

## **Diskussionsentwurf für eine**

### **Verordnung zur Durchführung der §§ 182, 183 und 184 des Bewertungsgesetzes**

#### **(Grundvermögensbewertungsverordnung – GrBewV)**

##### **Z u § 1 8 2 d e s G e s e t z e s**

###### **§ 1**

###### **Bewertung im Vergleichswertverfahren**

(1) Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Grundlage sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise. Besonderheiten, insbesondere die den Wert beeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, werden nicht berücksichtigt.

(2) Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können Vergleichsfaktoren herangezogen werden, die von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelt und mitgeteilt werden. Bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen, ist der Bodenwert nach § 179 des Gesetzes gesondert zu berücksichtigen.

###### **§ 2**

###### **Bewertung im Ertragswertverfahren**

(1) Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der Gebäude getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach § 3 zu ermitteln.

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

(3) Der Bodenwert und der Gebäudeertragswert ergeben den Ertragswert des Grundstücks. Es ist mindestens der Bodenwert anzusetzen. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, sind regelmäßig mit dem Ertragswert des Gebäudes erfasst und werden nicht gesondert berücksichtigt.

###### **§ 3**

###### **Ermittlung des Gebäudeertragswerts**

(1) Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts ist von dem Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 4) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 5).

(2) Der Reinertrag des Grundstücks ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt; dies ergibt den Gebäudereinertrag. Der Verzinsung des Bodenwerts ist der Liegenschaftszinssatz (§ 6)

zugrunde zu legen. Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den Gebäuden angemessenen Nutzung entspricht, und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

(3) Der Gebäudereinertrag ist mit dem sich aus der Anlage 1 zu dieser Verordnung ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer wird regelmäßig nach der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 2 zu dieser Verordnung ergibt, und dem Baujahr des Gebäudes ermittelt. Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängert oder verkürzt haben, ist von einer der Verlängerung oder Verkürzung entsprechenden Restnutzungsdauer auszugehen. Die Restnutzungsdauer eines noch genutzten Gebäudes beträgt mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer.

## § 4

### **Rohrertrag des Grundstücks**

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

(2) Für Grundstücke oder Grundstücksteile,

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

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

## § 5

### **Bewirtschaftungskosten**

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

(2) Die Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Soweit diese Erfahrungssätze nicht von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden, ist von den pauschalierten Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 zu dieser Verordnung auszugehen.

## § 6

**Liegenschaftszinssatz**

(1) ) Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

(2) Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze. Soweit von den Gutachterausschüssen für das zu bewertende Grundstück keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung gestellt werden, gelten die folgenden Zinssätze:

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

## § 7

**Bewertung im Sachwertverfahren**

(1) Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert nach § 8 zu ermitteln. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und der Wert der sonstigen Anlagen sind regelmäßig mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten.

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

(3) Der Bodenwert und der Gebäudesachwert ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Dieser ist zur Anpassung an den gemeinen Wert mit einer Wertzahl nach § 9 zu multiplizieren.

## § 8

**Ermittlung des Gebäudesachwerts**

(1) Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts ist von den Regelherstellungskosten des Gebäudes auszugehen. Regelherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit. Der Gebäuderegulierungswert ergibt sich durch Multiplikation der jeweiligen Regelherstellungskosten mit den Flächeneinheiten des Gebäudes. Die Regelherstellungskosten sind in Anlage 4 zu dieser Verordnung enthalten.

(2) Vom Gebäuderegulierungswert ist eine Alterswertminderung abzuziehen. Diese bestimmt sich regelmäßig nach dem Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 2 zu dieser Verordnung. Dabei ist von einer gleichmäßigen jährlichen Wertminderung auszugehen. Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist regelmäßig mit mindestens 40 Prozent des Gebäuderegulierungswerts anzusetzen. Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

des Gebäudes verlängert oder verkürzt haben, ist von einer der Verlängerung oder Verkürzung entsprechenden Restnutzungsdauer auszugehen.

## § 9

### **Wertzahlen**

(1) Als Wertzahlen sind die von den Gutachterausschüssen für das Sachwertverfahren bei der Verkehrswertermittlung abgeleiteten Sachwertfaktoren anzuwenden.

(2) Soweit von den Gutachterausschüssen für das zu bewertende Grundstück keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden, sind die in Anlage 5 zu dieser Verordnung geregelten Wertzahlen anzuwenden.

## **Zu § 183 des Gesetzes**

## § 10

### **Bewertung des Erbbaurechts**

(1) Der Wert des Erbbaurechts ist im Vergleichswertverfahren nach § 1 zu ermitteln, wenn für das zu bewertende Erbbaurecht Vergleichskaufpreise oder aus Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren vorliegen.

(2) In anderen Fällen setzt sich der Wert des Erbbaurechts zusammen aus einem Bodenwertanteil nach Absatz 3 und einem Gebäudewertanteil nach Absatz 5.

(3) Der Bodenwertanteil ergibt sich aus der Differenz zwischen

1. dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks nach Absatz 4 und
2. dem vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzins.

Der so ermittelte Unterschiedsbetrag ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem Vervielfältiger nach der Anlage 1 zu dieser Verordnung zu kapitalisieren.

(4) Der angemessene Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ergibt sich durch Anwendung des vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert nach § 179 des Gesetzes. Liegen keine vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze vor, gelten folgende Zinssätze:

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

## 5. 6,5 Prozent für Geschäftsgrundstücke und Teileigentum.

(5) Der Gebäudewertanteil ist bei der Bewertung des bebauten Grundstücks im Ertragswertverfahren der Gebäudeertragswert nach § 3, bei der Bewertung im Sachwertverfahren der Gebäudesachwert nach § 8. Ist der bei Ablauf des Erbbaurechts verbleibende Gebäudewert nicht oder nur teilweise zu entschädigen, ist der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts um den Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks nach § 11 Abs. 4 zu mindern.

## § 11

### **Bewertung des Erbbaugrundstücks**

(1) Der Wert des Erbbaugrundstücks ist im Vergleichswertverfahren nach § 1 zu ermitteln, wenn für das zu bewertende Grundstück Vergleichskaufpreise oder aus Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren vorliegen.

(2) In anderen Fällen ist der Wert des Erbbaugrundstücks der Bodenwertanteil nach Absatz 3. Dieser ist um einen Gebäudewertanteil nach Absatz 4 zu erhöhen, wenn der Wert des Gebäudes vom Eigentümer des Erbbaugrundstücks nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

(3) Der Bodenwertanteil ist die Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts nach § 179 des Gesetzes und der über diesen Zeitraum kapitalisierten Erbbauzinsen. Der Abzinsungsfaktor für den Bodenwert wird in Abhängigkeit vom Zinssatz nach § 10 Abs. 4 und der Restlaufzeit des Erbbaurechts ermittelt; er ist aus Anlage 6 zu dieser Verordnung zu entnehmen. Als Erbbauzinsen sind die im Bewertungsstichtag vereinbarten jährlichen Erbbauzinsen anzusetzen; sie sind mit dem Vervielfältiger nach Anlage 1 zu dieser Verordnung zu kapitalisieren.

(4) Der Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks entspricht dem Gebäudewert oder dem anteiligen Gebäudewert, der dem Eigentümer des Erbbaugrundstücks bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf entschädigungslos zufällt; er ist auf den Bewertungsstichtag nach der Anlage 6 zu dieser Verordnung abzuzinsen.

### **Z u § 1 8 4 d e s G e s e t z e s**

## § 12

### **Gebäude auf fremdem Grund und Boden**

(1) Das Gebäude auf fremdem Grund und Boden wird bei einer Bewertung im Ertragswertverfahren mit dem Gebäudeertragswert nach § 3, bei einer Bewertung im Sachwertverfahren mit dem Gebäudesachwert nach § 8 bewertet. Ist der Nutzer verpflichtet, das Gebäude bei Ablauf des Nutzungsrechts zu beseitigen, ist bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts der Vervielfältiger nach § 3 Abs. 3 anzuwenden, der sich nach der am Bewertungsstichtag verbleibenden Nutzungsdauer ergibt. § 3 Abs. 3 Satz 5 ist insoweit nicht anzuwenden. Ist in diesen Fällen der Gebäudesachwert zu ermitteln, bemisst sich die Alterswertminderung nach § 8 Abs. 2 nach dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag und der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer. § 8 Abs. 2 Satz 4 ist insoweit nicht anzuwenden.

