

## Anweisungen

**Bewertungskartei der Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, Köln, Münster (Bew-Kartei NW) für die auf den 1. Januar 1964 durchzuführende Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes**

**1. Sachlicher Inhalt**

Es ist beabsichtigt, mit der vorliegenden Bew-Kartei ein übersichtliches Nachschlagewerk über die Verwaltungsanweisungen zur Grundbesitzbewertung ab Hauptfeststellung 1964 und dazu ergehende BFH-Rechtsprechung für den Bereich der Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, Köln und Münster zu erstellen.

Die Bewertungskartei wird das neue Bewertungsrecht ab Hauptfeststellung 1964 aufnehmen, und zwar

- a) die Verwaltungsanweisungen (auf weißem Papier) und
- b) die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs in Leitsätzen (auf rosafarbigem Papier)

zu den einzelnen Paragraphen des BewG 1965, die sich mit allgemeinen Bewertungsfragen und mit der Einheitsbewertung des Grundbesitzes befassen (§§ 2, 3, 9, 19 bis 94, 97 und 99); ferner sollen die Anweisungen und die Rechtsprechung zur Bodenschätzung, zu den Kaufpreissammlungen sowie wichtige Erlasse und Verfügungen, die die Organisation der Einheitsbewertung des Grundbesitzes betreffen, aufgenommen werden.

Bei Anweisungen, die auf Erlassen beruhen, werden unter der Überschrift (Betreff) jeweils Datum und Aktenzeichen des Erlasses und ggf. auch die Fundstelle im Bundessteuerblatt angegeben. Bei den übrigen Anweisungen (Rundverfügungen der Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, Köln und Münster) werden ebenfalls Datum und Aktenzeichen angegeben. Sind zu einer Sache Rundverfügungen mehrerer Oberfinanzdirektionen ergangen, werden diese Anweisungen nur bei bedeutsamen Abweichungen einzeln im Wortlaut abgedruckt. Andernfalls wird nur ein Wortlaut in die Kartei übernommen und der näheren Bezeichnung der Rundverfügungen (Datum und Aktenzeichen) folgender Hinweis vorangestellt:

„Gleichlautend“ oder  
 „Im wesentlichen gleichlautend“  
 (in der Regel nur Abweichungen redaktioneller Art) oder  
 „Vgl.“

(wesentlichere Abweichungen, die jedoch nicht bedeutsam sind, so daß die Anweisungen nicht einzeln im Wortlaut abgedruckt werden müssen.)

## 2. Ordnungsmerkmale

### a) Leitkarten

Aus Zweckmäßigkeitsgründen wurde darauf verzichtet, jedem Paragraphen des BewG eine Leitkarte voranzustellen. Die Bew-Kartei erhält daher nur folgende Leitkarten:

1. Einleitung,
2. Allgemeines zur Einheitsbewertung (§§ 2, 3, 9, 19 bis 32 BewG 1965),
3. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 33—67 BewG 1965),
4. Grundvermögen (§§ 68 bis 94 BewG 1965),
5. Betriebsgrundstücke (§§ 97 und 99 BewG 1965),
6. Verschiedenes,
7. ausgesonderte Karteiblätter.

### b) Leitblätter

Soweit es zur Übersichtlichkeit erforderlich ist, wird den einzelnen Paragraphen ein besonderes Leitblatt (Papierstärke wie Karteiblatt) mit einer der Systematik der gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden sachlichen Unterteilung (ggf. auch nach den Abschnitten der BewRGr) vorgeheftet. In diesen Fällen ist die laufende Numerierung der Karteiblätter nach der in dem Leitblatt angegebenen Unterteilung bestimmt worden.

### c) Karteiblätter

Die Paragraphen des BewG 1965, auf die sich die Anweisungen und die Leitsätze der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs beziehen, werden auf jeder Vorderseite eines Karteiblatts oben rechts angegeben. Unter der Paragraphenbezeichnung wird in Klammern auch die Aktenplannummer eingesetzt. Darunter ist die fortlaufend zu vergebende Nummer der Anweisungen ersichtlich. Bei Anweisungen, die zur Bekanntgabe nicht geeignet sind, wird dieser laufenden Nummer zusätzlich die Bezeichnung „NfD“ vorangestellt.

Die Karteiblätter werden nach Paragraphen und innerhalb der einzelnen Paragraphen nach der im Leitblatt angegebenen Unterteilung und nach der oben rechts angegebenen laufenden Nummer, jeweils mit „1“ beginnend, abgeheftet. Innerhalb der einzelnen Paragraphen (ggf. der Unterteilung nach Leitblatt) werden im Anschluß an die zur Bekanntgabe geeigneten Anweisungen solche Anweisungen abgeheftet, die nicht zur allgemeinen Bekanntgabe geeignet sind. Die laufende Numerierung der Karteiblätter für diese Anweisungen wird wiederum jeweils mit „1“ beginnen, jedoch mit dem bereits erwähnten Zusatz „NfD“ (demnach NfD 1, NfD 2 usw.). Innerhalb der einzelnen Paragraphen werden hinter den weißen Karteiblättern die rosafarbigten Karteiblätter abgeheftet.



## Anweisungen

Unter jedem Paragraphen werden somit einzuordnen sein:

- a) ggf. ein Leitblatt,
- b) die Anweisungen, die zur Bekanntgabe geeignet sind,
- c) die Anweisungen, die zur Bekanntgabe nicht geeignet sind,
- d) die Leitsätze der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs.

Zur Überprüfung, ob die Kartei vollständig ist, erhält jedes Karteiblatt unten links eine mit „1“ beginnende (bei Anweisungen, die zur Bekanntgabe nicht geeignet sind, eine mit „NfD 1“ beginnende) fortlaufende Kontrollzahl. Auf Kontrollblättern, die der ersten Lieferung beiliegen und später, im Bedarfsfall ergänzt werden, (weiß bei Verwaltungsanweisungen, rosa bei BFH-Rechtsprechung), sollen die entsprechenden Kontrollzahlen gelieferter Karteiblätter gestrichen werden.

## d) Inhaltsverzeichnisse

Es ist vorgesehen, bei mehr als 12 Anweisungen zu einem Paragraphen, ggf. bei jedem im Leitblatt (siehe vorstehenden Buchstaben b) in der sachlichen Unterteilung angegebenen Teilgebiet, zur besseren Übersicht jeweils ein Inhaltsverzeichnis voranzustellen.

## 3. Zitierweise

Die Bew-Kartei ist wie folgt zu zitieren:

- Bew-Kartei NW, zu § ..... A\*) Nr. ....  
 Bew-Kartei NW, zu § ..... A\*) Nr. NfD .....  
 Bew-Kartei NW, zu § ..... R\*) Nr. ....

## 4. Einordnung

Dieses Karteiblatt „Einleitung“ sowie die beiden Kontrollblätter für Anweisungen und Rechtsprechung sind in dieser Reihenfolge hinter der Leitkarte „Einleitung“ abzuheften. Anweisungen zur Bodenschätzung, zu den Kaufpreissammlungen und zu wichtigen organisatorischen Fragen sollen hinter der Leitkarte 6 abgeheftet werden. Ausgesonderte Karteiblätter werden, sofern eine Aufbewahrung zweckmäßig erscheint oder erforderlich ist, nach der laufenden Paragraphenfolge hinter der Leitkarte 7 abgelegt.

Die Bew-Kartei NW kann, soweit ihr Inhalt zur Bekanntgabe geeignet ist, beim Verlag Neue Wirtschafts-Briefe, Herne, Friedrichstraße 16—22, käuflich erworben werden.

Oberfinanzdirektionen  
Düsseldorf, Köln, Münster

\*) A = Anweisung und R = Rechtsprechung

## **Anweisungen**

### **Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit und maßgebende Grundstücksart beim Wohnungseigentum (Teileigentum)**

(Erl. FinMin NW vom 20. Oktober 1981 – S 3216 – 4 – V. A 4).

Hinweis auf 8 und 10 zu § 93 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen  
Bundesbahn:**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 30. Januar 1990 – S 3015 – 3 – St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 10. April 1989 – S 3015 – 7 – St 211

RdVfg. OFD Münster vom 1. Februar 1989 – S 3015 – 1 – St 21-33

Hinweis auf NfD E 3 zu Verschiedenes!

**Rechtsprechung**

Altes Recht

**1. Behandlung von Reihenhäusern als Einfamilienhäuser**

Reiheneinfamilienhäuser bilden jedes für sich eine selbständige wirtschaftliche Einheit, wenn sie nach ihrer baulichen Gestaltung und Einrichtung unabhängig voneinander veräußert werden können. Das gilt auch dann, wenn diese Häuser nach einem einheitlichen Finanzierungsplan mit öffentlichen Mitteln errichtet wurden und für eine bestimmte Zeit nur an öffentlich Bedienstete vermietet werden dürfen.

BFH vom 2. Oktober 1970 III R. 163/66

(BStBl 1970 III S. 822)

**2. Rügeverlust bei Nichtbeanstandung als Verfahrensmangel in der nächsten mündlichen Verhandlung; Zugehörigkeit von größeren unbebauten Flächen zur wirtschaftlichen Einheit eines Zweifamilienhausgrundstücks**

1. Die Rüge der mangelnden Sachaufklärung ist nach § 295 ZPO i. V. m. § 155 FGO unzulässig, wenn sie darauf gestützt wird, das FG sei von falschen tatsächlichen Feststellungen ausgegangen, diese Feststellungen aber Gegenstand der mündlichen Verhandlung vor dem FG gewesen und dabei von der Partei, welche die Rüge erhebt, als richtig anerkannt worden sind.
2. Zugehörigkeit von größeren unbebauten Flächen zur wirtschaftlichen Einheit eines Zweifamilienhausgrundstücks.

BFH vom 4. Oktober 1974 III R 127/73

(BStBl 1975 II S. 302)

**3. Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens; Streitwert bei Antrag auf Aufhebung der Einheitswertfeststellung**

1. Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz, der zu einem Hof i. S. der HöfeO gehört, braucht nicht notwendig eine einzige wirtschaftliche Einheit i. S. des Bewertungsrechts zu bilden.
2. Die Hofstellè eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist nicht mehr dazu bestimmt, diesem Betrieb dauernd zu dienen, wenn die Ländereien langfristig verpachtet sind.
3. Gebäude in räumlichem Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gehören nicht, deshalb zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, weil

sie baulich als typisches landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude gestaltet sind.

4. Wirtschaftsgüter, die unterschiedlichen Vermögensarten angehören, können nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden.
5. Wird die Aufhebung von Einheitswertfeststellungen beantragt mit der Behauptung, die bewerteten Grundflächen seien Teil einer größeren wirtschaftlichen Einheit, so bemißt sich der Streitwert nach der vollen Höhe der angefochtenen Wertfeststellungen.

BFH vom 12. Dezember 1975 III R 51/74  
(BStBl 1976 II S. 281)

**4. Grundstücksteilflächen mit fremden Gebäuden bilden besondere wirtschaftliche Einheiten**

Wird von einem größeren Grundstück nur eine Teilfläche verpachtet und errichtet der Pächter auf dieser Fläche ein Gebäude (Gebäude auf fremdem Grund und Boden), so ist die Teilfläche aus dem größeren Grundstück herauszulösen und als besondere wirtschaftliche Einheit zu bewerten.

BFH vom 6. Oktober 1978 III R 23/75  
(BStBl 1979 II S. 37)

**5. Ob ein Reiterhof als Einheit zu betrachten und insgesamt als Gewerbebetrieb oder als landwirtschaftlicher Betrieb zu beurteilen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles**

BFH vom 16. November 1978 IV R 191/74 zu GewStG § 2 Abs. 1; GewStDV § 1; EStG § 13 Abs. 1 Nr. 1, § 18 Abs. 1 Nr. 1  
(BStBl 1979 II S. 246)

Hinweis auf Rechtsprechung A 1 zu § 34 BewG.

**Rechtsprechung****1. Eine an ein Einfamilienhaus angrenzende unbebaute Fläche kann eine selbständige wirtschaftliche Einheit sein**

Eine an ein Einfamilienhaus angrenzende unbebaute Fläche kann auch bei sog. offener Bauweise eine selbständige wirtschaftliche Einheit bilden.

BFH vom 16. Februar 1979 III R 67/76 (BStBl 1979 II S. 279)

**2. Verpachtung eines Grundstücks durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GdBR) an eine GmbH, die von den Gesellschaftern der GdBR beherrscht wird, als gewerbliche Tätigkeit; zur Unternehmenseinheit zwischen zwei GdBR, deren Gesellschafter identisch sind**

1. Verpachtet eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GdBR) ein innerstädtisches Grundstück an eine GmbH, die von den Gesellschaftern der GdBR beherrscht wird und die auf dem Grundstück ein Warenhaus betreibt, so ist die Verpachtung der GdBR auf Grund unechter Betriebsaufspaltung als gewerbliche Tätigkeit anzusehen.

2. Ungeachtet der grundsätzlichen Bedenken gegen eine gewerbsteuerliche Unternehmenseinheit zwischen Personengesellschaften (vgl. Urteil vom 2. November 1977 I R 143/75, BFHE 123, 513, BStBl II 1978, 74) kann eine solche Einheit zwischen zwei GdBR, deren Gesellschafter identisch sind, nicht allein deshalb angenommen werden, weil die beiden GdBR ihren Grundbesitz an verschiedene Unternehmen desselben Organkreises verpachtet haben, der von den Gesellschaftern der GdBR beherrscht wird.

BFH vom 24. Nov. 1978 III R 121/76 (BStBl 1979 II S. 366)

**3. Kleingartenflächen, auf denen fremde „Wohngebäude“ errichtet wurden, sind Grundvermögen**

1. Hat ein Pächter (Unterpächter) auf der von ihm gepachteten Parzelle eines Kleingartengebiets ein Wohngebäude errichtet, so ist diese mit einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 94 BewG) bebaut Fläche als Grundvermögen zu bewerten und dem Eigentümer (= Verpächter) des Grund und Bodens zuzurechnen.

2. Die Größe der als Grundvermögen zu bewertenden Fläche hängt von den Verhältnissen des einzelnen Falles ab; sie kann auch die ganze Parzelle umfassen.

Fehlen äußerlich erkennbare Abgrenzungsmerkmale, so kann das Fünffache der überbauten Fläche ein geeigneter Abgrenzungsmaßstab sein.

BFH vom 19. Januar 1979 III R 42/77 (BStBl 1979 II S. 398)

## Altes Recht

**4. Voraussetzungen, unter denen ein dem Gesellschafter gehörendes Grundstück als wirtschaftliches Eigentum der KG anzusehen ist**

1. Ein dem Gesellschafter einer KG gehörendes Grundstück wird nicht allein dadurch wirtschaftliches Eigentum der KG, daß sie es für ihr Unternehmen nutzt, Betriebsgebäude darauf errichtet und die Lasten dafür trägt.
2. Solange keine eindeutigen Vereinbarungen vorliegen, nach denen der Gesellschafter als bürgerlich-rechtlicher Eigentümer in seiner Verfügungsmacht über die Gebäude beschränkt ist, können auch die Gebäude nicht als selbständige wirtschaftliche Einheit (Gebäude auf fremdem Grund und Boden) der KG als wirtschaftlicher Eigentümerin zugerechnet werden.

BFH vom 21. Dezember 1978 III R. 20/77 (BStBl 1979 II S. 466)

**5. Nebeneinanderliegende Eigentumswohnungen können eine wirtschaftliche Einheit bilden**

Zwei nebeneinanderliegende Eigentumswohnungen, die zu einer Wohnung umgestaltet worden sind und als eine Wohnung genutzt werden, bilden eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens, wenn sie nach den Verhältnissen am Stichtag nicht ohne größere bauliche Veränderungen voneinander getrennt und veräußert werden können.

BFH vom 23. Februar 1979 III R 73/77 (BStBl 1979 II S. 547)

**6. Zur Ermittlung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens i. S. des § 141 Abs. 1 Nr. 3 AO 1977 (Buchführungspflichtgrenze)**

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, das gemäß § 141 Abs. 1 Nr. 3 AO 1977 zur Buchführung verpflichtet, wenn es für den einzelnen Betrieb 100 000 DM übersteigt, gehört bei einem Land- und Forstwirt, der neben eigenen Grundstücken auch Pachtgrundstücke bewirtschaftet oder einen ganzen Betrieb gepachtet hat, nur das eigene land- und forstwirtschaftliche Vermögen, das ihm nach dem Bewertungsgesetz zuzurechnen ist, nicht das von ihm bewirtschaftete Vermögen des Verpächters.

BFH vom 6. Dezember 1979 IV R. 32/79 (BStBl 1980 II S. 423)



**Rechtsprechung****1. Eigengrundstücke und Erbbaurecht am Nachbargrundstück zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten. Abschläge für Großobjekte und für Gebäude mit übergroßen Stücken sind aber auf das ganze Gebäude zu beziehen**

1. Ein Grundstück und das an einem Nachbargrundstück bestehende Erbbaurecht sind zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten, auch wenn Grundstück und Erbbaurecht demselben Steuerpflichtigen gehören.
2. Werden beide Grundstücke mit einer einheitlichen Lagerhalle bebaut, so ist bei Abschlägen für Großobjekte und wegen übergroßer bebauter Fläche auf die Halle als Ganzes und nicht auf die gegenständliche Begrenzung der wirtschaftlichen Einheiten abzustellen.

BFH vom 22. April 1982 III R 101/78  
(BStBl 1982 II S. 580)

**2. Zurechnung land- und forstwirtschaftlich genutzter Bau-  
landflächen zum Grundvermögen**

Zu den Voraussetzungen, unter denen ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück gemäß § 69 BewG als Grundvermögen bewertet werden kann.

BFH vom 21. Mai 1982 III R 127/80  
(BStBl 1982 II S. 582)

**3. Wirtschaftliche Einheit bei zwei bebauten Grundstücken,  
von denen das eine gewerblichen und das andere privaten  
Zwecken dient**

Zwei aneinandergrenzende bebaute Grundstücke, von denen das eine gewerblichen und das andere privaten Zwecken dient, bilden dann eine wirtschaftliche Einheit, wenn sie in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet liegen, das auf dem privat genutzten Grundstück errichtete Wohnhaus nur als Wohnung des Betriebsinhabers genutzt werden kann und die Grundstücke aus baurechtlichen Gründen nur gemeinsam veräußert werden dürfen.

BFH vom 25. Februar 1983 III R 81/82  
(BStBl 1983 II S. 552)

**4. Befinden sich auf einem Grundstück sowohl das Wohnge-  
bäude des Betriebsinhabers als auch das Betriebsgebäude,  
so kann eine wirtschaftliche Einheit vorliegen**

Befinden sich auf einem Grundstück sowohl das Wohngebäude des Betriebsinhabers als auch das Betriebsgebäude und gehören die beiden Grundstücksteile wirtschaftlich zu-

sammen, so liegt eine wirtschaftliche Einheit auch dann vor, wenn die Grundstücksteile nach dem Willen der Eigentümer nicht einem gemeinsamen Zweck dienen.

BFH vom 15. Juni 1983 III R 40/82

(BStBl 1983 II S. 752)

**5. Das Wohnhaus einer Großbaumschule, das dem Inhaber und seinen Familienangehörigen zu Wohnzwecken dient, ist dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen**

Zur Frage der Zuordnung eines Wohngebäudes zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

BFH vom 25. November 1983 III R 73/80

(BStBl 1984 II S. 292)

**6. Stellplätze in Doppelstockgaragen als selbständige wirtschaftliche Einheit i. S. des Bewertungsgesetzes; Einbeziehung in die wirtschaftliche Einheit „Wohnungseigentum“**

1. Wirtschaftliches Eigentum kann auch an einem einzelnen Stellplatz einer einer Gemeinschaft gehörenden Doppelstockgarage bestehen, für die Teileigentum nach dem WEG begründet ist.

2. Dieser Stellplatz kann zusammen mit einem Wohnungseigentum zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sein.

BFH vom 30. November 1984 III R 121/83

(BStBl 1985 II S. 451)

**7. Keine Grundsteuerbefreiung für Grundbesitz, der zum Sportfischen genutzt wird**

Grundbesitz, den ein eingetragener Verein seinen Mitgliedern zum sog. Sportfischen zur Verfügung stellt, ist nicht von der Grundsteuer befreit.

BFH vom 31. Juli 1985 II R 236/81

(BStBl 1985 II S. 632)

## Rechtsprechung

- 1. **Zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit, wenn ein Miteigentumsanteil mit mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden ist**

Sind in einem Gebäude mehrere abgeschlossene Raumeinheiten (Wohnungen) zu nur einer Sondereigentums-einheit zusammengefaßt, so bilden sie dann keine wirtschaftliche Einheit, wenn sich zwischen den mehreren Raumeinheiten andere Sondereigentums-einheiten befinden.

BFH vom 1. April 1987 II R 251/84  
(BStBl 1987 II S. 838)

2. **Zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit, wenn ein Miteigentumsanteil mit mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden ist**

Ist ein Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit verbunden, so bildet das Wohnungseigentum insgesamt ein Grundstück i. S. des BewG (eine wirtschaftliche Einheit), wenn die Raumeinheiten entweder unmittelbar neben- oder unmittelbar untereinander angeordnet sind.

BFH vom 1. April 1987 II R 79/86  
(BStBl 1987 II S. 840)

3. **Zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit, wenn mehrere Wohnungseigentumsrechte auf einem gemeinsamen Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch) zusammengeschrieben sind**

Nach § 93 Abs. 1 Satz 1 BewG bildet jedes rechtlich selbständige Wohnungseigentum eine wirtschaftliche Einheit. Die Führung mehrerer rechtlich selbständiger Wohnungseigentumsrechte auf einem gemeinsamen Wohnungsgrundbuch und/oder das tatsächliche Aneinandergrenzen (Übereinanderliegen) der Wohnungen führt nicht dazu, daß diese Wohnungseigentumsrechte eine wirtschaftliche Einheit bilden (Abgrenzung zum Urteil vom 1. April 1987 II R 79/86 BFHE 150, 274, BStBl II 1987, 840).

BFH vom 1. August 1990 II R 46/88  
(BStBl 1990 II S. 1016)

**4. Die Grundfläche und der Umgriff von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden bilden stets eine selbständige wirtschaftliche Einheit**

Der Teil eines Grundstücks, der Grundfläche und Umgriff von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist, bildet auch dann eine selbständige wirtschaftliche Einheit, wenn sowohl er wie der übrige Teil derselben Grundstücksart zuzurechnen ist.

BFH vom 2. August 1989 II R 219/85  
(BStBl 1989 II S. 826)

**5. Einbeziehung des Wohngebäudes in den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, auch wenn die Zugehörigkeit zum Betrieb äußerlich nicht erkennbar ist**

Bei einem viehlos wirtschaftenden Ackerbaubetrieb mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 7,75 ha ist das dem Betriebsinhaber und seiner Familie zu Wohnzwecken dienende Wohngebäude (Gebäudeteil) regelmäßig auch dann in die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs einzubeziehen, wenn es sich um einen Neubau handelt, der nach seiner baulichen Gestaltung die Zugehörigkeit zum landwirtschaftlichen Betrieb äußerlich nicht erkennen läßt. Dies gilt auch, wenn der Betriebsinhaber neben seiner Tätigkeit als Landwirt noch einen anderen Beruf ausübt.

BFH vom 28. März 1990 II R 125/87  
(BStBl 1990 II S. 727)

**6. Zur Einbeziehung von Wohngebäuden in den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, deren Lage und Gestaltung keine Zugehörigkeit zum Betrieb erkennen läßt**

Das einem Land- und Forstwirt und seiner Familie zu Wohnzwecken dienende Wohngebäude ist regelmäßig auch dann in die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs einzubeziehen, wenn das Gebäude am Ortsrand in einem reinen Wohngebiet (Neubaugebiet) liegt und äußerlich weder nach seiner Gestaltung noch nach seiner Lage eine Zugehörigkeit zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erkennen läßt.

BFH vom 9. Mai 1990 II R 19/88  
(BStBl 1990 II S. 729)

**Rechtsprechung****1. Mehrere wirtschaftliche Einheiten beim Wohnungseigentum, wenn sich die zu ihm gehörenden Wohnungen nur an einer Kante berühren**

Gehören zu einem Wohnungseigentum zwei Wohnungen in demselben Haus, bei denen die eine nicht an die andere, sondern an die unter dieser gelegene Wohnung angrenzt – die zwei zu dem Wohnungseigentum gehörenden Wohnungen sich also nur an einer Kante berühren –, so liegen zwei jeweils als Einfamilienhaus zu bewertenden wirtschaftliche Einheiten vor.

BFH vom 24. Oktober 1990 II R 82/88  
(BStBl 1991 II S. 503)

**2. Wirtschaftliche Einheit bei Stückländereien**

1. Grundsätzlich ist es möglich, mehrere Stückländereien desselben Eigentümers zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, und zwingend unabhängig davon, ob diese an eine oder mehrere Personen verpachtet sind. Dies bedeutet aber nicht, daß in besonders gelagerten Fällen unter Beachtung der Vorschrift des § 2 Abs. 1 BewG nicht auch mehrere wirtschaftliche Einheiten vorliegen können.

2. Auch aus § 34 Abs. 7 BewG ergibt sich nicht, daß Stückländereien in der Hand eines Eigentümers stets nur eine wirtschaftliche Einheit bilden können.

BFH vom 3. März 1993 II R 32/89  
(BFH NV 10/93 S. 584)

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke; Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten bei Gebäuden des Pächters auf gepachteten Fabrikgrundstücken**

(Erl. des FM NRW vom 25. Okt. 1982 — S 3217 — 8 V A 4)

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden in den Fällen, in denen der Pächter eines Werkgeländes mit aufstehenden Gebäuden des Verpächters zusätzlich Gebäude errichtet hat, die in seinem — des Pächters — wirtschaftlichen Eigentum stehen, gilt für die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten folgendes:

1. Nach § 94 Abs. 1 Satz 3 BewG gilt der Grund und Boden, auf dem ein fremdes Gebäude steht, als bebautes Grundstück der Grundstücksart, zu der das fremde Gebäude gehört. Diese Vorschrift grenzt damit gleichzeitig die wirtschaftliche Einheit für dieses Grundstück ab. Der Grund und Boden ist, soweit er in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem darauf errichteten Gebäude steht, eine selbständige wirtschaftliche Einheit. Diese selbständige wirtschaftliche Einheit ist aus dem größeren Stammgrundstück herauszulösen (BFH-Urteil vom 6. 10. 1978 III R 23/75, BStBl 1979 II Seite 37).
2. Es bestehen keine Bedenken, mehrere vom Pächter auf dem Pachtgelände errichtete, räumlich getrennt liegende Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen. Das setzt allerdings voraus, daß die Gebäude zu derselben Grundstücksart gehören. Unter dieser Voraussetzung können auch die dazu gehörenden Grundstücksflächen des Verpächters zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
Steuerliche Zurechnung der Gartenlauben**

(Erl. des FM NRW vom 23. Juli 1984 - S 3100-1 + V A 4)

Hinweis auf 12 zu § 94 BBwG.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen  
Bundesbahn:**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs**

(Erl. des FM NRW vom 28. Juli 1986 — S 3015 — 2 — V A 4)

Hinweis auf E 10. zu Verschiedenes.



## Anweisungen

### Berücksichtigung dinglicher Beschränkungen des Grundstückseigentums bei der Ermittlung des Grundstückswerts

(Erl. FinMin NW vom 20. Juli 1970 — S 3101 — 2 — VC 1)

Bei der Ermittlung des Grundstückswerts nach neuem Bewertungsrecht bitte ich, folgendes zu beachten:

#### 1. Grunddienstbarkeit

Bei einer Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) stehen sich das dienende Grundstück und das herrschende Grundstück gegenüber. Die Grunddienstbarkeit ist Belastung des dienenden Grundstücks und Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB). Sie ist deshalb bei der Bewertung beider Grundstücke zu berücksichtigen.

##### a) Bewertung des belasteten Grundstücks

Die Belastung eines Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit mindert im allgemeinen dessen Wert. Eine Ermäßigung des Grundstückswerts kommt allerdings nur dann in Betracht, wenn die Belastung des Grundstücks mit der Grunddienstbarkeit seine Nutzung wesentlich beschränkt. Das Ausmaß der Ermäßigung bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Es richtet sich danach, welche Bedeutung der Belastung bei einer Veräußerung des dienenden Grundstücks beigemessen werden würde.

Bei der Bewertung von unbauten Grundstücken ist die Belastung mit einer Grunddienstbarkeit bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen (Abschnitt 10, Abs. 4 Satz 1 BewR Gr). In den Fällen der Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren kommt ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG nur insoweit in Betracht, als die Wertminderung infolge der Belastung nicht bereits in der Höhe der Jahresrohmiete berücksichtigt ist. Die Ermäßigung des Grundstückswerts unterliegt hier keiner Begrenzung (§ 82 Abs. 3 BewG 1965). In den Fällen der Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren wirkt sich eine Wertminderung im allgemeinen im Bodenwert aus (Abschn. 35 Abs. 2 BewR Gr).

##### b) Bewertung des herrschenden Grundstücks

Die Belastung eines Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit führt für das herrschende Grundstück nur dann zu einer Werterhöhung, wenn die Belastung „für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten Vorteil bietet“ (§ 1019 BGB), der den Verkehrswert des herrschenden Grundstücks beeinflusst (§ 9 Abs. 2 BewG 1965). Das Ausmaß der Werterhöhung richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles. Im allgemeinen ist der Wert des herrschenden

Grundstücks um den Betrag zu erhöhen, um den der Wert des dienenden Grundstücks gemindert ist (vgl. Abschn. 10 Abs. 4 Satz 3 BewR Cr).

In den Fällen der Bewertung von unbebauten Grundstücken wirkt sich eine Werterhöhung für das herrschende Grundstück im Bodenwert aus. In den Fällen der Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren wirkt sich eine Werterhöhung bereits in der Höhe der Jahresrohmiete aus. Eine Erhöhung des Grundstückswerts nach § 82 Abs. 2 BewG 1965 ist dagegen ausgeschlossen. Bei der Bewertung eines bebauten Grundstücks im Sachwertverfahren wirkt sich eine Werterhöhung im allgemeinen im Bodenwert aus.

## 2. Dingliches Vorkaufsrecht

Das dingliche Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB) gehört nicht zu den Umständen, die den gemeinen Wert eines Grundstücks beeinflussen (RFH-Urteil vom 8. Oktober 1926, StW 1926 Sp. 2005, 2088). Es bleibt deshalb bei der Bewertung des Grundstücks außer Betracht.

## 3. Reallast

Die Reallast ist nach § 1105 BGB die Belastung eines Grundstücks mit dem Inhalt, daß aus dem Grundstück an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen zu entrichten sind. Nach herrschender Auffassung verleiht sie kein unmittelbares Nutzungsrecht (vgl. Staudinger, 11. Auflage, Anm. I 2 zu § 1105 BGB). Das Grundstück haftet nur für die Entrichtung der Leistungen durch den Eigentümer. Bei dieser Betrachtungsweise nähert sich die Reallast den Grundpfandrechten, insbesondere der Rentenschuld. Sie gehört daher wie diese zu den Verwertungsrechten. Da bei der Grundstücksbewertung nur solche Beschränkungen zu berücksichtigen sind, die nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit des Grundstücks zusammenhängen, werden die Reallasten im allgemeinen nicht zu einer Wertminderung führen.

## 4. Überbau

Nach § 912 Abs. 2 BGB ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks für die Duldung des Überbaus durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Zahlung der Rente soll den Verlust der Nutzung des überbauten Teils des Grundstücks ausgleichen. Für die Höhe der Überbaurente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend (§ 912 Abs. 2 Satz 2 BGB).

**Anweisungen****a) Bewertung des überbauten Grundstücks**

Das Rentenrecht ist Bestandteil des überbauten Grundstücks (§ 96 BGB). Es ist deshalb bei der Bewertung des Grundstücks zu berücksichtigen (§ 68 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965). Im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung dürfte der Wert der Überbaurente im allgemeinen dem Verlust der Nutzung des überbauten Teils des belasteten Grundstücks entsprechen. Eine sich aus dem Nutzungsverlust ergebende Wertminderung wird demnach in diesem Zeitpunkt durch den Wert der Überbaurente im allgemeinen ausgeglichen. Der vollständige Ausgleich einer Wertminderung tritt jedoch dann nicht mehr ein, wenn der Wert des überbauten Grundstücks steigt. Ebenso fehlt ein Ausgleich im Fall der einmaligen Zahlung oder der Ablösung der Rente oder im Fall des Verzichts auf die Rente.

Bei der Bewertung des überbauten Grundstücks wird eine Wertminderung nur insoweit berücksichtigt, als sie nicht durch den Wert der Überbaurente ausgeglichen ist. Der Wert der Überbaurente ist in Anlehnung an die Regelung in Abschn. 32 Abs. 5 Satz 7 BewR Gr mit dem Neunfachen des Jahresbetrags anzusetzen.

Bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken ist zunächst der Bodenwert für die nicht vom Überbau bedeckte Fläche zu ermitteln. Diesem Wert ist dann der Wert der Überbaurente hinzuzurechnen. In den Fällen der Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren kommt eine Wertminderung nach § 82 Abs. 1 BewG 1965 nur insoweit in Betracht, als sie nicht bereits in der Höhe der Jahresrohmiete berücksichtigt ist. Bei der Berechnung des Zuschlags nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG 1965 ist die vom Überbau bedeckte Fläche als unbebaute Fläche anzusehen. Bei der Bewertung eines bebauten Grundstücks im Sachwertverfahren wirkt sich eine Wertminderung im Bodenwert aus. Dieser ist wie bei einem unbebauten Grundstück zu ermitteln.

**b) Bewertung des Grundstücks, von dem aus überbaut worden ist**

Der Überbau gehört zur wirtschaftlichen Einheit des Grundstücks, von dem aus überbaut worden ist.

In den Fällen der Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren wirkt sich der Wert des Überbaus im allgemeinen in einer höheren Jahresrohmiete aus. Eine Werterhöhung nach § 82 Abs. 2 BewG 1965 ist ausgeschlossen. Die Verpflichtung zur Zahlung der Überbaurente ist als Reallast (§ 914 Abs. 3 BGB) nach § 82 Abs. 1 BewG 1965 mit dem Neunfachen des Jahreswerts wertmindernd zu berücksichtigen.

In den Fällen der Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren wirkt sich der Wert des Überbaus sowohl im Gebäudenormalherstellungswert und damit im Gebäudewert (§ 85 BewG 1965) als auch in einem höheren Bodenwert aus. Der Bodenwert ist in Anlehnung an die Regelung in Abschn. 35 Abs. 4 Nr. 2 BewR Gr zu ermitteln. Dabei ist jedoch die Verpflichtung zur Zahlung der Überbaurente als Reallast mit dem Neunfachen des Jahreswerts wertmindernd zu berücksichtigen.

### 5. Notweg

Nach § 917 Abs. 2 BGB ist der Nachbar, über dessen Grundstück der Notweg führt, durch eine Geldrente zu entschädigen. Diese Rente ist der Überbaurente gleichgestellt (§ 917 Abs. 2 Satz 2 BGB). Das Rentenrecht ist Bestandteil des belasteten Grundstücks. Für die Höhe der Rente ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem die Duldungspflicht entstanden ist. Anlage und Unterhaltung des Notwegs obliegen dem Notwegberechtigten.

#### a) Bewertung des belasteten Grundstücks

Grundsätzlich ist die Bewertung wie in den Fällen der Überbaubelastung durchzuführen. Eine Wertminderung kommt demnach insoweit in Betracht, als sie nicht durch den Wert der Rente ausgeglichen ist. Vgl. die Ausführungen unter Nr. 4 Buchst. a.

In den Fällen der Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren ist der Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG 1965 vom gesamten Grundstückswert zu machen. Bei der Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren wirkt sich eine Wertminderung zunächst im Bodenwert aus. Beeinträchtigt der Notweg auch die Gebäude, so kann eine Ermäßigung des Gebäudewerts nach § 88 BewG 1965 in Betracht kommen.

#### b) Bewertung des berechtigten Grundstücks

Das berechnete Grundstück ist wie ein normal zugängliches Grundstück zu bewerten. Eine Minderung des Bodenwerts kommt wegen der fehlenden Verbindung zu einem öffentlichen Weg nicht in Betracht. Die Verpflichtung zur Zahlung der Rente ist jedoch sowohl in den Fällen der Bewertung der unbebauten Grundstücke als auch in den Fällen der Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren und im Sachwertverfahren wertmindernd zu berücksichtigen.

Dieser Erlaß ergeht im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und den obersten Finanzbehörden der Länder.

**Rechtsprechung****1. Aufteilung einer Grundstücksfläche in Vorder- und Hinterland**

Die Aufteilung größerer unbebauter Grundstücksflächen in Vorder- und Hinterland ist nach ständiger Rechtsprechung nicht zwingend vorzunehmen. Die Aufteilung hängt vielmehr davon ab, ob sie ortsüblich oder durch behördliche Anordnung bedingt ist.

BFH vom 18. September 1970 III B 21/70  
(BStBl 1971 II S. 4)

Hinweis auch auf HFR 1971 Nr. 1 S. 13.

**2. Der gemeine Wert unbebauter Grundstücke ist aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind**

1. Bei der Ermittlung des gemeinen Werts unbebauter Grundstücke verdient die Wertermittlung durch unmittelbare Ableitung aus Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke den Vorzug vor der Wertermittlung auf der Grundlage von Durchschnittswerten, sogenannten Richtwerten.

2. Die Ableitung des gemeinen Werts unbebauter Grundstücke unmittelbar aus Kaufpreisen setzt voraus, daß eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, bei denen die Verkaufspreise eindeutig als im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen anzusehen sind. Außerdem ist erforderlich, daß die maßgebenden Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im wesentlichen übereinstimmen und die Verkäufe im Hauptfeststellungszeitpunkt oder in zeitlicher Nähe hierzu stattgefunden haben.

BFH vom 26. September 1980 III R 21/78  
(BStBl 1981 II S. 153)

**3. Ableitung des Bodenwerts aus Richtwerten der Gutachterausschüsse**

Es ist nach dem jeweiligen Verfahrensstand zu entscheiden, ob im Verfahren wegen Einheitsbewertung eines unbebauten Grundstückes glaubhaft gemacht ist, daß der zum Sachverständigen bestellte Gutachterausschuß für Grundstückswerte die genaue Lagebezeichnung von Vergleichsobjekten verweigern darf. Bei dieser Entscheidung sind insbesondere die Geheimhaltungspflicht des Gutachter-



ausschusses (§ 138 Abs. 3 BBauG) und das Interesse an einer zutreffenden Besteuerung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles gegeneinander abzuwägen.

BFH vom 21. Mai 1982 III B 32/81

(BStBl 1982 II S. 604)

**Rechtsprechung**

**1. Geltendmachung des Anspruchs auf Befreiung von Grundsteuer auch durch Anfechtung des EW-Bescheids außerhalb des Steuermeßbetragsverfahrens möglich**

Solange der Widerspruch zwischen § 184 Abs. 1 Satz 2 AO 1977 und § 19 Abs. 2 Satz 2, Abs. 4 BewG i. d. F. des EGAO 1977 nicht beseitigt ist, ist der Betroffene nicht gehindert, seinen behaupteten Anspruch auf Befreiung von der Grundsteuer auch durch Anfechtung des Einheitswertbescheids geltend zu machen, sofern nicht die Finanzbehörde ausdrücklich die Entscheidung über grundsteuerrechtliche Fragen dem Steuermeßbetragsverfahren vorbehalten hat.

BFH vom 24. Juli 1985 II R 227/82  
(BStBl 1986 II S. 128)

**Rechtsprechung****1. Zuordnung einer Obstbaufläche (Streuobstwiese) zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen**

Wird ein in einem Naherholungsgebiet belegenes Grundstück tatsächlich gärtnerisch genutzt (Streuobstwiese), ist es dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen, wenn es hinsichtlich Arbeitseinsatz, Investitionen zur Erhaltung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit sowie erzielbarem Ertrag einem Vergleich mit einem durchschnittlichen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb der gleichen Nutzungsart standhalten kann. Eine Erzeugung des Erwerbs wegen gehört nicht zu den Abgrenzungskriterien.

BFH vom 4. März 1987 II R 8/86  
(BSI:Bl 1987 II S. 370)

Rechtsprechung

**1. Der steuerbefreite Teil eines Grundstückes bleibt bei der bewertungsrechtlichen Bestimmung der Grundstücksart außer Betracht**

Ist ein öffentlichem Zwecken dienendes Grundstück zu einem Teil von sämtlichen einheitswertabhängigen Steuern befreit, so ist ein Einheitswert insoweit nicht festzustellen. Der steuerbefreite Teil bleibt bei der Entscheidung über die Grundstücksart außer Betracht.

BFH vom 26. September 1980 III R 67/78  
(BStBl 1981 II S. 208)

**2. Keine Grundsteuerbefreiung für Grundbesitz, der zum Sportfischen genutzt wird**

Grundbesitz, den ein eingetragener Verein seinen Mitgliedern zum sog. Sportfischen zur Verfügung stellt, ist nicht von der Grundsteuer befreit.

BFH vom 31. Juli 1985 II R 236/81  
(BStBl 1985 II S. 632)

**3. Geltendmachung des Anspruchs auf Befreiung von Grundsteuer auch durch Anfechtung des EW-Bescheids außerhalb des Steuermeßbetragsverfahrens möglich**

Solange der Widerspruch zwischen § 184 Abs. 1 Satz 2 AO 1977 und § 19 Abs. 2 Satz 2, Abs. 4 BewG i. d. F. des EGAO 1977 nicht beseitigt ist, ist der Betroffene nicht gehindert, seinen behaupteten Anspruch auf Befreiung von der Grundsteuer auch durch Anfechtung des Einheitswertbescheids geltend zu machen, sofern nicht die Finanzbehörde ausdrücklich die Entscheidung über grundsteuerrechtliche Fragen dem Steuermeßbetragsverfahren vorbehalten hat.

BFH vom 24. Juli 1985 II R 227/82  
(BStBl 1986 II S. 128)

**4. Beginn der Bauarbeiten als Herrichtung für den grundsteuerbegünstigten Zweck**

Ein Grundstück wird erst dann für einen steuerbegünstigten Zweck (Errichtung und Betrieb eines Ausbildungszentrums für Sparkassenangehörige) hergerichtet und damit grundsteuerfrei, wenn mit den Bauarbeiten auf dem Grundstück begonnen wird, nicht schon mit der Bauplanung.

BFH vom 13. November 1985 II R 237/82  
(BStBl 1986 II S. 191)

**5. Selbständigkeit der in einem Einheitswertbescheid getroffenen Feststellung (hier: Betriebsgrundstück)**

Auch die in einem Einheitswertbescheid über ein Grundstück getroffene Feststellung, daß es ein Betriebsgrundstück ist, kann gesondert angefochten und bestandskräftig werden (Anschluß an BFH-Urteil vom 13. November 1981 III R 116/78. BFHE 135, 85, BStBl 1983 II S. 88).

BFH vom 10. Dezember 1986 II R 88/85  
(BStBl 1987 II S. 292)

**6. Kleinstappartements in Studentenwohnheimen keine Wohnungen i. S. von § 5 Abs. 2 GrStG**

Kleinstappartements in Studentenwohnheimen mit 15,70 qm bis 16,50 qm Gesamtfläche sind keine Wohnungen i. S. von § 5 Abs. 2 GrStG.

BFH vom 11. Februar 1987 II R 210/83  
(BStBl 1987 II S. 306)

**7. Änderung der bei der Einheitswertfeststellung getroffenen Artfeststellung wegen neuer Tatsachen zulässig**

1. Die Änderung der bei der Einheitswertfeststellung getroffenen Artfeststellung (§ 19 Abs. 3 BewG) nach § 181 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 173 Abs. 1 AO 1977 ist zulässig.

2. Nimmt das FA von Amts wegen gegen den Willen des Steuerpflichtigen eine Änderung vor, so indiziert dies unwiderlegbar, daß es die Voraussetzungen von § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO 1977 (Änderung zuungunsten des Steuerpflichtigen) für gegeben hält. Begehrt der Steuerpflichtige die Änderung, so indiziert dies unwiderlegbar, daß die Voraussetzungen von § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO 1977 (Änderung zugunsten) vorliegen.

BFH vom 16. September 1987 II R.178/85  
(BStBl 1988 II S. 174)

**Rechtsprechung****1. Das FA verletzt die ihm obliegende Ermittlungspflicht grundsätzlich nicht, wenn es vor dem Erlaß eines Artfeststellungsbescheides nicht Einsicht in die Bauakten nimmt**

BFH vom 10. Februar 1988 II R 206/84  
(BStBl 1988 II S. 482)

**2. Zur Änderung der bei der Einheitswertfeststellung getroffenen Artfeststellung wegen neuer Tatsachen**

Die Änderung eines Artfeststellungsbescheides nach § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO 1977 aufgrund nachträglich bekanntgewordener Tatsachen ist nicht dadurch ausgeschlossen, daß dem FA bei der ursprünglichen Feststellung ein Rechtsfehler unterlaufen ist, wenn die nachträglich bekanntgewordene Tatsache ungeachtet des unterlaufenen Rechtsfehlers bedeutsam ist.

BFH vom 7. Juni 1989 II R 13/86  
(BStBl 1989 II S. 694)

**3. Rechtsbehelfsbelehrung eines Einheitswertbescheids muß keinen Hinweis auf die selbständige Anfechtbarkeit der Art- und Wertfeststellung enthalten; zur Auslegung eines Einspruchsschreibens**

1. Die einem Einheitswertbescheid (Wert- und Artfortschreibung) beigelegte Rechtsbehelfsbelehrung entspricht den Anforderungen des § 356 Abs. 1 AO 1977 auch dann, wenn sie keinen Hinweis darauf enthält, daß die Anfechtung nur einer der selbständigen Feststellungen (vgl. BFHE 135, 85, BStBl II 1983, 88, und BFHE 148, 329, BStBl II 1987, 292) nicht zugleich auch die Anfechtung der weiter getroffenen Entscheidungen beinhaltet.

2. Zu den Grenzen der Auslegungsfähigkeit eines Einspruchsschreibens.

BFH vom 10. Mai 1989 II R 196/85  
(BStBl 1989 II S. 822)

4. **Das FA darf bei der Artfortschreibung des Einheitswerts eines Grundstücks Kenntnisse nicht verwerten, die es sich durch Auskunft eines Angehörigen des Grundstückseigentümers ohne Belehrung nach § 101 Abs. 1 Satz 2 AO verschafft hat.**

BFH vom 31. Oktober 1990 II R 180/87  
(BSiBl 1991 II S. 204)



**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer;  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen auf den 1. 1.  
1964, 1. 1. 1974 bis einschl. 1. 1. 1976 und von Grundsteuer-  
meßbetragsveranlagungen auf den 1. 1. 1974 bis einschl.  
1. 1. 1976 mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

(Erl. FinMin NW vom 4. Juni 1980 — S 3106 — 55 — V A 4)

**1 Rechtslage**

Ist eine Einheitswertfeststellung unzulässig, weil für das Kalenderjahr, in dem der Einheitswert erstmalig anzuwenden ist, die vom Einheitswert abhängigen Steuern verjährt sind, so kann sie nach Maßgabe der §§ 21 Abs. 3, 23 Abs. 2 Satz 3, 24 Abs. 3 BewG i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. 9. 1974 sowie § 225 a Abs. 2 RAO unter Zugrundelegung der Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Feststellungszeitpunkt vorgenommen werden, für den die vom Einheitswert abhängigen Steuern noch nicht verjährt sind. Die Verjährung der einheitswertabhängigen Steuern für die Zeit bis einschl. des Kalenderjahres 1976 richtet sich gem. Artikel 97 § 10 EGAO (BStBl. I 1976 S. 694) nach §§ 143 ff. RAO.

Bei der Verjährung der einheitswertabhängigen Steuern, die nach dem 31. 12. 1976 entstanden sind, ist auf die Festsetzungsverjährung nach §§ 169, 170 AO abzustellen (Artikel 97 § 10 EGAO).

Wegen der Nachholung unterbliebener Veranlagungen des Grundsteuermeßbetrags Hinweis auf die Vorschriften der §§ 16 Abs. 3, 17 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2, 18 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 und 20 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 GrStG i. d. F. vor Änderung durch das EGAO 1977.

Auf Grund der Nachholung der Einheitswertfeststellung mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt ist für den grundsteuerpflichtigen Grundbesitz auch die Veranlagung des Grundsteuermeßbetrags — frühestens auf den 1. 1. 1974 — mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt nachzuholen, für den die Grundsteuer noch nicht verjährt ist.

**2 Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von Grundsteuermeßbetragsveranlagungen mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt, auf den eine Fortschreibung des Einheitswerts durchzuführen ist**

Die unterbliebene Einheitswertfeststellung/Festsetzung des Grundsteuermeßbetrags ist auf den ursprünglichen Feststellungszeitpunkt/Festsetzungszeitpunkt nachzuho-

len. Der Umstand des steuerlichen Wirksamwerdens der nachgeholtten Feststellung/Festsetzung auf einen späteren Zeitpunkt steht einer Fortschreibung bzw. Neuveranlagung auf diesen späteren Zeitpunkt nicht entgegen.

**Beispiel:** Die bisher unterbliebene Hauptfeststellung auf den 1. 1. 1964 wird im Jahr 1980 mit Wirkung für den 1. 1. 1975 nachgeholt. Im Jahr 1974 sind tatsächliche Änderungen eingetreten, die eine Wertfortschreibung auf den 1. 1. 1975 rechtfertigen. Feststellungszeitpunkt ist für die nachzuholende Hauptfeststellung der 1. 1. 1964, Festsetzungszeitpunkt für die nachzuholende Grundsteuer-Hauptveranlagung ist der 1. 1. 1974. Die Wertfortschreibung des Einheitswerts und die Neuveranlagung zur Grundsteuer sind auf den 1. 1. 1975 durchzuführen. Der nachzuholenden Hauptfeststellung des Einheitswerts kommt nur noch Bedeutung für die Frage zu, ob die Wertgrenzen für die Wertfortschreibung auf den 1. 1. 1975 wegen tatsächlicher Änderungen im Jahr 1974 erreicht sind. Die Neuveranlagung des Grundsteuermeßbetrags auf den 1. 1. 1975 setzt zwar keine Hauptveranlagung auf den 1. 1. 1974 voraus, sondern schließt allein an die Wertfortschreibung auf den 1. 1. 1975 an (§ 17 Abs. 1 GrStG). Die Hauptveranlagung auf den 1. 1. 1974 mit Wirkung für den 1. 1. 1975 ist dennoch durchzuführen, weil nicht in allen Fällen abzusehen ist, ob der Wertfortschreibungsbescheid auf den 1. 1. 1975 und damit auch der abhängige Neuveranlagungsbescheid auf den 1. 1. 1975 Bestand haben werden.

3 **Praktische Durchführung der Nachholung von Einheitswertfeststellungen und Grundsteuermeßbetragsveranlagungen auf Feststellungszeitpunkte/Festsetzungszeitpunkte bis einschl. 1. 1. 1976**

- 3.1 Die Bewertungsstelle prüft nur den Ablauf der Verjährungsfrist/Festsetzungsfrist für die Grundsteuer und holt grundsätzlich von Amts wegen alle Feststellungen auf zurückliegende Zeitpunkte nach, wenn die Wirkung der Feststellung in einen Zeitraum hineinreichen kann, für den die einheitswertabhängigen Steuern noch nicht verjährt sind, (insbesondere Hauptfeststellung und Nachfeststellungen sind deshalb stets auch auf weit zurückliegende Zeitpunkte nachzuholen).

## Anweisungen

3.2 Das maschinelle Verfahren wird für die Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von Grundsteuermeßbetragsveranlagungen entsprechend erweitert werden. Über den Zeitpunkt des Einsatzes des geänderten Programms ergehen noch besondere Weisungen.

Im Eingabebogen ist als Stichtag stets der ursprüngliche Feststellungs-/Festsetzungszeitpunkt einzutragen, auf den die Einheitswertfeststellung bzw. Grundsteuermeßbetragsfestsetzung nachgeholt wird.

Auf Grund der zusätzlichen Eingabe der Schlüsselzahl 991 und des Jahres (zweistellig), von dem an die Feststellung für die Grundsteuer erst wirksam wird, bei den Kennzahlen für Erläuterungstexte in den Eingabebogen für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes wird für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens und für Betriebsgrundstücke im Sinn des § 99 Abs. 1 Nr. 1 BewG im Einheitswertbescheid folgender Erläuterungstext ausgedrückt werden:

„Wegen Eintritts der Verjährung sind die in diesem Bescheid getroffenen Feststellungen für die Grundsteuer erst ab 1. 1. 19... wirksam.“

Für die Einheitsbewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Betriebsgrundstücke im Sinn des § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG kann für eine Übergangszeit der vorstehende Erläuterungstext nicht maschinell ausgedrückt werden. Das Rechenzentrum wird aber auf Grund der zusätzlichen Eingabe den Prüfungshinweis 944 ausgeben. Der vorstehende Erläuterungstext ist dann handschriftlich in den Einheitswertbescheid einzutragen:

Wird im Anschluß an die Einheitswertfeststellung die Festsetzung des Grundsteuermeßbetrags ohne zusätzliche Eingaben durchgeführt, wird im Grundsteuermeßbescheid (auch für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Betriebsgrundstücke im Sinn des § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG) der folgende Erläuterungstext ausgedrückt werden:

„Wegen des Eintritts der Verjährung gilt der in diesem Bescheid festgesetzte Steuermeßbetrag erst ab 1. 1. 19...“

In den Fällen, in denen die Festsetzung des Grundsteuermeßbetrags besonders anzuweisen ist, wird der vorstehende Erläuterungstext auf Grund entsprechender Eingabe bei den Kennzahlen für Erläuterungstexte im Eingabebogen Gru 1 im Grundsteuermeßbescheid ausgedrückt werden.

Der Zeitpunkt des späteren grundsteuerlichen Wirksamwerdens wird den Gemeinden im Datenträgeraustausch mitgeteilt werden.

In dem ggf. anschließenden Zerlegungsbescheid sowie in den Mitteilungen an die Belegenheitsgemeinden über die Bekanntgabe der Zerlegung wird folgender Erläuterungstext ausgedruckt werden:

„Wegen des Eintritts der Verjährung gelten die in diesem Bescheid festgesetzten Zerlegungsanteile erst ab 1. 1. 19...“

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964:

**hier: Behandlung der Fälle, in denen auf Abgabe der Erklärung nicht bestanden zu werden braucht**

Gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 19. Februar 1968 — S 3340 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 27. Dezember 1967 — S 3300 — 19 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 31. Januar 1968 — S 3300 — 27 — St 21 — 33

In meiner Bezugsverfügung ist im einzelnen ausgeführt, in welchen Fällen der Vorerhebung und in welchen Fällen außerhalb der Vorerhebung nicht auf **Abgabe der Erklärung** bestanden zu werden braucht.

Offen geblieben war die Frage, ob und in welchem Umfang die **Hauptfeststellung durchzuführen** ist. Ich bitte nunmehr wie folgt zu verfahren:

#### 1. Behandlung im Rahmen der Vorerhebung

Sind sämtliche Gebäude einer wirtschaftlichen Einheit nach dem 31. Dezember 1963 abgebrochen oder dem Verfall preisgegeben worden, so scheidet der Fall aus der repräsentativen Vorerhebung aus. Gleiches gilt, wenn nach dem 1. Januar 1964 die Voraussetzungen für volle Grundsteuerbefreiung eingetreten sind. Die danach ausgeschiedenen Fälle sind in der Abschlußmeldung, die mir nach dem Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14. Februar 1966 — S 3340 — 1 — V 1 — \*) zu erstatten ist, durch Angabe der Aktenzeichen und des Ausscheidungsgrundes besonders aufzuführen.

Grundstücke — namentlich Fabrikgrundstücke —, bei denen lediglich einzelne von mehreren Gebäuden abgebrochen oder dem Verfall preisgegeben worden sind, sind dagegen so zu bewerten, wie es die tatsächlichen Verhältnisse am 1. Januar 1964 erfordern. Sie sind mit diesem Ergebnis in die repräsentative Vorerhebung einzubeziehen.

#### 2. Behandlung im Rahmen der Totalstatistik

In den Fällen außerhalb der Vorerhebung, bei denen sicher feststeht, daß auf den 1. Januar des Jahres, von dem an die Einheitswerte steuerlich wirksam werden, eine Wertfort-

\*) Der Erlaß vom 14. Februar 1966 ist nicht in die Kartei aufgenommen worden.

schreibung oder eine Aufhebung der Einheitswerte wegen der nach dem 1. Januar 1964 eingetretenen Änderungen am Grundstück vorzunehmen ist, kann auf die förmliche Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 verzichtet werden, bei Wertfortschreibungen jedoch nur, dann, wenn die Veränderungen über den Zu- und Verkauf von Flächen sowie über kleinere Zubauten und Anbauten hinausgehen. Die Finanzämter haben jedoch dem Statistischen Landesamt auf der Grundlage einer Schätzung die statistischen Daten zum 1. Januar 1964 zu liefern. Dazu kann der Eingabewerthögen verwendet werden, der noch für die Übernahme der Ergebnisse der manuell durchgeführten Bewertungen auf Magnetband zu erstellen ist. Geschätzt werden müssen die Daten zum 1. Januar 1964 auch für die Fälle, die wegen des Abbruchs aller Gebäude aus der repräsentativen Vorerhebung ausscheiden. Auf die Schätzungen kann nur verzichtet werden, wenn es sich bei der wirtschaftlichen Einheit auf den 1. Januar 1964 um Gebäude auf fremdem Grund und Boden gehandelt hat, die sämtlich abgebrochen worden sind.

Die Schätzungen zum 1. Januar 1964 für Zwecke der Totalstatistik können in **einem** Arbeitsgang mit der Fortschreibung des Einheitswerts auf den Zeitpunkt der erstmaligen steuerlichen Anwendung durchgeführt werden. Eine spätere abweichende Weisung bleibt vorbehalten, wenn es der noch nicht bekannte Abschlußzeitpunkt der Statistik erforderlich macht.

Soweit die Veränderungen am Grundstück nicht zu einer grundlegenden Neubewertung auf den ersten Wertfortschreibungszeitpunkt führen werden, z. B. in den Fällen des Zu- oder Verkaufs von Flächen oder des Zu- und Anbaues, in denen also zu dem bisherigen Wert nur der Wert des neuen Grundstücksteils oder des neuen Gebäudes hinzutritt oder nur der bisherige Wert des Grund und Bodens geringer wird, ist jedoch die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 ordnungsgemäß förmlich durchzuführen.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Behandlung der Fälle, in denen eine förmliche Hauptfeststellung bisher nicht durchgeführt worden ist, weil die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung nach neuem Recht oder eine Aufhebung des Einheitswerts vorliegen**

Vgl.

