

































































































































**Anlage 39**  
**(zu § 254)**
**Ermittlung des Rohertrages**
**I. Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche\*\***  
**(Wertverhältnisse/Stand: 1. Januar 2022)**

| Land              | Gebäudeart*        | Wohnfläche**<br>(je Wohnung)                       | Baujahr des Gebäudes |               |               |               |         |
|-------------------|--------------------|----------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------|
|                   |                    |                                                    | bis 1948             | 1949 bis 1978 | 1979 bis 1990 | 1991 bis 2000 | ab 2001 |
| Baden-Württemberg | Einfamilienhaus    | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,60                 | 6,79          | 6,86          | 7,12          | 7,44    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,72                 | 5,87          | 5,94          | 6,16          | 6,44    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,74                 | 5,90          | 5,96          | 6,18          | 6,46    |
|                   | Zweifamilienhaus   | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,73                 | 6,93          | 7,01          | 7,26          | 7,58    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,70                 | 5,87          | 5,94          | 6,15          | 6,43    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,50                 | 5,66          | 5,72          | 5,92          | 6,20    |
|                   | Mietwohngrundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,16                 | 7,38          | 7,45          | 7,73          | 8,07    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,44                 | 6,64          | 6,71          | 6,95          | 7,26    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,34                 | 6,54          | 6,60          | 6,84          | 7,15    |
| Bayern            | Einfamilienhaus    | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,23                 | 7,56          | 7,55          | 7,40          | 8,34    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,26                 | 6,54          | 6,53          | 6,41          | 7,22    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,28                 | 6,56          | 6,55          | 6,43          | 7,24    |
|                   | Zweifamilienhaus   | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,01                 | 7,32          | 7,30          | 7,18          | 8,07    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,95                 | 6,20          | 6,19          | 6,08          | 6,84    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,72                 | 5,98          | 5,97          | 5,86          | 6,60    |
|                   | Mietwohngrundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 8,24                 | 8,60          | 8,59          | 8,43          | 9,49    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 7,41                 | 7,74          | 7,73          | 7,58          | 8,54    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 7,30                 | 7,61          | 7,61          | 7,47          | 8,42    |
| Berlin            | Einfamilienhaus    | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,55                 | 7,48          | 7,27          | 8,75          | 9,00    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,53                 | 6,47          | 6,28          | 7,58          | 7,79    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,55                 | 6,49          | 6,31          | 7,60          | 7,81    |
|                   | Zweifamilienhaus   | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,50                 | 7,43          | 7,22          | 8,70          | 8,95    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,36                 | 6,31          | 6,13          | 7,37          | 7,58    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,13                 | 6,07          | 5,91          | 7,10          | 7,31    |
|                   | Mietwohngrundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,90                 | 6,84          | 6,65          | 8,00          | 8,23    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,21                 | 6,15          | 5,98          | 7,19          | 7,40    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,12                 | 6,06          | 5,88          | 7,09          | 7,29    |
| Brandenburg       | Einfamilienhaus    | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,87                 | 6,66          | 6,59          | 8,15          | 8,85    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,94                 | 5,76          | 5,70          | 7,05          | 7,66    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,96                 | 5,78          | 5,72          | 7,08          | 7,68    |
|                   | Zweifamilienhaus   | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,46                 | 6,26          | 6,20          | 7,66          | 8,32    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,46                 | 5,29          | 5,24          | 6,49          | 7,04    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,27                 | 5,10          | 5,06          | 6,26          | 6,79    |
|                   | Mietwohngrundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,41                 | 6,21          | 6,15          | 7,61          | 8,26    |
|                   |                    | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,76                 | 5,59          | 5,54          | 6,84          | 7,44    |
|                   |                    | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,68                 | 5,51          | 5,45          | 6,75          | 7,32    |

