12	21,01
67	31,57	30,82	30,10	29,40	28,73	25,72	23,19	21,06

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,5 %	4 %	4,5 %
68	31,75	30,99	30,25	29,55	28,87	25,82	23,26	21,11
69	31,92	31,14	30,40	29,69	29,00	25,91	23,33	21,16
70	32,08	31,30	30,55	29,82	29,12	26,00	23,39	21,20
71	32,24	31,45	30,69	29,95	29,25	26,09	23,46	21,25
72	32,40	31,60	30,82	30,08	29,37	26,17	23,52	21,29
73	32,56	31,74	30,96	30,20	29,48	26,25	23,57	21,33
74	32,71	31,88	31,09	30,32	29,59	26,33	23,63	21,37
75	32,85	32,02	31,21	30,44	29,70	26,41	23,68	21,40
76	32,99	32,15	31,34	30,56	29,81	26,48	23,73	21,44
77	33,13	32,28	31,45	30,67	29,91	26,55	23,78	21,47
78	33,27	32,40	31,57	30,77	30,01	26,62	23,83	21,50
79	33,40	32,52	31,68	30,88	30,11	26,68	23,87	21,54
80	33,53	32,64	31,79	30,98	30,20	26,75	23,92	21,57
81	33,65	32,76	31,90	31,08	30,29	26,81	23,96	21,59
82	33,77	32,87	32,00	31,17	30,38	26,87	24,00	21,62
83	33,89	32,98	32,11	31,27	30,47	26,93	24,04	21,65
84	34,01	33,09	32,20	31,36	30,55	26,98	24,07	21,67
85	34,12	33,19	32,30	31,45	30,63	27,04	24,11	21,70
86	34,23	33,29	32,39	31,53	30,71	27,09	24,14	21,72
87	34,34	33,39	32,48	31,62	30,79	27,14	24,18	21,74
88	34,44	33,49	32,57	31,70	30,86	27,19	24,21	21,76
89	34,54	33,58	32,66	31,77	30,93	27,23	24,24	21,78
90	34,64	33,67	32,74	31,85	31,00	27,28	24,27	21,80
91	34,74	33,76	32,82	31,93	31,07	27,32	24,30	21,82
92	34,84	33,84	32,90	32,00	31,14	27,37	24,32	21,83
93	34,93	33,93	32,98	32,07	31,20	27,41	24,35	21,85
94	35,02	34,01	33,05	32,14	31,26	27,45	24,37	21,87
95	35,10	34,09	33,12	32,20	31,32	27,48	24,40	21,88
96	35,19	34,17	33,19	32,27	31,38	27,52	24,42	21,90
97	35,27	34,24	33,26	32,33	31,44	27,56	24,44	21,91
98	35,35	34,32	33,33	32,39	31,49	27,59	24,46	21,92
99	35,43	34,39	33,39	32,45	31,55	27,62	24,49	21,94
100	35,51	34,46	33,46	32,51	31,60	27,66	24,50	21,95

Berechnungsvorschrift für die Vervielfältiger (Barwertfaktoren für die Kapitalisierung):

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad \text{wobei} \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Zinssatz (Liegenschaftszinssatz)

n = Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß

Anlage 38 (zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4) Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1834)

Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:	
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten	70 Jahre
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	60 Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60 Jahre
Einzelgaragen und Mehrfachgaragen	60 Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen und berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	50 Jahre
Wohnheime, Internate, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre
Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	40 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sport- und Tennishallen, Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	40 Jahre
Tief-, Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches	30 Jahre

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

Auffangklausel

Für nicht aufgeführte Gebäudearten ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.

**Anlage 39 (zu § 254)
Ermittlung des Rohertrags**

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2932 – 2936;
bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

I. **Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche**
(Wertverhältnisse/Stand: 1. Januar 2022)**

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Baden-Württemberg	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,13	6,88	7,01	8,73	9,40
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,24	6,41	6,62	7,58	7,51
		100 m ² und mehr	5,53	6,10	6,37	6,61	7,78
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,63	8,16	8,15	8,56	8,89
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,60	6,06	6,11	6,55	7,60
		100 m ² und mehr	5,10	5,38	5,45	6,20	7,31
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	8,60	9,17	9,11	10,10	12,44
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,78	7,09	7,33	7,82	8,97
		100 m ² und mehr	6,84	6,42	6,82	7,27	8,97
Bayern	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,86	7,54	7,76	9,28	10,64
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,89	7,04	7,34	8,07	8,50
		100 m ² und mehr	6,09	6,69	7,06	7,03	8,80
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	6,91	7,35	7,41	7,48	8,25
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,06	5,45	5,57	5,72	7,07
		100 m ² und mehr	4,61	4,85	4,96	5,42	6,79
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	9,82	10,41	10,44	11,12	14,56
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	7,74	8,04	8,40	8,61	10,50