(2) Der Wert des belasteten Grundstücks (Grund und Boden) ist der auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Bodenwert nach § 179 des Gesetzes zuzüglich des über

die Restlaufzeit des Nutzungsrechts kapitalisierten Entgelts. Der Abzinsungsfaktor für den Bodenwert wird in Abhängigkeit vom Zinssatz nach § 10 Abs. 4 und der Restlaufzeit des Nutzungsverhältnisses ermittelt; er ist aus Anlage 6 zu dieser Verordnung zu entnehmen. Das über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts kapitalisierte Entgelt ergibt sich durch Anwendung des Vervielfältigers nach Anlage 1 auf das zum Bewertungsstichtag vereinbarte jährliche Entgelt.

## § 13

### **Anwendung der Verordnung**

(1) Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

(2) Beantragt ein Erwerber bis zur Unanfechtbarkeit der Steuerfestsetzung die Anwendung des Artikels 3 des Erbschaftsteuerreformgesetzes vom ... (BGBl. I S. ... [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der Verkündung des Erbschaftsteuerreformgesetzes]), ist die Verordnung erstmals für Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2006 anzuwenden.

(3) Die Verordnung tritt am 31. Dezember 2011 außer Kraft.

**Anlage 1**  
**(zu § 3 Abs. 3, § 10 Abs. 3, § 11 Abs. 3, § 12 Abs. 2)**

**Vervielfältiger**

Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Liegenschaftszinssatz										
	3 %	3,5 %	4 %	4,5 %	5 %	5,5 %	6 %	6,5 %	7 %	7,5 %	8 %
1	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93
2	1,91	1,90	1,89	1,87	1,86	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78
3	2,83	2,80	2,78	2,75	2,71	2,70	2,70	2,65	2,62	2,60	2,58
4	3,72	3,67	3,63	3,59	3,55	3,51	3,51	3,43	3,39	3,35	3,31
5	4,58	4,52	4,45	4,39	4,33	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99
6	5,42	5,33	5,24	5,16	5,08	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62
7	6,23	6,11	6,00	5,89	5,79	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21
8	7,02	6,87	6,73	6,60	6,46	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75
9	7,79	7,61	7,44	7,27	7,11	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25
10	8,53	8,32	8,11	7,91	7,72	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71
11	9,25	9,00	8,76	8,53	8,31	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14
12	9,95	9,66	9,39	9,12	8,86	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54
13	10,63	10,30	9,99	9,68	9,39	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90
14	11,30	10,92	10,56	10,22	9,90	9,59	9,30	9,01	8,75	8,49	8,24
15	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56
16	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85
17	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12
18	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69	11,25	10,83	10,42	10,06	9,71	9,37
19	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60
20	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82
21	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02
22	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20

Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Liegenschaftszinssatz										
	3 %	3,5 %	4 %	4,5 %	5 %	5,5 %	6 %	6,5 %	7 %	7,5 %	8 %
23	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37
24	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53
25	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67
26	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81
27	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94
28	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05
29	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16
30	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26
31	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35
32	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43
33	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51
34	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59
35	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65
36	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72
37	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78
38	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83
39	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54	11,88
40	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59	11,92
41	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65	11,97
42	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69	12,01
43	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74	12,04
44	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78	12,08
45	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82	12,11
46	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85	12,14
47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89	12,16
48	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92	12,19



Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Liegenschaftszinssatz										
	3 %	3,5 %	4 %	4,5 %	5 %	5,5 %	6 %	6,5 %	7 %	7,5 %	8 %
49	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95	12,21
50	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97	12,23
51	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25
52	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27
53	26,38	23,96	21,87	20,07	18,49	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29
54	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30
55	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32
56	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33
57	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34
58	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36
59	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37
60	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38
61	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39
62	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39
63	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40
64	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41
65	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42
66	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42
67	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43
68	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43
69	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44
70	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44
71	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45
72	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45
73	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45
74	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46

Restnutzungs- dauer (in Jahren)	Liegenschaftszinssatz										
	3 %	3,5 %	4 %	4,5 %	5 %	5,5 %	6 %	6,5 %	7 %	7,5 %	8 %
75	29,70	26,41	23,68	21,40	19,49	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46
76	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46
77	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47
78	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47
79	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47
80	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47

In den Fällen anderer Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse ist der Vervielfältiger nach der Formel

$$q = \text{Zinsfaktor} = 1 + p / 100$$

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

$$p = \text{Liegenschaftszinssatz}$$

$$n = \text{Restnutzungsdauer}$$

**Anlage 2**  
**(zu § 3 Abs. 3 Satz 3, § 8 Abs. 2 Satz 2)**

**Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

<b>Einfamilien- und Zweifamilienhäuser</b>	80	Jahre
<b>Mietwohngrundstücke</b>	80	Jahre
<b>Wohnungseigentum</b>	80	Jahre
<b>Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:</b>		
Gemischt genutzte Grundstücke (mit Wohn- und Gewerbeflächen)	70	Jahre
Hochschulen (Universitäten)	70	Jahre
Saalbauten (Veranstaltungszentren)	70	Jahre
Kur- und Heilbäder	70	Jahre
Verwaltungsgebäude	60	Jahre
Bankgebäude	60	Jahre
Schulen	60	Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten)	60	Jahre
Altenwohnheime	60	Jahre
Personalwohnheime (Schwesternwohnheime)	60	Jahre
Hotels	60	Jahre
Sporthallen (Turnhallen)	60	Jahre
Kaufhäuser, Warenhäuser	50	Jahre
Ausstellungsgebäude	50	Jahre
Krankenhäuser	50	Jahre
Vereinsheime (Jugendheime, Tagesstätten)	50	Jahre
Parkhäuser (offene Ausführung, Parkpaletten)	50	Jahre
Parkhäuser (geschlossene Ausführung)	50	Jahre
Tiefgaragen	50	Jahre
Funktionsgebäude für Sportanlagen (z. B. Sanitär- und Umkleideräume)	50	Jahre

Hallenbäder	50	Jahre
Industriegebäude, Werkstätten ohne Büro- und Sozialtrakt	50	Jahre
Industriegebäude, Werkstätten mit Büro- und Sozialtrakt	50	Jahre
Lagergebäude (Kaltlager)	50	Jahre
Lagergebäude (Warmlager)	50	Jahre
Lagergebäude (Warmlager mit Büro- und Sozialtrakt)	50	Jahre
Einkaufsmärkte, Großmärkte, Läden	40	Jahre
Tennishallen	40	Jahre
Reitsporthallen	40	Jahre

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

**Anlage 3**  
**(zu § 5 Abs. 2)**

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

Restnutzungsdauer	Grundstücksart			
	1	2	3	4
	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)	gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50% (berechnet nach der Wohn- bzw. Nutzfläche)	Geschäftsgrundstück
> 60 Jahre	23	21	19	17
20 bis 60 Jahre	27	24	22	19
< 20 Jahre	30	26	23	20

**Anlage 4  
(zu § 8 Abs. 1)****Ermittlung des Gebäuderegelerstellungswerts****I. Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)****Brutto-Grundfläche**

(1) Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9, und deren konstruktive Umschließungen. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (Summe aus Netto-Grundfläche und Konstruktions-Grundfläche) sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Fuß-Sockelleisten, Schrammborde und Unterschneidungen sowie vorstehende Teile von Fenster- und Türbekleidungen bleiben dabei unberücksichtigt.