| Land                       | Gebäudeart              | Wohnfläche<br>(je Wohnung)                         | Baujahr des Gebäudes |               |               |               |         |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------|
|                            |                         |                                                    | bis 1948             | 1949 bis 1978 | 1979 bis 1990 | 1991 bis 2000 | ab 2001 |
| Bremen                     | Einfamilienhaus         | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,09                 | 6,97          | 7,60          | 7,78          | 8,14    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,14                 | 6,04          | 6,57          | 6,73          | 7,04    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,17                 | 6,06          | 6,59          | 6,76          | 7,07    |
|                            | Zweifamilienhaus        | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,55                 | 7,41          | 8,08          | 8,29          | 8,67    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,40                 | 6,28          | 6,85          | 7,02          | 7,34    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,17                 | 6,05          | 6,59          | 6,77          | 7,08    |
|                            | Mietwohn-<br>grundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,79                 | 6,67          | 7,26          | 7,45          | 7,79    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,11                 | 6,01          | 6,54          | 6,70          | 7,01    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,02                 | 5,91          | 6,44          | 6,59          | 6,91    |
| Hamburg                    | Einfamilienhaus         | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,39                 | 6,95          | 7,20          | 7,19          | 7,55    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,39                 | 6,02          | 6,22          | 6,21          | 6,53    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,42                 | 6,04          | 6,25          | 6,24          | 6,55    |
|                            | Zweifamilienhaus        | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,73                 | 7,28          | 7,54          | 7,54          | 7,91    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,55                 | 6,17          | 6,38          | 6,38          | 6,70    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,31                 | 5,94          | 6,15          | 6,15          | 6,46    |
|                            | Mietwohn-<br>grundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,16                 | 6,73          | 6,97          | 6,97          | 7,32    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,44                 | 6,07          | 6,27          | 6,27          | 6,59    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,35                 | 5,96          | 6,18          | 6,18          | 6,48    |
| Hessen                     | Einfamilienhaus         | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,64                 | 6,74          | 6,54          | 6,86          | 7,17    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,75                 | 5,84          | 5,66          | 5,94          | 6,20    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,77                 | 5,86          | 5,68          | 5,97          | 6,22    |
|                            | Zweifamilienhaus        | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,77                 | 6,87          | 6,65          | 7,00          | 7,29    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,73                 | 5,82          | 5,64          | 5,92          | 6,18    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,52                 | 5,61          | 5,44          | 5,72          | 5,96    |
|                            | Mietwohn-<br>grundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,54                 | 7,66          | 7,42          | 7,79          | 8,14    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,79                 | 6,89          | 6,68          | 7,02          | 7,33    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,69                 | 6,79          | 6,57          | 6,90          | 7,21    |
| Mecklenburg-<br>Vorpommern | Einfamilienhaus         | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,43                 | 6,28          | 5,95          | 6,87          | 7,38    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,57                 | 5,44          | 5,15          | 5,95          | 6,38    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,59                 | 5,46          | 5,17          | 5,97          | 6,40    |
|                            | Zweifamilienhaus        | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,87                 | 6,72          | 6,36          | 7,35          | 7,88    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,81                 | 5,68          | 5,38          | 6,23          | 6,68    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,61                 | 5,48          | 5,19          | 6,00          | 6,44    |
|                            | Mietwohn-<br>grundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,85                 | 6,70          | 6,34          | 7,33          | 7,86    |
|                            |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,16                 | 6,04          | 5,70          | 6,59          | 7,08    |
|                            |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,07                 | 5,94          | 5,61          | 6,49          | 6,97    |