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes					
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001	
		100 m ² und mehr	7,80	7,29	7,81	8,00	10,50	
Berlin	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	9,04	7,79	7,28	10,70	14,45	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	7,92	7,25	6,89	9,28	11,56	
		100 m ² und mehr	7,01	6,91	6,63	8,09	11,96	
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	8,95	8,55	7,83	9,70	12,62	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,56	6,33	5,87	7,43	10,79	
		100 m ² und mehr	5,97	5,64	5,23	7,02	10,37	
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	8,47	8,07	7,34	9,60	14,83	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,68	6,23	5,91	7,44	10,70	
		100 m ² und mehr	6,73	5,65	5,50	6,91	10,70	
	Brandenburg	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	8,34	7,20	7,28	10,66	12,20
			von 60 m ² bis unter 100 m ²	7,31	6,71	6,88	9,26	9,75
			100 m ² und mehr	6,47	6,39	6,62	8,07	10,09
Zweifamilienhaus		unter 60 m ²	7,50	7,17	7,10	8,79	9,68	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,50	5,31	5,32	6,72	8,28	
		100 m ² und mehr	5,00	4,73	4,75	6,36	7,96	
Mietwohngrundstück		unter 60 m ²	7,45	7,11	7,00	9,13	11,94	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,88	5,49	5,63	7,07	8,61	
		100 m ² und mehr	5,92	4,98	5,24	6,58	8,61	
Bremen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,03	6,49	6,73	7,62	9,00	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,16	6,06	6,36	6,62	7,19	

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes					
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001	
	Zweifamilienhaus	100 m ² und mehr	5,45	5,77	6,11	5,77	7,44	
		unter 60 m ²	7,88	8,09	8,19	7,84	8,91	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,78	6,00	6,15	6,00	7,62	
		100 m ² und mehr	5,26	5,33	5,48	5,67	7,33	
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	8,08	8,26	8,33	8,38	11,33	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,38	6,38	6,71	6,49	8,17	
		100 m ² und mehr	6,42	5,79	6,24	6,04	8,17	
	Hamburg	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	8,69	7,01	7,52	9,56	10,26
			von 60 m ² bis unter 100 m ²	7,62	6,53	7,11	8,31	8,20
			100 m ² und mehr	6,74	6,22	6,84	7,24	8,49
Zweifamilienhaus		unter 60 m ²	10,45	9,34	9,82	10,55	10,89	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	7,67	6,92	7,37	8,07	9,31	
		100 m ² und mehr	6,97	6,16	6,57	7,64	8,96	
Mietwohngrundstück		unter 60 m ²	9,18	8,19	8,57	9,70	11,89	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	7,23	6,32	6,89	7,51	8,58	
		100 m ² und mehr	7,30	5,73	6,42	6,98	8,58	
Hessen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,96	6,97	6,91	7,83	10,02	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,97	6,50	6,54	6,80	8,00	
		100 m ² und mehr	6,17	6,18	6,29	5,93	8,29	
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,45	7,23	7,02	6,72	8,27	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,46	5,36	5,26	5,15	7,08	
		100 m ² und mehr						

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes					
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001	
	Mietwohngrundstück	100 m ² und mehr	4,97	4,77	4,70	4,87	6,81	
		unter 60 m ²	9,44	9,13	8,81	8,90	13,01	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	7,45	7,05	7,10	6,89	9,39	
		100 m ² und mehr	7,50	6,39	6,60	6,40	9,39	
Mecklenburg-Vorpommern	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,02	5,75	5,50	8,12	8,77	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,15	5,37	5,20	7,05	7,01	
		100 m ² und mehr	5,44	5,11	5,01	6,14	7,26	
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,48	6,80	6,35	7,92	8,24	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,48	5,05	4,77	6,07	7,05	
		100 m ² und mehr	4,99	4,49	4,25	5,74	6,78	
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	8,20	7,44	6,92	9,09	11,22	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,48	5,74	5,57	7,04	8,10	
		100 m ² und mehr	6,52	5,21	5,18	6,55	8,10	
	Niedersachsen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,62	6,36	6,31	7,72	8,40
			von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,80	5,93	5,97	6,70	6,71
			100 m ² und mehr	5,13	5,64	5,74	5,84	6,95
Zweifamilienhaus		unter 60 m ²	6,78	7,21	7,00	7,23	7,58	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	4,98	5,34	5,25	5,53	6,48	
		100 m ² und mehr	4,52	4,76	4,68	5,24	6,24	
Mietwohngrundstück		unter 60 m ²	8,07	8,57	8,28	9,00	11,22	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,36	6,62	6,67	6,98	8,10	

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes					
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001	
		100 m ² und mehr	6,42	6,01	6,20	6,48	8,10	
Nordrhein-Westfalen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,97	6,56	6,82	8,30	8,32	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,10	6,11	6,44	7,20	6,65	
		100 m ² und mehr	5,40	5,82	6,19	6,28	6,88	
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,07	7,38	7,50	7,70	7,44	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,19	5,47	5,62	5,89	6,37	
		100 m ² und mehr	4,71	4,87	5,02	5,57	6,12	
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	7,83	8,13	8,23	8,90	10,22	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,17	6,29	6,62	6,90	7,38	
		100 m ² und mehr	6,22	5,69	6,15	6,41	7,38	
	Rheinland-Pfalz	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,12	6,81	6,88	8,13	9,32
			von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,23	6,36	6,50	7,06	7,45
			100 m ² und mehr	5,52	6,05	6,25	6,15	7,72
Zweifamilienhaus		unter 60 m ²	7,30	7,77	7,66	7,64	8,44	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,35	5,76	5,75	5,85	7,22	
		100 m ² und mehr	4,87	5,13	5,13	5,53	6,94	
Mietwohngrundstück		unter 60 m ²	8,33	8,82	8,67	9,11	11,95	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,57	6,81	6,98	7,06	8,62	
		100 m ² und mehr	6,62	6,18	6,49	6,57	8,62	
Saarland		Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,07	6,18	6,13	8,39	9,03
			von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,32	5,76	5,79	7,29	7,21

