



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM DER FINANZEN

# STEUERTIPP GRUNDSTEUER- REFORM

---



# VORWORT



*Liebe Bürgerinnen und Bürger,*

*mit steuerlicher Wirkung ab dem 1. Januar 2025 werden die bisherigen Einheitswerte durch neue Grundsteuerwerte abgelöst. Das Ziel des Reformprozesses ist es, die Grundsteuer fairer zu gestalten. Auch in Rheinland-Pfalz reformieren wir unsere Grundsteuer und orientieren uns dabei am Bundesmodell.*

*Das Grundsteuer-Reformgesetz sieht vor, dass alle Grundstücke einschließlich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft nach den steuerlichen Verhältnissen zum 1. Januar 2022 neu zu bewerten sind. Mit dieser sogenannten Hauptfeststellung wird erstmals der Grundsteuerwert festgestellt, der dann ab 2025 den Einheitswert bei der Grundsteuer ersetzen wird.*

*Die Grundsteuer zählt als konjunkturunempfindliche und damit fest kalkulierbare Größe zu den wichtigsten originären Einnahmequellen der Kommunen. Sie fließt ausschließlich diesen zu und unterstützt diese bei ihrer vielfältigen Aufgabenwahrnehmung.*

*Mit der vorliegenden Broschüre möchte ich Sie über die Grundzüge des reformierten Grundsteuerrechts einschließlich der bewertungsrechtlichen Bemessungsgrundlagen informieren. Zugleich möchte die Broschüre Sie auf Erklärungs- und Anzeigepflichten aufmerksam machen, die für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz wichtig sind.*

# INHALTSVERZEICHNIS

*Insgesamt werden ca. 2,5 Mio. Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Land neu bewertet. Diesen umfassenden Prozess wird die rheinland-pfälzische Finanzverwaltung mit umfangreichen Informationen begleiten und stellt dafür Serviceangebote zur Verfügung, die Sie auf den Seiten 17 und 18 dieser Broschüre finden.*

*Sollten Sie noch Fragen haben, empfehle ich Ihnen, sich an eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater zu wenden. Auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Finanzämter (Bewertungsstellen) sind gerne zu weiteren Auskünften bereit.*

*Mit freundlichen Grüßen*



*Doris Ahnen  
Ministerin der Finanzen*

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	7
I. WESEN UND RECHTFERTIGUNG DER GRUNDSTEUER	8
II. ANLASS DER GESETZLICHEN NEUREGELUNG	9
III. ERMITTLUNG DER GRUNDSTEUER IN EINEM MEHRSTUFIGEN VERWALTUNGSVERFAHREN	10
IV. HAUPTFESTSTELLUNGSZEITPUNKT 1. JANUAR 2022	12
V. SERVICE DER FINANZVERWALTUNG	17
VI. STEUERSCHULDNERSCHAFT BEI DER GRUNDSTEUER	19
VII. GRUNDSTEUERLICHES BEWERTUNGSRECHT NACH DER REFORM	22
VORBEMERKUNG	22
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHES VERMÖGEN – BEGRIFF UND BEWERTUNG	23
Begriff und Bewertung	23
Abgeltung ertragswerterhöhender Umstände	28
Kleingärten und Dauerkleingartenland	29
Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	29

GRUNDVERMÖGEN – BEGRIFF UND BEWERTUNG	30
Begriff und Bewertung	30
Unbebaute Grundstücke	31
Bebaute Grundstücke	35
Abgrenzung der Bewertungsverfahren	36
Bewertung im Ertragswertverfahren	37
Bewertung im Sachwertverfahren	44
Bewertung in Sonderfällen – Erbbaurechtsverhältnisse sowie Gebäude auf fremdem Grund und Boden	52
Exkurs: Mindestwert	53
<b>VIII. ERKLÄRUNGS- UND ANZEIGEPFLICHTEN NACH DEM BEWERTUNGSGESETZ</b>	<b>56</b>
<b>IX. SYSTEM DER FESTSTELLUNGSARTEN</b>	<b>58</b>
<b>X. REFORMBEDINGTE ÄNDERUNGEN IM GRUNDSTEUERGESETZ</b>	<b>60</b>
ANPASSUNG DER STEUERMESSZAHLEN	60
GRUNDSTEUERMESSZAHLEN-VERGÜNSTIGUNG FÜR QUALIFIZIERTE WOHNGRUNDSTÜCKE	61
GRUNDSTEUERMESSZAHLEN-VERGÜNSTIGUNG FÜR BEBAUTE GRUNDSTÜCKE UNTER DENKMALSCHUTZ	63
ANZEIGEPFLICHTEN NACH DEM GRUNDSTEUERGESETZ	64
GRUNDSTEUER-ERLASS	65
EXKURS: BAULANDMOBILISIERUNG MITTELS GRUNDSTEUER C	66
<b>ANHÄNGE</b>	<b>68</b>

# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

<b>AO</b>	Abgabenordnung
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BewG</b>	Bewertungsgesetz
<b>GrSt</b>	Grundsteuer
<b>GrStG</b>	Grundsteuergesetz
<b>KStG</b>	Körperschaftsteuergesetz
<b>MietNEinV</b>	Mietniveaueinstufungsverordnung
<b>BGBL.</b>	Bundesgesetzblatt
<b>ELSTER</b>	Elektronische Steuererklärung

# I. WESEN UND RECHTFERTIGUNG DER GRUNDSTEUER

Die Grundsteuer gehört zusammen mit der Gewerbesteuer zu den sogenannten Real- oder Objektsteuern. Als Realsteuer knüpft die Grundsteuer an das Vorhandensein einer Sache, nämlich der wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) sowie des Grundvermögens (Grundstücke) als Steuergegenstand an und belastet diese ohne Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse und die persönliche Leistungsfähigkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Vor diesem Hintergrund unterliegt der Grundbesitz im Regelfall der Grundsteuer unabhängig davon, ob dieser unbebaut oder bebaut ist, ob er land- und forstwirtschaftlichen, gewerblichen, freiberuflichen oder Wohnzwecken dient, ob er mit Hypotheken, Grundschulden usw. belastet oder frei von solchen Lasten ist. Gesetzlich vorgesehene Grundsteuerbefreiungen sind zu beachten.

Die Grundsteuer ist zudem Ausdruck des sogenannten Äquivalenzprinzips, wonach zwischen den Leistungen der Kommune für die Daseinsvorsorge und dem Aufkommen an Grundsteuer ein enger Zusammenhang besteht, z. B. zur Finanzierung und Unterhaltung von Straßen, Grünanlagen, Kindergärten, Schulen, Schwimmbädern und Bibliotheken.

# II. ANLASS DER GESETZLICHEN NEUREGELUNG

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit seinem Urteil vom 10. April 2018 die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung des Grundvermögens in den „alten“ Bundesländern (seit Beginn des Jahres 2002) für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes und damit für verfassungswidrig erklärt. Nach Darlegung des Bundesverfassungsgerichts führt das jahrzehntelange Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gäbe. Der Gesetzgeber war gehalten, spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden – sogenannte Fortgeltungsanordnung. Aufgrund der Verkündung der Neuregelung Anfang Dezember 2019 in Gestalt des Grundsteuer-Reformgesetzes (BGBl. 2019 I S. 1794) dürfen diese Normen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2024, Anwendung finden.



§§ 218 ff. BewG; §§ 1 ff. GrStG

# III. ERMITTLUNG DER GRUNDSTEUER IN EINEM MEHRSTUFIGEN VERWALTUNGSVERFAHREN

Die Grundsteuer wird im Flächenland Rheinland-Pfalz weiterhin in einem dreistufigen Verfahren auf zwei Verwaltungsebenen ermittelt.

**1. Stufe** **Feststellung des Grundsteuerwerts:**  
Auf Grundlage der eingereichten Feststellungserklärung (Steuererklärung) ermittelt das **Finanzamt** den Grundsteuerwert. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundbesitzes erhält hierüber einen Feststellungsbescheid, den sogenannten Grundsteuerwertbescheid. **Dieser enthält keine Zahlungsaufforderung!**

**2. Stufe** **Festsetzung des Grundsteuermessbetrags:**  
Der Grundsteuerwert wird vom **Finanzamt** mit der gesetzlich festgelegten Grundsteuermesszahl multipliziert. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundbesitzes erhält hierüber den sogenannten Grundsteuermessbescheid. **Dieser enthält ebenfalls keine Zahlungsaufforderung!** Im Übrigen wird die jeweilige aufkommensberechtigte Kommune über den Inhalt des Grundsteuermessbescheids unterrichtet.

**3. Stufe** **Festsetzung der Grundsteuer:**  
Die **Kommune** multipliziert den vom Finanzamt mitgeteilten Grundsteuermessbetrag mit dem satzungsmäßigen Hebesatz und setzt die Grundsteuer fest. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grundbesitzes erhält einen Festsetzungsbescheid, den sogenannten Grundsteuerbescheid. **Erst dieser Bescheid enthält eine Zahlungsaufforderung!**



## **i** HINWEIS

In Abhängigkeit davon, welche Behörde den jeweiligen Bescheid und damit den Verwaltungsakt erlassen hat, sind unterschiedliche Rechtswege zu beachten. So ist gegen einen **Grundsteuerwertbescheid** und auch gegen einen **Grundsteuermessbescheid** als Rechtsbehelf der **Einspruch** beim zuständigen Finanzamt möglich. Weitergehend ist für Klagen das Finanzgericht in Neustadt an der Weinstraße zuständig. Gegen einen **Grundsteuerbescheid** ist indes als Rechtsbehelf der Widerspruch möglich, der bei der zuständigen Kommune einzulegen ist. Weitergehend sind für Klagen die **Verwaltungsgerichte** zuständig. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang die jeweilige Rechtsbehelfsbelehrung in den vorgenannten Bescheiden.

# IV. HAUPTFEST- STELLUNGSZEITPUNKT 1. JANUAR 2022

Die derzeit noch geltenden Einheitswerte als Bewertungsgrundlage für die Grundsteuer werden mit Wirkung vom 1. Januar 2025 von den neuen Grundsteuerwerten abgelöst. Die Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt. Dabei handelt es sich um die sogenannte **Hauptfeststellung**. Die erste Hauptfeststellung von Grundsteuerwerten nach reformiertem Bewertungsrecht wird auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 durchgeführt.

Zur Durchführung der Feststellung des Grundsteuerwerts bedarf es zum Hauptfeststellungszeitpunkt einer **Erklärung der Steuerpflichtigen**, der sogenannten **Feststellungserklärung**. Hierzu erfolgte am 30. März 2022 eine öffentliche Aufforderung des Bundesministeriums der Finanzen (Bundessteuerblatt 2022 Teil I Seite 205).

Die Feststellungserklärung ist die Basis für die Berechnung des Grundsteuerwerts. Der daraufhin erstellte Grundsteuerwertbescheid enthält Feststellungen über den Wert, die Art und die Zurechnung des Grundstücks oder des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs.

Für die Bearbeitung der Feststellungserklärung ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk sich das Grundstück oder der land- und forstwirtschaftliche Betrieb befindet (Lagefinanzamt).



## WICHTIGE INFO

Wichtige Termine / Zeiträume für Eigentümerinnen  
bzw. Eigentümer von Grundbesitz

↑  
**1. Januar 2022**

Hauptfeststellungszeitpunkt zur Ermittlung von Grundsteuerwerten.

|  
**30. März 2022**

Öffentliche Aufforderung durch das Bundesministerium der Finanzen zur Abgabe der Feststellungserklärungen.

|  
**1. Juli 2022**

Beginn der elektronischen Annahme der Feststellungserklärungen durch die Finanzämter über das ELSTER-Portal.

