



---

## Sachstand

---

## Einzelfragen zur Grundsteuer

**Einzelfragen zur Grundsteuer**

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 146/18  
Abschluss der Arbeit: 13. September 2018  
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitende Bemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Entwicklung von Einheitswerten und Verkehrswerten</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Berechnungsverfahren</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Datenerhebung</b>	<b>7</b>

## 1. Einleitende Bemerkungen

Der Auftraggeber bittet um Beantwortung diverser Einzelfragen zum Berechnungsverfahren der Grundsteuer. Die Fragen werden gebündelt nach Themenkomplexen beantwortet.

## 2. Entwicklung von Einheitswerten und Verkehrswerten

Die Entwicklung der Volumen der Einheitswerte, die der Grundsteuer B zugrunde gelegt worden, können folgender Tabelle entnommen werden (Stichtag: jeweils 01.01.):<sup>1</sup>

	2011	2013	2015	2017	2018
	Beträge in Mio. €				
Baden-Württemberg	122.189	125.083	128.214	131.158	132.693
Bayern	125.487	128.945	132.209	135.513	137.431
Berlin	22.216	22.852	23.389	23.863	24.216
Brandenburg	6.109	6.286	6.512	6.774	6.890
Bremen	8.133	8.335	8.290	8.503	8.570
Hamburg	13.011	14.536	22.535	23.576	23.920
Hessen	69.600	71.492	73.496	75.748	76.753
Mecklenburg-Vorpommern	3.967	4.068	4.159	4.294	4.352
Niedersachsen	92.286	94.910	96.388	99.389	100.770
Nordrhein-Westfalen	186.645	191.947	193.963	197.506	199.543
Rheinland-Pfalz	41.866	42.667	43.643	44.794	45.110
Saarland	10.188	10.334	10.454	10.637	10.735
Sachsen	10.220	10.445	10.721	10.993	11.080
Sachsen-Anhalt	5.126	5.266	5.434	5.580	5.663
Schleswig-Holstein	32.449	33.359	33.367	35.340	35.831
Thüringen	5.347	5.446	5.018	5.663	5.708
Westdeutsche Länder einschließlich					
Berlin insgesamt	724.072	744.461	765.948	786.029	795.573
Ostdeutsche Länder	30.769	31.511	31.845	33.303	33.693
Deutschland insgesamt	754.841	775.972	797.793	819.332	829.265

Quelle: Meldungen der Länder

## 3. Berechnungsverfahren

Von Interesse beim Berechnungsverfahren ist, wie sich ein möglicher Einheitswert von Null auswirkt.

Bei der Berechnung der Grundsteuer spielt der Einheitswert als Bemessungsgrundlage eine wichtige Rolle. Nach § 19 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG) sind Einheitswerte für den inländischen

<sup>1</sup> BT-Drs. 19/2659, 11.06.2018, S. 14.

---

Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für Grundstücke und für Betriebsgrundstücke festzustellen.

Der Bewertungsgrundsatz ist in § 9 BewG geregelt. Gemäß § 9 Abs. 1 BewG ist, sofern nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen. Gemeiner Wert ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ein Wirtschaftsgut nach seiner Beschaffenheit unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände erzielbare Verkaufspreis, wobei ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind. Demnach ist unter dem gemeinen Wert ein Betrag zu verstehen, der im Verkaufsfall üblicherweise als Erlös erzielbar ist. Das ist der Verkehrswert. Dieser erzielbare Preis ist durchaus nicht immer mit einem tatsächlich einmal erzielten Preis gleichzusetzen.<sup>2</sup>