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 5. Februar 1971 —

$\frac{S\ 3300}{S\ 3340}$  A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 3. Februar 1971 — S 3340 — 8 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 23. Dezember 1970 — S 3300 — 27 — St 21 — 33

Nach Ziffer 2 der Bezugsverfügung\* könnte im Rahmen der Totalstatistik auf die förmliche Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 — abgesehen von bestimmten Ausnahmen — in den Fällen verzichtet werden, in denen nach dem 1. Januar 1964 Änderungen eingetreten sind, die zu einer Wertfortschreibung oder Aufhebung des Einheitswerts auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der neuen Einheitswerte führen. In diesen Fällen sollte der Einheitswert zum 1. Januar 1964 für Zwecke der Totalstatistik in einem Arbeitsgang mit der Fortschreibung des Einheitswerts auf den Zeitpunkt der erstmaligen steuerlichen Anwendung geschätzt werden. Eine abweichende Weisung blieb jedoch vorbehalten.

Seinerzeit ist davon ausgegangen worden, daß die Einheitswerte der Hauptfeststellung des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964 spätestens zum 1. Januar 1972 steuerlich wirksam würden. Diese Annahme ist aber inzwischen überholt. Der Abschlußzeitpunkt der Totalstatistik wird voraussichtlich vor dem Beginn der Arbeiten der Fortschreibungen nach neuem Recht liegen. Deshalb wird eine Verbindung der Schätzungen zum 1. Januar 1964 für Zwecke der Totalstatistik mit den Fortschreibungen nach neuem Recht nicht möglich sein.

Des weiteren ist es im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Einheitsbewertung der Mineralquellen (Urteil III 225/65 vom 18. Oktober 1968, BStBl 1969 II S. 63, sowie Urteile III R 70/68 und III R 83/68 vom 27. Februar 1970, BStBl 1970 II S. 300 und 301) zweifelhaft, ob Wertfortschreibungen der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den

\*) Die Bezugsverfügung ist in NfD 1 wiedergegeben.

Zeitpunkt des steuerlichen Wirksamwerdens der Hauptfeststellung 1964 durchgeführt werden können, ohne daß eine förmliche Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 vorausgegangen ist. Deshalb muß rechtzeitig vor dem Abschlußzeitpunkt für die Totalstatistik des Grundvermögens auch in den Fällen, in denen bisher auf eine förmliche Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 verzichtet worden ist, weil mit einer Wertfortschreibung nach neuem Recht auf den Zeitpunkt des steuerlichen Wirksamwerdens der neuen Einheitswerte zu rechnen ist, die Hauptfeststellung förmlich durchgeführt werden. Dabei ist nicht kleinlich zu verfahren und von besonderen Erörterungen abzusehen.

Nur wenn die Voraussetzungen für eine Aufhebung des Einheitswerts der Hauptfeststellung 1964 bis zum Zeitpunkt des steuerlichen Wirksamwerdens der neuen Einheitswerte eingetreten sind bzw. noch eintreten werden, kann auf die förmliche Durchführung der Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964 verzichtet werden. In diesen Fällen ist der Einheitswert auf den 1. Januar 1964 für Zwecke der Totalstatistik zu schätzen (auf dem Vordruck — Eingabewertbogen — EW 209).

Ich bitte um Beachtung.



Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von  
Grundsteuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar  
1977 und folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen  
späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 31. August 1988 – S. 3106 – 6 – St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 28. Januar 1988 – S. 3106 – 37 – St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 24. Februar 1988 – S. 3106 – 41 – St 21–33

**1. Rechtslage**

- 1.1 Die Feststellung eines Einheitswerts ist grundsätzlich nicht mehr zulässig, wenn die Feststellungsfrist (§ 181 AO i. V. m. §§ 169 AO bis 171 AO) abgelaufen ist.

Nach § 181 Abs. 5 AO kann eine unterbliebene Feststellung **nach** Ablauf der Feststellungsfrist jedoch auf den jeweiligen Feststellungszeitpunkt nachgeholt werden, wenn und soweit sie für eine Folgesteuer (z. B. Vermögensteuer) bedeutsam ist, deren Festsetzungsfrist im Zeitpunkt der Feststellung noch nicht abgelaufen ist (nachgeholte Feststellung mit **eingeschränkter** Wirkung). Insbesondere durch verspätete Abgabe oder Nichtabgabe von Steuererklärungen bei den Veranlagungssteuern kann die Festsetzungsfrist für eine einheitswertabhängige Steuer nach § 170 Abs. 2 Nr. 1 AO später zu laufen beginnen als die Feststellungsfrist bei der Einheitswertfeststellung.

Für die **übrigen** einheitswertabhängigen Steuern (z. B. Grundsteuer), deren Festsetzungsfrist bereits abgelaufen ist, ist diese Einheitswertfeststellung in ihrer Wirkung auf Feststellungszeitpunkte zu beschränken, für die die Feststellungsverjährung noch nicht eingetreten ist (nachgeholte Feststellung mit Wirkung für einen **späteren** Feststellungszeitpunkt; Hinweis auf § 22 Abs. 4 Satz 4, § 23 Abs. 2 Satz 3 und § 24 Abs. 2 letzter Satz BewG i. V. m. § 21 Abs. 3 BewG).

Eine nachgeholte Einheitswertfeststellung nach § 181 Abs. 5 AO kommt in bezug auf die Grundsteuer nur für die wenigen Fälle der verspäteten oder unterbliebenen Anzeige nach § 19 GrStG in Betracht.

- 1.2 Wegen der Nachholung unterbliebener Veranlagungen des Grundsteuermeßbetrages wird auf die Vorschriften des § 16 Abs. 3 GrStG und die darauf bezugnehmenden Vorschriften in den §§ 17 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2, 18 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 und 20 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 GrStG hingewiesen.

1.3 Wird eine Feststellung nach Ablauf der für sie geltenden Feststellungsfrist durchgeführt, ist in dem Feststellungsbescheid darauf besonders hinzuweisen (§ 181 Abs. 5 Satz 2 AO).

## 2. **Praktische Durchführung der Nachholung von Einheitswertfeststellungen und Grundsteuermeßbetragsveranlagungen**

### 2.1 **Allgemeines**

Die Bewertungsstelle prüft von sich aus nur,

– ob und ggf. für welche Zeitpunkte die Frist für die Feststellung des Einheitswerts nach § 181 Abs. 3 i. V. m. §§ 169 bis 171 AO abgelaufen ist und

– ob bei abgelaufener Feststellungsfrist die Frist für die Festsetzung des Grundsteuermeßbetrags noch nicht abgelaufen ist.

Nach dem Ergebnis dieser Prüfung holt sie die Einheitswertfeststellungen nach.

### 2.2 **Besonderheiten bei der Erteilung des Einheitswertbescheids**

Bei der nachgeholten EW-Feststellung ist als Erläuterung der unter Kennzahl 991 bzw. 990 programmierte Text vorgesehen (siehe DA-ADV, Fach 70, Teil 12, Seite 2).

2.2.1 Er ist als Hinweis gemäß § 181 Abs. 5 Satz 2 AO zu verwenden, wenn die Feststellungsfrist **und** die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer

– zum selben Zeitpunkt

oder

– in den seltenen Fällen des § 19 GrStG zu verschiedenen Zeitpunkten

**vor** dem Wirksamwerden der nachgeholten Einheitswertfeststellungen abgelaufen sind.

2.2.2 Ist die Feststellungsfrist abgelaufen, die Festsetzungsfrist bei der Grundsteuer für denselben Stichtag jedoch noch nicht abgelaufen (Hinweis auf § 19 GrStG), wird die nachgeholte EW-Feststellung für die Grundsteuer ab dem Feststellungszeitpunkt wirksam. In diesen Fällen ist der Erläuterungstext 993 (Fach 70, Teil 12, Seite 2 DA-ADV) anzugeben.

Tz. 2.2 – 2.4 sind überholt!  
Hinweis auf NfD 4!

## Anweisungen

### 2.3 EW-Mitteilungen

Die Erläuterungstexte 991, 990 bzw. 993 werden in den in Betracht kommenden Fällen auch in den EW-Mitteilungen ausgedruckt.

### 2.4 Zusammenarbeit mit den Veranlagungsstellen bei der weiteren Abwicklung

Aufgrund des in der EW-Mitteilung aufgenommenen Erläuterungstextes können die in Betracht kommenden Veranlagungsstellen (V-Bezirke, Erbschaftsteuerstellen und andere) erkennen, daß es sich um eine Einheitswertfeststellung auf einen Feststellungszeitpunkt handelt, für den die Feststellungsfrist abgelaufen ist. Sie werden regelmäßig davon ausgehen können, daß der Zeitpunkt, von dem an der Einheitswert für die Grundsteuer wirksam wird, der früheste Zeitpunkt ist, für den die Feststellungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Die Veranlagungsstelle hat sodann zu prüfen, ob und inwieweit bei der von ihr festzusetzenden einheitswertabhängigen Steuer die Festsetzungsfrist noch nicht abgelaufen ist und es sich deshalb um eine Einheitswertfeststellung gem. § 181 Abs. 5 AO handelt. Ggf. hat sie der Bewertungsstelle den Zeitpunkt mitzuteilen, von dem an bei der jeweiligen Steuer der Einheitswert zugrunde gelegt werden soll.

Die Bewertungsstelle hat dann dem Steuerpflichtigen zu dem bereits bekanntgegebenen Einheitswertbescheid den Hinweis nach § 181 Abs. 5 Satz 2 AO zu geben, der wie folgt lauten sollte:

„Der Bescheid vom . . . . über die Einheitswertfeststellung auf den 1. Januar 19 . . ist nach Ablauf der für ihn geltenden Feststellungsfrist ergangen. Nach § 181 Abs. 5 AO kann er deshalb nur zur Festsetzung/Änderung der . . . . . steuer ab 1. Januar 19 . . herangezogen werden, weil insoweit die Festsetzungsfrist im Zeitpunkt der Einheitswertfeststellung noch nicht abgelaufen war.“

Eine Abschrift dieses Schreibens ist der Veranlagungsstelle zu übersenden.

Ist der entsprechende Zeitpunkt der Bewertungsstelle bereits bei der Anweisung der Einheitswertfeststellung bekannt, ist der obige Hinweis handschriftlich in die Anlage zum Einheitswertbescheid — Vordruck EW 813/75 — aufzunehmen. Eine Abschrift dieser Anlage ist der Einheitswertmitteilung beizufügen oder nachzusenden.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:**

**Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von Grundsteuermessbetragsveranlagungen auf den 1. Januar 1977 und folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. 11. 1994 – S 3106 – 6 – St 214

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Februar 1992 – S 3106 – 37 – St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 18. März 1992 – S 3106 – 41 – St 21–33

Nach dem BFH-Urteil vom 17. 8. 1989 IX R 76/88 – BStBl 1990 II S. 411 – ist ein Feststellungsbescheid, der nach Ablauf der Feststellungsfrist ergangen ist und in dem der Hinweis auf § 181 Abs. 5 Satz 2 AO fehlt, rechtswidrig und auf Anfechtung hin aufzuheben. Das Urteil ist zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Einkünften ergangen. Deshalb fordert es nur, in den Feststellungsbescheid einen **Hinweis auf § 181 Abs. 5 AO** aufzunehmen.

Für die Erteilung von Einheitswertbescheiden **nach** Ablauf der Feststellungsfrist gelten jedoch zwei Rechtsvorschriften, nämlich § 21 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 22 Abs. 4 Nr. 1 Satz 2, § 23 Abs. 2 Satz 3, § 24 Abs. 2 Satz 2 BewG **und/oder** § 181 Abs. 5 AO.

In einem nach Ablauf der Feststellungsfrist zu erteilenden Einheitswertbescheid ist auf beide Vorschriften hinzuweisen. Deshalb ist in Einheitswertbescheiden, die **außerhalb** der Feststellungsfrist (§ 169 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 181 Abs. 1 AO) ergehen, und in den entsprechenden Einheitswertermittlungen der folgende Erläuterungstext aufzunehmen:

„Der Einheitswertbescheid ist **nach** Ablauf der Feststellungsfrist ergangen. Die steuerliche Wirkung tritt deshalb erst auf den 1. 1. 19... ein (§ 21 Abs. 3 BewG i. V. m. § ... BewG). War im Zeitpunkt des Ergehens des Einheitswertbescheids die Feststellungs-/Festsetzungsfrist eines Folgescheids noch **nicht** abgelaufen (§ 169 Abs. 1 Satz 3 AO), ist die Einheitswertfeststellung diesem Folgebescheid zugrunde zu legen, auch wenn er einen Zeitpunkt **vor** dem 1. 1. 19... betrifft (§ 181 Abs. 5 AO).“

Das BFH-Urteil vom 10. 12. 1992 – IV R 118/90 – (BStBl 1994 II S. 381), nach dem die Anwendung des § 181 Abs. 5 AO bei der gesonderten und einheitlichen Feststellung voraussetzt, daß die Festsetzungsfrist hinsichtlich der in Betracht kommenden Folgesteuer noch bei keinem Feststellungsbeteiligten abgelaufen ist, ist nicht anzuwenden. Ich verweise hierzu auf den Nichtanwendungserlaß des Finanzministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen vom 24. 5. 1994 – S 0361 – 3 – V C 2 –, den Finanzämtern bekanntgegeben mit Rundverfügung vom 13. 6. 1994 – S 0361 A – St 311. Dieser Erlaß entspricht dem Schreiben

des Bundesministeriums der Finanzen vom 24. 5. 1994 - IV A 4 - S 0362 - 3/94 - , das im BStBl 1994 I S. 302 veröffentlicht ist.

Ist der Hinweis nach § 181 Abs. 5 Satz 2 AO bei einem außerhalb der Feststellungsfrist ergangenen Einheitswertbescheid bisher unterblieben, ist er fristgerecht in Form eines Ergänzungsbescheids (§ 179 Abs. 3 AO) nachträglich zu erteilen. Die Frist ist gewahrt, wenn der Ergänzungsbescheid vor Ablauf der für den Folgebescheid maßgebenden Feststellungs-/Festsetzungsfrist ergeht (Hinweis auf § 169 Abs. 1 Satz 3 AO). Eine Abschrift des Ergänzungsbescheids ist der für den Folgebescheid zuständigen Stelle zuzuleiten.

Der obige Erläuterungstext kann seit dem Dateneingangstermin 15. 3. 1993 mit der Kennzahl „991“ angewiesen werden. In dem Grundsteuermeßbescheid sind nur die ersten beiden Sätze enthalten. Zusätzlich wird der Prüfhinweis Nr. 942 ausgegeben, der besagt, daß dieser Erläuterungstext noch handschriftlich zu ergänzen ist.

Die Anweisungen unter Tzn. 2.2 - 2.4 der Bezugsrundverfügung sind überholt. Ich bitte, dort einen Hinweis auf diese Rundverfügung anzubringen.

Die Veranlagungsstellen werden durch eine gesonderte Rundverfügung unterrichtet.

## Rechtsprechung

**1. Wirksamkeit der Einheitswerte auf den 1. Januar 1964**

Die Feststellungsbescheide über die Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den Beginn des Kalenderjahres 1964 sind nicht deshalb unwirksam und der Eintritt ihrer Unanfechtbarkeit ist nicht deshalb gehemmt, weil die zukünftige steuerliche Belastung im Zeitpunkt der Bekanntgabe dieser Bescheide noch nicht feststand.

BFH vom 22. Januar 1971 III R 108/69  
(BStBl 1971 II S. 295)

**2. Anwendung der nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 festgestellten und ab 1. Januar 1974 aktualisierten Einheitswerte ist zur Zeit noch nicht verfassungswidrig**

1. Die Anwendung der nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 festgestellten und ab 1. Januar 1974 aktualisierten Einheitswerte des Grundbesitzes ist zur Zeit noch nicht verfassungswidrig.
2. Der Besteuerung müssen grundsätzlich zeitnahe Einheitswerte zugrunde gelegt werden. Daher dürfte es erforderlich sein, in angemessener Zeit eine neue Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes durchzuführen und die dabei zu ermittelnden Einheitswerte der Besteuerung zugrunde zu legen.

Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 4. Juni 1976 gemäß § 93a Abs. 3 BVerfGG — 1 BvR 360/74 —  
(BStBl 1976 II S. 637)

**3. Zur Frage, ob die Einheitsbewertung von Wohngrundstücken im Ertragswertverfahren gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes verstößt (Vorlage an Bundesverfassungsgericht)**

Dem BVerfG wird folgende Verfassungsrechtsfrage zur Entscheidung vorgelegt:

Verstößt die Einheitsbewertung von Wohngrundstücken im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der preisrechtlich zulässigen Miete gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes?

BFH-Beschluß vom 12. Mai 1978 III R 18/76  
(BStBl 1978 II S. 446)

4. **Bei der Beurteilung des regionalen Preis- und Lohnverhältnisses ist der Ansatz der Molkereiauszahlungspreise 1964 nach Abschn. 2.16 Abs. 6 Nr. 3 BewRL mit dem Stichtagsprinzip vereinbar**

Die in Abschn. 2.16 BewRL getroffene Regelung, bei der Ermittlung des Wirtschaftswertes eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung für Milch den Durchschnittspreis des Kalenderjahres 1964 zugrunde zu legen, ist im Hinblick auf die Besonderheiten der Milchpreisgestaltung mit dem Stichtagsprinzip vereinbar.

BFH vom 23. Februar 1979 III R 25/75  
(BStBl 1979 II S. 545)

5. **Trotz Verstoßes gegen den Gleichheitssatz des GG kann die Vollziehung eines Einheitswertbescheides nicht ausgesetzt werden**

Die bestehende Rechtslage auf dem Gebiet der Einheitsbewertung des Grundbesitzes widerspricht zwar dem Gleichheitssatz des GG, gleichwohl kann wegen der Wirkung einer Hauptfeststellung für die Besteuerung nicht aus diesem Grunde die Vollziehung eines Einheitswertbescheides für weiter zurückliegende Feststellungszeitpunkte ausgesetzt werden.

Beschluß vom 11. Juni 1986 II B 49/83  
(BStBl 1986 II S. 782)

6. **Unterschiedliches Bewertungsergebnis für Einfamilienhäuser im Ertrags- und Sachwertverfahren verfassungsgemäß; zur Zulässigkeit und zum Gegenstand einer Richtervorlage nach Art. 100 Abs. 1 GG**

1. Die Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit der unterschiedlichen Bewertung von Einfamilienhäusern im Ertrags- und Sachwertverfahren (§ 76 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BewG) hängt nicht von der vorhergehenden Prüfung ab, ob eine neue Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes von Verfassungs wegen geboten ist.
2. Die Regelung in § 76 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BewG ist mit dem allgemeinen Gleichheitssatz vereinbar, soweit die Bewertung von Einfamilienhäusern im Sachwertverfahren zu höheren Einheitswerten führt als die Bewertung im Ertragswertverfahren.

Urteil des Ersten Senats vom 10. Februar 1987 — 1 BvL 18/81, 1 BvL 20/82 —  
(BStBl 1987 II S. 240)

## Rechtsprechung

### 1. Nachfeststellung bei Umwandlung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs „Stüchländereien“ in ein unbebautes Grundstück; Rechtsfolgen für die Aussetzung der Vollziehung

1. Ist ein bislang als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb „Stüchländerei“ bewertete Grundstück gemäß § 69 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen, so muß dies im Wege der Nachfeststellung geschehen.
2. Die Aussetzung der Vollziehung eines derartigen Nachfeststellungsbescheids beschränkt sich auf die Suspendierung derjenigen Rechtsfolgen, die von ihm gegenüber dem vorherigen Zustand ausgelöst werden.
3. Die Aussetzung der Vollziehung von Einheitswertbescheiden ist auf diejenigen Stichtage zu beschränken, zu denen in materiell-rechtlicher Hinsicht ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Feststellung bestehen.

BFH vom 4. Februar 1987 II B 33/85  
(BStBl 1987 II S. 326)

### 2. Verfahrensrechtliche Fragen, wenn anstelle einer wirtschaftlichen Einheit „Zweifamilienhaus“ zwei wirtschaftliche Einheiten „Einfamilienhaus“ (Eigentumswohnung) treten sollen

1. Hat das FA anstelle von zwei wirtschaftlichen Einheiten (zwei Einfamilienhäusern = Eigentumswohnungen) objektiv unzutreffend in einem Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibungsbescheid auf einen bestimmten Stichtag (hier: 1. Januar 1974) zugunsten der Kläger nur *eine* wirtschaftliche Einheit (Zweifamilienhaus) angenommen, so kann der unrichtige Fortschreibungsbescheid unter den Voraussetzungen des § 173 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO 1977 i. V. m. § 181 Abs. 1 Satz 1 AO 1977 durch die Aufhebung des Einheitswerts auf denselben Stichtag beseitigt (und durch zwei Nachfeststellungsbescheide ersetzt) werden.
2. Der Aufhebungsbescheid kann auch dann noch erlassen werden, wenn bereits sämtliche einheitswertabhängigen Steuern für das Kalenderjahr, auf dessen Beginn die Aufhebung vorzunehmen ist, verjährt sind. Solchenfalls muß der Aufhebungsbescheid jedoch den Hinweis enthalten, daß seine Wirkungen erst auf den Beginn des Kalenderjahres eintreten, für das eine Verjährung der vom Einheitswert abhängigen Steuern noch nicht eingetreten ist.



3. Konnte das FA gemäß § 21 Abs. 3 BewG i. d. F. des VStRG 1974 i. V. m. § 225a Abs. 2 Satz 3 AO und § 24 Abs. 3 BewG i. d. F. des BewÄndG 1965 einen Einheitswertbescheid (Aufhebungsbescheid) auf den 1. Januar 1974 mit Wirkung ab 1. Januar 1981 erlassen, so ist der entsprechende Bescheid nicht deshalb rechtswidrig, weil er – ohne Hinweis auf den 1. Januar 1974 – auf den 1. Januar 1981 ergeht.

BFH vom 16. Oktober 1991 II R 23/89

(BStBl. 1992 II S. 454)

**Anweisungen**

**Leitblatt zu § 22 BewG 1965**

- A Wertänderung beim Grundbesitz
- B Flächenänderung
- C Änderung in der Art des Gegenstandes
- D Änderung in der Zurechnung des Gegenstandes
- E Beseitigung eines Fehlers

## Anweisungen

### Inhaltsverzeichnis

Wertänderung beim  
Grundbesitz

- 1 Vermögensteuerrechtliche Behandlung von Umbaufwendungen auf gemietete oder gepachtete Grundstücke
- 2 Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1974
- 3 Abgrenzung der Änderung der Wertverhältnisse von den Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse. Mietänderungen aus der Art der Förderung des Wohnungsbaues
- 4 Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nach neuem Recht
- 5 Grundsteuervergünstigung und Jahresrohmiete bzw. übliche Miete in den Fällen der Vergrößerung öffentlich geförderter Wohnungen
- 6 Ermittlung der Jahresrohmiete für steuerbegünstigte Wohnungen. für die nach § 88 II. WoBauG Annuitätzuschüsse, Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen gewährt werden
- 7 Bewertung von Sanierungsgrundstücken
- 8 Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nach neuem Recht
- 9 Wegfall der Grundsteuervergünstigung
- 10 Fortschreibungen der Einheitswerte des Grundbesitzes vom 1. Januar 1974 an
- 11 Wertfortschreibungen der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1974 und die folgenden Fortschreibungszeitpunkte wegen Wegfalls der Grundsteuervergünstigung
- 12 Wegfall der Aufwendungsbeihilfe
- 13 Wegfall der Grundsteuervergünstigung
- 14 Bewertung von Rinderbesamungsstationen: Wertfortschreibungen des Einheitswerts
- 15 Art der Feststellung des Einheitswerts, wenn der Grund und Boden vom Erbbauberechtigten erworben wurde
- 16 BFH-Beschluß vom 12. 5. 1978 (BStBl II S. 446) zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung von Nachkriegswohngrundstücken im Ertragswertverfahren
- 17 Wegfall der Mietpreisbeschränkung bei mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten, steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen

- 18 Fortschreibungszeitpunkt bei Zusammentreffen von Fortschreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse mit fehlerbeseitigenden Fortschreibungen
- 19 Berücksichtigung des Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert“
- 20 Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen einer Abbruchverpflichtung und wegen der Nötwendigkeit vorzeitigen Abbruchs und/oder wegen wirtschaftlicher Überalterung, insbesondere Wertfortschreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse im Verhältnis zur fehlerbeseitigenden Wertfortschreibung
- 21 Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens; Fortschreibung der Einheitswerte wegen Änderung gegeblicher Verhältnisse bei der Betriebsorganisation

**Vermögenssteuerrechtliche Behandlung von Umbaufwendungen auf gemietete oder gepachtete Grundstücke.**

(Erl. FinMin NW vom 11. Juni 1971 — S 3224 — 8 — VC I)

Hinweis auf 12 zu, § 68 BewG 1965:



MA

BB

BB 687AM

MA  
MA  
MA  
MA

## **Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1974.**

(Erl. FinMin NW vom 14. Januar 1972 - S 3106 - 20 - VC 1)

### **1. Wertverhältnisse und tatsächliche Verhältnisse**

(1) Bei den Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1974 sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 27 BewG 1965) und die tatsächlichen Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt (§ 22 Abs. 4 BewG 1965) oder im Nachfeststellungszeitpunkt (§ 23 Abs. 2 BewG 1965) zugrunde zu legen.

(2) Nach Abschnitt 6 Abs. 2 der Fortschreibungs-Richtlinien umfaßt der Begriff der Wertverhältnisse beim Grundvermögen vor allem die wirtschaftlichen Verhältnisse, die ihren Niederschlag in den Grundstücks- und Baupreisen und im allgemeinen Mietniveau gefunden haben. Insbesondere gehören alle Änderungen, die auf die allgemeine Entwicklung zurückzuführen sind (z. B. der Wegfall oder die Änderung von mietpreisrechtlichen Vorschriften), somit zu den Wertverhältnissen. Zu den tatsächlichen Verhältnissen gehören dagegen alle Änderungen am Grundstück, die durch Einzelmaßnahmen oder Einzelumstände bewirkt worden sind (z. B. der Wegfall der Grundsteuervergünstigung oder der Grundsteuerbeihilfe für Arbeiterwohnstätten; das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“); oder die auf einen Bebauungsplan, auf Erschließungsmaßnahmen sowie auf einer Änderung der besonderen Verkehrsverhältnisse beruhen.

Hinweis auf A 11 zu § 22 BewG!

(3) Bei den auf den 1. Januar 1974 durchzuführenden Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen muß von der Miete ausgegangen werden, die für das Grundstück am 1. Januar 1964 nach seinem am 1. Januar 1974 tatsächlich bestehenden Zustand (Ausstattung, Lage, Finanzierungsart usw.) gegolten haben würde. Diese Miete ist durch Schätzung zu ermitteln. Dabei können die tatsächlichen Mieten vergleichbarer Grundstücke am 1. Januar 1964 oder die unter Beachtung der Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 aufgestellten Mietspiegel-Mieten als Anhalt dienen. Aus der Höhe der nach Bezugsfertigkeit tatsächlich gezahlten Miete können allenfalls Rückschlüsse auf die Ausstattung des Grundstücks gezogen werden. Bei An- und Ausbauten kann bei vergleichbarer Ausstattung die Jahresrohmiete für die neu errichteten Wohnungen und Räume aus der Jahresrohmiete abgeleitet werden, die bei der Einheitsbewertung zum 1. Januar 1964 für die damals bereits vorhandenen Wohnungen zugrunde gelegt worden ist.

### **2. Wegfall der Grundsteuervergünstigung**

(1) Wertfortschreibungen, die ausschließlich wegen Wegfalls der Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG veranlaßt sind, können nur

Überholt! Hinweis auf A 13!

Hinweis auf A 9 und  
A 14 zu § 79 BewG!

auf begründeten Antrag durchgeführt werden. Der Antrag ist dann begründet, wenn das Vielfache des Unterschiedsbetrags zwischen dem bei der letzten Feststellung zur Jahresrohmiete gemachten Zuschlags in Höhe von 12 v. H. und der jetzt vom Grundstückseigentümer über die bisher erstarrte Grundsteuer hinaus tatsächlich mehr zu zahlenden Grundsteuer (tatsächlicher Mehrbetrag an Grundsteuer nach den Wertverhältnissen vom 1. 1. 1964) die Fortschreibungsgrenzen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG voraussichtlich erreicht bzw. übersteigt.

**Beispiel:**

Der Einheitswert für ein Mietwohngrundstück (Massivbau, Nachkriegszeit) in einer Gemeinde über 500 000 Einwohner ist auf den 1. Januar 1964 wie folgt festgestellt worden:

Jahresrohmiete nach § 79 Abs. 1 BewG 1965	36 200 DM
Zuschlag nach § 79 Abs. 3 BewG 1965 12 v. H.	4 344 DM
	<u>40 544 DM</u>

Vervielfältiger 9,1

abgerundeter Einheitswert 368 900 DM

Mit Ablauf des Jahres 1969 ist die Grundsteuervergünstigung für dieses Haus weggefallen. Es ist zu prüfen, ob auf den 1. Januar 1974 wegen Wegfalls der Grundsteuervergünstigung eine Wertfortschreibung veranlaßt ist. Andere tatsächliche Veränderungen sind nicht eingetreten. Der tatsächliche Mehrbetrag an Grundsteuer nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 beträgt am 1. Januar 1974 2 543 DM.

Unterschiedsbetrag zwischen dem

Zuschlag in Höhe von 12 v. H. (4 344.—)

und dem tatsächlichen Mehrbetrag (2 543.—) = 1 801.— DM

Vielfaches des Mehrbetrags - 9,1 × 1 801.— = 16 389,10 DM

Fortschreibungsgrenzen auf den 1. Januar 1974 bei Wertabweichungen nach unten

a) mehr als den zehnten Teil, mindestens 500.— DM

$\frac{1}{10}$  von 368 900.— DM = 36 890.— DM oder

b) um mehr als 5 000.— DM.

Eine Fortschreibung ist veranlaßt, da die Fortschreibungsgrenzen nach b) überstiegen werden.



Der Einheitswert auf den 1. Januar 1974 beträgt:

Jahresrohmiete wie bisher	36 200,— DM
tatsächlicher Mehrbetrag an Grundsteuer nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964	2 543,— DM
Jahresrohmiete nach § 79 Abs. 1 BewG	38 743,— DM
Vervielfältiger 9,1 abgerundeter Einheitswert	352 500,— DM

(2) Die unter Absatz 1 getroffene Regelung gilt nicht für steuerbegünstigte Wohnungen und Räume, bei denen der Vermieter den nach Auslaufen der Grundsteuervergünstigung zu zahlenden Mehrbetrag an Grundsteuer nach dem Mietvertrag nicht auf den Mieter umlegen kann. Hier entfällt lediglich der Zuschlag nach § 79 Abs. 3 BewG 1965, ohne daß ein Grundsteuermehrbetrag zu berücksichtigen ist. Auch bei vormals steuerbegünstigten, eigengenutzten Wohnungen, für die bei der Hauptfeststellung als übliche Miete die Marktmiete angesetzt wurde, ist so zu verfahren.

(3) Ist bei der Fortschreibung der tatsächliche Mehrbetrag an Grundsteuer anzusetzen, so ist zu prüfen, ob er den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 entspricht. Das ist dann nicht der Fall, wenn die Gemeinde den Hebesatz vom Fortschreibungszeitpunkt gegenüber dem zum Hauptfeststellungszeitpunkt geltenden Hebesatz geändert hat. In einem solchen Falle ist der Mehrbetrag mit dem am 1. Januar 1964 geltenden Hebesatz zu errechnen.

(4) Bei allen zum 1. Januar 1964 bewerteten Grundstücken ist die Grundsteuervergünstigung am 1. Januar 1974 weggefallen. Ob es im Einzelfall aus diesem Grund auch tatsächlich zu einer Einheitswertfortschreibung kommt, hängt von der sich ergebenden Wertminderung ab (siehe Abs. 1). Bei Grundstücken mit Einheitswerten unter 50 000,— DM kommt es nur darauf an, ob die Bruchteilsgrenze von  $\frac{1}{10}$  des bisherigen Einheitswerts überschritten wird. Das ist dann nicht der Fall, wenn der hinzuzurechnende tatsächliche Mehrbetrag an Grundsteuer mehr als 0,7 v. H. der ggf. um den Zuschlag für Schönheitsreparaturen erhöhten bisherigen Jahresrohmiete oder üblichen Miete ausmacht. Sind neben den grundsteuerbegünstigten Wohnungen oder Räumen nicht grundsteuerbegünstigte Wohnungen oder Räume von einigem Gewicht vorhanden, z. B. bei einem gemischtgenutzten Grundstück, so wird die Bruchteilsgrenze auch dann nicht überschritten, wenn der hinzuzurechnende Mehrbetrag an Grundsteuer weniger als 0,7 v. H. der ggf. um den Zuschlag für Schönheitsreparaturen erhöhten Jahresrohmiete oder üb-

lichen Miete ausmacht. Bei Grundstücken mit Einheitswerten von 50 000,— DM oder mehr ist dagegen nur von Bedeutung, ob die feste Grenze von 5 000,— DM erreicht wird.

(5) Aus der folgenden Aufstellung ist für bestimmte Einheitswertgrößen und für bestimmte Vervielfältiger jeweils der Grundsteuermehrbetrag angegeben, der nicht überschritten werden darf, wenn noch eine Wertfortschreibung in Betracht kommen soll. Liegt der tatsächlich gezahlte Grundsteuermehrbetrag darüber, so werden die für eine Wertfortschreibung erforderlichen Wertgrenzen nicht mehr erreicht. Die in der Aufstellung angegebenen Grundsteuermehrbeträge bieten bei Einheitswerten bis 100 000,— DM einen ungefähren Anhalt, ob eine Wertfortschreibung in Betracht kommen kann. Bei Einheitswerten über 100 000,— DM erhöhen sich die in Spalte 11 angegebenen Grundsteuermehrbeträge für je 10 000,— DM Einheitswert um die in Spalte 12 ausgewiesenen Beträge. Die Grundsteuermehrbeträge sind ohne Beachtung der Abrundungsvorschrift (§ 30 BewG 1965) ermittelt worden. Wenn der tatsächlich gezahlte Grundsteuermehrbetrag nur unwesentlich hiervon abweicht; ist deshalb stets genau zu prüfen, ob die Wertgrenzen erreicht sind.

Ver- viel- fäl- tiger	Grundsteuer mehrbetrag bei einem bisherigen Einheitswert von DM										Erhö- hungs- betrag je 10 000 DM Ein- heits- wert
	10 000	20 000	30 000	40 000	50 000	60 000	70 000	80 000	90 000	100 000	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
13	5	11	16	22	28	109	191	273	356	438	82,30
12,5	6	11	17	23	29	114	199	285	370	456	85,60
12	6	12	18	24	29	118	207	297	386	475	89,20
11,5	6	13	18	25	30	123	216	309	404	496	93,00
11	6	13	19	26	32	129	226	324	421	518	97,30
10,5	7	13	20	27	33	135	237	339	441	543	101,90
10	7	14	21	28	35	142	249	356	463	570	107,00
9,5	7	15	22	30	37	149	262	375	487	600	112,60
9	8	16	24	32	39	158	277	396	514	633	118,90
8,5	8	17	25	33	41	167	293	419	545	670	125,90
8,1	9	17	26	35	43	174	307	439	571	703	132,10

(6) Die Beträge der Aufstellung gelten nur, wenn bei der Feststellung des Einheitswerts keine Abschläge oder Zuschläge nach § 82 BewG 1965 gemacht worden sind. Sind solche Korrekturen vom Grundstückswert vorgenommen worden, so erhöhen oder ermäßigen sich die in der Aufstellung angegebenen Grundsteuermehrbeträge entsprechend.

### **3. Wegfall der Grundsteuerbeihilfe für Arbeiterwohnstätten**

Die Bewilligung der Grundsteuerbeihilfe für Arbeiterwohnstätten ist s. Zt. davon abhängig gemacht worden, daß die Miete eine bestimmte Höhe nicht übersteigt. Mit dem Wegfall der Beihilfe entfällt diese Voraussetzung, so daß der Grundstückseigentümer bei der Mietpreisgestaltung keine den Mietpreis beeinflussenden Vorschriften mehr zu beachten braucht. Die bei der Wertfortschreibung anzusetzende Jahresrohmiere ist nach Abschnitt 1 Abs. 3 zu ermitteln.

Dieser Erlaß ergeht im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Bundesländer.

Der Erlaß wird im Bundessteuerblatt 1972 Teil I veröffentlicht werden.

#### **Zusatz der OFD Düsseldorf:**

Zu den Fortschreibungsrichtlinien (BStBl 1971 I S. 638) ist o. g. ergänzender Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14. Januar 1972 — S 3106 — 20 — V C 1 — ergangen. Es handelt sich um einen gemeinsamen Ländererlaß, der im BStBl 1972 I S. 30 veröffentlicht worden ist.

**Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundvermögens nach neuem Recht;**

**hier: Abgrenzung der Änderungen der Wertverhältnisse von den Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, Mietänderungen aus der Art der Förderung des Wohnungsbaues**

(Erl. FinMin NW vom 19. Juni 1972 —  $\frac{S\ 3106 - 18 - VC\ 1}{S\ 3202 - 17 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf A 5 zu § 79 BewG 1965.

**Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nach neuem Recht**

(Erl. FinMin NW vom 18. August 1972 —  $\frac{S\ 3106 - 29 - VC\ 1}{S\ 3106 - 14 - VC\ 1}$ )

Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen sind die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 und die tatsächlichen Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde zu legen (Abschn. 5 Abs. 1 der Fortschreibungs-Richtlinien — FSR — vom 2. Dezember 1971). Fortschreibungsgründe sind allein die seit dem Hauptfeststellungszeitpunkt eingetretenen Änderungen bei den tatsächlichen Verhältnissen (Abschn. 5 Abs. 3 FSR). Die in Abschn. 5 Abs. 3 Nr. 1 FSR angeführten Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse (tatsächlichen Betriebsverhältnisse) beim Wirtschaftsteil stellen keine abschließende, sondern nur eine beispielhafte Aufzählung dar. Zu den bei Fortschreibungen zu berücksichtigenden tatsächlichen Betriebsverhältnissen gehören deshalb auch:

1. Änderungen bei den Ertragsmeßzahlen (durch Nachschätzung infolge verbesserter oder verschlechterter Ertragsverhältnisse),
2. Neukulturen oder Tiefkulturen, die
  - a) nach dem 1. Januar 1964 durchgeführt und durch Nachschätzung erfaßt wurden,
  - b) nicht mehr zu berücksichtigen sind, weil sie im Fortschreibungszeitpunkt älter als 15 bzw. 10 Jahre sind (Abschn. 2.08 Abs. 1 BewRL).
3. Änderungen bei den Überschwemmungen (Zu- oder Abnahme der Häufigkeit, Änderungen bei den mitgeführten Fremdstoffen des Wassers — Abschn. 2.08 Abs. 3 BewRL).
4. Änderungen bei den Gehölzgruppen einer Baumschule (Abschn. 6.51 Abs. 1 — Tabelle G 35 — BewRL).
5. Änderungen bei den Grundlagen für die Ermittlung der Obstbau-Ausgangszahlen, wie z. B. der Obstart, dem Pflanzraum und der Obstbaustufe. Dabei sind allerdings für die Berücksichtigung der Marktgängigkeit der einzelnen Obstsorten die auf den 1. Januar 1964 festgestellten Verhältnisse beizubehalten (Abschn. 6.29 bis 6.33 BewRL).
6. Wesentliche Änderungen bei der inneren oder äußeren Verkehrslage, die infolge einer Flurbereinigung eingetreten sind.

Wirtschaftliche Ertragsbedingungen, für die gegendübliche Verhältnisse zugrunde zu legen sind (§ 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG),

*Auf gelassen  
durch Celop  
v. 15.3.73  
A 8 zu § 22*

gehören zu den Wertverhältnissen. Änderungen bei diesen Ertragsbedingungen können — soweit sie bei **einzelnen** Betrieben eingetreten sind — bei Fortschreibungen im Wege des Abschlags oder Zuschlags nach § 41 BewG nicht berücksichtigt werden, ausgenommen sind Änderungen des tatsächlichen Bestandes an Tieren und der Verlust der Wirtschaftsgebäude durch Brand.

Soweit sich Folgewirkungen auf Grund von Änderungen der tatsächlichen Betriebsverhältnisse ergeben, sind sie in jedem Fall zu berücksichtigen — auch bei den Ertragsbedingungen nach § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG. Die in Abschn. 5 Abs. 4 unter den Nrn. 1 bis 4 FSR angeführten Folgewirkungen stellen ebenfalls nur eine beispielhafte und keine abschließende Aufzählung dar. Weitere Auswirkungen ergeben sich zwangsläufig aufgrund von Änderungen der tatsächlichen Betriebsverhältnisse, insbesondere bei den Ansätzen für Zu- oder Abrechnungen bei den natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen.

Diese Ansätze sind weitgehend Bestandteil des Rechenprogramms. In diesen Fällen werden die Folgewirkungen von Änderungen der tatsächlichen Betriebsverhältnisse auf andere Ertragsbedingungen — auch auf die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen nach § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG — automatisch erfaßt.

Anweisungen

**Grundsteuervergünstigung und Jahresrohmiete bzw. übliche  
Miete in den Fällen der Vergrößerung öffentlich geförderter  
Wohnungen**

(Erl. FinMin NW vom 19. Januar 1973 —  $\frac{G:1109-9-VC1}{S:3106-18-VC1}$ )

Hinweis auf C 11 zu § 79 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: Ermittlung der Jahresrohmiete für steuerbegünstigte Wohnungen, für die nach § 88 II. WoBauG Annuitätzuschüsse, Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen gewährt werden**

(Erl. FinMin NW vom 25. Januar 1973 — S 3202 — 19 — VC 1)

Hinweis auf C 12 zu § 79 BewG, 1965.

Anweisungen

**Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte  
des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den  
1. Januar 1974;**

**hier: Bewertung von Sanierungsgrundstücken**

(Erl. FinMin NW vom 22. März 1973 —  $\frac{S 3204 - 7 - VC 1}{S 3204 - 14 - VC 1}$ )

Hinweis auf A 13 zu § 82 BewG 1965.

Anweisungen

**Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nach neuem Recht**

(Erl. FinMin NW vom 15. März 1973 —  $\frac{S.3106 - 29 - VC 1}{S.3106 - 14 - VC 1}$ )

Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen sind die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 und die tatsächlichen Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde zu legen (Abschn. 5 Abs. 1 der Fortschreibungs-Richtlinien — FRS — vom 2. Dezember 1971). Fortschreibungsgründe sind allein die seit dem Hauptfeststellungszeitpunkt eingetretenen Änderungen bei den tatsächlichen Verhältnissen (Abschn. 5 Abs. 3 FSR). Die in Abschn. 5 Abs. 3 Nr. 1 FSR angeführten Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse (tatsächlichen Betriebsverhältnisse) beim Wirtschaftsteil stellen keine abschließende, sondern nur eine beispielhafte Aufzählung dar. Zu den bei Fortschreibungen zu berücksichtigenden tatsächlichen Betriebsverhältnissen gehören deshalb auch:

1. Änderungen bei den Ertragsmeßzahlen (durch Nachschätzung infolge verbesserter oder verschlechterter Ertragsverhältnisse),
2. Neukulturen oder Tiefkulturen, die
  - a) nach dem 1. Januar 1964 durchgeführt und durch Nachschätzung erfaßt wurden,
  - b) nicht mehr zu berücksichtigen sind, weil sie im Fortschreibungszeitpunkt älter als 15 bzw. 10 Jahre sind (Abschn. 2.08 Abs. 1 BewRL).
3. Änderungen bei den Überschwemmungen (Zu- oder Abnahme der Häufigkeit, Änderungen bei den mitgeführten Fremdstoffen des Wassers — Abschn. 2.08 Abs. 3 BewRL).
4. Änderungen bei den Gehölzgruppen einer Baumschule (Abschn. 6.51 Abs. 1 — Tabelle G 35 — BewRL).
5. Änderungen bei den Grundlagen für die Ermittlung der Obstbau-Ausgangszahlen, wie z. B. der Obstart, dem Pflanzraum und der Obstbaustufe. Dabei sind allerdings für die Berücksichtigung der Marktgängigkeit der einzelnen Obstsorten die auf den 1. Januar 1964 festgestellten Verhältnisse beizubehalten (Abschn. 6.29 bis 6.33 BewRL).
6. Wesentliche Änderungen bei der inneren oder äußeren Verkehrslage, die infolge einer Flurbereinigung eingetreten sind.

Wirtschaftliche Ertragsbedingungen, für die nach § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG die in der Gegend als regelmäßig anzusehenden

Verhältnisse zugrunde zu legen sind, schließen in hohem Maße Wertverhältnisse ein. Diese Wertverhältnisse sind nach § 27 BewG für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum unverändert anzuwenden. Weichen im Verlaufe des Hauptfeststellungszeitraums in einem einzelnen Betrieb die tatsächlichen Verhältnisse bezüglich einer oder mehrerer der in § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG aufgeführten Ertragsbedingungen von den gegendüblich unterstellten Verhältnissen ab, so können als Fortschreibungsgründe nur Tatbestände anerkannt werden, die nicht zu den Wertverhältnissen, sondern zu den tatsächlichen Betriebsverhältnissen zu rechnen sind; die durch die Abweichung bedingte Minderung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit ist nach den Vorschriften des § 41 BewG zu ermitteln. Zu den berücksichtigungsfähigen Tatbeständen gehören insbesondere Änderungen des Tierbestands und des Bodennutzungssystems sowie der Verlust der Wirtschaftsgebäude durch Brand. Dagegen können Änderungen der Preise bei Erzeugnissen und Betriebsmitteln sowie der Löhne als Fortschreibungsgründe nicht anerkannt werden; bei diesen Ertrags- und Aufwandspositionen sind die Verhältnisse des Hauptfeststellungszeitpunkts zugrunde zu legen.

Soweit sich Folgewirkungen aufgrund von Änderungen der tatsächlichen Betriebsverhältnisse ergeben, sind sie in jedem Fall zu berücksichtigen — auch bei den Ertragsbedingungen nach § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG —. Die in Abschn. 5 Abs. 4 unter den Nummern 1 bis 4 FSR angeführten *Folgewirkungen* stellen ebenfalls nur eine beispielhafte und keine abschließende Aufzählung dar. Weitere Auswirkungen ergeben sich zwangsläufig aufgrund von Änderungen der tatsächlichen Betriebsverhältnisse, insbesondere bei den Ansätzen für Zu- oder Abrechnungen bei den natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen. Diese Ansätze sind weitgehend Bestandteil des Rechenprogramms. In diesen Fällen werden die Folgewirkungen von Änderungen der tatsächlichen Betriebsverhältnisse auf andere Ertragsbedingungen — auch auf die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen nach § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG — automatisch erfaßt.

Meinen Erlaß vom 18. August 1972 S 3106 — 29 VC 1 / S 3106 — 14 — VC 1 hebe ich hiermit auf.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der aufgehobene Erlaß FinMin NW vom 18. August 1972 war in A 4 zu § 22 BewG 1965 (Kontrollblatt 392) wiedergegeben.

## **Anweisungen**

### **Wertfortschreibung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1974;**

#### **hier: Wegfall der Grundsteuervergünstigung**

(Erl. FinMin NW vom 3. Juli 1973 – S 3106 – 20 – VC 1)

Nach Abschnitt 2 Abs. 1 des Bezugserrlasses\*) sind Wertfortschreibungen wegen Wegfalls der Grundsteuervergünstigung nur auf Antrag vorzunehmen. Aus dem Antrag soll sich bereits ergeben, daß die Fortschreibungsgrenzen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG voraussichtlich erreicht bzw. überschritten werden. Eine generelle Überprüfung aller Fälle, in denen die Grundsteuervergünstigung am 31. Dezember 1973 ausgelaufen ist, wird nicht von Amts wegen vorgenommen.

Sind bei dem Bewertungsgrundstück neben dem Wegfall der Grundsteuervergünstigung noch andere tatsächliche Veränderungen (z. B. Flächenänderungen, bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen) eingetreten, dann sind bei der Prüfung der Fortschreibungsgrenzen und bei vorzunehmenden Fortschreibungen auch die sich durch den Wegfall der Grundsteuervergünstigung ergebenden Wertänderungen von Amts wegen zu berücksichtigen.

Zum Teil überholt.  
Hinweis auf A 13!

---

#### **\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugserrlaß ist der gleichlautende Erlaß der obersten Finanzbehörden der Länder vom 14. Januar 1972 (BStBl I S. 30). Er ist in A 2 zu § 22 BewG 1965 wiedergegeben.

**Fortschreibungen der Einheitswerte des Grundbesitzes vom  
1. Januar 1974 an**

(Erl. FinMin NW vom 28. Juni 1974 — S 3106 — 40 — V C 1)

Durch Art. 2 Nr. 8 des Vermögensteuerreformgesetzes (BStBl 1974 I S. 233) ist § 22 Abs. 4 BewG und durch Art. 7 Nr. 1 des Vermögensteuerreformgesetzes ist § 225 a Abs. 2 AO geändert worden. Die geänderten Vorschriften sind bei den Fortschreibungen der Einheitswerte des Grundbesitzes erstmals zum 1. Januar 1974 zu beachten.

Nach der Neufassung des § 225 a Abs. 2 AO ist die Fortschreibung nicht mehr von einem Antrag des Steuerpflichtigen abhängig. Der Fortschreibungsbescheid ist vielmehr zu erteilen, wenn beim Finanzamt bekannt wird, daß die Voraussetzungen für eine Fortschreibung vorliegen. Wenn ein Steuerpflichtiger erst nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist Einspruch gegen den Hauptfeststellungsbescheid auf den 1. Januar 1964 eingelegt hat und Nachsicht nicht mehr gewährt werden kann, so daß der Einspruch aus verfahrensrechtlichen Gründen als unzulässig verworfen werden muß, hat das Finanzamt gleichwohl von sich aus zu prüfen, ob aufgrund des sachlichen Vorbringens des Steuerpflichtigen eine Fortschreibung des Einheitswerts in Betracht kommt. Wegen des Fortschreibungszeitpunkts gilt § 22 Abs. 4 BewG in der Fassung des Vermögensteuerreformgesetzes. Wird dem Finanzamt im Jahre 1974 mit dem verspätet eingelegten Einspruch gegen die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 ein Fehler im Hauptfeststellungsbescheid bekannt, so ist die Fortschreibung zugunsten des Steuerpflichtigen auf den 1. Januar 1974 durchzuführen. Bei einer Wertfortschreibung sind die Wertgrenzen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG zu beachten.

**Wertfortschreibungen der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1974 und die folgenden Fortschreibungszeitpunkte wegen Wegfalls der Grundsteuervergünstigung**

Hinweis auf A 14 zu § 79 BewG!

(Erl. FinMin NW vom 27. Nov. 1974 - S 3106 - 24 - VC 1)

Nach Abschn. 1 Abs. 2 des Bezugserrlasses vom 14. Januar 1972 (BStBl I S. 30) gehört der Wegfall der Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG zu den tatsächlichen Verhältnissen eines Grundstücks. Bei einer Fortschreibung des Einheitswerts aus diesem Grunde ist deshalb zu beachten, daß

der Zuschlag von 12 v. H. zur Jahresrohmiete nach § 79 Abs. 3 BewG entfällt und durch den nach Wegfall der Grundsteuervergünstigung tatsächlich gezahlten Mehrbetrag an Grundsteuer zu ersetzen ist.

Als Mehrbetrag ist in diesen Fällen der Mehrbetrag an Grundsteuer der Jahresrohmiete hinzuzurechnen, der sich nach den Wertverhältnissen am 1. Januar 1964 auf der Grundlage des alten Rechts ergibt. Ist ein alter Einheitswert nicht mehr festgestellt worden, weil für Wohngrundstücke, die nach dem 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden sind, die Einheitswerte wegen der erhöhten Wertgrenzen (Artikel 2 Abs. 4 BewÄndG 1965) nicht fortgeschrieben zu werden brauchten, ist von einer Einheitswertberechnung allein für die Ermittlung des Grundsteuerermehrbetrags abzusehen.

Für alle Fortschreibungen der Einheitswerte ab 1. Januar 1975, bei denen der Wegfall der Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG zu berücksichtigen ist, sind als Mehrbetrag 2 v. H. der bei der Einheitsbewertung angesetzten Jahresrohmiete anzusetzen. Dieser Vomhundertsatz entspricht etwa der unteren Grenze der von den Spitzenverbänden des Haus- und Grundbesitzes angegebenen tatsächlichen Grundsteuerbelastung eines Grundstücks.

Ist bei der ursprünglichen Einheitswertfeststellung bereits die selbstverständlich gebildete Miete oder die Marktmiete angesetzt worden, so ist bei der Fortschreibung des Einheitswerts der Zuschlag von 12 v. H. ersatzlos zu streichen (Abschn. 2 Abs. 2 des Bezugserrlasses\*).

\* Der Bezugserrlaß ist auch in A 2 wiedergegeben.

**Fortschreibung der Einheitswerte des Grundvermögens im  
Hauptfeststellungszeitraum 1964;  
hier: Wegfall der Aufwendungsbeihilfe**

**Hinweis auf A 14 zu  
§ 79 BewG!**

(Erl. FinMin NW vom 3. Febr. 1975 - S 3106 - 26 - VC 1)

Der Wegfall der Aufwendungsbeihilfe ist als Änderung der Wertverhältnisse anzusehen, wenn für das Grundstück die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bestehen bleibt. Eine Fortschreibung des Einheitswerts kommt somit allein wegen des Wegfalls der Aufwendungsbeihilfe nicht in Betracht. Auch bei einer Fortschreibung des Einheitswerts aus anderen Gründen ist als Jahresrohmiere die Miete anzusetzen, die vor dem Wegfall der Aufwendungsbeihilfe maßgebend war.



**Wertfortschreibungen der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1975 und die folgenden  
Fortschreibungszeitpunkte;**

**hier: Wegfall der Grundsteuervergünstigung**

(Erl. FinMin NW vom 20. Juni 1975 — S 3106 — 20 — V C 1)

Nach § 225a Abs. 2 AO in der Fassung des Art. 7 § 1 des Vermögensteuerreformgesetzes vom 17. April 1974 (BStBl 1974 I S. 233) ist eine Fortschreibung des Einheitswerts durchzuführen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, daß die Voraussetzungen hierfür vorliegen (vgl. auch Abschn. 1 Abs. 2 VStR 1974). Für Wertfortschreibungen, die ausschließlich durch den Wegfall der Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG veranlaßt sind, ist deshalb ein Antrag des Grundstückseigentümers nicht mehr erforderlich. Die Anweisung in Abschn. 2 Abs. 1 Satz 1 des gleichlautenden Ländererlasses vom 14. Januar 1972 S 3106 — 20 — V C 1\* ist damit gegenstandslos.

\*) Der Erlaß ist in A 2 wiedergegeben.

**Bewertung von Radelesamungsstationen;**

**hier: Wertfortschreibungen des Einheitswerts**

(Erl. FinMin NW vom 24. Juni 1975 — S 3110 <sup>A 6</sup> — V C 1).

Hinweis auf A 10-zu § 33 BewG 1965.



**Erbbauerecht;****hier: Art der Feststellung des Einheitswerts, wenn der Grund und Boden vom Erbbauberechtigten erworben wurde**

(Erl. FinMin NW vom 25. Februar 1976 — S 3215. — 6 — V C 1)

1. Bei Grundstücken, die mit einem Erbbauerecht belastet sind, bilden das Erbbauerecht und das belastete Grundstück zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten, für die jeweils ein eigener Einheitswert festzustellen ist (§ 92 Abs. 1 BewG). Erwirbt der Erbbauberechtigte den Grund und Boden, der mit dem Erbbauerecht belastet ist, und wird das Erbbauerecht aufgehoben und im Grundbuch gelöscht (§ 26 ErbBauVO), wird die Auffassung vertreten, daß das zuvor belastete Grundstück nicht mit dem nunmehr unbelasteten Grundstück identisch ist, so daß sowohl die bisherige wirtschaftliche Einheit „Erbbauerecht“ als auch die wirtschaftliche Einheit „belastetes Grundstück“ wegfallen. Es müßten die dafür geltenden Einheitswerte nach § 24 Abs. 1 BewG aufgehoben und für das nunmehr unbelastete Grundstück eine Nachfeststellung durchgeführt werden. Aus organisatorischen Gründen könnte eine Nachfeststellung auf den auch für die Aufhebung maßgeblichen Stichtag im maschinellen Verfahren nur nach Eröffnung eines neuen Kontos unter einer neuen Einheitswertnummer vorgenommen werden. Ich bin deshalb damit einverstanden, daß nur der Einheitswert für die wirtschaftliche Einheit „Erbbauerecht“ nach § 24 Abs. 1 BewG aufgehoben und für die bisherige wirtschaftliche Einheit „belastetes Grundstück“ eine Zurechnungs- und Wertfortschreibung durchgeführt wird. Bei dieser Fortschreibung ist darauf zu achten, daß die im Rechenzentrum gespeicherten Daten über das Besitzverhältnis richtiggestellt und die Daten über die Belastung mit dem Erbbauerecht gelöscht werden.

Eine Nachfeststellung ist nur dann durchzuführen, wenn entsprechend früherer Anweisungen ein Einheitswert für das belastet gewesene Grundstück nicht festgestellt worden ist, weil die Laufzeit des Erbbauerechts mehr als 50 Jahre betrug, oder wenn im Einzelfall die Wertabweichung die Wertgrenzen für eine Wertfortschreibung des Einheitswerts für das belastete Grundstück nicht erreicht bzw. nicht überschreitet. Im letzteren Fall ist dann auch der Einheitswert für das belastete Grundstück nach § 24 Abs. 1 BewG aufzuheben.

2. Häufig kommt es vor, daß der Erbbauberechtigte das mit dem Recht belastete Grundstück erwirbt, daß aber das Erbbauerecht — hauptsächlich aus Kostengründen — nicht im

Grundbuch gelöscht wird. Das Erbbaurecht besteht dann bürgerlich-rechtlich als Eigentümererbbaurecht fort.

Handelt es sich nicht nur um einen Zwischenerwerb des Erbbauberechtigten, ist entsprechend der wirtschaftlichen Betrachtungsweise der Gesamtwert des Grundstücks im vollen Umfang dem Grundstückseigentümer wie im Fall eines unbelasteten Grundstücks zuzurechnen. Vorstehende Nr. 1 gilt entsprechend.

**Anweisungen**

**BFH-Beschluß vom 12. 5. 1978 (BStBl II S. 446) zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung von Nachkriegswohngrundstücken im Ertragswertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 17. 1. 1979 — S 3202 — 28 — V A 4)

Hinweis auf D 3 zu § 79 BewG.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
hier: Wegfall der Mietpreisbeschränkung bei mit  
Wohnungsfürsorgemitteln geförderten  
steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen**

Teilweise überholt!  
Hinweis auf A 14 zu  
§ 79 BewG!