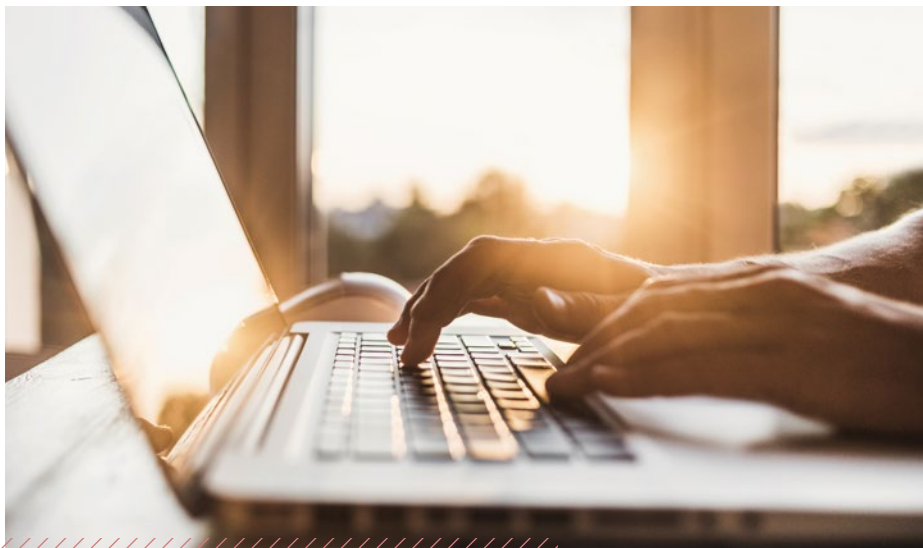
|  
**31. Oktober 2022**

Ende der Abgabefrist für die Einreichung der Feststellungserklärungen.

↓  
**1. Januar 2025**

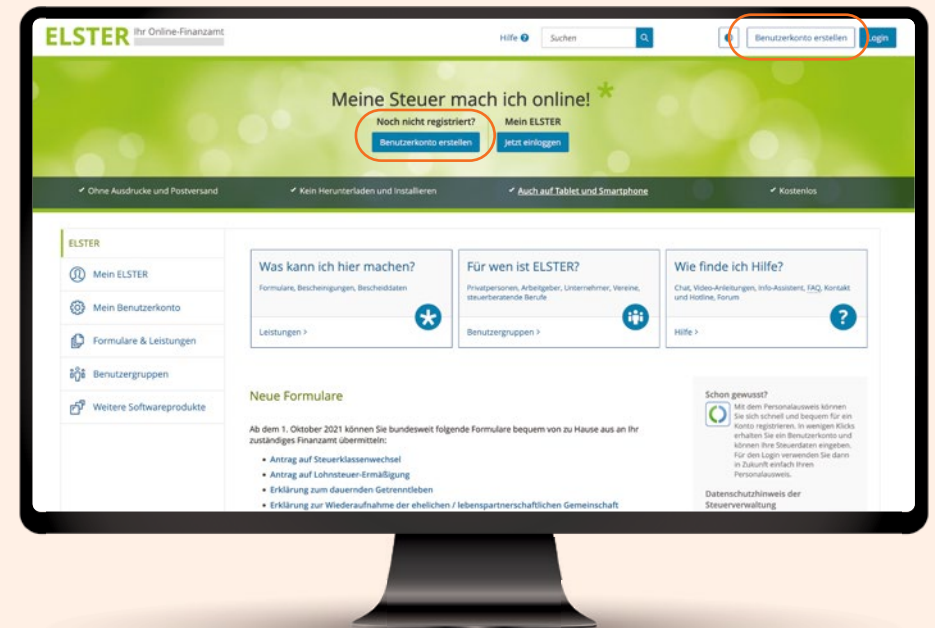
Festsetzung der Grundsteuer auf Basis der Grundsteuerwerte, die damit die Einheitswerte ablösen.

**Beachten Sie:** Die **Feststellungserklärung** ist **elektronisch zu übermitteln**.<sup>1</sup> Ab dem 1. Juli 2022 kann über das kostenlose Steuererklärungsportal ELSTER (= Elektronische Steuererklärung) unter [www.elster.de](https://www.elster.de) die entsprechende **Erklärung** online erstellt und der Finanzverwaltung elektronisch zugeleitet werden. Hierfür ist eine **vorherige Registrierung** im ELSTER-Portal unter [www.elster.de](https://www.elster.de) Voraussetzung. Wer noch nicht in ELSTER zugelassen ist (z. B. für die Erstellung und Abgabe der Einkommensteuererklärung), wird gebeten, sich unter [www.elster.de](https://www.elster.de) kostenlos zu registrieren. Darüber hinaus ist die elektronische Abgabe der Feststellungserklärung auch unter Rückgriff auf andere Softwareanbieter möglich. Mit der Abgabe der Erklärung sind im Übrigen **grundsätzlich keine Belege** einzureichen, aber auf Verlangen der Steuerverwaltung vorzulegen.



## HINWEIS

Das Registrierungsverfahren kann bis zu zwei Wochen dauern. Daher wird eine frühzeitige Anmeldung empfohlen. Der Einstieg in die Registrierung erfolgt über die Erstellung eines Benutzerkontos im ELSTER-Portal unter [www.elster.de](https://www.elster.de):



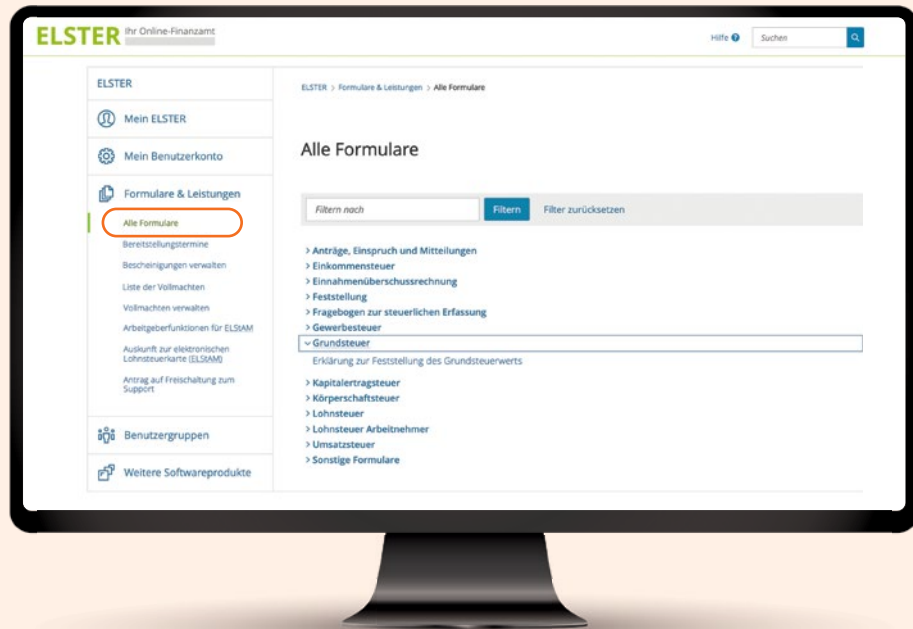
Nach Abschluss der Registrierung verfügen Sie über ein ELSTER-Konto sowie ein passwortgeschütztes Sicherheitszertifikat in Form einer Datei mit der Endung „.pfx“. Dieses Zertifikat dient als „Ausweis“ bei zukünftigen Besuchen im ELSTER-Portal sowie bei authentifizierten Datenübermittlungen mit Steuerprogrammen.

Mit Ihrem Benutzerkonto können Sie auch Erklärungen für Ihre Angehörigen übermitteln. Hierunter fallen aber ausdrücklich nicht gute Bekannte, enge Freunde oder ähnliche Personen.

<sup>1</sup> Von diesem gesetzlichen Regelfall ist zur Vermeidung unbilliger Härten eine Ausnahme vorgesehen. Von einem sogenannten Härtefall ist nach § 150 Abs. 8 AO auszugehen, wenn die elektronische Übermittlung für die Steuerpflichtige oder den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die oder der Steuerpflichtige nicht über die erforderliche technische Ausstattung verfügt, die Schaffung der technischen Möglichkeiten für eine Datenübertragung nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand möglich wäre oder die oder der Steuerpflichtige nach ihren oder seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, die Möglichkeiten der Datenfernübertragung zu nutzen.



Die elektronischen Formulare zur Grundsteuer sind im ELSTER-Portal unter der Rubrik „Formulare & Leistungen/Alle Formulare“ zu finden. Dort müssen Sie für die in Rheinland-Pfalz gelegenen Grundstücke das Bundesland „Rheinland-Pfalz“ auswählen.



## V. SERVICE DER FINANZVERWALTUNG

Ergänzend zur öffentlichen Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung bietet die Finanzverwaltung Rheinland-Pfalz im Regelfall folgende Hilfestellungen an:

- **Informationsschreiben** an die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz mit dem Hinweis zu Terminen und zum Ablauf des Verfahrens.
- **Ausfüllhilfe** zur Feststellungserklärung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022. Diese Ausfüllhilfe wird auch als „Datenstammbblatt“ bezeichnet und mit einem erläuternden Beiblatt versehen. Sie enthält neben dem Aktenzeichen auch eine Aufstellung mit allen erforderlichen Katasterinformationen zum Grundstück, wie zum Beispiel Flurstücksangaben, Lagebezeichnung, amtliche Fläche und Bodenrichtwert, die nach einer Überprüfung von den Erklärungspflichtigen in die Feststellungserklärung übernommen werden können. Hierbei wird zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Grundvermögen unterschieden. **Zu Mustern einer Ausfüllhilfe einschließlich Beiblatt (auszugsweise) siehe Anhänge 1 bis 4.**

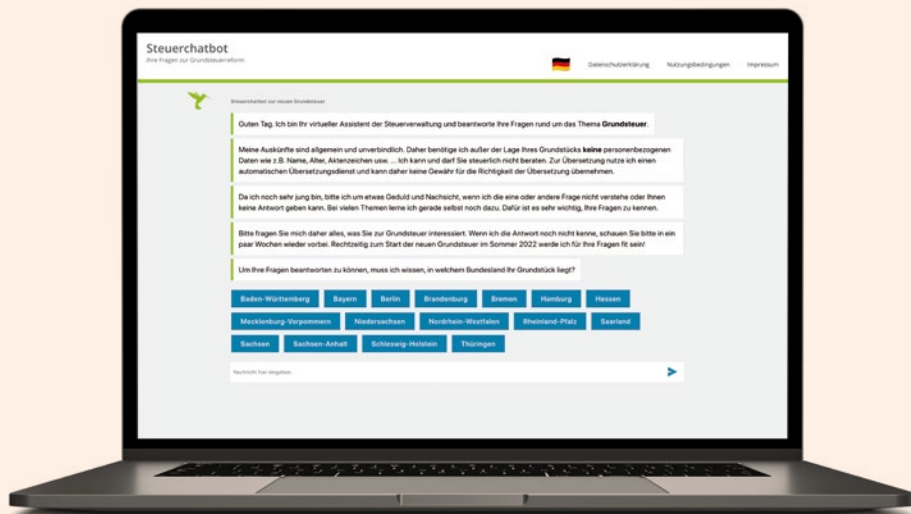
### § RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 221, 228 Abs. 1 Satz 3 BewG

## HINWEIS

Diese Dokumente (Informationsschreiben und Ausfüllhilfe einschließlich Beiblatt mit Erläuterungen) werden in einem Übersendungsvorgang gebündelt. Für zu Wohnzwecken und gewerblich (mit-)genutzten Grundbesitz, mithin für Grundvermögen, werden die besagten Dokumente in der Zeit von **Mai bis Juli 2022** versendet. Anschließend ist im **August 2022** die Versendung der Schreiben für land- und forstwirtschaftliches Vermögen, also für entsprechend genutzte Flächen, inklusive Wirtschaftsgebäude und verpachtete Ländereien, vorgesehen. In Fällen, in denen Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz **kein Informationsschreiben mit Ausfüllhilfe (einschließlich Beiblatt)** erhalten haben, können diese Dokumente beim zuständigen Finanzamt angefordert werden.

