

Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort	1
1 Verfassungsrechtliche Vorgaben	3
2 Konzeptionelle Umsetzung durch den Gesetzgeber	5
2.1 Leitgedanken	5
2.2 Belastungsgrund und Belastungsentscheidung	6
2.3 Umsetzung der Belastungsentscheidung	8
3 Grundgesetz	11
3.1 Absicherung der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz nach Art. 105 Abs. 2 GG	11
3.1.1 Regelungskompetenz nach Art. 125a Abs. 2 S. 1 GG	11
3.1.2 Originäre Regelungskompetenz nach Art. 72 Abs. 2 GG	12
3.1.3 Ergänzung des Art. 105 Abs. 2 GG	13
3.2 Abweichende Regelungskompetenz für die Länder (Öffnungsklausel) nach Art. 72 Abs. 3 und Art. 125b Abs. 3 GG	14
4 Grundsteuergesetz	15
4.1 Leitgedanken	15
4.2 Änderungsübersicht – Fassungsvergleich	16
4.3 Wesentliche Neuregelungen/Änderungen im Grundsteuergesetz ...	57
4.3.1 Steuerpflicht (Abschnitt I)	57
4.3.1.1 Steuergegenstand (§ 2 GrStG)	57
4.3.1.2 Steuerschuldner (§ 10 GrStG)	60
4.3.2 Bemessung der Grundsteuer (Abschnitt II)	62
4.3.2.1 Steuermesszahl und Steuermessbetrag (§ 13 GrStG)	62
4.3.2.2 Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§ 14 GrStG)	63
4.3.2.3 Steuermesszahl für Grundstücke (§ 15 GrStG)	63
4.3.2.3.1 Allgemeine Steuermesszahl (§ 15 Abs. 1 GrStG)	64
4.3.2.3.2 Ermäßigte Steuermesszahl zur Wohnraumförderung (§ 15 Abs. 2 bis 4 GrStG)	65
4.3.2.3.3 Ermäßigte Steuermesszahl für Baudenkmäler (§ 15 Abs. 5 GrStG) ..	67
4.3.2.4 Anzeigepflicht (§ 19 GrStG)	68
4.3.2.5 Zerlegung des Steuermessbetrags (§ 22 GrStG)	70
4.3.3 Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer (Abschnitt III)	72
4.3.3.1 Festsetzung des Hebesatzes (§ 25 GrStG)	72
4.3.4 Erlass der Grundsteuer (Abschnitt IV)	77
4.3.4.1 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (§ 33 GrStG)	78
4.3.4.2 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken (§ 34 GrStG)	81
4.3.5 Übergangs- und Schlussvorschriften (Abschnitt V)	84
4.3.5.1 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025 (§ 36 GrStG) ...	84
4.3.5.2 Anwendung des Gesetzes (§ 37 GrStG)	85
4.3.5.3 Bekanntmachung (§ 38 GrStG)	86
5 Bewertungsgesetz	87
5.1 Allgemeines	87
5.1.1 Vermögensarten (§ 218 BewG)	87

GrStG-Reform

I

5.1.2	Feststellung von Grundsteuerwerten (§§ 219–227 BewG)	87
5.1.2.1	Grundsätze – Feststellungssystematik (Feststellungsarten)	90
5.1.2.2	Hauptfeststellung	90
5.1.2.3	Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibungen	91
5.1.2.4	Nachfeststellung bzw. Aufhebung	93
5.1.2.5	Ergänzende Verfahrensvorschriften	93
5.1.3	Erklärungs- und Anzeigepflichten (§ 228 BewG)	94
5.1.4	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen (§ 229 BewG)	96
5.1.5	Abrundung (§ 230 BewG)	98
5.1.6	Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen (§ 231 BewG) ...	98
5.2	Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	99
5.2.1	Gesetzliche Bewertungskonzeption	99
5.2.2	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§ 232 BewG)	101
5.2.3	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen (§ 233 BewG)	104
5.2.4	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (§ 234 BewG)	105
5.2.5	Bewertungsstichtag (§ 235 BewG)	108
5.2.6	Bewertungsgrundsätze (§ 236 BewG)	109
5.2.7	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (§ 237 BewG)	111
5.2.7.1	Landwirtschaftliche Nutzung	113
5.2.7.2	Forstwirtschaftliche Nutzung	114
5.2.7.3	Weinbauliche Nutzung	115
5.2.7.4	Gärtnerische Nutzung	115
5.2.7.5	Übrige land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen	117
5.2.7.6	Abbauand, Geringstland und Unland	118
5.2.7.7	Hofstelle	119
5.2.8	Zuschläge zum Reinertrag (§ 238 BewG)	120
5.2.9	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (§ 239 BewG)	122
5.2.10	Kleingartenland und Dauerkleingartenland (§ 240 BewG)	127
5.2.11	Tierbestände (§ 241 BewG)	128
5.2.12	Übrige Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen (§ 242 BewG)	129
5.3	Bewertung des Grundvermögens	130
5.3.1	Gesetzliche Bewertungskonzeption	130
5.3.2	Begriff des Grundvermögens (§ 243 BewG)	135
5.3.3	Grundstück (§ 244 BewG)	138
5.3.4	Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz (§ 245 BewG)	140
5.3.5	Begriff der unbebauten Grundstücke (§ 246 BewG)	141
5.3.6	Bewertung der unbebauten Grundstücke (§ 247 BewG)	144
5.3.7	Begriff der bebauten Grundstücke (§ 248 BewG)	156
5.3.8	Grundstücksarten (§ 249 BewG)	156
5.3.9	Bewertung der bebauten Grundstücke (§ 250 BewG)	161
5.3.10	Mindestwert (§ 251 BewG)	162
5.3.11	Bewertung im Ertragswertverfahren (§§ 252 – 257 BewG)	164
5.3.11.1	Exkurs: Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV	164
5.3.11.2	Bewertung im Ertragswertverfahren (§ 252 BewG)	179
5.3.11.3	Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags (§ 253 BewG)	189