(2) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

## II. Regelherstellungskosten (RHK)

## Regelherstellungskosten 2007 (RHK 2007)

1. Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m² BGF)																			
Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre																			
GKL	Baujahr	bis 1945			1946-1959			1960-1969			1970-1984			1985-1999			ab 2000		
	Ausstattungsstandard	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.
<b>mit Keller</b>																			
1.11	Dachgeschoss ausgebaut	580	630	740	620	680	800	670	720	850	710	770	900	760	820	970	790	860	1010
1.12	Dachgeschoss <i>nicht</i> ausgebaut	520	570	660	560	610	720	600	650	760	640	690	810	680	740	870	720	770	910
1.13	Flachdach	590	630	740	630	680	800	680	730	850	720	770	900	770	830	960	800	870	1010
<b>ohne Keller</b>																			
1.21	Dachgeschoss ausgebaut	660	720	860	710	770	930	760	820	990	800	870	1050	860	940	1130	900	980	1180
1.22	Dachgeschoss <i>nicht</i> ausgebaut	580	640	760	630	690	820	670	730	880	710	770	930	760	830	1000	800	870	1040
1.23	Flachdach	720	780	930	770	840	1000	830	900	1070	770	840	1130	940	1030	1220	990	1070	1270

2. Wohnungseigentum (Euro/m² BGF)																			
Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre																			
GKL	Baujahr	bis 1945			1946-1959			1960-1969			1970-1984			1985-1999			ab 2000		
	Ausstattungsstandard	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.
2.11	Alle Gebäude	680	680	690	680	720	780	730	760	830	770	810	880	830	870	950	870	910	990

Für Wohnungseigentum in Gebäuden, die wie Ein- und Zweifamilienhäuser gestaltet sind, werden die Regelherstellungskosten der Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde gelegt.

Umrechnungsfaktor Wohnfläche (WF) – Brutto-Grundfläche (BGF):  
für Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern (Mietwohngrundstücke): BGF = 1,55 x WF

3. Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke (Euro/m <sup>2</sup> BGF)																			
3.1 Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre																			
GKL	Baujahr	bis 1945			1946-1959			1960-1969			1970-1984			1985-1999			ab 2000		
	Ausstattungsstandard	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.
3.11	Gemischt genutzte Grundstücke (mit Wohn- und Gewerbeflächen)	660	960	960	710	1040	1040	770	1110	1450	810	1180	1540	870	1260	1650	910	1310	1720
3.12	Hochschulen	1430	1430	1710	1540	1540	1830	1640	1640	1960	1740	1740	2080	1870	1870	2230	1940	1940	2330
3.13	Saalbauten	1270	1560	1560	1270	1680	2110	1360	1790	2260	1450	1900	2390	1550	2040	2570	1620	2120	2680
3.14	Kur- und Heilbäder	2500	2500	2780	2690	2690	2990	2870	2870	3190	3040	3040	3380	3260	3260	3630	3410	3410	3780
3.2 Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre																			
GKL	Baujahr	bis 1945			1946-1959			1960-1969			1970-1984			1985-1999			ab 2000		
	Ausstattungsstandard	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.
3.211	Verwaltungsgebäude (ein- bis zweigeschossig, nicht unterkellert)	950	950	950	950	1110	1360	1010	1190	1460	1080	1260	1540	1160	1350	1650	1210	1410	1720
3.212	Verwaltungsgebäude (zwei- bis fünfgeschossig)	1260	1260	1510	1140	1350	1630	1220	1450	1740	1290	1540	1850	1380	1640	1980	1440	1710	2060
3.213	Verwaltungsgebäude (sechs- und mehrgeschossig)	1760	1760	1760	1760	1760	2190	1880	1880	2350	1990	1990	2480	2140	2140	2660	2230	2230	2780
3.22	Bankgebäude	1860	1860	1860	1860	1860	2140	1990	1990	2260	2110	2110	2400	2260	2260	2600	2350	2350	2710
3.23	Schulen	1030	1170	1270	1110	1260	1370	1190	1350	1460	1260	1430	1550	1350	1530	1670	1410	1600	1730
3.24	Kindergärten	1090	1090	1090	1090	1180	1510	1170	1270	1610	1230	1340	1710	1320	1440	1840	1380	1500	1910
3.25	Altenwohnheime	920	1080	1190	990	1160	1280	1060	1240	1370	1120	1310	1450	1200	1410	1560	1250	1470	1620
3.26	Personalwohnheime	800	980	1080	860	1060	1160	919	1130	1240	970	1190	1320	1040	1280	1420	1080	1340	1480
3.27	Hotels	880	1150	1490	950	1230	1600	1010	1320	1710	1080	1400	1810	1150	1500	1940	1200	1570	2020
3.28	Sporthallen	970	970	970	970	1170	1250	1030	1250	1340	1100	1330	1420	1170	1420	1520	1230	1480	1580



3.3 Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 50 Jahre																			
GKL	Baujahr	bis 1945			1946-1959			1960-1969			1970-1984			1985-1999			ab 2000		
	Ausstattungsstandard	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.
3.31	Kaufhäuser, Warenhäuser	950	1120	1490	1020	1210	1600	1100	1290	1720	1160	1370	1820	1250	1470	1950	1300	1530	2030
3.32	Ausstellungsgebäude	1450	1450	1450	1450	1450	1450	1550	1550	1550	1640	1640	2070	1760	1760	2210	1840	1840	2310
3.33	Krankenhäuser	1430	1840	2260	1540	1980	2430	1650	2110	2600	1750	2240	2760	1870	2400	2950	1950	2500	3080
3.34	Vereinsheime	1020	1020	1020	1020	1130	1310	1090	1210	1410	1160	1280	1490	1240	1370	1600	1300	1430	1670
3.351	Parkhäuser (offene Ausführung, Parkpaletten)	490	490	490	490	490	490	530	530	530	560	560	560	590	590	590	620	620	620
3.352	Parkhäuser (geschlossene Ausführung)	610	610	610	610	610	610	650	650	650	690	690	690	740	740	740	780	780	780
3.353	Tiefgaragen	540	540	540	540	700	700	580	750	750	610	790	790	650	850	850	680	890	890
3.36	Funktionsgebäude für Sportanlagen (z. B. Sanitär- Umkleideräume)	800	800	800	800	1010	1400	860	1080	1490	910	1150	1580	970	1230	1700	1010	1280	1770
3.37	Hallenbäder	1390	1390	1390	1390	1830	2020	1490	1960	2160	1570	2080	2290	1680	2230	2460	1750	2320	2570
3.381	Industriegebäude, Werkstätten ohne Büro- und Sozialtrakt	450	450	450	450	630	740	500	670	780	520	720	840	560	770	910	610	800	940
3.382	Industriegebäude, Werkstätten mit Büro- und Sozialtrakt	660	660	660	660	850	980	700	910	1040	740	970	1120	780	1040	1190	840	1090	1260
3.391	Lagergebäude (Kalllager)	390	390	390	390	740	740	430	800	800	460	830	830	490	900	900	520	950	950
3.392	Lagergebäude (Warmlager)	510	510	510	510	860	860	550	920	920	580	970	970	610	1060	1060	660	1090	1090
3.393	Lagergebäude (Warmlager mit Büro- und Sozialtrakt)	820	820	820	820	1100	1100	850	1180	1180	920	1250	1250	970	1350	1350	1030	1430	1430
3.4 Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 40 Jahre																			
GKL	Baujahr	bis 1945			1946-1959			1960-1969			1970-1984			1985-1999			ab 2000		
	Ausstattungsstandard	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.	einf.	mittel	geh.
3.41	Einkaufsmärkte, Großmärkte, Läden	630	630	630	630	850	850	680	910	910	720	970	1090	770	1050	1170	800	1080	1220
3.42	Tennishallen	520	520	520	520	610	610	550	650	650	580	690	790	630	740	850	650	770	890
3.43	Reitsporthallen	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	210	260	210	240	280	220	240	290

4. Kleingaragen und Carports (Euro/m <sup>2</sup> BGF)		
Typisierte Gesamtnutzungsdauer = 50 Jahre		
GKL	Baujahr	alle
	Ausstattungsstandard	alle
4.11	Kleingaragen	290
4.12	Carports	170

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

6. Auffangklausel
Regelherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudeklassen sind aus den Regelherstellungskosten vergleichbarer Gebäudeklassen abzuleiten.