**Chatbot:** Für die Beantwortung von Fragen steht ein textbasiertes Dialogsystem (virtueller Assistent) zur Verfügung, der per Link über die Internetseiten des Landesamtes für Steuern [www.fin-rlp.de/grundsteuer](http://www.fin-rlp.de/grundsteuer), der Finanzämter, über ELSTER: [www.elster.de](http://www.elster.de) oder unmittelbar über [www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de) aufgerufen werden kann. Darüber hinaus existiert eine länderübergreifende Internetseite: [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de).



# VI. STEUERSCHULDNER-SCHAFT BEI DER GRUNDSTEUER



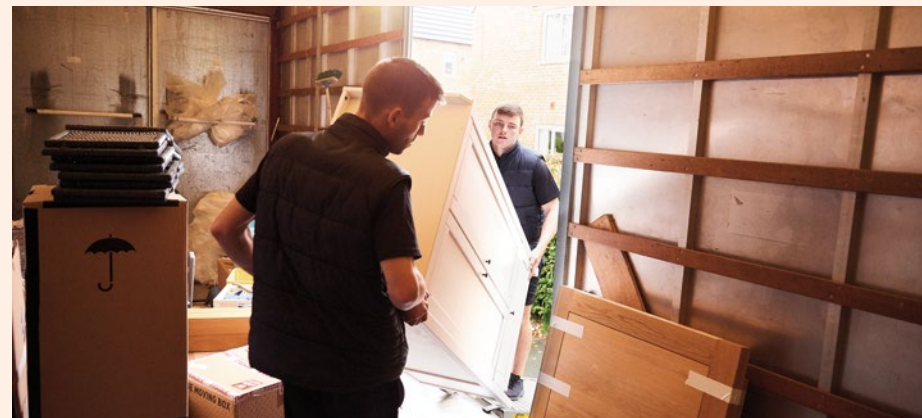
Schuldnerinnen und Schuldner der Grundsteuer und damit Steuerpflichtige sind diejenigen, denen der Steuergegenstand bewertungsrechtlich zuzurechnen ist. Diese sind auch zur Abgabe der Steuererklärung verpflichtet. Der Grundsteuerwert, der ab 2025 den Einheitswert ersetzt, wird der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grundbesitzes zugerechnet. Diese Zuordnung erfolgt im Regelfall in Anknüpfung an das bürgerlich-rechtliche Eigentum. In den Fällen, in denen der Grundsteuerwert nicht nach bürgerlich-rechtlichen Kriterien zugerechnet wird, sondern nach steuerrechtlichen Kriterien, wird der entsprechende Grundbesitz der wirtschaftlichen Eigentümerin oder dem wirtschaftlichen Eigentümer zugerechnet. Diese oder dieser ist dann auch Schuldnerin oder Schuldner der Grundsteuer.

## HINWEIS

An der Steuerschuldnerschaft der jeweiligen Eigentümerin oder des jeweiligen Eigentümers ändert sich nichts, wenn der Grundbesitz vermietet oder verpachtet ist. Ohne Belang ist in diesem Zusammenhang auch, dass bei einer Vermietung die Grundsteuer als Betriebskostenfaktor bei der Mietpreisbildung berücksichtigt wird und demgemäß auf die Mieterinnen oder Mieter umgelegt werden kann. Entsprechendes gilt auch für den Fall, dass bei einer Verpachtung des Grundstücks nach dem Pachtvertrag die Pächterinnenseite oder die Pächterseite die Grundsteuer zu tragen hat.

In **Erbbauerechtsfällen** sind die Erbbauberechtigten ab 2025 Schuldnerinnen oder Schuldner der Grundsteuer. Ihnen wird bereits bewertungsrechtlich ein Gesamtwert zugerechnet, der den Grund und Boden sowie das Gebäude umfasst. Bei **Gebäuden auf fremdem Grund und Boden** sind die zivilrechtlichen Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens ab 2025 Schuldnerinnen oder Schuldner der Grundsteuer. Ihnen wird bewertungsrechtlich ein Gesamtwert zugerechnet, der das Gebäude auf fremdem Grund und Boden sowie den dazugehörigen Grund und Boden umfasst. Zur Bewertung in den sogenannten **Sonderfällen** der Erbbaurechtsverhältnisse sowie der Gebäude auf fremdem Grund und Boden wird auf die Ausführungen auf den Seiten 52 und 53 dieser Broschüre verwiesen.

## HINWEIS



Bei einem Eigentumswechsel wird der Grundbesitz der neuen Eigentümerin oder dem neuen Eigentümer ab dem 1. Januar des auf den Eigentumswechsel folgenden Kalenderjahres bewertungsrechtlich zugerechnet. Somit wirken sich Veränderungen am Eigentum auch grundsteuerlich erst ab dem 1. Januar des Folgejahres aus. Mithin ist für die Frage der Erklärungspflicht zum 1. Januar 2022 darauf abzustellen, wem der Grundbesitz zu diesem Stichtag zuzurechnen ist.

## RECHTSGRUNDLAGE

§ 10 GrStG

# VII. GRUNDSTEUERLICHES BEWERTUNGSRECHT NACH DER REFORM

## VORBEMERKUNG

Steuergegenstand der Grundsteuer ist der Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes. Dieser setzt sich aus zwei Vermögensarten zusammen:

- dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sowie
- dem Grundvermögen.

Wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“, der im Ergebnis der Grundsteuer A unterworfen wird.

Wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das „Grundstück“, das im Ergebnis mit Grundsteuer B belastet wird. Ob von einem besonderen Hebesatzrecht in Form einer Grundsteuer C auf unbebaute, aber baureife Grundstücke zwecks Baulandmobilisierung Gebrauch gemacht wird, liegt im Ermessen der jeweiligen Kommune. Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 66 dieser Broschüre.

## § RECHTSGRUNDLAGE

§ 2 GrStG

## LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHES VERMÖGEN – BEGRIFF UND BEWERTUNG

### Begriff und Bewertung

Unter Land- und Forstwirtschaft ist die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Grund und Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse zu verstehen. Dieser Sammelbegriff umfasst die Landwirtschaft, die Forstwirtschaft, den Weinbau, den Gartenbau sowie sonstige Betriebszweige. Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Mithin werden Wirtschaftsgüter, die nach ihrer Zweckbestimmung einer land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit dauerhaft zur planmäßigen und ständigen Bewirtschaftung dienen, dieser Vermögensart zugerechnet.

Der **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** bildet die **wirtschaftliche Einheit**, d. h. den Bewertungsgegenstand des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Bei den mit dieser wirtschaftlichen Einheit in einem engen sachlichen Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgütern handelt es sich z. B. um den Grund und Boden, die Wirtschaftsgebäude, die stehenden Betriebsmittel, den normalen Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln sowie die immateriellen Wirtschaftsgüter (z. B. Milch- und Zuckerrübenlieferrechte, Wiederbepflanzungsrechte im Weinbau).

In Anknüpfung an die derzeitige grundsteuerliche Einheitsbewertung agiert auch das reformierte grundsteuerliche Bewertungsrecht mit einer **Negativabgrenzung** mittels abschließender Auflistung derjenigen Wirtschaftsgüter, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören wie z. B. Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geldschulden und Pensionsverpflichtungen.

**Neu ist**, dass Wohnzwecken dienende Gebäude oder Gebäudeteile stets dem Grundvermögen zuzurechnen sind und insoweit mit der Grundsteuer B belastet werden. Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfasst also nicht mehr die Wohngebäude und den dazugehörenden Grund und Boden. In den Anwendungs-

bereich dieser Regelung fallen z. B. der Wohnteil einschließlich der Altenteilerwohnung sowie Wohnungen der Beschäftigten (Betriebswohnungen), so dass insoweit eine Abgrenzung zwischen dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen einerseits und dem Grundvermögen andererseits künftig geboten ist.

## HINWEIS

Standortflächen von Windenergieanlagen, in deren Umgriff land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft liegen, gehören zu dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

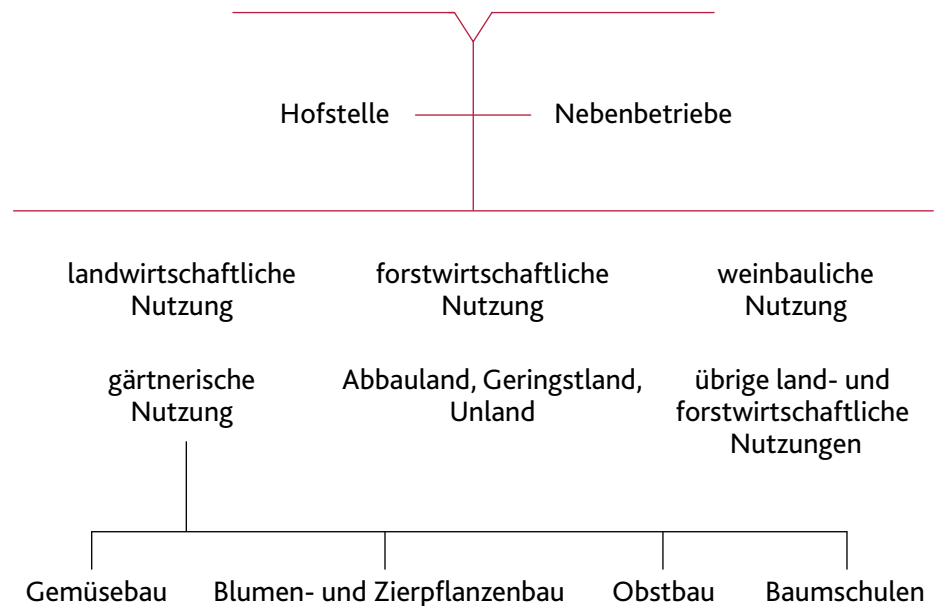
Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfasst somit

- die landwirtschaftliche Nutzung,
- die forstwirtschaftliche Nutzung,
- die weinbauliche Nutzung,
- die gärtnerische Nutzung mit den Nutzungsteilen Gemüsebau, Blumen- und Zierpflanzenbau, Obstbau und Baumschulen,
- die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (wie z. B. Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen),
- die Nutzungsarten Abbauland, Geringstland, Unland,
- die Nutzungsart Hofstelle und
- die Nebenbetriebe.

Zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens wurde erstmals die Nutzungsart „Hofstelle“ eingeführt. Mit Einfügung dieser Nutzungsart in das land- und forstwirtschaftliche Bewertungsrecht werden die jeweiligen Nutzungen um die Hofflächen erweitert, die infolgedessen unmittelbar zu bewerten sind. Entsprechendes gilt für die auf einer Hofstelle befindlichen Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel. Zur Hofstelle gehören alle Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, wenn von dort aus land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden.