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes					
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001	
		100 m ² und mehr	4,71	5,48	5,57	6,35	7,47	
		Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	6,33	7,13	6,93	8,00	8,30
			von 60 m ² bis unter 100 m ²	4,63	5,28	5,19	6,13	7,09
			100 m ² und mehr	4,22	4,71	4,63	5,80	6,82
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	7,74	8,70	8,41	10,24	12,62	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,10	6,73	6,77	7,94	9,10	
		100 m ² und mehr	6,15	6,10	6,30	7,37	9,10	
	Sachsen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,70	6,21	5,71	8,23	8,97
			von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,87	5,79	5,39	7,15	7,17
			100 m ² und mehr	5,19	5,52	5,19	6,23	7,43
Zweifamilienhaus		unter 60 m ²	5,92	6,09	5,47	6,67	7,00	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	4,34	4,51	4,11	5,11	5,99	
		100 m ² und mehr	3,94	4,01	3,67	4,83	5,75	
Mietwohngrundstück		unter 60 m ²	7,57	7,77	6,95	8,93	11,12	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,98	6,01	5,60	6,92	8,02	
		100 m ² und mehr	6,02	5,44	5,20	6,42	8,02	
Sachsen-Anhalt		Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,23	5,78	5,53	7,43	7,79
	von 60 m ² bis unter 100 m ²		5,45	5,39	5,22	6,45	6,23	
	100 m ² und mehr		4,83	5,14	5,02	5,62	6,45	
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	6,19	6,37	5,96	6,75	6,83	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	4,54	4,72	4,47	5,17	5,85	

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes					
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001	
	Mietwohngrundstück	100 m ² und mehr	4,13	4,20	3,98	4,89	5,62	
		unter 60 m ²	7,22	7,41	6,90	8,24	9,90	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,69	5,72	5,55	6,38	7,14	
		100 m ² und mehr	5,74	5,19	5,16	5,93	7,14	
Schleswig-Holstein	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,16	6,92	6,87	8,47	9,24	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,28	6,45	6,49	7,35	7,37	
		100 m ² und mehr	5,55	6,14	6,24	6,41	7,64	
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,55	8,10	7,86	8,18	8,58	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,54	6,01	5,90	6,27	7,34	
		100 m ² und mehr	5,03	5,34	5,26	5,92	7,06	
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	7,85	8,39	8,10	8,89	11,09	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,19	6,47	6,52	6,89	7,99	
		100 m ² und mehr	6,24	5,87	6,06	6,40	7,99	
	Thüringen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,36	6,58	6,41	8,31	9,59
			von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,45	6,13	6,05	7,22	7,66
			100 m ² und mehr	5,71	5,83	5,82	6,29	7,94
Zweifamilienhaus		unter 60 m ²	7,07	7,00	6,67	7,30	8,12	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,19	5,19	5,00	5,59	6,95	
		100 m ² und mehr	4,71	4,62	4,45	5,29	6,68	
Mietwohngrundstück		unter 60 m ²	7,70	7,61	7,22	8,33	11,00	
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,08	5,88	5,81	6,45	7,94	

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
		100 m ² und mehr	6,12	5,33	5,40	6,00	7,94

* Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke.

** Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, gelten als Wohnfläche. Für diese Flächen ist bei Mietwohngrundstücken die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m² geltende monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Nutzfläche (ohne Zubehörräume) anzusetzen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren.

Nettokaltmiete - Festwert - für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage)	35 EUR/Monat
---	--------------

II. Mietniveaustufen

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten zu I. durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen:

Mietniveaustufe 1	- 20,0 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6	+ 30,0 %
Mietniveaustufe 7	+ 40,0 %

Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen und der dafür maßgebliche Gebietsstand ergibt sich aus der Rechtsverordnung zur Durchführung des § 254 des Bewertungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung; nicht aufgeführte Gemeinden sind der Mietniveaustufe 3 zuzuordnen.

Anlage 40 (zu § 255) Bewirtschaftungskosten

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1840)

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent des Rothertrags des Grundstücks nach § 254

Restnutzungsdauer	Grundstücksart		
	1	2	3
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum	Mietwohngrundstück
≥ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	29

Anlage 41 (zu § 257 Absatz 2)

Abzinsungsfaktoren

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1841 – 1846)