**Anlage 5**  
**(zu § 9 Abs. 2)**

**Wertzahlen für Grundstücke nach § 181 Abs. 1 Nr. 1 und 3**  
**(Wohnungseigentum) BewG**

Vorläufiger Sachwert § 7 Abs. 3		Bodenrichtwert				
		15 €/ m <sup>2</sup>	30 €/ m <sup>2</sup>	50 €/ m <sup>2</sup>	100 €/ m <sup>2</sup>	150 €/ m <sup>2</sup>
bis	50.000 €	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1
	100.000 €	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1
	150.000 €	0,8	0,9	0,9	1,0	1,1
	200.000 €	0,7	0,8	0,8	0,9	1,0
	300.000 €	0,6	0,7	0,7	0,8	0,9
	400.000 €	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8
	500.000 €	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7
über	500.000 €	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6

Vorläufiger Sachwert § 7 Abs. 3		Bodenrichtwert				
		200 €/ m <sup>2</sup>	300 €/ m <sup>2</sup>	400 €/ m <sup>2</sup>	500 €/ m <sup>2</sup>	über 500 €/ m <sup>2</sup>
bis	50.000 €	1,2	1,2	1,3	1,3	1,4
	100.000 €	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3
	150.000 €	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3
	200.000 €	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2
	300.000 €	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2
	400.000 €	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1
	500.000 €	0,7	0,8	0,9	0,9	1,0
über	500.000 €	0,6	0,7	0,8	0,8	0,9

**Wertzahlen für Grundstücke nach § 181 Abs. 1 Nr. 3 (Teileigentum) und  
4 bis 6 BewG**

Vorläufiger Sachwert § 7 Abs. 3		
bis	500.000 €	0,9
	3.000.000 €	0,8
über	3.000.000 €	0,7

**Anlage 6**  
**(zu § 11 Abs. 3, 4, § 12 Abs. 2)**

**Abzinsungsfaktoren**

Laufzeit des Erbbau-rechts bzw. Nutzungs-rechts (in Jahren)	Grundstücksart (Nutzung des Erbbaugrundstücks bzw. des mit einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden belasteten Grundstücks)				
	Ein- und Zweifamilien-häuser sowie Wohnungseigentum nach § 10 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 der VO  (Zinssatz 3 %)	Mietwohngrund-stücke und Wohnungseigentum nach § 10 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 der VO  (Zinssatz 5 %)	gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Anteil $\geq 20$ ; $\leq 50$ %) und sonstige bebaute Grundstücke  (Zinssatz 5,5 %)	gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Anteil $> 50$ ; $\leq 80$ %)  (Zinssatz 6 %)	Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Anteil $> 80$ %) und Teileigentum  (Zinssatz 6,5 %)
1	0,9709	0,9524	0,9479	0,9434	0,9390
2	0,9426	0,9070	0,8985	0,8900	0,8817
3	0,9151	0,8638	0,8516	0,8396	0,8278
4	0,8885	0,8227	0,8072	0,7921	0,7773
5	0,8626	0,7835	0,7651	0,7473	0,7299
6	0,8375	0,7462	0,7252	0,7050	0,6853
7	0,8131	0,7107	0,6874	0,6651	0,6435
8	0,7894	0,6768	0,6516	0,6274	0,6042
9	0,7664	0,6446	0,6176	0,5919	0,5674
10	0,7441	0,6139	0,5854	0,5584	0,5327
11	0,7224	0,5847	0,5549	0,5268	0,5002
12	0,7014	0,5568	0,5260	0,4970	0,4697
13	0,6810	0,5303	0,4986	0,4688	0,4410
14	0,6611	0,5051	0,4726	0,4423	0,4141
15	0,6419	0,4810	0,4479	0,4173	0,3888
16	0,6232	0,4581	0,4246	0,3936	0,3651
17	0,6050	0,4363	0,4024	0,3714	0,3428

18	0,5874	0,4155	0,3815	0,3503	0,3219
19	0,5703	0,3957	0,3616	0,3305	0,3022
20	0,5537	0,3769	0,3427	0,3118	0,2838
21	0,5375	0,3589	0,3249	0,2942	0,2665
22	0,5219	0,3418	0,3079	0,2775	0,2502
23	0,5067	0,3256	0,2919	0,2618	0,2349
24	0,4919	0,3101	0,2767	0,2470	0,2206
25	0,4776	0,2953	0,2622	0,2330	0,2071
26	0,4637	0,2812	0,2486	0,2198	0,1945
27	0,4502	0,2678	0,2356	0,2074	0,1826
28	0,4371	0,2551	0,2233	0,1956	0,1715
29	0,4243	0,2429	0,2117	0,1846	0,1610
30	0,4120	0,2314	0,2006	0,1741	0,1512
31	0,4000	0,2204	0,1902	0,1643	0,1420
32	0,3883	0,2099	0,1803	0,1550	0,1333
33	0,3770	0,1999	0,1709	0,1462	0,1252
34	0,3660	0,1904	0,1620	0,1379	0,1175
35	0,3554	0,1813	0,1535	0,1301	0,1103
36	0,3450	0,1727	0,1455	0,1227	0,1036
37	0,3350	0,1644	0,1379	0,1158	0,0973
38	0,3252	0,1566	0,1307	0,1092	0,0914
39	0,3158	0,1491	0,1239	0,1031	0,0858
40	0,3066	0,1420	0,1175	0,0972	0,0805
41	0,2976	0,1353	0,1113	0,0917	0,0756
42	0,2890	0,1288	0,1055	0,0865	0,0710
43	0,2805	0,1227	0,1000	0,0816	0,0667
44	0,2724	0,1169	0,0948	0,0770	0,0626
45	0,2644	0,1113	0,0899	0,0727	0,0588
46	0,2567	0,1060	0,0852	0,0685	0,0552
47	0,2493	0,1009	0,0807	0,0647	0,0518

48	0,2420	0,0961	0,0765	0,0610	0,0487
49	0,2350	0,0916	0,0725	0,0575	0,0457
50	0,2281	0,0872	0,0688	0,0543	0,0429
51	0,2215	0,0831	0,0652	0,0512	0,0403
52	0,2150	0,0791	0,0618	0,0483	0,0378
53	0,2088	0,0753	0,0586	0,0456	0,0355
54	0,2027	0,0717	0,0555	0,0430	0,0334
55	0,1968	0,0683	0,0526	0,0406	0,0313
56	0,1910	0,0651	0,0499	0,0383	0,0294
57	0,1855	0,0620	0,0473	0,0361	0,0276
58	0,1801	0,0590	0,0448	0,0341	0,0259
59	0,1748	0,0562	0,0425	0,0321	0,0243
60	0,1697	0,0535	0,0403	0,0303	0,0229
61	0,1648	0,0510	0,0382	0,0286	0,0215
62	0,1600	0,0486	0,0362	0,0270	0,0202
63	0,1553	0,0462	0,0343	0,0255	0,0189
64	0,1508	0,0440	0,0325	0,0240	0,0178
65	0,1464	0,0419	0,0308	0,0227	0,0167
66	0,1421	0,0399	0,0292	0,0214	0,0157
67	0,1380	0,0380	0,0277	0,0202	0,0147
68	0,1340	0,0362	0,0262	0,0190	0,0138
69	0,1301	0,0345	0,0249	0,0179	0,0130
70	0,1263	0,0329	0,0236	0,0169	0,0122
71	0,1226	0,0313	0,0223	0,0160	0,0114
72	0,1190	0,0298	0,0212	0,0151	0,0107
73	0,1156	0,0284	0,0201	0,0142	0,0101
74	0,1122	0,0270	0,0190	0,0134	0,0095
75	0,1089	0,0258	0,0180	0,0126	0,0089
76	0,1058	0,0245	0,0171	0,0119	0,0083
77	0,1027	0,0234	0,0162	0,0113	0,0078

78	0,0997	0,0222	0,0154	0,0106	0,0074
79	0,0968	0,0212	0,0146	0,0100	0,0069
80	0,0940	0,0202	0,0138	0,0095	0,0065
81	0,0912	0,0192	0,0131	0,0089	0,0061
82	0,0886	0,0183	0,0124	0,0084	0,0057
83	0,0860	0,0174	0,0118	0,0079	0,0054
84	0,0835	0,0166	0,0111	0,0075	0,0050
85	0,0811	0,0158	0,0106	0,0071	0,0047
86	0,0787	0,0151	0,0100	0,0067	0,0044
87	0,0764	0,0143	0,0095	0,0063	0,0042
88	0,0742	0,0137	0,0090	0,0059	0,0039
89	0,0720	0,0130	0,0085	0,0056	0,0037
90	0,0699	0,0124	0,0081	0,0053	0,0035
91	0,0679	0,0118	0,0077	0,0050	0,0032
92	0,0659	0,0112	0,0073	0,0047	0,0030
93	0,0640	0,0107	0,0069	0,0044	0,0029
94	0,0621	0,0102	0,0065	0,0042	0,0027
95	0,0603	0,0097	0,0062	0,0039	0,0025
96	0,0586	0,0092	0,0059	0,0037	0,0024
97	0,0569	0,0088	0,0056	0,0035	0,0022
98	0,0552	0,0084	0,0053	0,0033	0,0021
99	0,0536	0,0080	0,0050	0,0031	0,0020



## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

Auf der Grundlage der Ermächtigungen in § 182 Abs. 5, § 183 Satz 3 und in § 184 Satz 3 des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...[einsetzen: Ausfertigungsdatum und Seitenzahl der Verkündung des Erbschaftsteuerreformgesetzes]) dient die Rechtsverordnung der Sicherstellung einer einheitlichen Rechtsanwendung bei gleichen Sachverhalten und der Erleichterung der Bewertung von bebauten Grundstücken, Erbbaurechten und Gebäuden auf fremdem Grund und Boden für Zwecke der Erbschaftsteuer. Die Wertermittlung wird hierzu unter Beachtung der Grundsätze der Verkehrswertermittlung nach der Wertermittlungsverordnung – WertV – vom 6. Dezember 1988, BGBl. I S. 2209, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997, BGBl. I S. 2081, 2110, typisierend geregelt. Hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird grundsätzlich auf die von den unabhängigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Ergebnisse Bezug genommen. Da es sich aufgrund der typisierenden Wertermittlung nicht vermeiden lässt, dass die nach dieser Verordnung ermittelten Werte in besonders gelagerten Fällen über den tatsächlichen Wert eines Grundstücks hinausgehen, bleibt es dem Steuerpflichtigen unbenommen, nachzuweisen, dass der gemeine Wert niedriger ist als der nach dieser Verordnung ermittelte Wert (§ 187 des Gesetzes).

### **B. Besonderer Teil**

#### **Zu § 1**

##### **Absatz 1**

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen der Regelung des § 13 Abs. 1 der Wertermittlungsverordnung (WertV, vom 6.12.1988, BGBl. I S. 2209, zuletzt geändert durch das BauROG vom 18.8.1997, BGBl. I S. 2081). Sie trägt einer typisierenden Wertermittlung Rechnung. Das Erfordernis hinreichender (nicht absoluter) Übereinstimmung der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück dient nicht nur der Verwaltungsvereinfachung, sondern auch dazu, den Kreis der Vergleichsgrundstücke nicht über Gebühr einzuengen. Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise. Nachrangig kann auf die in der Finanzverwaltung vorliegenden Unterlagen zu vergleichbaren Kauffällen zurückgegriffen werden.

##### **Absatz 2**

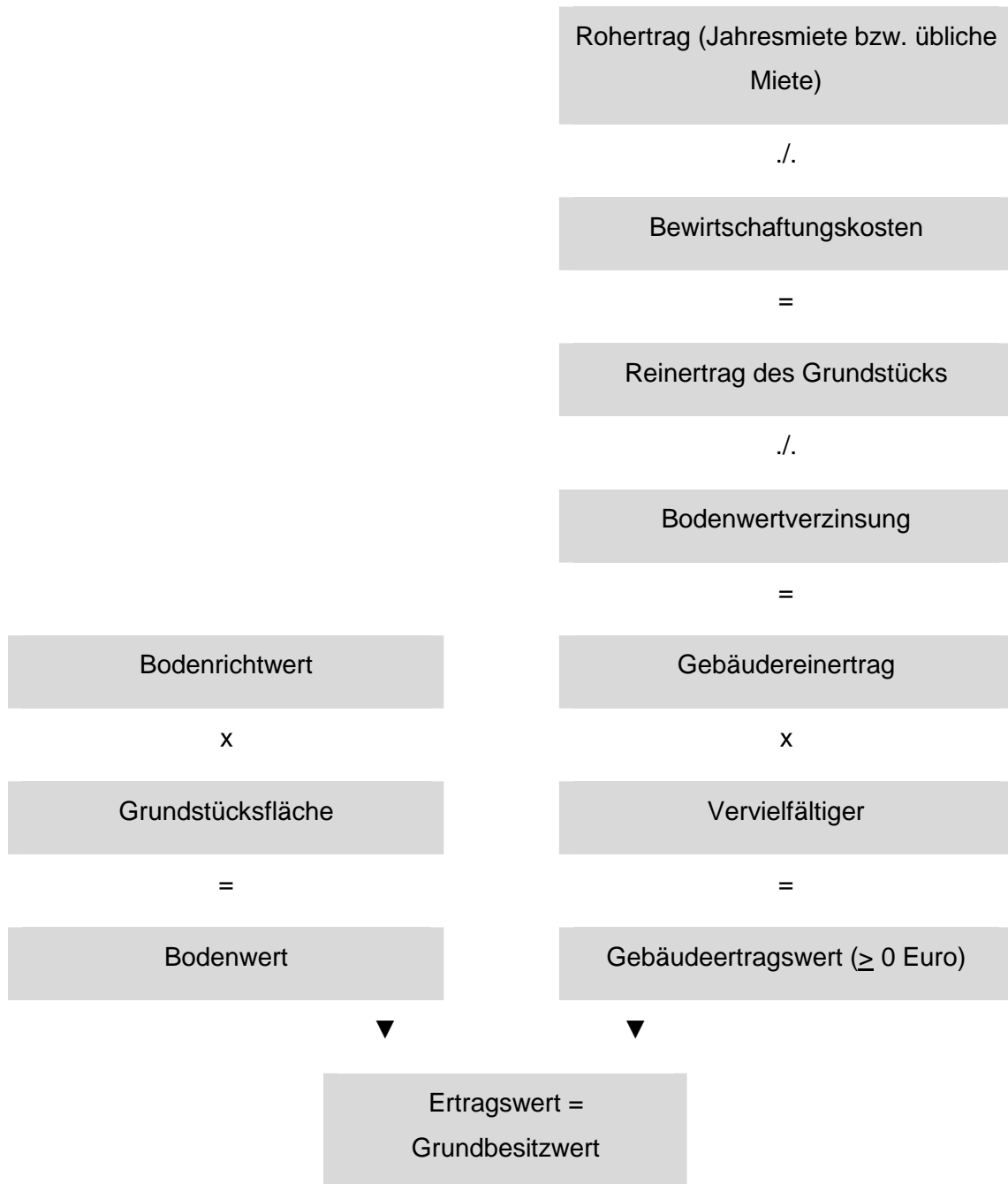
Die Vorschrift ist den Regelungen der §§ 12 und 13 Abs. 3 WertV nachgebildet.

#### **Zu § 2**

Das Ertragswertverfahren entspricht im Wesentlichen dem Ertragswertverfahren nach den §§ 15 ff. WertV. Dabei ist vom Bodenwert, der wie bei einem unbebauten Grundstück zu ermitteln ist (§ 179 des Gesetzes), und dem Gebäudeertragswert (§ 3) auszugehen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, insbesondere Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, sind im Rahmen dieser typisierenden Wertermittlung nicht zu berücksichtigen. Es ist mindestens der Bodenwert anzusetzen. Hierdurch werden komplizierte Wertberechnungen in Fällen erspart, in denen nach Abzug der Bodenwertverzinsung kein Gebäudereinertrag mehr verbleibt (vgl. § 20 WertV). Sonstige

bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, sind bereits durch den Ertragswert abgegolten.

### Überblick über das Verfahren (Schema):



### Zu § 3

#### **Absatz 1**

Die Vorschrift regelt die Ermittlung des Reinertrags des Grundstücks als erste Stufe der Wertermittlung. Hierzu sind vom Rohertrag des Grundstücks (§ 4) die Bewirtschaftungskosten (§ 5) abzuziehen.

#### **Absatz 2**

Die Vorschrift regelt die Ermittlung des Gebäudereinertrags durch Abzug der Bodenwertverzinsung. Hierzu ist der Liegenschaftszinssatz (§ 6) auf den nach § 179 des

Gesetzes ermittelten Bodenwert anzuwenden. Satz 3 regelt die Wertermittlung in den Fällen, in denen ein Grundstück durch die vorhandene Bebauung nicht angemessen genutzt wird und eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich ist. Nach der Verkehrsauffassung drängt sich hier eine selbständige Bewertung dieser Fläche wie ein unbebautes Grundstück auf.