## Betrieb der Land- und Forstwirtschaft Ertragswert





Der Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist der Ertragswert als Bewertungsmaßstab zugrunde zu legen. Für jede der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsteile sowie für die Nutzungsarten sind die entsprechenden Eigentumsflächen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft mit dem standardisierten Reinertrag zu bewerten. In Abhängigkeit von Nutzungen, Nutzungsteilen und Nutzungsarten ergibt sich der standardisierte Reinertrag aus den jeweiligen Bewertungsfaktoren, die aus den Anlagen 27 bis 32 zum Bewertungsgesetz ersichtlich sind. So ermittelt sich z. B. der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung aus der Summe der Flächenwerte aus der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und den Bewertungsfaktoren (u. a. Grundbetrag und Ertragsmesszahl) der Anlage 27 zum Bewertungsgesetz. Die Ertragsmesszahl ist im Bodenschätzungsgesetz definiert. Sie ist das Produkt einer Fläche in Ar und der ermittelten Acker- oder Grünlandzahl.

## BEISPIEL

Eine der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnende **Ackerbaufläche** mit der Flurstücknummer 1111/1 ist 0,5 Hektar groß und weist eine Summe der Ertragsmesszahlen von 4.000 aus und eine der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnende **Grünlandfläche** mit der Flurstücksnummer 2222/2 ist 1,0 Hektar groß und weist eine Summe der Ertragsmesszahlen von 2.500 aus.

### Bewertungsfaktoren Flurstück 1111/1

Grundbetrag	50 Ar x 2,52 Euro	= 126,00 Euro
Ertragsmesszahlen	4.000 x 0,041	= 164,00 Euro
Flächenwert der landwirtschaftlichen Nutzung		= 290,00 Euro

### Bewertungsfaktoren Flurstück 2222/2

Grundbetrag	100 Ar x 2,52 Euro	= 252,00 Euro
Ertragsmesszahl	2.500 x 0,041	= 102,50 Euro
Flächenwert der landwirtschaftlichen Nutzung		= 354,50 Euro

### Ermittlung der Reinerträge des Betriebs

Summe der Flächenwerte = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung		= 644,50 Euro
--	--	---------------

## RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 232 bis 237 BewG

## Abgeltung ertragswerterhöhender Umstände

Zwecks Abgeltung ertragswerterhöhender Umstände ist bewertungsrechtlich ein Zuschlagssystem vorgesehen.

So ist ein Zuschlag zum Reinertrag bei der landwirtschaftlichen Nutzung nach Maßgabe der Anlage 27 zum Bewertungsgesetz vorzunehmen, wenn der maßgebliche Tierbestand zum Ende des auf den Feststellungszeitpunkt vorangegangenen Wirtschaftsjahres die in dieser Anlage genannte Grenze nachhaltig überschreitet.

Ein Zuschlag zum Reinertrag ist zudem bei der gärtnerischen Nutzung gemäß Anlage 30 zum Bewertungsgesetz zu berücksichtigen, wenn in einem Nutzungsteil Flächen unter Glas und Kunststoffen dem Betrieb zu dienen bestimmt sind.

Zur Abgeltung ertragswerterhöhender Umstände ist bei der Nutzungsart Hofstelle nach Maßgabe der Anlage 32 zum Bewertungsgesetz für die Wirtschaftsgebäude der weinbaulichen Nutzung bei Fass- und Flaschenweinerzeugung und für Nebenbetriebe ein Zuschlag auf den Reinertrag vorzunehmen, der sich durch Multiplikation der Bruttogrundflächen der nachhaltig genutzten Wirtschaftsgebäude und dem Zwölffachen des jeweiligen Bewertungsfaktors ermittelt. Zu den Wirtschaftsgebäuden der weinbaulichen Nutzung, bei denen ein Zuschlag zum Reinertrag vorgesehen ist, gehören Flächen, die der Gewinnung von Maische und Most sowie dem Ausbau, der Lagerung und der Vermarktung des Weines dienen oder zu dienen bestimmt sind.

Dient die Eigentumsfläche des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zugleich der Stromerzeugung, ist die Standortfläche der Windenergieanlage abzugrenzen und für das zusätzliche Ertragswertpotential des Grund und Bodens ein Zuschlag unter Rückgriff auf Anlage 33 zum Bewertungsgesetz vorzunehmen.

## Kleingärten und Dauerkleingartenland

Kleingärten und Dauerkleingartenland werden künftig in einem vereinfachten Verfahren mit dem Reinertrag für den Nutzungsteil Gemüsebau im Freiland gemäß Anlage 30 zum Bewertungsgesetz bewertet. Zudem ist eine gesetzliche Fiktion zu beachten. Demnach gelten Gartenlauben von mehr als 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche als Wirtschaftsgebäude und sind entsprechend zu bewerten.

### § RECHTSGRUNDLAGE

§ 240 BewG

## Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

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

### § RECHTSGRUNDLAGE

§ 238 BewG

### § RECHTSGRUNDLAGE

§ 239 BewG

# GRUNDVERMÖGEN – BEGRIFF UND BEWERTUNG

## Begriff und Bewertung

Zum Grundvermögen gehören, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt,

- der Grund und Boden,
- die Gebäude,
- die sonstigen Bestandteile und das Zubehör,
- das Erbbaurecht,
- das Wohnungseigentum und das Teileigentum,
- das Wohnungserbbaurecht sowie das Teilerbbaurecht.

Nicht zum Grundvermögen gehören

- die Bodenschätze und
- die Betriebsvorrichtungen; hierbei handelt es sich um Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie wesentliche Bestandteile sind.

**Wirtschaftliche Einheit** und damit Bewertungsgegenstand des Grundvermögens ist das **Grundstück**. Zu beachten ist, dass ein Anteil der Eigentümerin oder des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen in die wirtschaftliche Einheit „Grundstück“ einzubeziehen ist, wenn der Anteil zusammen mit dem Grundstück genutzt wird. In diese Kategorie fallen z. B. gemeinschaftliche Hofflächen oder Garagen.

## HINWEIS

Als Grundstück gelten auch

- das Erbbaurecht zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück,
- ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zusammen mit dem dazugehörigen Grund und Boden,
- jedes Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie
- beim Wohnungserbbaurecht und beim Teilerbbaurecht das Erbbaurecht zusammen mit dem belasteten Grund und Boden.

## RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 243 bis 245 BewG

### Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, auf denen sich keine oder keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können, gilt das Grundstück als unbebaut. Des Weiteren als unbebaut gilt auch ein Grundstück, auf dem infolge von Zerstörung oder Verfall der Gebäude auf Dauer kein benutzbarer Raum mehr vorhanden ist.



Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke bestimmt sich regelmäßig nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt, veröffentlicht und den zuständigen Finanzämtern übermittelt.

## HINWEIS

Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks werden nur in den gesetzlich zugelassenen Ausnahmefällen berücksichtigt. So ermittelt der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte regelmäßig für baureifes Land. Liegt abweichend davon z. B. Bauerwartungsland oder Rohbauland vor, ist diesem Umstand durch pauschalierte Abschläge Rechnung zu tragen.

Wurde von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Wert des unbebauten Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten – **Auffangregelung**. Von dieser Regelung dürften nicht selten Grundstücke betroffen sein, die im **bebauten Außenbereich** liegen.



## Wertermittlungsschema für unbebaute Grundstücke

### Grundstücksfläche

- x Bodenrichtwert (1. Januar 2022) laut Gutachterausschuss
- = **Bodenwert**
- = **Grundsteuerwert**  
(nach Abrundung auf volle 100 Euro nach unten)

## BEISPIEL

Ein unbebautes Grundstück ist für Zwecke der Grundsteuer zum 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) zu bewerten. Die Grundstücksfläche beträgt 940 m<sup>2</sup>. Der vom Gutachterausschuss auf den 1. Januar 2022 ermittelte Bodenrichtwert beläuft sich auf 280 Euro/m<sup>2</sup>.

Der Grundsteuerwert berechnet sich wie folgt:

### Grundstücksfläche

$$\begin{aligned} & 940 \text{ m}^2 \\ & \times 280 \text{ Euro/m}^2 \\ & = 263.200 \text{ Euro} \end{aligned}$$

## HINWEIS

Falls für das Grundstück kein Datenstammbblatt versandt wurde, kann der Bodenrichtwert unter Angabe der Lagebezeichnung kostenfrei im **GeoBasisViewer RLP** unter [www.maps.rlp.de](https://www.maps.rlp.de) abgerufen werden. Zum Aufruf des GeoBasisViewers steht bei Erstellung der Feststellungserklärung ein in ELSTER integrierter Link zur Verfügung.

## RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 246 und 247 BewG

## Bebaute Grundstücke

Die Bewertung bebauter Grundstücke wird durch die Art und den Umfang der Bebauung bestimmt. Demzufolge wird bei der Bewertung des Grundvermögens eine Einteilung der bebauten Grundstücke in unterschiedliche Grundstücksarten vorgenommen. Diese werden wie folgt definiert:

- 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, berechnet nach der Wohn-/Nutzfläche, zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 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, berechnet nach der Wohn-/Nutzfläche, zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn-/Nutzfläche, Wohnzwecken dienen, und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.
- Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 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.
- Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn-/Nutzfläche, eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

- 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.
- Sonstige bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke, die nicht unter die vorgenannten Kategorien fallen.

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wird erstmals der Wohnungsbegriff für Zwecke der Grundsteuer gesetzlich definiert, der für die zutreffende Bestimmung der Grundstücksart bedeutsam ist: „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 m<sup>2</sup> betragen“.

#### Abgrenzung der Bewertungsverfahren

Das Bewertungsgesetz sieht für die reformierte grundsteuerliche Bewertung bebauter Grundstücke zwei Bewertungsverfahren vor, und zwar das Ertragswertverfahren sowie das Sachwertverfahren.

Im Ertragswertverfahren sind die sogenannten Wohngrundstücke zu bewerten, mithin

- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke,
- Wohnungseigentum.

Im Sachwertverfahren sind die sogenannten Nichtwohngrundstücke zu bewerten, mithin

- Geschäftsgrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke,
- Teileigentum,
- sonstige bebaute Grundstücke.