5.3.11.4	Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewG)	196
5.3.11.5	Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG)	205
5.3.11.6	Liegenschaftszinssätze (§ 256 BewG)	211
5.3.11.7	Ermittlung des abgezinster Bodenwerts (§ 257 BewG)	218
5.3.12	Bewertung im Sachwertverfahren (§§ 258 – 260 BewG)	226
5.3.12.1	Bewertung im Sachwertverfahren (§ 258 BewG)	226
5.3.12.2	Ermittlung des Gebäudesachwerts (§ 259 BewG)	230
5.3.12.3	Wertzahlen (§ 260 BewG)	246
5.4	Sonderfälle (§§ 261–262 BewG)	249
5.4.1	Erbbaurecht (§ 261 BewG)	249
5.4.2	Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 262 BewG)	250
5.5	Ermächtigungen (§ 263 BewG)	251
5.6	Schlussbestimmungen	253
5.6.1	Bekanntmachung (§ 264 BewG)	253
5.6.2	Anwendungsvorschriften (§ 265 BewG)	253
5.6.3	Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des BewG (§ 266 BewG)	254
6	Weitere bedeutende Vorgänge/Diskussionsthemen	258
6.1	Länderfinanzausgleich	258
6.2	Umlagefähigkeit der Grundsteuer	259
7	Anhang	261
7.1	Anlagen 27 bis 43 zum Bewertungsgesetz	261
7.1.1	Anlage 27 (zu § 237 Abs. 2 BewG)	261
7.1.2	Anlage 28 (zu § 237 Abs. 3 BewG)	261
7.1.3	Anlage 29 (zu § 237 Abs. 4 BewG)	264
7.1.4	Anlage 30 (zu § 237 Abs. 5 BewG)	264
7.1.5	Anlage 31 (zu § 237 Abs. 6 und 7 BewG)	265
7.1.6	Anlage 32 (zu § 237 Abs. 8 BewG)	266
7.1.7	Anlage 33 (zu § 238 Abs. 2 BewG)	266
7.1.8	Anlage 34 (zu § 241 Abs. 5 BewG)	267
7.1.9	Anlage 35 (zu § 241 Abs. 5 BewG)	268
7.1.10	Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Abs. 1 BewG)	269
7.1.11	Anlage 37 (zu § 253 Abs. 2 BewG)	270
7.1.12	Anlage 38 (zu § 253 Abs. 2 BewG und § 259 Abs. 4 BewG)	276
7.1.13	Anlage 39 (zu § 254 BewG)	277
7.1.14	Anlage 40 (zu § 255 BewG)	286
7.1.15	Anlage 41 (zu § 257 Abs. 2 BewG)	287
7.1.16	Anlage 42 (zu § 259 Abs. 1 BewG)	294
7.1.17	Anlage 43 (zu § 260 BewG)	296
7.2	Gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Abs. 2 des BewG	297
7.3	Herleitung der Normalherstellungskosten (§ 259 Abs. 1 BewG i.V.m. Anlage 42, Teil II., zum BewG)	318
7.4	Auflistung wesentlicher Gesetzesmaterialien	327
	Literaturverzeichnis	329
	Stichwortverzeichnis	333