(Erl. FinMin NW vom 20. 12. 1978 - S. 3106 - 51 - V A 4)

Bei der bisherigen bewertungsrechtlichen Behandlung der mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen gehört der Wegfall der Mietpreisbeschränkung wie das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ und der damit verbundene Wegfall der Mietpreisbeschränkung bei öffentlich geförderten Wohnungen zu den Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die bei der Wertfortschreibung der Einheitswerte des Grundvermögens zu berücksichtigen sind. Für mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen gilt die Kostenniete, solange das Besetzungsrecht zugunsten des Darlehens- oder Zuschußgebers besteht. Nach Beendigung des Besetzungsrechts ist deshalb bei der Einheitsbewertung für diese Wohnungen die Marktmiete (Wertverhältnisse 1. 1. 1964) als Jahresrohmiete zugrunde zu legen.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
Fortschreibungszeitpunkt bei Zusammentreffen von Fort-  
schreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhält-  
nisse mit fehlerbeseitigenden Fortschreibungen**

(Erl. FinMin NW vom 27. April 1982 — S 3106 — 52 V A 4)

Hinweis auf E 3 zu § 22 BewG!



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren:**

**Berücksichtigung des Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert“**

(Erl. des FM NRW vom 22. Februar 1985 — S 3106 — 25 — V A 4 / S 3106 — 20 — V A 4)

Hinweis auf A 12 zu § 79 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes:**

**Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen einer Abbruchverpflichtung und wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs und/oder wegen wirtschaftlicher Überalterung, insbesondere Wertfortschreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse im Verhältnis zur fehlerbeseitigenden Wertfortschreibung**

(Erl. des FM NRW vom 28. Februar 1985 — S 3209 — 2 — V A 4 / S 3210 — 8 — V A 4)

Hinweis auf 27 zu § 88 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;  
Fortschreibung der Einheitswerte wegen Änderung gegendüblicher Verhältnisse bei der Betriebsorganisation**

(Erl. FM NRW vom 2. November 1988 – S 3136 – 3 – V A 4 /  
S 3106 – 3 – V A 4)

Hinweis auf B 16 zu § 38 BewG.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes:

**hier: Verhältnis der verschiedenen Fortschreibungsarten  
(Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung)  
zueinander**

vgl.

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 16. Februar 1968 — S 3106 A —  
St 211

RdVfg. OFD Köln vom 17. Januar 1968 — S 3106 — 8 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 5. Februar 1968 — S 3106 — 2 —  
St 21 — 33

Es sind keine Entscheidungen bekannt geworden, in denen der Bundesfinanzhof von der in seinen Urteilen vom 12. März 1954 III 135/53 U (BStBl 1954 III S. 145) und vom 9. Januar 1959 III 288/57 U (BStBl 1959 III S. 110) vertretenen Auffassung abgewichen ist. Vielmehr ist aus dem Urteil vom 9. Juli 1965 III 45/63 (HFR 1966 S. 23) zu schließen, daß der Bundesfinanzhof an dem **selbständigen Nebeneinander** der Wertfortschreibung, der Artfortschreibung und der Zurechnungsfortschreibung festhält. In diesem Urteil hat der Bundesfinanzhof nämlich entschieden, daß bei der Berichtigung eines Art- und Wertfortschreibungsbescheids nach § 222 Abs. 1 Nr. 1 AO, bei der nur hinsichtlich der Feststellung des Werts des Grundstücks (nicht auch hinsichtlich der Art) neue Tatsachen vorlagen, auch nur die Wertfortschreibung berichtigt werden kann, die bisher festgestellte — unrichtige — Art jedoch beibehalten werden muß.

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Einheitswertbescheid für wirtschaftliche Einheiten, für die der Einheitswert nach Abrundung 0 DM beträgt**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf v. 11. Febr. 1972 — S 3106 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln v. 2. Dezember 1971 — S 3106 — 17 — St 211

Rdvfg. OFD Münster v. 22. Dezember 1971 — S 3300 — 67 — St 21—33

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs setzt eine Fortschreibung des Einheitswerts voraus, daß bereits ein Feststellungsbescheid vorhanden ist (BFH-Urteile vom 18. 10. 1968, BStBl 1969 II S. 63 und vom 27. 2. 1970, BStBl 1970 II S. 300, 301). Die Frage, ob auch ein Einheitswert für Grundbesitz von abgerundet 0 DM förmlich festzustellen ist, ist deshalb zu bejahen. Das Rechenzentrum druckt in diesen Fällen einen Einheitswertbescheid aus.

Aus Vereinfachungsgründen bestehen keine Bedenken, die Bescheide für wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes, für die der Einheitswert nach Abrundung 0 DM beträgt, erst im Rahmen der Fortschreibungsarbeiten nach neuem Bewertungsrecht bekanntzugeben, es sei denn, daß der Eigentümer schon früher einen Bescheid wünscht.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im  
Hauptfeststellungszeitraum 1964:**

**hier: Ermittlung der Grundstücke mit zunächst öffentlich  
geförderten Wohnungen, bei denen aber inzwischen die  
Eigenschaft „öffentlich gefördert“ weggefallen ist**

Hinweis auf A 14 zu  
§ 79 BewG!

(Erl. FinMin NW vom 15. März 1972 – S 3106 – 25 – V C 1)

Das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ der mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. WoBauG geförderten Wohnungen gehört zu den Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die bei der Fortschreibung der Einheitswerte auf den 1. Januar 1974 und auf spätere Fortschreibungszeitpunkte zu berücksichtigen sind (vgl. Abschn. 1 des Erlasses vom 14. Januar 1972 S 3106 – 20 V C 1, BStBl 1972 I S. 30). Für Zwecke der Grundsteuer hat die Bewilligungsstelle das zuständige Finanzamt nur dann über das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zu unterrichten, wenn auch die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung zu widerrufen wäre (Abschnitt 3 Abs. 2 letzter Satz VA – II WoBauG). Dieses Mitteilungsverfahren reicht für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes nach neuem Recht nicht aus. Deshalb hat der Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen in Nr. 14 seines Erlasses vom 18. Januar 1972 – VI C 1 – 6.076 – 11/72 (MinBl NW 1972 S. 106) angeordnet, daß die Bewilligungsbehörden die Finanzämter über die Fälle zu unterrichten haben, in denen die Wohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ am 31. Dezember 1970 oder später verloren haben.

Die Unterrichtung der Finanzämter über diejenigen Wohnungen, bei denen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zu einem früheren Zeitpunkt weggefallen ist, wird nach Mitteilung des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen bei den Bewilligungsbehörden erhebliche Schwierigkeiten bereiten und einen großen Verwaltungsaufwand erfordern. Sofern die Bewilligungsbehörden jedoch von der nunmehr in Nr. 4 des o. a. Erlasses des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen enthaltene Ermächtigung zur Vernichtung der Bewilligungs- und Wohnungsakten Gebrauch machen, wird das zuständige Finanzamt von dem Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ unterrichtet werden. Es ist aber zu erwarten, daß nicht alle Bewilligungsbehörden von der Ermächtigung Gebrauch machen werden und die Aktenvernichtung sich daher über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, so daß die Finanzämter u. U. nur unvollständig und insbesondere nicht rechtzeitig über den Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ informiert werden. Der Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen hat deshalb die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf gebeten zu prüfen, ob es ohne größeren Aufwand möglich ist, die örtlich zuständigen Finanzämter von dem Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zu unterrichten. Die Stellungnahme steht noch aus. Insoweit bleibt weitere Weisung abzuwarten.

Ich bitte, die Finanzämter entsprechend zu unterrichten, damit unnötige Rückfragen bei den Bewilligungsbehörden unterbleiben.

Ein Auszug aus Nr. 10 des Ministerialblatts für das Land Nordrhein-Westfalen ist beigelegt.

Anlage

**Auszug:**

**I. Bestands- und Besetzungskontrolle der öffentlich geförderten Wohnungen**

RdErl. d. Innenministers v. 18. 1. 1972 – VI C 1 – 6.076 – 117/72. Der RdErl. vom 22. 1. 1969 (SMBL. NW 238) wird wie folgt geändert:

4. Nummer 1,3 wird wie folgt gefaßt:

Die Bewilligungs- und Wohnungsakten sind bis zum Ablauf des 5. Jahres nach Wegfall der Eigenschaft öffentlich gefördert aufzubewahren. Vor der Vernichtung ist das jeweils zuständige Finanzamt über den Wegfall der Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung zu unterrichten, soweit es noch nicht geschehen ist (vgl. Nr. 3,2).

14. In Nummer 3,2 wird der letzte Satz wie folgt gefaßt:

Die Karteikarten für diese Wohnungen sind aus der Wohnungskartei zu entfernen und dem jeweils zuständigen Finanzamt für Zwecke der Einheitsbewertung mit einer Nachweisung zu übersenden; ggf. ist die Datei der EDV zu berichtigen. Diese Regelung gilt erstmalig in den Fällen, in denen die Wohnungen die Eigenschaft öffentlich gefördert am 31. 12. 1970 verloren haben.

## Anweisungen

**Wertfortschreibung der Einheitswerte des Grundvermögens wegen Wegfalls der Grundsteuervergünstigung des II. Wohnungsbaugesetzes auf den 1. Januar 1975 und folgende Feststellungszeitpunkte;**

**hier: Verfahren bei der Auswertung der vom Rechenzentrum gefertigten Listen über auslaufende Grundsteuervergünstigungsfälle**

Vgl.

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 12. 11. 1976 — S 3106 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 13. 7. 1976 —  $\frac{O\ 2089 - 1}{O\ 2093 - 1}$  — St 623

RdVfg. OFD Münster vom 3. 9. 1976 — S 3106 — 33 — St 21 — 33

Das Rechenzentrum weist in den Listen über auslaufende Grundsteuervergünstigungsfälle inzwischen zusätzlich den zuletzt festgestellten Einheitswert (EW) aus, wenn dieser 50 000,— DM übersteigt. Hierdurch soll die bewertungsrechtliche und grundsteuerliche Auswertung dieser Listen erleichtert werden. Bei der Auswertung bitte ich folgendes zu beachten:

1. In allen ausgewiesenen Fällen ist zu prüfen, ob auf den in Betracht kommenden Feststellungszeitpunkt wegen des Wegfalls der Grundsteuervergünstigung eine Wertfortschreibung durchzuführen ist. In diese Prüfung sind auch anderweitige Änderungen tatsächlicher Art, die bisher nicht im EW erfaßt sind, einzubeziehen.
- 2.1 Bei wirtschaftlichen Einheiten, deren fortzuschreibender **EW mehr als 50 000,— DM** beträgt (EW in der Liste des Rechenzentrums ausgewiesen), ist stets (ob voll oder teilweise grundsteuerbegünstigt oder beim Zusammentreffen mit Änderungen anderer Art) eine Wertfortschreibung anzuweisen.
- 2.2 Bei wirtschaftlichen Einheiten, deren fortzuschreibender **EW 50 000,— DM nicht übersteigt** (EW in der Liste des Rechenzentrums nicht ausgedruckt), ist wie folgt zu verfahren:
  - a) Eine Wertfortschreibung ist immer dann anzuweisen, wenn bei voll grundsteuerbegünstigten wirtschaftlichen Einheiten die bisher angesetzte Jahresrohmiete nicht um 2 v. H. zu erhöhen ist, sondern lediglich der nach § 79 Abs. 3 BewG angesetzte Zuschlag von 12 v. H. der Jahresrohmiete entfällt.
  - b) Die Anweisung einer Neuveranlagung des Grundsteuermeßbetrags mit Eingabewertbogen Gru 1/74 reicht hingegen aus, wenn bei voll oder teilweise



grundsteuerbegünstigten Objekten neben dem Wegfall der Grundsteuervergünstigung keine weiteren Änderungen zu berücksichtigen sind und die bisher angesetzte Jahresrohmiete wegen der Grundsteuer-mehrbelastung um 2 v. H. zu erhöhen ist. In diesen Fällen werden die Fortschreibungsgrenzen nicht überschritten.

In einem Aktenvermerk ist kurz festzuhalten, daß die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung nicht gegeben sind.

- c) Bei den nicht unter Buchstabe a und b fallenden Tatbeständen empfiehlt es sich, aus praktischen Erwägungen die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung maschinell prüfen zu lassen, wenn nicht ohne nähere Einzelberechnung festzustellen ist, ob die Fortschreibungsgrenzen überschritten sind.

## **Anweisungen**

### **Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

hier: Mitteilung der Bauaufsichtsämter an die Finanzämter über die Errichtung oder Änderung von Einfamilienhäusern

(Erl. FinMin NW vom 21. 12. 1978, — S 3300 — 81 — V A 4)

Nach § 1 Abs. 1 der Bauanzeigeverordnung vom 20. 9. 1978 (GV. NW S. 534, SGV. NW S. 232) bedarf die Errichtung oder Änderung von Einfamilienhäusern (§ 60 Abs. 2 BauO NW) als Einzel- und Doppelhäuser im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keiner Baugenehmigung, sondern nur einer Bauanzeige (§ 89 BauO NW), wenn die zur Erschließung des Baugrundstücks bestimmte Verkehrsfläche befahrbar und die Abwasserbeseitigung, über eine Sammelkanalisation möglich ist. Die Bauanzeigeverordnung tritt am 1. 1. 1979 in Kraft.

Gemäß Nr. 2 des Runderlasses des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. 9. 1978 VA 1 — 100/81 zur Bauanzeigeverordnung (MBI NW S. 1656 / SMBI NW 23210) ist dem Bauherrn das Ergebnis der Prüfung seiner Bauanzeige von der unteren Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Für diese Mitteilung haben die kommunalen Spitzenverbände NW unter Mitwirkung des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen einen Vordruck entwickelt. Darin ist vorgesehen, daß auch die Finanzämter eine Durchschrift dieser Mitteilung erhalten. Damit ist — in Ergänzung zu Abschnitt 5 Abs. 2 GrStR — sichergestellt, daß die Finanzämter auch künftig Kenntnis von der Errichtung oder der Änderung von Einfamilienhäusern erhalten.

**Auszug aus dem Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen — Nr. 59 vom 13. Oktober 1978 — Seite 534**

**Verordnung über anzeigebedürftige Vorhaben nach der Landesbauordnung — Bauanzeigeverordnung — vom 20. September 1978**

Auf Grund des § 81 Abs. 2, des § 83 Abs. 2 und des § 89 Abs. 1 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1978 (GV NW S. 290), wird verordnet:

### **§ 1**

#### **Einfamilienhäuser**

(1) Keiner Baugenehmigung, jedoch einer Bauanzeige (§ 89 BauO NW) bedarf die Errichtung oder Änderung von Ein-

familienhäusern (§ 60 Abs. 2 BauO NW) als Einzel- und Doppelhäuser im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, wenn die zur Erschließung des Baugrundstücks bestimmte Verkehrsfläche befahrbar und die Abwasserbeseitigung über eine Sammelkanalisation möglich ist.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes oder nach § 86 Abs. 2 der Landesbauordnung erforderlich ist.

## § 2

### Bauvorlagen

(1) Mit der Anzeige sind für die Prüfung des Vorhabens folgende Bauvorlagen einzureichen:

1. ein Lageplan (§ 2 der Bauvorlagenverordnung (BauVorVO) vom 30. Januar 1975 — GV NW S. 174 —), ausgenommen in den Fällen des § 2 Abs. 6 BauVorVO,
2. Bauzeichnungen (§ 3 BauVorVO),
3. eine Baubeschreibung (§ 4 BauVorVO),
4. die Darstellung der Grundstücksentwässerung (§ 6 BauVorVO).

Der Lageplan und die nach § 2 Abs. 5 der Bauvorlagenverordnung erforderliche Berechnung müssen von einer Behörde, die befugt ist, Vermessungen zur Errichtung und Fortführung des Liegenschaftskatasters auszuführen, oder von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beglaubigt oder angefertigt werden; den Behörden sind solche behördlichen Stellen gleichgestellt, deren Vermessungsergebnisse für die Einrichtung und Fortführung des Liegenschaftskatasters verwendet werden.

(2) Die Bauvorlagen müssen von einem Entwurfsverfasser, der für Gebäude nach § 1 bauvorlageberechtigt ist, durch Unterschrift anerkannt sein.

(3) Ist die Gemeinde nicht untere Bauaufsichtsbehörde, so ist mit den Bauvorlagen nach Absatz 1 eine Bescheinigung der Gemeinde einzureichen, daß die öffentliche Verkehrsfläche befahrbar und die Abwasserbeseitigung über eine Sammelkanalisation möglich ist.

(4) Spätestens bei Baubeginn müssen der unteren Bauaufsichtsbehörde die bautechnischen Nachweise (§ 5 BauVorVO) vorliegen. Die Nachweise müssen von der unteren Bauaufsichtsbehörde, von einem Prüfamte für Baustatik oder einem Prüfsingenieur für Baustatik geprüft sein. In dem Prüfbericht ist zusätzlich zu bescheinigen, daß die bautechnischen Nachweise mit den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung übereinstimmen.

## Anweisungen

### § 3

#### Sonstige Vorhaben

Keiner Baugenehmigung, jedoch einer Bauanzeige (§ 89 BauO: NW) bedürfen ferner die Errichtung oder die Änderung von freistehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit nur einem Vollgeschoß sowie die Errichtung oder Änderung von oberirdischen Kleingaragen. § 2 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 und 4 ist anzuwenden.

### § 4

#### Baufertigstellung

Der Abschluß der Bauarbeiten ist der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Dabei ist das Formblatt nach dem Muster, das in der Sammlung des bereinigten Ministerialblattes unter Gliederungsnummer 23210 bekanntgemacht ist, zu verwenden. Bei Vorhaben mit Feuerungsanlagen ist außerdem eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters beizufügen, daß die Schornsteine benutzbar und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet sind. Rechtsvorschriften über die Vorlage von Bescheinigungen Sachverständiger oder von Unternehmern bleiben unberührt.

### § 5

#### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1979 in Kraft.

Düsseldorf, den 20. September 1978

Der Innenminister  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Hirsch

**Auszug aus dem Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen — Nr. 116 vom 20. Oktober 1978 — Seite 1656**

#### **Bauaufsicht (Bauanzeigeverordnung)**

RdErl. d. Innenministers v. 20. 9. 1978 — V A 1 — 100/81

1. Das in § 4 der Bauanzeigeverordnung vom 20. September 1978 (GV: NW S. 534 / SGV: NW 232) genannte Muster einer Anzeige über den Abschluß der Bauarbeiten wird in der Anlage bekanntgemacht.
2. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat dem Bauherrn den Eingang der Bauanzeige schriftlich zu bestätigen. Dem Bauherrn ist ferner das Ergebnis der Prüfung auch dann mitzuteilen, wenn keine Anordnungen nach § 89 Abs. 2 Satz 2 der Landesbauordnung (BauO: NW) getroffen werden. Diese Mitteilung kann mit dem Gebührenbescheid verbunden werden.

**Muster**

..... den ..... 19 .....

(Absender)

An

.....  
(Bauaufsichtsbehörde)

in

**Anzeige  
über den Abschluß der Bauarbeiten**

nach § 4 der Bauanzeigeverordnung vom 20. September 1978 (GV NW S. 534 / SGV NW 232)

Bauherr: .....  
(Name und Anschrift)

Bauliche Anlage: .....  
(Artbezeichnung, z. B. Einfamilienhaus mit Kleingartel)

Baugrundstück: .....  
(Lage und Bezeichnung)

Bauanzeige vom ..... 197:

Bescheid vom ..... 197: ... Az. ....

Hiermit zeige ich an, daß die Bauarbeiten an der vorbezeichneten baulichen Anlage soweit abgeschlossen sind, daß die bauliche Anlage gefahrlos benutzt werden kann. Lage und Ausführung entsprechen den mit meiner Bauanzeige vorgelegten Bauvorlagen und den geprüften bautechnischen Nachweisen.

Folgende Arbeiten sind noch nicht ausgeführt: .....

Unternehmer war: .....

(Name und Anschrift)

## Anweisungen

Als Fachunternehmer waren, tätig für:

1. ....  
(Art der Arbeiten) (Name und Geschäftssitz)
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....
6. ....

Die Bescheinigungen folgender Sachverständiger sind beigelegt:  
(Zutreffendes bitte ankreuzen oder ergänzen.)

- Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers über die Benutzbarkeit der Schornsteine sowie ihre Eignung für die angeschlossenen Feuerstätten
  - Prüfbericht des TUV-Sachverständigen gemäß § 23 Abs. 1 und 6 FeuVO
  - Fachunternehmerbescheinigung nach § 6 Abs. 1 VLwF über die Lagerbehälteranlage
  - Prüfbericht des TUV-Sachverständigen nach § 6 Abs. 2 VLwF über die Lagerbehälteranlage
  - Bestätigung des Eigentümers des Flüssiggasbehälters gemäß Nr. 1.1.2 der VwV zum Vollzug der FeuVO (RdErl. v. 16. 7. 1976 MBl NW S. 1644 / SMBl NW 232380)
  - Bestätigung des Fachunternehmers über die normgerechte Ausführung der Ölfeuerungsanlage gemäß Nr. 8.1 des RdErl. v. 23. 1. 1969 (SMBl NW 232380)
  - Prüfbericht des Fachunternehmers über die Gasleitungsanlage gemäß § 23 Abs. 2 oder 3 und 6 FeuVO
  - .....
  - .....
  - .....
  - .....
  - .....
  - .....
- .....  
(Unterschrift des Bauherrn)



**Anweisungen**

**Wertfortschreibungen der Einheitswerte der Wohngrundstücke wegen baulicher Veränderungen und Verbesserungen:**

**Schätzung der Jahresrohmiete**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 16. April 1986 — S 3106 — 14 — St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 25. Februar 1986 — S 3202 — 33 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 14. März 1986 — S 3106 — 51 — St 21 — 33

Hinweis auf NfD C 14 zu § 79 BewG!



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von Grund-  
steuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar 1977 und  
folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 31. August 1988 — S 3106 — 6 —  
St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 28. Januar 1988 — S 3106 — 37 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 24. Februar 1988 — S 3106 — 41 — St 21  
— 33

Hinweis auf NfD 3 zu § 21 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen  
Bundesbahn:**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 30. Januar 1990 – S 3015 – 3 – St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 10. April 1989 – S 3015 – 7 – St 211

RdVfg. OFD Münster vom 1. Februar 1989 – S 3015 – 1 – St 21–33

Hinweis auf NfD E 3 zu Verschiedenes!

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Feststellung des Einheitswerts, wenn an dem bereits  
bewerteten Grundstück ein Erbbaurecht bestellt wird**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Köln vom 13. Juni 1989 – S 3215 – 4 – St 211

RdVfg. OFD Münster vom 1. März 1989 – 8 – St 21–33

Hinweis auf NfD 4 zu § 92 BewG.

## Rechtsprechung

### 1. Fortschreibung auf einen Stichtag setzt Einheitswertbescheid voraus

Altes Recht

Nachholung einer unterbliebenen Hauptfeststellung

BFH vom 18. Oktober 1968 III 225/65  
(BStBl 1969 II S. 63)

Der BFH hält an der im vorgenannten Urteil vertretenen Auffassung fest, daß für ein Mineralgewinnungsrecht, für das auf den 1. Januar 1935 kein Einheitswert festgestellt worden ist, während des am 1. Januar 1935 beginnenden Hauptfeststellungszeitraums im Wege der Nachfeststellung nach § 23 BewG in der Fassung vor dem BewG 1965 kein Einheitswert festgestellt werden kann.

BFH vom 27. Februar 1970 III R 70/68  
(BStBl 1970 II S. 300)

### 2. Fortschreibung des Einheitswerts eines landwirtschaftlichen Betriebs auf den 1. 1. 1964 unter Ansatz eines Zuschlags nach § 40 BewG 1934 wegen verstärkter Tierhaltung

Altes Recht

BFH vom 7. November 1975 III R 134/73  
(BStBl 1976 II S. 207)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 51 BewG 1965.

### 3. Fortschreibung des Einheitswerts eines landwirtschaftlichen Betriebs unter Berücksichtigung eines auf der Grundlage des Gemeinsamen Ländererlasses vom 10. Juli 1964 ermittelten Zuschlags nach § 40 BewG i.d.F. vor BewG 1965

Altes Recht

BFH vom 7. Oktober 1977 III R 13/75  
(BStBl 1978 II S. 89)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 51 BewG 1965.

### 4. Fortschreibung des Einheitswerts setzt keine Veränderung der Bausubstanz voraus; Benachrichtigung der Beteiligten bei Anordnung der Erläuterung eines Gutachtens in der mündlichen Verhandlung

1. Die Wertfortschreibung des Einheitswerts eines bebauten Grundstücks wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse setzt nicht voraus, daß sich die Bausubstanz verändert hat.

2. Ordnet das FG an, daß der Sachverständige ein schriftlich erstattetes Gutachten in der mündlichen Verhandlung erläutere, so müssen die Beteiligten hiervon benachrichtigt werden.

BFH vom 26. Januar 1979 III R 99/76  
(BStBl 1979 II S. 254)

**5. Fortschreibungszeitpunkt bei Zusammentreffen von Fortschreibungen wegen Änderung tatsächlicher Verhältnisse mit fehlerbeseitigenden Fortschreibungen**

1. Die Fortschreibung wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse und die Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers stehen, soweit es um den Fortschreibungszeitpunkt geht, selbständig nebeneinander. Deshalb dürfen Fehler der vorangegangenen Feststellung, deren Beseitigung zu einer Erhöhung des Einheitswertes führen würde, anlässlich einer Fortschreibung wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 4 Nr. 2 — 2. Alternative — BewG berücksichtigt werden.
2. Ein Fortschreibungsbescheid ist erst mit dessen Bekanntgabe und nicht bereits mit dessen abschließender Zeichnung „erteilt“ i. S. von § 22 Abs. 4 Nr. 2 — 2. Alternative — BewG.

BFH vom 15. Oktober 1981 III R 96/80  
(BStBl 1982 II S. 15)

**6. Keine Wertfortschreibung bei allgemeinen Mietänderungen; Fortschreibungszeitpunkt bei fehlerbeseitigenden Fortschreibungen nach unten**

1. Mietänderungen, die auf die allgemeine Entwicklung in den Markt- und Preisverhältnissen zurückzuführen sind, betreffen die Wertverhältnisse. Sie führen deshalb nicht zu einer Fortschreibung des Einheitswertes.
2. Fehler der vorangegangenen Feststellung, deren Beseitigung zu einer Ermäßigung des Einheitswertes führen würde, dürfen nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 4 Nr. 2 — erste Alternative — BewG berücksichtigt werden. (Anschluß an BFH-Urteil vom 15. Oktober 1981 III R 96/80, BFHE 134, 184, BStBl II 1982, 15).

BFH vom 12. März 1982 III R 63/79  
(BStBl 1982 II S. 451)

**Rechtsprechung****1. Selbständigkeit der in einem Einheitswertbescheid getroffenen Feststellungen**

Die in einem Einheitswertbescheid über ein bebautes Grundstück getroffenen Feststellungen zum Wert, zur Art und zur Zurechnung sind selbständige Feststellungen, die gesondert angefochten und bestandskräftig werden können.

BFH vom 13. November 1981 III R 116/78  
(BStBl 1983 II S. 88)

**2. Die bei Änderung des tatsächlichen Zustands eines Grundstücks zu schätzende Miete kann nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG bei der Einheitswertermittlung zugrunde gelegt werden**

Die bei Wertfortschreibungen unter Berücksichtigung des tatsächlichen Zustands des Grundstücks nach den Wertverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt nach § 79 Abs. 5 BewG 1965 anzusetzende Miete ist zu schätzen. Die geschätzte Miete kann unter Berücksichtigung von § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG 1965 nur dann der Berechnung des Grundstückswerts zugrunde gelegt werden, wenn sie nicht um mehr als 20 v. H. von der Miete abweicht, die im Hauptfeststellungszeitpunkt für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wurde.

BFH vom 24. September 1985 II R 238/82  
(BStBl 1986 II S. 46)

**3. Wertfortschreibung; Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ als Änderung der tatsächlichen Verhältnisse**

Der Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bewirkt in bezug auf das Grundstück eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse.

BFH vom 18. Dezember 1985 II R 229/83  
(BStBl 1986 II S. 445)

**4. Wert- und Artfortschreibung; Vorliegen von Fortschreibungsgründen auch für die Art des Gegenstandes**

Tatsächliche Änderungen, die zu einer Wertfortschreibung führen können, rechtfertigen nicht für sich allein auch eine Artfortschreibung.

BFH vom 5. Februar 1986 II R 259/83  
(BStBl 1986 II S. 447)

**5. Der Wegfall der Grundsteuervergünstigung führt zu einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (Ansatz der üblichen Marktmiete)**

1. Der Wegfall der Grundsteuervergünstigung führt zu einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die dem Grunde nach eine Wertfortschreibung rechtfertigt.
2. Für die Fortschreibung (und für die Frage, ob die Fortschreibungsgrenzen erreicht sind) ist vorrangig von der üblichen Marktmiete für nicht grundsteuerbegünstigte Wohnräume am 1. Januar 1964 auszugehen. Kann diese nicht anhand eines Mietspiegels geschätzt werden, so kommt der Ansatz eines (pauschalen) Zuschlags zur üblichen Miete für grundsteuerbegünstigten Wohnraum in Betracht.

BFH vom 15. Oktober 1986 II R 230/81  
(BStBl 1987 II S. 201)

**6. Fortschreibungszeitpunkt bei Zusammentreffen von Fortschreibungen wegen Änderung tatsächlicher Verhältnisse mit fehlerbeseitigenden Fortschreibungen**

1. Die Fortschreibung eines Einheitswertes wegen Änderung tatsächlicher Verhältnisse und die fehlerbeseitigende Fortschreibung stehen in bezug auf den Fortschreibungszeitpunkt selbständig nebeneinander (Anschluß an BFHE 134, 184, BStBl 1982 II S. 15, und BFHE 135, 341, BStBl 1982 S. 451).
2. Hat das FA eine fehlerbeseitigende Fortschreibung zu einem zu früh liegenden Fortschreibungszeitpunkt vorgenommen und wird der Fortschreibungsbescheid aufgehoben, so kann das FA die fehlerbeseitigende Fortschreibung nach § 174 Abs. 4 AO 1977 i. V. m. § 181 Abs. 1 Satz 1 AO 1977 zum frühestmöglichen Stichtag nachträglich vornehmen, der sich unter Berücksichtigung des aufgehobenen Bescheids ergibt.

BFH vom 16. September 1987 II R 240/84  
(BStBl 1987 II S. 843)

Rechtsprechung

**1. Aussetzung der Vollziehung bei begehrter Einheitswert-Fortschreibung; Aktivlegitimation eines GbR-Gesellschafters für dieses Verfahren**

1. Vorläufiger Rechtsschutz bei Ablehnung eines Begehrens auf Fortschreibung eines Einheitswerts wird im Wege der Aussetzung der Vollziehung gewährt.
2. Zur Aktivlegitimation des Gesellschafters einer GbR, der der Einheitswert einer wirtschaftlichen Untereinheit zugerechnet wurde; für dieses Verfahren.
3. Der Umstand, daß aus einem Gesamtkaufpreis für ein Unternehmen auf den mitverkauften Grundbesitz ein anteiliger Kaufpreis entfällt, der unter dem Einheitswert dieses Grundbesitzes liegt, rechtfertigt nicht die Wertfortschreibung des Einheitswerts für diesen Grundbesitz.

BFH vom 10. April 1991 II B 66/89  
(BStBl 1991 II S. 549)

**2. Nachträgliche Änderung des einem Wertfortschreibungsbescheid vorangegangenen Einheitswertbescheides als rückwirkendes Ereignis, wenn durch die Änderung die für die Wertfortschreibung erforderlichen Wertgrenzen nicht mehr erreicht werden**

Wird der einem Wertfortschreibungsbescheid vorangegangene Einheitswertbescheid nachträglich geändert und werden hierdurch die für die Wertfortschreibung auf einen späteren Stichtag nach § 22 Abs. 1 BewG erforderlichen Wertgrenzen nicht mehr erreicht, ist der Wertfortschreibungsbescheid nach § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AO 1977 aufzuheben.

BFH vom 9. November 1994 II R.37/91  
(BStBl 1995 II S. 93)

**3. Keine Auswirkung einer nur vorübergehenden Unbenutzbarkeit des Gebäudes infolge von Umbau- und Renovierungsarbeiten bei der Ermittlung des Einheitswerts**

BFH vom 14. Dezember 1994 II R 104/91  
(BStBl 1995 II S. 360)

Hinweis auf Rechtsprechung A 1 Nr. 4 zu § 72 BewG.



**Anweisungen****Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Hauptfeststellungszeitraum 1964;****hier: Einheitswertfeststellungen nach durchgeführter Flurbereinigung (Zurechnung und Angleichung an die geänderten Ertragsbedingungen)**Hinweis  
auf B 2!

(Erl. FinMin NW vom 21. März 1973 — S 3106 — 32 — VC 1)

Die im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens neu entstehenden Flurstücke sind dem neuen Eigentümer wie folgt zuzurechnen:

Mit der **Besitzeinweisung** ist dem Teilnehmer an der Flurbereinigung das neue Flurstück als wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen. Bei Feststellungszeitpunkten, die nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt liegen, erfolgt die Zurechnung entweder durch Nachfeststellung oder durch Fortschreibung.

1. Gehört das neue Flurstück zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Eigentümers, bei dem es sich nicht um Stückländereien i. S. von § 34 Abs. 7 BewG 1965 handelt, so kann nur eine **Wertfortschreibung** in Betracht kommen. Durch die Veränderungen im Flächenbestand wird eine wirtschaftliche Einheit nicht neu gegründet.
2. Bei als Stückländereien nach § 34 Abs. 7 BewG 1965 zu bewertenden Flächen hängt die Feststellungsart von den Verhältnissen des Eigentümers ab.
  - a) Besitzt der neue Eigentümer bereits Stückländereien und bilden die flurbereinigten Flächen mit den bereits vorhandenen Flächen unter Betrachtung der Bestimmung des Abschn. 1.05 Abs. 4 BewRL eine wirtschaftliche Einheit, so können die durch die Flurbereinigung eingetretenen Veränderungen ebenfalls nur im Rahmen einer **Wertfortschreibung** berücksichtigt werden.
  - b) Besaß der neue Eigentümer bisher keine Stückländereien, so wird für die Fläche, die ihm aufgrund der Flurbereinigung zuzurechnen ist, eine **Nachfeststellung** erforderlich, da bei ihm eine wirtschaftliche Einheit neu gegründet wird.
  - c) Handelt es sich um eine Fläche, die trotz Flurbereinigung unverändert geblieben ist und besaß der bisherige Eigentümer nur diese Fläche, so ist bei einem etwaigen Eigentumswechsel im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens eine **Zurechnungsfortschreibung** durchzuführen, wenn diese Fläche beim neuen Eigentümer nicht in eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit einzubeziehen ist.
  - d) Handelt es sich um eine Stückländereifläche eines

Eigentümers, der bisher nur diese Fläche als wirtschaftliche Einheit besaß und in vollem Umfang in das Flurbereinigungsverfahren einbrachte und erhält er eine andere Fläche aus der Flurbereinigung zugewiesen; dann fällt die bisherige wirtschaftliche Einheit weg. Für die aus der Flurbereinigung zugewiesene andere Fläche ist eine **Nachfeststellung** durchzuführen, da hiermit eine (andere) wirtschaftliche Einheit neu gegründet wird.

**Anweisungen****Einheitsbewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft:****Bewertungsrechtliche Behandlung der Fälle des Landabfindungsverzichts nach § 52 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG)**

Erl. des FM NRW vom 26. April 1988 — S 3106 — 32 — V A 4)

In den Fällen des Landabfindungsverzichts nach § 52 FlurbG ist für die Zurechnung der Fläche bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes der Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 AO) auf den künftigen Nutzungsberechtigten (Teilnehmergeinschaft oder Dritten) maßgebend. Das wirtschaftliche Eigentum geht zu dem Zeitpunkt über, an dem Besitz, Nutzen und Lasten aus den Flächen auf den Erwerber übertragen werden. Die erforderlichen Einheitswertfeststellungen sind auf den 1. Januar des auf diesen Zeitpunkt folgenden Kalenderjahres vorzunehmen. Geht das wirtschaftliche Eigentum zum Beginn eines Kalenderjahres über, so sind die Einheitswertfeststellungen auf diesen Zeitpunkt durchzuführen.

Der Zeitpunkt der Unwiderruflichkeit der Erklärung des Landabfindungsverzichts sowie der Zeitpunkt der Ausführungsanordnung (§ 61 FlurbG) sind für den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums ohne Belang.

### Durchführung der Fortschreibungsarbeiten auf den 1. Januar 1974 bei Flächenzugängen und -abgängen in der forstwirtschaftlichen Nutzung

(Erl. FinMin NW vom 31. Mai 1972 —  $\frac{S\ 3106 - 14 - VC\ 1}{S\ 3106 - 28 - VC\ 1}$ )

1. Seit dem 1. Januar 1964 sind in nicht unerheblichem Umfang Änderungen an den forstwirtschaftlichen Nutzungen durch Flächenabgänge und Flächenzugänge eingetreten, die zu Wertfortschreibungen auf den 1. Januar 1974 führen werden. Die Erstellung der Erklärungen (EW 501 und EW 502) des neuen Waldzustandes der forstwirtschaftlichen Nutzungen zum 1. Januar 1974 durch die Steuerpflichtigen und die Überprüfung dieser Erklärungen durch die Finanzverwaltung würden zu einem nicht zu vertretenden Verwaltungsaufwand führen. Deshalb ist zu den Fortschreibungen auf den 1. Januar 1974 von der Anforderung der Erklärungen über die forstwirtschaftliche Nutzung bei Flächenänderungen grundsätzlich abzusehen und über die Fortschreibung nach Lage der Akten zu entscheiden. Bei den danach von Amts wegen vorzunehmenden Fortschreibungen ist das Alterwerden der Holzbestände der forstwirtschaftlichen Nutzung nicht zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Flächenabgänge und -zugänge ist dabei wie folgt zu verfahren:

Die **Abgangsfläche** ist mit dem Vergleichswert/ha der Nutzung des Abgebenden zu bewerten; dieser Wert ist vom bisherigen Vergleichswert abzuziehen.

Die **Zugangsfläche** ist mit dem Vergleichswert/ha der Nutzung des Empfängers zu bewerten; dieser Wert ist zum bisherigen Vergleichswert hinzuzurechnen.

Das maschinelle Verfahren wird entsprechend ausgerichtet werden. Ein programmgesteuerter Erläuterungssatz wird in den Einheitswertbescheiden auf das angewendete Vereinfachungsverfahren hinweisen.

2. Anträgen der Waldbesitzer auf Berücksichtigung des tatsächlichen Waldzustandes bei einer Fortschreibung auf den 1. Januar 1974 ist durch Anfordern einer Erklärung auf den Vordruck EW 501 bzw. 502 mit zeitnahem Waldzustand stattzugeben.
3. Bei Fortschreibungen der Einheitswerte auf Grund der Umgliederungen und Neugründungen staatlicher Forstämter und wirtschaftlicher Einheiten des Staatswaldes ist entsprechend den Ausführungen der Oberfinanzdirektion Münster in ihrem Bericht vom 30. März 1972 S. 3106 —

17 — St 25—33, die mit den Oberfinanzdirektionen Düsseldorf und Köln abgestimmt worden sind, zu verfahren.  
Die Forstbehörden bitte ich entsprechend zu verständigen.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Zu Punkt 3. des o. g. Erlasses vergleiche:

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 18. Juli 1972 — S 3106 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 16. Juni 1972 — S 3106 — 18 — St 25

Rdvfg. OFD Münster vom 8. Juni 1972 — S 3106 — 13 — St 21 — 33.

**Durchführung der Fortschreibungsarbeiten auf Feststellungszeitpunkte vom 1. Januar 1975 an bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft mit forstwirtschaftlicher Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 26. Juni 1975 — S 3106 — 14 — V C 1)

Das mit dem Bezugslerlaß vom 31. Mai 1972<sup>1)</sup> bekanntgegebene vereinfachte Verfahren bei Flächenzugängen und Flächenabgängen in der forstwirtschaftlichen Nutzung ist zur Vermeidung des großen Arbeits- und Verwaltungsaufwands bei den Steuerpflichtigen und bei der Finanzverwaltung nur zum 1. Januar 1974 vorgesehen gewesen. Wertfortschreibungen wegen Flächenänderungen und (oder) aus anderen Gründen sind vom 1. Januar 1975 an grundsätzlich wieder auf der Grundlage der Waldzustandsübersichten zum Fortschreibungszeitpunkt durchzuführen. Die Abschnitte 4.17 und 4.30 BewRL finden sinngemäß Anwendung.

Allein wegen des Aufrückens des Bestandes in höhere Altersklassen sind Bewertungsfälle für eine Wertfortschreibung vom 1. Januar 1975 an jedoch nur aufzugreifen, wenn der Arbeitsaufwand beim Steuerpflichtigen und bei der Finanzverwaltung in einem angemessenen Verhältnis zum steuerlichen Ergebnis steht.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen Düsseldorf und Köln****Zum ersten Absatz des Erlasses vom 26. Juni 1975**

Die mit den Rundverfügungen vom 18. Juli 1972 und 16. Juni 1972 unter „Zu Nr. 2 . . .“ bzw. Abs. 1 bis 3 erteilten Weisungen gelten sinngemäß auch für Feststellungszeitpunkte ab 1. Januar 1975.

Eine Waldzustandsübersicht ist grundsätzlich nicht erforderlich bei Forstbetrieben mit nur geringfügigen Flächenveränderungen und einem Vergleichswert je ha von 50,— DM. In solchen Fällen können Wertfortschreibungen auch weiterhin im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden.

<sup>1)</sup> Der Bezugslerlaß vom 31. Mai 1972 S 3106 — 14 — V C 1 / S 3106 — 28 — V C 1 ist in NfD B 1 wiedergegeben.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von Grund-  
steuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar 1977 und  
folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvg. OFD Düsseldorf vom 31. August 1988 — S 3106 — 6 —  
St 21 H

Rdvg. OFD Köln vom 28. Januar 1988 — S 3106 — 37 — St 211

Rdvg. OFD Münster vom 24. Februar 1988 — S 3106 — 41 — St 21  
— 33

Hinweis auf NfD 3 zu § 21 BewG.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes

#### hier: Voraussetzungen für eine Artfortschreibung

RdvG. OFD Münster vom 29. Januar 1969 — S 3106 — 4 —  
St 21 — 33

Das Finanzgericht Münster hatte in einem zur sog. Baulandsteuer ergangenen Urteil vom 26. 5. 1967 — Az: III — 2478/66 EW — die Auffassung vertreten, daß reine Artfortschreibungen nur zulässig seien, wenn die steuerliche Auswirkung nicht unbedeutend sei. Die steuerliche Auswirkung sei aber — in Anlehnung an die Rechtsprechung zu § 222 Abs. 1 AO sowie im Hinblick auf die Mindestgrenze von 1000 DM für Wertfortschreibungen nach § 22 Abs. 1 BewG — immer dann unbedeutend, wenn der Einheitswert des Grundstücks nicht mehr als 1000 DM betrage.

Der Bundesfinanzhof ist der Auffassung des Finanzgerichts Münster nicht gefolgt. In dem nicht zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 19. 4. 1968 — Az: III R 102/67 — führt der Bundesfinanzhof u. a. aus, daß bei Fortschreibungen nicht die Rechtsgrundsätze anwendbar seien, die der Bundesfinanzhof zur Frage der Zulässigkeit einer Fehlerberichtigung nach § 222 Abs. 1 AO entwickelt hat. Da Fortschreibung und Berichtigung zwei Rechtsinstitute sind, die nach ihren Voraussetzungen und Zielsetzungen nicht identisch, sondern völlig verschieden gestaltet und auch hinsichtlich ihrer Auswirkung nicht vergleichbar seien, sei es nicht angängig, die zu einem der beiden Rechtsinstitute ergangene Rechtsprechung auf das andere Rechtsinstitut zu übertragen. Im übrigen könne die in § 12 a Abs. 4 GrStG vorgeschriebene Fortschreibung des EW für „baureife“ Grundstücke nur als *lex specialis* gegenüber § 225 a Abs. 2 AO a. F. angesehen werden, so daß eine Artfortschreibung vorgenommen werden **muß**, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 12 a Abs. 1 GrStG vorliegen.

Ich bitte um Beachtung.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes;

#### hier: Voraussetzungen für eine (fehlerbeseitigende) Artfortschreibung

RdVfg. OFD Münster vom 8. September 1970 — S 3106 — 4 —  
St 21 — 33

Der BFH hat in einem nicht zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 29. 4. 1970 — Aktenzeichen III R 138/67 — erneut zu der Frage Stellung genommen, unter welchen Voraussetzungen eine (fehlerbeseitigende) Artfortschreibung durchzuführen ist. Das Urteil betrifft einen Fall, bei dem die Zulässigkeit einer fehlerbeseitigenden Artfortschreibung für ein Wohngrundstück mit zwei Wohnungen streitig war, das zunächst — unzutreffend — als Einfamilienhaus bewertet war und für das später eine fehlerbeseitigende Artfortschreibung als Mietwohngrundstück durchgeführt wurde. Entgegen den Ausführungen des Finanzgerichts Münster in dem angefochtenen Urteil hat der BFH ua hervorgehoben:

1. Durch das Urteil des BFH vom 30. 6. 1956 III 109/56 U (BStBl 1956 III S. 214) ist nur klargestellt, daß es **nicht** zulässig ist, gleichzeitig mit einer Artfortschreibung **auch dann** eine Wertfortschreibung durchzuführen, wenn die Wertgrenzen des § 22 BewG **nicht** überschritten sind. Vielmehr ist auch eine isolierte Artfortschreibung zulässig. Die Arten der Fortschreibungen stehen nämlich gemäß § 225 a AO a. F. **selbständig** nebeneinander. Jede ist an andere Voraussetzungen geknüpft. Das schließt allerdings nicht aus, daß sie in **einem** Bescheid zusammengefaßt werden.

2. Für eine Artfortschreibung ist nach § 225 a Absatz 1 Nr. 2 AO außer der Änderung in der Art des Gegenstandes auch erforderlich, daß die Änderung für die Besteuerung von Bedeutung ist. Entgegen der Auffassung des Finanzgerichts Münster ist diese Voraussetzung **schon deswegen** erfüllt, weil **Einfamilienhäuser bei der Einkommensteuer anders besteuert** werden als Mietwohngrundstücke.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Mitteilung der Bauaufsichtsämter an die Finanzämter  
über die Errichtung oder Änderung von Einfamilien-  
häusern**

(Erl. FinMin NW vom 21. 12. 1978 — S-3300 — 81 — V A 4)

Hinweis auf NfD A 5.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens:

#### Änderung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zum Wohnungsbegriff

(Erl. des FM NRW vom 17. Juli 1985 — S 3198 — 8 — V A 4)

Auf Anfrage eines Grundstückseigentümers habe ich zur Anwendung der neuen Rechtsprechung auf Antrag des Steuerpflichtigen folgende Auffassung vertreten:

„In dem ... Erlaß vom 15. Mai 1985 S 3198 — 8 — V A 4\*) ist die Anwendung des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 5. Oktober 1984 III R 192/83 unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes zugunsten des Grundstückseigentümers geregelt. Der Erlaß schließt nicht aus, daß die Grundsätze des Urteils bei einer noch nicht bestandskräftig gewordenen Bewertung wegen der Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, z. B. nach der Bebauung eines zuvor unbebauten Grundstücks, auf Antrag des Steuerpflichtigen zu einem früheren Feststellungszeitpunkt, z. B. 1. Januar 1983, angewendet wird. Dagegen wird eine — vom Steuerpflichtigen beantragte — fehlerbeseitigende Artfortschreibung vom Zweifamilienhaus zum Einfamilienhaus unter Beachtung des o. a. Urteils regelmäßig frühestens zum 1. Januar 1985 (§ 22 Abs. 4 Nr. 2 erster Halbsatz des Bewertungsgesetzes) in Betracht kommen können.“

---

\*) Der Erlaß ist wiedergegeben in 16 zu § 75 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von Grund-  
steuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar 1977 und  
folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 31. August 1988 — S 3106 — 6 —  
St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 28. Januar 1988 — S 3106 — 37 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 24. Februar 1988 — S 3106 — 41 — St 21  
— 33

Hinweis auf NfD 3 zu § 21 BewG.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:**

**Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von  
Grundsteuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar  
1977 und folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen  
späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. 11. 1994 - S 3106 - 6 - St 214

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Februar 1992 - S 3106 - 37 - St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 18. März 1992 - S 3106 - 41 - St 21-33

Hinweis auf NFD 4 zu § 21 BewG.

Rechtsprechung

**1. Wert- und Artfortschreibung; Vorliegen von Fortschreibungsgründen auch für die Art des Gegenstandes**

BFH vom 5. Februar 1986 II R 259/83  
(BStBl 1986 II S. 447)

Hinweis auf Rechtsprechung A 2 zu § 22 BewG.

**2. Selbständigkeit der in einem Einheitswertbescheid getroffenen Feststellungen (hier: Betriebsgrundstück)**

Auch die in einem Einheitswertbescheid über ein Grundstück getroffene Feststellung, daß es ein Betriebsgrundstück ist, kann gesondert angefochten und bestandskräftig werden (Anschluß an BFH-Urteil vom 13. November 1981 III R 116/78, BFHE 135, 85, BStBl 1983 II S. 88).

BFH vom 10. Dezember 1986 II R 88/85  
(BStBl 1987 II S. 292)

**3. Nachfeststellung bei Umwandlung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs „Stüchländerei“ in ein unbebautes Grundstück; Rechtsfolgen für die Aussetzung der Vollziehung**

1. Ist ein bislang als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb „Stüchländerei“ bewertetes Grundstück gemäß § 69 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen, so muß dies im Wege der Nachfeststellung geschehen.
2. Die Aussetzung der Vollziehung eines derartigen Nachfeststellungsbescheids beschränkt sich auf die Suspendierung derjenigen Rechtsfolgen, die von ihm gegenüber dem vorherigen Zustand ausgelöst werden.
3. Die Aussetzung der Vollziehung von Einheitswertbescheiden ist auf diejenigen Stichtage zu beschränken, zu denen in materiell-rechtlicher Hinsicht ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Feststellung bestehen.

BFH vom 4. Februar 1987 II B 33/85  
(BStBl 1987 II S. 326)

**Änderung von Nachfeststellungs- und Fortschreibungsbe-  
scheid nach § 24a BewG bei Änderung der Zurechnung**

(Erl. FinMin NW vom 9. Februar 1972 — S 3106 — 23 — VC 1)

Hinweis auf 1 zu § 24a BewG 1965.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Vermögensteuer;  
hier: Zurechnung der zum Grundstücks-Sondervermögen  
eines offenen Immobilienfonds gehörenden Grund-  
stücke und Vermögensteuerbefreiung des Grundstück-  
Sondervermögens im Sinn von § 27 KAGG**

(Erl. FinMin NW vom 29. Juli 1977 — S 3106 — 13 — V A 4  
S 3505 — 4 — V A 4 )

Das von den offenen Immobilienfonds gehaltene Sondervermögen (§ 27 KAGG) gilt nach § 38 Satz 1 in Verbindung mit § 44 KAGG nur für die Vermögensteuer und für die Körperschaftsteuer als Zweckvermögen. Es ist nach § 38 Satz 2 KAGG von der Körperschaftsteuer, der Gewerbesteuer und der Vermögensteuer befreit. Aus dieser Vorschrift kann eine sachliche Vermögensteuerbefreiung des Fondsvermögens im Sinne von § 101 BewG nicht abgeleitet werden. Die bisher in Abschnitt 24 Abs. 3 Nr. 1-VStR enthaltenen Ausführungen werden bei einer Neufassung der Richtlinien nach Abschnitt 117 VStR übernommen werden.

Da die Fiktion des § 38 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 KAGG nicht für Zwecke der Grundsteuer gilt und die Grundstücke des Sondervermögens grundsteuerpflichtig sind, sind diese Grundstücke zu bewerten und der Kapitalanlagegesellschaft mit dem Zusatz „Sondervermögen“ zuzurechnen. Soweit in der Zurechnungsfeststellung der Zusatz „Sondervermögen“ nicht enthalten ist, müssen die Bescheide entsprechend ergänzt werden (§ 179 Abs. 3 AO). Das Lagefinanzamt hat dem für die Kapitalanlagegesellschaft zuständigen Betriebsfinanzamt die Ergänzungsfeststellung mitzuteilen.

Da sich aus den Bewertungsakten die Zuordnung der bereits bewerteten Grundstücke zum Sondervermögen für die Ergänzungsfeststellung nicht ergibt und sich für künftige Einheitswertfeststellungen auch aus den Kaufverträgen nicht ergeben wird, sind die Kapitalanlagegesellschaften aufzufordern, der Bewertungsstelle des zuständigen Lagefinanzamts die Zuordnung zum Sondervermögen mitzuteilen.

Soweit zum Sondervermögen gehörende Grundstücke in Einzelfällen den Anteilshabern zugerechnet worden sein sollten, sind fehlerbeseitigende Zurechnungsfortschreibungen durchzuführen (§ 22 Abs. 3 BewG).



## Anweisungen

### Bekanntgabe von Einheitswertbescheiden und von Grundsteuermeßbescheiden über Grundbesitz, der Eheleuten als Miteigentümern zuzurechnen ist

(Erl. FinMin NW vom 27. Sept. 1979 — S 3300 — 87 — V A 4)  
(auszugsweise)

aufgehoben!

Hinweis auf D 4!

1. Schriftliche Verwaltungsakte, die sich gegen mehrere Personen richten, werden nach dem allgemeinen Grundsatz der §§ 122 Abs. 1, 124 Abs. 1 AO nur dadurch wirksam, daß jedem der Betroffenen ein für ihn bestimmtes Schriftstück ausgehändigt wird. Die Bekanntgabe an „Herrn und Frau“ in einem **gemeinsamen** Einheitswert- oder Grundsteuermeßbescheid genügt diesem Erfordernis nicht (vgl. Beschluß des BFH vom 22. 10. 1975, BStBl 1976 II, S. 136). Einheitswertbescheide sind vielmehr nach Maßgabe des § 183 AO an **einen** der Eheleute (bzw. deren Bevollmächtigten) oder — falls § 183 AO im Ausnahmefall nicht zum Zuge kommt — an **beide** Ehegatten **getrennt** bekanntzugeben. Bei Grundsteuermeßbescheiden ist entsprechend zu verfahren.
2. Im einzelnen gilt folgendes:
  - a) Haben die Eheleute gemäß § 183 Abs. 1 Satz 1 AO einen Empfangsbevollmächtigten benannt, ist der Bescheid an diesen bekanntzugeben. Wegen der Ergänzung der Feststellungserklärungen um Angaben zur Empfangsvollmacht vgl. Nr. 4. Im Bescheid ist darauf hinzuweisen, daß die Bekanntgabe mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten erfolgt.
  - b) Haben die Eheleute von sich aus keinen Empfangsbevollmächtigten benannt, so bestehen keine Bedenken, daß das Finanzamt von weiteren Ermittlungen i. S. des § 183 Abs. 1 Sätze 3 und 4 AO absieht und den Bescheid nach eigenem Ermessen einem der Eheleute (regelmäßig dem Ehemann) bekanntgibt. Rechtfertigen läßt sich dies mit der Erwägung, daß bei geordneter Ehe der an den einen Ehegatten bekanntgegebene Bescheid dem anderen unabhängig davon zur Kenntnis gelangt, ob sich das Finanzamt mit den Eheleuten wegen der Empfangsvollmacht zuvor in Verbindung gesetzt hat oder nicht. Buchstabe a) letzter Satz gilt entsprechend.
  - c) Hiervon abweichend ist der Bescheid jedem der Eheleute getrennt bekanntzugeben, wenn im Zeitpunkt der Bekanntgabe die Ehe nicht mehr besteht oder die Eheleute getrennt leben.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes:**

**Zurechnung bei Grundstücksübertragungen unter Vorbehalt eines Nießbrauchs (Vorbehaltsnießbrauch)**

Überholt! Hinweis auf NfD D 7!

Gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 15. Juli 1982 – S 3106 – 10 – St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 12. Juli 1982 – S 3106 – 41 – St 211

RdVfg. OFD Münster vom 21. Juni 1982 – S 3106 – 39 – St 21–33

1. Durch die Einräumung eines Nießbrauchs wird wirtschaftliches Eigentum des Nießbrauchers regelmäßig nicht begründet (vgl. u. a. Urteil des BFH vom 9. 7. 1954. BStBl 1954 S. 250).

Werden jedoch Grundstücke im Wege der vorweggenommenen **Erbfolge** schenkweise übertragen und nutzt der Übertragende aufgrund unentgeltlichen auf Lebenszeit vorbehaltenen Nießbrauchsrechts das übereignete Grundstück wirtschaftlich unverändert, insbesondere in gleichem Maße, in gleicher Weise, gegen Entzug gleich gesichert und auf die gleiche Dauer wie zuvor und hat er außerdem die Zins- und Tilgungsleistungen für im Zeitpunkt der Nießbrauchsbestellung auf dem Grundstück ruhende Lasten übernommen, so ist der Nießbraucher ausnahmsweise wirtschaftlicher Eigentümer des nießbrauchsbelasteten Grundstücks (BFH-Urteile vom 8. 3. 1977, BStBl 1977 II S. 629, sowie vom 21. 6. 1977, BStBl 1978 II S. 303). Nach dieser zur Einkommensteuer ergangenen Rechtsprechung ist auch bewertungsrechtlich zu verfahren. Das nießbrauchsbelastete Grundstück ist also weiterhin dem Übertragenden (Vorbehaltsnießbrauchberechtigten) zuzurechnen: vgl. hierzu auch Abschnitt II Ziffer 1.2.1 meiner Rundverfügung vom 24. 6. 1981 S 2190 A – St 112 (ESt-RdVfg. 46/81).

2. Grundstücksübertragungen werden den Bewertungsstellen durch die von den Grunderwerbsteuerstellen zu übersendenden Veräußerungsmitteilungen bekannt. Da aus den Veräußerungsmitteilungen nicht zu ersehen ist, ob ein Fall des sogenannten Vorbehaltsnießbrauchs gemäß obiger Nr. 1 vorliegt, bitte ich, wie folgt zu verfahren:

Bestimmte Angaben in der Veräußerungsmitteilung (zum Verwandtschaftsverhältnis, zur Art des Rechtsvorgangs, zur Einräumung eines Nießbrauchsrechts bei der Gegenleistung) geben einen Hinweis darauf, daß es sich um eine **unentgeltliche Übertragung zwischen Verwandten handelt** und somit ein Vorbehaltsnießbrauch gegeben sein kann. Sind solche Angaben gemacht, so sind zur Entscheidung der Frage, wem die wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist, stets die zugrunde liegenden Verträge von der Grunderwerbsteuerstelle beizuziehen. Ist nach dem Ergebnis dieser Prüfung anzunehmen, daß ein sogenannter Vorbehaltsnießbrauch vorliegt, ist im Interesse einer einheitlichen steuerlichen Beurteilung die Entscheidung über

die Zurechnung mit der zuständigen veranlagenden Stelle abzustimmen. Das Ergebnis der Prüfung und der Abstimmung mit der veranlagenden Stelle ist in einem Aktenvermerk festzuhalten.

Anweisungen

**Bewertungsrechtliche Behandlung der atypischen stillen  
Gesellschaft**

(Erl. FM NRW vom 13. November 1989 - S 3220 - 13 - V A 4)

Hinweis auf A 14 zu § 99 BewG.