#### Bewertung im Ertragswertverfahren

Für die Bewertung der o. a. Wohngrundstücke sieht das Bewertungsgesetz ein typisiertes Ertragswertverfahren vor, das sich schematisch wie folgt darstellt:

## Jährlicher Rohertrag

(§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)

./ nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten  
(§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)

= **jährlicher Reinertrag** (§ 253 Abs. 1 BewG)

x **Vervielfältiger/Barwertfaktor**  
(§§ 253 Abs. 2, 256 BewG, Anlage 37, 38 zum BewG)

= **kapitalisierter Reinertrag / Barwert des Reinertrages** (§§ 252, 253 BewG)

+ **abgezinster Bodenwert** (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)

= **Grundsteuerwert** (§ 252 BewG)

Der jährliche Rohertrag als Ausgangsgröße wird aus der durchschnittlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche, die in drei Grundstücksarten, drei Wohnflächengruppen sowie fünf Baujahrguppen unterschieden werden, ermittelt. Grundlage dafür sind aus Typisierungsgründen die Ergebnisse des aktuellen Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022. Für **Rheinland-Pfalz** sind die besagten Nettokaltmieten in Euro pro Monat aus nachstehender Tabelle (= Teil I. der Anlage 39 zum BewG) ersichtlich:

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949–1978	1979–1990	1991–2000	ab 2001
Rheinland-Pfalz	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,12	6,81	6,88	8,13	9,32
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,23	6,36	6,50	7,06	7,45
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,52	6,05	6,25	6,15	7,72
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,30	7,77	7,66	7,64	8,44
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,35	5,76	5,75	5,85	7,22
		100 m <sup>2</sup> und mehr	4,87	5,13	5,13	5,53	6,94
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	8,33	8,82	8,67	9,11	11,95
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,57	6,81	6,98	7,06	8,62
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,62	6,18	6,49	6,57	8,62

Für **Wohnungseigentum** gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke. **Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden**, gelten für die Einordnung in vorstehende Tabelle als Wohnfläche. Für diese Flächen ist bei Mietwohngrundstücken die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m<sup>2</sup> geltende monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Nutzfläche anzusetzen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Wohnungseigentum sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren. Für einen **Garagenstellplatz**, unabhängig davon, ob es sich um eine Einzelgarage oder Tiefgarage handelt, ist die Nettokaltmiete mit einem Festwert in Höhe von 35 Euro/Monat anzusetzen. Mit dem Ansatz der durchschnittlichen Nettokaltmieten im typisierten Ertragswertverfahren sind im Übrigen auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst bzw. abgegolten.

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die vorbezeichneten Nettokaltmieten in einem zweiten Schritt durch folgende Ab- oder Zuschläge nach Teil II. der Anlage 39 zum Bewertungsgesetz anzupassen, d. h. nach **sieben gemeindescharfen Mietniveaustufen** zu differenzieren:



## BEISPIEL

Einfamilienhaus in Mainz: Baujahr 2010, Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>.

Ermittlung der monatlichen Nettokaltmiete/Quadratmeter	Prozent	Euro/m <sup>2</sup>
Gesetzlich normierte durchschnittliche Nettokaltmiete für Rheinland-Pfalz (Anlage 39 zum BewG, Teil I)		7,72
+ Zuschlag für Mainz – Einordnung in Mietniveaustufe 6 (MietNEinV i. V. m. Anlage 39 zum BewG, Teil II)	30,00	2,32
<b>Monatliche Nettokaltmiete/Quadratmeter</b>		<b>10,04</b>

Vom jährlichen Rohertrag sind die nicht umlagefähigen **Bewirtschaftungskosten** abzuziehen. Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen

- Verwaltungskosten,
- Betriebskosten,
- Instandhaltungskosten

sowie das Mietausfallwagnis, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus den pauschalisierten Erfahrungssätzen nach Anlage 40 zum Bewertungsgesetz (in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Grundstücksarten und nach der jeweiligen Restnutzungsdauer der Gebäude). Ein Ansatz der Bewirtschaftungskosten in tatsächlicher Höhe ist ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags sowie des abgezinnten Bodenwerts ist u. a. auf den jeweiligen **Liegenschaftszinssatz** als Bestimmungsgröße abzustellen (vgl. hierzu das Berechnungsschema zum typisierten Ertragswertverfahren auf Seite 37). Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. Mit den Liegenschaftszinssätzen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der üblichen steuerlichen Rahmenbedingungen, berücksichtigt. Für die Ermittlung des Grundsteuerwerts gelten die gesetzlich festgelegten Zinssätze. Die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind nicht anzusetzen.

## HINWEIS

Bauliche Maßnahmen am Gebäude können zu einer **Verlängerung der Restnutzungsdauer** des Gebäudes führen. Die hiermit verbundene Annahme eines späteren Baujahres kann zudem eine Auswirkung auf die Höhe der Miete (Rohertrag und Bewirtschaftungskosten) rechtfertigen. Dies wird in der Praxis bei **Kernsanierungen** der Fall sein. Reine Modernisierungsmaßnahmen sind davon ausgeschlossen.

Was den Rückgriff auf die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes als Bestimmungsfaktor u. a. für die Ermittlung von Bewirtschaftungskosten und Barwertfaktoren zur Kapitalisierung des Reinertrags anbelangt, so beträgt diese mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer.



## BEISPIEL

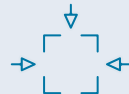
### Ertragswertverfahren – Sachverhalt:



Grundstücksart:  
**Einfamilienhaus**



Belegenheit:  
**Rheinland-Pfalz**



Grundstücksfläche:  
**500 m<sup>2</sup>**



Bodenrichtwert:  
**180 Euro/m<sup>2</sup>**



Baujahr:  
**2012**



Wohnfläche:  
**140 m<sup>2</sup>**



Anzahl Garagen:  
**1**



Mietniveaustufe:  
**2**



Grundsteuer-Hebesatz:  
**420 Prozent**

### Berechnung des Grundsteuerwerts – komprimierte Darstellung

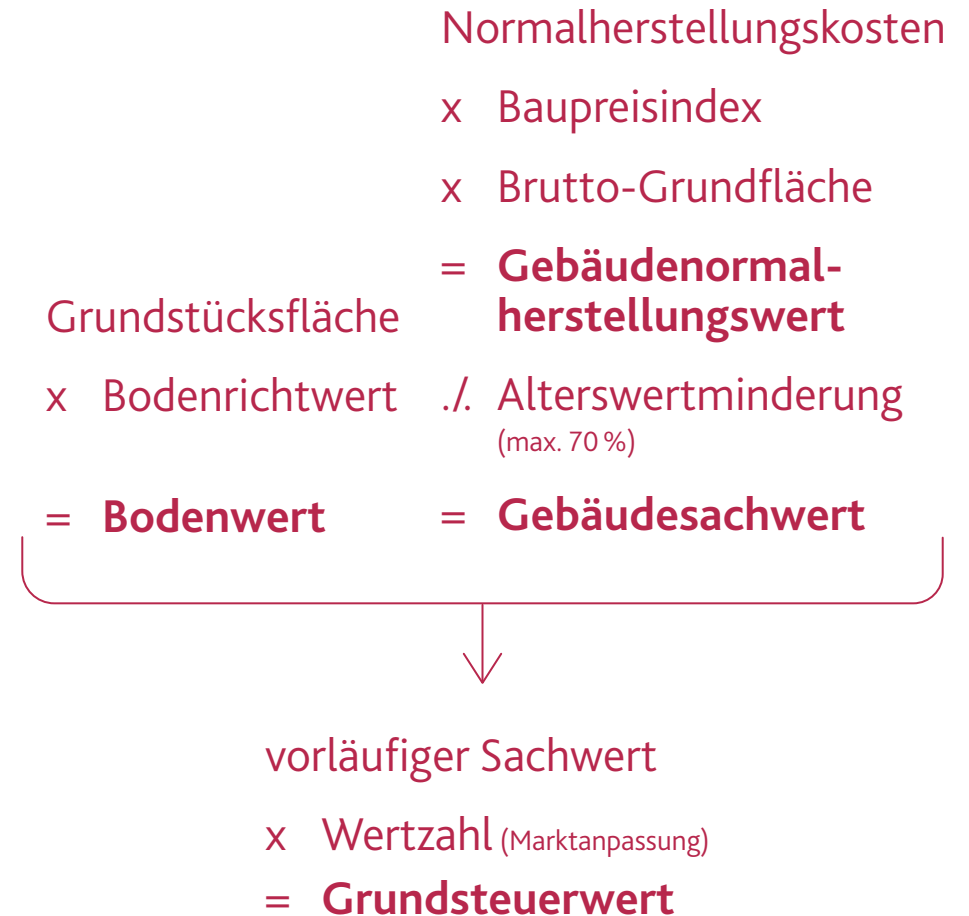
Durchschnittliche Nettokaltmiete bei einer Wohnfläche von 100 m <sup>2</sup> und mehr	7,72 Euro/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Anpassung Mietniveaustufe 2 (./. 10 Prozent)	0,77 Euro/m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	6,95 Euro/m <sup>2</sup>
Jährlicher Rohertrag des Einfamilienhauses	11.676 Euro
Jährlicher Rohertrag der Garage (Festwert 35 Euro/monatlich x 12 [./. 10 Prozent])	378 Euro
<b>Jährlicher Rohertrag (Summe)</b>	<b>12.054 Euro</b>
./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (Pauschalansatz)	18 Prozent
Ansatz Bewirtschaftungskosten (Pauschalsatz x Rohertrag)	2.170 Euro
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	<b>9.884 Euro</b>
Vervielfältiger	32,90
<b>Barwerts des Reinertrags</b>	<b>325.184 Euro</b>
+ abgezinster Bodenwert	15.984 Euro
Grundsteuerwert (vor Abrundung) – Mindestwert greift nicht!	341.168 Euro
<b>Grundsteuerwert (abgerundet)</b>	<b>341.100 Euro</b>
Grundsteuermesszahl	0,31 Promille
Grundsteuermessbetrag	105,74 Euro
Hebesatz	420 Prozent
<b>Grundsteuer</b>	<b>444,11 Euro</b>



### Bewertung im Sachwertverfahren

Für die Bewertung der **Nichtwohngrundstücke** sieht das Bewertungsgesetz ein **typisiertes Sachwertverfahren** vor. Die Wertermittlung für den Grund und Boden sowie der Gebäude erfolgt getrennt. Sonstige bauliche Anlagen (insbesondere Außenanlagen) und der Wert der sonstigen Anlagen sind durch den Ansatz des Bodenwerts und Gebäudesachwerts abgegolten. Der Bodenwert ist mit dem Wert des unbebauten Grundstücks anzusetzen (siehe hierzu die Ausführungen auf Seiten 31 ff.). Die Summe aus dem gesondert zu ermittelnden Bodenwert und dem gesondert zu ermittelnden Gebäudesachwert ergibt den vorläufigen Sachwert, der mittels einer sogenannten Wertzahl an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Das typisierte vereinfachte Sachwertverfahren stellt sich schematisch wie folgt dar:



Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts ist nicht von den tatsächlichen, sondern von den **gewöhnlichen Herstellungskosten**, auch als **Normalherstellungskosten** bezeichnet, für die jeweilige Gebäudeart und Flächeneinheit auszugehen. Der Ausweis der Normalherstellungskosten erfolgt in Euro pro Quadratmeter **Brutto-Grundfläche**.

Die **Brutto-Grundfläche** summiert sich aus den marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks bezogen auf die jeweilige Gebäudeart. Die nachstehende Tabelle enthält die Normalherstellungskosten 2010 einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart. Zur Berücksichtigung von baulichen Außenanlagen wurden die Normalherstellungskosten pauschal um drei Prozent erhöht. Die **Normalherstellungskosten** ergeben sich aus der Anlage 42 II. zum Bewertungsgesetz wie folgt:

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, Schulen	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

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995–2004	ab 2005
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		
15	Stallbauten	422		



Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995–2004	ab 2005
16	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen		623	
17	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen		500	
18	Carports und Ähnliches		196	

## HINWEIS

**Teileigentum** ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen. **Auffangklausel:** Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.

Da die **Normalherstellungskosten** auf dem Kostenstand des Jahres 2010 beruhen, müssen diese auf die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt durch Rückgriff auf **Baupreisindizes**, die das Bundesministerium der Finanzen im Bundessteuerblatt veröffentlicht.

Da die Gebäude einem Wertverzehr unterliegen, ist vom Gebäudenormalherstellungswert eine **Alterswertminderung** abzuziehen. Diese wird regelmäßig nach dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt und einer typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bestimmt (siehe hierzu Anlage 38 zum Bewertungsgesetz).