### **Absatz 3**

Die Vorschrift regelt die Ermittlung des Gebäudeertragswerts durch Anwendung des Vervielfältigers nach Anlage 1 dieser Verordnung auf den Gebäudereinertrag. Die Vervielfältiger wurden aus der Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV übernommen. Maßgeblich für den Vervielfältiger ist der Liegenschaftszinssatz (§ 6) und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen nach der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die in Anlage 2 zu dieser Verordnung typisierend geregelt ist, und dem Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag ermittelt. In begründeten Ausnahmefällen ist von einem späteren Baujahr (fiktives Baujahr) auszugehen, wenn durchgreifende Instandhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungen durchgeführt wurden, die zu einer wesentlichen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Entsprechend ist ein früheres Baujahr anzunehmen, wenn ein Gebäude nicht mehr den allgemeinen Anforderungen entspricht, wie sie die gesetzlichen Bestimmungen und die gewöhnlichen Verhältnisse auf dem Grundstücks- und Mietenmarkt verlangen. Die Regelung des Satzes 5 (Mindestrestnutzungsdauer) berücksichtigt, dass auch ein älteres Gebäude, das laufend instand gehalten wird, nicht wertlos wird. Sie macht in vielen Fällen – gerade bei älteren Gebäuden - die Prüfung entbehrlich, ob die restliche Lebensdauer infolge baulicher Maßnahmen wesentlich verlängert wurde.

### **Zu § 4**

#### **Absatz 1**

Ausgangsgröße der Bewertung ist der Rohertrag, der inhaltlich mit der Jahresmiete im Sinne des bisherigen § 146 Abs. 2 BewG übereinstimmt. Dadurch wird eine Vereinfachung gegenüber der Ermittlung einer nachhaltig erzielbaren Miete erreicht.

#### **Absatz 2**

Die Anwendung der üblichen Miete entspricht dem geltenden Recht (§ 146 Abs. 3 BewG).

### **Zu § 5**

#### **Absatz 1**

Die Regelung entspricht § 18 Abs. 1 WertV.

#### **Absatz 2**

Aus Vereinfachungsgründen werden die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten nach Erfahrungssätzen bestimmt. Erfahrungssätze werden oft von den Gutachterausschüssen mitgeteilt. Soweit örtliche Erfahrungssätze nicht zur Verfügung stehen, sind die pauschalierten Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 zu dieser Verordnung zu übernehmen.

## **Zu § 6**

### **Absatz 1**

Die Regelung enthält die Definition des Liegenschaftszinssatzes.

### **Absatz 2**

Bei den Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Daten, die für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken erforderlich sind. Sie sind aus der Kaufpreissammlung abzuleiten (vgl. § 8 WertV). Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist Aufgabe der Gutachterausschüsse (§ 193 Abs. 3 BauGB). Oftmals kommen Gutachterausschüsse ihrer Verpflichtung, Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren abzuleiten und mitzuteilen, nur lückenhaft nach. In diesen Fällen sind die hier geregelten Prozentsätze anzuwenden.

## **Zu § 7**

### **Absatz 1**

Die Regelung ordnet die getrennte Ermittlung des Gebäudewerts (Gebäudesachwert) und des Bodenwerts an. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und der Wert der sonstigen Anlagen sind regelmäßig mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten.

Nur in Einzelfällen mit besonders werthaltigen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden hierfür gesonderte Wertansätze nach durchschnittlichen Herstellungskosten erforderlich. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, insbesondere Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, sind im Rahmen dieser typisierenden Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

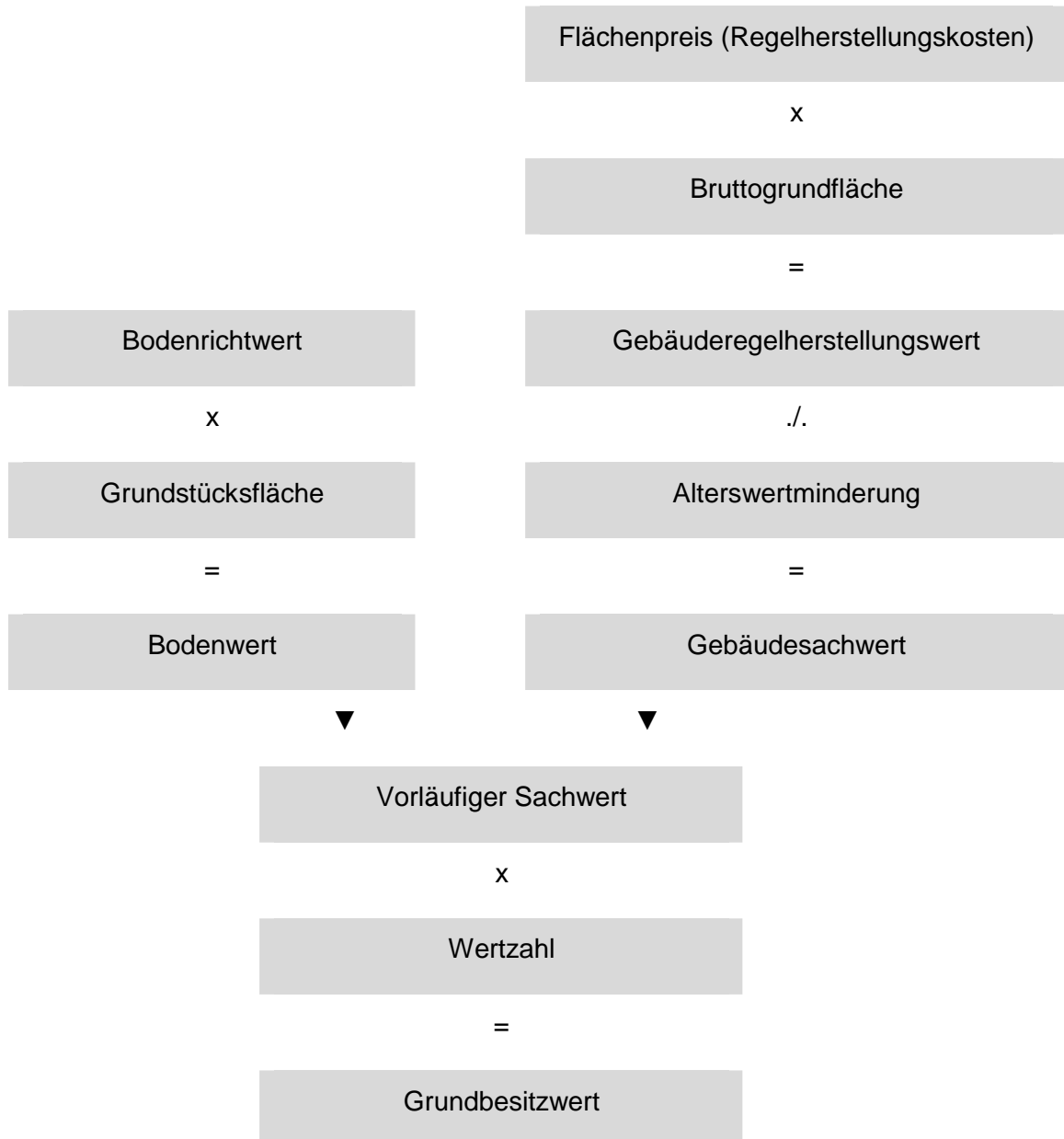
### **Absatz 2**

Die Vorschrift regelt die Ermittlung des Bodenwerts entsprechend dem Wert des unbebauten Grundstücks (§ 179 des Gesetzes).

### **Absatz 3**

Der Bodenwert und der Gebäudesachwert ergeben einen vorläufigen Sachwert, der erheblich vom gemeinen Wert abweichen kann. Wie bei der Verkehrswertermittlung ist deshalb eine Anpassung zur „Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt“ (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV) erforderlich, die hier durch Wertzahlen (§ 9) erfolgt.