| Land                    | Gebäudeart              | Wohnfläche<br>(je Wohnung)                         | Baujahr des Gebäudes |               |               |               |         |
|-------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------|
|                         |                         |                                                    | bis 1948             | 1949 bis 1978 | 1979 bis 1990 | 1991 bis 2000 | ab 2001 |
| Niedersachsen           | Einfamilienhaus         | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,18                 | 6,52          | 6,47          | 6,62          | 6,85    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,35                 | 5,65          | 5,60          | 5,73          | 5,92    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,37                 | 5,67          | 5,62          | 5,76          | 5,94    |
|                         | Zweifamilienhaus        | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,40                 | 6,75          | 6,70          | 6,85          | 7,09    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,42                 | 5,71          | 5,67          | 5,81          | 6,01    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,23                 | 5,52          | 5,47          | 5,59          | 5,79    |
|                         | Mietwohn-<br>grundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,88                 | 7,28          | 7,21          | 7,38          | 7,64    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,19                 | 6,54          | 6,49          | 6,64          | 6,87    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,11                 | 6,44          | 6,39          | 6,54          | 6,76    |
| Nordrhein-<br>Westfalen | Einfamilienhaus         | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,29                 | 6,52          | 6,54          | 6,63          | 6,95    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,45                 | 5,64          | 5,66          | 5,74          | 6,00    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,47                 | 5,66          | 5,69          | 5,76          | 6,03    |
|                         | Zweifamilienhaus        | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,42                 | 6,64          | 6,66          | 6,76          | 7,07    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,43                 | 5,62          | 5,64          | 5,72          | 5,99    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,25                 | 5,42          | 5,45          | 5,52          | 5,77    |
|                         | Mietwohn-<br>grundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,59                 | 6,82          | 6,84          | 6,94          | 7,25    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,93                 | 6,13          | 6,15          | 6,24          | 6,53    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,83                 | 6,04          | 6,06          | 6,15          | 6,43    |
| Rheinland-Pfalz         | Einfamilienhaus         | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,32                 | 6,73          | 6,91          | 6,97          | 7,45    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,48                 | 5,83          | 5,98          | 6,03          | 6,44    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,50                 | 5,85          | 6,00          | 6,05          | 6,46    |
|                         | Zweifamilienhaus        | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,24                 | 6,65          | 6,84          | 6,88          | 7,37    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,29                 | 5,63          | 5,78          | 5,84          | 6,24    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,10                 | 5,43          | 5,59          | 5,62          | 6,01    |
|                         | Mietwohn-<br>grundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,88                 | 7,33          | 7,54          | 7,60          | 8,11    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,19                 | 6,60          | 6,78          | 6,84          | 7,30    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,10                 | 6,50          | 6,67          | 6,73          | 7,19    |
| Saarland                | Einfamilienhaus         | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,54                 | 6,65          | 6,84          | 6,86          | 7,07    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,67                 | 5,75          | 5,92          | 5,94          | 6,11    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,69                 | 5,77          | 5,94          | 5,96          | 6,13    |
|                         | Zweifamilienhaus        | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 6,99                 | 7,09          | 7,31          | 7,34          | 7,55    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 5,93                 | 6,01          | 6,20          | 6,22          | 6,39    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 5,71                 | 5,80          | 5,97          | 5,99          | 6,17    |
|                         | Mietwohn-<br>grundstück | unter 60 m <sup>2</sup>                            | 7,27                 | 7,36          | 7,59          | 7,62          | 7,84    |
|                         |                         | von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup> | 6,54                 | 6,62          | 6,83          | 6,86          | 7,05    |
|                         |                         | 100 m <sup>2</sup> und mehr                        | 6,44                 | 6,53          | 6,72          | 6,75          | 6,95    |



## II. Mietniveaustufen

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten zu I. durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen:

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Mietniveaustufe 1           | - 22,5 % |
| Mietniveaustufe 2           | - 10,0 % |
| Mietniveaustufe 3           | +/- 0 %  |
| Mietniveaustufe 4           | + 10,0 % |
| Mietniveaustufe 5           | + 20,0 % |
| Mietniveaustufe 6 und höher | + 32,5 % |

Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen ergibt sich aus der Rechtsverordnung zur Durchführung des § 254 des Bewertungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung.