## HINWEIS

Bauliche Maßnahmen am Gebäude können zu einer **Verlängerung der Restnutzungsdauer** des Gebäudes führen und die Annahme eines späteren Baujahres mit Auswirkung auf die Höhe der Alterswertminderung und ggf. der Normalherstellungskosten rechtfertigen. Dies wird in der Praxis bei **Kernsanierungen** der Fall sein. Ausgenommen davon sind reine Modernisierungsmaßnahmen.

Beim Sachwertverfahren ist eine **Mindestrestwertregelung** zu beachten. Demgemäß ist nach Abzug der Alterswertminderung der verbleibende Gebäudewert im Regelfall mit mindestens 30 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts anzusetzen. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass auch ein älteres Gebäude, das laufend instandgehalten wird und infolgedessen noch benutzbar ist, auch nach Ablauf der typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer einen verbleibenden Wert hat. Dies gilt ausnahmsweise nicht bei einer bestehenden **Abbruchverpflichtung**.

Der vorläufige Sachwert wird zur Ermittlung des Grundsteuerwerts mit einer **Wertzahl** multipliziert. Hiermit wird bezweckt, den Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen – sogenannte **Marktanpassung**. Die einschlägigen Wertzahlen sind gesetzlich vorgegeben und der Anlage 43 zum Bewertungsgesetz zu entnehmen. Die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren sind nicht anzusetzen.



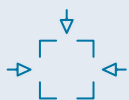
## BEISPIEL

### Sachwertverfahren – Sachverhalt:



Grundstücksart:

**Geschäftsgrundstück – Werkstatt eingeschossig**



Grundstücksfläche:  
**3.800 m<sup>2</sup>**



Bodenrichtwert:  
**80 Euro/m<sup>2</sup>**



Baujahr:  
**2002**



Brutto-Grundfläche:  
**1.600 m<sup>2</sup>**



Anpassungsfaktor  
Baupreisindex:  
**148,6 Prozent**



Grundsteuer-Hebesatz:  
**440 Prozent**

### Berechnung des Grundsteuerwerts – komprimierte Darstellung

Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts

Brutto-Grundfläche	1.600 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten	973 Euro/m <sup>2</sup>
Anpassungsfaktor Baupreisindex	1,486
Gebäudenormalherstellungswert	2.313.405 Euro
Alterswertminderung	1.156.703 Euro
Vorläufiger Gebäudesachwert	1.156.702 Euro
Bodenwert	304.000 Euro
Vorläufiger Sachwert	1.460.702 Euro
Wertzahl (Marktanpassung)	0,65
Grundsteuerwert (vor Abrundung) – Mindestwert greift nicht!	949.456 Euro
<b>Grundsteuerwert (abgerundet)</b>	949.400 Euro
Grundsteuermesszahl	0,34 Promille
Grundsteuermessbetrag	322,80 Euro
Hebesatz	440 Prozent
<b>Grundsteuer</b>	1.420,32 Euro

**RECHTSGRUNDLAGEN**

§§ 248 bis 260 BewG

### Bewertung in Sonderfällen – Erbbaurechtsverhältnisse sowie Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Das **Erbbaurecht** gehört zum Grundvermögen und wird künftig zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer mit dem belasteten Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst. Infolgedessen ist in den Fällen, in denen ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, für den Grund und Boden sowie für ggf. vorhandene Gebäude ein Gesamtwert zu ermitteln, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

#### HINWEIS

Abweichend von der bisherigen Bewertungssystematik bei der Einheitsbewertung wird den **Erbbauberechtigten** der Gesamtwert von Grund und Boden und Gebäude mit der Folge der **Steuerschuldnerschaft** zugerechnet (siehe hierzu bereits die Ausführungen auf Seiten 19 ff.). Grund: Erbbauberechtigte verschaffen sich durch die Vereinbarung eines Erbbaurechtes und der damit einhergehenden Zahlung des Erbbauzinses eine Rechtsposition, die es rechtfertigt, sie für die Dauer des Erbbaurechtes der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens für Zwecke der grundsteuerlichen Bewertung gleichzustellen. Die Erbbaupflichteten sind bei der Erstellung der Feststellungserklärung durch die Erbbauberechtigten zur Mitwirkung verpflichtet.

**Gebäude auf fremdem Grund und Boden** und das damit belastete Grundstück werden künftig aus Vereinfachungs- und automationstechnischen Gründen als eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bewertet. Hierzu wird das Gebäude auf fremdem Grund und Boden mit dem dazu gehörenden Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst. Für die wirtschaftliche Einheit ist ein Gesamtwert festzustellen, der regelmäßig der **jeweiligen zivilrechtlichen Eigentümerin** oder dem **jeweiligen zivilrechtlichen Eigentümer des Grund und Bodens** zuzurechnen ist, die oder der auch **Steuerschuldnerin bzw. Steuerschuldner** wird (siehe hierzu bereits die Ausführungen auf Seiten 19 ff.). Die zivilrechtliche bzw. wirtschaftliche Eigentümerin oder der zivilrechtliche bzw. wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes ist bei der Erstellung der Feststellungserklärung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer des Grund und Bodens zur Mitwirkung verpflichtet.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 261 und 262 BewG

#### Exkurs: Mindestwert

Der im typisierten Ertragswertverfahren oder im typisierten Sachwertverfahren für ein bebautes Grundstück ermittelte Wert darf einen bestimmten Wertekorridor, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre, nicht unterschreiten. Demgemäß darf der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert nicht geringer sein als 75 Prozent des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

## HINWEIS

Die Regelung beruht auf der Annahme, dass Erwerbende eines bebauten Grundstücks zumindest den Preis zu zahlen bereit sind, der dem gemeinen Wert (Verkehrswert) des unbebauten Grund und Bodens – abzüglich etwaiger Freilegungskosten – entspricht.

## BEISPIEL

Für ein älteres Einfamilienhaus wurde im Ertragswertverfahren ein **Grundsteuerwert** in Höhe von **280.000 Euro** ermittelt.

Der **Wert des Grund und Bodens** für sich betrachtet beläuft sich im Falle der Bewertung als unbebautes Grundstück auf **400.000 Euro**.

Da sich der Mindestwert auf 75 Prozent von 400.000 Euro, mithin auf 300.000 Euro, beläuft, ist der **Grundsteuerwert** in Höhe von **300.000 Euro** festzustellen.

Der im **Ertragswertverfahren** ermittelte Wert von **280.000 Euro** ist folglich unbeachtlich.

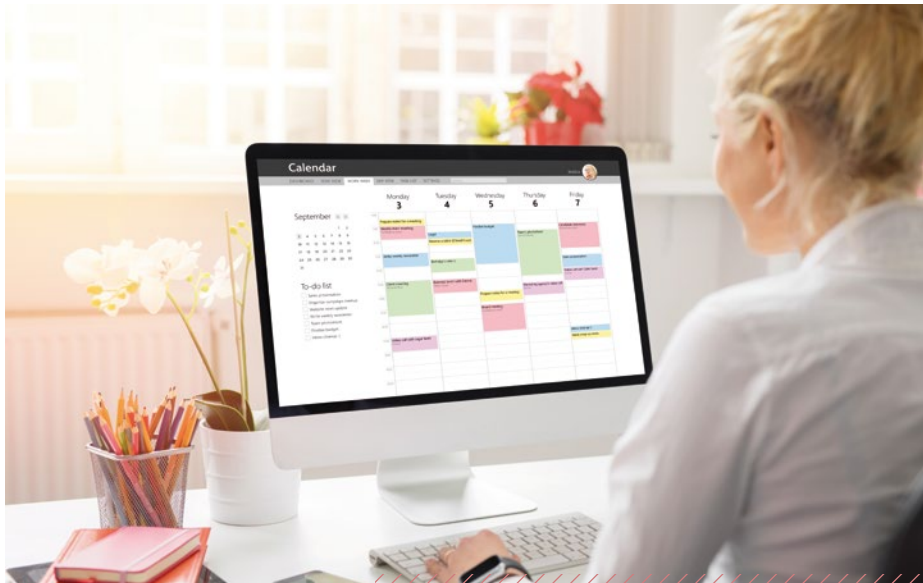
## RECHTSGRUNDLAGE

§ 251 BewG



# VIII. ERKLÄRUNGS- UND ANZEIGEPFLICHTEN NACH DEM BEWERTUNGSGESETZ

Die Steuerpflichtigen haben eine **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** (Feststellungserklärung) für den Hauptfeststellungszeitpunkt oder einen anderen Feststellungszeitpunkt abzugeben, wenn sie hierzu von der Finanzbehörde aufgefordert werden. Fordert die Finanzbehörde zur Abgabe einer Erklärung auf, hat sie hierfür eine Frist zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll.



## HINWEIS

Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 erfolgte mittels öffentlicher Bekanntmachung durch das Bundesministerium der Finanzen. Siehe hierzu bereits die Ausführungen auf Seite 12.

Die Steuerpflichtigen haben zudem bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert oder die Art (Vermögens- oder Grundstücksart) beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres eine Erklärung – Anzeige – abzugeben. Eine Anzeige ist desgleichen bei dem Übergang des zivilrechtlichen oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäudes abzugeben.

## HINWEIS

Da die besagten Erklärungen und Anzeigen als Steuererklärung im Sinne der Abgabenordnung gelten, hat dies zur Folge, dass die Erfüllung sowohl der Erklärungs- als auch der Anzeigepflicht erzwingbar ist und dass bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflicht unter anderem grundsätzlich ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden kann bzw. muss.

## RECHTSGRUNDLAGE

§ 228 BewG

# IX. SYSTEM DER FESTSTELLUNGSARTEN

Zum 1. Januar 2022 findet reformbedingt wieder eine Hauptfeststellung zur Ermittlung von Grundsteuerwerten statt. In den „neuen“ Bundesländern datiert die letzte Hauptfeststellung vom 1. Januar 1935, in den „alten“ Bundesländern vom 1. Januar 1964. Die erstmalige Anwendung der festzustellenden Grundsteuerwerte ist gesetzlich auf den 1. Januar 2025 festgelegt worden. Die Zeitspanne zwischen zwei **Hauptfeststellungszeitpunkten** (konkret: 1. Januar 2022 bis 1. Januar 2029) wird als Hauptfeststellungszeitraum bezeichnet. Treten innerhalb des Hauptfeststellungszeitraums bewertungsrelevante Änderungen ein, so ist die Feststellung des Grundsteuerwerts anzupassen. Für diese Fälle sieht das Bewertungsgesetz nachfolgende Möglichkeiten (Feststellungsarten) vor.

**Wertfortschreibung:** Eine solche findet statt, wenn der auf volle 100 Euro nach unten abgerundete Grundsteuerwert um mehr als 15.000 Euro von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts abweicht. Eine solche Abweichung kann sich z. B. ergeben, weil der Dachboden eines Einfamilienhauses zu Wohnräumen ausgebaut wird. Anbauten, Umbauten, aber auch ein Gebäudeabriss/-teilabriss können Anlass für eine Wertfortschreibung sein.

**Artfortschreibung:** Diese ist notwendig, wenn sich eine andere Grundstücksart ergibt. Wird z. B. der Dachboden eines Einfamilienhauses zu einer eigenständigen separaten Wohnung ausgebaut, muss eine Artfortschreibung zum Zweifamilienhaus erfolgen.