## Überblick über das Verfahren (im Regelfall: ohne Außenanlagen und sonstige Anlagen):



### Zu § 8

#### **Absatz 1**

Bei der Verkehrswertermittlung von Gebäuden sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die gewöhnlichen Herstellungskosten (=Normalherstellungskosten, vgl. § 22 Abs. 1 WertV) zugrunde zu legen. Die vorgesehenen Flächenpreise (Regelherstellungskosten, vgl. Anlage 4 zu dieser Verordnung) beruhen auf den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), die Bestandteil der für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken maßgeblichen Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) sind. Für Zwecke der typisierenden steuerlichen Bewertung werden die NHK 2000 nicht unverändert übernommen; vielmehr wurden Gebäudetypen zusammengefasst und anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Baukostenindex zum 1.1.2007 angepasst. Sofern lediglich Raummeterpreise vorlagen, wurden die Werte in Flächenpreise umgerechnet. Die Regelherstellungskosten für Wohnungseigentum wurden aus den Normalherstellungskosten des Geschosswohnungsbaus abgeleitet. Die Baunebenkosten

wurden eingerechnet. Auf eine Regionalisierung der Regelherstellungskosten wurde aus Vereinfachungsgründen verzichtet.

### **Absatz 2**

Der Gebäuderegulierungswert ist wegen des Alters des Gebäudes zu mindern. Die Alterswertminderung bestimmt sich regelmäßig nach dem Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag und einer typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus der Anlage 2 zu dieser Verordnung ergibt und beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern 80 Jahre beträgt. Dabei ist von einer linearen jährlichen Wertminderung auszugehen. In begründeten Ausnahmefällen ist von einem späteren Baujahr (fiktives Baujahr) auszugehen, wenn durchgreifende Instandhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungen durchgeführt wurden, die zu einer wesentlichen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Entsprechend ist ein früheres Baujahr anzunehmen, wenn ein Gebäude nicht mehr den allgemeinen Anforderungen entspricht, wie sie die gesetzlichen Bestimmungen und die gewöhnlichen Verhältnisse auf dem Grundstücks- und Mietmarkt verlangen. Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudesachwert beträgt grundsätzlich noch mindestens 40 Prozent des Gebäuderegulierungswerts. Diese Restwertregelung berücksichtigt, dass auch ein älteres Gebäude, das laufend instand gehalten wird, einen Wert hat. Sie macht in vielen Fällen die Prüfung entbehrlich, ob die restliche Lebensdauer des Gebäudes infolge baulicher Maßnahmen wesentlich verlängert wurde.

### **Zu § 9**

#### **Absatz 1**

In vielen Fällen stehen für Sachwertverfahren bei der Verkehrswertermittlung geeignete Marktanpassungsfaktoren der Gutachterausschüsse zur Verfügung. Diese Faktoren sind hier vorrangig als Wertzahlen anzuwenden.

#### **Absatz 2**

Die in Anlage 5 zu dieser Verordnung geregelten Wertzahlen für Wohngrundstücke werden in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts und dem Bodenpreinsniveau geregelt. Sie sind in Anlehnung an bundesweite Untersuchungen bei den Gutachterausschüssen festgelegt. Die pauschalen Wertzahlen für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke und Teileigentum beruhen auf der Erwägung, dass mit zunehmender Höhe der Grundstücksinvestitionen zur Abbildung des gemeinen Werts ein wachsender Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorgenommen werden muss.

### **Zu § 10**

Die Vorschrift übernimmt für die Bewertung des Erbbaurechts im Wesentlichen die Grundsätze der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006, Tz. 4.3.2).

#### **Absatz 1**

Das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren kommt nur in Betracht, wenn für das Erbbaurecht Kaufpreise für entsprechende Vergleichsgrundstücke vorliegen. Vergleichsgrundstücke sind möglichst

- innerhalb der gleichen Grundstücksart,
- mit annähernd gleich hohen Erbbauzinsen,

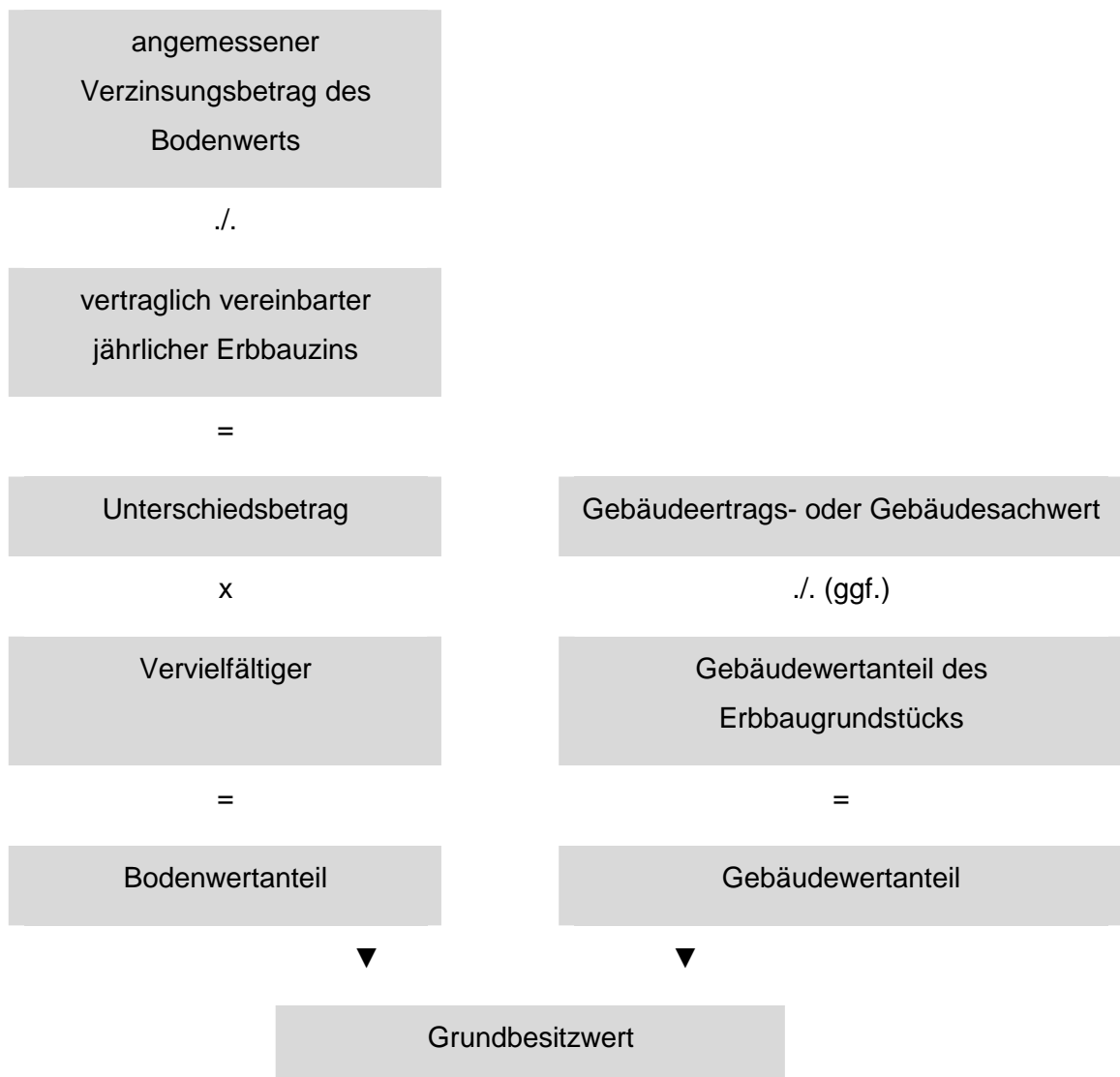
- in Gebieten mit annähernd gleichem Bodenwertniveau,
- mit annähernd gleicher Restlaufzeit
- und annähernd gleichen Möglichkeiten der Anpassung der Erbbauzinsen

zu wählen.

### **Absatz 2**

Der Wertermittlung liegt eine finanzmathematische Methode zugrunde. Aus Vereinfachungsgründen wird auf die Regelung von Marktanpassungsfaktoren verzichtet.

#### **Überblick über das Verfahren:**



### **Absatz 3**

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er in vielen Fällen entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Der Bodenwertanteil kann auch negativ sein, wenn der vereinbarte Erbbauzins höher ist als der bei Neuabschluss zum Bewertungsstichtag übliche Erbbauzins (z.B. infolge stark gefallener Bodenpreise). Die

Zinssätze werden typisierend geregelt, weil bislang ungeklärt ist, inwieweit sich regional übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben (vgl. Tz. 4.3.2.2.1. WertR 2006).