## Anweisungen

### **Einheitsbewertung; Bekanntgabe einer Zurechnungsfortschreibung gegenüber dem bisherigen Zurechnungsträger**

(Erl. FM NRW vom 13. Dezember 1988 - S 3106 - 73 - V A 4 / S 3106 - 60 - V A 4)

Nach ständiger Verwaltungspraxis wird der Einheitswertbescheid über die Zurechnungsfortschreibung im allgemeinen allein dem nunmehrigen Zurechnungsträger bekanntgegeben. Nur in bestimmten Fällen des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums und in Streitfällen bezüglich der Zurechnung sowie auf Antrag wird auch dem bisherigen Zurechnungsträger der Bescheid erteilt.

Deshalb hätte im Falle des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 8. Juni 1988 (BSiBl 1988 II S. 760) schon nach dieser Verwaltungspraxis dem bisherigen Zurechnungsträger der Einheitswertbescheid über die Zurechnungsfortschreibung bekanntgegeben werden müssen. Das Urteil bestätigt also wie schon das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 27. April 1956 (BSiBl 1956 III S. 203) insoweit die bisherige Verwaltungsübung. Deshalb besteht keine Veranlassung, abweichend von der bisherigen Verwaltungspraxis nunmehr in allen Fällen der Zurechnungsänderung dem bisherigen Zurechnungsträger den Einheitswertbescheid bekanntzugeben. Dem bisherigen Zurechnungsträger ist ein Bescheid über die Zurechnungsfortschreibung oder über deren Ablehnung bekanntzugeben.

1. beim Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (ausgenommen die Fälle des vorübergehenden wirtschaftlichen Eigentums bis zur Eintragung des Erwerbs im Grundbuch);
2. in den Fällen, in denen die Zurechnungsfrage streitig ist, und zwar auch, soweit es um den Zeitpunkt der Zurechnungsänderung geht;
3. auf Antrag.

Ein besonderer Endbescheid für den bisherigen Zurechnungsträger kommt nicht in Betracht.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes; Zurechnung bei Grundstücksübertragungen unter Vorbehalt eines Nießbrauchs (Vorbehaltsnießbrauch)

Gleichlautend:

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 25. Januar 1990 – S 3106 – 10 – St 21 H  
RdVfg. OFD Köln vom 23. Oktober 1989 – S 3106 – 41 – St 211  
RdVfg. OFD Münster vom 20. November 1989 – S 3106 – 39 – St  
21–33

Nach der Bezugsrundverfügung\*) war der Vorbehaltsnießbraucher als wirtschaftlicher Eigentümer des nießbrauchbelasteten Grundstücks anzusehen, wenn das übereignete Grundstück vom Übertragenden wirtschaftlich unverändert, insbesondere in gleichem Maße, in gleicher Weise, gegen Entzug gleich gesichert und auf die gleiche Dauer wie zuvor genutzt wird und er außerdem die Zins- und Tilgungsleistungen für im Zeitpunkt der Nießbrauchsbestellung auf dem Grundstück ruhende Lasten übernimmt. Diese Auffassung ging auf die zur Einkommensteuer ergangenen BFH-Entscheidungen vom 8. 3. 1977 (BStBl 1977 II S. 629) und vom 21. 6. 1977 (BStBl 1978 II S. 303) zurück.

Bei vergleichbaren Sachverhalten hat der Bundesfinanzhof in jüngeren Entscheidungen (vgl. Urteile vom 2. 8. 1983 – BStBl 1983 II S. 735; vom 2. 8. 1983 – BStBl 1983 II S. 739; vom 8. 12. 1983 – BStBl 1984 II S. 202; vom 23. 1. 1987 – BFH NV 1987 S. 502 –) die Stellung des Vorbehaltsnießbrauchers als wirtschaftlicher Eigentümer nicht bestätigt. Danach ist der Vorbehaltsnießbraucher mit Rücksicht auf die ihm nach den Bestimmungen des BGB eingeräumte Rechtsposition grundsätzlich **nicht** als wirtschaftlicher Eigentümer des übertragenden Grundstücks anzusehen, und zwar auch dann nicht, wenn er Schuldner der mit dem Grundstück gesicherten Darlehen geblieben ist.

Ich bitte, unter Beachtung dieser Rechtsprechung das nießbrauchbelastete Grundstück dem Vorbehaltsnießbraucher (dem Übertragenden) nur dann als wirtschaftlichem Eigentümer steuerlich zuzurechnen, wenn seine Stellung den bürgerlich-rechtlichen Eigentümer im Regelfall auf Dauer von der Einwirkung auf das Grundstück wirtschaftlich ausschließen kann (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 AO). Das ist z. B. der Fall, wenn der Vorbehaltsnießbraucher die Grundstücksschenkung widerrufen kann. Ist das Widerrufsrecht an besondere Voraussetzungen geknüpft, ist weiter erforderlich, daß der Eintritt der Voraussetzungen nach dem typischen Geschehensablauf nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Bezugsrundverfügung wird aufgehoben.

\*) Wiedergegeben in NfD 4 zu § 22 BewG!

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundbesitzes;****hier: Zurechnungsfortschreibungen nach neuem Recht**

Gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 22. Mai 1970 — S 3106 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 13. Mai 1970 — S 3106 — 12 — St. 211

RdVfg. OFD, Münster vom 20. April 1970 — S 3106 — 9 —  
St 21 — 33.

Nach § 22 Abs. 2 BewG 1965 wird über die **Zurechnung des Gegenstandes** eine neue Feststellung getroffen, wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. Danach ist an sich eine Zurechnungsfortschreibung auf den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der Einheitswerte der Hauptfeststellung 1964 nicht notwendig, wenn die wirtschaftliche Einheit dem neuen Eigentümer bereits nach altem Recht zugerechnet worden ist. Eine — nochmalige — Zurechnungsfortschreibung unter Zugrundelegung des Einheitswerts der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 ist aber erforderlich, wenn nach der Änderung der Eigentumsverhältnisse an dem Gegenstand mehrere beteiligt sind. In diesen Fällen ist nach § 216 Abs. 1 Nr. 2 AO auch eine Feststellung darüber zu treffen, wie sich der Einheitswert auf die einzelnen Beteiligten verteilt. Da im Land Nordrhein-Westfalen dem Rechenzentrum bisher nur die Eigentumsverhältnisse nach dem Stand vom 1. Januar 1964 mitgeteilt worden sind und die geänderten Eigentumsverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der neuen Einheitswerte allgemein eingegeben werden müssen, werden in allen Fällen Zurechnungsfortschreibungen durchgeführt, also auch dann, wenn der Gegenstand dem Eigentümer im Zeitpunkt des **Wirksamwerdens** der neuen Einheitswerte bereits nach altem Recht zugerechnet worden ist. Dem entspricht der programmierte Erläuterungssatz 291 in den Anlagen 3, 7 und 8 der DA-EW Gr 1964.

überholt  
Hiawers auf NFD <sup>D</sup> 2 zu § 22  
BewG 65

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Zurechnungsfortschreibungen nach neuem Recht**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf v. 9. Febr. 1972 — S 3106 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln v. 1. Dez. 1971 — S 3106 — 12 — St 211

Rdvfg. OFD Münster v. 13. Dez. 1971 — S 3106 — 9 —  
St 21—33

In der Bezugsverfügung\* ist die Auffassung vertreten worden, daß an sich auf den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der neuen Einheitswerte des Grundbesitzes dann keine Zurechnungsfortschreibung mehr notwendig sei, wenn die wirtschaftliche Einheit dem neuen Eigentümer bereits nach altem Recht zugerechnet worden ist.

An dieser Auffassung wird nicht mehr festgehalten.

Bei den auf den 1. Januar 1974 vorzunehmenden Fortschreibungen nach neuem Recht sind deshalb stets auch dann Zurechnungsfortschreibungen nach § 22 Abs. 2 BewG 1965 durchzuführen, wenn die wirtschaftliche Einheit dem neuen Eigentümer bereits nach altem Recht zugerechnet worden ist.

Die Bezugsverfügung ist insoweit überholt.

---

\*) Die Bezugsverfügungen sind in NfD D 1 zu § 22 BewG 1965 wiedergegeben.



Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Aufhebung des Einheitswerts gem. § 24 BewG nach  
Eigentumsübergang**

(Erl. FinMin NW vom 26. März 1973 —  $\frac{S\ 3106 - 35 - VC\ 1}{S\ 3300 - 517 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf NfD 1 zu § 24 BewG 1965.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes: Zurechnung bei Grundstücksübertragungen unter Vorbehalt eines Nießbrauchs (Vorbehaltsnießbrauch)

Gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 15. Juli 1982 — S 3106 — 10 —  
St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 12. Juli 1982 — S 3106 — 41 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 21. Juni 1982 — S 3106 — 39 —  
St 21 — 33

1. Durch die Einräumung eines Nießbrauchs wird wirtschaftliches Eigentum des Nießbrauchers regelmäßig nicht begründet (vgl. u. a. Urteil des BFH vom 09. 07. 1954, BStBl 1954 S. 250).

Werden jedoch Grundstücke im Wege der vorweggenommenen Erbfolge schenkweise übertragen und nutzt der Übertragende aufgrund unentgeltlichen auf Lebenszeit vorbehaltenen Nießbrauchsrechts das übereignete Grundstück wirtschaftlich unverändert, insbesondere in gleichem Maße, in gleicher Weise, gegen Entzug gleich gesichert und auf die gleiche Dauer wie zuvor und hat er außerdem die Zins- und Tilgungsleistungen für im Zeitpunkt der Nießbrauchbestellung auf dem Grundstück ruhende Lasten übernommen, so ist der Nießbraucher ausnahmsweise wirtschaftlicher Eigentümer des nießbrauchbelasteten Grundstücks (BFH-Urteile vom 08. 03. 1977, BStBl 1977 II S. 629, sowie vom 21. 06. 1977, BStBl 1978 II S. 303). Nach dieser zur Einkommensteuer ergangenen Rechtsprechung ist auch bewertungsrechtlich zu verfahren. Das nießbrauchbelastete Grundstück ist also weiterhin dem Übertragenden (Vorbehaltsnießbrauchberechtigten) zuzurechnen; vgl. hierzu auch Abschnitt II Ziffer 1.2.1 meiner Rundverfügung vom 24. 06. 1981 S 2190 A — St 112 (Est-RdVfg. 46/81).

2. Grundstücksübertragungen werden den Bewertungsstellen durch die von den Grunderwerbsteuerstellen zu übersendenden Veräußerungsmitteilungen bekannt. Da aus den Veräußerungsmitteilungen nicht zu ersehen ist, ob ein Fall des sogenannten Vorbehaltsnießbrauchs gemäß obiger Nr. 1 vorliegt, bitte ich, wie folgt zu verfahren:

Bestimmte Angaben in der Veräußerungsmitteilung (zum Verwandtschaftsverhältnis, zur Art des Rechtsvorgangs, zur Einräumung eines Nießbrauchsrechts bei der Gegenleistung) geben einen Hinweis darauf, daß es sich um

*aufgehoben:*  
*RdVfg. v. 23. 10. 89*  
*S 3106-41-St 211*

*geändert*

eine **unentgeltliche Übertragung zwischen Verwandten handelt** und somit ein Vorbehaltsnießbrauch gegeben sein kann. Sind solche Angaben gemacht, so sind zur Entscheidung der Frage, wem die wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist, stets die zugrunde liegenden Verträge von der Grunderwerbsteuerstelle beizuziehen. Ist nach dem Ergebnis dieser Prüfung anzunehmen, daß ein sogenannter Vorbehaltsnießbrauch vorliegt, ist im Interesse einer einheitlichen steuerlichen Beurteilung die Entscheidung über die Zurechnung mit der zuständigen veranlagenden Stelle abzustimmen. Das Ergebnis der Prüfung und der Abstimmung mit der veranlagenden Stelle ist in einem Aktenvermerk festzuhalten.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von Grund-  
steuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar 1977 und  
folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 31. August 1988 — S 3106 — 6. —  
St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 28. Januar 1988 — S 3106 — 37 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 24. Februar 1988 — S 3106 — 41 — St 21  
— 33

Hinweis auf NfD 3 zu § 21 BewG.

## Rechtsprechung

### 1. **Wirtschaftliches Eigentum wird nicht durch eine Teileinigung zur Enteignung im Sinne des BBauG begründet**

1. Eine Teileinigung zur Enteignung im Sinne des BBauG bewirkt als solche bei einem vermieteten Grundstück nicht wirtschaftliches Eigentum des enteignungsberechtigten Landes durch mittelbaren Besitz.
2. Die Teileinigung steht nicht einem Enteignungsbeschluß gleich; sie unterliegt der tatsächlichen und rechtlichen Würdigung durch die Steuergerichte.

BFH vom 13. Oktober 1972 III R 110/71  
(BStBl 1973 II S. 285)

### 2. **§ 41 Abs. 1 BewG 1965 ist verfassungsgemäß; Verteilung des Einheitswerts eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs**

BFH vom 18. Mai 1973 III R 81/72  
(BStBl 1973 II S. 694)

Hinweis auf Rechtsprechung I zu § 49 BewG 1965.

### 3. **Zurechnungsfortschreibung nach Grundstückskauf entfaltet Bindungswirkung für den Ansatz der Kaufpreisforderung**

Rechnet das FA nach Abschluß eines Grundstückskaufvertrages das Grundstück dem Käufer zu, so enthält dieser Fortschreibungsbescheid auch die bindende Feststellung, daß dem Verkäufer die (noch nicht getilgte) Kaufpreisforderung zusteht.

BFH vom 16. Oktober 1985 II R 230/82  
(BStBl 1986 II S. 41)

### 4. **Ein einheitlicher Feststellungsbescheid wird mit Bekanntgabe an einen Feststellungsbeteiligten diesem gegenüber wirksam**

1. Ein einheitlicher Feststellungsbescheid (Einheitswertbescheid) wird zwar erst mit der Bekanntgabe an alle Feststellungsbeteiligten allen gegenüber wirksam, er entfaltet aber mit seiner Bekanntgabe an einzelne der notwendigen Bekanntgabempfänger diesen gegenüber Wirksamkeit.
2. Ergeht ein Einheitswertfeststellungsbescheid erst nach dem Tode eines Beteiligten auf einen davor liegenden Stichtag, so bleibt der Verstorbene Zurechnungsobjekt unbeschadet des Umstan-

des. daß seine Erben Feststellungsbeteiligte sind und ihnen der Bescheid bekanntzugeben ist.

BFH vom 25. November 1987 II R 227/84  
(BStBl 1988 II S. 410)

**5. Adressaten der Ablehnung eines Antrags auf Zurechnungsfortschreibung**

1. Zurechnungsfortschreibungen müssen notwendig dem bisherigen Zurechnungsträger sowie dem nunmehrigen Zurechnungsträger gegenüber einheitlich erfolgen.
2. Gleichermaßen ist über das Begehren, eine Zurechnungsfortschreibung vorzunehmen, auch dann dem bisherigen Zurechnungsträger und dem Zurechnungsprätendenten gegenüber einheitlich zu entscheiden, wenn ein dahingehender Antrag abgelehnt wird.

BFH vom 8. Juni 1988 II R 219/84  
(BStBl 1988 II S. 760)

**6. Für die Zurechnung bei der Einheitsbewertung ist der Vorbehaltsnießbraucher auch dann nicht wirtschaftlicher Eigentümer, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, das Grundstück nicht mit Grundpfandrechten zu belasten**

1. Für die Zurechnung bei der Einheitsbewertung ist der Vorbehaltsnießbraucher im Normalfall nicht wirtschaftlicher Eigentümer des Grundstücks.
2. Auch wenn sich der Eigentümer gegenüber dem Nießbraucher verpflichtet hat, das Grundstück während der Dauer des Nießbrauchs nicht mit Grundpfandrechten zu belasten, ist der Nießbraucher nicht wirtschaftlicher Eigentümer.

BFH vom 24. Juli 1991 II R 81/88  
(BStBl 1991 II S. 909)

## Anweisungen

### Fehlerberichtigende Fortschreibung der Einheitswerte hier: Auslegung des § 22 Abs. 3 BewG 1965

(Erl. FinMin NW vom 26. November 1969 — S 3106 — 10 — VC 1)

Bei der Fortschreibung der Einheitswerte des Betriebsvermögens ist § 22 BewG 1965 bereits vom 1. Januar 1966 an anzuwenden. (vgl. Artikel 2 Abs. 7 BewÄndG 1965). Für den Grundbesitz gilt § 22 BewG 1965 **erstmalig** bei Fortschreibungen der Einheitswerte 1964 auf den Zeitpunkt, von dem an diese Einheitswerte der Besteuerung zugrunde gelegt werden (vgl. Artikel 2 Abs. 2 BewÄndG 1965). Für die Durchführung fehlerberichtigender Fortschreibungen ist in § 22 Abs. 3 BewG 1965 bestimmt, daß § 22 Abs. 2 AO entsprechend anzuwenden ist. Nach dieser Vorschrift darf eine Berichtigungsveranlagung oder eine Berichtigungsfeststellung nicht auf eine nach der Entstehung des Steueranspruchs erlassene Entscheidung des Bundesfinanzhofs gegründet werden, in der eine Rechtsfrage im Gegensatz zu einer früheren, einen gleichen Sachverhalt betreffenden höchstrichterlichen Entscheidung entschieden wird.

Die „entsprechende“ Anwendung des Berichtigungsverbots bedeutet, daß Fortschreibungen im Hinblick auf eine geänderte Rechtsprechung nur mit Wirkung für Steueransprüche zulässig sind, die nach Ergehen der früheren Rechtsprechung ändernden BFH-Urteils entstehen. Somit ist die Fortschreibung nicht rückwirkend auf den Beginn des laufenden Kalenderjahrs, sondern erst von dem Beginn des Kalenderjahrs an zulässig, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem das Urteil ergangen ist. Eine weitergehende Bedeutung — Ausschluß einer berichtigenden Fortschreibung im Hinblick auf Änderungen der Rechtsprechung für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum — kann aus der „entsprechenden“ Anwendung des § 22 Abs. 2 AO nicht gefolgert werden.



## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
Fortschreibungszeitpunkt bei Zusammentreffen von Fort-  
schreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhält-  
nisse mit fehlerbeseitigenden Fortschreibungen**

(Erl. FinMin NW vom 11. Sept. 1979 — S 3106 — 52 — V A 4)

Bei Fortschreibungen, die gleichzeitig wegen einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (§ 22 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BewG) und zur Beseitigung eines Fehlers bei der letzten Feststellung (§ 22 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BewG) durchzuführen sind, sind die beiden Fortschreibungsfeststellungen auf denselben Zeitpunkt durchzuführen. Fortschreibungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse folgt.

Wenn nach § 22 Abs. 3 BewG eine Fortschreibung „auch zur“ Fehlerbeseitigung stattfinden soll und für eine solche Fortschreibung in Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 dieser Vorschrift ein besonderer Fortschreibungszeitpunkt vorgeschrieben wird, so kann eine solche Ausnahmenvorschrift nur dann angewendet werden, wenn nicht auch zugleich eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse vorliegt. Wird also im Rahmen des § 22 Abs. 1 BewG zugleich ein Fehler beseitigt, so liegt keine ausschließliche Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers vor. Deshalb greift in diesen Fällen § 22 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BewG nicht Platz.

Überholt!

Hinweis auf  
E 3.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
Fortschreibungszeitpunkt bei Zusammentreffen von Fortschreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse mit fehlerbeseitigenden Fortschreibungen**

(Erl. FinMin NW vom 27. April 1982 — S 3106 — 52 — V A 4)

Der Bundesfinanzhof hat im Urteil vom 15. 10. 1981 III R 96/80 (BStBl. 1982 II S. 15) die Auffassung vertreten, daß auf den der Veränderung tatsächlicher Verhältnisse folgenden Fortschreibungszeitpunkt nicht gleichzeitig auch Fehler der vorangegangenen Feststellung beseitigt werden dürfen, wenn der Zeitpunkt für eine einheitswerterhöhende Fortschreibung nach § 22 Abs. 4 Nr. 2 — 2. Alternative — BewG abweicht. Entsprechend ist auch beim Zusammentreffen von Veränderungen tatsächlicher Verhältnisse und wertmindernder Fehlerbeseitigung zu verfahren. In diesen Fällen kann die fehlerbeseitigende Fortschreibung frühestens auf den Beginn des Kalenderjahres durchgeführt werden, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird (§ 22 Abs. 4 Nr. 2 — 1. Alternative — BewG). Die Fehlerbeseitigung kann auch nicht im Rechtsbehelfsverfahren gegen einen Fortschreibungsbescheid wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse auf einen früheren Feststellungszeitpunkt erreicht werden. Die Berücksichtigung von Einwendungen im Rechtsbehelfsverfahren kann nicht zu einer Umgehung des § 22 Abs. 4 BewG führen.

Der Bezugserlaß ist überholt.\*)

\*) Der Bezugserlaß ist in E 2 wiedergegeben!

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens; Ermäßigung für  
Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung  
(§ 88 Abs. 2 BewG);**

**Auswirkung der neueren BFH-Rechtsprechung**

(Erl. FinMin NW vom 8. Juli 1982 — S 3209 — 2 — V A 4)

Hinweis auf 21 zu § 88 BewG.

Hinweis

auf 27 zu

§ 88 BewG!

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes:**

**Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen einer Abbruchverpflichtung und wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs und/oder wegen wirtschaftlicher Überalterung, insbesondere Wertfortschreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse im Verhältnis zur fehlerbeseitigenden Wertfortschreibung**

(Erl. des FM NRW vom 28. Februar 1985 — S 3209 — 2 — V A 4 / S 3210 — 8 — V A 4)

Hinweis auf 27 zu § 88 BewG.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke:

#### Behandlung der Sprinkleranlagen in Warenhäusern

(Erl. des FM NRW vom 28. Oktober 1985 — S 3190 — 21 — V A 4)

Die von der bisherigen Praxis abweichende Einordnung von Sprinkleranlagen als zum Grundvermögen gehörender Gebäudebestandteil (BFH-Urteil vom 7. Oktober 1983, BStBl 1984 II S. 262) ist verfahrensrechtlich in der Weise zu berücksichtigen, daß jeweils für den Einheitswert des Betriebsgrundstücks und den Einheitswert des gewerblichen Betriebs gesondert geprüft wird, ob und ab welchem Zeitpunkt eine (rückwirkende) Änderung nach der AO oder eine fehlerbeseitigende Fortschreibung nach § 22 BewG in Betracht kommt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß § 22 BewG lex specialis für alle Änderungen von Feststellungsbescheiden ist, die nicht auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des geänderten Bescheids zurückwirken. Im einzelnen gilt folgendes:

#### a) Einheitswert des Betriebsgrundstücks

Im Einheitswert des Betriebsgrundstücks bisher nicht enthaltene Sprinkleranlagen sind werterhöhend im Wege der fehlerbeseitigenden Fortschreibung zu erfassen. Die fehlerbeseitigende Fortschreibung ist auf den Feststellungszeitpunkt durchzuführen, für den erstmals die Wertgrenzen des § 22 BewG überschritten werden. Frühester Fortschreibungszeitpunkt ist der 1. Januar 1985 unter der Voraussetzung, daß der Feststellungsbescheid noch im Kalenderjahr 1985 erteilt wird (§ 22 Abs. 4 Nr. 2, § 22 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BewG).

#### b) Einheitswert des Betriebsvermögens

Der Wegfall von Sprinkleranlagen als nicht in Grundbesitz bestehendes Wirtschaftsgut des Betriebsvermögens ist in allen Fällen durch eine (rückwirkende) Änderung nach der AO zu berücksichtigen, in denen die Verfahrenslage dies zuläßt. Insbesondere zu ändern sind somit Feststellungen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Ist die Hauptfeststellung des Einheitswerts des Betriebsvermögens auf den 1. Januar 1983 bestandskräftig, kommt eine wertmindernde fehlerbeseitigende Fortschreibung frühestens auf den 1. Januar 1984 in Betracht (§ 22 Abs. 4 Nr. 2 BewG).

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens; Abgrenzung der  
Ein- und Zweifamilienhäuser:**

**Anwendung des geänderten Wohnungsbegriffs**

(Erl. des FM NRW vom 21. März 1986 — S 3198 — 8 — V A 4)

Hinweis auf 17 zu § 75 BewG.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn:**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs**

(Erl. des FM NRW vom 28. Juli 1986 — S 3015 — 2 — V A 4)

Hinweis auf E 10 zu Verschiedenes.

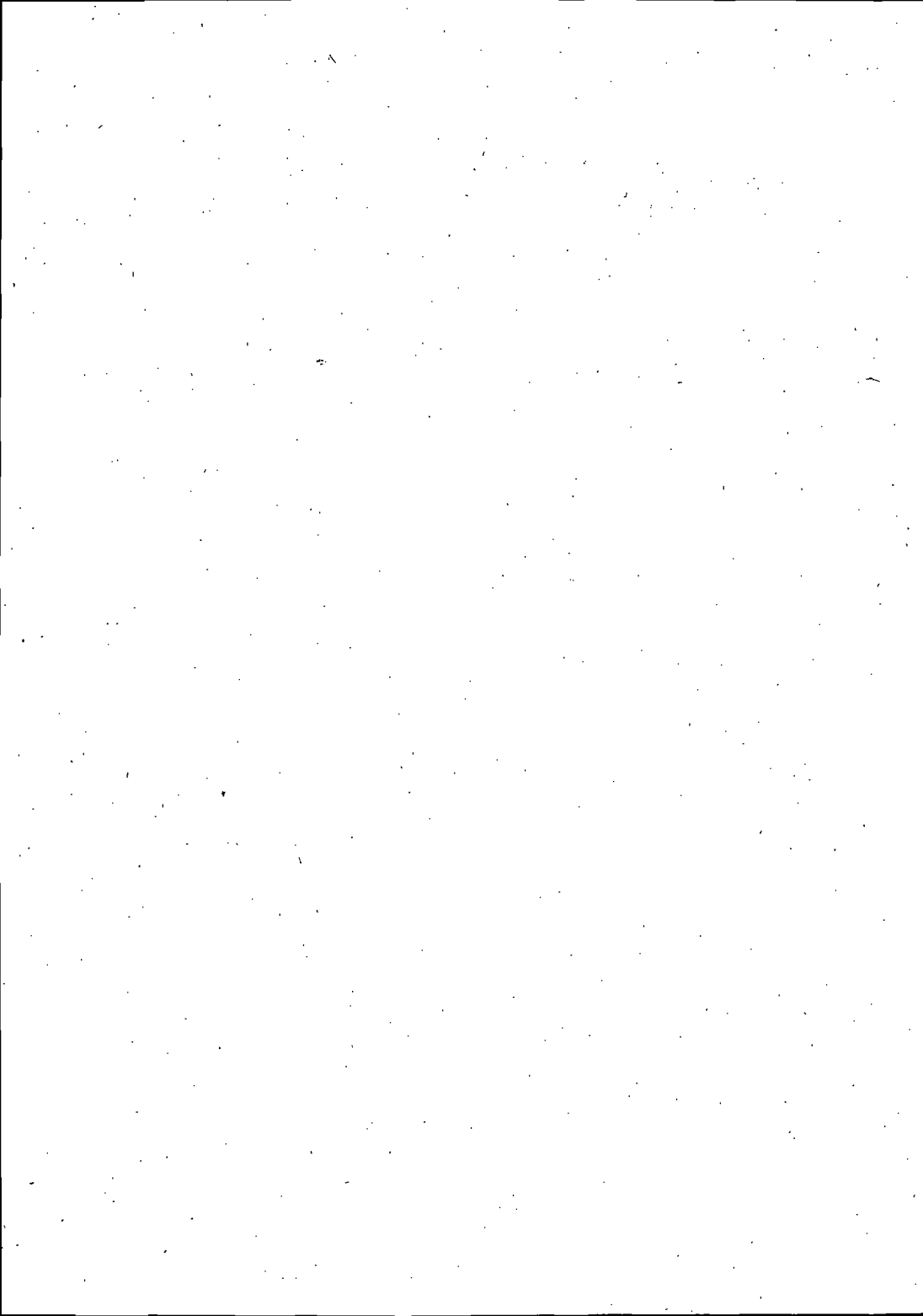
**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:  
Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sachwert-  
verfahren**

(Erl. des FM NRW vom 25. April 1988 — S 3199 — 6 — V A 4 /  
S 3199 — 14 — V A 4)

Hinweis auf 14 zu § 76 BewG.





**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Voraussetzungen für eine (fehlerbeseitigende) Artfort-  
schreibung**

RdVfg. OFD Münster vom 8. September 1970 — S 3106 — 4 —  
St 21 — 33

Hinweis auf NfD C 2 zu § 22 BewG 1965.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens: Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit und maßgebende Grundstücksart beim Wohnungseigentum (Teileigentum)

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfgn. OFD Düsseldorf vom 1. Februar und 13. August  
1982 — S 3216 — 2 — St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 25. Mai 1982 — S 3216 — 3 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 4. Mai 1982 — S 3216 — 5 —  
St 21 — 33

1. **Fehlerbeseitigende** Fortschreibungen aufgrund des mit meiner Bezugsverfügung mitgeteilten Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. 10. 1981 — S 3216 — 4 — V A 4\*) (veröffentlicht im BStBl 1981 I S. 640) sind nicht von Amts wegen, sondern — sofern im übrigen die Voraussetzungen gegeben sind — nur dann durchzuführen, wenn dies der Grundstückseigentümer beantragt.
2. Die in Nr. 2 des o. a. Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. 10. 1981 getroffene Regelung zur Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten beim Wohnungseigentum hebt auf die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten bei Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Danach können mehrere Häuser, die jeweils nur eine oder zwei Wohnungen enthalten, nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden. Etwas anderes kann nach Abschnitt 1 des Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 23. 01. 1967 — S 3192 — 1/S 3108 — 1 — V 1 (Bew.-Kartei NW, zu § 70 BewG A Nr. 1) für Wohnblocks mit Mietwohnhäusern gelten. Demgemäß ist es — abweichend von der in Nr. 2 Buchst. b des Erlasses vom 20. 10. 1981 getroffenen Regelung — möglich, in Sonderfällen, in denen der Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an einer größeren Anzahl abgeschlossener Mietwohnungen verbunden ist, das Wohnungseigentum der Grundstücksart „Mietwohngrundstücke“ zuzuordnen.

#### Beispiel:

An einem bebauten Grundstück (Wohnblock) besteht Teileigentum der Gemeinde an einer abgeschlossenen Raumeinheit Erdgeschoß, in der eine Kindertagesstätte eingerichtet ist. Die weiter vorhandenen 30 Mietwohnungen sind in **einem** Wohnungseigentum zusammengefaßt, das einem

\*] Der Erlaß vom 20. Oktober 1981 ist in 8 zu § 93 BewG wiedergegeben.

Wohnungsunternehmen gehört. Das Teileigentum ist grundsteuerfrei. Ein Einheitswert ist deshalb dafür nicht festzustellen. Das dem Wohnungsunternehmen zuzurechnende Wohnungseigentum ist als eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücksart „Mietwohngrundstücke“ zuzuordnen.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Änderung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zum  
Wohnungsbegriff**

(Erl. des FM NRW vom 17. Juli 1985 — S 3198 — 8 — V A 4)

Hinweis auf NfD C 4!

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von Grund-  
steuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar 1977 und  
folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 31. August 1988 — S 3106 — 6 —  
St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 28. Januar 1988 — S 3106 — 37 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 24. Februar 1988 — S 3106 — 41 — St 21  
— 33

Hinweis auf NfD 3 zu § 21 BewG.

Rechtsprechung

**1. Bindungswirkung eines rechtskräftigen Urteils in Einheitswertsachen**

Altes Recht

Ein durch rechtskräftiges Urteil festgestellter Einheitswert hat für Fortschreibungsbescheide auf spätere Feststellungszeitpunkte keine Bindungswirkung.

BFH vom 19. November 1971 III R 115/70  
(BStBl 1972 II S. 382)

**2. Fortschreibung eines Einheitswertes zur Fehlerbeseitigung**

Altes Recht

Ein unrichtiger Einheitswertbescheid kann auf einen späteren Stichtag nicht nach § 222 AO berichtigt, sondern nur nach § 225a AO unter den dort genannten Voraussetzungen fortgeschrieben werden.

BFH vom 16. Mai 1975 III R 138/73  
(BStBl 1975 II S. 678)

**3. Fehlerbeseitigende Fortschreibung stets von Amts wegen, daher keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei verspätetem Hinweis auf den Fehler durch den Steuerpflichtigen; zur Frage, wann das Wohngebäude einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt ist; Streitwertsatz bei EW-Feststellungen für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft 60 v. T.**

1. Die Fortschreibung eines Einheitswertes zur Fehlerbeseitigung ist von Amts wegen auf den Beginn des Kalenderjahres durchzuführen; in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (Nachsicht) wegen verspäteten Hinweises auf den Fehler durch den Steuerpflichtigen ist deshalb nicht möglich.

2. Das Wohngebäude eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist nicht deshalb als Grundvermögen zu bewerten, weil der Betrieb nicht als Haupterwerbsquelle dient.

3. Ab 1. Januar 1974 beträgt der Streitwert bei Anfechtung des Einheitswertes für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft 60 v. T. des streitigen Wertunterschieds.

BFH vom 23. Juni 1978 III R 112/76  
(BStBl 1978 II S. 642)

**4. Fehlerbeseitigende Fortschreibung nur bei klarliegendem, einwandfrei feststellbarem Fehler**

Eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung setzt auch nach der aufgrund des Bewertungsänderungsgesetzes 1965 geltenden Rechtsla-

ge voraus, daß es sich um die Berichtigung eines klarliegenden, einwandfrei feststellbaren Fehlers handelt.

Bei der fehlerbeseitigenden Wertfortschreibung sind grundsätzlich sämtliche dem FA bei der vorausgegangenen Wertfeststellung unterlaufene Fehler zu korrigieren.

BFH vom 31. Juli 1981 III R 127/79

(BStBl 1982 II S. 6)

– überholt durch Rechtsprechung E 2 zu § 22 BewG –

**5. Wert- und Artfortschreibung; Vorliegen von Fortschreibungsgründen auch für die Art des Gegenstandes**

BFH vom 5. Februar 1986 II R 259/83

(BStBl 1986 II S. 447)

Hinweis auf Rechtsprechung A 2 zu § 22 BewG.

**6. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung eines Zweifamilienhauses im Sachwertverfahren beurteilen sich nach den Verhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt**

Die Frage, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung eines Zweifamilienhauses im Sachwertverfahren gegeben sind, ist nach den Verhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 1964) zu beantworten.

BFH vom 21. Oktober 1987 II R 26/87

(BStBl 1987 II S. 841)



Rechtsprechung

**1. Fortschreibungszeitpunkt bei Zusammentreffen von Fortschreibungen wegen Änderung tatsächlicher Verhältnisse mit fehlerbeseitigenden Fortschreibungen**

1. Die Fortschreibung eines Einheitswertes wegen Änderung tatsächlicher Verhältnisse und die fehlerbeseitigende Fortschreibung stehen in bezug auf den Fortschreibungszeitpunkt selbständig nebeneinander (Anschluß an BFHE 134, 184, BStBl 1982 II S. 15, und BFHE 135, 341, BStBl 1982 II S. 451).
2. Hat das FA eine fehlerbeseitigende Fortschreibung zu einem zu früh liegenden Fortschreibungszeitpunkt vorgenommen und wird der Fortschreibungsbescheid aufgehoben, so kann das FA die fehlerbeseitigende Fortschreibung nach § 174 Abs. 4 AO 1977 i. V. m. § 181 Abs. 1 Satz 1 AO 1977 zum frühestmöglichen Stichtag nachträglich vornehmen, der sich unter Berücksichtigung des aufgehobenen Bescheids ergibt.

BFH vom 16. September 1987 II R 240/84  
(BStBl 1987 II S. 843)

**2. Fehlerbeseitigende Fortschreibung, auch ohne daß ein klarliegender, einwandfrei feststellbarer Fehler vorliegt**

Fehler i. S. des § 22 Abs. 3 Satz 1 BewG ist jede objektive Unrichtigkeit. Für die Zulässigkeit der fehlerberichtigenden Fortschreibung ist nicht Voraussetzung, daß ein klarliegender, einwandfrei feststellbarer Fehler vorliegt (Aufgabe von BFHE 134, 164, BStBl II 1982, 6).

BFH vom 29. November 1989 II R 53/87  
(BStBl 1990 II S. 149)

**3. Fehlerbeseitigende Fortschreibung von Einheitswerten ohne Rücksicht auf die Zahl der betroffenen Fälle zulässig**

Fehlerbeseitigende Fortschreibungen des Einheitswertes für den Grundbesitz sind ohne Rücksicht auf die Zahl der betroffenen Fälle zulässig, es sei denn, daß durch die Fortschreibung einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen, politischen und Verkehrsverhältnisse, die sich in dem allgemeinen Markt- und Preisniveau niedergeschlagen haben, oder einer anderen Beurteilung dieser allgemeinen Wertverhältnisse Rechnung getragen werden soll (Klarstellung der Rechtsprechung zum Verbot der sog. Kollektivfortschreibung).

BFH vom 5. Mai 1993 II R 17/90  
(BStBl 1993 II S. 745)

**4. Zum Fortschreibungszeitpunkt bei fehlerbeseitigenden  
Artfortschreibungen nach § 22 Abs. 3 BewG**

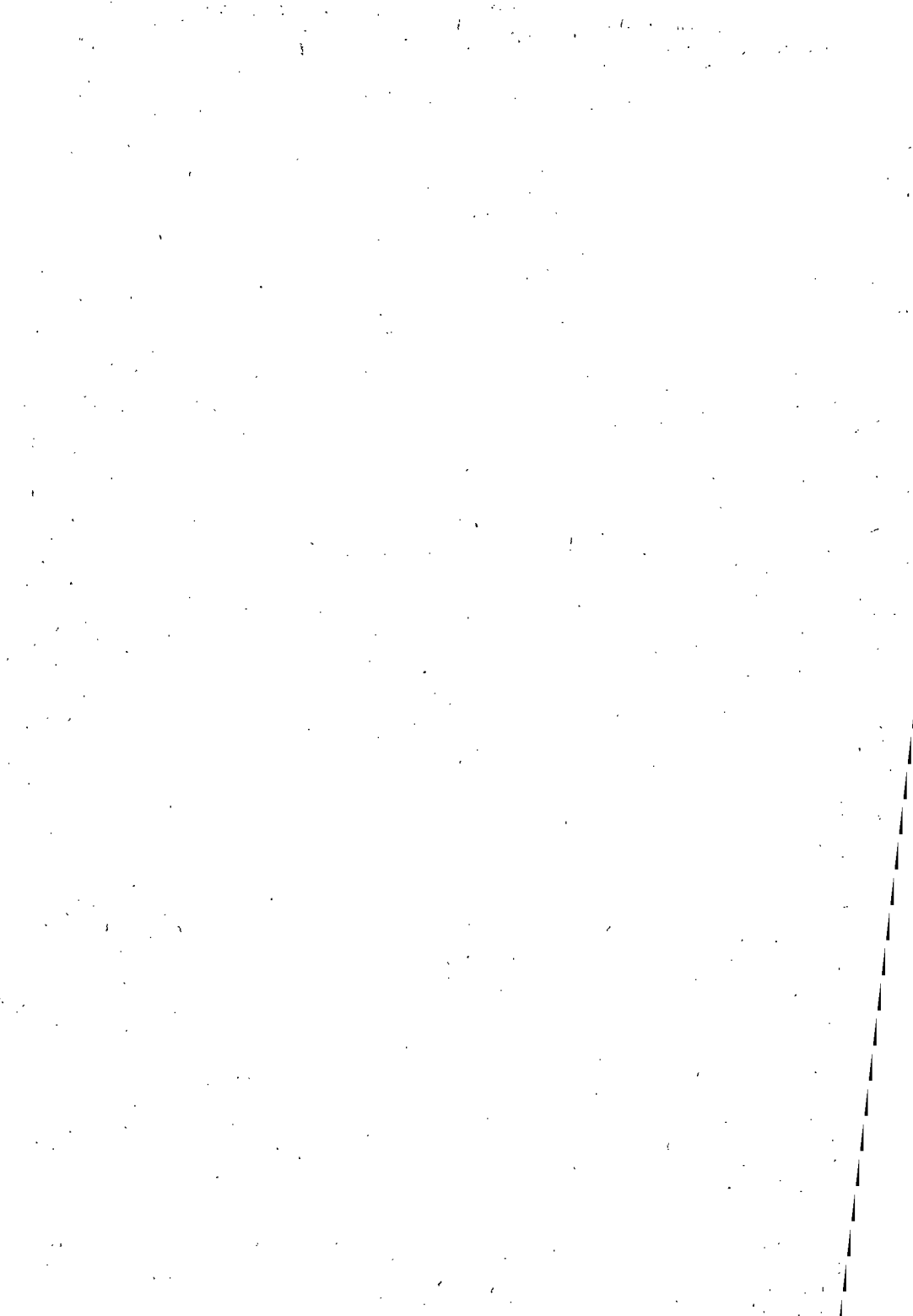
Für eine fehlerbeseitigende Artfortschreibung nach § 22 Abs. 3 BewG ist gemäß § 22 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BewG Fortschreibungszeitpunkt in jedem Fall der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler vom FA bekannt wird, und zwar unabhängig davon, ob sich als Folge der Artfortschreibung auch (zu einem anderen Stichtag) der Einheitswert erhöht oder sich für den Steuerpflichtigen hierdurch bei an die Artfeststellung anknüpfenden Steuern steuerliche Mehrbelastungen ergeben. Die Ausnahmeregelung in § 22 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2. 2. Alternative BewG gilt nur für den Fall einer wert-erhöhenden Fortschreibung des Einheitswertes.

BFH vom 13. November 1991 II R 15/89  
(BStBl 1994 II S. 393)

**Anderung von Nachfeststellungs- und Fortschreibungsbe-  
scheiden nach § 24a BewG bei Änderung der Zuschnung**

(Erl. FinMin NW vom 9. Februar 1972 --S3106 --23 -- WC 1)

Hinweis auf 1 zu § 24a BewG 1965.



**Anweisungen****Grundsteuervergünstigung und Jahresrohmiete bzw. übliche  
Miete in den Fällen der Vergrößerung öffentlich geförderter  
Wohnungen**

(Erl. FinMin NW vom 19. Jan. 1973 —  $\frac{G 1109 - 9 - VC 1}{S 3106 - 18 - VC 1}$ )

Hinweis auf C 11 zu § 79 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: Ermittlung der Jahresrohmiete für steuerbegünstigte Wohnungen, für die nach § 88 II. WoBauG Annuitätzuschüsse, Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen gewährt werden**

(Erl. FinMin NW vom 25. Januar 1973 — S 3202 — 19 — VC1)

Hinweis auf C 12 zu § 79 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: Einheitswertfeststellungen nach durchgeführter Flurbereinigung (Zurechnung und Angleichung an die geänderten Ertragsbedingungen)**

(Erl. FinMin NW vom 21. März 1973 — S 3106 — 32 — VC 1)

Hinweis auf B 1 zu § 22 BewG 1965.

**Erbbaurecht;**

**hier: Art der Feststellung des Einheitswerts, wenn der Grund  
und Boden vom Erbbauberechtigten erworben wurde**

(Erl. FinMin NW vom 25. Februar 1976 — S 3215 — 6 — V C 1)

Hinweis auf A 15 zu § 22 BewG.





**Anmerkungen**

BFR-Beschluß vom 12. 5. 1978 (BSBB I II SS. 446) zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung von Nachkriegswohngrundstücken im Ertragswertverfahren  
(Erl. FinMin NRW vom 17. 11. 1979 — S. 3202 — 28 — W. A. 4)  
Hinweis auf D 3 zu § 79 BewG.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer;  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen auf den 1. 1.  
1964, 1. 1. 1974 bis einschl. 1. 1. 1976 und von Grundsteuer-  
meßbetragsveranlagungen auf den 1. 1. 1974 bis einschl.  
1. 1. 1976 mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

(Erl. FinMin NW vom 4. Juni 1980 — S 3106 — 55 — V A 4)  
Hinweis auf 1 zu § 21. BewG!

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen  
Bundesbahn:**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs**

(Erl. des FM NRW vom 28. Juli 1986 — S 3015 — 2 — V A 4)

Hinweis auf E 10 zu Verschiedenes:

**Anweisungen****Vermögenssteuerbefreiung für Vermietungsgenossenschaften und -vereine nach § 3 Abs. 1 Nr. 13 VStG in der durch das Steuerreformgesetz 1990 geänderten Fassung:****Nachfeststellung von Einheitswerten des Grundbesitzes für Zwecke der Vermögensteuer**

(Erl. FM NRW vom 4. September 1989 – S 3511 – 5 – V A 4 / S 3106 – 90 – V A 4)

Betragen die Einnahmen einer (eines) nach § 3 Abs. 1 Nr. 13 VStG i. d. F. des Steuerreformgesetzes 1990 vermögenssteuerfreien Vermietungsgenossenschaft (Vermietungsvereins) aus den nichtbegünstigten Tätigkeiten nicht mehr als 10 v. H. der gesamten Einnahmen, so ist die Vermietungsgenossenschaft (der Vermietungsverein) hinsichtlich der nichtbegünstigten Tätigkeiten steuerpflichtig; im übrigen bleibt die Steuerfreiheit erhalten. Die nichtbegünstigten Tätigkeiten bilden einen einheitlichen Gewerbebetrieb, der zur Vermögensteuer herangezogen wird. Soweit nur ein Teil einer bewerteten wirtschaftlichen Einheit des Grundbesitzes, dessen Einheitswert bisher allein der Grundsteuer zugrunde gelegt worden ist, den nichtbegünstigten Tätigkeiten zuzurechnen ist (z. B. zur gewerblichen Nutzung überlassene Räume, Nichtmitgliedern überlassene Wohnungen), hat das Lagefinanzamt für Zwecke der Einheitsbewertung des Betriebsvermögens im Rahmen einer Nachfeststellung einen Einheitswert festzustellen.

Das Betriebsfinanzamt hat die Feststellung unter Mitteilung der ihm vorliegenden Erkenntnisse beim Lagefinanzamt anzufordern.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von Grund-  
steuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar 1977 und  
folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 31. August 1988 — S 3106 — 6 —  
St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 28. Januar 1988 — S 3106 — 37 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 24. Februar 1988 — S 3106 — 41 — St 21  
— 33

Hinweis auf NfD 3 zu § 21 BewG.

Anweisungen

**Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen  
Bundesbahn:**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 30. Januar 1990 - S 3015 - 3 - St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 10. April 1989 - S 3015 - 7 - St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 1. Februar 1989 - S 3015 - 1 - St 21-33

Hinweis auf NfD 3 zu Verschiedenes!

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:  
Feststellung des Einheitswerts, wenn an einem bereits  
bewerteten Grundstück ein Erbbaurecht bestellt wird**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Köln vom 13. Juni 1989 – S 3215 – 4 – St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 1. März 1989 – S 3215 – 8 – St 21–33

Hinweis auf NfD 4 zu § 92 BewG.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von  
Grundsteuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar  
1977 und folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen  
späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. 11. 1994 - S 3106 - 6 - St 214

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Februar 1992 - S 3106 - 37 - St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 18. März 1992 - S 3106 - 41 - St 21-33

Hinweis auf NfD 4 zu § 21 BewG.

Rechtsprechung

**1. Nachfeststellung bei Umwandlung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs „Stückländerei“ in ein unbebautes Grundstück; Rechtsfolgen für die Aussetzung der Vollziehung**

1. Ist ein bislang als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb „Stückländerei“ bewertetes Grundstück gemäß § 69 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen, so muß dies im Wege der Nachfeststellung geschehen.
2. Die Aussetzung der Vollziehung eines derartigen Nachfeststellungsbescheids beschränkt sich auf die Suspendierung derjenigen Rechtsfolgen, die von ihm gegenüber dem vorherigen Zustand ausgelöst werden.
3. Die Aussetzung der Vollziehung von Einheitswertbescheiden ist auf diejenigen Stichtage zu beschränken, zu denen in materiell-rechtlicher Hinsicht ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Feststellung bestehen.

BFH vom 4. Februar 1987 II B 33/85  
(BStBl 1987 II S. 326)

**2. Berechnung der Schenkungsteuer, wenn Gegenstand einer Schenkung der reale Teil eines Grundstücks bzw. einer wirtschaftlichen Einheit des Grundbesitzes ist**

Ist Gegenstand einer Schenkung der reale Teil eines Grundstücks bzw. einer wirtschaftlichen Einheit des Grundbesitzes, so ist im Zeitpunkt der Entstehung der Steuer (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG 1974) regelmäßig eine neue wirtschaftliche Einheit entstanden, so daß nach § 12 Abs. 4 ErbStG 1974 ein Einheitswert für die Berechnung der Schenkungsteuer festzustellen ist.

BFH vom 18. Mai 1988 II R 163/85  
(BStBl 1988 II S. 741)

**Rechtsprechung****1. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung eines Zweifamilienhauses im Sachwertverfahren beurteilen sich nach den Verhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt**

Die Frage, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung eines Zweifamilienhauses im Sachwertverfahren gegeben sind, ist nach den Verhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 1964) zu beantworten.

BFH vom 21. Oktober 1987 II R 26/87  
(BStBl 1987 II S. 841)

**2. Zur Bedeutung des Bodennutzungssystems für die Bewertung eines landwirtschaftlichen Betriebs; Abschlag nach § 41 BewG**

1. Für die Betriebsorganisation, zu der auch das Bodennutzungssystem und in diesem Rahmen das Kulturartenverhältnis gehört, sind beim Vergleich der Ertragsbedingungen die in der Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebend.

2. Ein Abschlag am Vergleichswert ist gemäß § 41 BewG nach der durch die Abweichung bedingten Minderung der Ertragsfähigkeit zu bemessen.

BFH vom 9. November 1988 II R 233/81  
(BStBl 1989 II S. 186)

**3. Bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes maßgebende Jahresrohmiere nach Wertverhältnissen 1964; keine Berücksichtigung von nach dem 1. Januar 1964 eingeführten Wohnungsbau-Förderungsmaßnahmen**

Zu den Wertverhältnissen i. S. des § 27 BewG zählen auch die Förderungen nach dem II. WoBauG in Form von Krediten aus öffentlichen Mitteln und Steuerbegünstigungen. Nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 1964) durch das WoBauÄndG 1965 eingeführte Förderungsmaßnahmen des sog. zweiten Förderungsweges können daher bei einer Nachfeststellung die Höhe der Miete gemäß § 79 Abs. 5 BewG nicht beeinflussen.

BFH vom 26. Juli 1989 II R 65/86  
(BStBl 1990 II S. 147)

**Erbbaurecht;**

**hier: Art der Feststellung des Einheitswerts, wenn der Grund  
und Boden vom Erbbauberechtigten erworben wurde**

(Erl. FinMin NW vom 25. Februar 1976 — S 3215 — 6 — V C 1)

Hinweis auf A 15 zu § 22 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer;  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen auf den 1. 1.  
1964, 1. 1. 1974 bis einschl. 1. 1. 1976 und von Grundsteuer-  
meßbetragsveranlagungen auf den 1. 1. 1974 bis einschl.  
1. 1. 1976 mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

(Erl. FinMin NW vom 4. Juni 1980 — S 3106 — 55 — V A 4)  
Hinweis auf 1 zu § 21. BewG!

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundbesitzes;****hier: Aufhebung des Einheitswerts gem. § 24 BewG nach Eigentumsübergang**(Erl. FinMin NW vom 26. März 1973 — S 3106 — 35 — VC 1)  
S 3300 — 517 — VC 1

1. Ist nach dem 1. Januar 1964 eine wirtschaftliche Einheit auf einen Dritten übergegangen und ist der Einheitswert für diese wirtschaftliche Einheit auf den 1. Januar 1974 aufzuheben (§ 24 BewG), so ist auf den 1. Januar 1974 keine Zurechnungsfortschreibung mehr durchzuführen, sondern nur die Aufhebung des Einheitswerts nach § 24 BewG vorzunehmen. Der Aufhebungsbescheid ist nur dem Rechtsnachfolger bekanntzugeben. Entsprechendes gilt für derartige Aufhebungen auf spätere Zeitpunkte. Wenn dem Rechtsvorgänger in Ausnahmefällen ein Bescheid darüber erteilt werden soll, daß ihm die wirtschaftliche Einheit nicht mehr zugerechnet wird, ist der Bescheid im personellen Verfahren zu erstellen.
2. Es ist sicherzustellen, daß der Aufhebungsbescheid auf den Rechtsnachfolger lautet. Das gilt auch für den künftigen Bescheid über die Aufhebung des Grundsteuermeßbetrages. Es ist deshalb neben der Aufhebung des Einheitswerts gleichzeitig eine Anschriftenänderung mit dem Eingabewertbogen EW 305/74 auf den Aufhebungszeitpunkt anzuweisen. Der maschinell gefertigte Aufhebungsbescheid lautet damit auf den Rechtsnachfolger.

In diesen Fällen kann die Mitteilung über die Änderung der Eigentumsverhältnisse für das Wohnsitz- (Betriebs-) finanzamt des Rechtsvorgängers nicht maschinell vorbereitet werden. Die Mitteilung muß im personellen Verfahren gefertigt werden. In der Verfügung des Eingabewertbogens ist zu vermerken, daß die Mitteilung im personellen Verfahren zu fertigen ist. Die Oberfinanzdirektion Münster wird gebeten, dafür einen Vordruck zu erstellen.

Da bei der ersten Aktion der Versendung der Mitteilungen keine Mitteilungen über die Hauptfeststellung 1964 in den Fällen gefertigt werden sollen, in denen bis dahin der Einheitswert auf den 1. Januar 1964 vom Rechenzentrum zum 1. Januar 1974 aufgehoben worden ist, brauchen auch die im personellen Verfahren zu erstellenden Mitteilungen in den Fällen nicht geschrieben zu werden, in denen über die Hauptfeststellung 1964 keine Mitteilung versandt werden wird.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:  
Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von Grund-  
steuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar 1977 und  
folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 31. August 1988 — S 3106 — 6 —  
St 21 H "

Rdvfg. OFD Köln vom 28. Januar 1988 — S 3106 — 37 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 24. Februar 1988 — S 3106 — 41 — St 21  
— 33

Hinweis auf NfD 3 zu § 21 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer:**

**Nachholung von Einheitswertfeststellungen und von  
Grundsteuermeßbetragsveranlagungen auf den 1. Januar  
1977 und folgende Zeitpunkte mit Wirkung für einen  
späteren Zeitpunkt**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 25. 11. 1994. - S 3106 - 6 - St 214

RdVfg. OFD Köln vom 5. Februar 1992 - S 3106 - 37 - St 211

RdVfg. OFD Münster vom 18. März 1992 - S 3106 - 41 - St 21-33.

Hinweis auf NfD 4 zu § 21 BewG.



## Rechtsprechung

**1. Nachfeststellung bei Umwandlung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs „Stüchländerei“ in ein unbebautes Grundstück; Rechtsfolgen für die Aussetzung der Vollziehung**

1. Ist ein bislang als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb „Stüchländerei“ bewertetes Grundstück gemäß § 69 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen, so muß dies im Wege der Nachfeststellung geschehen.
2. Die Aussetzung der Vollziehung eines derartigen Nachfeststellungsbescheids beschränkt sich auf die Suspension derjenigen Rechtsfolgen, die von ihm gegenüber dem vorherigen Zustand ausgelöst werden.
3. Die Aussetzung der Vollziehung von Einheitswertbescheiden ist auf diejenigen Stichtage zu beschränken, zu denen in materiell-rechtlicher Hinsicht ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Feststellung bestehen.

BFH vom 4. Februar 1987 II B 33/85  
(BStBl 1987 II S. 326)

## **Änderung von Nachfeststellungs- und Fortschreibungsbescheiden nach § 24a BewG bei Änderung der Zurechnung**

(Erl. FinMin NW vom 9. Februar 1972 — S 3106 — 23 — VC 1)

### **1. Aufhebung oder Änderung eines Zurechnungsfortschreibungsbescheides nach § 24a BewG**

Ist ein Zurechnungsfortschreibungsbescheid nach § 24a Satz 1 BewG erteilt worden und tritt vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt ein erneuter Eigentumswechsel im Wege der **Einzelrechtsnachfolge** ein, so ist der Bescheid nach § 24a Satz 2 BewG aufzuheben. Der (zweite) Rechtsnachfolger erhält einen (neuen) Zurechnungsfortschreibungsbescheid. Dieser Bescheid darf nicht als Änderungsbescheid bezeichnet werden. Bei **Gesamtrechtsnachfolge** ist dem Rechtsnachfolger dagegen nur ein Änderungsbescheid nach § 24a Satz 2 BewG über die geänderte Zurechnung zu erteilen.

### **2. Aufhebung oder Änderung eines Nachfeststellungsbescheides nach § 24a BewG**

Ist bereits vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt ein Nachfeststellungsbescheid erteilt worden, tritt aber noch vor dem Feststellungszeitpunkt ein Eigentumswechsel ein, so sind die folgenden Fälle zu unterscheiden:

- a) Bei **Einzelrechtsnachfolge** (z. B. Kauf) ist der gegenüber dem Rechtsvorgänger (z. B. Verkäufer) erlassene Bescheid nach § 24a Satz 2 BewG aufzuheben. Die Vorschriften des § 219 Abs. 2 AO finden keine Anwendung. Die dingliche Wirkung des Einheitswertbescheides tritt nur dann gegenüber dem Rechtsnachfolger (z. B. Käufer) ein, wenn das Eigentum **nach** dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt auf den Erwerber übergeht. Der Rechtsnachfolger ist deshalb bei einem Eigentumsübergang vor diesem Zeitpunkt nicht an die Feststellungen in dem gegen den Rechtsvorgänger gerichteten Bescheid gebunden. Das gilt selbst dann, wenn dieser rechtskräftig geworden ist. Es ist deshalb für den Rechtsnachfolger ein neuer Nachfeststellungsbescheid zu erteilen, der nicht als Änderungsbescheid bezeichnet werden darf.
- b) Bei **Gesamtrechtsnachfolge** (z. B. Erbfall) ist der neue Eigentümer (z. B. Erbe) an die Feststellungen im Nachfeststellungsbescheid, der gegenüber dem Rechtsvorgänger (als Erblasser) ergangen ist, gebunden. Der Gesamtrechtsnachfolger erhält deshalb nur einen Bescheid nach § 24a Satz 2 BewG über die geänderte Zurechnung, der als Änderungsbescheid zu bezeichnen ist.

**3. Aufhebung oder Änderung eines kombinierten Fortschreibungsbescheids nach § 24a BewG**

Ist vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt ein Fortschreibungsbescheid nach § 24a Satz 1 BewG über eine Wert- oder (und) Artfortschreibung und über eine Zurechnungsfortschreibung erteilt worden, ändern sich aber noch vor dem Feststellungszeitpunkt die Eigentumsverhältnisse, so ist nach den unter Nr. 2 aufgestellten Grundsätzen zu verfahren.