**Zurechnungsfortschreibung:** Die Zurechnungsfortschreibung ist immer dann erforderlich, wenn sich die Eigentumsverhältnisse am Grundbesitz ändern. Ob diese Änderung durch eine Schenkung, eine Erbschaft oder einen Verkauf bedingt ist, spielt keine Rolle.



**Nachfeststellung:** Diese Feststellungsart kommt dann in Frage, wenn eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht. Das ist z. B. der Fall, wenn statt des ursprünglich unbebauten Grundstücks nach dessen Bebauung mehrere Eigentumswohnungen vorhanden sind oder bisher vollständig steuerbefreiter Grundbesitz ganz oder teilweise steuerpflichtig geworden ist.

**Aufhebung:** Der Grundsteuerwert wird aufgehoben, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt oder der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

Außerdem besteht die Möglichkeit einer **Fortschreibung zur Fehlerbeseitigung**. Eine solche wird aber nur dann erfolgen, wenn der ursprüngliche Bescheid nicht nach den Änderungsvorschriften der Abgabenordnung geändert werden kann.

# X. REFORMBEDINGTE ÄNDERUNGEN IM GRUNDSTEUERGESETZ

## § RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 13 bis 15 Abs. 1 GrStG

### ANPASSUNG DER STEUERMESSZAHLEN

Bei der Berechnung der Grundsteuer im dreistufigen Verfahren ist von einem Steuermessbetrag auszugehen (siehe hierzu Ausführungen auf Seite 10 f.). Dieser ist durch Anwendung eines Promillesatzes – Steuermesszahl – auf den Grundsteuerwert oder seinen steuerpflichtigen Teil zu ermitteln, der nach dem Bewertungsgesetz im Veranlagungszeitpunkt für den Steuergegenstand maßgebend ist. Die Steuermesszahlen wurden an die geänderten bewertungsrechtlichen Vorschriften und deren steuerliche Auswirkungen angepasst. Hiernach ergibt sich folgendes Bild:

Steuergegenstand (wirtschaftliche Einheit)	Steuermesszahl in Promille
Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (GrSt A)	0,55
Unbebaute Grundstücke (GrSt B)	0,34
Bebaute Grundstücke (GrSt B) Wohngrundstücke (GrSt B)	0,31
Bebaute Grundstücke (GrSt B) Nichtwohngrundstücke (GrSt B)	0,34

### GRUNDSTEUERMESSZAHLEN-VERGÜNSTIGUNG FÜR QUALIFIZIERTE WOHNGRUNDSTÜCKE

Für **Wohngrundstücke** wie Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und das Wohneigentum wird die „reguläre“ **Steuermesszahl** von 0,31 Promille **um 25 Prozent ermäßigt**, wenn für das Grundstück nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes eine Förderzusage erteilt wurde. Entsprechendes gilt für Grundstücke, für die nach dem **Ersten Wohnungsbaugesetz**, nach dem **Zweiten Wohnungsbaugesetz** oder nach den **Wohnraumförderungsgesetzen der Länder** eine Förderzusage erteilt wurde.

Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl nicht während des gesamten Hauptveranlagungszeitraums vor, so ist die Ermäßigung für jeden vollen Erhebungszeitraum zu gewähren, zu dessen Beginn die Voraussetzungen für die Ermäßigung vorliegen.

## HINWEIS

Liegen die Voraussetzungen nur für einen Teil der Gebäude oder für Teile eines Gebäudes vor, so ist die Ermäßigung der Steuermesszahl entsprechend **anteilig** zu gewähren.

Liegen diese wohnraumförderungsrechtlichen Voraussetzungen usw. für ein Grundstück nicht vor, wird die Steuermesszahl dennoch um 25 Prozent ermäßigt, wenn das jeweilige Grundstück

- einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, deren Anteile mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten werden und zwischen Wohnungsbaugesellschaft und den Gebietskörperschaften ein Gewinnabführungsvertrag besteht,
- einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, die als gemeinnützig im Sinne des § 52 AO anerkannt ist, oder
- einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet wird, die/der ihre/seine Geschäftstätigkeit ausschließlich auf die in § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 Buchst. a und b KStG genannten Bereiche beschränkt und von der Körperschaftsteuer befreit ist.

## GRUNDSTEUERMESSZAHLEN-VERGÜNSTIGUNG FÜR BEBAUTE GRUNDSTÜCKE UNTER DENKMALSCHUTZ



Für bebaute Grundstücke wird die **Steuermesszahl um zehn Prozent ermäßigt**, wenn sich auf dem Grundstück Gebäude befinden, die **Baudenkmäler** im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes sind. Stehen auf einem Grundstück nur ein Teil der Gebäude oder nur Teile eines Gebäudes im Sinne des einschlägigen Denkmalschutzgesetzes, so ist die Ermäßigung der Steuermesszahl entsprechend **anteilig** zu gewähren.

## HINWEIS

Die hiesige Messzahlen-Vergünstigung, die ab 2025 greift, gilt **nicht** für **Bodendenkmäler**.

## RECHTSGRUNDLAGE

§ 15 Abs. 2 bis 4 GrStG

## RECHTSGRUNDLAGE

§ 15 Abs. 5 GrStG



## ANZEIGEPFLICHTEN NACH DEM GRUNDSTEUERGESETZ

Da zugunsten bestimmten Grundbesitzes **Steuerbefreiungen** bestehen, sind diejenigen, die als Steuerschuldnerin bzw. Steuerschuldner in Betracht kommen, gegenüber dem Finanzamt anzeigepflichtig. Diese Anzeigepflicht greift bei jeder Änderung in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Steuergegenstandes. Entsprechendes gilt für den Fall, dass die Voraussetzungen für die Gewährung der **Grundsteuerermesszahlen-Vergünstigung** ganz oder teilweise wegfallen.

Mit der Anzeigepflicht soll das Finanzamt darüber informiert werden, dass die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung, eine Steuerermäßigung oder eine sonstige Steuervergünstigung nachträglich ganz oder teilweise weggefallen sind, um hieraus die bewertungsrechtlichen und grundsteuerrechtlichen Folgerungen ziehen zu können.

### HINWEIS

Die Anzeige ist innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung bzw. dem Wegfall der Voraussetzungen bei dem Finanzamt zu erstatten, das für die Festsetzung des Steuermessbetrags zuständig ist. Die Anzeige ist formlos. Sie kann schriftlich erfolgen oder mündlich (zu Protokoll) gegeben werden.

### RECHTSGRUNDLAGE

§ 19 GrStG

## GRUNDSTEUER-ERLASS

Der Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft sowie wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken hat weiterhin Bestand. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Ertragsminderung kein Erlassgrund ist, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Grundsteuerwerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können.

### HINWEIS

Der Antrag auf Fortschreibung des Grundsteuerwerts ist beim zuständigen Finanzamt zu stellen. Hingegen ist der Antrag auf Erlass der Grundsteuer bei der zuständigen Gemeinde anzubringen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

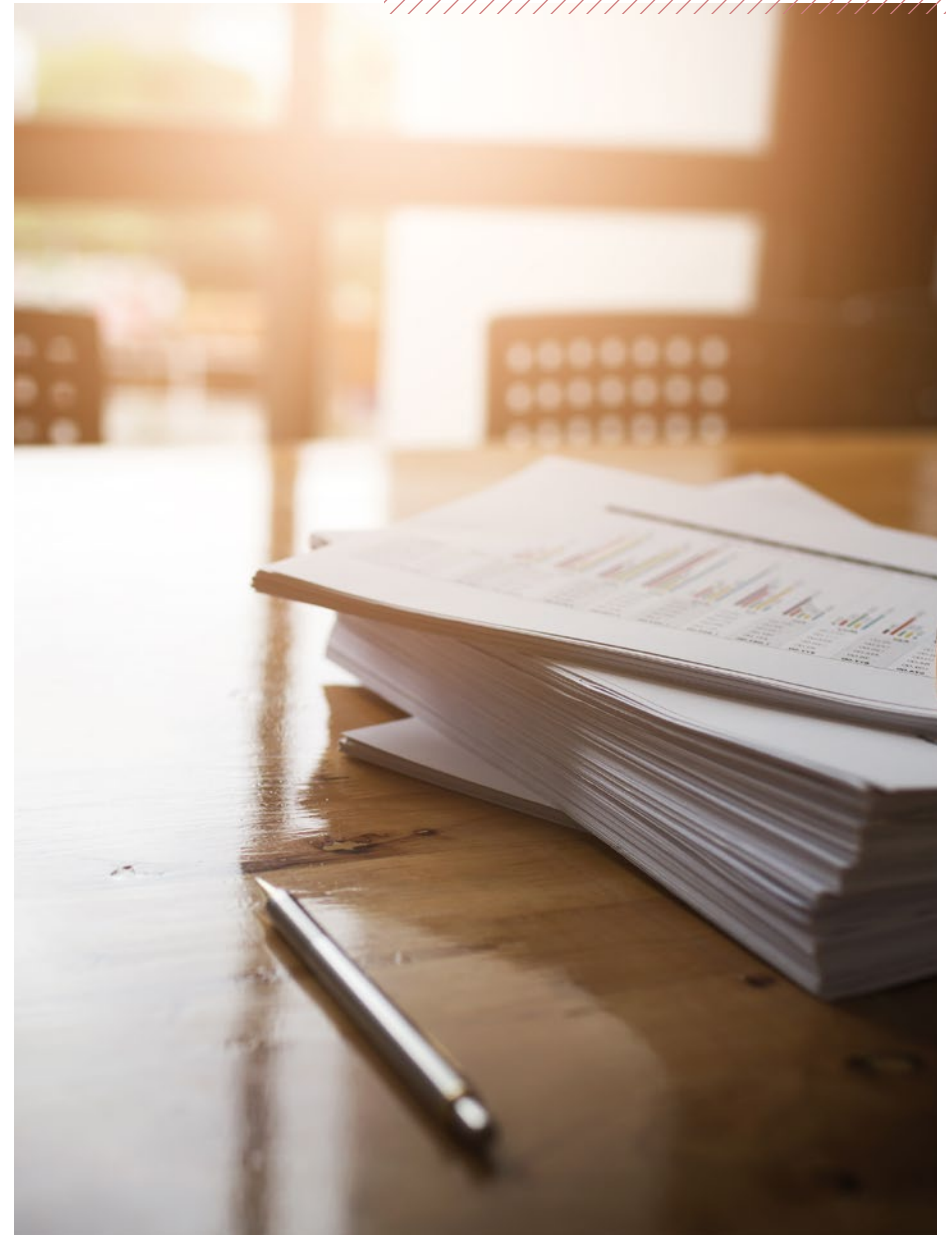
§§ 33 bis 35 GrStG

## EXKURS: BAULANDMOBILISIERUNG MITTELS GRUNDSTEUER C

Die Gemeinde kann ab dem Jahr 2025 **aus städtebaulichen Gründen** baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe der unbebauten Grundstücke bestimmen und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen – sogenannte **Grundsteuer C**. Als baureife Grundstücke werden unbebaute Grundstücke definiert, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind in diesem Kontext unbeachtlich. Im Ergebnis soll die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob eine **besondere Nachfrage nach Bauland** besteht und welche steuerliche Belastung den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern auferlegt werden soll.