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
1	0,9852	0,9843	0,9833	0,9823	0,9814	0,9804	0,9794	0,9785	0,9775	0,9766	0,9756
2	0,9707	0,9688	0,9668	0,9649	0,9631	0,9612	0,9593	0,9574	0,9555	0,9537	0,9518
3	0,9563	0,9535	0,9507	0,9479	0,9451	0,9423	0,9396	0,9368	0,9341	0,9313	0,9286
4	0,9422	0,9385	0,9348	0,9311	0,9275	0,9238	0,9202	0,9166	0,9131	0,9095	0,9060
5	0,9283	0,9237	0,9192	0,9147	0,9102	0,9057	0,9013	0,8969	0,8925	0,8882	0,8839
6	0,9145	0,9092	0,9038	0,8985	0,8932	0,8880	0,8828	0,8776	0,8725	0,8674	0,8623
7	0,9010	0,8948	0,8887	0,8826	0,8766	0,8706	0,8646	0,8587	0,8528	0,8470	0,8413
8	0,8877	0,8807	0,8738	0,8670	0,8602	0,8535	0,8468	0,8402	0,8337	0,8272	0,8207
9	0,8746	0,8669	0,8592	0,8517	0,8442	0,8368	0,8294	0,8221	0,8149	0,8078	0,8007
10	0,8617	0,8532	0,8449	0,8366	0,8284	0,8203	0,8123	0,8044	0,7966	0,7889	0,7812
11	0,8489	0,8398	0,8307	0,8218	0,8130	0,8043	0,7956	0,7871	0,7787	0,7704	0,7621
12	0,8364	0,8266	0,8169	0,8073	0,7978	0,7885	0,7793	0,7702	0,7612	0,7523	0,7436
13	0,8240	0,8135	0,8032	0,7930	0,7830	0,7730	0,7632	0,7536	0,7441	0,7347	0,7254
14	0,8118	0,8007	0,7898	0,7790	0,7684	0,7579	0,7475	0,7374	0,7273	0,7175	0,7077
15	0,7999	0,7881	0,7766	0,7652	0,7540	0,7430	0,7322	0,7215	0,7110	0,7006	0,6905
16	0,7880	0,7757	0,7636	0,7517	0,7400	0,7284	0,7171	0,7060	0,6950	0,6842	0,6736
17	0,7764	0,7635	0,7508	0,7384	0,7262	0,7142	0,7024	0,6908	0,6794	0,6682	0,6572
18	0,7649	0,7515	0,7383	0,7253	0,7126	0,7002	0,6879	0,6759	0,6641	0,6525	0,6412
19	0,7536	0,7396	0,7259	0,7125	0,6993	0,6864	0,6738	0,6614	0,6492	0,6372	0,6255
20	0,7425	0,7280	0,7138	0,6999	0,6863	0,6730	0,6599	0,6471	0,6346	0,6223	0,6103
21	0,7315	0,7165	0,7019	0,6875	0,6735	0,6598	0,6463	0,6332	0,6203	0,6077	0,5954
22	0,7207	0,7052	0,6901	0,6754	0,6609	0,6468	0,6330	0,6196	0,6064	0,5935	0,5809
23	0,7100	0,6941	0,6786	0,6634	0,6486	0,6342	0,6200	0,6062	0,5927	0,5796	0,5667
24	0,6995	0,6832	0,6673	0,6517	0,6365	0,6217	0,6073	0,5932	0,5794	0,5660	0,5529
25	0,6892	0,6724	0,6561	0,6402	0,6247	0,6095	0,5948	0,5804	0,5664	0,5527	0,5394
26	0,6790	0,6619	0,6451	0,6289	0,6130	0,5976	0,5825	0,5679	0,5536	0,5398	0,5262
27	0,6690	0,6514	0,6344	0,6177	0,6016	0,5859	0,5706	0,5557	0,5412	0,5271	0,5134
28	0,6591	0,6412	0,6238	0,6068	0,5904	0,5744	0,5588	0,5437	0,5290	0,5148	0,5009
29	0,6494	0,6311	0,6133	0,5961	0,5794	0,5631	0,5473	0,5320	0,5171	0,5027	0,4887
30	0,6398	0,6211	0,6031	0,5856	0,5686	0,5521	0,5361	0,5206	0,5055	0,4909	0,4767
31	0,6303	0,6114	0,5930	0,5752	0,5580	0,5412	0,5251	0,5094	0,4941	0,4794	0,4651
32	0,6210	0,6017	0,5831	0,5650	0,5476	0,5306	0,5143	0,4984	0,4830	0,4682	0,4538
33	0,6118	0,5923	0,5733	0,5550	0,5373	0,5202	0,5037	0,4877	0,4722	0,4572	0,4427
34	0,6028	0,5829	0,5638	0,5452	0,5273	0,5100	0,4933	0,4772	0,4616	0,4465	0,4319
35	0,5939	0,5737	0,5543	0,5356	0,5175	0,5000	0,4832	0,4669	0,4512	0,4360	0,4214
36	0,5851	0,5647	0,5451	0,5261	0,5078	0,4902	0,4732	0,4568	0,4410	0,4258	0,4111