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe der Erklärungen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Januar 1968 — S 3300 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Februar 1968 — S 3333 — 5 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 31. Januar 1968 — S 3333 — 9 — St 21 — 33

In einem Schreiben an den Deutschen Bauernverband, Bad Godesberg, vom 9. Januar 1968 — IV C/2 — S 3333 — 1/68 hat der Bundesminister der Finanzen zu Fragen, die mit der Abgabe der Erklärungen für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Zusammenhang stehen, Stellung genommen.

Hiermit übersende ich eine Ablichtung der Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung.

**Auszug aus der**

Stellungnahme zu Fragen im Zusammenhang mit der Erklärung für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. 1. 1968

**3. Frage:**

Wie ist der Grundbesitz zu erklären, der einer Hauberg-, Wald-, Forst- oder Laubgenossenschaft oder einer ähnlichen Realgemeinde mit eigener Rechtspersönlichkeit gehört?

**Antwort:**

Grundbesitz einer Realgemeinde ist so zu bewerten, als ob er den an der Realgemeinde beteiligten Personen zur gesamten Hand nach dem Verhältnis ihrer Anteile gehören würde (vgl. § 25 BewG 1965). Er bildet eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. In der Erklärung sind die beteiligten Personen namentlich mit ihren Anteilen aufzuführen.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1965;**

**hier: Bewertung von Forstgemeinschaften und Realgemeinden**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1968 — S 3111 — 5 — V 1)

Hinweis auf A 15 zu § 34 BewG 1965:



## Anweisungen

### Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit in den Fällen des § 26 Nr. 1 BewG

(Erl. des FM NRW vom 29. November 1983 — S 3107 — 5 — V A 4)

1. Wenn Eigentümer des Grund und Bodens der eine Ehegatte und wirtschaftlicher Eigentümer des aufstehenden Gebäudes der andere Ehegatte ist, können Grund und Boden und Gebäude nach § 26 Nr. 1 BewG trotz der Vorschrift des § 70 Abs. 3 BewG (Gebäude auf fremdem Grund und Boden) zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden. § 70 Abs. 3 BewG tritt gegenüber § 26 Nr. 1 BewG zurück. Die wirtschaftliche Einheit ist beiden Eheleuten zuzurechnen. Auf die Feststellung der auf die Ehegatten entfallenden Anteile am Einheitswert kann im Hinblick darauf, daß § 26 Nr. 1 BewG nur angewendet werden kann, wenn die Ehegatten zusammenveranlagt werden (§ 119 Abs. 1 BewG i. V. m. § 14 VStG), regelmäßig abgesehen werden (Hinweis auf § 19 Abs. 4 BewG).
2. Werden Stückländereien eines Ehegatten zusammen mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des anderen Ehegatten bewirtschaftet, so ist für die Stückländereien kein selbständiger Einheitswert festzustellen (§ 34 Abs. 7 BewG). Die Stückländereien sind vielmehr nach § 26 Nr. 1 BewG (vgl. Abschnitt 105 Abs. 1 BewRL) in die wirtschaftliche Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft des anderen Ehegatten einzubeziehen. Entsprechendes gilt, wenn der Ehegatte die Stückländereien dem anderen Ehegatten zur Bewirtschaftung zusammen mit dessen eigenem landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet hat.

Für die Anwendung des § 26 Nr. 1 BewG kommt es nicht darauf an, daß der Ehegatte, dem die Stückländereien gehören, im Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des anderen Ehegatten mitarbeitet. Ist der Ehegatte nicht Mitunternehmer, ist die wirtschaftliche Einheit allein dem Betriebsinhaber zuzurechnen.

Gehören beiden Ehegatten Stückländereien, so gilt Abschnitt 105 Abs. 4 BewRL entsprechend. Sie sind bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 26 Nr. 1 BewG in einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen und beiden Eheleuten zuzurechnen. Auf die Feststellung des auf jeden Ehegatten entfallenden Anteils am Einheitswert kann regelmäßig verzichtet werden (vgl. vorstehende Nr. 1 letzter Satz).

- 3.\* Ein Wirtschaftsgut, das dem nichtunternehmerisch tätigen Ehegatten gehört und nach § 26 Nr. 1 BewG in die wirtschaftliche Einheit des Betriebsvermögens des anderen Ehegatten einbezogen wird, ist dem Betriebsinhaber zuzu-

rechnen. Nur bei Mitunternehmerschaft der Ehegatten ist der Einheitswert des Betriebsvermögens auf die Eheleute aufzuteilen.

**\* Zusatz der drei OFDen:**

Nr. 3 des Erlasses betrifft ausschließlich die Zurechnung eines Wirtschaftsguts bei der Einheitsbewertung des Betriebsvermögens. Dient ein Grundstück, das dem einen Ehegatten gehört, dem Gewerbebetrieb des anderen Ehegatten, so ist das Grundstück bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes dem Ehegatten zuzurechnen, dem es gehört. Es ist unter der Voraussetzung des § 99 BewG als Betriebsgrundstück dem Gewerbebetrieb des anderen Ehegatten zuzuordnen. Diesem Ehegatten ist der Einheitswert des Betriebsvermögens allein zuzurechnen.



**Rechtsprechung****1. Vermögenszusammenrechnung bei Ehegatten**

Altes Recht

§ 24 Nr. 1 BewG i. d. F. vor BewG 1965 ist mit dem Grundgesetz vereinbar. (Damit auch § 26 BewG 1965).

BFH vom 18. Dezember 1970 III R 87/69  
(BStBl 1971 II S. 289)

**2. Vermögenszusammenrechnung bei Ehegatten (Betriebsgrundstück)**

Altes Recht

§ 24 Nr. 1 des Bewertungsgesetzes in der vor dem Bewertungsgesetz 1965 geltenden Fassung ist mit dem GG vereinbar. Er geht § 49 BewDV vor. Deshalb ist ein Grundstück, das Ehegatten gemeinsam gehört und zu mehr als 50 v. H. dem Betrieb eines der beiden Ehegatten dient, Betriebsgrundstück.

BFH vom 30. April 1971 III R 9/70  
(BStBl 1971 II S. 669)

**3. Ein Grundstück im Eigentum des Ehegatten eines Gesellschafters als Betriebsgrundstück der Personengesellschaft**

Altes Recht

1. Der Senat hält an seiner Auffassung fest, daß § 24 Nr. 1 BewG a. F. nicht verfassungswidrig ist.

2. Wirtschaftsgüter, die im Alleineigentum eines Ehegatten stehen, aber den Zwecken des Gewerbebetriebs des anderen Ehegatten zu mehr als 50 v. H. dienen, sind in den Einheitswert des Betriebsvermögens des anderen Ehegatten einzubeziehen.

3. Ein Grundstück, das im Alleineigentum eines Ehegatten steht, aber dem Betrieb einer Personengesellschaft, an welcher nur der andere Ehegatte als Gesellschafter beteiligt ist, zu mehr als 50 v. H. dient, ist nach der Bilanzbündeltheorie als Betriebsgrundstück dem Gewerbebetrieb der Personengesellschaft zuzurechnen.

BFH vom 29. Oktober 1973 III R 40/73  
(BStBl 1974 II S. 79)

**4. Einheitswertbescheide müssen die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit erkennen lassen**

1. Einheitswertbescheide sind nur dann inhaltlich hinreichend bestimmt, wenn sie die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit erkennen lassen.

2. Ist Eigentümer des Grund und Bodens der eine Ehegatte und wirtschaftlicher Eigentümer der aufstehenden Gebäude der andere Ehegatte, sind Grund und Boden und Gebäude nach § 26 Nr. 1 BewG trotz der Vorschrift des

**§ 70 Abs. 3 BewG (Gebäude auf fremdem Grund und Boden) zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.**

**BFH vom 13. Juni 1984 III 1331/80  
(BStBl 1984 II S. 816)**

**Anweisungen****Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte  
für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nach neuem  
Recht**

(Erl. FinMin NW vom 15. März 1973 —  $\frac{S\ 3106 - 29 - VC\ 1}{S\ 3106 - 14 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf A 8 zu § 22 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**Fortschreibung der Einheitswerte wegen Änderung gegendüblicher Verhältnisse bei der Betriebsorganisation**

(Erl. FM NRW vom 2. November 1988 – S 3136 – 3 – V A 4 / S 3106 – 3 – V A 4)

Hinweis auf B 16 zu § 38 BewG.

## Rechtsprechung

**1. Zur Frage, ob die Einheitsbewertung von Wohngrundstücken im Ertragswertverfahren gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes verstößt (Vorlage an Bundesverfassungsgericht)**

BFH-Beschluß vom 12. Mai 1978 III R 18/76  
(BStBl 1978 II S. 446)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 21 BewG.

**2. Umrechnung des Tierbestands in Vieheinheiten und Bemessung des Zuschlags nach § 41 BewG bei verstärkter Tierhaltung**

Die in den BewRL angegebenen Werte (Abschn. 2.20 Tabelle L 30) für die Umrechnung des Mehrbestandes an Vieheinheiten auf der Grundlage des Futterbedarfs sind rechters. Ein Verstoß gegen Grundsätze der Verfassung liegt nicht vor.

BFH vom 23. November 1979 III R 86/76  
(BStBl 1980 II S. 90)

**3. Keine Wertfortschreibung bei allgemeinen Mietänderungen; Fortschreibungszeitpunkt bei fehlerbeseitigenden Fortschreibungen nach unten**

1. Mietänderungen, die auf die allgemeine Entwicklung in den Markt- und Preisverhältnissen zurückzuführen sind, betreffen die Wertverhältnisse. Sie führen deshalb nicht zu einer Fortschreibung des Einheitswerts.

2. Fehler der vorangegangenen Feststellung, deren Beseitigung zu einer Ermäßigung des Einheitswerts führen würde, dürfen nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 4 Nr. 2 — erste Alternative — BewG berücksichtigt werden. (Anschluß an BFH-Urteil vom 15. Oktober 1981 III R 96/80, BFHE 134, 184, BStBl 1982 II S. 15).

BFH vom 12. März 1982 III R 63/79  
(BStBl 1982 II S. 451)

**4. Die bei Änderung des tatsächlichen Zustands eines Grundstücks zu schätzende Mierte kann nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG bei der Einheitswertermittlung zugrunde gelegt werden**

Die bei Wertfortschreibungen unter Berücksichtigung des tatsächlichen Zustands des Grundstücks nach den Wertverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt nach § 79 Abs. 5 BewG 1965 anzusetzende Mierte ist zu schätzen. Die geschätzte Mierte kann unter Berücksichtigung von § 79

Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG 1965 nur dann der Berechnung des Grundstückswerts zugrunde gelegt werden, wenn sie nicht um mehr als 20 v. H. von der Miete abweicht, die im Hauptfeststellungszeitpunkt für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wurde.

BFH vom 24. September 1985 II R 238/82  
(BStBl 1986 II S. 46)

**5. Wertfortschreibung; Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ als Änderung der tatsächlichen Verhältnisse**

Der Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bewirkt in bezug auf das Grundstück eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse.

BFH vom 18. Dezember 1985 II R 229/83  
(BStBl 1986 II S. 445)

**6. Der Wegfall der Grundsteuervergünstigung führt zu einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (Ansatz der üblichen Marktmiete)**

1. Der Wegfall der Grundsteuervergünstigung führt zu einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die dem Grunde nach eine Wertfortschreibung rechtfertigt.
2. Für die Fortschreibung (und für die Frage, ob die Fortschreibungsgrenzen erreicht sind) ist vorrangig von der üblichen Marktmiete für nicht grundsteuerbegünstigte Wohnräume am 1. Januar 1964 auszugehen. Kann diese nicht anhand eines Mietspiegels geschätzt werden, so kommt der Ansatz eines (pauschalen) Zuschlags zur üblichen Miete für grundsteuerbegünstigten Wohnraum in Betracht.

BFH vom 15. Oktober 1986 II R 230/81  
(BStBl 1987 II S. 201)

**1. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung eines Zweifamilienhauses im Sachwertverfahren beurteilen sich nach den Verhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt**

Die Frage, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung eines Zweifamilienhauses im Sachwertverfahren gegeben sind, ist nach den Verhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 1964) zu beantworten.

BFH vom 21. Oktober 1987 II R 26/87  
(BStBl 1987 II S. 841)



## Anweisungen

### **Frist für die Abgabe der Erklärungen zur Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964**

(Erl. FinMin NW vom 22. August 1966 — S 3300 — 74 — V 1)  
(BStBl 1966 II S. 221)

Die Erklärungen zur Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke, die losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu dem gewerblichen Betrieb zum Grundvermögen gehören würden, auf den 1. Januar 1964 sind in der Zeit vom

1. Oktober bis 31. Dezember 1966

bei den Finanzämtern abzugeben.

Die Verlängerung der Frist für die Abgabe der Grundstücksbeschreibungen, die von Angehörigen der steuerberatenden Berufe oder von sonstigen zur Hilfeleistung in Steuersachen befugten Personen oder Gesellschaften (u. a. Haus- und Grundbesitzerverein) aufgestellt werden, wird durch besonderen Erlaß geregelt werden.

## Anweisungen

**Frist für die Abgabe der von den Angehörigen der steuerberatenden Berufe aufzustellenden Erklärungen zur Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964**

(Erl. FinMin NW vom 7. November 1966 — S 3300 — 74 — V 1)  
(BStBl 1966 II S. 257)

Durch den Bezugserslaß\*) ist als Frist für die Abgabe der Erklärungen zur Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964 die Zeit vom 1. Oktober bis 31. Dezember 1966 festgesetzt worden.

Den Angehörigen der steuerberatenden Berufe und den sonstigen zur Hilfeleistung in Steuersachen befugten Personen und Gesellschaften verlängere ich im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen und den Finanzministern (Finanzsenatoren) der anderen Länder die Frist zur Abgabe der Erklärungen, mit deren Aufstellung sie beauftragt worden sind,

bis zum 31. März 1967.

Die Finanzämter werden jedoch für eine Reihe von Grundstücken, deren Einheitswerte für eine Repräsentationsstatistik bis 1. Oktober 1967 festgestellt werden müssen, die baldige Abgabe der Erklärungen von den Eigentümern verlangen. Diese Erklärungen sind auch von den Angehörigen der steuerberatenden Berufe bevorzugt aufzustellen und dem Finanzamt einzureichen. Für die Abgabe der Erklärungen in diesen Fällen kann eine Fristverlängerung über den 31. März 1967 hinaus unter keinen Umständen gewährt werden.

Für die Abgabe der Erklärungen für die Grundstücke, deren Einheitswerte nicht in die Repräsentationsstatistik fallen, kann auf Einzelantrag, der auch listenmäßig gestellt werden kann, Fristverlängerung über den 31. März 1967 hinaus gewährt werden. In den Anträgen ist anzugeben, bis wann die einzelne Erklärung abgegeben werden soll. Die Finanzämter sind im Interesse einer gleichmäßigen Bewertung innerhalb einer Gemeinde berechtigt, eine bestimmte Zeitfolge für die Abgabe der am 1. April 1967 noch ausstehenden Erklärungen festzulegen. Dabei ist die Arbeitsbelastung des Antragstellers hinreichend zu berücksichtigen.

Bei dieser Regelung wird davon ausgegangen, daß die Angehörigen der steuerberatenden Berufe die Erklärungen trotz Verlängerung der Erklärungsfrist laufend fertigstellen und den Finanzämtern einreichen.

**\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugserslaß vom 22. August 1966 ist in 1 wiedergegeben.



## Anweisungen

### Grundstückserklärungen für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964 und Verlängerung der Abgabefrist

(Erl. FinMin NW vom 20. Dez. 1966 —  $\frac{S\ 3321 - 24 - V\ 1}{S\ 3300 - 74 - V\ 1}$ )

1. Ich übersende Abschrift einer Presseverlautbarung der Finanzminister (Finanzsenatoren) der Länder vom 19. Dezember 1966 mit der Bitte um Kenntnisnahme und um Unterrichtung der Finanzämter.

2. . . .

3. Die Finanzämter haben mit den Gemeinden und den örtlichen Haus- und Grundbesitzerverbänden sowie sonstigen geeigneten Stellen Vereinbarungen darüber zu treffen, wo außerhalb des Finanzamts die neuen Vordrucke zur Abholung bereitgelegt werden können. In der örtlichen Presse ist bekanntzugeben, von welchem Zeitpunkt an und an welchen Stellen die neuen Vordrucke abgeholt werden können. Werden die neuen Vordrucke beim Finanzamt schriftlich angefordert, so sind sie zu versenden.

4. Es ist nicht beabsichtigt, die den Angehörigen der steuerberatenden Berufe eingeräumte Fristverlängerung bis zum 31. März 1967 (vgl. meinen Erlaß vom 7. November 1966 S 3300 — 74 — V 1\*) nochmals **allgemein** zu verlängern.

5. Die von der Vorerhebung betroffenen Grundstückseigentümer sind unverzüglich darüber zu unterrichten, daß ihr Grundstück in die Repräsentativstatistik fällt, und deshalb um baldige Abgabe der Erklärung zu bitten. Die Eigentümer von Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern sind dabei in geeigneter Weise darauf aufmerksam zu machen, daß von ihnen eine Abgabe der Erklärung erst erwartet wird, wenn das zu Ziffer 2 erwähnte neue Vordruckblatt zur Verfügung steht.

#### Presseverlautbarung

der Finanzminister (Finanzsenatoren) der Länder  
vom 19. Dezember 1966

Die Ausfüllung der Erklärungsvordrucke, die den Finanzämtern als Unterlage für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964 dienen, bereitet vielen Grundstückseigentümern Schwierigkeiten. Das gilt insbesondere für die Gebäudebeschreibung, die von den Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern auf Seite 4

\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Erlaß vom 7. November 1966 ist in 2-wiedergegeben.

des Vordrucks gefordert wird. Die Gebäudebeschreibung dient dazu, dem Finanzamt ein Gesamtbild des zu bewertenden Grundstücks zu vermitteln. Von diesem Gesamtbild hängt nicht nur die Entscheidung ab, ob das Ein- oder Zweifamilienhaus im Ertragswertverfahren oder im Sachwertverfahren zu bewerten ist. Vor allem hängt auch von ihm im Ertragswertverfahren die Schätzung der üblichen Miete ab, deren Vielfaches den Einheitswert ergibt.

Um die aufgetretenen Schwierigkeiten soweit wie möglich zu beseitigen, haben die Finanzminister (Finanzsenatoren) der Länder im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen eine Verlängerung der Erklärungsfrist sowie eine Anzahl von Erleichterungen bei der Ausfüllung der Erklärungen beschlossen.

Die Erklärungsfrist wird allgemein bis zum 31. März 1967 verlängert. Lediglich die Eigentümer, denen mitgeteilt worden ist oder noch mitgeteilt wird, daß die Einheitswerte ihrer Grundstücke im Zuge einer Vorerhebung vorweg ermittelt werden sollen, werden gebeten, ihre Erklärungen nach Möglichkeit schon früher abzugeben.

Für die Ausfüllung der Erklärungen sind im einzelnen folgende Erleichterungen beschlossen worden:

1. Die Gebäudebeschreibung für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser unter Nr. 4.2 des Vordrucks EW 102/103 ist vereinfacht worden. Es steht den Eigentümern dieser Grundstücke frei, statt der Seite 4 des Vordrucks EW 102/103 die vereinfachte Gebäudebeschreibung auszufüllen. Sie ist bei allen Finanzämtern und, nach näherer Regelung in den einzelnen Ländern, auch bei den Gemeindebehörden, den Haus- und Grundbesitzvereinen oder bei anderen Stellen von einem Zeitpunkt an, der noch bekanntgegeben wird, erhältlich.
2. Bei Fragen, die nicht beantwortet werden können, genügt die Angabe „unbekannt“ oder „nicht feststellbar“.
3. Unter 3.1 des Vordrucks EW 102/103 wird die Angabe der Kataster- und Grundbuchbezeichnung erbeten. Die Beantwortung kann unterbleiben, wenn noch ein Kataster- oder Grundbuchauszug beschafft werden müßte.
4. Unter 4.1 des Vordrucks EW 102/103 wird nach dem umbauten Raum gefragt. Wie sich schon aus Ziffer 11 der Erläuterungen zur Grundstücksbeschreibung ergibt, ist diese Angabe nur erforderlich, wenn der umbaute Raum schon nach den DIN-Vorschriften 1950 berechnet worden und dem Eigentümer bekannt ist.
5. Die unter derselben Ziffer erbetene Angabe der Baukosten kann unterbleiben, wenn die Kosten vor der Währungsreform angefallen sind.

## Anweisungen

6. Außerdem ist unter derselben Ziffer nach dem Baujahr des Gebäudes gefragt. Bei Gebäuden, die vor dem Jahre 1895 fertiggestellt worden sind, genügt die Angabe „vor 1895“, da in diesen Fällen ein einheitlicher Vervielfältiger gilt.
7. Unter 4.3 des Vordrucks EW 102/103 wird nach der Jahresrohmiere gefragt. Ist dem Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses die Schätzung der üblichen Mierte nicht möglich, so kann auch in diesen Fällen „unbekannt“ eingetragen werden.
8. Die unter 4.5 des Vordrucks EW 102/103 erbetene Angabe der Mieten, die durch zinsverbilligte Darlehen beeinflusst worden sind, kann unterbleiben.
9. Gehören einem Eigentümer mehrere Grundstücke mit den gleichen Merkmalen, so kann ihm das Finanzamt die nach den Umständen vertretbaren Erleichterungen gewähren, z. B. den Hinweis auf die Gebäudebeschreibung für ein Grundstück mit gleichen Merkmalen gestatten.

Die Finanzämter werden jeden ratsuchenden Eigentümer bei der Ausfüllung der Erklärungsvordrucke unterstützen.

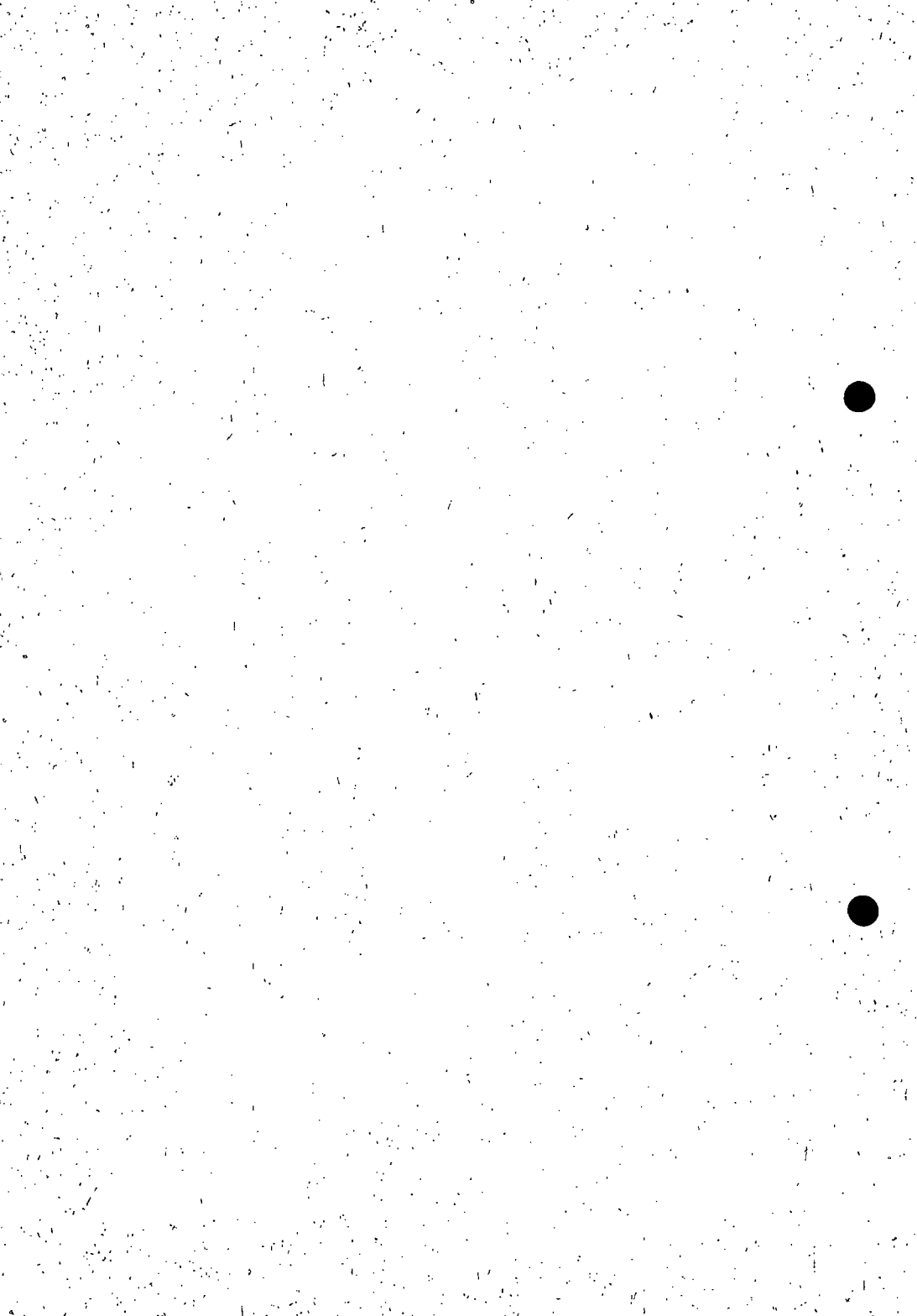
Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten bei Bau-  
blöcken und Abgabe der Erklärungen bei wirtschaft-  
lichem Eigentum

(Erl. FinMin NW vom 23. Januar 1967  $\frac{S\ 3192 - 1 - V\ 1}{S\ 3108 - 1 - V\ 1}$ )

Hinweis auf 1 zu § 70 BewG 1965.





**Anweisungen****Erklärungspflicht des neuen Eigentümers bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes**

(Erl. FinMin NW vom 28. Februar 1967 — S 3300 — 21 — V 1)

Die Finanzämter haben die Grundstückserklärungen zunächst von denjenigen angefordert, die am 1. Januar 1964 Eigentümer der Grundstücke waren.

Ist das Grundstück nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (z. B. im Wege der Erbfolge) erworben worden, so geht die Steuerschuld des Rechtsvorgängers auf den Rechtsnachfolger über (§ 8 Abs. 1 StAnpG). Der neue Eigentümer übernimmt mit der Steuerschuld auch die Aufgaben seines Rechtsvorgängers als Steuerpflichtiger (vgl. § 97 Abs. 1 AO). Er ist wegen dieser Stellung verpflichtet, die noch ausstehende Erklärung für die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 abzugeben. Deshalb ist der Gesamtrechtsnachfolger zur Abgabe der Erklärung aufzufordern, wenn er diese nicht von sich aus bis zum 31. März 1967 abgibt.

Ist der neue Eigentümer Sondernachfolger im Grundvermögen (z. B. Erwerb durch Kauf oder Tausch), so ist nach dem Rechtsvorgänger auch der Rechtsnachfolger zur Abgabe der Erklärung verpflichtet. Die Erklärungspflicht des Rechtsnachfolgers leitet sich aus § 117 Abs. 2 AO her. Nach dieser Vorschrift besteht für den Erwerber eines Grundstücks die Verpflichtung, die von seinem Rechtsvorgänger unvollständig abgegebene Erklärung zu berichtigen. Dem ist gleichgestellt, daß der Rechtsvorgänger trotz — öffentlicher — Aufforderung die Erklärung nicht abgegeben hat. Der Rechtsnachfolger ist also nicht Auskunftsperson nach § 175 AO, sondern er ist unmittelbar selbst verpflichtet. Wenn die Anschrift des früheren Eigentümers nicht bekannt ist oder wenn der frühere Eigentümer keine Angaben machen kann, ist demnach der neue Eigentümer aufzufordern, die Erklärung abzugeben.

## Anweisungen

**Frist für die Abgabe der Erklärungen zur Hauptfeststellung der Einheitswerte der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie der Betriebsgrundstücke, die wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen bewertet werden, auf den 1. Januar 1964**

(Erl. FinMin NW v. 10. November 1967 — S 3300 — 24 — V 1)  
(BStBl 1967 II S. 249)

Die Erklärungen für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie der Betriebsgrundstücke, die wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen bewertet werden, auf den 1. Januar 1964 sind in der Zeit vom

20. November 1967 bis 29. Februar 1968

bei den Finanzämtern abzugeben.

Die Frist für die Abgabe der Erklärungen, die von Angehörigen der steuerberatenden Berufe oder von sonstigen zur Hilfeleistung in Steuersachen befugten Personen oder Gesellschaften (z. B. Bauernverbände) aufgestellt werden, läuft bis zum

31. Mai 1968.

Darüber hinaus ist Fristverlängerung nur auf begründeten Antrag zu gewähren.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Abgabe der Erklärungen

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 26. Juli 1967 — S. 3300 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 28. Juni 1967 — S. 3300 — 19 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 2. Juni 1967 — S. 3300 — 15 —  
St 21 — 33

### 2. Abgabe der Grundstücksbeschreibungen bei wirtschaftlichen Einheiten mit nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt in völligem Umfang abgerissenen oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden

Nach dem Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 15. November 1966 — S. 3300 — 74 — V 1 —

ist für Grundstücke, die in die **Vorerhebung fallen**, auch dann auf Abgabe der Erklärungen zur Hauptfeststellung 1964 zu bestehen, wenn anzunehmen ist, daß auf den 1. Januar des Jahres, von dem an die neuen Einheitswerte steuerlich wirksam werden, eine Fortschreibung oder eine Aufhebung der Einheitswerte wegen der nach dem 1. Januar 1964 eingetretenen Änderungen am Grundstück vorzunehmen ist. An dieser Anweisung wird grundsätzlich festgehalten. Danach könnte aber schon bisher davon ausgegangen werden, daß in den entsprechenden Fällen **außerhalb der Vorerhebung** auf die Abgabe der Erklärung stillschweigend verzichtet werden kann.

Über die Anweisung durch Erlaß vom 15. November 1966 hinaus braucht aber auch in den **Vorerhebungsfällen** dann nicht auf Abgabe der Grundstücksbeschreibung zum 1. Januar 1964 bestanden zu werden, wenn sämtliche Gebäude einer wirtschaftlichen Einheit eines bebauten Grundstücks nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt abgebrochen worden sind, ohne daß ein Wiederaufbau nachfolgt oder ein Gebäude in anderer Form neu errichtet wird.

Das gleiche gilt für Erklärungen über Grundstücke, bei denen statt des Abbruchs sämtliche Gebäude der wirtschaftlichen Einheit nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt dem Verfall preisgegeben worden sind und eine erneute Nutzung der Gebäude durch Umbau oder ihr Abbruch und die Errichtung neuer Gebäude gleicher Art nicht erfolgt.

<sup>1)</sup> Der Erlaß vom 15. November 1966 ist nicht in die Kartei aufgenommen worden.

In der vom Statistischen Landesamt aufgestellten Liste der Vorerhebungsfälle sind diese Grundstücke wie die unbebauten Grundstücke zu kennzeichnen.

Um zu verhindern, daß in den vorerwähnten Fällen die Grundstücksbeschreibungen doch noch maschinell angemahnt werden, ist in Spalte 4 der Überwachungsliste mit Bleistift der Buchstabe „A“ einzutragen.

### **3. Abgabe der Grundstücksbeschreibungen bei wirtschaftlichen Einheiten mit nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt abgebrochenen Gebäuden**

Die Grundstückseigentümer werden oft nicht in der Lage sein, für Gebäude, die nach dem 1. Januar 1964 abgebrochen worden sind, den umbauten Raum nach den neuen DIN-Vorschriften zu ermitteln. Ich bitte, in diesen Fällen von einer Beanstandung abzusehen, wenn für abgebrochene Gebäude der nach den alten DIN-Vorschriften ermittelte umbaute Raum angegeben wird.

### **4. Abgabe der Grundstücksbeschreibungen für Grundstücke, die ganz oder teilweise grundsteuerbefreit sind**

Der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen hat bereits durch den unter Nr. 2 angeführten Erlass vom 15. November 1966 angeordnet, daß für Grundstücke, die im Hauptfeststellungszeitpunkt nach den geltenden Vorschriften des GrStG von der GrSt befreit sind und auch nicht der Besteuerung nach dem VStG unterliegen, keine Erklärungen anzufordern sind. Darüber hinaus ist auch dann nicht auf Abgabe der Erklärung zu bestehen, wenn ein Grundstück nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt in vollem Umfang grundsteuerfrei geworden ist und nicht der VSt unterliegt. Das gilt auch für Grundstücke, die unter die Vorerhebung fallen.

Diese Grundstücke bitte ich in der Überwachungsliste besonders kenntlich zu machen, um zu verhindern, daß bei einer maschinellen Mahnung an die Abgabe der Erklärung erinnert wird. Das Anschriftenfeld (Spalte 2 der Überwachungsliste) ist zu durchstreichen.

Ist ein Grundstück nur teilweise von der GrSt befreit und ist der Grundstückseigentümer auch nicht vermögenssteuerpflichtig, so ist die Erklärung nur für den grundsteuerpflichtigen Teil des Grundstücks aufzustellen. Es sind nur die Angaben für die grundsteuerpflichtigen Gebäudeteile zu fordern, jedoch für den gesamten Grund und Boden, wenn es für die Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Teils der Fläche bei der Mindestbewertung oder für die Bewertung im Sachwertverfahren Bedeutung hat. Ein Zuschlag wegen über-

## Anweisungen

großer Fläche bei der Bewertung im Ertragswertverfahren wird nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen.

Sind die Voraussetzungen für eine teilweise Grundsteuerbefreiung erst nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt eingetreten, braucht in den Fällen **außerhalb der Vorerhebung** dann nicht auf Abgabe der Erklärung zum 1. Januar 1964 bestanden zu werden, wenn eine Fortschreibung nach neuem Bewertungsrecht durchzuführen sein wird.

Ich bitte, auch in den letztgenannten Fällen in Spalte 4 der Überwachungsliste mit Bleistift den Buchstaben „A“ einzutragen.

### 5. Bewertung in den Fällen zu Nr. 2 und 4

Ob und in welchem Umfang die Hauptfeststellung 1964 in den Fällen zu Nr. 2 und 4 ggf. im Wege der Schätzung später durchzuführen ist, wird noch geregelt werden.

**Anweisungen**

**Leitblatt zu § 29 BewG 1965**

- A Anforderung von Angaben beim Eigentümer
- B Örtliche Erhebungen durch das Finanzamt

Anweisungen

Leitblatt zu § 33 BewG 1965

- A Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Abschnitt 1.01 BewRL)
- B Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen (Abschn. 1.02 BewRL)
- C Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen (Abschn. 1.03 BewRL)
- D Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom sonstigen Vermögen (Abschn. 1.04 BewRL)

Anweisungen

Inhaltsverzeichnis

- 1 Abgrenzung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft: Kaninchenmast und Angora-Wollgewinnung
- 2 Überbestand an umlaufenden Betriebsmitteln in Gestalt von Baumschulgewächsen
- 3 Bewertungsrechtliche Behandlung der Forstdienstgebäude
- 4 Vermögensart des Grund und Bodens, wenn Gebäude im Dauerkleingartengebiet oder im Kleingartengebiet errichtet sind
- 5 Bewertung von Waldarbeiterwohnungen und Forstdienstgebäuden: Einbeziehung in den Wirtschaftsteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- 6 Zuordnung leerstehender Wirtschaftsgebäude zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen
- 7 Bewertung von Rinderbesamungsstationen
- 8 Bewertungsrechtliche Behandlung von Wildgehegen im Walde
- 9 Bewertung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, für die ein Erbbaurecht besteht
- 10 Bewertung von Rinderbesamungsstationen: Wertfortschreibung des Einheitswerts
- 11 Bewertungsrechtliche und grundsteuerliche Behandlung für Grundbesitz, der dem gemeinnützigen Zweck des Naturschutzes dient
- 12 Bewertung von Schweinebesamungsstationen
- 13 Bewertungsrechtliche Behandlung der Flächenstillegungen im Rahmen des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ und nach dem Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit (FELEG)
- 14 Bewertung von Besamungsstationen

Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens



Anweisungen

**Abgrenzung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft:  
hier: Kaninchenmast und Angora-Wollgewinnung**

(Erl. FinMin NW vom 10. August 1967 — S 3111 — I — V I)

Hinweis auf 1 zu § 51 BewG 1965

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: **Überbestand an umlaufenden Betriebsmitteln  
in Gestalt von Baumschulgewächsen**

	S 3110 — 2 — V 1
(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —	S 3164 — 2 — V 1)
	S 3250 — 7 — V 1

Die zum Verkauf bestimmten Bestände an Baumschulgewächsen zählen nach allgemeiner Auffassung zu den umlaufenden Betriebsmitteln des Baumschulbetriebs. Es ist aber in der Regel nicht möglich, festzustellen, welcher Teil der **im Betrieb herangezogenen** Baumschulgewächse als normaler Bestand anzusehen ist und welcher Teil ggf. darüber hinausgeht (Überbestand) — § 33 Abs. 3 Nr. 3 BewG —. Die im Betrieb angezogenen Gewächse sind deshalb in vollem Umfang als Normalbestand an umlaufenden Betriebsmitteln zu betrachten. Das gilt sowohl, wenn das Ende des Wirtschaftsjahres und damit der Bewertungsstichtag auf den 30. Juni fallen (Gewächsbestände auf dem Feld), als auch dann, wenn das Wirtschaftsjahr am 31. Dezember endet (Gewächsbestände z. T. gerodet und im Einschlag).

Anders liegen die Verhältnisse bei Baumschulgewächsen, die als **fertige** Erzeugnisse aus anderen Betrieben **zugekauft** sind, um weiter verkauft zu werden. Diese Bestände können auch, ohne daß die Zugehörigkeit des Betriebs zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen in Frage gestellt wird, so umfangreich sein, daß die Grenze des Normalbestands an umlaufenden Betriebsmitteln überschritten wird und eine Zurechnung der zugekauften Pflanzenbestände zum sonstigen Vermögen in Betracht kommt.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertungsrechtliche Behandlung der Forstdienstgebäude**

(Erl. FinMin NW vom 2. Juli 1968 —  $\frac{S\ 3111 - 2 - V\ 1}{S\ 3122 - 1 - V\ 1}$ )

**1. Begriffsbestimmung**

Unter Forstdienstgebäude sind Gebäude mit Dienstwohnungen und Büroräumen zu verstehen, von denen aus eine Forstbewirtschaftung stattfindet oder (und) die Oberaufsicht über mehrere Betriebe mit forstwirtschaftlicher Nutzung ausgeübt wird.

**2. Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen**

- a) Forstdienstgebäude, von denen aus keine betriebs-eigenen Forstflächen bewirtschaftet werden, sind nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen, sondern Grundvermögen.

**Beispiel:**

Staatliches Forstamtsgebäude in einem Einheitsforstamt, zu dem kein Staatswald gehört; Forstamtsgebäude eines Gemeindeforstamtsbezirks, der nicht über bezirkseigenen Wald verfügt. (RFH vom 10. 7. 1941 III 15/40, RStBl S. 725)

- b) Forstdienstgebäude, von denen aus betriebseigene Forstflächen in nur sehr geringem Umfange bewirtschaftet werden, sind nur dann land- und forstwirtschaftliches Vermögen, wenn der das Forstdienstgebäude bewohnende Forstwirt wenigstens ein Drittel seiner Arbeitskraft zur Bewirtschaftung der betriebseigenen Forstflächen zur Verfügung stellt. Es kann davon ausgegangen werden, daß ein Forstwirt dann ein Drittel seiner Arbeitskraft für diesen Zweck zur Verfügung stellt, wenn er ein Drittel der Forstflächen bewirtschaftet, die unter gegend-üblichen Verhältnissen von einem Forstwirt bei Einsatz der vollen Arbeitskraft bewirtschaftet werden können. (Abschnitt 1.02 Abs. 4 BewRL)

- c) Forstdienstgebäude, von denen aus lediglich die Oberaufsicht über mehrere Betriebe mit forstwirtschaftlicher Nutzung ausgeübt wird, sind nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen, sondern Grundvermögen.

**Beispiele:**

Gebäude einer Forstdirektion, zu der mehrere Forstämter oder selbständige Oberförstereien gehören; Diensträume der staatlichen Forstaufsichtsbehörde bei einem Regierungspräsidium. (RFH vom 4. 2. 1943 III 157/42, RStBl S. 276)

- j) Forstdienstgebäude, die innerhalb bebauter Grundstücke, insbesondere an Geschäftsstraßen, von Großstädten, Mittelstädten und Gemeinden mit ausgesprochenen städtischem Charakter liegen, sind in der Regel Grundvermögen. Ausschlaggebend ist die Verkehrsauffassung.

### 3. Abgrenzung des Wirtschaftsteils vom Wohnteil

Die Wohnung in einem zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehörenden Forstdienstgebäude ist **Wohnteil**, wenn sie vom Betriebsinhaber bewohnt wird. Sie ist Wirtschaftsteil, wenn sie vom Betriebsleiter, der nicht Betriebsinhaber ist, bewohnt wird, und zwar auch dann, wenn es sich um einen selbständig tätigen Betriebsleiter (Forstmeister, Forstverwalter o. ä.) handelt. Es ist nicht zulässig, einen Betriebsleiter, der nicht Betriebsinhaber ist, wie einen Betriebsinhaber zu behandeln und die von ihm bewohnte Wohnung als Wohnteil zu bewerten. (§ 34 Abs. 3 BewG; Abschnitt 1.07 Abs. 2 BewRL)

### 4. Zuschlag zum Vergleichswert

Gehört die Wohnung des Betriebsinhabers nicht zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und bewohnt ein selbständig tätiger Betriebsleiter (Forstmeister, Forstverwalter o. ä.) eine entsprechende Wohnung in einem Forstdienstgebäude des Betriebs, so ist diese Wohnung im Forstdienstgebäude zwar Wirtschaftsteil. Es ist aber wegen Überbestands an Wohngebäuden im Wirtschaftsteil ein Zuschlag am Vergleichswert der forstwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 41 BewG zu machen. (Abschnitt 1.07 Abs. 3 BewRL, Nr. 2 meines Erlasses vom 27. November 1967 S 3122 — 1 — V 1\*).

#### Beispiele:

Beispiel 1:

<b>Vergleichswert</b> der forstwirtschaftlichen Nutzung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (Forstamt)	
3000 ha $\times$ 100,— DM/ha:	300 000 DM
<b>Wohnungswert</b> gem. Abschnitt 8.05 i. Vbdg. mit Abschnitt 8.01 BewRL, vermindert um 20 v. H. gem. § 41 Abs. 1 Nr. 1 BewG:	9 940 DM

Die Grenzen für einen Zuschlag sind nach § 41 Abs. 1 Nr. 2 BewG nicht erreicht (20-v.-H.-Grenze oder 10 000-DM-Grenze).

**Kein Zuschlag**

\*j) **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**  
Der Erlaß vom 27. November 1967 ist in A 1 zu § 41 BewG 1965 wiedergegeben.

**Anweisungen**

Beispiel 2:

<b>Vergleichswert</b> — wie in Beispiel 1 —	300 000 DM
<b>Wohnungswert</b> gem. Abschnitt 8.05 i. Vbdg. mit Abschnitt 8.01 BewRL, vermindert um 20 v. H. gem. § 41 Abs. 1 Nr. 1 BewG:	11 690 DM
Die Grenze für einen Zuschlag ist nach § 41 Abs. 1 Nr. 2 BewG erreicht (10 000-DM-Grenze).	
<b>Zuschlag</b>	<u>11 690 DM</u>

Nach Nr. 5 meines Erlasses vom 27. November 1967 S 3122 — 1 — V 1\* sind Zuschläge am Vergleichswert der forstwirtschaftlichen Nutzung nur dann zu machen, wenn der Hektarwert höher als 50 DM ist. Dies gilt jedoch nur für die Fälle, in denen sich die Höhe des Zuschlags unmittelbar aus der Steigerung der Ertragsfähigkeit der forstwirtschaftlichen Nutzung ableiten läßt, nicht aber beim Zuschlag für die Wohnung des Forstamtsleiters im Forstgebäude. Entsprechendes gilt für die Anwendung des Abschnitts 1.19 Abs. 4 BewRL, wonach Zuschläge u. a. nicht in Betracht kommen, wenn feste Werte (Mittelwald, Niederwald, Geringstland) vorgeschrieben sind.

**5. Hof- und Gebäudeflächen, die im Forstbetriebswerk nicht aufgeführt sind**

Hof- und Gebäudeflächen der Forstdienstgebäude sind auch dann in die forstwirtschaftliche Nutzung einzubeziehen, wenn sie im Forstbetriebswerk nicht aufgeführt sind, jedoch einwandfrei nachgewiesen wird, daß sie nur der forstwirtschaftlichen Nutzung zu dienen bestimmt sind. (Abschnitt 1.14 Abs. 1 Satz 1 BewRL)



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Vermögensart des Grund und Bodens, wenn Gebäude  
im Dauerkleingartengebiet oder im Kleingartengebiet  
errichtet sind**

(Erl. FinMin NW vom 18. Juli 1968 — S 3191 — 3 — V 1)

Hinweis auf 2 zu § 69 BewG 1965.

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung von Waldarbeiterwohnungen und Forstdienstgebäuden;

Einbeziehung in den Wirtschaftsteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(Erl. FinMin NW vom 22. April 1971 — S 3111 — 2 — VC 1)

Waldarbeiterwohnungen und Forstdienstgebäude gehören zum Wirtschaftsteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Werden derartige Wohnungen und Dienstgebäude durch Eintritt der Wohnungsinhaber in den Ruhestand frei, so werden sie normalerweise durch nachrückende Waldarbeiter und Forstbeamte (-bedienstete) wieder besetzt. Sie verbleiben also im Wirtschaftsteil. Falls die Wohnungen und Dienstgebäude dagegen weiterhin von den Ruheständlern bewohnt werden, bleiben sie nur so lange Bestandteil des Wirtschaftsteils, als die Miete infolge der Beendigung des aktiven Dienstverhältnisses der Wohnungsinhaber nicht erhöht wird.

Wegen Unvermietbarkeit leerstehende Waldarbeiterwohnungen und Forstdienstgebäude eines Betriebes scheiden aus dem Wirtschaftsteil nicht aus.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Zuordnung leerstehender Wirtschaftsgebäude zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen**

(Erl. FinMin NW vom 16. August 1972 — S 3110 — 1 — VC 1)

Nach Abschnitt 1.01 Abs. 3 Nr. 3 BewRL gehören Wirtschaftsgebäude, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, die aber vorübergehend oder dauernd teilweise oder ganz leerstehen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, wenn sie keine andere Zweckbestimmung erhalten haben. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Zweckbestimmung eines leerstehenden Wirtschaftsgebäudes ist als erloschen zu betrachten, wenn

- a) die landwirtschaftlich genutzten (verpachteten) Betriebsflächen verkauft worden sind,
- b) das Gebäude einer anderen nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt worden ist oder
- c) ein Umbau des Gebäudes erfolgte, durch den seine ursprüngliche Zweckbestimmung verlorengegangen ist.



## Anweisungen

### Bewertung von Rinderbesamungsstationen

Hinweis auf A 12  
und 13!

(Erl. FinMin NW vom 1. März 1973 – S. 3110 – 6 – VC 1)

#### I. Gegenstand der Bewertung

(1) Dieser Erlaß ist auf die Bewertung von Rinderbesamungsstationen anzuwenden, die

- a) gemäß § 33 BewG einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden,
- b) kraft Rechtsform (§ 97 Abs. 1 BewG) einen gewerblichen Betrieb bilden, deren Tierbestände die Grenzen des § 51 Abs. 1 BewG nicht überschreiten und die deshalb nach den Vorschriften des § 99 Abs. 3 BewG wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten sind.

Ihre Aufgabe ist die Vätertierhaltung zur Gewinnung von Spermia für die künstliche Besamung.

(2) Die Vätertierhaltung gehört im Rahmen der landwirtschaftlichen Tierzucht und Tierhaltung zu den typischen Aufgaben der Landwirtschaft; sie ist von der Tierzucht nicht zu trennen und gehört auch dann zur Tierzucht, wenn die Vätertiere ausschließlich oder überwiegend zum Decken (Besamen) fremder Muttertiere bestimmt sind (RFH-Urteil vom 7. 11. 1940 – RSStBl 1941 S. 156 und BFH-Urteil vom 19. 7. 1955 – BSStBl III S. 281).

#### II. Abgrenzung

(1) Eine Rinderbesamungsstation bildet einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, wenn

- a) der nach dem Futterbedarf in Vieheinheiten umgerechnete Bestand an Vätertieren die Grenzen des § 51 Abs. 1 BewG nicht übersteigt und
- b) die Rinderbesamungsstation von einer natürlichen Person oder von einer der in § 97 Abs. 2 BewG aufgeführten sonstigen juristischen Personen des privaten Rechts (z. B. von einem eingetragenen Verein) betrieben wird.

(2) Eine Rinderbesamungsstation bildet auch dann einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, wenn sie als gemeinschaftliche Tierhaltung betrieben wird und die Voraussetzungen des § 51a BewG erfüllt sind.

(3) Eine Rinderbesamungsstation, die die Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 nicht erfüllt, ist ein gewerblicher Betrieb, der bei Vorliegen der Voraussetzungen des Teils I Abs. 1b) wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten ist.

(4) Sind die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 nicht erfüllt, sind die Bestimmungen des § 109 Abs. 1 BewG (Ansatz der Wirtschaftsgüter mit dem Teilwert)\*\*) anzuwenden.

### III. Allgemeine Bewertungsgrundsätze

(1) Eine Rinderbesamungsstation im Sinne des Teils II Absätze 1 bis 3 dieses Erlasses gehört zur landwirtschaftlichen Nutzung. Der Ertragswert ist nach der Ertragsfähigkeit unmittelbar zu ermitteln (Einzelertragswertverfahren nach § 37 Abs. 2 BewG).

(2) Einzelertragswert ist das Achtzehnfache des nachhaltig erzielbaren Reinertrags; er ist in Anpassung an die Ertragswerte des § 40 Abs. 2 BewG zu halbieren (vgl. Abschnitt 1.18 Abs. 2 BewRL). Diese Halbierung ist bei dem Berechnungsfaktor 0,3 (vgl. Abschnitt IV Abs. 3) bereits vorgenommen worden.

(3) Mit dem Einzelertragswert sind neben dem Tierbestand alle Wirtschaftsgüter erfasst, die der Rinderbesamungsstation zu dienen bestimmt sind (Grund und Boden, Wirtschaftsgebäude, Betriebs-einrichtungen und ein normaler Bestand an umlaufenden Betriebs-mitteln). § 33 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BewG 1965 ist entsprechend anzuwenden.

### IV. Bewertung einer Rinderbesamungsstation im einzelnen

(1) Der Einzelertragswert der Rinderbesamungsstation ist aus den nachhaltig erzielten Jahreseinnahmen abzuleiten. Für die Hauptfeststellung der Einheitswerte auf den 1. Januar 1964 sind deshalb die Jahreseinnahmen der Wirtschaftsjahre 1961/62 bis 1963/64 zu ermitteln.

(2) Als Jahreseinnahmen sind anzusetzen:

- a) Einnahmen aus Besamungen (einschließlich Tierarzthonorare, sofern sie Bestandteil der Einnahmen sind),
- b) Einnahmen aus Samenverkäufen,
- c) Einnahmen aus laufenden Beiträgen,
- d) Einnahmen aus Verpachtung von Testbullen.

(3) Für die Ermittlung des Einzelertragswerts wurde ein Reinertrag von 3,33 v. H. der Jahreseinnahmen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der Halbierungsvorschrift in Abschnitt 1.18 Abs. 2 BewRL ist daher ein Berechnungsfaktor von

$$\frac{3,33 \times 18}{100 \times 2} = 0,3 \text{ anzuwenden.}$$

(4) Die Vorstufe des Einzelertragswerts ist das 0,3fache der Jahreseinnahmen.

\*\*) Ab. 1. 1. 1993 Ansatz mit dem Steuerbilanzwert

## Anweisungen

(5) Für die Berücksichtigung der Grundsteuerbelastung gilt Abschnitt 2.17 Abs. 1 BewRL entsprechend. Die Höhe der Ab- oder Zurechnung für Grundsteuerbelastung ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Tabelle 1  
Zu- oder Abrechnungen für Grundsteuerbelastung  
(feste Sätze)

Hebesatz 1963	Zu- oder Abrechnungen in v. H.
bis 80	+ 9
81 — 116	+ 6
117 — 155	+ 3
156 — 244	± 0
245 — 283	— 3
284 — 319	— 6
320 und mehr	— 9

Die Ab- oder Zurechnungen sind an der Vorstufe des Einzelertragswerts vorzunehmen. Es ergibt sich der Einzelertragswert.

Dieser Erlaß ergeht im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Bundesländer.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;****hier: Bewertungsrechtliche Behandlung von Wildgehegen im Walde**

(Erl. FinMin NW vom 11. Oktober 1973 — S 3110 — 4 — VC 1)

**I. Gegenstand der Bewertung**

Wildgehege werden in der Regel auf Waldflächen eingerichtet. Die Waldflächen können durch landwirtschaftliche Flächen ergänzt sein. In Wildgehegen werden im Gegensatz zu Tiergehegen vorrangig jagdbare Tiere (§ 2 Bundesjagdgesetz) gehalten. Bewertungsrechtlich ist zu unterscheiden zwischen Wildgehegen, die im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft unterhalten werden, und Wildgehegen, deren Unterhaltung als gewerbliche Tätigkeit (gewerblicher Betrieb) anzusehen ist.

**II. Abgrenzung**

(1) Die Unterhaltung von Wildgehegen im Walde ist als Tätigkeit im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft anzusehen, solange das Wildgehege nach den in Absatz 2 aufgeführten Merkmalen keinen gewerblichen Betrieb darstellt.

(2) Die Unterhaltung von Wildgehegen im Walde ist als gewerbliche Tätigkeit (gewerblicher Betrieb) anzusehen, wenn sie — unter Würdigung der Gesamtverhältnisse — nicht mehr als Ausfluß der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit gelten kann, sondern vom Eigentümer mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben wird und im übrigen die Voraussetzungen des § 1 GewStDV vorliegen. Das ist in der Regel der Fall, wenn dem Wildgehege Einrichtungen angeschlossen sind, die für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft wesensfremd und nicht von untergeordneter Bedeutung sind, z. B. Betrieb einer Gaststätte, eines Getränkeausschanks, Futtermittelverkauf in erheblichem Umfang und Unterhaltung eines Kinderspielfeldes. Auch die Haltung eines größeren Bestandes an exotischen Tieren kann als Hinweis auf das Vorliegen eines gewerblichen Betriebs angesehen werden.

**III. Bewertung**

(1) Wildgehege, die im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft unterhalten werden, sind nach den allgemeinen Grundsätzen über die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zu bewerten. Zu-

schläge nach § 41 BewG für das vorhandene Wild sind in der Regel nicht zu machen.

(2) Wildgehegeflächen eines gewerblichen Betriebs sind als Betriebsgrundstücke wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten, wenn sie, losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu dem gewerblichen Betrieb, einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden würden (§ 99 Abs. 3 BewG). Das gilt insbesondere für die Wald- und Wiesenflächen.

Wildgehegeflächen eines gewerblichen Betriebs sind wie Grundvermögen zu bewerten, wenn sie, losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu dem gewerblichen Betrieb, zum Grundvermögen gehören würden (§ 99 Abs. 3 BewG). Das gilt insbesondere für Flächen einer Gaststätte, eines Getränkeausschanks, eines Kinderspielplatzes oder eines Parkplatzes.



**Bewertung von land- und forstwirtschaftlich genutzten  
Flächen, für die ein Erbbaurecht besteht**

(Erl. FinMin NW vom 5. Dez. 1974 — S 3110 — 10 — V C 1)

Gelegentlich werden an Grundstücken Erbbaurechte bestellt, die dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen sind. Meistens hat dabei der Erbbauberechtigte in Ausübung des Erbbaurechts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ein Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude errichtet und nutzt im übrigen die mit dem Erbbaurecht belastete Fläche als Hof- und Gebäudefläche.

Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist dem Erbbauberechtigten wie einem wirtschaftlichen Eigentümer ohne Rücksicht auf die Laufzeit des Erbbaurechts zuzurechnen. Die mit dem Erbbaurecht belastete Fläche, die darauf errichteten Gebäude und die ggf. im Eigentum des Erbbauberechtigten stehenden Flächen sind zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie einem einheitlichen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt sind. Erst nach Erlöschen des Erbbaurechts sind die Flächen dem Erbbaupflichtigen zuzurechnen.

Vermögensteuerlich ist der kapitalisierte Erbbauzins beim Erbbauberechtigten als Schuld abzuziehen und beim Erbbaupflichtigen als Forderung anzusetzen.

**Bewertung von Rinderbesamungsstationen:**

**hier: Wertfortschreibung des Einheitswerts**

(Erl. FinMin NW vom 24. Juni 1975 - S. 3110 - 6 - V C 1)

Nach Abschn. IV Abs. 2 des Bezugsverlasses<sup>\*)</sup> ist bei der Bewertung von Besamungsstationen von Jahreseinnahmen auszugehen, die im wesentlichen aus den Einnahmen aus Besamungen (Anzahl der Besamungen × Gebühr) bestehen. Bei Wertfortschreibungen sind Gebührenerhöhungen gegenüber dem zum 1. Januar 1964 festgelegten Ansatz nicht zu berücksichtigen. Berücksichtigungsfähig sind dagegen gestiegene Einnahmen aufgrund einer erhöhten Anzahl von Besamungen.

Hinweis auf A 12  
und 13!

<sup>\*)</sup> Der Bezugsverlaß vom 1. März 1973 S. 3110 - 6 - V C 1 ist wiedergegeben in A 7.

## Anweisungen

**Bewertungsrechtliche und grundsteuerliche Behandlung für Grundbesitz, der dem gemeinnützigen Zweck des Naturschutzes dient**

(Erl. FinMin NW v. 6. Febr. 1981 —  $\frac{G\ 1102-15-V\ A\ 4}{S\ 3110-1-V\ A\ 4}$ )

Bei Beurteilung der Frage, ob Flächen im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder eines gemeinnützigen Rechtsträgers wegen Benutzung zu dem gemeinnützigen Zweck „Naturschutz“ von der Grundsteuer befreit werden können (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 6 GrStG), gilt folgendes:

**1 Bewertung als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**

Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 BewG gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Daraus folgt, daß der Grund und Boden nicht unbedingt tatsächlich landwirtschaftlich genutzt werden muß, sondern daß für seine Zugehörigkeit zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen — vorbehaltlich des § 69 BewG — die landwirtschaftliche Zweckbestimmung maßgebend ist (Abschn. 1.01 Abs. 1 Satz 2 BewRL). Auch der Grund und Boden, der auf unbestimmte Zeit nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, gehört zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, und zwar solange, wie er keine andere Zweckbestimmung erhalten hat (Abschn. 1.01 Abs. 3 BewRL sowie rechtskräftiges Urteil des Finanzgerichts Nürnberg vom 18. Oktober 1973, EFG 1974 S. 191). So sind Flächen, die aus objektiven wirtschaftlichen Gründen nicht mehr ertragbringend bewirtschaftet werden können und daher brachliegen, aber keine Zweckbestimmung außerhalb der Land- und Forstwirtschaft erhalten haben (z. B. sogenannte Sozialbrache), weiterhin land- und forstwirtschaftliches Vermögen (vgl. Urteil des Finanzgerichts Münster vom 30. November 1973, EFG 1974 S. 192, das nach Mitteilung in den EFG 1975 S. 193 rechtskräftig geworden ist). Unter bestimmten Voraussetzungen sind die Flächen als Geringstland (§ 44 BewG) zu bewerten. Diese Grundsätze gelten auch für Flächen in Naturschutzgebieten und in Landschaftsschutzgebieten.