### § RECHTSGRUNDLAGE

§ 25 Abs. 5 GrStG



# ANHANG 1

Datenstamblatt zu Aktenzeichen: 729 / 032 / 8000 / 000 / 000 / 1

(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)



## Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das Grundvermögen auf den 01.01.2022

Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022) <sup>1)</sup>

<b>Lagebezeichnung:</b> Muster					
<b>Gemarkung:</b> Musterhausen		<b>Grundbuchblatt:</b> 681			
<b>Flur:</b> 20		<b>Flurstück: Zähler:</b> 310		<b>Flurstück: Nenner:</b>	
<b>Amtliche Fläche in m<sup>2</sup>:</b> 500					
<b>Miteigentumsanteil am Grundstück:</b>			<b>Zähler:</b> 1,0000		<b>Nenner:</b> 1
<b>Die amtliche Fläche des Flurstücks liegt in folgenden Wertzonen:</b>					
Teilfläche	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Wert in € je m <sup>2</sup>	Art der Wertzone <sup>2)</sup>	Entwicklungszustand	Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung
1	500	180,00	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser

1) Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung.

2) Bodenrichtwert = Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses.

Abgeleiteter Bodenwert = von der Finanzverwaltung unter Rückgriff auf den Umrechnungskoeffizienten des Oberen Gutachterausschusses ermittelter Wert.

# ANHANG 2

Datenstamblatt zu Aktenzeichen: 729 / 032 / 7000 / 000 / 000 / 1

(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)



## Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen auf den 01.01.2022

Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022) <sup>1)</sup>

<b>Lagebezeichnung:</b> Musterstraße		<b>Gemeinde:</b> Mustergemeinde	
<b>Gemarkung:</b> Mustergemarkung		<b>Gemarkungsnummer:</b> 071234	
<b>Flur:</b> 6		<b>Flurstück: Zähler:</b> 30	
<b>Flurstück: Nenner:</b> 1		<b>Flurstück: Nenner:</b> 1	
<b>Amtliche Fläche in m<sup>2</sup>:</b> 700			
<b>Zur amtlichen Fläche des Flurstücks wurden folgende Klassifizierungen festgestellt:</b>			
Schlüsselnummer	Nutzung	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Ertragsmesszahl
1	Landwirtschaftliche Nutzung	700	210
<i>Hinweis: Sollte das Flurstück nur anteilig der wirtschaftlichen Einheit zugeordnet sein, ist die jeweilige Nutzung mit dem entsprechenden Flächenanteil zu erklären.</i>			

1) Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung.

# ANHANG 3

## Beispiel für die Übernahme der Daten aus der Ausfüllhilfe in die elektronischen ELSTER-Formulare

Datenstammbaum zu Aktenzeichen: 729 / 032 / 8000 / 000 / 000 / 1 <sup>1</sup>

(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)

**Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das Grundvermögen auf den 01.01.2022**

Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022) <sup>1)</sup>

Lagebezeichnung: Muster <sup>2</sup>  
 Gemarkung: Musterhausen <sup>3</sup> Grundbuchblatt: 681 <sup>4</sup>  
 Flur: 20 <sup>5</sup> Flurstück: Zähler: 310 <sup>6</sup> Flurstück: Nenner: 7 <sup>7</sup>  
 Amtliche Fläche in m<sup>2</sup>: 500 <sup>8</sup>  
 Miteigentumsanteil am Grundstück: Zähler: 1,0000 <sup>9</sup> Nenner: 1 <sup>10</sup>

Die amtliche Fläche des Flurstücks liegt in folgenden Wertzonen:

Teilfläche	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Wert in € je m <sup>2</sup>	Art der Wertzone <sup>2)</sup>	Entwicklungszustand	Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung
1	500 <sup>11</sup>	180,00 <sup>12</sup>	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser

**Startseite des Formulars**  
 Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts  
 Jahr der Erklärung (Veranlagungszeitraum): 2022

Steuernummer / Aktenzeichen

Bundesland: Rheinland-Pfalz  
 Aktenzeichen: 729032800000000001 <sup>1</sup>

**Hauptvordruck (GW1) > 1 - Allgemeine Angaben**  
 1 - Allgemeine Angaben  
 Angaben zur Feststellung

Grund der Feststellung: Hauptfeststellung <sup>11</sup>

Art der wirtschaftlichen Einheit: bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)

Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

StrassenLagebezeichnung: Muster <sup>2</sup>

Haasnummer, Hausnummerzusatz, Zusatzangaben: 25 26 28

Postleitzahl, Ort: 12345 Musterhausen

**Hauptvordruck (GW1) > 2 - Gemarkungen und Flurstücke**  
 Gemarkung beziehungsweise Flurstück

1. Eintrag

Gemarkung	Musterhausen <sup>3</sup>
Grundbuchblatt, Flur	681 <sup>4</sup> 20 <sup>5</sup>
Flurstück: Zähler, Nenner	310 <sup>6</sup> 7 <sup>7</sup>
Fläche	500 <sup>8</sup>
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	1,0000 <sup>9</sup> 1 <sup>10</sup>

**Anlage Grundstück (GW2) > 4 - Angaben zum Grund und Boden**  
 4 - Angaben zum Grund und Boden  
 Angaben zu Fläche und Bodenrichtwert des (Teil-)Grundstücks

Fläche des Grundstücks <sup>11</sup> Bodenrichtwert je m<sup>2</sup> <sup>12</sup>

4	500 <sup>11</sup>	180,00 <sup>12</sup>
---	-------------------	----------------------

Entwicklungszustand

Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand: Keine Angabe

Ab Juli 2022 sind die elektronischen Formulare zur Grundsteuer abrufbar unter: [www.elster.de](http://www.elster.de)

# ANHANG 4

## Beispiel für die Übernahme der Daten aus der Ausfüllhilfe in die elektronischen ELSTER-Formulare

Datenstamblatt zu Aktenzeichen: 729 / 032 / 7000 / 000 / 000 / 1 <sup>1</sup>

(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)

**Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen auf den 01.01.2022**

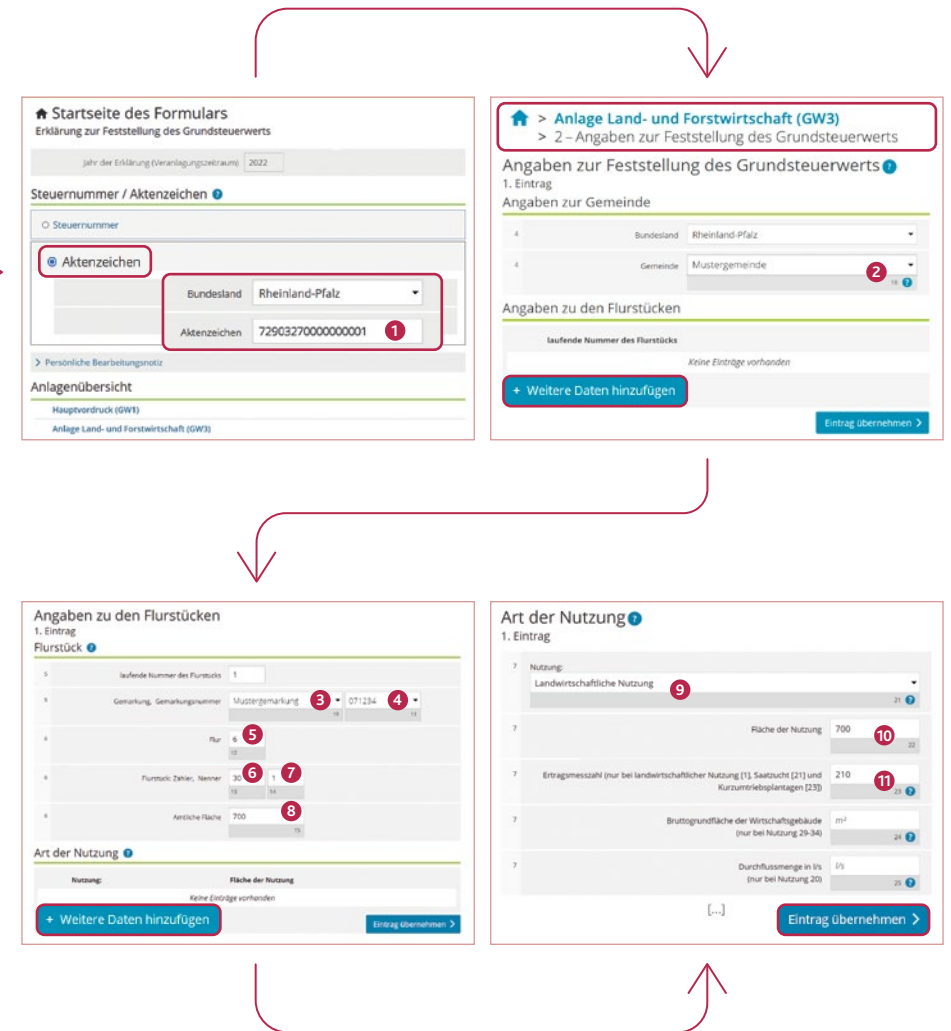
**Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022) <sup>1)</sup>**

<b>Lagebezeichnung:</b> Musterstraße	<b>Gemeinde:</b> Mustergemeinde <sup>2</sup>
<b>Gemarkung:</b> Mustergemarkung <sup>3</sup>	<b>Gemarkungsnummer:</b> 071234 <sup>4</sup>
<b>Flur:</b> 6 <sup>5</sup>	<b>Flurstück: Zähler:</b> 30 <sup>6</sup>
	<b>Flurstück: Nenner:</b> 1 <sup>7</sup>
<b>Amtliche Fläche in m<sup>2</sup>:</b> 700 <sup>8</sup>	

**Zur amtlichen Fläche des Flurstücks wurden folgende Klassifizierungen festgestellt:**

Schlüsselnummer	Nutzung	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Ertragsmesszahl
<sup>9</sup> 1	Landwirtschaftliche Nutzung	<sup>10</sup> 700	<sup>11</sup> 210

*Hinweis: Sollte das Flurstück nur anteilig der wirtschaftlichen Einheit zugeordnet sein, ist die jeweilige Nutzung mit dem entsprechenden Flächenanteil zu erklären.*



Ab Juli 2022 sind die elektronischen Formulare zur Grundsteuer abrufbar unter: [www.elster.de](http://www.elster.de)

# IMPRESSUM

Eine Information des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz  
Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz  
Tel. 06131 16-5156  
[www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)

**Redaktion:**

Dirk Eisele, Susanne Leissen, Ann-Kathrin Tauber (Pressestelle)

**Gestaltung:**

RHEINDENKEN GmbH

**Bildnachweise:**

Adobe Stock: kite\_rin (S. 14), mrmohock (S. 44), Kaspars Grinvalds (S. 56),  
Sina Ettmer (S. 63)

FM RLP: Elisa Biscotti (S. 3)

iStock: Indysystem (Titel), Zinkevych (S. 11), Helen Datsko (S. 15, 16),  
michal-rojek (S. 18), kupicoo (S. 19), MartinPrescott (S. 21), Rudenko Taras (S. 26),  
Natalia Bodrova (S. 33), wichayada suwanachun (S. 55), ah\_fotobox (S. 59),  
Kanizphoto (S. 67)

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch Wahlbewerberinnen und -bewerbern oder Wahlhelferinnen und -helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Kommunal-, Landtags-, Bundestags- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

1. Auflage, Rechtsstand: März 2022



RheinlandPfalz

MINISTERIUM DER FINANZEN

Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz

[poststelle@fm.rlp.de](mailto:poststelle@fm.rlp.de)  
[www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)