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
37	0,5764	0,5558	0,5360	0,5168	0,4984	0,4806	0,4635	0,4470	0,4311	0,4158	0,4011
38	0,5679	0,5471	0,5270	0,5077	0,4891	0,4712	0,4540	0,4374	0,4214	0,4061	0,3913
39	0,5595	0,5385	0,5182	0,4987	0,4800	0,4619	0,4446	0,4280	0,4120	0,3966	0,3817
40	0,5513	0,5300	0,5095	0,4899	0,4710	0,4529	0,4355	0,4188	0,4027	0,3873	0,3724
41	0,5431	0,5216	0,5010	0,4812	0,4622	0,4440	0,4265	0,4097	0,3936	0,3782	0,3633
42	0,5351	0,5134	0,4926	0,4727	0,4536	0,4353	0,4178	0,4009	0,3848	0,3693	0,3545
43	0,5272	0,5053	0,4844	0,4644	0,4452	0,4268	0,4092	0,3923	0,3761	0,3607	0,3458
44	0,5194	0,4974	0,4763	0,4561	0,4369	0,4184	0,4007	0,3838	0,3677	0,3522	0,3374
45	0,5117	0,4895	0,4683	0,4481	0,4287	0,4102	0,3925	0,3756	0,3594	0,3440	0,3292
46	0,5042	0,4818	0,4605	0,4402	0,4207	0,4022	0,3844	0,3675	0,3513	0,3359	0,3211
47	0,4967	0,4742	0,4528	0,4324	0,4129	0,3943	0,3765	0,3596	0,3434	0,3280	0,3133
48	0,4894	0,4668	0,4452	0,4247	0,4052	0,3865	0,3688	0,3518	0,3357	0,3203	0,3057
49	0,4821	0,4594	0,4378	0,4172	0,3976	0,3790	0,3612	0,3443	0,3282	0,3128	0,2982
50	0,4750	0,4522	0,4305	0,4098	0,3902	0,3715	0,3538	0,3369	0,3208	0,3055	0,2909
51	0,4680	0,4451	0,4233	0,4026	0,3829	0,3642	0,3465	0,3296	0,3136	0,2983	0,2838
52	0,4611	0,4381	0,4162	0,3955	0,3758	0,3571	0,3394	0,3225	0,3065	0,2913	0,2769
53	0,4543	0,4312	0,4093	0,3885	0,3688	0,3501	0,3324	0,3156	0,2996	0,2845	0,2702
54	0,4475	0,4244	0,4024	0,3816	0,3619	0,3432	0,3255	0,3088	0,2929	0,2778	0,2636
55	0,4409	0,4177	0,3957	0,3749	0,3552	0,3365	0,3188	0,3021	0,2863	0,2713	0,2572
56	0,4344	0,4111	0,3891	0,3682	0,3485	0,3299	0,3123	0,2956	0,2799	0,2650	0,2509
57	0,4280	0,4046	0,3826	0,3617	0,3420	0,3234	0,3059	0,2893	0,2736	0,2588	0,2448
58	0,4217	0,3983	0,3762	0,3553	0,3357	0,3171	0,2996	0,2830	0,2674	0,2527	0,2388
59	0,4154	0,3920	0,3699	0,3490	0,3294	0,3109	0,2934	0,2769	0,2614	0,2468	0,2330
60	0,4093	0,3858	0,3637	0,3429	0,3233	0,3048	0,2874	0,2710	0,2555	0,2410	0,2273
61	0,4032	0,3797	0,3576	0,3368	0,3172	0,2988	0,2815	0,2652	0,2498	0,2353	0,2217
62	0,3973	0,3738	0,3516	0,3309	0,3113	0,2929	0,2757	0,2594	0,2442	0,2298	0,2163
63	0,3914	0,3679	0,3458	0,3250	0,3055	0,2872	0,2700	0,2539	0,2387	0,2244	0,2111
64	0,3856	0,3621	0,3400	0,3193	0,2998	0,2816	0,2645	0,2484	0,2333	0,2192	0,2059
65	0,3799	0,3564	0,3343	0,3136	0,2942	0,2761	0,2590	0,2430	0,2281	0,2140	0,2009
66	0,3743	0,3508	0,3287	0,3081	0,2887	0,2706	0,2537	0,2378	0,2230	0,2090	0,1960
67	0,3688	0,3452	0,3232	0,3026	0,2834	0,2653	0,2485	0,2327	0,2179	0,2041	0,1912
68	0,3633	0,3398	0,3178	0,2973	0,2781	0,2601	0,2434	0,2277	0,2130	0,1993	0,1865
69	0,3580	0,3345	0,3125	0,2920	0,2729	0,2550	0,2384	0,2228	0,2082	0,1947	0,1820
70	0,3527	0,3292	0,3073	0,2869	0,2678	0,2500	0,2335	0,2180	0,2036	0,1901	0,1776
71	0,3475	0,3240	0,3021	0,2818	0,2628	0,2451	0,2287	0,2133	0,1990	0,1857	0,1732
72	0,3423	0,3189	0,2971	0,2768	0,2579	0,2403	0,2239	0,2087	0,1945	0,1813	0,1690
73	0,3373	0,3139	0,2921	0,2719	0,2531	0,2356	0,2193	0,2042	0,1901	0,1771	0,1649
74	0,3323	0,3089	0,2872	0,2671	0,2484	0,2310	0,2148	0,1998	0,1859	0,1729	0,1609
75	0,3274	0,3041	0,2824	0,2624	0,2437	0,2265	0,2104	0,1955	0,1817	0,1689	0,1569
76	0,3225	0,2993	0,2777	0,2577	0,2392	0,2220	0,2061	0,1913	0,1776	0,1649	0,1531