**2 Grundsteuerbefreiung wegen Benutzung zu dem gemeinnützigen Zweck Naturschutz (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 6 GrStG)**

Eine Grundsteuerbefreiung wegen Benutzung zu steuerbegünstigten Zwecken scheidet — vorbehaltlich der Aus-



nahmetatbestände des § 6 Nr. 1 bis 3 GrStG — aus, wenn der Grundbesitz „zugleich land- und forstwirtschaftlich genutzt wird“ (§ 6 GrStG). Schon der Umstand, daß diese Einschränkung auch für Flächen gilt, die nach § 69 BewG als Grundvermögen zu bewerten sind, zeigt, daß eine volle Übereinstimmung mit § 33 Abs. 1 Satz 1 BewG, der auf die dauernde Zweckbestimmung abstellt (vgl. Nr. 1), nicht besteht. Die Sperre des § 6 GrStG gegenüber Befreiungen der §§ 3, 4 GrStG wird vielmehr nur wirksam, wenn die betreffenden Flächen tatsächlich land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dabei ist auch eine nur extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung, z. B. als Schafhütung, schädlich. Unterbleibt jedoch jede land- und forstwirtschaftliche Nutzung, so können Flächen in Naturschutzgebieten insoweit wegen Benutzung zu einem gemeinnützigen Zweck von der Grundsteuer befreit werden. Die Feststellung eines Einheitswertes wird dann regelmäßig ohne steuerliche Bedeutung sein, so daß sie aufzuheben ist (§ 24 Abs. 1 Nr. 2 BewG).

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:**

Hinweis auf A 14!

**Bewertung von Schweinebesamungsstationen**

(Erl. FM NRW vom 7. November 1988 – S 3110 – 6 – V A 4)

Bei der Schweinezucht ist die künstliche Besamung in den letzten Jahren erheblich ausgeweitet worden. Die Schweinebesamungsstationen sind entweder organisatorisch in unterschiedlichen Rechtsformen selbstständig geführte Unternehmen oder integrierte Bestandteile von Rinderbesamungsstationen.

Bei der Einheitsbewertung der Schweinebesamungsstationen ist nach den für die Einheitsbewertung von Rinderbesamungsstationen bestehenden Anweisungen zu verfahren. Die dafür bestehenden Vordrucke sind anzuwenden.

Anweisungen

**Bewertungsrechtliche Behandlung der Flächenstillegungen im Rahmen des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ und nach dem Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit (TELEG)**

(Erl. FM NRW vom 24. Februar 1989 – S 3132 – 14 – V A 4 / S 3132 – 18 – V A 4)

Hinweis auf A 21 zu § 51 BewG.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

#### Bewertung von Besamungsstationen

(Erl. FM NRW vom 27. April 1993 – S 3110 – 6 – V A 4)

Die Pauschalierung des für die Besamungsstationen vorgesehenen Einzeltragswertverfahrens entsprechend den o. g. Bezugserlassen<sup>\*)</sup> kann den aktuellen Verhältnissen aus folgenden Gründen nicht mehr gerecht werden:

1. Die Zahl der zu bewertenden Einheiten hat sich im Vergleich zum Hauptfeststellungszeitpunkt erheblich verringert. Im gesamten Bundesgebiet gibt es derzeit nur noch etwa 50 bis 60 Besamungsstationen.
2. Während bis Ende der 70er Jahre im Bundesgebiet nahezu ausschließlich Rinderbesamungsstationen vorhanden waren, haben danach auch Schweinebesamungs- und Embryotransferstationen den Geschäftsbetrieb aufgenommen. In einigen Fällen werden Schweinebesamungsstationen und/oder Embryotransferstationen in einheitlichen Betrieben zusammen mit Rinderbesamungsstationen geführt.

Besamungsstationen sind zwar weiterhin im Einzeltragswertverfahren zu bewerten, eine Pauschalierung ist aber in Zukunft nicht mehr vorzunehmen. Die Bezugserlasse<sup>\*)</sup> werden mit Wirkung ab dem 1. 1. 1994 aufgehoben. Es bestehen jedoch keine Bedenken, wenn sich die Finanzämter bei der Ermittlung der Einzeltragswerte an dem bisherigen Verfahren orientieren.

<sup>\*)</sup> Die Bezugserlasse sind in A 7 und A 12 wiedergegeben!

**Anweisungen****Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens**

**hier: Bewertung von sog. Herrenhäusern nach altem und nach neuem Recht**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 12. September 1968 — S 3110 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 19. August 1968 — S 3110 — 4 — St 212

Rdvfg. OFD Münster vom 4. September 1968 — S 3126 — 8 — St 21 — 33

Der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen hat zu der vorbezeichneten Frage in seinem Erlaß vom 25. Juli 1968 — S 3110 — 3 — V 1 — wie folgt Stellung genommen:

**1. Anwendung des Abschnitts 1.02 Abs. 6 BewRL bei Einheitswertfeststellungen nach altem Recht**

Die Richtlinien für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (BewRL) gelten nach ihrem Vorwort für die auf den 1. Januar 1964 durchzuführende Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Damit ist der zeitliche und sachliche Anwendungsbereich der neuen Richtlinien eindeutig abgegrenzt. Für die Einheitswertfeststellungen nach altem Recht gelten die bisherigen Grundsätze einschließlich der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung unverändert weiter. Das gilt auch für die Abgrenzung der Vermögensart bei Herrenhäusern. Abschnitt 1.02 Abs. 6 BewRL ist erstmals bei der Hauptfeststellung 1964 anzuwenden. Deshalb sind Anträge auf Fortschreibungen nach altem Recht abzulehnen, mit denen die Einbeziehung der bisher zutreffend als Grundvermögen behandelten Herrenhäuser in die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs begehrt wird.

**2. Abgrenzung der „größeren Betriebe“ von den „Betrieben mittlerer Größe“**

Für die Abgrenzung der „größeren Betriebe“ (Abschnitt 1.02 Abs. 6 BewRL) von den „Betrieben mittlerer Größe“ (Abschnitt 1.02 Abs. 5 BewRL) lassen sich keine allgemein gültigen Regeln aufstellen. Es kommt stets auf die Gesamtwürdigung aller Verhältnisse an. Dabei würden allgemein feste Flächengrenzen eine sachgerechte Entscheidung nur erschweren, häufig sogar zu unrichtigen Ergebnissen führen.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bei Betrieben mit forstwirtschaftlichen Nutzungen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 23. Februar 1970 — St 3110 A — St 251

Rdvfg. OFD Münster vom 27. November 1969 — S 3110 — 4 — St 25 — 33

Es kommt gelegentlich vor, daß Grundbesitzer für räumlich getrennt liegende Flächen forstwirtschaftlicher Nutzung (Streubesitz) die Bildung mehrerer wirtschaftlicher Einheiten begehren, um in den Genuß der niedrigeren ha-Werte für forstwirtschaftliche Nutzungen bis 2 ha, über 2 bis 5 ha oder über 5 bis 30 ha zu gelangen.

Hierzu weise ich auf Abschnitt 1.05 Abs. 2 BewRL hin, wonach mehrere Flächen ohne Rücksicht auf ihre räumliche Lage unter der Voraussetzung zu einer wirtschaftlichen Einheit vereinigt werden, daß sie zusammen bewirtschaftet werden und zwischen ihnen ein innerer wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Unter diesen Voraussetzungen kann eine Zusammenfassung mehrerer voneinander getrennt liegender Flächen auch dann in Betracht kommen, wenn diese Flächen sich über mehrere Gemeinden oder FA-Bezirke oder benachbarte OF-Bezirke erstrecken.



Rechtsprechung

**1. Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens; Streitwert bei Antrag auf Aufhebung der Einheitswertfeststellung**

BFH vom 12. Dezember 1975 III R 51/74  
(BStBl 1976 II S. 281)

Hinweis auf Rechtsprechung B 1 zu § 33 BewG 1965.

**2. Fortschreibung des Einheitswerts eines landwirtschaftlichen Betriebs unter Berücksichtigung eines auf der Grundlage des Gemeinsamen Ländererlasses vom 10. Juli 1964 ermittelten Zuschlags nach § 40 BewG i. d. F. vor BewG 1965**

Altes Recht

BFH vom 7. Oktober 1977 III R 13/75  
(BStBl 1978 II S. 89)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 51 BewG 1965.

**3. Zur Ermittlung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens i. S. des § 141 Abs. 1 Nr. 3 AO 1977 (Buchführungspflichtgrenze)**

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, das gemäß § 141 Abs. 1 Nr. 3 AO 1977 zur Buchführung verpflichtet, wenn es für den einzelnen Betrieb 100 000 DM übersteigt, gehört bei einem Land- und Forstwirt, der neben eigenen Grundstücken auch Pachtgrundstücke bewirtschaftet oder einen ganzen Betrieb gepachtet hat, nur das eigene land- und forstwirtschaftliche Vermögen, das ihm nach dem Bewertungsgesetz zuzurechnen ist, nicht das von ihm bewirtschaftete Vermögen des Verpächters.

BFH vom 6. Dezember 1979 IV R 32/79  
(BStBl 1980 II S. 423)

**4. Keine Grundsteuerbefreiung für Grundbesitz, der zum Sportfischen genutzt wird**

Grundbesitz, den ein eingetragener Verein seinen Mitgliedern zum sog. Sportfischen zur Verfügung stellt, ist nicht von der Grundsteuer befreit.

BFH vom 31. Juli 1985 II R 236/81  
(BStBl 1985 II S. 632)

**5. Zur Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen, die der privaten Tierhaltung (Liebhaberei) dienen, und zur bewertungsrechtlichen Zuordnung dieser Tierhaltung**

1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen, die der privaten Tierhaltung (Liebhaberei) dienen, gehören bewertungsrechtlich unter den Voraussetzungen des § 33 BewG zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.
2. Ausschließlich zu privater Freizeitgestaltung gehaltene Tiere sind unter den Voraussetzungen des § 110 Abs. 1 Nr. 8 BewG beim sonstigen Vermögen zu erfassen.

BFH vom 18. Dezember 1985 II B 35/85  
(BSIbI 1986 II S. 282)



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Wohngebäude der Betriebsinhaber forstwirtschaftlicher Nutzungen**

(Erl. FinMin NW vom 30. November 1967 — S 3111 — 2 — V 1)

Nach Abschnitt 1.02 Abs. 5 BewRL gehören Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Inhaber eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft und den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen zu Wohnzwecken dienen, dann zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, wenn der Betriebsinhaber oder mindestens einer der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden ist. Für Kleinbetriebe mit ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung enthält Abschnitt 1.02 Abs. 7 BewRL eine besondere Abgrenzungsregel. Für Betriebe mit forstwirtschaftlicher Nutzung sind in den Richtlinien keine besonderen Abgrenzungsgrundsätze aufgestellt. Es gilt insoweit der allgemeine Grundsatz des Abschnitts 1.02 Abs. 5 BewRL. Dabei ist jedoch davon auszugehen, daß bei einem Betrieb mit ausschließlich forstwirtschaftlicher Nutzung bis zu 30 ha Größe der Betriebsinhaber bzw. eine der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen nur durch eine gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden ist. Deshalb ist das Wohngebäude des Betriebsinhabers eines solchen Betriebes nicht als Wohnteil in die wirtschaftliche Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft einzubeziehen, sondern als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens zu bewerten. Bei Betrieben mit ausschließlich forstwirtschaftlicher Nutzung über 30 ha Größe ist nach den Verhältnissen des Einzelfalles zu entscheiden.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Abgrenzung des Wohnteils eines Betriebes von seinem Wirtschaftsteil sowie Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen

(Erl. FinMin NW vom 23. Februar 1968 — S 3111 — 6 — V 1)

Hinweis auf A 13 zu § 34 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertungsrechtliche Behandlung der Forstdienst-  
gebäude

(Erl. FinMin NW vom 2. Juli 1968 —  $\frac{S 3111 - 2 - V 1}{S 3122 - 1 - V 1}$ )  
Hinweis auf <sup>A 3</sup> zu § 33 BewG 1965.

Anweisungen

Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

**hier: Gebäude und Gebäudeteile eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft, die Altenteilern zu Wohnzwecken dienen**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 11. Februar 1969 — S 3111 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 11. Dezember 1968 — S 3111 — 20 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 17. Dezember 1968 — S 3111 — 25 — St 21 — 33

Hinweis auf A 14 zu § 34 BewG 1965.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen nach dem BewG 1934 und BewG 1965**

(Erl. FinMin NW vom 14. August 1973 — S 3191 — 5 — VC 1)

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 26. Januar 1973 — III R 122 71 — (BStBl 1973 II S. 282) die Frage entschieden, unter welchen Voraussetzungen eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 29 Abs. 1 BewG 1934 bzw. als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 33 Abs. 1 BewG 1965 bewertet werden kann. Nach den Urteilsausführungen ist das Wohngebäude in der Regel als Grundvermögen zu bewerten. Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne der o. a. Bewertungsgesetze liegt nur dann vor, wenn ein Rohertrag von jährlich 3 000,— DM erzielt wird. Bei landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen mit reiner Grünlandnutzung muß in der Regel ein ausreichender Viehbesatz vorhanden sein.

Ich bitte, nach dem Urteil in allen noch durchzuführenden und noch nicht rechtskräftigen Einheitswertfeststellungen für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zu verfahren.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Bewertungsrechtliche Behandlung von Wildgehegen im Walde**

(Erl. FinMin NW vom 11. Oktober 1973 — S 3110 — 4 — VC 1)

Hinweis auf A 8 zu § 33 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Grundbesitzes und  
dessen Bewertung bei Orden, Diakonieverbänden und Ver-  
bänden der freien Wohlfahrtspflege usw.**

(Erl. FinMin NW v. 31. Aug. 1979 —  $\frac{S\ 3199 - 10 - V\ A\ 4}{G\ 1102 - 10 - V\ A\ 4}$  )

Hinweis auf 9 zu § 76 BewG!

Anweisungen

**Teilung der Hofstelle eines Betriebs der Land- und  
Forstwirtschaft in Wohnungs- und Teileigentum nach dem  
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

(Erl. FM NRW vom 7. November 1988 – S 3111 – 33 – V A 4 / S 3216  
– 14 – V A 4)

Hinweis auf A 32 zu § 34 BewG.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Behandlung intensiv genutzter Pachtflächen, die dem Grundvermögen zuzurechnen sind**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. Januar 1971  $\frac{S 3111}{S 3194}$  A — St 212

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Januar 1971 — S 3191 — 6 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 21. Dezember 1970 — S 3191 — 8 — St 21 — 33

Hinweis auf NfD A 5 zu § 34 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes:**

**Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen**

Gleichlautend'

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 3. Mai 1985 — S 3110 — 4 — St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 19. März 1985 — S 3110 — 11 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 18. April 1985 — S 3110 — 59 — St 21—33

Das Finanzgericht München hat in einem Einzelfall durch Urteil vom 19. Juli 1984 — IV 148/81 — EW — entschieden, daß die Nutzung eines ca. 8 ha großen Anwesens zur Haltung von einigen Reitpferden (8 bis 9 Reitpferde) und die gelegentliche Aufzucht eines Fohlens kein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist. Es bewertete die zur Pferdehaltung genutzten Flächen einschließlich des Wohngebäudes als Grundvermögen. Das Urteil ist in den EFG 1985 S. 11 veröffentlicht. Auf Weisung des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen ist es über den Einzelfall hinaus nicht anzuwenden.

## Rechtsprechung

**1. Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen bei Nebenerwerbsstellen**

1. Eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle kann nur dann als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 29 Abs. 1 BewG i. d. F. vor BewG 1965 (= § 33 BewG 1965) bewertet werden, wenn ein angemessener Rohertrag erzielt wird.

Als angemessen ist ein Rohertrag von mindestens 3000 DM jährlich anzusehen.

2. Bei landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen mit reiner Grünlandnutzung muß in der Regel ein ausreichender Viehbesatz vorhanden sein. Zur Beurteilung hierzu können die Ausführungen in Abschn. 1.02 Abs. 7 und Abschn. 2.11 Abs. 5 BewRL 1964 auch bei Bewertungsfallen nach altem Recht herangezogen werden.
3. Das Wohngebäude einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle ist in der Regel als Grundvermögen zu bewerten.

BFH vom 26. Januar 1973 III R 122/71  
(BSI/Bl 1973 II S. 282)

**2. Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens; Streitwert bei Antrag auf Aufhebung der Einheitswertfeststellung**

1. Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz, der zu einem Hof i. S. der HöfeO gehört, braucht nicht notwendig eine einzige wirtschaftliche Einheit i. S. des Bewertungsrechts zu bilden.
2. Die Hofstelle eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist nicht mehr dazu bestimmt, diesem Betrieb dauernd zu dienen, wenn die Ländereien langfristig verpachtet sind.
3. Gebäude in räumlichem Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gehören nicht deshalb zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, weil sie baulich als typisches landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude gestaltet sind.
4. Wirtschaftsgüter der unterschiedlichen Vermögensarten angehören, können nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden.
5. Wird die Aufhebung von Einheitswertfeststellungen beantragt, mit der Behauptung, die bewerteten Grundflächen

seien Teil einer größeren wirtschaftlichen Einheit, so bemißt sich der Streitwert nach der vollen Höhe der angefochtenen Wertfeststellungen.

BFH vom 12. Dezember 1975 III R 51/74  
(BStBl 1976 II S. 281)

**3. Fehlerbeseitigende Fortschreibung stets von Amts wegen, daher keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei verspätetem Hinweis auf den Fehler durch den Steuerpflichtigen; zur Frage, wann das Wohngebäude einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt ist; Streitwertsatz bei EW-Feststellungen für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft 60 v. T.**

BFH vom 23. Juni 1978 III R 112/76  
(BStBl 1978 II S. 642)

Hinweis auf Rechtsprechung E 1 zu § 22 BewG.

**4. Bei einem Nebenerwerbslandwirt gehört der Nutzungswert der Wohnung zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, wenn der Betriebsinhaber oder einer seiner Familienangehörigen wegen der Versorgung eines Mindestbestandes an Vieh an den Betrieb gebunden ist**

1. Entsprechend dem Bewertungsgesetz setzt bei einem Land- und Forstwirt auch einkommensteuerrechtlich die Zugehörigkeit des Nutzungswertes seiner Wohnung zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft und des zugehörigen Wohnhauses zum land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen voraus, daß Wohnung und Wohngebäude dazu bestimmt sind, dauernd dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen, und deshalb mit dem Betrieb eine wirtschaftliche Einheit bilden.

2. Diese Voraussetzung ist bei einem Land- und Forstwirt im Nebenerwerb in der Regel erfüllt, wenn der Betriebsinhaber oder einer seiner Familienangehörigen wegen der laufenden Versorgung eines Mindestbestandes an Vieh an den Betrieb gebunden ist (hinsichtlich des erforderlichen Mindestbestandes an Vieh siehe Richtlinien für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom 17. November 1967 — BewRL — Abschn. 1.02 Abs. 7).

BFH vom 17. Januar 1980 IV R 33/76 (BStBl 1980 II S. 323)

Rechtsprechung

**1. Bewertung von land- und forstwirtschaftlich (gärtnerisch) genutzten Grundstücksflächen in sog. Naherholungsgebieten: Zuordnung der Flächen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder zum Grundvermögen**

1. Die allgemeinen Grundsätze für die Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ergeben sich aus §§ 68, 33 BewG 1965. § 69 BewG ist eine Ausnahmegvorschrift zu § 33 BewG.
2. Diese Abgrenzung ist für in einem sog. Naherholungsgebiet liegende landwirtschaftlich (gärtnerisch) genutzte Grundstücke in einem vergleichenden Verfahren zwischen den Nutzungen eines solchen Grundstücks und denen eines durchschnittlichen Haupterwerbsbetriebs gleicher Nutzungsart unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls durchzuführen.

BFH vom 5. Dezember 1980 III R 56/77  
(BStBl 1981 II S. 498)

**2. Das Wohnhaus einer Großbaumschule, das dem Inhaber und seinen Familienangehörigen zu Wohnzwecken dient, ist dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen**

Zur Frage der Zuordnung eines Wohngebäudes zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

BFH vom 25. November 1983 III R 73/80  
(BStBl 1984 II S. 292)

**3. Zur Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen, die der privaten Tierhaltung (Liebhaberei) dienen, und zur bewertungsrechtlichen Zuordnung dieser Tierhaltung**

BFH vom 18. Dezember 1985 II B 35/85  
(BStBl 1986 II S. 282)

Hinweis auf Rechtsprechung A 1 zu § 33 BewG.

**4. Nachfeststellung bei Umwandlung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs „Stückländerei“ in ein unbebautes Grundstück; Rechtsfolgen für die Aussetzung der Vollziehung**

1. Ist ein bislang als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb „Stückländerei“ bewertetes Grundstück gemäß § 69 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen, so muß dies im Wege der Nachfeststellung geschehen.
2. Die Aussetzung der Vollziehung eines derartigen Nachfeststellungsbescheids beschränkt sich auf die Suspen-



dierung derjenigen Rechtsfolgen, die von ihm gegenüber dem vorherigen Zustand ausgelöst werden.

3. Die Aussetzung der Vollziehung von Einheitswertbescheiden ist auf diejenigen Stichtage zu beschränken, zu denen in materiell-rechtlicher Hinsicht ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Feststellung bestehen.

BFH vom 4. Februar 1987 II B 33/85  
(BStBl 1987 II S. 326)

5. **Zuordnung einer Obstbaufläche (Streuobstwiese) zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen**

Wird ein in einem Naherholungsgebiet belegenes Grundstück tatsächlich gärtnerisch genutzt (Streuobstwiese), ist es dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen, wenn es hinsichtlich Arbeitseinsatz, Investitionen zur Erhaltung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit sowie erzielbarem Ertrag einem Vergleich mit einem durchschnittlichen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb der gleichen Nutzungsart standhalten kann. Eine Erzeugung des Erwerbs wegen gehört nicht zu den Abgrenzungskriterien.

BFH vom 4. März 1987 R 8/86  
(BStBl 1987 II S. 370)

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

hier: Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs 1 Nr. 2 BewG 1965

(Erl. FinMin NW vom 9. Dezember 1970  $\left. \begin{array}{l} \text{S 3240 — 2 — VC 1} \\ \text{S 3111 — 6 — VC 1} \end{array} \right\}$ )

Hinweis auf A 2 zu § 99 BewG 1965.

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens**

**hier: Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die ihre Erzeugnisse über ein eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft absetzen**

(Erl. FinMin NW vom 15. Dezember 1971 — S 3111 — 18 — VC 1)

Hinweis auf A 20 zu § 34 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Bewertung von Rinderbesamungsstationen**

(Erl. FinMin NW vom 1. März 1973 — S 3110 — 6 — VC 1)

Hinweis auf A 7 zu § 33 BewG 1965.

Anweisungen

**Abgrenzung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vom Gewerbebetrieb;**

**hier: Eigener Nebenbetrieb zum gepachteten Hauptbetrieb der Land- und Forstwirtschaft**

(Erl. FinMin NW vom 30. November 1973 — S 3123 — 9 — VC 1)

Hinweis auf 5 zu § 42 BewG 1965.

Abgrenzung zwischen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb;

hier: Verkauf von geschlachteten und in Hälften zerlegten selbsterzeugten Mastschweinen

(Erl. FinMin NW vom 27. Juni 1975 — S 3111 — 22 — V C 1)

Der Verkauf von geschlachteten und in Hälften zerlegten selbsterzeugten Mastschweinen ist noch als Tätigkeit im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft anzusehen.

Hinweis  
auf § 8 Ziff 42  
in C E Ziff 33

Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: Metzgerei-Nebenbetrieb eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder selbständiger Gewerbebetrieb

(Erl. FinMin NW vom 8. Juli 1975 — S 3111 — 22 — V C 1)

Hinweis auf § zu § 42 BewG.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;****hier: Abgrenzung von Betriebsvermögen bei Forellenteichwirtschaften**

(Erl. FinMin NW vom 21. Dezember 1976 — S 3111 — 23 — V A 4)

Für die bewertungsrechtliche Behandlung von Forellenteichwirtschaften mit hohem Zukauf an fangfähigen Forellen gilt:

1. Ein dauernder und nachhaltiger Zukauf von lebenden Speiseforellen zum Zwecke des Weiterverkaufs geht über den betriebsnotwendigen Umfang hinaus, wenn der Zukaufswert der fremden Erzeugnisse 30 v. H. des Gesamtumsatzes dieser Art der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung übersteigt.
2. Zugekaufte Lebendforellen, die mindestens 3 Monate im Betrieb verbleiben, gelten nicht als fremde Erzeugnisse (vgl. Abschn. 1.03 Abs. 1 BewRL).
3. Kommt in einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft neben der Nutzungsart Forellenteichwirtschaft und Forellenzucht auch die Nutzungsart Karpfenteichwirtschaft und Karpfenzucht vor (vgl. Abschn. 7.09 Abs. 2 BewRL), so ist für Zwecke der Abgrenzung vom Betriebsvermögen der Umsatz beider Nutzungsarten zum Gesamtumsatz der Nutzungsart Teichwirtschaft und Fischzucht zusammenzufassen.
4. Übersteigt der Wert des Zukaufs an fremden Erzeugnissen 30 v. H. des Gesamtumsatzes, so ist die Forellenteichwirtschaft und Forellenzucht (im Falle der Kombination i. S. der Ziffer 3 die Teichwirtschaft und Fischzucht) ein gewerblicher Betrieb.
5. Die Wirtschaftsgüter (einschl. der Flächen), die dieser neu zu bildenden wirtschaftlichen Einheit des Betriebsvermögens zu dienen bestimmt sind, sind aus dem bestehenden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft herauszulösen.
6. Die Bewertung des Betriebsgrundstücks richtet sich nach dem Grad der Urproduktion. Beträgt der Anteil selbst-erzeugter Forellen 30 v. H. und mehr des Gesamtumsatzes, so ist das Betriebsgrundstück wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten (vgl. § 99 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BewG 1965); bei einem geringeren Eigenerzeugungsanteil ist das Betriebsgrundstück wie Grundvermögen zu bewerten (vgl. § 99 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BewG 1965).

## Anweisungen

**Abgrenzung zwischen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb;****hier: Schlachtung und Verkauf selbsterzeugter Tiere**

(Erl. FinMin NW vom 28. April 1977 — S 3111 — 22 — V A 4)

Nach den Erlassen vom 27. 6.<sup>1)</sup> und 8. 7. 1975<sup>2)</sup> S 3111 — 22 — VC 1 ist der Verkauf von geschlachteten, in Hälften zerlegten, selbsterzeugten Mastschweinen und Rindern noch als Tätigkeit im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft anzusehen; eine weitere Be- und Verarbeitung von Schweine- und Rinderhälften, wie Zerteilung, Herstellung von Wurst usw. ist dagegen als gewerbliche Tätigkeit zu betrachten. Diese Abgrenzung ist auch für andere Schlachtierarten (Schafe, Geflügel) anzuwenden.

*das was auf  
+ 3i zu § 33 BewG*

Ein marktgerichtetes Herrichten im Rahmen der landwirtschaftlichen Urproduktion ist noch anzunehmen, wenn der Landwirt die **als Tierhälfte verkaufte Ware** auf Wunsch des Abnehmers weiter zerlegt.

Bei einem vorhandenen eigenen Schlachthaus wird stets näher zu prüfen sein, ob ein Gewerbebetrieb vorliegt. Es wird in aller Regel ein Metzger eingesetzt sein. Regelmäßig werden dann auch weitere Verarbeitungen zu Fleisch- und Wurstwaren vorgenommen.

Soweit Bearbeitung und Verkauf der landwirtschaftlichen Produkte noch als integrierter Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs anzusehen sind, ist dafür — abgesehen von einem etwaigen Zuschlag für Tierbestände — kein besonderer Zuschlag nach § 41 BewG zu machen.

<sup>1)</sup> Der Erlaß vom 27. 6. 1975 ist in C 5 wiedergegeben.

<sup>2)</sup> Der Erlaß vom 8. 7. 1975 ist in 8 zu § 42 BewG wiedergegeben.

## Anweisungen

**Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen:****Urteil des Bundesfinanzhofs vom 27. 11. 1980  
IV R 31/76 (BStBl 1981 II S. 518)**Rdvfg. OFD Münster vom 21. Januar 1982 — S 3110 —  
53 — St 21 — 33

1. Zur Frage der Auswirkung des o. a. BFH-Urteils auf die **Ertragsteuern** habe ich in meiner Rundverfügung vom 10. 09. 1981 S 2230 — 5 — St 11 — 31 (Est-Nr. 75/1981) folgendes ausgeführt:

„Nach dem BFH-Urteil vom 27. 11. 1980 — IV R 31/76 —, BStBl 1981 II S. 518 hängt die Beantwortung der Frage, ob der Handel mit selbsterzeugten Gärtnereiprodukten und mit zugekauften Waren insgesamt im Rahmen eines einheitlichen Betriebs als Land- und Forstwirtschaft oder als gewerbliche Betätigung zu beurteilen ist, von dem Verhältnis der Umsätze der selbsterzeugten und der zugekauften Waren zum Gesamtumsatz ab. Die Einkommensteuer- und Gewerbesteuerrichtlinien stellen hingegen auf das Verhältnis des Einkaufswerts der fremden Erzeugnisse zum Gesamtumsatz ab (vgl. Abschn. 134 Abs. 4 EStR 1969/1978 und Abschn. 13 GewStR 1969/1978).

Es besteht keine Veranlassung, aufgrund des o. a. BFH-Urteils von der Regelung in den Richtlinien abzuweichen. Darin wird nicht unzulässigerweise der Umsatz des Betriebes mit dem Einkaufswert der fremden Erzeugnisse verglichen, sondern aus Gründen der Praktikabilität der Einkaufswert der fremden Erzeugnisse lediglich als eine der Bezugsgrößen für den Umfang des Ankaufs fremder Erzeugnisse gewählt. Denn der Umsatz aus zugekauften Erzeugnissen dürfte besonders in Gartenbaubetrieben mit Handel nur schwierig und nur durch Schätzung (Wareneingang abzüglich etwaiger Verluste zuzüglich kalkulierter Aufschläge) zu ermitteln sein. Der unterschiedliche Gehalt der Bezugsgrößen ist bereits bei der Bemessung des v.H.-Satzes berücksichtigt.

Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn weiterhin nach der Regelung in Abschn. 134 Abs. 4 EStR verfahren wird.“ Abschn. 134 Abs. 4 EStR ist zwischenzeitlich durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift über die Änderung der Einkommensteuer-Richtlinien 1978 (EStAR 1981) im obigen Sinne geändert und ergänzt worden. Hinweis hierzu auf Artikel 1 Nr. 92 EStAR 1981 (BStBl 1981 I Seite 813).

2. Ich bitte, bei der **bewertungsrechtlichen** Abgrenzung nach denselben Grundsätzen zu verfahren.



Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom gewerblichen Betriebsvermögen**

(Erl. FM NRW vom 21. Dezember 1989 – S 3111 – 34 – V A 4)

Mit dem Bezugserlaß<sup>\*)</sup> sind für Zwecke der ertragsteuerlichen Abgrenzung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gegenüber dem Gewerbebetrieb Regelungen für die Fälle getroffen worden, in denen Landwirte landschaftspflegerische Tätigkeiten für Nichtlandwirte gegen Entgelt erbringen.

Die bewertungsrechtliche Abgrenzung der Vermögensarten ist in diesen Fällen nach denselben Grundsätzen durchzuführen.

Ich bitte, die Finanzämter entsprechend zu unterrichten.

<sup>\*)</sup> Der Erlaß entspricht dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 12. 7. 1989, das im BStBl 1989 I S. 257 veröffentlicht ist (vgl. Anlage).



**Abgrenzung des Gewerbebetriebs gegenüber der Land- und Forstwirtschaft**

Abchnitt 135 Abs. 6 EStR 1987 –;

**Landschaftspflegerische Tätigkeiten von Landwirten für Nichtlandwirte**

(Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 12. Juli 1989 – IV B 4 – S 2230 – 27/89)

Verwendet ein Land- und Forstwirt Wirtschaftsgüter neben der eigenbetrieblichen Nutzung ausschließlich für andere Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und betragen die Betriebseinnahmen daraus nicht mehr als ein Drittel des Gesamtumsatzes des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, so wird nach der Vereinfachungsregelung des Abschnitts 135 Abs. 6 Satz 2 EStR 1987 diese Tätigkeit der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet. Unter diese Regelung fallen auch landschaftspflegerische Tätigkeiten eines Land- und Forstwirts für Nichtlandwirte unter der zusätzlichen Voraussetzung, daß die Betriebseinnahmen aus diesen landschaftspflegerischen Tätigkeiten nicht mehr als 20 000 DM im Jahr betragen. Als landschaftspflegerische Tätigkeit wird die Pflege der freien Landschaft angesehen, z. B. die Pflege von Biotopen, Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie die Pflege von Böschungen und Feldrändern im ländlichen Bereich. Die Pflege abgegrenzter oder zu besonderen Zwecken genutzter Flächen, z. B. die Pflege öffentlicher Grünanlagen, Golfplätze und Freizeitparks, fällt nicht hierunter.

Ist eine der Voraussetzungen nicht erfüllt, so ist nach dem Gesamtbild des Falles zu prüfen, ob die bezeichnete Tätigkeit einen Gewerbebetrieb darstellt (Abchnitt 135 Abs. 6 Satz 3 EStR 1987).

Anweisungen

**Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen:**

**Begriff der „Verkaufsreife“ nach Abschnitt 1.03 Abs. 1 BewRL**

(Erl. FM NRW vom 29. Dezember 1992 - S 3110 - 25 - V A 4)

Die laufende Weiterentwicklung der Produktionsverfahren und der Vermarktungsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führt vermehrt zu Unsicherheiten bei der bewertungsrechtlichen Abgrenzung zwischen dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und dem Betriebsvermögen. Das gilt insbesondere für die Unterscheidung von eigenen und fremden Erzeugnissen des Betriebs i. S. von Abschnitt 1.03 Abs. 1 BewRL und damit für die Beachtung der Zukaufsgrenzen für fremde Erzeugnisse.

Zur Erleichterung der Entscheidung im Einzelfall wird deshalb Abschnitt 1.03 Abs. 1 Satz 3 BewRL im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder wie folgt erläutert:

„Maßgebend für das Erreichen der Verkaufsreife und für die Bestimmung zur Weiterkultur ist die Erzeugung nach land- und forstwirtschaftlichen Grundsätzen, die nach der Verkehrsauffassung zu einem Produkt anderer Marktgängigkeit führt.“

Anweisungen

**Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen und vom Grundvermögen sowie Behandlung der entsprechenden Einkünfte**

Rdvfg. OFD Münster vom 10. Juni 1969 — S 3110 — 29 — St 21 — 33

Für die Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen bei der Einheitsbewertung gelten dieselben Grundsätze wie für die Abgrenzung der Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft von den Einkünften aus Gewerbebetrieb. Ebenso ist die Zurechnung der Wohnung des Betriebsinhabers als Wohnteil zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bei der Einheitsbewertung nach denselben Grundsätzen zu entscheiden wie die Zurechnung des Nutzungswerts der Wohnung zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft. Die bewertungsrechtliche und die ertragsteuerliche Abgrenzung müssen übereinstimmen. Wenn also der Veranlagungsbezirk dem Antrag des Steuerpflichtigen folgend den Nutzungswert der Wohnung des Betriebsinhabers **nicht** den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft zurechnet, hat die Bewertungstelle die Wohnung als Grundvermögen zu bewerten.

Ich bitte sicherzustellen, daß Bewertungstelle und Veranlagungsbezirk stets eine einheitliche Entscheidung treffen.

**Rechtsprechung****1. Abgrenzung zwischen Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb bei Friedhofsgärtnereien**

Ein Friedhofsgärtner, der die benötigten Pflanzen in einem eigenen Gartenbaubetrieb zieht und seine Pflanzenproduktion nahezu ausschließlich für seine Friedhofstätigkeit einsetzt, hat in der Regel auch dann keine Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, wenn im Gesamtumsatz die Vergütungen für den Absatz der Pflanzen die Vergütungen für Leistungen und nicht in selbstgezogenen Pflanzen bestehende Lieferungen übersteigen (Anschluß an das BFH-Urteil vom 6. November 1964 IV 110/62 U, BFHE 81, 411, BStBl III 1965, 147). Die Entscheidung ist im Einzelfall nach dem Gesamtbild aller Umstände zu treffen.

BFH vom 26. Februar 1976 VIII R 15/73 zu EStG §§ 13, 15 Nr. 1 und AO § 231  
(BStBl 1976 II S. 492)

**2. Ob ein Reiterhof als Einheit zu betrachten und insgesamt als Gewerbebetrieb oder als landwirtschaftlicher Betrieb zu beurteilen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles**

BFH vom 16. November 1978 IV R 191/74 zu GewStG § 2 Abs. 1; GewStDV § 1; EStG § 13 Abs. 1 Nr. 1, § 18 Abs. 1 Nr. 1  
(BStBl 1979 II S. 246)

Hinweis auf Rechtsprechung A 1 zu § 34 BewG.

Rechtsprechung

**I. Zur Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen, die der privaten Tierhaltung (Liebhaberei) dienen, und zur bewertungsrechtlichen Zuordnung dieser Tierhaltung**

BFH vom 18. Dezember 1985 II B 35/85  
(BStBl 1986 II S. 282)

Hinweis auf Rechtsprechung A 1 zu § 33 BewG.

Anweisungen

Leitblatt zu § 34 BewG 1965

- A Umfang des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft
- ~~B Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen (Abschn. 1.02 BewRL)~~
- ~~C Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Betriebsvermögen (Abschn. 1.03 BewRL)~~
- ~~D Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom sonstigen Vermögen (Abschn. 1.04 BewRL)~~
- E Wirtschaftliches Eigentum (Abschn. 1.06 BewRL)
- F Stückländereien (Abschn. 1.05 Abs. 4 BewRL)

## Anweisungen

## Inhaltsverzeichnis

- A 1 Einbeziehung von Anteilen an Wirtschaftsgütern in den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, wenn sie mit dem Betrieb zusammen genutzt werden
- A 2 Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe der Erklärungen
- A 3 Zurechnung von Hausgärten zur landwirtschaftlichen oder obstbaulichen Nutzung
- A 4 Umfang des Wohnteils
- A 5 Bugatellflächen der Nutzungsteile Spargel, Gemüsebau, Obstbau und Baumschulen, wenn keine landwirtschaftliche Nutzung zum Betrieb gehört
- A 6 Behandlung nichtöffentlicher Parkanlagen
- A 7 Abgrenzung der gärtnerischen Nutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung
- A 8 Hausgärten über 10 Ar
- A 9 Abgrenzung des Abbaulandes (Kiesgruben und Steinbrüche) zur forstwirtschaftlichen Nutzung, zum Geringstland und zum Unland
- A 10 Parkanlagen:  
Voraussetzung für eine Bewertung als Nichtwirtschaftswald
- A 11 Wildwiesen und Wildäcker, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung, landwirtschaftlicher Nutzung und Geringstland
- A 12 Saat- und Pflanzkämpfe, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung und gärtnerischer Nutzung
- A 13 Abgrenzung des Wohnteils eines Betriebes von seinem Wirtschaftsteil sowie Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen
- A 14 Gebäude und Gebäudeteile eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft, die Altenteilern zu Wohnzwecken dienen
- A 15 Bewertung von Forstgemeinschaften und Realgemeinden
- A 16 Bewertung von Flächen, die dem Anbau von Tee-, Gewürz- und Heilkräutern dienen
- A 17 Bewertung der Obstbaugemeinschaften
- A 18 Behandlung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden
- A 19 Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965
- A 20 Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die ihre Erzeugnisse über ein eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft absetzen

Umfang des Betriebs  
der Land- und  
Forstwirtschaft



- A 21 Abgrenzung gewerblicher und landwirtschaftlicher Tierzucht und Tierhaltung sowie Zuschläge nach § 41 BewG 1965 wegen verstärkter Tierhaltung in Fällen der Fremdtierhaltung
- A 22 Bewertung von Rinderbesamungsstationen
- A 23 Eigener Nebenbetrieb zum gepachteten Hauptbetrieb der Land- und Forstwirtschaft
- A 24 Bewertung von Rinderbesamungsstationen: Wertfortschreibung des Einheitswerts
- A 25 Verkauf von geschlachteten und in Hälften zerlegten selbsterzeugten Mastschweinen
- A 26 a) Bewertung von Flächen, die der Gemüsesamenvermehrung dienen  
b) Bewertung von Flächen, die der Blumensamenvermehrung dienen
- A 27 Bewertung von gemeinschaftlichen Tierhaltungen
- A 28 Metzgerei-Nebenbetrieb eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder selbständiger Gewerbebetrieb
- A 29 Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die ihre Erzeugnisse über ein eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft absetzen
- A 30 Schlachtung und Verkauf selbsterzeugter Tiere
- A 31 Schlachtung und Verkauf selbsterzeugter Rinder in Vierteln
- A 32 Teilung der Hofstelle eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- A 33 Bewertung von Rollrasen



## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Einbeziehung von Anteilen an Wirtschaftsgütern in den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, wenn sie mit dem Betrieb zusammen genutzt werden

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 29. März 1968 — S 3111 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 31. Mai 1968 — S 3111 — 17 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 31. Januar 1968 — S 3111 — 10 — St 21 — 33

Nach § 30 Abs. 3 BewG a. F. **kann** bei der Einheitsbewertung nach altem Recht in den landwirtschaftlichen Betrieb ein Anteil des Eigentümers an anderen Flächen einbezogen werden, soweit er mit dem Betrieb zusammen bewirtschaftet wird. Auf Grund dieser Kann-Vorschrift haben die Finanzämter derartige Flächenanteile vielfach nicht in die in Betracht kommenden landwirtschaftlichen Betriebe einbezogen, sondern die im Miteigentum stehenden Flächen als selbständige wirtschaftliche Einheiten bewertet.

An dieser Behandlung kann bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 nicht mehr festgehalten werden, weil § 34 Abs. 5 BewG 1965 (neues Recht) zwingend vorschreibt, daß ein Anteil des Eigentümers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut (also auch an Flächen) in den Betrieb einzubeziehen ist, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird.

Im übrigen sind nach § 34 Abs. 6 BewG 1965 (neues Recht) in einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft der von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben wird, auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe der Erklärungen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Januar 1968 — S 3300 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Februar 1968 — S 3333 — 5 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 31. Januar 1968 — S 3333 — 9 — St 21 — 33

In einem Schreiben an den Deutschen Bauernverband, Bad Godesberg, vom 9. Januar 1968 — IV C 2 — S 3333 — 1/68 hat der Bundesminister der Finanzen zu Fragen, die mit der Abgabe der Erklärungen für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Zusammenhang stehen, Stellung genommen.

Hiermit übersende ich eine Ablichtung der Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung.

Auszug aus der Stellungnahme zu Fragen im Zusammenhang mit der Erklärung für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. 1. 1968.

**1. Frage:**

Sind Erklärungen eines Steuerpflichtigen zur Hauptfeststellung der Einheitswerte unter bestimmten Voraussetzungen auf mehreren Vordrucken abzugeben?

**Antwort:**

Für jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist eine besondere Erklärung abzugeben. Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§ 33 BewG 1965).

Mehrere Betriebe desselben Eigentümers bilden dann eine wirtschaftliche Einheit, wenn sie zusammen bewirtschaftet werden, d. h. wenn zwischen ihnen ein innerer wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Ist jedoch zwischen den Betrieben eines Eigentümers nach den Anschauungen des Verkehrs z. B. aus Gründen der Entfernung kein innerer wirtschaftlicher Zusammenhang gegeben, so ist jeder Betrieb für sich als wirtschaftliche Einheit zu erklären. Gleiches gilt für mehrere Betriebe eines Eigentümers, die an verschiedene Pächter verpachtet sind.

Einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und damit eine gesondert zu erklärende wirtschaftliche Einheit bilden auch Stückländereien (§ 34 Abs. 7 BewG 1965). Mehrere Stückländereien desselben Eigentümers sind zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie in einer Gemeinde liegen. Zusammenhängende Stückländereien desselben Eigentümers bilden auch dann eine wirtschaftliche Einheit, wenn sie sich über mehrere Gemeinden erstrecken. Flächen, die zum Zwecke der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht nur vorübergehend von einem Betrieb verpachtet werden, sind ebenfalls Stückländereien.

**4. Frage:**

Mehrere Eigentümer landwirtschaftlicher Betriebe bewirtschaften eine in ihrem gemeinschaftlichen Eigentum stehende Weide in der Form, daß sie eigenes Weidevieh im Verhältnis ihrer Flächenanteile auftreiben und gemeinschaftlich betreuen. Wie ist eine solche Gemeinschaftsweide zu erklären?

**Antwort:**

Gemeinschaftsweiden dieser Art beruhen auf losen Zusammenschlüssen mehrerer benachbarter Grundstückseigentümer zum Zwecke gemeinsamer Bewirtschaftung der meist nur extensiv nutzbaren Grünlandflächen. Es handelt sich dabei nicht um Grundbesitz im Sinne einer Realgemeinde, also auch nicht um selbständige wirtschaftliche Einheiten. Vielmehr sind die Flächenanteile und das Weidevieh in die jeweiligen Betriebe einzubeziehen und dort zu erklären (vgl. § 34 Abs. 5 BewG 1965).

**5. Frage:**

Geschwister sind Gesamthandseigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Ein Geschwisterteil ist zudem Alleineigentümer einer Stückländerei, die mit dem Betrieb zusammen bewirtschaftet wird. Bildet die Stückländerei auch in diesem Fall eine gesondert zu erklärende wirtschaftliche Einheit?

**Antwort:**

In einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, der von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben wird, sind auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind (§ 34 Abs. 6 BewG 1965). Das gilt auch für Stückländereien, die mit dem Betrieb zusammen bewirtschaftet werden. In der gemeinsamen Erklärung ist die Stückländerei gesondert auszuweisen; ferner ist anzugeben, welchem Mitglied der Gemeinschaft sie zum alleinigen Eigentum gehört.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zum 1. Januar 1964;**

**hier: Zurechnung von Hausgärten zur landwirtschaftlichen oder obstbaulichen Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 1. April 1968 —  $\frac{S\ 3130 - 2 - V\ 1}{S\ 3160 - 2 - V\ 1}$ )

Zur Frage der Behandlung von Hausgärten und Hausobstgärten hat sich der Bundesminister der Finanzen mit Schreiben vom 21. Februar 1968 IV C/2 — S 3012 — 4/68 auf Anfrage des Deutschen Bauernverbandes wie folgt geäußert: „Hausgärten und damit auch Hausobstgärten bis zu einer Größe von 10 Ar gehören zur Hof- und Gebäudefläche; größere Hausgärten gehören in der Regel im ganzen zur landwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Abschnitt 1.08 Absatz 5 BewRL). Stehen jedoch in einem Hausgarten, dessen Fläche 10 Ar übersteigt, Obstbäume, so sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- a) Verstreut angepflanzte Obstbäume mit Sorten geringster Marktgängigkeit (Obstbaustufe 1) werden nicht bewertet; die Fläche gehört zur landwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Abschn. 1.08 Abs. 4 Satz 1 und 2 BewRL).
- b) Obstbau der Obstbaustufen 1,5 bis 9,0 ist in die landwirtschaftliche Nutzung eines Betriebes einzubeziehen, wenn die Zahl der Obstbäume bei Hochstämmen 30, bei Niederstämmen 60 nicht überschreitet (vgl. Abschnitt 1.13 Abs. 1 Nr. 3 BewRL).
- c) Bei Baumobstanlagen mit Hoch-, Halb- oder Viertelstämmen, die nicht Bagatellflächen im Sinn des Abschnitts 1.13 BewRL sind und bei denen die Obstbaustufe im Bereich von 1,5 bis 4,0 liegt, zählen die Pflanzenbestände zur obstbaulichen Nutzung, der Boden zur landwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Abschn. 1.11 Abs. 3 BewRL).
- d) Bei Baumobstanlagen, die nicht Bagatellflächen sind und deren flächengewogener Durchschnitt eine Obstbaustufe von 4,5 bis 9,0 ergibt, gehören Pflanzenbestände und Boden zur gärtnerischen Nutzung.“

Um Kenntnisnahme und Beachtung bei der Abgrenzung zwischen der landwirtschaftlichen und obstbaulichen Nutzung wird gebeten.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zum 1. Januar 1964;**

**hier: Umfang des Wohnteils**

(Erl. FinMin NW vom 2. April 1968 —  $\frac{S\ 3111 - 6 - V\ 1}{S\ 3126 - 3 - V\ 1}$ )

Der Deutsche Bauernverband hat dem Bundesminister der Finanzen die Frage vorgetragen, ob die Wohnräume, die ein weichender Erbe auf Grund eines im Übergabevertrag vereinbarten Wohnrechts im landwirtschaftlichen Wohngebäude für die Zeit seines ledigen Standes bewohnt zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder zum Grundvermögen gehört. Der Bundesminister der Finanzen hat diese Frage mit Schreiben vom 21. Februar 1968 IV C/2 — S 3012 — 4/68 an den Deutschen Bauernverband wie folgt beantwortet:

„Weichenden Erben wird in Übergabeverträgen für die Zeit ihres ledigen Standes häufig ein Wohnrecht im Betrieb eingeräumt. Sie gelten als Familienangehörige, wenn sie zum Haushalt des Betriebsinhabers gehören. Das kann bei Ledigen in der Regel angenommen werden. Die von ihnen bewohnten Räume gehören dann zum Wohnteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Familienangehörigen im Betrieb mitarbeiten oder nicht (vgl. Abschn. 1.07 Abs. 3 BewRL).“

Es ist ferner die Frage vorgetragen worden, ob unbewohnte oder ungenutzte Räume des Wohnhauses eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft dem Wirtschaftsteil oder den Kernwohnräumen i. S. von Abschn. 8.03 BewRL zugerechnet werden.

Hierzu wird bemerkt:

Die Wohnräume in einem zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörenden Gebäude rechnen zum Wohnteil, soweit sie dem Inhaber des Betriebs, den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen, dem Hauspersonal und den Altenteilern zu Wohnzwecken dienen. Die übrigen Wohnräume, insbesondere die der Arbeitskräfte, die nicht Familienmitglieder des Betriebsinhabers sind, gehören zum Wirtschaftsteil.

Wohnräume, die zum Wohnteil gehören, können je nach dem Benutzungszweck Kernwohnräume oder Nebenräume sein. Zu den Kernwohnräumen zählen nach Abschn. 8.03 BewRL die Räume, die als Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer des Betriebsinhabers und seiner Familienangehörigen, der Altenteiler sowie des Hauspersonals dienen. Durch diese Fassung ist klargestellt, daß unbewohnte oder unbenutzte

Wohnräume bewertungsrechtlich zum Wirtschaftsteil gerechnet werden, da sie weder Kernwohnräume noch Nebenräume i. S. des Abschn. 8.03 BewRL sind. Das Vorhandensein solcher Räume erklärt sich in der Regel durch eine Verlagerung der landwirtschaftlichen Arbeiten von Menschen auf Maschinen. Als unbewohnte oder unbenutzte Räume werden in der Regel nur leerstehende Räume gelten können. Wohnräume i. S. von Abschn. 1.02 Abs. 10 Satz 2 BewRL zählen keinesfalls zu den unbewohnten oder ungenutzten Räumen eines Wohnhauses im Betrieb der Land- und Forstwirtschaft.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bagatellflächen der Nutzungsteile Spargel, Gemüsebau, Obstbau und Baumschulen, wenn keine landwirtschaftliche Nutzung zum Betrieb gehört

(Erl. FinMin NW vom 24. April 1968 —  $\frac{S\ 3130 - 1 - V\ 1}{S\ 3133 - 2 - V\ 1}$ )

1. Bagatellflächen der Sonderkultur Spargel, des Gemüsebaues, des Obstbaues und der Baumschulen (vgl. Abschn. 1.13 BewRL) sind auch bei Fehlen einer landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend der Regelung für Hausgärten in reinen Weinbaubetrieben (Abschnitt 1.14 Abs. 1 BewRL) als landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten. Dabei sind ggf. die Bewertungsvorschriften für Stückländereien anzuwenden.
2. Abschnitt 3.18 BewRL berücksichtigt nicht, daß in Abschn. 1.13 BewRL eine Bagatellgrenze von 10 Ar für Spargel eingeführt worden ist. Im Hinblick auf die Bagatellregelung ist die letzte Zeile der Tabelle Sp. 6 nicht anzuwenden.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Behandlung nichtöffentlicher Parkanlagen**

(Erl. FinMin NW vom 24. April 1968 —  $\frac{S\ 3111 - 11 - V\ 1}{S\ 3120 - 2 - V\ 1}$ )

Nichtöffentliche Parkanlagen, die zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören, sind bei einer Größe bis zu 10 Ar einschließlich etwa vorhandener Hausgärten nach § 40 Abs. 3 BewG wie Hausgärten zur Hof- und Gebäudefläche zu zählen. Die Zurechnung größerer nichtöffentlicher Parkanlagen zur Hof- und Gebäudefläche ist nicht möglich.

Entsprechend Ziff. 16 Abschnitt 2 BodSchätzÜbernErl Teil II vom 22. Februar 1938 (Roesch-Kurandt S. 155) werden nichtöffentliche Parkanlagen von über 50 Ar Größe anteilmäßig zu den Kulturarten gerechnet, zu denen sie nach ihren Hauptbestandteilen gehören. Bei bodengeschätzten Flächen sind sie also der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung zuzurechnen. Der Erzeugung von Rohholz gewidmete Flächen gehören zur forstwirtschaftlichen Nutzung.

Nichtöffentliche Parkanlagen bis 50 Ar Größe sind ebenfalls der für sie zutreffenden Nutzung zuzurechnen, sofern sie nicht wie Hausgärten zu behandeln sind (vgl. Satz 1).



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung der gärtnerischen Nutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung**

(Er) FinMin NW vom 24. Mai 1968 —  $\frac{S\ 3160 - 1 - V\ 1}{S\ 3130 - 1 - V\ 1}$

Die Anweisungen zur Abgrenzung der gärtnerischen Nutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung in Abschnitt 1.08 Abs. 2 und 4, 1.11 Abs. 3 und 1.13 sowie 6.07 Abs. 1 Nr. 1, 6.25 Abs. 4, 6.26 Abs. 2, 6.45 Abs. 2 und 6.50 Abs. 2 BewRL werden wie folgt ergänzt:

**I. Zurechnung der mit Kopfkohl, Pflückerbsen und Pflückbohnen bebauten Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung**

Die mit Kopfkohl, Pflückerbsen und Pflückbohnen bebauten Flächen sind nach Abschnitt 6.07 Abs. 1 Nr. 1 BewRL nur dann der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen, wenn u. a. der Anbau „im Rahmen der landwirtschaftlichen Fruchtfolge“ erfolgt. Die Entscheidung, ob eine landwirtschaftliche Fruchtfolge vorliegt, kann nur nach den jeweiligen Verhältnissen des Einzelfalles getroffen werden. Eine feste Abgrenzung nach der Fläche, die mindestens als landwirtschaftliche Nutzung vorhanden sein müßte, um eine landwirtschaftliche Fruchtfolge einhalten zu können, ist nicht möglich.

**II. Abgrenzung bei Bagatellfällen**

1. Bei Bagatellflächen mehrerer Nutzungen oder Nutzungsteile im Rahmen eines gemischten Betriebs sind diese Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen, sofern die Größe der Flächen im einzelnen die vorgeschriebenen Bagatellgrenzen nicht übersteigt.

Beispiel: In einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind nebeneinander 10 Ar Spargel, 10 Ar Gemüse der Intensitätsstufe 2 (als einzige mit Gemüse, Blumen oder Zierpflanzen bebaute Fläche) und 5 Ar Baumschule vorhanden; alle diese Flächen sind zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen, da die vorgeschriebenen Bagatellgrenzen im Einzelfall nicht überschritten werden.

2. Anpflanzungen von Erdbeeren und Strauchbeerenobst sind bei der Abgrenzung von Bagatellfällen i. S. des Abschnitts 1.13 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BewRL zusammenzufassen. Eine Einbeziehung in die landwirtschaftliche Nutzung kommt nur in Betracht, wenn ihre Fläche zusammengekommen nicht mehr als 10 Ar ausmacht. Wird diese Grenze überschritten, sind beispielsweise 7 Ar Erd-

beeren und 4 Ar Strauchbeerenobst (zusammen = 11 Ar) vorhanden, so sind die Flächen der obstbaulichen Nutzung zuzurechnen und nach obstbaulichen Gesichtspunkten zu bewerten.

3. Die Bestimmungen über die Zurechnung von Bagatellflächen der gärtnerischen Nutzung zur landwirtschaftlichen Nutzung gelten auch, wenn Erdbeeren und Strauchbeerenobst mit zusammen nicht mehr als 10 Ar Fläche neben Baumobst bis zu 30 Hochstämmen bzw. 60 Niederstämmen angebaut sind. Da die im einzelnen vorgesehenen Bagatellgrenzen nicht überschritten werden, werden die Flächen in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen. Anders liegen die Verhältnisse, sobald die Anbaufläche der Erdbeeren und des Strauchbeerenobstes zusammengenommen mehr als 10 Ar ausmacht **oder** die Zahl der Bäume beim Baumobst über 30 bzw. 60 hinausgeht. Unter diesen Umständen sind sowohl die Erdbeeranlagen und das Strauchbeerenobst als auch das Baumobst als gärtnerische Nutzung zu bewerten.
4. Trifft der Anbau von Erdbeeren oder Strauchbeerenobst mit dem Anbau von Baumobst zusammen, bei dem das vereinfachte Bewertungsverfahren nach Abschnitt 6.45 BewRL Platz greift, so richtet sich die Entscheidung darüber, ob die mit Erdbeeren und Strauchbeerenobst bebauten Flächen als Bagatellfall in die landwirtschaftliche Nutzung einzubeziehen sind, allein nach dem Umfang der mit Erdbeeren und Strauchbeerenobst bebauten Flächen. Das bedeutet, daß diese Flächen nur dann obstbaulich zu bewerten sind, wenn sie zusammengenommen die vorgesehene Bagatellgrenze von 10 Ar übersteigen. Die Stückzahl des vorhandenen Baumobstes ist ohne Belang, weil die mit Baumobst bestandene **Fläche** gemäß Abschn. 6.45 unabhängig von ihrem Umfang und von der Zahl der Bäume zur landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen ist.
5. Bei der Abgrenzung der Bagatellfälle ist jeweils auf die wirtschaftliche Einheit abzustellen; das heißt, daß der Anbau auf Eigentumsflächen und der Anbau auf zugepachteten Flächen je für sich zu betrachten sind.