**Anlage 40**  
**(zu § 255)****Bewirtschaftungskosten**

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder der üblichen Jahresmiete  
(ohne Betriebskosten)

| Restnutzungsdauer | Grundstücksart              |                            |                    |
|-------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|
|                   | 1                           | 2                          | 3                  |
|                   | Ein- und Zweifamilienhäuser | Wohnungs- und Teileigentum | Mietwohngrundstück |
| ≥ 60 Jahre        | 18                          | 23                         | 21                 |
| 40 bis 59 Jahre   | 21                          | 25                         | 23                 |
| 20 bis 39 Jahre   | 25                          | 29                         | 27                 |
| < 20 Jahre        | 27                          | 31                         | 29                 |

















**Anlage 43**  
**(zu § 260)****Wertzahlen**

für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute  
Grundstücke nach § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8

|                      |               | Bodenrichtwert                |                               |                                |
|----------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Vorläufiger Sachwert |               | bis<br>100 EUR/m <sup>2</sup> | bis<br>300 EUR/m <sup>2</sup> | über<br>300 EUR/m <sup>2</sup> |
| bis                  | 500 000 EUR   | 0,80                          | 0,90                          | 1,00                           |
|                      | 750 000 EUR   | 0,75                          | 0,85                          | 0,95                           |
|                      | 1 000 000 EUR | 0,70                          | 0,80                          | 0,90                           |
|                      | 1 500 000 EUR | 0,65                          | 0,75                          | 0,85                           |
|                      | 2 000 000 EUR | 0,60                          | 0,70                          | 0,80                           |
|                      | 3 000 000 EUR | 0,55                          | 0,65                          | 0,75                           |
| über                 | 3 000 000 EUR | 0,50                          | 0,60                          | 0,70                           |



































































































Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung (EGAO) bestimmt, dass für Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 Verspätungszuschläge nur aufgrund einer entsprechenden Ermessensentscheidung gemäß § 152 Absatz 1 AO festgesetzt werden können.

### **Zu Artikel 7 (Weitere Änderung des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung)**

#### **Zu Nummer 1**

##### Artikel 7 Absatz 3 – neu –

Artikel 7 EGAO hat, nachdem die Einheitswerte für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 wegfallen, keinen Anwendungsbereich mehr. Er wird daher für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 aufgehoben.

#### **Zu Nummer 2**

#### **Zu Buchstabe a**

##### Artikel 97 § 10 Absatz 2 Satz 3 – neu –

Nachdem die Einheitswerte für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 wegfallen, hat Artikel 97 § 10 Absatz 2 Satz 2 EGAO insoweit keinen Anwendungsbereich mehr. Artikel 97 § 10 Absatz 2 Satz 2 EGAO ist daher nach dem neuen Satz 3 für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr anzuwenden.

#### **Zu Buchstabe b**

##### Artikel 97 § 10b Satz 3 – neu –

Der neue Satz 3 des Artikel 97 § 10b EGAO enthält die Anwendungsregelung für die durch Artikel 4 dieses Gesetzes geänderten Regelungen in § 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, § 183 Absatz 3 Satz 1 und 2 und Absatz 4, § 182 Absatz 2 Satz 1 und § 183 Absatz 4 AO.

#### **Zu Nummer 3**

##### Artikel 97a § 2 Nummer 7 Satz 2 – neu –

Nachdem die Einheitswerte für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 wegfallen, hat die Regelung insoweit keinen Anwendungsbereich mehr. Sie ist daher nach dem neuen Satz 2 in Artikel 97a § 2 EGAO für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr anzuwenden.

### **Zu Artikel 8 (Änderung des Einkommensteuergesetzes)**

#### **Zu Nummer 1**

##### § 13 Absatz 1 Nummer 1 Satz 4 und Nummer 2

Es handelt sich um Folgeänderungen durch den Wegfall der Bewertungsregelungen zur Einheitsbewertung zum 1. Januar 2025.

#### **Zu Nummer 2**

##### § 57 Absatz 3 – aufgehoben –

§ 57 Absatz 3 EStG hat, nachdem die Einheitswerte wegfallen, keinen Anwendungsbereich mehr. Er kann daher ersatzlos entfallen.