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
77	0,3178	0,2946	0,2731	0,2532	0,2347	0,2177	0,2018	0,1872	0,1736	0,1610	0,1494
78	0,3131	0,2899	0,2685	0,2487	0,2304	0,2134	0,1977	0,1832	0,1697	0,1573	0,1457
79	0,3084	0,2854	0,2640	0,2443	0,2261	0,2092	0,1936	0,1792	0,1659	0,1536	0,1422
80	0,3039	0,2809	0,2596	0,2400	0,2219	0,2051	0,1896	0,1754	0,1622	0,1500	0,1387
81	0,2994	0,2764	0,2553	0,2357	0,2177	0,2011	0,1857	0,1716	0,1585	0,1465	0,1353
82	0,2950	0,2721	0,2510	0,2316	0,2137	0,1971	0,1819	0,1679	0,1550	0,1430	0,1320
83	0,2906	0,2678	0,2468	0,2275	0,2097	0,1933	0,1782	0,1643	0,1515	0,1397	0,1288
84	0,2863	0,2636	0,2427	0,2235	0,2058	0,1895	0,1745	0,1607	0,1481	0,1364	0,1257
85	0,2821	0,2594	0,2386	0,2195	0,2019	0,1858	0,1709	0,1573	0,1447	0,1332	0,1226
86	0,2779	0,2554	0,2346	0,2156	0,1982	0,1821	0,1674	0,1539	0,1415	0,1301	0,1196
87	0,2738	0,2513	0,2307	0,2118	0,1945	0,1786	0,1640	0,1506	0,1383	0,1270	0,1167
88	0,2698	0,2474	0,2269	0,2081	0,1908	0,1751	0,1606	0,1473	0,1352	0,1241	0,1138
89	0,2658	0,2435	0,2231	0,2044	0,1873	0,1716	0,1573	0,1442	0,1322	0,1211	0,1111
90	0,2619	0,2396	0,2193	0,2008	0,1838	0,1683	0,1541	0,1411	0,1292	0,1183	0,1084
91	0,2580	0,2359	0,2157	0,1972	0,1804	0,1650	0,1509	0,1380	0,1263	0,1155	0,1057
92	0,2542	0,2322	0,2121	0,1937	0,1770	0,1617	0,1478	0,1351	0,1234	0,1128	0,1031
93	0,2504	0,2285	0,2085	0,1903	0,1737	0,1586	0,1447	0,1321	0,1207	0,1102	0,1006
94	0,2467	0,2249	0,2050	0,1869	0,1705	0,1554	0,1418	0,1293	0,1179	0,1076	0,0982
95	0,2431	0,2214	0,2016	0,1836	0,1673	0,1524	0,1389	0,1265	0,1153	0,1051	0,0958
96	0,2395	0,2179	0,1982	0,1804	0,1642	0,1494	0,1360	0,1238	0,1127	0,1026	0,0934
97	0,2359	0,2144	0,1949	0,1772	0,1611	0,1465	0,1332	0,1211	0,1102	0,1002	0,0912
98	0,2324	0,2111	0,1917	0,1741	0,1581	0,1436	0,1305	0,1185	0,1077	0,0979	0,0889
99	0,2290	0,2077	0,1885	0,1710	0,1552	0,1408	0,1278	0,1160	0,1053	0,0956	0,0868
100	0,2256	0,2045	0,1853	0,1680	0,1523	0,1380	0,1251	0,1135	0,1029	0,0933	0,0846

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,5 %	4 %	4,5 %
1	0,9747	0,9737	0,9728	0,9718	0,9709	0,9662	0,9615	0,9569
2	0,9500	0,9481	0,9463	0,9444	0,9426	0,9335	0,9246	0,9157
3	0,9259	0,9232	0,9205	0,9178	0,9151	0,9019	0,8890	0,8763
4	0,9024	0,8989	0,8954	0,8919	0,8885	0,8714	0,8548	0,8386
5	0,8796	0,8753	0,8710	0,8668	0,8626	0,8420	0,8219	0,8025
6	0,8573	0,8523	0,8473	0,8424	0,8375	0,8135	0,7903	0,7679
7	0,8355	0,8299	0,8242	0,8186	0,8131	0,7860	0,7599	0,7348
8	0,8144	0,8080	0,8018	0,7956	0,7894	0,7594	0,7307	0,7032
9	0,7937	0,7868	0,7799	0,7731	0,7664	0,7337	0,7026	0,6729
10	0,7736	0,7661	0,7587	0,7514	0,7441	0,7089	0,6756	0,6439