Beispiel: Es sind bis zu 60 Niederstamm-Obstbäume auf der Eigentumsfläche und weitere 60 Niederstämme auf zugepachteter Fläche angepflanzt. Trotz des Vorhandenseins von insgesamt 120 Niederstämmen sind die Obstanlagen als Bagatellfälle zu behandeln, da die vorgeschriebene Grenze von 60 Niederstämmen weder bei der Eigentumsfläche noch bei der gesondert zu bewertenden Zupachtfläche überschritten ist.

**Anweisungen**

Entsprechend ist bei Baumschulen zu verfahren, wenn die baumschulmäßige Nutzung auf der Eigentumsfläche und auf Pachtflächen, je für sich betrachtet, die vorgesehene Bagatellgrenze von 5 Ar nicht übersteigt.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf den 1. Januar 1964;

hier: Hausgärten über 10 Ar

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —  $\frac{S\ 3130 - 2 - V\ 1}{S\ 3160 - 2 - V\ 1}$ )

Hausgärten bis zu 10 Ar zählen nach § 40 Abs. 3 BewG zur Hof- und Gebäudefläche und teilen hinsichtlich der Bestimmung der Nutzungsart oder des Nutzungsteils deren Schicksal. Hausgärten über 10 Ar sind dagegen nach Abschnitt 1.08 Abs. 5 BewRL in der Regel im ganzen zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Durch die Worte „in der Regel“ ist zum Ausdruck gebracht, daß die Zurechnung zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht unter allen Umständen gilt. Ist ein über 10 Ar großer Hausgarten beispielsweise mit Obstbäumen, Strauchbeerenobst oder Erdbeeren bebaut, so ist bei seiner Bewertung wie folgt zu verfahren:

Fläche und Bestände zählen zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn die in Abschnitt 1.13 Abs. 1 BewRL bezeichneten Bagatellgrenzen nicht überschritten sind. Dabei sind nicht allein die Verhältnisse des Hausgartens, sondern diejenigen des Gesamtbetriebs zugrunde zu legen. Geht der Anbau von Obstbäumen, Beerensträuchern und Erdbeeren — bezogen auf den Gesamtbetrieb — über die Bagatellgrenze hinaus, so erfolgt die Bewertung nach den Bestimmungen, die für die obstbauliche Nutzung maßgeblich sind. Bei Baumobst kommt demgemäß je nach der vorliegenden Obstbaustufe das Regelverfahren oder das in Abschnitt 6.45 BewRL dargestellte vereinfachte Wertermittlungsverfahren in Betracht. Im Fall des Regelverfahrens (Obstbaustufe 4,5 oder mehr) zählen Fläche und Bestandwert zur obstbaulichen Nutzung; beim vereinfachten Verfahren (Obstbaustufe 1,5 bis 4) dagegen zählt nur der Bestandwert zur obstbaulichen Nutzung, während die Bodenfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist. Bei Anwendung des Regelverfahrens kann von Pauschalierungen im Sinne des Abschnitts 6.25 Abs. 3 Gebrauch gemacht werden.

Hausgärten über 10 Ar, die mit Baumschulgewächsen bepflanzt sind (beispielsweise in Form eines Schaugartens), sind der baumschulmäßigen Nutzung zuzurechnen und baumschulmäßig zu bewerten.

Zusatz der Oberfinanzdirektionen:  
Der Bezugsverlaß vom 1. April 1968 —  $\frac{S\ 3130 - 2 - V\ 1}{S\ 3160 - 2 - V\ 1}$  ist in A 3 wiedergegeben.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung des Abbaulandes (Kiesgruben und Steinbrüche) zur forstwirtschaftlichen Nutzung, zum Geringstland und zum Unland**

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3124 — 1 — V 1)

1. Kiesgruben und Steinbrüche sind **Abbauland**, wenn sie durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nutzbar gemacht werden.  
(§ 43 i. V. mit § 34 Abs. 2 Buchstabe a BewG)
2. Kiesgruben und Steinbrüche sind nicht kulturfähige Flächen. Eine Bewertung als Grund und Boden der forstwirtschaftlichen Nutzung oder als Geringstland kommt nicht in Betracht.  
(§ 44 BewG; Abschnitt 1.09 Abs. 2 und Abschnitt 1.15 Abs. 1 BewRL)
3. Stillgelegte Kiesgruben und Steinbrüche eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft sind Unland, wenn und soweit sie nicht kulturfähig sind und auch sonst bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag mehr abwerfen können.  
(§ 45 BewG; Abschnitt 1.15 Abs. 2 BewRL)

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Parkanlagen; Voraussetzungen für eine Bewertung als Nichtwirtschaftswald**

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3140 — 3 — V 1)

1. Parkanlagen können nur dann als Nichtwirtschaftswald bewertet werden, wenn sie zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehören. Parkanlagen gehören zur forstwirtschaftlichen Nutzung, wenn sie der dauernden Erzeugung von Rohholz gewidmet sind. Das wird in der Regel bei Parkanlagen nicht der Fall sein. Parkanlagen im herkömmlichen Sinne werden meistens als Grundvermögen zu bewerten sein, sofern sie nicht zur landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung gehören. (Abschnitt 1.09 Abs. 1 BewRL). — Wegen der Behandlung nichtöffentlicher Parkanlagen, die zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören, Hinweis auf meinen Erlaß vom 24. April 1968 S 3111 — 11 — V 1/S 3120 — 2 — V 1. —\*
2. Parkanlagen, die der dauernden Erzeugung von Rohholz gewidmet sind, stellen parkartig bewirtschafteten Wald dar. Handelt es sich bei derartigen Flächen um Hochwald, der eine nachhaltige Nutzungsmöglichkeit von weniger als 1 Efm Derbholz mit Rinde je Jahr und Hektar aufweist, so ist eine Bewertung als Nichtwirtschaftswald (50 DM/Ha) vorzunehmen.
3. Bei der Bewertung parkartig bewirtschafteter Hochwaldflächen, die auf Grund ihrer nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit Wirtschaftswald sind, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für Abrechnungen wegen Abweichungen in den natürlichen Bedingungen für regionalen Forstschutz gegeben sind.

\***) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Erlaß vom 24. April 1968 ist in A 6 wiedergegeben.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Wildwiesen und Wildäcker, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung, landwirtschaftlicher Nutzung und Geringstland

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3140 — I — V 1)

1. Wildwiesen und Wildäcker gehören zur **forstwirtschaftlichen Nutzung**, soweit sie nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung oder zum Geringstland gehören. (Abschnitt 4.09 Abs. 4 BewRL). Wegen der Bewertung weise ich auf meinen Erlaß vom 29. November 1967 S 3141 — 5 — V 1\* hin.
2. Wildwiesen gehören nicht zur forstwirtschaftlichen Nutzung und auch nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung, sondern sind **Geringstland**, wenn es sich um unkultivierte Flächen geringster Ertragsfähigkeit handelt. Derartige Fälle sind jedoch sehr selten. (Abschnitt 1.15 Abs. 1 BewRL)
3. Wildwiesen und Wildäcker gehören nicht zur forstwirtschaftlichen Nutzung und sind auch nicht Geringstland, sondern gehören zur **landwirtschaftlichen Nutzung**, wenn sie bodengeschätzt sind. Sie gehören auch dann nicht zur forstwirtschaftlichen Nutzung sondern zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn sie noch nicht bodengeschätzt sind, jedoch landwirtschaftlich genutzt werden.

\*] Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Erlaß vom 29. November 1967 ist in B 1 zu § 55 BewG 1965 wiedergegeben.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Saat- und Pflanzkämpe, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung und gärtnerischer Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3140 — 2 — V 1)

1. Forstliche Saat- und Pflanzkämpe gehören zur **forstwirtschaftlichen Nutzung**, wenn sie zu mehr als zwei Drittel der Erzeugung von Pflanzen für den eigenen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dienen. (Abschnitt 1.09 Abs. 2 BewRL)
2. Forstliche Saat- und Pflanzkämpe gehören zur **gärtnerischen Nutzung** (Nutzungsteil Baumschulen), wenn sie nicht zu mehr als zwei Drittel der Erzeugung von Pflanzen für den Eigenbedarf der in demselben Betrieb der Land- und Forstwirtschaft vorhandenen forstwirtschaftlichen Nutzung dienen. Eine Bewertung als Nebenbetrieb scheidet aus. (Abschnitt 1.11 Abs. 4 und Abschnitt 1.16 BewRL).



## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: **Abgrenzung des Wohnteils eines Betriebes von seinem Wirtschaftsteil sowie Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen**

(Erl. FinMin NW vom 23. Februar 1968 — S 3111 — 6 — V 1)

Zu den Vorschriften über die Abgrenzung des Wohnteils eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft von seinem Wirtschaftsteil und zu den in diesem Zusammenhang stehenden Fragen der Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen werden folgende ergänzende Hinweise gegeben:

1. Ist ein Familienmitglied des Inhabers eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft, das zum Haushalt des Betriebsinhabers gehört, also **keinen eigenen Hausstand** führt, in diesem Betrieb beschäftigt, so rechnen die von ihm bewohnten Räume zum Wohnteil des Betriebes. Dagegen gehören Räume, in denen im Betrieb beschäftigte Familienmitglieder **mit eigenem Hausstand** wohnen, zum Wirtschaftsteil des Betriebes.
2. Ist ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft verpachtet und wohnen der Eigentümer als Verpächter und der Pächter **unter einem Dach** in getrennten Wohnungen, so bitte ich beide Wohnungen zum Wohnteil des Betriebs zu rechnen. Wohnt dagegen der Verpächter in einem von den übrigen Gebäuden des verpachteten Betriebs **getrennt errichteten Haus**, so ist das Wohnhaus mit dazu gehörendem Grund und Boden Grundvermögen, und zwar auch dann, wenn das Haus als künftige Altenteilerwohnung vorgesehen ist.
3. Wohnt ein Landarbeiter, dessen Arbeitsverhältnis aus Alters- oder Invaliditätsgründen beendet ist, weiterhin mit seiner Familie in einer Werkswohnung, so verliert diese Wohnung den Charakter einer Werkswohnung, wenn die Miete als Folge des Wegfalls des Arbeitsverhältnisses erhöht worden ist. Die Wohnung gehört dann zum Grundvermögen. Wird dagegen die aus dem Arbeitsvertrag herrührende niedrige Miete nicht erhöht, so ist das Wohnrecht als Ausfluß früherer Betriebszugehörigkeit anzusehen. Die Wohnung bleibt Werkswohnung, sie gehört weiterhin zum Wirtschaftsteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.
4. Zu den Heuerlingsstellen gehören neben der Wohnung des Heuerlings Wirtschaftsgebäude sowie Acker- und

oder Weideland. Diese Heuerlingsstelle gehört zum Wirtschaftsteil des Stammhofs, wenn nach der vertraglichen Verpflichtung ein Arbeitseinsatz auf dem Stammhof in der in Abschn. 1.02 Abs. 4 BewRL festgelegten jährlichen Mindest-Arbeitszeit zu erbringen ist. Liegt die vertragliche Verpflichtung zum Arbeitseinsatz unter dieser Grenze, ist die Heuerlingsstelle eine selbständige wirtschaftliche Einheit mit eigenem Wohn- und Wirtschaftsteil.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Forstgemeinschaften und Realgemeinden**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1968 — S 3111 — 5 — V 1)

**1. Forstgemeinschaften**

Neben Realgemeinden (Nr. 2) gibt es zahlreiche Forstvereinigungen mit verschiedenen Bezeichnungen, z. B. Forstinteressentenschaften, Forstbetriebe, Waldwirtschaftsgenossenschaften. Sie beruhen entweder auf gesetzlichem Zwang oder auf freiwilligem Zusammenschluß. Die einzelnen Beteiligten sind in der Regel zwar Eigentümer ihrer Forstflächen geblieben, die Bewirtschaftung erfolgt jedoch gemeinschaftlich. Wenn aber der Gewinn nicht entsprechend den rechnerischen Anteilen der Beteiligten verteilt wird, sondern der Erlös und die Unkosten der Fläche eines jeden Beteiligten getrennt abgerechnet werden, gehört die Fläche zu der wirtschaftlichen Einheit des Beteiligten (§ 34 Abs. 5 BewG) oder stellt allein einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb des Beteiligten dar. Die Einbeziehung des Anteils in den Betrieb des Beteiligten erfolgt dadurch, daß der Beteiligte den Flächenanteil an der Forstgemeinschaft zusammen mit der von ihm unmittelbar bewirtschafteten eigenen forstwirtschaftlich genutzten Fläche als zu seinem Betrieb gehörig zu erklären hat. Die Gesamtfläche der forstwirtschaftlichen Nutzung des Betriebs des Beteiligten einschließlich des Flächenanteils an der Forstgemeinschaft bestimmt das Verfahren zur Ermittlung des Vergleichswerts der forstwirtschaftlichen Nutzung. Der Anteil an der Forstgemeinschaft teilt auch insoweit das Schicksal der unmittelbar bewirtschafteten eigenen Forstflächen des Beteiligten.

Wenn aber der von der Gemeinschaft insgesamt erwirtschaftete Gewinn entsprechend den rechnerischen Anteilen der Beteiligten verteilt wird, bewirtschaftet die Gemeinschaft einen selbständigen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Die im Alleineigentum der Beteiligten stehenden Flächen sind nach § 34 Abs. 6 BewG in den Betrieb der Gemeinschaft einzubeziehen. Das gilt auch dann, wenn sich die gesamte wirtschaftliche Einheit nur aus Alleineigentum der Beteiligten zusammensetzt, also gemeinschaftliches Eigentum an Flächen nicht vorhanden ist.

**2. Realgemeinden**

Realgemeinden sind Vereinigungen mit eigener Rechtspersönlichkeit zum Zwecke der gemeinschaftlichen Bewirt-

schäftung des ihnen gehörenden Grundbesitzes. Nach § 25 BewG ist der Grundbesitz einer Realgemeinde so zu bewerten, als ob er den beteiligten Personen zur gesamten Hand nach dem Verhältnis ihrer Anteile gehören würde. Die Sondervorschriften des § 34 Abs. 5 und 6 BewG sind aber auch in den Fällen des § 25 BewG anzuwenden, wenn die jeweiligen Voraussetzungen gegeben sind.

Realgemeinden sind nur dann als selbständige wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens anzusehen, wenn der von der Gemeinschaft insgesamt erwirtschaftete Gewinn entsprechend den rechnerischen Anteilen auf die Berechtigten verteilt wird. Für die Abgrenzung zwischen der wirtschaftlichen Einheit „Realgemeinde“ und den Betrieben der an der Realgemeinde beteiligten Personen ist § 34 Abs. 6 BewG maßgebend. In die wirtschaftliche Einheit „Realgemeinde“, die einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft darstellt, sind auch solche diesem Betrieb zu dienen bestimmte Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören. Das gilt für den Grund und Boden gleichermaßen wie für die Gebäude, die stehenden und die umlaufenden Betriebsmittel.

Realgemeinden, die nicht den Gewinn selbst erwirtschaften und anteilmäßig an die Berechtigten ausschütten, bilden in der Regel keine selbständige wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, vielmehr muß davon ausgegangen werden, daß die Anteile an den Wirtschaftsgütern der Realgemeinde zusammen mit den Betrieben der beteiligten Personen genutzt werden. In diesen Fällen sind die Anteile an den Wirtschaftsgütern nach § 34 Abs. 5 BewG in die Betriebe der Beteiligten einzubeziehen. Verfügt ein Beteiligter einer Realgemeinde neben seinem Anteil über keinen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, so stellt dieser Anteil am Grundbesitz der Realgemeinde allein einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dar. Die Bewertung richtet sich nach Nr. 1.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Flächen, die dem Anbau von Tee-,  
Gewürz- und Heilkräutern dienen**

(Erl. FinMin NW vom 4. März 1969 — S 3130 — B — V 1)

Flächen, die dem Anbau von Tee-, Gewürz- und Heilkräutern dienen, sind dem Nutzungsteil Gemüsebau zuzurechnen. Abschnitt 6.07 Abs. 3 BewRL (einheitliche Intensitätsstufe) ist zu beachten.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Obstbaugemeinschaften**

(Erl. FinMin NW vom 17. März 1969 — S 3111 — 7 — V 1)

A. Grundlage für die Bewertung von Obstbaugemeinschaften ist § 34 Abs. 5 und 6 BewG.

Es ist daher zu untersuchen,

ob die Wirtschaftsgüter einer Obstbaugemeinschaft (Bruchteilseigentum) wirtschaftlich mit den Betrieben der Beteiligten an dieser Gemeinschaft verbunden sind, d. h. ob sie zusammen mit ihnen genutzt werden, oder

ob es sich bei einer Obstbaugemeinschaft um einen von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betriebenen selbständigen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, also um eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens handelt.

Die Untersuchung hat sich weniger auf die Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden als vielmehr auf die Wirtschaftsorganisation der Gemeinschaft zu erstrecken. Die anliegende Zusammenstellung über die wichtigsten Formen der Obstbaugemeinschaften gibt dafür Hinweise.

- B. 1. Nur bei gemeinschaftlicher Anpflanzung und Pflege der Anlage, gemeinschaftlicher Ernte und Vermarktung der Erzeugnisse und Verteilung des gemeinsam erwirtschafteten Gewinns sind die Voraussetzungen für die Bewertung der Obstbaugemeinschaft als selbständiger Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gegeben. Nach § 34 Abs. 6 BewG sind in diesen Betrieb auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind. Das gilt auch dann, wenn z. B. der Grund und Boden dieses Betriebs im Alleineigentum der Beteiligten steht und gemeinschaftliches Eigentum an diesem Wirtschaftsgut nicht vorhanden ist.
2. Sind bei einer Obstbaugemeinschaft die wirtschaftlichen Merkmale eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nicht vollständig erfüllt und handelt es sich — wie in der überwiegenden Zahl der Fälle — lediglich um Anbau- und Pflegegemeinschaften ohne gemeinsame Erwirtschaftung und Verteilung eines Ge-

winns, so ist davon auszugehen, daß die Anteile der Beteiligten an den Wirtschaftsgütern der Obstbaugemeinschaft zusammen mit den jeweiligen eigenen Betrieben der Beteiligten genutzt werden; die Anteile an den Wirtschaftsgütern der Obstbaugemeinschaft sind daher nach § 34 Abs. 5 BewG in die Betriebe der Beteiligten einzubeziehen.

Diese Einbeziehung erfolgt bereits dadurch, daß der Steuerpflichtige den Flächenanteil an der Obstbaugemeinschaft zusammen mit dem Baumbestand als zu seinem Betrieb gehörig erklärt. Das kann ggf. zur Folge haben, daß die Bagatellflächenregelung des Abschnitts 1.13 BewRL auch für Anteile an Obstbaugemeinschaften gilt, wenn die Gesamtzahl der Bäume (Anteil am Bestand der Gemeinschaft zuzüglich weiterer im eigenen Betrieb vorhandener Obstbäume) bei Hochstämmen 30, bei Niederstämmen 60 nicht überschreitet.

Dagegen beschränkt sich die Zahl der Fälle, in denen die einzubeziehenden Anteile an Obstbaugemeinschaften unter das vereinfachte Bewertungsverfahren der Abschnitte 6.25 Abs. 4 und 6.45 BewRL fallen können, auf wenige Ausnahmen, weil es sich bei Obstbaugemeinschaften überwiegend um Niederstammanlagen handelt, für die das vereinfachte Verfahren nicht in Betracht kommt.

- C. Soweit Obstbaugemeinschaften eine der in § 97 Abs. 1 BewG bezeichneten Rechtsformen haben, bilden alle Wirtschaftsgüter, die ihnen gehören, einen gewerblichen Betrieb. Ihr Grundbesitz ist Betriebsgrundstück, der wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten ist.

Anlage von A 17  
zu § 34 BewG 1965:

**Formen der Obstbaugemeinschaften  
und ihre Bewertung**

(Seite 4 und 5)



§ 34 BewG 1965

A 17

Merkmale Bewertung	I	II
<b>Eigentumsverhältnisse</b>		
1. Grund und Boden	Die Beteiligten sind Eigentümer der im Rahmen einer Flurbereinigung oder eines freiwilligen Landaustausches zusammengelegten Flächen	
2. Obstbäume	Die Beteiligten sind Eigentümer der auf ihren Eigentumsflächen stehenden Obstbäume	Die Beteiligten sind Bruchteilseigentümer (keine Aufteilung nach Reihen wie bei III, weil Bewirtschaft. gemeinschaftl.)
3. Betriebsmittel	Die Beteiligten sind Bruchteilseigentümer am Gesamtbestand der Betriebsmittel (Betriebsmittelgemeinschaft)	
<b>Organisation der Bewirtschaftung</b>		
1. Anbau und Pflege	gemeinschaftlich	gemeinschaftlich
2. Ernte	jeder für sich	gemeinschaftlich
3. Vermarktung	jeder für sich	gemeinschaftlich
4. Gewinnverteilung	nein	ja
<b>Bewertung</b> Durchführung und Begründung	<p>Zweck des Zusammenschlusses zu dieser lockeren Form der Obstbaugemeinschaft ist die gemeinschaftliche und dadurch rationelle Pflanzung und Pflege einer Obstanlage auf einer geeigneten Fläche. Diese Gemeinschaftsform ist ein Ersatz für den wenig ertragreichen und infolge der geringen Größe arbeitsaufwendigen Selbstversorgerobstbau in den Hausgärten und Hofweiden der einzelnen Betriebe. Nach den Anschauungen des Verkehrs und unter Berücksichtigung insbesondere der Zweckbestimmung und der wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit der Wirtschaftsgüter (§ 2 BewG) gehören die Flächen mit den Obstbaumbeständen zu den Betrieben der Beteiligten. Das Bruchteilseigentum an den Betriebsmitteln ist nach § 34 Abs. 5 BewG in die Betriebe der Beteiligten einzubeziehen.</p> <p>Durch die gemeinschaftl. Erzeugung u. Verwertung, vor allem aber durch die gemeinschaftl. Erwirtschaftung eines Gewinns mit anschl. Verteilung begründet die Obstbaugemeinschaft einen selbständigen, von den übrigen Betrieben der Beteiligten unabhängigen Wirtschaftsbetrieb. Nach den Anschauungen des Verkehrs und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Übung, der Zweckbestimmung und der wirtschaftl. Zusammengehörigkeit der Wirtschaftsgüter gilt dieser Wirtschaftsbetrieb als wirtschaftl. Einheit (§ 2 BewG), selbst wenn das Eigentum am Grund u. Boden nicht der Gemeinschaft, sondern den einzelnen Beteiligten zusteht. Nach § 34 Abs. 6 BewG ist dieses Wirtschaftsgut der einzelnen Beteiligten in den Betrieb der Obstbaugemeinschaft einzubeziehen und gleichzeitig aus den jeweiligen Einzelbetrieben herauszulösen. Der Wert des von der Obstbaugemeinschaft bewirtschafteten Betriebs ist nach § 3 BewG im ganzen zu ermitteln und für Zwecke anderer Steuern als der Grundsteuer nach § 49 BewG zu verteilen.</p>	

III	IV	V
<p>Die Beteiligten (Mitglieder eines Wasser- und Bodenverbands) sind Bruchteilseigentümer</p> <p>Die Beteiligten sind Bruchteilseigentümer</p> <p>Aufteilung nach Baumreihen durch Losentscheid</p> <p>Die Beteiligten sind Bruchteilseigentümer am Gesamtbestand der Betriebsmittel (s. I und II)</p>	<p>ohne Aufteilung, weil Bewirtschaftung gemeinschaftlich</p>	<p>Die Beteiligten (Mitglieder eines Wasser- und Bodenverbands) sind Pächter</p> <p>s. III</p> <p>s. I—IV</p>
<p>gemeinschaftlich</p> <p>jeder für sich</p> <p>jeder für sich</p> <p>nein</p>	<p>gemeinschaftlich</p> <p>gemeinschaftlich</p> <p>gemeinschaftlich</p> <p>ja</p>	<p>gemeinschaftlich</p> <p>jeder für sich</p> <p>jeder für sich</p> <p>nein</p>
<p>Es handelt sich um eine bürgerlich-rechtliche Gemeinschaft nach Bruchteilen. Ihre Ziele entsprechen der losen Form des Zusammenschlusses unter I. Auch die Organisationsform der Bewirtschaftung zeigt, daß bei dieser Gemeinschaft weniger ein einheitliches Recht mit bloßen Anteilen als vielmehr eine Mehrheit von Teilrechten vorliegt (selbständige Ausübung der Befugnisse am Anteil bei der Ernte und Verwertung der Früchte durch den einzelnen Beteiligten). Die Obstbaugemeinschaft bildet keine eigene wirtschaftl. Einheit; die Anteile an den Wirtschaftsgütern der Gemeinschaft sind, weil sie zusammen mit den Betrieben der Beteiligten genutzt werden, nach § 34 Abs. 5 BewG in diese einzubeziehen. Das sind für den Grund und Boden der Flächenanteil am Gemeinschaftseigentum mit der durchschnittlichen EMZ, für den Baumbestand die durchschnittliche Obstbaustufe.</p>	<p>Hier liegt der klassische Fall eines von einer Gemeinschaft des bürgerl. Rechts bewirtschafteten und von den Betrieben der Beteiligten unabhängigen Betriebs vor. Der Wert ist nach § 3 BewG im ganzen zu ermitteln und nach § 49 BewG für Zwecke anderer Steuern als der Grundsteuer rechtmäßig nach den Eigentumsbruchteilen zu verteilen.</p>	<p>Die von den Beteiligten der Obstbaugemeinschaft gepachtete Fläche ist eine Stückländerei im Sinne des § 34 Abs. 7 BewG und somit ein Betrieb der Land- u. Forstwirtschaft. In diesen Betrieb sind die dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörenden Obstbäume und Betriebsmittel nach § 34 Abs. 4 BewG einzubeziehen. Der Betrieb ist entsprechend seiner Nutzung, also als Nutzungs- teil Obstbau zu bewerten. Schuldner der Grundsteuer ist der Eigentümer des Grund und Bodens (§ 7 Abs. 1 Ziff. 2 GrStG). Für Zwecke anderer Steuern als der Grundsteuer ist der Einheitswert nach § 49 BewG zu verteilen. Bei mehreren Verpächtern sind entsprechend mehrere Stückländereien gegeben.</p>

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Behandlung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden**  
(Erl. FinMin NW vom 23. März 1970 — S 3125 — 1 — VC 1)

Nach § 34 Abs. 4 BewG 1965 sind in den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude einzubeziehen, die auf dem Grund und Boden des Betriebes stehen. § 94 BewG 1965, der beim Grundvermögen eine Trennung in Boden und Gebäude sowie eine gesonderte Bewertung als zwei wirtschaftliche Einheiten vorschreibt, ist deshalb für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nicht anwendbar.

Hierzu werden für die hauptsächlich vorkommenden Fälle der Errichtung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude auf fremdem Grund und Boden folgende Bewertungshinweise gegeben:

**Beispiel A:**

Der Pächter eines landwirtschaftlichen Betriebs errichtet auf eigene Rechnung ein Stallgebäude auf dem zu diesem Betrieb gehörenden gepachteten Grund und Boden.

**Bewertung:**

Das Gebäude ist nach § 34 Abs. 4 BewG 1965 in den Betrieb des Eigentümers (Verpächters) des Grund und Bodens einzubeziehen. Der Einheitswert, der den Wert des Stallgebäudes einschließt, das nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehört, ist für Zwecke anderer Steuern als der Grundsteuer nach § 216 Abs. 1 Nr. 2 AO zum Stichtag der steuerlichen Anwendung der neuen Einheitswerte auf Pächter und Verpächter zu verteilen (§ 49 BewG 1965).

**Beispiel B:**

Der Inhaber eines Gartenbaubetriebes errichtet auf einer zu gepachteten Fläche (Stückländerei) ein Gewächshaus.

**Bewertung:**

Das Gewächshaus auf dem gepachteten Grund und Boden bildet mit diesem eine wirtschaftliche Einheit, wenn das Bauwerk als Gebäude anzusehen ist und nicht nur zur vorübergehenden Nutzung bestimmt ist. Der Einheitswert ist dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen; er ist für Zwecke anderer Steuern als der Grundsteuer nach § 216 Abs. 1 Nr. 2 AO zum Stichtag der steuerlichen Anwendung der neuen Einheitswerte so zu verteilen, daß der Wert des Gewächshauses entsprechend dem Wertanteil für Wirtschaftsgebäude am Vergleichswert der gärtnerischen Nutzung seinem Eigentümer zugerechnet wird (§ 49 BewG 1965). Ist das Gewächshaus de-

*Hinweis auf A  
zu § 48 d  
BewG 1965*



montierbar und auf Grund seiner Ausführung nur zu vorübergehender Nutzung auf der Pachtfläche bestimmt, so kann mangels nachhaltiger Bindung zum Grund und Boden das Gewächshaus nicht als Gebäude angesehen werden. In diesem Fall ist der Grund und Boden ohne das aufstehende Bauwerk zu bewerten. Die Bewertung dieser gärtnerisch genutzten Pachtflächen richtet sich nach der für intensivgenutzte Pachtflächen getroffenen Regelung.

**Beispiel C:**

Der Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebs in beengter Hoflage errichtet auf einem dem Hofgrundstück benachbarten fremdem Grundstück, das er nicht erwerben, sondern nur langfristig pachten konnte, eine Scheune. Die zugepachtete Fläche war ursprünglich Teil eines unbebauten Grundstücks i. S. des § 73 BewG 1965; sie dient lediglich als Hof- und Gebäudefläche für die errichtete Scheune.

**Bewertung:**

Wird von einem Inhaber eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ein unbebautes Grundstück (§§ 72, 73 BewG 1965) gepachtet und darauf ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude errichtet, so ist der gepachtete Grund und Boden auf Grund der geänderten Zweckbestimmung land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Stüchländerei).

Nach § 34 Abs. 4 BewG sind die dem Eigentümer des Grund und Bodens **nicht** gehörenden Gebäude in den Betrieb einzubeziehen. Der Grund und Boden bildet zusammen mit der vom Pächter errichteten Scheune eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Die entstandene wirtschaftliche Einheit wird als Stüchländerei nach den für sie gegebenen Vorschriften bewertet. Für die Verteilung des Einheitswerts gilt § 49 BewG.

Um rechtliche und verwaltungstechnische Schwierigkeiten zu vermeiden, wird bei dem Betrieb, dessen Eigentümer das auf der Pachtfläche errichtete Wirtschaftsgebäude gehört, kein Abschlag wegen fehlender Wirtschaftsgebäude und bei der Stüchländerei kein Zuschlag wegen Überbestandes an Wirtschaftsgebäuden vorgenommen.

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf  
den 1. Januar 1964;

hier: Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2  
BewG 1965

(Erl. FinMin NW vom 9. Dezember 1970  $\left. \begin{array}{l} \text{S 3240 — 2 — VC 1} \\ \text{S 3111 — 6 — VC 1} \end{array} \right\}$ )

Hinweis auf A 2 zu § 99 BewG 1965.

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens**

**hier: Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die ihre Erzeugnisse über ein eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft absetzen**

(Erl. FinMin NW vom 15. Dezember 1971 — S 3111 — 18 — V C 1 und vom 31. Oktober 1974 — S 3111 — 18 — V C 1)

**A. Begriff des Handels- oder Dienstleistungsgeschäfts**

- (1) Der Absatz von eigenen Erzeugnissen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft über ein eigenes Handelsgeschäft (Einzelhandelsbetrieb — Ladengeschäft — oder Großhandelsbetrieb) oder in Verbindung mit Dienstleistungen ist wie alle anderen Absatzformen Teil der Urproduktion.
- (2) Der Umfang des Zukaufs fremder Erzeugnisse, der Umfang der Dienstleistungen und der betriebliche Gesamteindruck bestimmen, ob ein Handels- oder Dienstleistungsgeschäft entweder zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (integriert in die maßgebliche Nutzung) oder zum Betriebsvermögen gehört.

**B. Abgrenzung****1. Handelsgeschäft**

- (1) Ein Handelsgeschäft ist Bestandteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, wenn entweder
  - a) die eigenen Erzeugnisse des Betriebs regelmäßig und nachhaltig zu mehr als 40 v.H. über das Handelsgeschäft abgesetzt werden (BFH-Urteil vom 20. 8. 1960 — BStBl III S. 460) und der Wert des Zukaufs fremder Erzeugnisse regelmäßig und nachhaltig 30 v.H. des Umsatzes des Gesamtbetriebes nicht übersteigt oder
  - b) die eigenen Erzeugnisse des Betriebs zwar regelmäßig und nachhaltig nicht zu mehr als 40 v.H. über das Handelsgeschäft abgesetzt werden, der Wert des Zukaufs fremder Erzeugnisse aber regelmäßig und nachhaltig 30 v.H. des Umsatzes des Handelsgeschäfts nicht übersteigt.
- (2) Ein Handelsgeschäft ist Bestandteil des zum Betriebsvermögen gehörenden Gesamtbetriebs, wenn die eigenen Erzeugnisse regelmäßig und nachhal-

tig zu mehr als 40 v.H. über das Handelsgeschäft abgesetzt werden und der Wert des Zukaufs fremder Erzeugnisse regelmäßig und nachhaltig 30 v. H. des Umsatzes des Gesamtbetriebes übersteigt. Der wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewertende Grundbesitz ist Betriebsgrundstück i. S. von § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965.

**Die nachfolgende Neufassung des Abs. 3 erfolgte durch den Erlaß vom 31. Oktober 1974**

(3) Ein Handelsgeschäft ist ein selbständiger Gewerbebetrieb, wenn

a) die eigenen Erzeugnisse des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft regelmäßig und nachhaltig zu weniger als 40 v.H. über das Handelsgeschäft verwertet werden, der Wert des Zukaufs fremder Erzeugnisse aber regelmäßig und nachhaltig 30 v.H. des Umsatzes des Handelsgeschäfts übersteigt oder

b) die eigenen Erzeugnisse des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zwar regelmäßig und nachhaltig zu mehr als 40 v.H. über das Handelsgeschäft abgesetzt werden, diese jedoch im Verhältnis zur gesamten Absatzmenge des Handelsgeschäfts nur von untergeordneter Bedeutung sind. In diesem Falle ist für die Annahme von zwei selbständigen Betrieben ferner Voraussetzung, daß die Betriebsführung des Erzeugerbetriebs von dem Handelsgeschäft unabhängig ist und beide Betriebe auch nach der Verkehrsauffassung als zwei selbständige Betriebe nach außen auftreten (vgl. BFH-Urteil vom 19. Mai 1971 — BStBl 1972 II S. 46).<sup>6</sup>

(3) Ein Handelsgeschäft ist ein selbständiger Gewerbebetrieb, wenn die eigenen Erzeugnisse des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft regelmäßig und nachhaltig zu weniger als 40 v.H. über das Handelsgeschäft verwertet werden, der Wert des Zukaufs fremder Erzeugnisse aber regelmäßig und nachhaltig 30 v.H. des Umsatzes des Handelsgeschäfts übersteigt.

## II. Dienstleistungsgeschäft

(1) Ein Dienstleistungsgeschäft (z. B. Übernahme der Grabpflege durch eine Gärtnerei) ist Bestandteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, wenn in Verbindung mit der Dienstleistung weit über-

wiegend eigene Erzeugnisse verwendet werden und der Wert der Dienstleistung (einschließlich des Werts der gelieferten fremden Erzeugnisse) 50 v. H. des Umsatzes des Gesamtbetriebes nicht übersteigt (BFH-Urteil vom 27. 4. 1955 — BStBl III S. 223 und vom 6. 11. 1964 — BStBl III S. 147).

- (2) Ein Dienstleistungsgeschäft ist in der Regel Bestandteil des zum Betriebsvermögen gehörenden Gesamtbetriebes, wenn die Vergütung für Leistungen zuzüglich des Werts der gelieferten fremden Erzeugnisse im Gesamtumsatz überwiegt.

#### C. Bewertung

- (1) Ein Handels- oder Dienstleistungsgeschäft als Bestandteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft dient dem Absatz der eigenen Erzeugnisse. Die Absatzform ist bei der Beurteilung der Markt- und Preisverhältnisse nach den Anweisungen der Richtlinien für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (BewRL) zu berücksichtigen. Dabei gelten für den Nutzungsteil Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau der Absatz über ein Einzelhandelsgeschäft (Laden) und der Absatz über ein Dienstleistungsgeschäft als „Absatz unmittelbar an Verbraucher“, der Absatz über ein Großhandelsgeschäft als „Absatz an Wiederverkäufer außerhalb von Großmärkten oder großmarktähnlichen Einrichtungen“ (Abschn. 6.18 BewRL).
- (2) Der Absatz eigener Erzeugnisse des Nutzungsteils Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau über ein eigenes Handelsgeschäft, das einen selbständigen gewerblichen Betrieb darstellt, gilt als „Absatz an Wiederverkäufer außerhalb von Großmärkten oder großmarktähnlichen Einrichtungen“ (Abschn. 6.18 BewRL).
- (3) Für Betriebsgrundstücke i. S. von § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965 gelten Absätze 1 und 2 entsprechend.

#### D. Geltungsdauer

Dieser Erlaß ist bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964 sowie bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen nach §§ 22 und 23 BewG anzuwenden.

Die Erlasse ergehen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Bundesländer.

Der Erlaß vom 15. Dezember 1971 ist im BStBl 1971 I S. 643, der Erlaß vom 31. Oktober 1974 wird im BStBl veröffentlicht werden.



Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: Abgrenzung gewerblicher und landwirtschaftlicher Tierzucht und Tierhaltung sowie Zuschläge nach § 41 BewG wegen verstärkter Tierhaltung in Fällen der Fremdtierhaltung

S 3111 — 17 — VC 1

(Erl. FinMin NW vom 24. Januar 1972 — S 3132 — 4 — VC 1)

S 3122 — 2 — VC 1

Hinweis auf 3 zu § 51 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Bewertung von Rinderbesamungsstationen**

(Erl. FinMin NW vom 1. März 1973 — S 3110 — 6 — VC 1)

Hinweis auf A 7 zu § 33 BewG 1965.

Anweisungen

**Abgrenzung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vom Gewerbebetrieb;**

**hier: Eigener Nebenbetrieb zum gepachteten Hauptbetrieb der Land- und Forstwirtschaft**

(Erl. FinMin NW vom 30. November 1973 — S 3123 — 9 — VC.1)

Hinweis auf 5 zu § 42 BewG 1965.

§ 34 BewG 1965

A 24

**Bewertung von Rinderbesamungsstationen;**

**hier: Wertfortschreibungen des Einheitswerts**

(Erl. FinMin NW vom 24. Juni 1975 — S 3100 — 6 — V C 1)

Hinweis auf A 10 zu § 33 BewG 1965.

Abgrenzung zwischen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb;

hier: Verkauf von geschlachteten und in Hälften zerlegten selbsterzeugten Mastschweinen

(Erl. FinMin NW vom 27. Juni 1975 — S 3111 — 22 — V C 1)

Hinweis auf C 5 zu § 33 BewG

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

- hier: a) **Bewertung von Flächen, die der Gemüsesamenvermehrung dienen**  
b) **Bewertung von Flächen, die der Blumensamenvermehrung dienen**

(Erl. FinMin NW vom 26. Juni 1975 — S 3162 — 7 — V C 1)

- a) Flächen, die der Gemüsesamenvermehrung dienen, sind in Anlehnung an die Anweisungen für die Bewertung des Gemüsebaues nach Abschn. 6.07 ff BewRL (in der Regel Intensitätsstufe 2) zu bewerten.
- b) Flächen, die der Vermehrung von Blumensamen dienen, sind entsprechend den Anweisungen für die Bewertung des Blumenbaus zu bewerten.

**Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Bewertung von gemeinschaftlichen Tierhaltungen**

(Erl. FinMin NW vom 26. Juni 1975 — S 3132 a — 1 — V C 1)

Hinweis auf 2 zu § 51a BewG.

Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: Metzgerei-Nebenbetrieb eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder selbständiger Gewerbebetrieb

(Erl. FinMin NW vom 8. Juli 1975 — S 311) — 22 — V C 1)

Hinweis auf § zu § 42 BewG.



**Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die ihre Erzeugnisse über ein eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft absetzen**

(Erl. FinMin NW vom 4. September 1975 — S 3111 — 18 — V C 1)

Es sind Zweifel bei der Auslegung des Bezugserlasses\* zu Teil B Abschn. I Abs. 3 Buchst. b aufgetreten. Um eine einheitliche Anwendung des Erlasses zu gewährleisten, bitte ich,

- a) „die eigenen Erzeugnisse“ des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nach dem Abgabepreis des Erzeugerbetriebs (Großhandelspreis) zu bewerten;
- b) „die gesamte Absatzmenge“ des Handelsgeschäfts nach dessen Umsatz zu bemessen;
- c) für den Begriff „untergeordnete Bedeutung“ den Vam-hundertersatz von 30 anzusetzen, da dieser Prozentsatz auch an anderen Stellen des Erlasses verwendet wird.

\* Der Bezugserlaß vom 31. Oktober 1974 ist in A 20 wiedergegeben.

Anweisungen

Abgrenzung zwischen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft  
und Gewerbebetrieb;

hier: Schlachtung und Verkauf selbsterzeugter Tiere

(Erl. FinMin NW vom 28. April 1977 — S 3111 — 22 — V A 4)

Hinweis auf C 8 zu § 33 BewG. *und A 31*

## Anweisungen

**Abgrenzung zwischen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb;  
hier: Schlachtung und Verkauf selbsterzeugter Rinder in Vierteln**

(Erl. FinMin NW vom 30. 12. 1977 — S 3111 — 22 — V A 4)

Nach dem Bezugserlaß\*) ist der Verkauf von geschlachteten und in Hälften zerlegten, selbsterzeugten Mastschweinen, Rindern sowie Tieren anderer Schlachtierarten noch als Tätigkeit im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft anzusehen. Beim Verkauf geschlachteter und selbsterzeugter Mastrinder ist die Zerlegung in Viertel üblich. Deshalb stellt auch der Verkauf geschlachteter und selbsterzeugter **Mastrinder in Vierteln** noch eine Tätigkeit dar, die als im Rahmen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erbracht anzusehen ist.

\*) Der Bezugserlaß ist der Erl. vom 28. April 1977 S 3111 — 22 — V A 4, wiedergegeben in C 8 zu § 33.

Anweisungen

**Teilung der Hofstelle eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

(Erl. FM NRW vom 7. November 1988 – S 3111 – 33 – V A 4 / S 3216  
(4 – V A 4))

Land- und Forstwirte teilen gelegentlich ihre Hofstelle nach dem WEG in Wohnungs- und Teileigentum auf. Die Bewertung des in einer Hofstelle belegenen Wohnteils eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs erfolgt nach § 47 BewG. Die Sondervorschrift des § 93 BewG, die die bewertungsrechtliche Behandlung von Wohnungs- und Teileigentum regelt, gilt grundsätzlich nicht für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Das ergibt sich aus der systematischen Gliederung des Bewertungsgesetzes. Die Zuordnung der Wirtschaftsgüter zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft richtet sich nur nach den §§ 33 und 34 BewG i. V. m. § 2 BewG. Danach gehören die Wohnung des Betriebsinhabers zum Wohnteil, dagegen der Stall, die Räume für Futtermittel usw. zum Wirtschaftsteil.

Der Wohnteil ist nach § 47 BewG zu bewerten, die Wirtschaftsgebäude sind mit dem Wirtschaftswert abgegolten. Der Umstand, daß für die Wohnung und für Wirtschaftsgebäude Wohnungs- und Teileigentum gebildet worden ist, hat somit keinen Einfluß auf die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs.

Durch Aufteilung der Hofstelle entstandenes Wohnungs- oder Teileigentum, das nach den §§ 33, 34 BewG nicht Bestandteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist, wird unter Anwendung des § 93 BewG als Grundvermögen bewertet. Das gilt z. B. für Eigentumswohnungen, in denen nicht zum Haushalt des Betriebsinhabers gehörende Familienangehörige (mit Ausnahme der Altenteiler) einen selbständigen Haushalt führen (§ 34 Abs. 3 BewG, Abschnitt 1,07 Abs. 3 BewRL). Dabei ist es unbeachtlich, ob die Wohnungen im Eigentum des Betriebsinhabers oder der nutzenden Familienangehörigen stehen.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:

#### Bewertung von Rollrasen

(Erl. FM NRW vom 13. Dezember 1993 - S 3127 - 4 - V A 4)

Die Produktion von Rollrasen und Vegetationsmatten wird überwiegend von Spezialbetrieben auf Pachtflächen durchgeführt. Beim Rollrasen werden verschiedene Grasarten in eine dem Boden aufliegenden Substratschicht eingesät. Bei Vegetationsmatten werden zusätzlich Stauden eingearbeitet und die Substrate auf Folien oder Kokosmatten aufgebracht. Die Grasarten und deren Anteile im Rasen werden nach dem späteren Einsatzbereich der Produkte ausgewählt. Rollrasen findet hauptsächlich beim Sportplatzbau und der Gestaltung von Schauflächen Anwendung. Vegetationsmatten werden überwiegend zur Dachbegrünung eingesetzt. Neben dem Zierwert ist die Strapazierfähigkeit ein Auslesemerkmal für die verwendeten Pflanzenarten. Nicht von Bedeutung ist eine Auswahl nach der Futter- oder Nutzungsqualität, wie in der Landwirtschaft üblich.

Aufgrund der überwiegend als Zierpflanzen zu bezeichnenden Pflanzenarten und der nachhaltig erzielten hohen Reinerträge ist die Produktion von Rollrasen und Vegetationsmatten als gärtnerische Nutzung, Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau, gemäß § 34 Abs. 2 Nr. 1d BewG zu bewerten. Der Ertragswert ist wegen der geringen Anzahl von Betrieben im Einzelertragswertverfahren nach § 37 Abs. 2 BewG zu ermitteln. § 48a BewG ist anzuwenden. In den neuen Ländern gelten die Regelungen des § 125 Abs. 6 Nr. 3 BewG.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung von Pachtflächen

(Erl. FinMin NW vom 20. März 1969 — S 3111 — 9 — V 1)  
 OFD-Wilm v. 3.4.65 S 3111-18-§1711

1. Verpachtete Flächen, die von einem Pächter durch den Anbau von Spargel, durch Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau oder durch Baumschulen genutzt werden, sind beim **Verpächter** (Eigentümer) der Flächen als landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten, und zwar ohne Rücksicht darauf, daß diese Flächen durch den Pächter intensiv genutzt werden.
2. Der Mehrwert, der sich bewertungsrechtlich durch die vorgenannten Intensivnutzungen eines Pächters gegenüber einer rein landwirtschaftlichen Nutzung ergibt — d. h. der Unterschied zwischen dem Vergleichswert der tatsächlichen (Intensiv-)Nutzung und dem landwirtschaftlichen Vergleichswert — ist beim **Pächter** der Flächen zu erfassen. Dabei ist wie folgt zu verfahren:

Die Pachtflächen sind bei der Berechnung des Vergleichswerts des Betriebs des Pächters zunächst voll einzubeziehen. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Ertragsmeßzahl des Pächterbetriebs kann von den Ertragsmeßzahlen des Eigenlandes ausgegangen werden, wenn die Ertragsmeßzahlen der zugepachteten Flächen nicht oder nur schwer zu ermitteln sind. Von dem sich für die Nutzung (Nutzungsteil) des Pächters sodann ergebenden Wert ist entsprechend dem Umfang der gepachteten Flächen ein dem landwirtschaftlichen Hektarwert entsprechender Wertanteil abzusetzen. Der verbleibende Wert ist der Vergleichswert der Nutzung (des Nutzungsteils) des Pächters. Als landwirtschaftlicher Hektarwert ist der sich für die landwirtschaftliche Nutzung des Verpächterbetriebs ergebende Hektarwert abzusetzen. Ist dieser nicht oder nur schwer zu ermitteln, so kann der Hektarwert der landwirtschaftlichen Nutzung des Pächters oder der durchschnittliche Hektarwert für Stückländereien der Belegenheitsgemeinde abgesetzt werden. Eine Kürzung des Hektarwerts der Pachtflächen um Abschläge etwa für fehlende Gebäude (§ 41 BewG) ist für diesen Zweck nicht vorzunehmen.

Das maschinelle Verfahren wird entsprechend eingerichtet. Beruht das Recht zur Bewirtschaftung der fremden Fläche nicht auf einem Pachtvertrag, sondern auf einer anderen Nutzungsberechtigung, so ist entsprechend zu verfahren.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. 1. 1964;**

**hier: Bewertung von der Saatzucht dienenden Pachtflächen**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 26. Juni 1969 — S 3111 A —  
St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 9. Mai 1969 — S 3111 — 18 —  
St 21 — 33

Die Bewertung von Pachtflächen, die vom Pächter durch Anbau von Intensivkulturen (Spargelbau, Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau und Baumschulen) genutzt werden, ist in dem Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. März 1969 S 3111 — 9 — V 1\* behandelt. Die **Saatzucht** ist in diesem Erlaß nicht angeführt, weil die Behandlung der durch die Saatzucht genutzten Pachtflächen bereits in den Bewertungsrichtlinien durch die Anweisungen über die Bewertungsmethode geregelt ist. Bei der Saatzucht bildet nämlich nicht die Fläche, sondern der Umsatz in dz Hochzuchtsaatgut die Basis für die Ermittlung des Vergleichswerts (vgl. Abschn. 7.42 BewRL). Für die Saatzucht von Kartoffeln, Getreide und Zuckerrüben sind die maßgeblichen Ausgangswerte in der Tabelle S 14 aufgeführt. Der dem Pächter zuzurechnende „Mehrwert“ wird ausschließlich durch den bodenwertfreien Ausgangswert je dz Umsatz und bei Kartoffeln zusätzlich durch den Ausgangswert je DM Lizenzeinnahmen erfaßt (vgl. Abschn. 7.43 Abs. 2 BewRL). Es braucht deshalb die zugepachtete Fläche nicht erst in die Bewertung einbezogen zu werden, um sie dann später mit gleichem Wert wieder abzuziehen.

\* **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**  
Der Erlaß vom 20. März 1969 ist in NfD A 1 wiedergemittelt.

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bagatellflächen in Betrieben mit intensivgenutzten Pachtflächen**

(Erl. FinMin NW vom 9. Juli 1969 — S 3111 — 9 — V 1)

In meinem Bezugserlaß\* habe ich die Behandlung der Pachtflächen geregelt, die vom Pächter durch bestimmte Intensivkulturen genutzt werden. Aus dieser Regelung folgt, daß die Frage, ob gewisse Flächen als Bagatellflächen nur als landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten sind (Abschn. 1.13 BewRL), aus der Sicht des Intensivbetriebs beantwortet werden muß.

\* Der Bezugserlaß ist der Erlaß vom 20. März 1969 — S 3111 — 9 — V 1. Er ist in NfD A 1 wiedergegeben.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. 1. 1964;**

**hier: Berücksichtigung von Bagatellfällen bei der Bewertung intensiv genutzter Pachtflächen**

Rdvlg. OFD Münster vom 23. September 1969 — S 3111 — 18 — St 24 — 33

Die Bewertung von Pachtflächen, die von einem Pächter durch den Anbau von Spargel, durch Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau oder durch Baumschulen genutzt werden, ist im Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. 3. 1969 — S 3111 — 9 — V 1 —\* geregelt worden. Im Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 9. 7. 1969 — S 3111 — 9 — V 1 —\*\* ist angeordnet worden, daß die Frage, ob gewisse Bagatellflächen nur als landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten sind (Abschn. 1.13 BewRL), aus der Sicht des Intensivbetriebs beantwortet werden muß.

Zu dieser Bagatellflächenregelung bemerke ich noch:

Die Frage, ob intensiv genutzte Flächen wegen ihrer geringen Größe in die landwirtschaftliche Nutzung einzubeziehen sind, kann in Fällen der Zupachtung nur aus der Sicht des Pächterbetriebs beantwortet werden. Bei der Feststellung, ob es sich um Bagatellflächen handelt, ist von der bewirtschafteten Fläche (Eigentum + Zupacht) und nicht nur von der Eigentumsfläche auszugehen.

In der **Anlage** habe ich für die Sonderkultur **Spargel** die in Betracht kommenden Fälle aufgeführt, bei denen Bagatellflächen vorliegen. Diese Bagatellflächenregelung gilt entsprechend für den **Gemüsebau der Intensitätsstufe 2**, sofern in einem Betrieb keine weiteren Flächen des Nutzungsteils Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau vorhanden bzw. zugepachtet sind, sowie für **Baumschulen**.

Vor der genauen Festlegung der Flächengrößen der einzelnen Nutzungen bzw. Nutzungsteile ist vorweg zu entscheiden, ob es sich um Bagatellfälle handelt. Entsprechend dieser Entscheidung sind die Flächengrößen in den Eingabewertbogen, wie in der letzten Spalte der Anlage angegeben, einzutragen. Auch bei der Ausfüllung des Vordrucks Nr. 209/64 „Ermittlung der Flächen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft“ und des Vordrucks EW 731 „Eingabewerte für die landwirtschaftliche Nutzung“ sind die Bagatellflächenregelung und die Anweisungen über die Bewertung intensiv genutzter Pachtflächen zu beachten, damit die richtigen Eingabewerte für das maschinelle Bewertungsverfahren eingetragen werden.

\* Der Erlaß vom 20. März 1969 ist in NfD A 1 wiedergegeben.

\*\* Der Erlaß vom 9. Juli 1969 ist in NfD A 3 wiedergegeben.

## Anweisungen

## Fälle, bei denen Bagatellflächen vorliegen (Sonderkultur Spargel)

Rdvig. OFD Münster  
vom 23. 9. 1969 S 3111 —  
18 — St 24 — 33

Kombinationsfälle bei der Sonderkultur Spargel	Angaben in der Erklärung (EW 500)		Eigentum plus Zupachtung	Eintragungen in den Eingabewertbogen (EW 700)
	Frage 1.3 (Zupachtg.)	Frage 2.13 (Eigentum)		
Fall A	ohne	< 10 Ar	< 10 Ar (Bagatellfall)	Die Spargelfläche ist in die Fläche der landw. Nutzung (KZ 015) einzubeziehen; die Fläche Spargel (KZ 018) bleibt ohne Eintragung
Fall B	< 10 Ar	< 10 Ar	< 10 Ar (Bagatellfall)	Die Zupachtfläche Spargel (KZ 017) bleibt ohne Eintragung, weil sie infolge der Bagatellregelung in die landw. Nutzung einzubeziehen ist u. deshalb nur beim Verpächter bewertet wird; Eigentumsfläche Spargel s. Fall A
Fall C	< 10 Ar	ohne	< 10 Ar (Bagatellfall)	Zupachtfläche Spargel s. Fall B
Fall D	< 10 Ar	< 10 Ar	> 10 Ar (Bagatellgrenze überschritten)	Zupachtfläche Spargel ist in KZ 017, Eigentumsfläche Spargel in KZ 018 einzutragen
Fall E	< 10 Ar	> 10 Ar	> 10 Ar	Zupachtfläche Spargel ist in KZ 017, Eigentumsfläche Spargel in KZ 018 einzutragen
Fall F	> 10 Ar	> 10 Ar	> 10 Ar	Zupachtfläche Spargel ist in KZ 017, Eigentumsfläche Spargel in KZ 018 einzutragen
Fall G	> 10 Ar	ohne	> 10 Ar	Zupachtfläche Spargel ist in KZ 017 einzutragen
Fall H	ohne	> 10 Ar	> 10 Ar	Eigentumsfläche Spargel ist in KZ 018 einzutragen

## Erläuterung:

&lt; = nicht größer als

&gt; = größer als

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

hier: Behandlung intensiv genutzter Pachtflächen, die dem Grundvermögen zuzurechnen sind

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. Januar 1971 —  $\frac{S\ 3111}{S\ 3194}$  A — St 212

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Januar 1971 — S 3191 — 6 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 21. Dezember 1970 — S 3191 — 8 — St 21 — 33

Ein unbebautes Grundstück, bei dem die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 2 BewG für eine Zurechnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen nicht gegeben sind und das von einem Pächter gärtnerisch genutzt wird, ist als unbebautes Grundstück mit dem gemeinen Wert (§ 9 BewG) zu bewerten. Ein Mehrwert für den Pächter für die intensive Nutzung der Pachtfläche ist nicht festzustellen.

## Rechtsprechung

## 1. Umfang des Wohnteils eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bei mitarbeitenden Familienmitgliedern

Der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 34 Abs. 1 Nr. 2 BewG umfaßt nach § 34 Abs. 3 BewG die Gebäude und Gebäudeteile, die den zum Haushalt des Betriebsinhabers gehörenden Familienmitgliedern zu Wohnzwecken dienen, auch dann, wenn diese Familienmitglieder im Betrieb mitarbeiten.

BFH vom 25. August 1972 III R 144/71  
(BStB) 1972 II S. 848)

## 2. Abgrenzung zwischen Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb bei Friedhofsgärtnereien

Ein Friedhofsgärtner, der die benötigten Pflanzen in einem eigenen Gartenbaubetrieb zieht und seine Pflanzenproduktion nahezu ausschließlich für seine Friedhofstätigkeit einsetzt, hat in der Regel auch dann keine Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, wenn im Gesamtumsatz die Vergütungen für den Absatz der Pflanzen die Vergütungen für Leistungen und nicht in selbstgezogenen Pflanzen bestehende Lieferungen übersteigen (Anschluß an das BFH-Urteil vom 6. November 1964 IV 110/62 U, BFHE 81, 411, BStB III 1965, 147). Die Entscheidung ist im Einzelfall nach dem Gesamtbild aller Umstände zu treffen.

BFH vom 26. Februar 1976 VIII R 15/73 zu EStG §§ 13, 15 Nr. 1 und AO § 231  
(BStB) 1976 II S. 492)

## 3. Ob ein Reiterhof als Einheit zu betrachten und insgesamt als Gewerbebetrieb oder als landwirtschaftlicher Betrieb zu beurteilen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles

1. Es hängt von den Umständen des Einzelfalles ab, ob ein sog. Reiterhof, in dem Pferde gezüchtet und gehalten werden, ein Pensionsstall unterhalten und Reitunterricht erteilt wird, als Einheit zu betrachten und insgesamt als Gewerbebetrieb oder als landwirtschaftlicher Betrieb zu beurteilen ist.

2. Der im Rahmen des Betriebs erteilte Reitunterricht ist gewerblicher (und nicht freiberuflicher) Natur, wenn der Betriebsinhaber selbst nur in Ausnahmefällen unterrichtet und auf den Unterricht seiner Angestellten keinen Einfluß nimmt.

BFH vom 16. November 1978 IV R 191/74 zu GewStG § 2 Abs. 1, GewStDV § 1, EStG § 13 Abs. 1 Nr. 1, § 18 Abs. 1 Nr. 1  
(BStB) 1979 II S. 246)



**4. Kleingartenflächen, auf denen fremde „Wohngebäude“ errichtet wurden, sind Grundvermögen**

1. Hat ein Pächter (Unterpächter) auf der von ihm gepachteten Parzelle eines Kleingartengebiets ein Wohngebäude errichtet, so ist diese mit einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 94 BewG) bebaute Fläche als Grundvermögen zu bewerten und dem Eigentümer (= Verpächter) des Grund und Bodens zuzurechnen.
2. Die Größe der als Grundvermögen zu bewertenden Fläche hängt von den Verhältnissen des einzelnen Falles ab; sie kann auch die ganze Parzelle umfassen.  
Fehlen äußerlich erkennbare Abgrenzungsmerkmale, so kann das Fünffache der überbauten Fläche ein geeigneter Abgrenzungsmaßstab sein.