### **Zu Artikel 9 (Änderung des Umsatzsteuergesetzes)**

##### § 24 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2

Es handelt sich um Folgeänderungen durch den Wegfall der Bewertungsregelungen zur Einheitsbewertung zum 1. Januar 2025.

### **Zu Artikel 10 (Änderung des Gewerbesteuergesetzes)**

##### § 9 Nummer 1 Satz 1

Es handelt sich um Folgeänderungen durch den Wegfall der Einheitswerte. Der Prozentsatz wird entsprechend auf die Grundsteuerwerte angepasst.

**Zu Artikel 11 (Änderung der Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung)**§ 20 Absatz 2

In § 20 Absatz 2 GewStDV wird der Begriff der Einheitswerte durch Grundsteuerwerte ersetzt.

**Zu Artikel 12 (Änderung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes)**§ 12 Absatz 3

Nach Wegfall der Bewertungsvorschriften zur Einheitsbewertung im Bewertungsgesetz (vgl. Begründung zu Artikel 2) wird neben einer redaktionellen Anpassung eines Verweises an die Rechtsförmlichkeit der Verweis auf § 19 BewG angepasst.

**Zu Artikel 13 (Änderung der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung)**Muster 6 (§ 8 ErbStDV)

In dem Muster 6 zu § 8 der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung wird der Begriff der Einheitswerte durch Grundsteuerwerte ersetzt.

**Zu Artikel 14 (Änderung des Gesetzes über Steuerstatistiken)****Zu Nummer 1**§ 1 Absatz 1 Nummer 5

Anstelle der bisherigen amtlichen Bundesstatistiken zu den Hauptfeststellungszeitpunkten der Einheitsbewertung werden amtliche Bundesstatistiken zur Feststellung der Grundsteuerwerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und für das Grundvermögen angeordnet. Die Bundesstatistik der Einheitswerte für Gewerbebetriebe entfällt, da eine Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebsvermögen von gewerblichen Betrieben mangels steuerlicher Bedeutung nicht vorgesehen ist.

**Zu Nummer 2****Zu Buchstabe a**§ 2 Absatz 5 Satzteil vor Nummer 1

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorstehenden Änderung des § 1 Absatz 1 Nummer 5 des Gesetzes über Steuerstatistiken.

**Zu Buchstabe b**§ 2 Absatz 5 Nummer 1 und 2 – neu –

Für die amtlichen Bundesstatistiken zur Feststellung der Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträgen für land- und forstwirtschaftliches Vermögen und für Grundvermögen werden die zentralen Erhebungsangaben festgelegt.

**Zu Nummer 3**§ 5 Satz 1 Nummer 2

Die im Feststellungsverfahren vergebenen Aktenzeichen zur Feststellung der Grundsteuerwerte treten anstelle der bisherigen Einheitswertaktenzeichen.

**Zu Artikel 15 (Änderung des Bodenschätzungsgesetzes)****Zu Nummer 1**§ 17 Absatz 2 Satz 4 – neu –

Die Vorschrift stellt die Arbeitsfähigkeit des Schätzungsbeirats im Hinblick auf die Novellierung des Bewertungsrechts für Zwecke der Grundsteuer sicher.

**Zu Nummer 2**§ 17 Absatz 3

Die Vorschrift bestimmt im Hinblick auf haftungsrechtliche Fragen, dass die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Schätzungsbeirats anlässlich ihrer Amtshandlungen als Amtsträger tätig werden. Zudem wird klargestellt, dass die nicht beamteten Mitglieder des Schätzungsbeirats als Amtsträger die Vorschriften des Steuergeheimnisses einhalten müssen und die Verletzung des Steuergeheimnisses die Rechtsfolgen des § 355 Strafgesetzbuch auslöst. Ferner wird eine Regelung zur Wahrung der Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse getroffen. Zur Abgrenzung werden die regelmäßig einem größeren Kreis Dritter tatsächlich bekannten natürlichen Ertragsbedingungen des Bodens von den Regelungen des Steuergeheimnisses ausgenommen.