Eine Ausnahme ist nach Auffassung des Gesetzgebers aber dann zu machen, wenn eine Bewertung mit dem gemeinen Wert den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht wird. Das ist beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen der Fall, da im Gegensatz zum Grundstück beim Grundvermögen bei einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Grund und Bodens und nicht die bauliche Nutzung im Vordergrund steht. Zudem verzinst sich das in der Land- und Forstwirtschaft investierte Kapital geringer als sonstiges Kapitalvermögen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände und wegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung leistungsfähiger Höfe in bäuerlichen Familien ordnet § 36 Abs. 1 BewG für den Wirtschaftsteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft deshalb die Bewertung mit dem Ertragswert an.<sup>3</sup> Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von der Ertragsfähigkeit auszugehen, die in § 36 Abs. 2 Satz 2 BewG näher definiert wird. Die Vorschrift stellt für die Bewertung nicht auf den tatsächlich erzielten Reinertrag des Betriebs ab, weil dieser stets durch den Betriebsleiter beeinflusst wird und deshalb keinen objektiven Bewertungsmaßstab bietet. Die Ertragsfähigkeit wird vielmehr an einem am Bundesdurchschnitt normierten Reinertrag gemessen, der bei ordnungsmäßiger und schuldenfreier Bewirtschaftung mit entlohnerten Arbeitskräften gemeinhin und nachhaltig erzielbar ist (objektivierte Ertragsfähigkeit). Bei der Beurteilung dieser Grundsätze ist nicht auf Muster- oder Spitzenbetriebe sondern auf durchschnittliche Betriebsergebnisse abzustellen, die anhand der gesetzlich normierten Nutzungen eines Betriebs üblicherweise erzielt werden. Dabei sind alle wesentlichen Umstände, die auf den Wirtschaftserfolg Einfluss nehmen oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist, zu berücksichtigen.<sup>4</sup>

Die Bewertung bebauter Grundstücke bemisst sich entweder nach dem Ertragswertverfahren (§ 76 Abs. 1 BewG) oder dem Sachwertverfahren (§ 76 Abs. 2 BewG). Weitere Verfahren sind ausgeschlossen. Lässt sich für ein Geschäftsgrundstück weder eine Jahresrohmiete noch nach § 79 Abs. 2 BewG eine übliche Miete schätzen, ist nicht der Weg in eine freie Schätzung des Einheitswerts eröffnet, sondern ausschließlich der Weg ins Sachwertverfahren (BFH v. 17.3.2004 II R 57/01, BFH/NV S. 1219), andere Bewertungsmethoden sind also gesetzlich ausge-

---

2 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 9, Rn. 8.

3 Rössler/Troll/Wiegand, BewG, § 36, Rn. 3.

4 Rössler/Troll/Wiegand, BewG, § 36, Rn. 7.

geschlossen. Auch eine Kombination beider Verfahren ist nicht zulässig. Ein Grundstück kann immer nur nach einem Verfahren bewertet werden. Welches der beiden Verfahren anzuwenden ist, richtet sich hauptsächlich nach der Art des Grundstücks.<sup>5</sup>

Besondere Bedeutung für die Einheitsbewertung des Grundvermögens im Beitrittsgebiet hat § 77 BewG. Für die alten Bundesländer hatte sich im Rahmen der Hauptfeststellung 1964 gezeigt, dass in zahlreichen Fällen der Mindestwert nach § 77 BewG zum Zuge gekommen wäre. Der seinerzeitige Gesetzgeber hielt es vor diesem Hintergrund für erforderlich, dass der für bebaute Grundstücke anzusetzende Wert nicht geringer als 50 % des Werts des Grund und Bodens sein sollte.<sup>6</sup> Für die neuen Bundesländer gilt § 77 in einer abweichenden Fassung. Danach darf der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert nicht geringer sein als der Wert, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. § 77 BewG soll verhindern, dass die in § 76 BewG für die Bewertung der bebauten Grundstücke vorgeschriebenen Bewertungsverfahren im Einzelfall zu einem zu niedrigen Grundstückswert führen. Im Allgemeinen werden bebaute Grundstücke nicht unter ihrem Bodenwert gehandelt. Das gilt selbst dann, wenn der Reinertrag des Grundstücks hinter einer angemessenen Verzinsung des Bodenwerts zurückbleibt. Die Mindestwertbegrenzung verhindert, dass Ermäßigungen des Grundstückswerts (§ 82 BewG), des Gebäudesachwerts (§ 88 BewG) und Abschläge (§ 87 BewG) zu einem Einheitswert führen, der unter dem Einheitswert liegt, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.<sup>7</sup>