#### **Absatz 4**

Die Vorschrift regelt den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts.

#### **Absatz 5**

Die Regelung folgt den Grundsätzen der Tz. 4.3.2.2.2. WertR 2006. Bei der Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts infolge fehlender Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts wird typisierend unterstellt, dass das Gebäude infolge der Regelungen über die Mindest-Restnutzungsdauer (§ 3 Abs. 3 Satz 5 der Verordnung) und über den Mindest-Gebäudewert im Sachwertverfahren (§ 8 Abs. 2 Satz 4 der Verordnung) in diesem Zeitpunkt noch einen erheblichen Wert hat.

#### **Zu § 11**

Die Vorschrift übernimmt für die Bewertung des Erbbaugrundstücks im Wesentlichen die Grundsätze der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006, Tz. 4.3.3).

#### **Absatz 1**

Das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren kommt nur in Betracht, wenn für das Erbbaugrundstück Kaufpreise für entsprechende Vergleichsgrundstücke vorliegen. Vergleichsgrundstücke sind möglichst

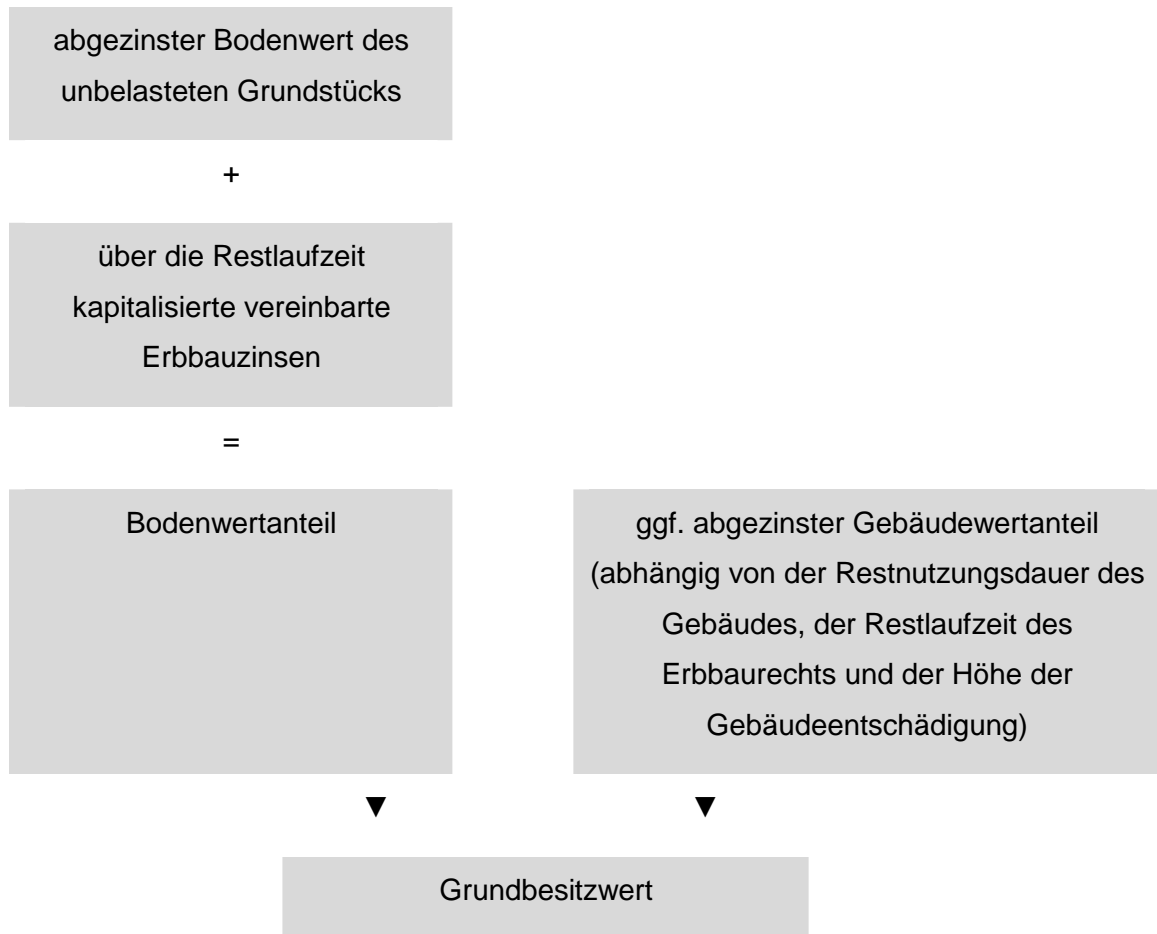
- innerhalb der gleichen Grundstücksart,
- mit annähernd gleich hohen Erbbauzinsen,
- in Gebieten mit annähernd gleichem Bodenwertniveau,
- mit annähernd gleicher Restlaufzeit
- und annähernd gleichen Möglichkeiten der Anpassung der Erbbauzinsen

zu wählen. Ggf. kann der Wert des Erbbaugrundstücks durch Anwendung eines Vergleichsfaktors auf den Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (§ 179 des Gesetzes) ermittelt werden.

#### **Absätze 2 und 3**

Die Regelung folgt im Wesentlichen Tz. 4.3.3.2. WertR 2006 (finanzmathematische Methode). Typisierend werden für die Abzinsung des Bodenwerts die Zinssätze nach § 10 Abs. 4 zugrunde gelegt. Aus Vereinfachungsgründen werden beim Bodenwertanteil nicht die erzielbaren, sondern die zum Bewertungsstichtag vereinbarten Erbbauzinsen angesetzt. Zudem wird auch auf die Regelung eines Marktanpassungsfaktors für diesen Bodenwertanteil verzichtet.



**Überblick über das Verfahren:****Absatz 4**

Die Vorschrift regelt den Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks. Für den Gebäudewertanteil ist der Gebäudeertragswert (§ 3) oder der Gebäudesachwert (§ 8) auf den Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts zu ermitteln; der dem Eigentümer entschädigungslos zufallende Wert oder Wertanteil ist auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen.

**Zu § 12**

Ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden liegt vor, wenn ein anderer als der Eigentümer des Grund und Bodens darauf ein Gebäude errichtet hat und ihm das Gebäude zuzurechnen ist. Das ist der Fall, wenn es Scheinbestandteil des Grund und Bodens ist (§ 95 BGB) oder dem Nutzungsberechtigten für den Fall der Nutzungsbeendigung gegenüber dem Eigentümer des Grund und Bodens ein Anspruch auf Ersatz des Verkehrswerts des Gebäudes zusteht. Ein solcher Anspruch kann sich aus einer vertraglichen Vereinbarung oder dem Gesetz ergeben. Es handelt sich hier um eine stark typisierende Regelung, für die nicht auf Vorschriften der Verkehrswertermittlung zurückgegriffen werden kann. Angesichts der unterschiedlichen Fallgestaltungen ist nicht auszuschließen, dass der nach dieser Vorschrift ermittelte Wert den gemeinen Wert übersteigt. Dem Steuerpflichtigen steht insoweit der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 187 des Gesetzes offen.

**Absatz 1**

Maßgeblich für die Regelung ist die Sicht eines möglichen Erwerbers des Gebäudes. Er würde für das Objekt bei einer „groben“ Kalkulation nur den aktuellen Gebäudeertragswert

oder Gebäudesachwert ansetzen. Die Verpflichtung zur Zahlung des Nutzungsentgelts für den Grund und Boden wird nicht berücksichtigt, weil dieser bei einer typisierenden Betrachtung in wirtschaftlich gleicher Höhe ein Nutzungsvorteil gegenübersteht.

### **Absatz 2**

Maßgeblich für die Regelung ist die Sicht eines möglichen Erwerbers des Grund und Bodens. Er würde für das Objekt bei einer „grogen“ Kalkulation nur den auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Bodenwert zuzüglich der kapitalisierten Nutzungsentgelte zahlen.

### **Zu § 13**

#### **Absatz 1**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

#### **Absatz 2**

Die Vorschrift regelt den Anwendungszeitraum der Verordnung.

#### **Absatz 3**

Die Vorschrift regelt das Außerkrafttreten der Verordnung, um eine zeitnahe Überprüfung der tatsächlichen Verhältnisse zu gewährleisten.