**Zu Nummer 3**§ 17 Absatz 4

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Aufgrund der Einfügung des neuen Absatzes 3 wird der bisherige Absatz 3 zu Absatz 4.

**Zu Nummer 4**§ 17 Absatz 5 – neu –

Es wird eine Ermächtigungsgrundlage geschaffen, damit die Rechte und Pflichten der Mitglieder des Schätzungsbeirats rechtssicher geregelt sowie die Entschädigungen für die Beiratsmitglieder und die Sachaufwendungen für den Schätzungsbeirat rechtssicher festgesetzt werden können. Dadurch kann den sachspezifischen Erfordernissen des Schätzungsbeirats und den haushaltsrechtlichen und haushaltswirtschaftlichen Gründen im Verwaltungsvollzug besser Rechnung getragen werden.

**Zu Artikel 16 (Änderung der Immobilienwertermittlungsverordnung)****Zu Nummer 1**§ 10 Absatz 3 – neu –

Nach § 193 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuches i. V. m. § 196 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches sind von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Hierbei sind gemäß § 196 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuches Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Mit der Einfügung des Absatzes 3 in § 10 der ImmoWertV wird im Interesse einer praktikablen Anwendung der Bodenrichtwerte in einem Massenverfahren präzisiert, dass die von den Gutachterausschüssen zu bildenden Richtwertzonen im Sinne des § 196 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuches so abzugrenzen sind, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als +/- 30 Prozent betragen. Diese Regelung greift den Änderungsvorschlag in dem Beschluss des Bundesrates vom 15. Mai 2009 zur Immobilienwertermittlungsverordnung auf (Bundesrats-Drucksache 296/09 B, Nummer 3).

**Zu Nummer 2**§ 10 Absatz 4 – neu –

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Aufgrund der Einfügung des neuen Absatzes 3 wird der bisherige Absatz 3 zu Absatz 4.

**Zu Artikel 17 (Änderung des Finanzausgleichsgesetzes)****Zu Nummer 1****Zu Buchstabe a**§ 8 Absatz 2

Die Vorschrift bewirkt eine Verteilung der Steuerkraft für die Grundsteuern gemäß den jeweils länderspezifischen vergleichbaren Steuermessbeträgen. Für den Fall der Inanspruchnahme der Länderöffnungsklausel soll in geeigneter

Weise sichergestellt werden, dass der Aufwand für die Bereitstellung der Daten zur Berechnung des Länder-Finanzausgleichs möglichst gering gehalten wird.

**Zu Buchstabe b****§ 8 Absatz 4 bis 6 – neu –**

Die Vorschrift dient der verbesserten Planbarkeit des Übergangs zu einem neuen Grundsteuer- und Bewertungsrecht. Für den Fall, dass die Kommunen durch entsprechende Hebesatzanpassungen dafür sorgen, dass ihr Aufkommen nach der Gesetzesänderung unverändert bleibt, bewirkt sie in den Jahren 2025 bis 2027, dass keine aus der Grundsteuer resultierenden Änderungen der im bundesstaatlichen Finanzausgleich geleisteten und empfangenen Zahlungen auftreten. Die neuen, durch das Grundsteuer- und Bewertungsrecht veränderten Finanzkraftverhältnisse wirken sich erst ab dem Jahr 2028, mit einem Gewicht von 33 Prozent, und 2029, mit einem Gewicht von 67 Prozent, auf den Finanzausgleich aus, bevor sie ab dem Jahr 2030 vollständig berücksichtigt werden.

**Zu Artikel 18 (Inkrafttreten)****Zu Absatz 1**

Absatz 1 regelt, dass die Artikel 1, 3, 14, 15 und 16 am Tag nach der Verkündung in Kraft treten.

**Zu Absatz 2**

Absatz 2 bestimmt, dass die Artikel 4 und 6 am 1. Januar 2022 in Kraft treten.

**Zu Absatz 3**

Absatz 3 bestimmt, dass alle weiteren Artikel am 1. Januar 2025 in Kraft treten.