§ 77 BewG kann nur dann angewendet werden, wenn der Grund und Boden und die Gebäude zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden. Er scheidet daher in den Fällen des § 70 Abs. 3 BewG aus, weil hier Boden und Gebäude getrennt bewertet werden (siehe § 94 BewG).<sup>8</sup> § 77 BewG stellt lediglich darauf ab, ob der gemeine Wert des Grund und Bodens unter Berücksichtigung von Abbruchkosten höher ist als der im Ertragswertverfahren oder im Sachwertverfahren ermittelte Grundstückswert (in Berlin: der nach Abzug von 20% ermittelte Wert;). Ist dies der Fall, ist der höhere Bodenwert als Einheitswert festzustellen. Irgendwelche sonstigen Voraussetzungen bestehen nicht. So setzt die Mindestbewertung z. B. nicht voraus, dass die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks von der Art und dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung abweicht (BFH v. 15.3.1963 III 364/60 U, BStBl. III S. 252).<sup>9</sup>

Hauptanwendungsfälle für die Mindestbewertung sind Grundstücke, für die § 76 BewG an sich eine Bewertung im Ertragswertverfahren vorschreibt. Bei diesem Verfahren werden Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen nicht getrennt ermittelt und dann zusammengerechnet, sondern in einem Rechengang insgesamt erfasst. Aber auch bei einer Bewertung im Sachwertverfahren kann eine Bewertung mit dem Mindestwert in Betracht kommen. Das trifft z. B.

---

5 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 76, Rn. 6.

6 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 77, Rn. 1.

7 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 77, Rn. 2.

8 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 77, Rn. 4.

9 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 77, Rn. 5.

---

dann zu, wenn bei hohem Bodenwert und geringem Gebäudewert die Wertzahl (§ 90 BewG) gering ist. Dadurch kann der Grundstückswert (§ 83 BewG) unter dem gemeinen Wert des Grund und Bodens liegen.<sup>10</sup>

Bei der Ermittlung des Mindestwerts ist der Wert anzusetzen, den der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück hätte.<sup>11</sup> Die Ermittlung des gemeinen Wertes eines unbebauten Grundstücks bemisst sich nach der Regelung von § 72 BewG. Die Bewertung der unbebauten Grundstücke erfolgt mit dem gemeinen Wert zum Hauptfeststellungszeitpunkt, derzeit zum 1.1.1964. Das ergibt sich aus § 9 Abs. 1 BewG i. V. m. § 17 Abs. 3 BewG und brauchte deshalb in § 72 BewG nicht besonders angeordnet zu werden.<sup>12</sup>

Die drei gebräuchlichsten Methoden zur Ermittlung eines gemeinen Wertes eines unbebauten Grundstücks sind die Wertermittlung durch Vergleich mit Kaufpreisen, an Hand von Bodenrichtwerten oder über einen mutmaßlichen Ertrag. Der ersten Methode gebührt Vorrang vor allen anderen Ermittlungsmethoden.<sup>13</sup>

Die dargestellten Berechnungsmethoden für die verschiedenen Grundstücksarten lassen nach alledem keine Anhaltspunkte erkennen, die zu einem Einheitswert unterhalb des Nullwertes führen können.

#### **4. Datenerhebung**

Als Anlage sind dem Sachstand verschiedene Publikationen und Datenaufarbeitungen des Statistischen Bundesamtes beigelegt.

Destatis: Preise, Kaufwerte für Bauland, Fachserie 17, Reihe 5, 23.08.18.

**Anlage 1**

---

10 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 77, Rn. 7.

11 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 77, Rn. 8.

12 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 72, Rn. 30.

13 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 72, Rn. 32.

Destatis: Preise, Kaufwerte für Bauland, Fachserie 17, Reihe 5, 1. Vierteljahr 2018, 31.08.18.

**Anlage 2**

Destatis: Land- und Forstwirtschaft, Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, Fachserie 3, Reihe 2.4, 09.08.2018.

**Anlage 3**

Destatis: Baulandverkäufe Jahressumme, regionale Ebenen.

**Anlage 4**

Destatis: Baulandverkäufe Jahressumme, regionale Tiefe: Kreise und kreisfreie Städte.

**Anlage 5**

Verbraucherpreisindex für Deutschland, Grundsteuer B, 1995-2017.

**Anlage 6**

Destatis: Statistik der Einheitswerte zum Hauptfeststellungstermin 01.01.1964, Fachserie 14, Reihe 7.5.2 (als CD).

**Anlage 7**

\*\*\*