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,5 %	4 %	4,5 %
11	0,7540	0,7460	0,7380	0,7302	0,7224	0,6849	0,6496	0,6162
12	0,7349	0,7264	0,7179	0,7096	0,7014	0,6618	0,6246	0,5897
13	0,7163	0,7073	0,6984	0,6896	0,6810	0,6394	0,6006	0,5643
14	0,6981	0,6887	0,6794	0,6702	0,6611	0,6178	0,5775	0,5400
15	0,6804	0,6706	0,6609	0,6513	0,6419	0,5969	0,5553	0,5167
16	0,6632	0,6529	0,6429	0,6329	0,6232	0,5767	0,5339	0,4945
17	0,6464	0,6358	0,6253	0,6151	0,6050	0,5572	0,5134	0,4732
18	0,6300	0,6191	0,6083	0,5978	0,5874	0,5384	0,4936	0,4528
19	0,6140	0,6028	0,5917	0,5809	0,5703	0,5202	0,4746	0,4333
20	0,5985	0,5869	0,5756	0,5645	0,5537	0,5026	0,4564	0,4146
21	0,5833	0,5715	0,5599	0,5486	0,5375	0,4856	0,4388	0,3968
22	0,5685	0,5565	0,5447	0,5332	0,5219	0,4692	0,4220	0,3797
23	0,5541	0,5419	0,5299	0,5181	0,5067	0,4533	0,4057	0,3634
24	0,5401	0,5276	0,5154	0,5035	0,4919	0,4380	0,3901	0,3477
25	0,5264	0,5137	0,5014	0,4893	0,4776	0,4231	0,3751	0,3327
26	0,5131	0,5002	0,4877	0,4756	0,4637	0,4088	0,3607	0,3184
27	0,5001	0,4871	0,4744	0,4622	0,4502	0,3950	0,3468	0,3047
28	0,4874	0,4743	0,4615	0,4491	0,4371	0,3817	0,3335	0,2916
29	0,4750	0,4618	0,4490	0,4365	0,4243	0,3687	0,3207	0,2790
30	0,4630	0,4497	0,4367	0,4242	0,4120	0,3563	0,3083	0,2670
31	0,4513	0,4378	0,4248	0,4122	0,4000	0,3442	0,2965	0,2555
32	0,4398	0,4263	0,4133	0,4006	0,3883	0,3326	0,2851	0,2445
33	0,4287	0,4151	0,4020	0,3893	0,3770	0,3213	0,2741	0,2340
34	0,4178	0,4042	0,3911	0,3783	0,3660	0,3105	0,2636	0,2239
35	0,4072	0,3936	0,3804	0,3677	0,3554	0,3000	0,2534	0,2143
36	0,3969	0,3832	0,3700	0,3573	0,3450	0,2898	0,2437	0,2050
37	0,3869	0,3732	0,3600	0,3472	0,3350	0,2800	0,2343	0,1962
38	0,3771	0,3633	0,3502	0,3375	0,3252	0,2706	0,2253	0,1878
39	0,3675	0,3538	0,3406	0,3279	0,3158	0,2614	0,2166	0,1797
40	0,3582	0,3445	0,3313	0,3187	0,3066	0,2526	0,2083	0,1719
41	0,3491	0,3354	0,3223	0,3097	0,2976	0,2440	0,2003	0,1645
42	0,3403	0,3266	0,3135	0,3010	0,2890	0,2358	0,1926	0,1574
43	0,3316	0,3180	0,3050	0,2925	0,2805	0,2278	0,1852	0,1507
44	0,3232	0,3097	0,2967	0,2843	0,2724	0,2201	0,1780	0,1442
45	0,3150	0,3015	0,2886	0,2763	0,2644	0,2127	0,1712	0,1380
46	0,3071	0,2936	0,2807	0,2685	0,2567	0,2055	0,1646	0,1320
47	0,2993	0,2859	0,2731	0,2609	0,2493	0,1985	0,1583	0,1263

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,5 %	4 %	4,5 %
48	0,2917	0,2784	0,2657	0,2535	0,2420	0,1918	0,1522	0,1209
49	0,2843	0,2710	0,2584	0,2464	0,2350	0,1853	0,1463	0,1157
50	0,2771	0,2639	0,2514	0,2395	0,2281	0,1791	0,1407	0,1107
51	0,2701	0,2570	0,2445	0,2327	0,2215	0,1730	0,1353	0,1059
52	0,2632	0,2502	0,2379	0,2262	0,2150	0,1671	0,1301	0,1014
53	0,2566	0,2437	0,2314	0,2198	0,2088	0,1615	0,1251	0,0970
54	0,2501	0,2372	0,2251	0,2136	0,2027	0,1560	0,1203	0,0928
55	0,2437	0,2310	0,2190	0,2076	0,1968	0,1508	0,1157	0,0888
56	0,2375	0,2249	0,2130	0,2017	0,1910	0,1457	0,1112	0,0850
57	0,2315	0,2190	0,2072	0,1960	0,1855	0,1407	0,1069	0,0814
58	0,2257	0,2133	0,2016	0,1905	0,1801	0,1360	0,1028	0,0778
59	0,2199	0,2077	0,1961	0,1851	0,1748	0,1314	0,0989	0,0745
60	0,2144	0,2022	0,1907	0,1799	0,1697	0,1269	0,0951	0,0713
61	0,2089	0,1969	0,1855	0,1748	0,1648	0,1226	0,0914	0,0682
62	0,2036	0,1917	0,1805	0,1699	0,1600	0,1185	0,0879	0,0653
63	0,1985	0,1867	0,1756	0,1651	0,1553	0,1145	0,0845	0,0625
64	0,1935	0,1818	0,1708	0,1605	0,1508	0,1106	0,0813	0,0598
65	0,1885	0,1770	0,1661	0,1560	0,1464	0,1069	0,0781	0,0572
66	0,1838	0,1723	0,1616	0,1516	0,1421	0,1033	0,0751	0,0547
67	0,1791	0,1678	0,1572	0,1473	0,1380	0,0998	0,0722	0,0524
68	0,1746	0,1634	0,1529	0,1431	0,1340	0,0964	0,0695	0,0501
69	0,1702	0,1591	0,1488	0,1391	0,1301	0,0931	0,0668	0,0480
70	0,1658	0,1549	0,1447	0,1352	0,1263	0,0900	0,0642	0,0459
71	0,1616	0,1508	0,1408	0,1314	0,1226	0,0869	0,0617	0,0439
72	0,1575	0,1469	0,1369	0,1277	0,1190	0,0840	0,0594	0,0420
73	0,1535	0,1430	0,1332	0,1241	0,1156	0,0812	0,0571	0,0402
74	0,1497	0,1392	0,1296	0,1206	0,1122	0,0784	0,0549	0,0385
75	0,1459	0,1356	0,1260	0,1172	0,1089	0,0758	0,0528	0,0368
76	0,1422	0,1320	0,1226	0,1139	0,1058	0,0732	0,0508	0,0353
77	0,1386	0,1286	0,1193	0,1107	0,1027	0,0707	0,0488	0,0337
78	0,1351	0,1252	0,1160	0,1075	0,0997	0,0683	0,0469	0,0323
79	0,1316	0,1219	0,1129	0,1045	0,0968	0,0660	0,0451	0,0309
80	0,1283	0,1187	0,1098	0,1016	0,0940	0,0638	0,0434	0,0296
81	0,1250	0,1156	0,1068	0,0987	0,0912	0,0616	0,0417	0,0283
82	0,1219	0,1125	0,1039	0,0959	0,0886	0,0596	0,0401	0,0271
83	0,1188	0,1096	0,1011	0,0932	0,0860	0,0575	0,0386	0,0259
84	0,1158	0,1067	0,0983	0,0906	0,0835	0,0556	0,0371	0,0248

Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,5 %	4 %	4,5 %
85	0,1128	0,1039	0,0956	0,0880	0,0811	0,0537	0,0357	0,0237
86	0,1100	0,1011	0,0930	0,0856	0,0787	0,0519	0,0343	0,0227
87	0,1072	0,0985	0,0905	0,0832	0,0764	0,0501	0,0330	0,0217
88	0,1045	0,0959	0,0880	0,0808	0,0742	0,0484	0,0317	0,0208
89	0,1018	0,0934	0,0856	0,0785	0,0720	0,0468	0,0305	0,0199
90	0,0993	0,0909	0,0833	0,0763	0,0699	0,0452	0,0293	0,0190
91	0,0967	0,0885	0,0810	0,0742	0,0679	0,0437	0,0282	0,0182
92	0,0943	0,0862	0,0788	0,0721	0,0659	0,0422	0,0271	0,0174
93	0,0919	0,0839	0,0767	0,0700	0,0640	0,0408	0,0261	0,0167
94	0,0896	0,0817	0,0746	0,0681	0,0621	0,0394	0,0251	0,0160
95	0,0873	0,0796	0,0726	0,0662	0,0603	0,0381	0,0241	0,0153
96	0,0851	0,0775	0,0706	0,0643	0,0586	0,0368	0,0232	0,0146
97	0,0829	0,0755	0,0687	0,0625	0,0569	0,0355	0,0223	0,0140
98	0,0808	0,0735	0,0668	0,0607	0,0552	0,0343	0,0214	0,0134
99	0,0788	0,0715	0,0650	0,0590	0,0536	0,0332	0,0206	0,0128
100	0,0768	0,0697	0,0632	0,0573	0,0520	0,0321	0,0198	0,0123

Berechnungsvorschrift für die Abzinsungsfaktoren (Barwertfaktoren für die Abzinsung):

$$\text{Abzinsungsfaktor} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ \quad \text{wobei} \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Zinssatz (Liegenschaftszinssatz)

n = Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß

Anlage 42 (zu § 259 Absatz 1) Normalherstellungskosten

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1847 - 1848)

I. Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)

- Die 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 Normalherstellungskosten (NHK) 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. Normalherstellungskosten (NHK)

Normalherstellungskosten in Euro/m² BGF auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart (Kostenstand 2010) sowie eines pauschalen Zuschlages für bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und sonstige Anlagen (3 %)

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995 - 2004	ab 2005
1	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	695	886	1 118
2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	736	937	1 494
3	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	839	1 071	1 736
4	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	1 004	1 282	1 555
5	Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	1 164	1 488	1 710
6	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	876	1 118	1 370
7	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	1 334	1 705	2 075
8	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	1 118	1 427	1 859
9.1	Sporthallen	1 133	1 447	1 777
9.2	Tennishallen	814	1 040	1 226
9.3	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	1 978	2 524	3 075
10.1	Verbrauchermärkte	582	742	896
10.2	Kauf- und Warenhäuser	1 066	1 360	1 633
10.3	Autohäuser ohne Werkstatt	757	968	1 277
11.1	Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	762	973	1 200
11.2	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	536	680	942
12.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	283	361	505
12.2	Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung	443	567	711
12.3	Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung	716	917	1 128
13	Museen, Theater, Sakralbauten	1 514	1 875	2 395
14	Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches		263	

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995 - 2004	ab 2005
15	Stallbauten	422		
16	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen	623		
17	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen	500		
18	Carports und Ähnliches	196		
19	Teileigentum Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.			
20	Auffangklausel Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.			

Anlage 43 (zu § 260)

Wertzahlen

**für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke
und sonstige bebaute Grundstücke nach § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8**

(Fundstelle: BGBl. I 2019, 1849)

Vorläufiger Sachwert		Bodenrichtwert oder in EUR/m ² umgerechneter Bodenwert nach § 247 Absatz 3		
		bis 100 EUR/m ²	bis 300 EUR/m ²	über 300 EUR/m ²
bis	500 000 EUR	0,80	0,90	1,00
	750 000 EUR	0,75	0,85	0,95
	1 000 000 EUR	0,70	0,80	0,90
	1 500 000 EUR	0,65	0,75	0,85
	2 000 000 EUR	0,60	0,70	0,80
	3 000 000 EUR	0,55	0,65	0,75
über	3 000 000 EUR	0,50	0,60	0,70