BFH vom 19. Januar 1979 III R 42/77 (BStBl 1979 II S. 398)

**5. Bei einem Nebenerwerbslandwirt gehört der Nutzungswert der Wohnung zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, wenn der Betriebsinhaber oder einer seiner Familienangehörigen wegen der Versorgung eines Mindestbestandes an Vieh an den Betrieb gebunden ist.**

1. Entsprechend dem Bewertungsgesetz setzt bei einem Land- und Forstwirt auch einkommensteuerrechtlich die Zugehörigkeit des Nutzungswertes seiner Wohnung zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft und des zugehörigen Wohnhauses zum land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen voraus, daß Wohnung und Wohngebäude dazu bestimmt sind, dauernd dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen, und deshalb mit dem Betrieb eine wirtschaftliche Einheit bilden.
2. Diese Voraussetzung ist bei einem Land- und Forstwirt im Nebenerwerb in der Regel erfüllt, wenn der Betriebsinhaber oder einer seiner Familienangehörigen wegen der laufenden Versorgung eines Mindestbestandes an Vieh an den Betrieb gebunden ist (hinsichtlich des erforderlichen Mindestbestandes an Vieh siehe Richtlinien für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom 17. November 1967 — BewRL — Abschn. 1.02 Abs. 7).

BFH vom 17. Januar 1980 IV R 33/76 (BStBl 1980 II S. 323)

Rechtsprechung

**1. Das Wohnhaus einer Großbaumschule, das dem Inhaber und seinen Familienangehörigen zu Wohnzwecken dient, ist dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen**

Zur Frage der Zuordnung eines Wohngebäudes zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

BFH vom 25. November 1983 III R 73/80  
(BStBl 1984 II S. 292)

**2. Keine Grundsteuerbefreiung für Grundbesitz, der zum Sportfischen genutzt wird**

Grundbesitz, den ein eingetragener Verein seinen Mitgliedern zum sog. Sportfischen zur Verfügung stellt, ist nicht von der Grundsteuer befreit.

BFH vom 31. Juli 1985 II R 236/81  
(BStBl 1985 II S. 632)

**3. Gewächshaus, das als Gebäude anzusehen ist, ist keine Betriebsvorrichtung**

Gewächshäuser eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, die nach der Verkehrsauffassung die Begriffsmerkmale eines Gebäudes erfüllen, sind keine Betriebsvorrichtungen (i. S. von § 76 Abs. 1 Nr. 1 Anlage 1 Nr. 25a EStDV 1979, sondern gehören zu den unbeweglichen Wirtschaftsgütern (i. S. des § 76 Abs. 1 Nr. 2 Anlage 2 D Nr. 1b EStDV 1979 (Anschluß an BFH-Urteil vom 25. März 1977 II R 5/75; BFHE 122, 150; BStBl II 1977, 594).

BFH vom 21. Januar 1988 IV R 116/86  
(BStBl 1988 II S. 628)

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe der Erklärungen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Januar 1968 — S 3300 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Februar 1968 — S 3333 — 5 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 31. Januar 1968 — S 3333 — 9 — St 21 — 33

In einem Schreiben an den Deutschen Bauernverband, Bad Godesberg, vom 9. Januar 1968 — IV C/2 — S 3333 — 1/68 hat der Bundesminister der Finanzen zu Fragen, die mit der Abgabe der Erklärungen für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Zusammenhang stehen, Stellung genommen.

Hiermit übersende ich eine Ablichtung der Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung.

Auszug aus der Stellungnahme zu Fragen im Zusammenhang mit der Erklärung für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. 1. 1968

**2. Frage:**

Wer ist in der Erklärung als Eigentümer anzugeben?

**Antwort:**

Für die Frage, wem der Betrieb gehört, ist maßgebend, wem der Betrieb steuerrechtlich zuzurechnen ist. Betriebe, die jemand in Eigenbesitz hat, werden dem Eigenbesitzer zugerechnet (§ 11 Ziff. 4 StAnpG). Für Betriebe, die mehreren Personen zur gesamten Hand zustehen, z. B. bei Erbengemeinschaften, ist der Wert zwar im ganzen zu ermitteln, doch nach dem Verhältnis ihrer Anteile auf die beteiligten Personen zu verteilen. Deshalb sind in der Erklärung alle Beteiligten und ihre Anteile anzugeben (z. B. Geschwister oder Eltern und Kinder).

Gehören Wirtschaftsgüter eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft z. T. dem anderen Ehegatten, so ist dann eine wirtschaftliche Einheit gegeben, wenn die Ehegatten zur Vermögensteuer zusammen veranlagt werden (vgl. § 11 Abs. 1 VStG); beide Ehegatten sind auch in der Erklärung als Eigentümer anzugeben.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: **Behandlung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden**

(Erl. FinMin NW vom 27. Nov. 1967 —  $\frac{S\ 3114 - 2 - V\ 1}{S\ 3116 - 1 - V\ 1}$ )

1. Der fremde Grund und Boden, auf dem Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt sind, ist eine Stückländerei im Sinne des § 34 Abs. 7 BewG, d. h. land- und forstwirtschaftliches Vermögen, und zwar auch dann, wenn es sich ursprünglich um ein baureifes Grundstück im Sinne des § 73 BewG gehandelt hat.
2. Für den Grund und Boden ist der Wert nach den für Stückländereien geltenden Grundsätzen zu ermitteln und dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen.
3. ...  
(aufgehoben)



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;****hier: Behandlung einer Hofstelle, von der aus nur Pachtländereien bewirtschaftet werden**

(Erl. FinMin NW vom 27. November 1967 — S 3111 — 3 — V 1)

1. Eine Hofstelle, von der aus Pachtflächen (Stüchländereien) bewirtschaftet werden, ist unter den Voraussetzungen des Abschnitts 1.02 Abs. 8 BewRL eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Eine solche Hofstelle ist ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft.
2. Der Wohnteil einer solchen Hofstelle ist nach den Vorschriften des § 47 BewG zu bewerten.
3. Für die Bewertung des Wirtschaftsteils der Hofstelle gilt folgendes:
  - a) Die **Hof- und Gebäudefläche** einschließlich des Hausgartens bis zu 10 Ar Größe ist im Verhältnis der Nutzungen der Zupachtflächen aufzugliedern. Auch ein nur aus der Hofstelle bestehender Betrieb verfügt also über eine oder sogar mehrere land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, die allerdings nur die anteilige Hof- und Gebäudefläche umfassen. Bei der landwirtschaftlichen und bei der Weinbaulichen Nutzung ergibt sich jedoch dafür ein Vergleichswert von 0 DM, weil bei der Bewertung dieser Nutzungen die Ertragsfähigkeit der anteiligen Hof- und Gebäudefläche mit 0 DM angesetzt wird. Bei der gärtnerischen Nutzung ergibt sich dagegen ein Vergleichswert, weil bei der zur gärtnerischen Nutzung gehörigen anteiligen Hof- und Gebäudefläche regelmäßig eine Ertragsfähigkeit unterstellt wird.
  - b) Die vom Eigentümer der Hofstelle zugepachteten Flächen sind Stüchländereien (§ 34 Abs. 7 BewG). Bei Stüchländereien sind weder Abschläge für fehlende **Betriebsmittel** beim Eigentümer des Grund und Bodens noch Zuschläge für einen Überbestand an diesen Wirtschaftsgütern bei deren Eigentümern zu machen (§ 41 Abs. 3 BewG). Deshalb kann beim Eigentümer der Hofstelle, der über Betriebsmittel zur Bewirtschaftung von Stüchländereien verfügt, kein Zuschlag für Betriebsmittel gemacht werden.

- c) Bei Stückländereien ist für **fehlende Wirtschaftsgebäude** ein Abschlag zu machen (vgl. Abschnitt 2.20 Abs. 3 BewRL). Deshalb sind Zuschläge für einen Überbestand an Wirtschaftsgebäuden bei deren Eigentümern, im vorliegenden Fall bei dem Eigentümer der Hofstelle, zulässig.

Danach ist auch für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, der nur aus einer Hofstelle besteht, ein Wirtschaftswert zu ermitteln. Er ergibt sich aus der Summe der auf die Hof- und Gebäudefläche entfallenden Vergleichswerte und den Zuschlägen für den Überbestand an Wirtschaftsgebäuden. Grundlage für die Ermittlung des Zuschlags ist der Wert der Wirtschaftsgebäude, der sich unter Zuhilfenahme der noch bekanntzugebenden Tabelle über Anteile der Wirtschaftsgüter am Vergleichswert der Nutzungen aus Fläche und Hektarwert der Zapachtung ergibt. Dieser Wert ist nach § 41 Abs. 1 Nr. 2 BewG um 20 v. H. zu kürzen.

#### Zusatz der Oberfinanzdirektionen Köln und Münster:

Zu Ziffer 3 a des Erlasses bemerke ich noch:

Die bei den einzelnen Nutzungen verschieden hohen Werte für die Hof- und Gebäudefläche sind darauf zurückzuführen, daß die in § 40 Abs. 2 BewG 1965 angegebenen Ertragswerte bei der landwirtschaftlichen und weinbaulichen Nutzung auf die rein landwirtschaftlich (weinbaulich) genutzte Fläche **ohne** die Hof- und Gebäudefläche und bei der gärtnerischen Nutzung auf die gärtnerisch genutzte Fläche **mit** anteiliger Hof- und Gebäudefläche bezogen worden sind. Hieraus ergibt sich, daß die Hof- und Gebäudefläche bei der landwirtschaftlichen und weinbaulichen Nutzung immer mit 0 DM und bei der gärtnerischen Nutzung jeweils mit dem Wert anzusezen ist, der für die zugehörige gärtnerische Nutzfläche ermittelt worden ist.

Um bei der landwirtschaftlichen Nutzung nicht die beiden voneinander verschiedenen Werte für die reine landwirtschaftlich genutzte Fläche einerseits und für die Hof- und Gebäudefläche (0 DM) andererseits getrennt angeben zu müssen, wird die landwirtschaftliche Vergleichszahl (LVZ/ha) für die **gesamte** Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (landwirtschaftlich genutzte Fläche zuzüglich Hof- und Gebäudefläche) festgestellt, so daß bei der Berechnung des Vergleichswerts der sich aus der LVZ ergebende Hektarwert mit der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der anteiligen Hof- und Gebäudefläche vervielfacht werden kann.

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Fragen im Zusammenhang mit der Abgabe der Erklärungen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Januar 1968 — S 3300 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Februar 1968 — S 3333 — 5 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 31. Januar 1968 — S 3333 — 9 — St 21 — 33

In einem Schreiben an den Deutschen Bauernverband, Bad Godesberg, vom 9. Januar 1968 — IV C/2 — S 3333 — 1/68 hat der Bundesminister der Finanzen zu Fragen, die mit der Abgabe der Erklärungen für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Zusammenhang stehen, Stellung genommen.

Hiermit übersende ich eine Ablichtung der Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung.

Auszug aus der Stellungnahme zu Fragen im Zusammenhang mit der Erklärung für die Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. 1. 1968

**1. Frage:**

Sind Erklärungen eines Steuerpflichtigen zur Hauptfeststellung der Einheitswerte unter bestimmten Voraussetzungen auf mehreren Vordrucken abzugeben?

**Antwort:**

Für jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist eine besondere Erklärung abzugeben. Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (§ 33 BewG 1965).

Mehrere Betriebe desselben Eigentümers bilden dann eine wirtschaftliche Einheit, wenn sie zusammen bewirtschaftet werden, d. h. wenn zwischen ihnen ein innerer wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Ist jedoch zwischen den Betrieben eines Eigentümers nach den Anschauungen des Verkehrs z. B. aus Gründen der Entfernung kein innerer wirtschaftlicher Zusammenhang gegeben, so ist jeder Betrieb für sich als wirtschaftliche Einheit zu erklären. Gleiches gilt für mehrere Betriebe eines Eigentümers, die an verschiedene Pächter verpachtet sind.

Einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und damit eine gesondert zu erklärende wirtschaftliche Einheit bilden auch Stückländereien (§ 34 Abs. 7 BewG 1965). Mehrere Stückländereien desselben Eigentümers sind zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie in einer Gemeinde liegen. Zusammenhängende Stückländereien desselben Eigentümers bilden auch dann eine wirtschaftliche Einheit, wenn sie sich über mehrere Gemeinden erstrecken. Flächen, die zum Zwecke der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht nur vorübergehend von einem Betrieb verpachtet werden, sind ebenfalls Stückländereien.

**6. Frage:**

Wie sind Stückländereien zu erklären, die von einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft (z. B. Gemeinde oder öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaft) Landwirten entgeltlich oder unentgeltlich zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung überlassen worden sind?

**Antwort:**

Grundbesitz im Eigentum einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft bildet auch dann einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, wenn die Berechtigung zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung anderen übertragen worden ist. Erklärungsspflichtig ist die öffentlich-rechtliche Körperschaft. Wegen der Anzahl der ggfs. zu erklärenden wirtschaftlichen Einheiten vgl. Antwort zu Frage 1, 3. Absatz.



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bagatellflächen der Nutzungsteile Spargel, Gemüsebau, Obstbau und Baumschulen, wenn keine landwirtschaftliche Nutzung zum Betrieb gehört

(Erl. FinMin NW vom 24. April 1968 —  $\frac{S\ 3130 - 1 - V\ 1}{S\ 3133 - 2 - V\ 1}$ )

Hinweis auf A 5 zu § 34 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit in den Fällen des § 26  
Nr. 1 BewG**

(Erl. des FM NRW vom 29. November 1983 — S 3107 — 5 — V A 4)

Hinweis auf 1 zu § 26 BewG.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Stückländereien**

(Erl. FinMin NW vom 24. Januar 1972 — S 3116 — 3 — VC 1)

### **1. Begriff „Stückländereien“**

Nach § 34 Abs. 7 BewG ist Abgrenzungskriterium für Stückländereien gegenüber dem „normalen“ Betrieb lediglich das Eigentum an den Wirtschaftsgebäuden und den Betriebsmitteln, nicht aber die Größe der Fläche. Deshalb sind bei großen Stückländereien weder Abschläge für fehlende Betriebsmittel beim Eigentümer des Grund und Bodens noch Zuschläge für Überbestand an diesen Wirtschaftsgütern bei deren Eigentümern zu machen (§ 41 Abs. 3 BewG).

### **2. Abschläge für fehlende Wirtschaftsgebäude**

Nach § 41 Abs. 3 BewG kommen bei Stückländereien Abschläge nur für fehlende Wirtschaftsgebäude in Betracht. Der dafür nach Abschnitt 2.20 Abs. 3 BewRL anzusetzende Betrag von 25 v. H. des Vergleichswerts ist nach § 41 Abs. 1 Nr. 1 BewG um ein Fünftel auf 20 v. H. zu kürzen, so daß Abschläge nur in den Fällen in Betracht kommen können, in denen der Vergleichswert 50 000 DM übersteigt. Die Aufteilungstabelle im Erlaß vom 10. Juli 1970 S 3127 — 1 — VC 1\* (BStBl 1970 I S. 906) kann nicht an Stelle der Anweisung in Abschn. 2.20 Abs. 3 BewRL angewendet werden. Der Erlaß vom 10. Juli 1970 betrifft ausschließlich die Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG, während die Anweisung in Abschn. 2.20 Abs. 3 BewRL eine pauschale Abschlagsregelung für fehlende Wirtschaftsgebäude bei Stückländereien darstellt.

### **3. Vorratsflächen von Siedlungsgesellschaften**

Soweit Vorratsflächen von Siedlungsgesellschaften noch zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören, gelten die Ausführungen unter den vorstehenden Nummern 1 und 2 entsprechend. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob derartige Flächen brach liegen oder für Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet sind.

\*) Der Erlaß ist in 3. zu § 49 BewG 1965 wiedergegeben.

Rechtsprechung

**1. Nachfeststellung bei Umwandlung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs „Stückländerei“ in ein unbebautes Grundstück; Rechtsfolgen für die Aussetzung der Vollziehung**

1. Ist ein bislang als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb „Stückländerei“ bewertetes Grundstück gemäß § 69 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen, so muß dies im Wege der Nachfeststellung geschehen.
2. Die Aussetzung der Vollziehung eines derartigen Nachfeststellungsbescheids beschränkt sich auf die Suspendierung derjenigen Rechtsfolgen, die von ihm gegenüber dem vorigen Zustand ausgelöst werden.
3. Die Aussetzung der Vollziehung von Einheitswertbescheiden ist auf diejenigen Stichtage zu beschränken, zu denen in materiell-rechtlicher Hinsicht ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Feststellung bestehen.

BFH vom 4. Februar 1987 II B 33/85  
(BStBl 1987 II S. 326)

**2. Wirtschaftliche Einheit bei Stückländereien**

1. Grundsätzlich ist es möglich, mehrere Stückländereien desselben Eigentümers zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, und zwingend unabhängig davon, ob diese an eine oder mehrere Personen verpachtet sind. Dies bedeutet aber nicht, daß in besonders gelagerten Fällen unter Beachtung der Vorschrift des § 2 Abs. 1 BewG nicht auch mehrere wirtschaftliche Einheiten vorliegen können.
2. Auch aus § 34 Abs. 7 BewG ergibt sich nicht, daß Stückländereien in der Hand eines Eigentümers stets nur eine wirtschaftliche Einheit bilden können.

BFH vom 3. März 1993 II R 32/89  
(BFH/NV 10/93 S. 584)



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bestimmung des Nutzungsteils bzw. der maßgeblichen Sparte bei Flächenzugängen zwischen Bewertungsstichtag und Feststellungszeitpunkt bei der gärtnerischen Nutzung

(Erl. FinMin NW vom 27. Mai 1968 — S 3165 — 1 — V 1)

Hinweis auf 1 zu § 59 BewG 1965,

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Forstbetriebswerk — Abstimmung der Fläche der forstwirtschaftlichen Nutzung auf den Bewertungsstichtag

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 27. Juni 1969 — S 3141 A —  
St 251

Rdvfg. OFD Köln vom 26. September 1968 — S 3141 — 8 —  
St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 20. August 1968 — S 3141 — 15 —  
St 25 — 33

Hinweis auf 1 zu § 54 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung,  
sonstige nicht unwesentliche Ertragsbedingungen  
i. S. von Abschn. 4.29 BewRL**

(Erl. FinMin NW vom 1. Juli 1968 — S 3115 — 4 — V 1)

1. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts der forstwirtschaftlichen Nutzung sind die tatsächlichen Verhältnisse beim Waldzustand, bei der Verkehrslage und bei der Nutzungsgröße zugrunde zu legen. Bei den Preisen, den Löhnen, der Betriebsorganisation, den Betriebsmitteln und den Grundlasten sind nicht die tatsächlichen Verhältnisse der Nutzung, sondern die regelmäßigen Verhältnisse des Bewertungsgebiets zugrunde zu legen (Abschnitt 4.09 und 4.10 BewRL).
2. Unter die Bestimmungen des Abschn. 4.29 BewRL fallen nur solche nach tatsächlichen Verhältnissen einzusetzende Ertragsbedingungen, die in den vorhergehenden Richtlinienabschnitten nicht behandelt worden sind. Es ist also z. B. nicht möglich, etwa die natürlichen Ertragsbedingungen für die Holzaufarbeitung hinsichtlich ihres Einflusses auf den Reinertrag der normalen Betriebsklasse und damit auf den Normalwert unter Bezugnahme auf Abschn. 4.29 BewRL besonders zu berücksichtigen, weil Abschn. 4.24 BewRL dazu bereits eine abschließende Regelung enthält.
3. Nur in seltenen Ausnahmefällen werden in einer forstwirtschaftlichen Nutzung besondere Ertragsbedingungen vorliegen, die nach tatsächlichen Verhältnissen zu berücksichtigen wären, für die aber die Ansätze in der Normalwertberechnung des Bewertungsgebiets völlig unzutreffend bzw. für die in den Bewertungsrichtlinien Ab- und Zurechnungsmöglichkeiten nicht vorgesehen sind. Im Hinblick auf die noch fehlenden praktischen Erfahrungen ist es — jedenfalls zur Zeit — nicht möglich, ins einzelne gehende verbindliche Regelungen zu treffen.

**Anweisungen**

**Hauptststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung; sonstige nicht unwesentliche Ertragsbedingungen i. S. von Abschnitt 4.29 BewRL**

(Erl. FinMin NW vom 17. Dezember 1968 —  $\frac{S\ 3115 - 4 - V\ 1}{S\ 3141 - 7 - V\ 1}$ )

1. Abschnitt 4.29 BewRL wurde geschaffen, weil nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, daß außer den in Abschnitt 4.20 Abs. 2 BewRL aufgeführten Abweichungen der Ertragsbedingungen in Ausnahmefällen noch einzelne, nicht unwesentliche Abweichungen vorliegen können, die ggf. durch Ab- oder Zurechnungen zu berücksichtigen sind. Was als unwesentliche Abweichung anzusehen ist, wird in Abschnitt 4.29 BewRL erläutert. Abrechnungssätze enthält dieser Richtlinienabschnitt dagegen nicht, weil praktische Erfahrungen bisher nicht vorliegen.

Wenn im Einzelfall eine Abrechnung oder eine Zurechnung i. S. von Abschnitt 4.29 BewRL zu ermitteln ist, so ist dabei ein Unwesentlichkeitsbereich (Nullzone) zu berücksichtigen, weil nach § 36 Abs. 3 BewG Ertragsbedingungen nur zu berücksichtigen sind, **soweit** sie nicht unwesentlich sind. Im Einzelfall ist eine Nullzone zu unterstellen, die mit den Nullzonen in den Abschnitten 4.21 bis 4.28 BewRL vergleichbar ist.

2. Ob und in welchen Einzelfällen Ab- oder Zurechnungen nach Abschnitt 4.29 BewRL erforderlich sind, bleibt der eingehenden Prüfung durch die Forstsachverständigen der Oberfinanzdirektionen vorbehalten.

Ab- und Zurechnungen wegen im Einzelfall abweichender Wegebaukosten kommen nicht in Betracht, weil Wegebaukosten in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Holzpreis als wirtschaftlicher Ertragsbedingung stehen.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugserlaß vom 1. Juli 1968 — S 3115 — 4 — V 1 ist in 1 wiedergegeben.

**Rechtsprechung****1. Bei der Beurteilung des regionalen Preis- und Lohnverhältnisses ist der Ansatz der Molkereiauszahlungspreise 1964 nach Abschn. 2.16 Abs. 6 Nr. 3 BewRL mit dem Stichtagsprinzip vereinbar**

Die in Abschn. 2.16 BewRL getroffene Regelung, bei der Ermittlung des Wirtschaftswertes eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung für Milch den Durchschnittspreis des Kalenderjahres 1964 zugrunde zu legen, ist im Hinblick auf die Besonderheiten der Milchpreisgestaltung mit dem Stichtagsprinzip vereinbar.

BFH vom 23. Februar 1979 III R 25/75 (BStBl 1979 II S. 545)

**2. Umrechnung des Tierbestands in Vieheinheiten und Bemessung des Zuschlags nach § 41 BewG bei verstärkter Tierhaltung**

Die in den BewRL angegebenen Werte (Abschn. 2.20 Tabelle L 30) für die Umrechnung des Mehrbestandes an Vieheinheiten auf der Grundlage des Futterbedarfs sind Rechters. Ein Verstoß gegen Grundsätze der Verfassung liegt nicht vor.

BFH vom 23. November 1979 III R 86/76 (BStBl 1980 II S. 90)

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Behandlung der Gebäude auf fremdem Grund  
und Boden

(Erl. FinMin NW vom 27. Nov. 1967 —  $\frac{S 3114 - 2 - V 1}{S 3116 - 1 - V 1}$ )

Hinweis auf F 1 zu § 34 BewG 1965.

**Rechtsprechung**

**1. Umrechnung des Tierbestands in Vieheinheiten und Bemessung des Zuschlags nach § 41 BewG bei verstärkter Tierhaltung**

Die in den BewRL angegebenen Werte (Abschn. 2.20 Tabelle L 30) für die Umrechnung des Mehrbestandes an Vieheinheiten auf der Grundlage des Futterbedarfs sind Rechtsens. Ein Verstoß gegen Grundsätze der Verfassung liegt nicht vor.

BFH vom 23. November 1979 III R 86/76 (BStBl 1980 II S. 90)

Anweisungen

Leitblatt zu § 38 BewG 1965

- A Vergleichszahlen (§ 38 Abs. 1 BewG)
- B Ertragsbedingungen (§ 38 Abs. 2 BewG)
- C Bewertung der Stückländereien (§ 38 Abs. 3 BewG)



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Kiefernholzqualität, Abrechnungen in jungen Beständen**

(Erl. FinMin NW vom 4. Juni 1968 — S 3141 — 10 — V 1)

Hinweis auf A 2 zu § 55 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;**

**Kennzeichnung der Erziehungsform bei den Obstarten  
Apfel und Birne**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3163 — 5 — V 1)

Bei nicht geordneter Pflanzweise ist zur Bestimmung des maßgeblichen Pflanzraumes für die Obstarten Apfel und Birne im Sinne von Abschnitt 6.31 BewRL von der Erziehungsform der Bäume auszugehen. Hierbei kann in Zweifelsfällen, oder wenn andere Merkmale für die Einstufung fehlen, die Stammhöhe der Bäume wie folgt als Anhalt dienen:

<b>„Erziehungsform“ im Sinn von Abschnitt 6.31 BewRL</b>	<b>Stammhöhe</b>
Hochstamm (H)	1,60 m und mehr
Halbstamm (h)	1,20 bis unter 1,60 m
Viertelstamm (V)	0,80 bis unter 1,20 m
Busch (B)	0,60 bis unter 0,80 m
Spindelbusch (SP)	unter 0,60 m
Hecke	wie beim Spindelbusch; zusätzliches Merkmal: an Stützgerüst flächig gezogen.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ertragsklassenbestimmung bei der forstwirtschaftlichen Nutzung im Anhalt an ältere Bestände**

(Erl. FinMin NW vom 7. Juni 1968 — S 3141 — 9 — V 1)

Hinweis auf NfD A 1 zu § 55 BewG 1965

Rechtsprechung

**1. Zur Berücksichtigung von Grabenräumungs- und Entwässerungskosten bei der Bewertung landwirtschaftlicher Nutzungen**

1. Der Rechtsnormcharakter der Vergleichszahlen der Hauptbewertungssstützpunkte für die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen umfaßt auch die Ertragsbedingungen, auf denen die Vergleichszahlen beruhen.
2. Es ist nicht sachfremd, wenn der Bewertungsbeirat die (betriebsinternen) Grabenräumungskosten von den (betriebsexternen) Entwässerungskosten nicht nach Wasserrecht, sondern nach der wirtschaftlichen Bedeutung der Wasserläufe abgegrenzt hat.

BFH vom 4. Juli 1975 III R 66/73  
(BStBl 1975 II S. 687)

Anweisungen

Inhaltsverzeichnis

Ertragsbedingungen

- B 1 Einstufung der Betriebe mit weniger als 2 ha landwirtschaftlicher Nutzung
- B 2 Bewertung der gärtnerischen Nutzung:  
Berücksichtigung der Markt- und Preisverhältnisse beim Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau
- B 3 Gärtnerische Nutzung, Absatzklassen im Gartenbau
- B 4 Bewertung der gärtnerischen Nutzung:  
Anbauflächen, die mit Kunststoff-Folien überdacht sind
- B 5 Bewertung der gärtnerischen Nutzung:  
Beurteilung der äußeren Verkehrslage bei den Nutzungsteilen Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau und Obstbau bei Bestehen von Sammelstellen
- B 6 Rotfäule an Fichte:  
Abgrenzung der rotfaulen Stämme von den gesunden Stämmen und Ermittlung des Abrechnungsbetrages für Rotfäule
- B 7 Splinterschäden einer forstwirtschaftlichen Nutzung;  
Nachweis vereinzelt auftretender Splinterschäden
- B 8 Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung, sonstige nicht unwesentliche Ertragsbedingungen i. S. von Abschn. 4.29 BewRL
- B 9 Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung;  
sonstige nicht unwesentliche Ertragsbedingungen i. S. von Abschn. 4.29 BewRL
- B 10 Berücksichtigung der Grundsteuerbelastung bei der Bewertung forstwirtschaftlicher Nutzungen
- B 11 Rotfäule an Fichte und ihre Berücksichtigung bei der Bewertung forstwirtschaftlicher Nutzungen
- B 12 Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung;  
Abrechnungen wegen Rotfäule an Fichte, Angabe des Rotfäulebefalls je Altersklasse
- B 13 Natürliche Ertragsbedingungen für Kulturen;  
Abweichung von den gegendüblichen Verhältnissen
- B 14 Pilzanbau
- B 15 Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nach neuem Recht
- B 16 Fortschreibung der Einheitswerte wegen Änderung gegendüblicher Verhältnisse bei der Betriebsorganisation

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Einstufung der Betriebe mit weniger als 2 ha landw. Nutzung**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 28. März 1968 — S 3136 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 4. April 1968 — S 3136 — 1 — St 241

Rdvfg. OFD Münster vom 30. Januar 1968 — S 3136 — 1 — St 24 — 33

1. In den Einstufungsverhandlungen zur Ermittlung der landwirtschaftlichen Vergleichszahl sind bisher anhand der Gemeindebetriebslisten nur die Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 2 ha und mehr beurteilt und eingestuft worden. Den in den Einstufungsverhandlungen mitwirkenden ortskundigen Vertretern der Gemeinde waren diese Betriebe bekannt, zu deren Ertragsbedingungen konnte im einzelnen Stellung genommen werden. Dagegen sind die einzelnen Ertragsbedingungen in den Betrieben mit weniger als 2 ha landwirtschaftlicher Nutzung nicht allgemein bekannt, so daß bei diesen Betrieben das eingeführte Verfahren der Einstufungsverhandlung nicht anwendbar ist.
2. Bei der Ermittlung der landwirtschaftlichen Vergleichszahl für Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche **von unter 2 ha** ist wie folgt zu verfahren:
  - 2.1 Gemäß § 38 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. a) BewG 1965 sind die natürlichen Ertragsbedingungen, insbesondere Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und auch die Grünlandabwertung nach den tatsächlichen Verhältnissen des einzelnen Betriebes festzustellen und anzusetzen. Die hierfür erforderlichen Angaben sind dem Grundbesitzkataster zu entnehmen.  
Die Abrechnungen für die weiteren natürlichen Ertragsbedingungen (z. B. schwere und extrem leichte Böden, Flächenverluste, Hagelgefährdung, pflanzliche und tierische Schädlinge) sind zu pauschalieren und nach den durchschnittlichen Verhältnissen der Betriebe der Gegend anzusetzen.
  - 2.2 Für die in § 38 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. b) BewG 1965 aufgeführten Ertragsbedingungen außer Betriebsgröße (innere und äußere Verkehrslage) sind die Ab- und Zurechnungen unter Zugrundelegung der regelmäßigen Verhältnisse der Gegend zu pauschalieren, sofern diese

Ertragsbedingungen im einzelnen nicht bekannt und nur durch nicht zumutbaren Arbeitsaufwand ermittelt werden können. Dieses Verfahren entspricht der Bewertungsmethode der Stückländereien (§ 38 Abs. 3 BewG 1965).

Der Nachteil, der in der geringen Betriebsgröße liegt, ist durch eine Abrechnung in Höhe von 20 v. H. abzugelten, wenn neben der landwirtschaftlichen Nutzung andere Nutzungen oder Nutzungsteile nicht vorkommen oder wenn eine nachhaltige Zupachtung von Flächen nicht möglich ist.

- 2.3 Für die unter vorstehender Ziffer 2.2 nicht aufgeführten wirtschaftlichen Ertragsbedingungen werden gemäß § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG 1965 — ebenso wie bei der Bewertung der Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 2 ha und mehr — die in der Gegend als regelmäßig anzusetzenden Verhältnisse zugrunde gelegt und für die Ab- und Zurechnungen pauschalierte Sätze angesetzt.



## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: **Bewertung der gärtnerischen Nutzung;  
Berücksichtigung der Markt- und Preisverhältnisse  
beim Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3162 — 2 — V 1)

Gemäß § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG sind bei der Beurteilung der Markt- und Preisverhältnisse diejenigen Verhältnisse zugrunde zu legen, die in der Gegend als regelmäßig anzusehen sind. Maßgeblich sind demnach nicht die Verhältnisse des einzelnen Betriebes, sondern die der Masse der Betriebe einer Gegend.

Bei der Anwendung dieser Vorschrift auf den Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau ist folgendes zu beachten: Ausschlaggebendes Merkmal für die Kennzeichnung der Markt- und Preisverhältnisse im Bereich dieses Nutzungsteils ist die Absatzform (Absatz unmittelbar an Verbraucher, Absatz an Weiterverkäufer auf Großmärkten usw.). Die Art und Weise des Absatzes ist nicht nur für die Preisbildung der Erzeugnisse von Bedeutung, sondern darüber hinaus wirkt sie auch tiefgreifend und nachhaltig auf die Struktur der Betriebe. Wie die Erfahrung zeigt, kommt es — insbesondere beim Blumen- und Zierpflanzenbau — auch innerhalb eines engeren Gebiets in der Regel nicht zu **einer** gegendüblichen Absatzform. Vielmehr ist es die Regel, daß sich auch auf engem Raum, beispielsweise im Bereich einer Gemeinde, Betriebe oder Gruppen von Betrieben herausbilden und nebeneinander bestehen, die sich hinsichtlich der Absatzform beträchtlich unterscheiden. Es würde nicht den gegendüblichen Verhältnissen entsprechen, wenn bei der Beurteilung der Markt- und Preisverhältnisse ein Durchschnittstyp zugrunde gelegt würde, den es in Wirklichkeit gar nicht gibt. Als regelmäßig im Sinne des § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG ist in solchen Fällen vielmehr anzusehen, daß auch mehrere Absatzformen nebeneinander bestehen können, die je für sich zu berücksichtigen sind. Andererseits ist der Fall nicht selten, daß die Zahl der Betriebe des Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbaues innerhalb einer „Gegend“ so gering ist, daß für die Ermittlung einer gegendüblichen Absatzform die Voraussetzungen fehlen.

Auf Grund dieser Umstände bestehen keine Bedenken, in diesen Fällen unbeschadet der Vorschrift des § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG bei Betrieben des Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbaues innerhalb der gleichen Gegend unterschiedliche Absatzklassen i. S. des Abschnitts 6.18 der BewRL anzuwenden.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Gärtnerische Nutzung, Absatzklassen im Gartenbau**

(Erl. FinMin NW vom 17. Juli 1968 — S 3162 — 4 — V 1)

Hinweis auf A 3 zu § 60 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;  
Anbauflächen, die mit Kunststoff-Folien überdacht sind

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3166 — 2 — V 1)

Hinweis auf B 1 zu § 60 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;  
Beurteilung der äußeren Verkehrslage bei den  
Nutzungsteilen Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzen-  
bau und Obstbau bei Bestehen von Sammelstellen

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3161 — 3 — V 1)

Hinweis auf A 2 zu § 60 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Rotfäule an Fichte; Abgrenzung der rotfaulen Stämme von den gesunden Stämmen und Ermittlung des Abrechnungsbetrages für Rotfäule

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S. 3141 — 4 — V. 1)

Hinweis auf A 3 zu § 55 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Splitterschäden einer forstwirtschaftlichen Nutzung;  
Nachweis vereinzelt auftretender Splitterschäden

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 314) — 1) — V 1)

Hinweis auf A 5 zu § 55 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung, sonstige nicht unwesentliche Ertragsbedingungen i. S. von Abschn. 4.29 BewRL**

(Erl. FinMin NW vom 1. Juli 1968 — S 3115 — 4 V 1)

Hinweis auf 1 zu § 36 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung; sonstige nicht unwesentliche Ertragsbedingungen i. S. von Abschnitt 4.29 BewRL

(Erl. FinMin NW vom 17. Dezember 1968 —  $\frac{S\ 3115-4-V1}{S\ 3141-7-V1}$ )

Hinweis auf 2 zu § 36 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Berücksichtigung der Grundsteuerbelastung bei der Bewertung forstwirtschaftlicher Nutzungen**

(Erl. FinMin NW vom 4. März 1969 —  $\frac{S\ 3115 - 5 - V\ 1}{S\ 3122 - 1 - V\ 1}$ )

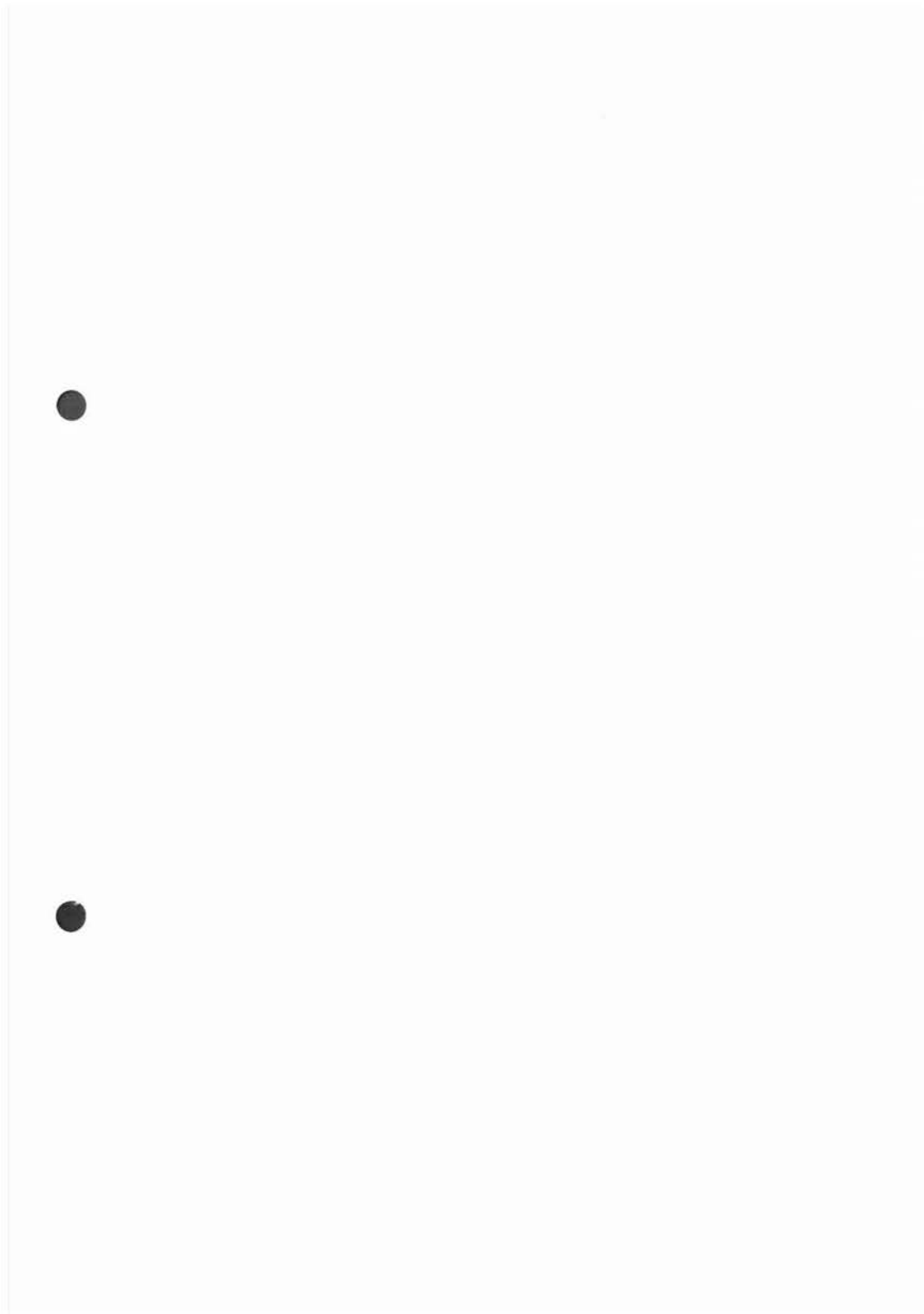
Die tatsächliche Grundsteuerbelastung einer forstwirtschaftlichen Nutzung kann durch einen Abschlag oder einen Zuschlag am Vergleichswert der forstwirtschaftlichen Nutzung berücksichtigt werden. In der Regel werden bei forstwirtschaftlichen Nutzungen die Ab- und Zuschlagsgrenzen nach § 41 Abs. 1 BewG jedoch nicht erreicht, wenn der für die jeweilige forstwirtschaftliche Nutzung maßgebende Grundsteuerhebesatz im Kalenderjahr 1963 in der Spanne von 140 bis 300 v. H. gelegen hat. Ob bei forstwirtschaftlichen Nutzungen Abschläge wegen besonders hoher Grundsteuerbelastung in Betracht kommen, wird daher nur auf Antrag geprüft. Eine Prüfung, ob wegen besonders geringer Grundsteuerbelastung ein Zuschlag in Betracht kommt, erfolgt nur dann, wenn der Steuerpflichtige einen Abschlag aus anderen Gründen beantragt. Abschlag und Zuschlag sind in derartigen Fällen zu verrechnen.

Bei forstwirtschaftlichen Nutzungen unter 30 ha kann davon ausgegangen werden, daß die Ab- und Zuschlagsgrenzen nach § 41 Abs. 1 BewG praktisch nicht erreichbar sind. Wenn trotzdem für eine forstwirtschaftliche Nutzung unter 30 ha geprüft werden soll, ob wegen besonders hoher Grundsteuerbelastung ein Abschlag möglich ist, muß zuvor der Vergleichswert nach dem Regelverfahren (Abschnitte 4.11 bis 4.29 BewRL) ermittelt werden. Eine Vergleichswertermittlung nach dem vereinfachten Verfahren, wie es für forstwirtschaftliche Nutzungen von 2 bis einschließlich 30 ha vorgesehen ist (Abschnitt 4.30 BewRL), läßt einen Ab- oder Zuschlag nicht zu. Ein Abschlag am Vergleichswert der forstwirtschaftlichen Nutzung kommt nur in Betracht, wenn der Vergleichswert je Hektar (Hektarwert) höher ist als 50 DM. Der Abschlag darf zu keinem Wert unter 50 DM je Hektar führen.

Nr. 6 meines Bezugserlasses vom 27. November 1967\* ist insoweit überholt.

\* **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**  
Der Bezugserlaß vom 27. November 1967 ist in A 1 zu § 41 BewG 1965 wiedergegeben.





Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Rotfäule an Fichte und ihre Berücksichtigung bei der Bewertung forstwirtschaftlicher Nutzungen

(Erl. FinMin NW vom 5. Dezember 1968 — S 3141 — 4 — V 1)

Hinweis auf A 11 zu § 55 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung;  
Abrechnungen wegen Rotfäule an Fichte, Angabe des  
Rotfäulebefalls je Altersklasse

(Erl. FinMin NW vom 19. Dezember 1968 — S 3141 — 4 —  
V 1)

Hinweis auf A 12 zu § 55 BewG 1965.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Natürliche Ertragsbedingungen für Kulturen —  
Abweichungen von den gegendüblichen Verhältnissen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 30. Juni 1969 — S 3141 A —  
St 251

Rdvfg. OFD Köln vom 24. September 1968 — S 3141 — 7 —  
St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 21. August 1968 — S 3141 — 14 —  
St 25 — 33

Bei der Vergleichswertermittlung nach den tatsächlichen Verhältnissen der jeweiligen forstwirtschaftlichen Nutzung sind die natürlichen Ertragsbedingungen für Kulturen (Bodenverhältnisse, Geländeverhältnisse, Klimaverhältnisse usw.) zugrunde zu legen. Es kann vorkommen, daß die natürlichen Ertragsbedingungen für Kulturen in Einzelfällen wesentlich ungünstiger oder auch wesentlich günstiger sind, als dies im Durchschnitt des Bewertungsgebiets der Fall ist. Dies ist aus den tatsächlichen Kulturkosten des Betriebs in der Regel nicht zu ersehen. Die **tatsächlichen Kulturkosten** können durch Kosten für Maßnahmen, die bei der Vergleichswertermittlung nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Kosten für nachgeholte Kulturen, Aufforstung von Odland oder Grenzertragsböden, Umwandlung von Niederwald in Hochwald, Holzartenwechsel usw.) beeinflußt sein. Sie sind außerdem von dem Einfluß des Betriebsleiters abhängig, so daß sich je nach der waldbaulichen Auffassung oder der bevorzugten Kulturtechnik eines Betriebsleiters erhebliche Unterschiede bei gleichen natürlichen Ertragsbedingungen ergeben können.

Es ist Aufgabe des Forstsachverständigen der Oberfinanzdirektion, auf Grund der Angaben des Steuerpflichtigen zu den natürlichen Ertragsbedingungen seiner forstwirtschaftlichen Nutzung zu entscheiden, ob und ggf. für welche Flächen wesentlich ungünstigere oder wesentlich günstigere Ertragsbedingungen vorliegen als für den Durchschnitt des Bewertungsgebiets. Führt eine Kulturkostenkalkulation, die auf Grund der tatsächlichen Ertragsbedingungen nach der Ermittlungsanweisung Forst 1964 aufgestellt worden ist, zu Kulturkosten, die von den mittleren Kulturkosten des Bewertungsgebiets um mehr als 20 v. H. abweichen, so gilt dies in der Regel als ausreichender Hinweis auf wesentlich ungünstigere

oder wesentlich günstigere Ertragsbedingungen dieser Kulturen. Treffen diese Voraussetzungen für mehr als 50 v. H. der gesamten Nadelholzfläche oder Pappelfläche zu, sind Abrechnungen bzw. Zurechnungen vorzunehmen (Hinweis auf Abschnitte 4.16 Abs. 3 und 4.25 BewRL).

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;  
hier: Pilzanbau

(Erl. FinMin NW vom 10. Juli 1969 — S 3170 — 1 — V 1)

Hinweis auf H 1 zu § 62 BewG 1965.

Anweisungen

**Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte  
für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nach neuem  
Recht**

(Erl. FinMin NW vom 15. März 1973 —  $\frac{S 3106 - 29 - VC 1}{S 3106 - 14 - VC 1}$ )

Hinweis auf A 8 zu § 22 BewG 1965.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens; Fortschreibung der Einheitswerte wegen Änderung gegendüblicher Verhältnisse bei der Betriebsorganisation**

(Erl. FM NRW vom 2. November 1988 - S 3136 - 3 - V A 4 / S 3106 - 3 - V A 4)

Für die Betriebsorganisation, zu der auch die Bodennutzung zählt, sind bei dem Vergleich der Ertragsbedingungen die in der Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse (gegendübliche Verhältnisse) zugrunde zu legen (§ 38 Absatz 2 Nr. 2 BewG). Die mit den gegendüblichen Verhältnissen zu berücksichtigenden Ertragsbedingungen schließen in hohem Maße Wertverhältnisse ein, weil sie überwiegend auf dem Ertrags-Aufwands-Gefüge im Hauptfeststellungszeitpunkt beruhen. Zu den Wertverhältnissen gehören auch das gegendübliche Bodennutzungssystem zum 1. Januar 1964 und die Ansätze für Zu- oder Abrechnungen für Betriebsorganisation bei verschiedenen Bodennutzungssystemen nach Tabelle L 17 BewRI. Nach § 27 BewG sind bei Fortschreibungen der Einheitswerte des Grundbesitzes die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen. Die Wertverhältnisse sind während des gesamten Hauptfeststellungszeitraumes **unverändert** zu berücksichtigen.

Eine Bodennutzung, die sich gegendüblich gegenüber den zum Hauptfeststellungszeitpunkt maßgeblichen Verhältnissen gewandelt hat, bietet daher keinen Fortschreibungsgrund. Dagegen kann bei Betrieben, deren tatsächliche Bodennutzung von dem zum 1. Januar 1964 gegendüblich festgelegten Bodennutzungssystem abweicht, ein Abschlag vom Vergleichswert gemacht werden, wenn die Voraussetzungen des § 41 BewG erfüllt und die Fortschreibungsgrenzen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG überschritten werden. Aus rechnerischen Gründen kann ein Abschlag wegen der Änderung der Bodennutzung jedoch erst bei Betrieben mit höheren Vergleichswerten oder beim seltenen Zusammentreffen mehrerer Abschlagsgründe in Betracht kommen.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;  
Berücksichtigung der Hagelgefährdung**

[Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3165 — 1 — V 1]

Hinweis auf NfD A 2 zu § 60 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;**

**Abgrenzung der „Gegend“ i. S. des § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3115 — 2 — V 1)

Für die Abgrenzung der „Gegend“ i. S. des § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG gibt es keine festen Maßstäbe; die Entscheidung hängt vielmehr von den jeweiligen Umständen ab. Als maßgeblich wird vielfach das Gebiet einer Gemeinde zugrunde zu legen sein; es kann jedoch auch angebracht sein, die „Gegend“ auf Teile einer Gemeinde zu beschränken oder den Bereich mehrerer Gemeinden als Gegend zusammenzufassen. Der Begriff der Gegend kann für die einzelnen Ertragsmerkmale einer gärtnerischen Nutzung unterschiedlich und unabhängig voneinander abgegrenzt werden.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von heizbaren Rollhäusern im Gartenbau**

Rdvfg, OFD Münster vom 9. September 1969 — S 3162 — 14 —  
St 24 — 33

Für heizbare Rollhäuser ist im Gegensatz zu den nicht heizbaren Rollhäusern in Abschn. 6.14 BewRL ein besonderer Wertansatz weder beim Gemüsebau noch beim Blumen- und Zierpflanzenbau vorgesehen. Die heizbaren Rollhäuser sind daher, soweit sie dem Gemüsebau dienen, zu den übrigen heizbaren Glasanlagen und, soweit sie dem Blumen- und Zierpflanzenbau dienen, zu den übrigen heizbaren Hochglasanlagen zu rechnen.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Grunddaten für die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

Hinweis auf:

RdVfg. OFD Münster vom 3. November 1969 — S 3115 — 31 —  
St 24 — 33

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Berücksichtigung der Grundsteuermehrbelastung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Stadtbezirk Löhne Krs. Herford**

(Erlaß FinMin NW vom 8. Mai 1972 — S 3115 — 12 — VC 1)

Die obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder haben inzwischen entschieden, daß die Grundsteuermehrbelastung nach § 3 EinfRealStG bei der Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wie die normale Grundsteuerbelastung zu behandeln ist. Für die Berücksichtigung der Grundsteuermehrbelastung ist die Nachhaltigkeit der Belastung der Betriebe zum Hauptfeststellungszeitpunkt entscheidend. Mehrbelastungen, die bereits am 1. Januar 1964 nachhaltig vorgelegen haben, sind bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 der Grundsteuerbelastung hinzuzurechnen. Soweit die Grundsteuermehrbelastung nach den Verhältnissen vom 1. Januar 1964 nicht nachhaltig erhoben worden ist, kann sie dagegen nicht berücksichtigt werden.

Grundsteuermehrbelastungen, die nach dem 1. Januar 1964 aufgetreten sind und sich als nachhaltig erwiesen haben, können erst bei der kommenden Hauptfeststellung berücksichtigt werden. Es handelt sich um Änderungen der Wertverhältnisse **nach** dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, die bei den Fortschreibungen im Hauptfeststellungszeitraum 1964 nach § 27 des Bewertungsgesetzes 1965 nicht berücksichtigt werden können.

Nach den von den Vorbehörden getroffenen Ermittlungen sind im Stadtbezirk Löhne die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft nach den Verhältnissen vom 1. Januar 1964 nachhaltig mit der Grundsteuermehrbelastung belastet gewesen, so daß die Mehrbelastung bei der Ertragsbedingung „Grundsteuerbelastung“ zu berücksichtigen ist. Soweit gegen die Einheitswertbescheide Einspruch eingelegt worden ist, wird die Grundsteuermehrbelastung bei der Erledigung der Rechtsbehelfe berücksichtigt werden. Ist kein Rechtsbehelf eingelegt worden, werden die Einheitswertbescheide nach § 222 Abs. 1 Nr. 4 der Reichsabgabenordnung berichtigt werden.

Soweit in anderen Gemeinden nachhaltig zum 1. Januar 1964 die Grundsteuermehrbelastung von den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft erhoben worden ist, werden die Finanzämter entsprechend verfahren. Die Oberfinanzdirektionen des Landes Nordrhein-Westfalen haben Abschrift dieses Schreibens erhalten.

**Zusatz für die Oberfinanzdirektionen:**

Zunächst ist für die Gemeinden außerhalb des Stadtbezirks Löhne, in denen eine Grundsteuermehrbelastung erhoben worden ist, zu prüfen, ob sich die Mehrbelastung zum 1. Januar 1964 als nachhaltig erwiesen hat. Das wird u. a. dann der Fall sein, wenn sie mehrere Jahre unmittelbar vor dem 1. Januar 1964 oder erst vom Jahre 1963 an für mehrere Jahre erhoben worden ist. Soweit die Gemeinden die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft erstmals für das Kalenderjahr 1964 zur Grundsteuermehrbelastung herangezogen haben, kann die Grundsteuermehrbelastung nicht berücksichtigt werden.



Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Berücksichtigung von Grabenräumungsaufwendungen (Abschn. 2.06 BewRL) und von Entwässerungskosten (Abschn. 2.17 BewRL)

Rdvfg. OFD Münster vom 14. Juni 1972 — S 3115 — 38 — St 24—33

Der Bundesminister für Wirtschaft und Finanzen hat zur Frage der Berücksichtigung von Grabenräumungsaufwendungen und von Entwässerungskosten u. a. ausgeführt:

#### „1. Grabenräumungsaufwendungen

Die Wertzahlen des Schätzungsrahmens sind so bemessen, daß sie den bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung notwendigen Gesamtaufwand für Drainageanlagen bereits berücksichtigen. Besondere Abrechnungen von der Bodenzahl (Grünlandgrundzahl) sind daher in den Spalten 8 bis 12 der Schätzungsbücher nur in den Ausnahmefällen zulässig, in denen Drainageanlagen laufend hohe Kosten für ihre Unterhaltung erfordern . . . Der Grund dafür, daß die Möglichkeit besonderer Abrechnungen nur bei der Drainage eingeräumt wurde, ist darin zu suchen, daß bei der Grabenentwässerung als gleichrangiger Entwässerungsart zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Vorschrift (März 1937) keine Besonderheiten auftraten. Im Gegensatz zur Drainage verlangt nämlich die Grabenentwässerung nur geringe Investitionen; sie verursacht daher auch nur niedrige Abschreibungen und feste Kosten. Dafür entstehen allerdings durch die regelmäßige Grabenräumung höhere Instandhaltungskosten als bei der Drainage, so daß sich insgesamt unter den Preis- und Lohnverhältnissen der Vorkriegszeit der Gesamtaufwand bei beiden Entwässerungsformen etwa die Waage hielt. Als aber ab Mitte der fünfziger Jahre die Lohnkosten gegenüber den Sachkosten stärker anstiegen, ging das zu Lasten der arbeits- und damit lohnintensiven Grabenentwässerung. Ihr Gesamtaufwand verteuerte sich gegenüber dem der Drainage zunehmend . . . Wenn auch heute noch davon auszugehen ist, daß der Aufwand für Drainageanlagen — von Ausnahmefällen abgesehen — bei der Bemessung der Wertzahlen des Schätzungsrahmens berücksichtigt ist, so trifft dies für den Grabenräumungsaufwand nicht mehr in vollem Umfang zu. Dieser Sachlage wurde bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte auf den 1. 1. 1964 durch Abschn. 2.06 BewRL Rechnung getragen. Die vorgesehenen Abrechnungen berücksichtigen die durch Grabenräumung hervorgerufene Mehrbelastung der Betriebe, also den Teil des Aufwands, der den in den Schätzungsrahmen für

Ackerland und Grünland unterstellten Aufwand übersteigt. Ausgangsdaten für die Ermittlung des Mehraufwands sind der Lohnansatz je Arbeitsstunde und der Arbeitsbedarf, wobei der Arbeitsbedarf durch Länge, Breite und Tiefe der zu räumenden Gräben bestimmt wird. Da für den Lohnansatz die Verhältnisse des Hauptfeststellungszeitpunkts maßgeblich sind, ist für die Feststellung des Grabenräumungsaufwands und damit für die Höhe der Abrechnung im Einzelbetrieb lediglich eine Auskunft über die spezifischen Merkmale des Grabensystems erforderlich. Als zuverlässiger und praktikabler Kennwert hat sich dabei der v.H.-Anteil der Grabenfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzungsfläche (LN) erwiesen, denn diese Flächenverluste stellen letztlich eine Funktion von Länge und Breite und damit auch Tiefe der Gräben dar. Sorgfältige Untersuchungen durch den Bewertungsbeirat haben ergeben, daß eine zu Abrechnungen berechtigende Belastung eines Betriebs bei einem Flächenverlust durch Gräben von mehr als 3 v.H. der LN einsetzt. Dabei wurde dem Bewertungsgrundsatz des § 36 Abs. 3 BewG Rechnung getragen. Die Abrechnungen steigen linear mit wachsenden Flächenverlusten an (vgl. Tab. L 6 der BewRL).

## 2. Entwässerungskosten

Im Gegensatz zum Grabenräumungsaufwand, der ausschließlich als Folge der Wasserregulierungsmaßnahmen auf den betriebseigenen Flächen entsteht (**betriebsinterner Aufwand**), stellen die Entwässerungskosten im Sinne des Abschn. 2.17 Abs. 2 BewRL Belastungen dar, die für die unschädliche Ableitung des überschüssigen Wassers aufzubringen sind, wenn es die Flächen des Betriebs verläßt. Hierbei handelt es sich um überbetriebliche Maßnahmen, die gewöhnlich von Wasser- und Bodenverbänden oder Deich- und Sielverbänden übernommen werden, zu denen sich die Landwirte zusammengeschlossen haben und die sie mit ihren Beiträgen tragen (**betriebsexterner Aufwand**).

Diese klare Grenze zwischen Grabenräumungsaufwand und Entwässerungskosten wird auch dann nicht verwischt, wenn ein Wasser- und Bodenverband gegen Entgelt mit seinen Geräten die Räumung von Gräben eines Einzelbetriebs übernimmt oder der Inhaber eines Einzelbetriebs mit seinen Maschinen für den Verband Leistungen erbringt, die auf den Beitrag angerechnet werden.

Ob ein Landwirt seine Arbeit selbst verrichtet oder die Dienstleistung Dritter in Anspruch nimmt, ist für die Einheitsbewertung ohne Belang. Gleichwohl ist es unschädlich, wenn ein Wasser- und Bodenverband anstelle des Verbandsbeitrags vom einzelnen Landwirt Hand- und Spanndienste verlangt.“



Rechtsprechung

**1. Zur Berücksichtigung von Grabenräumungs- und Entwässerungskosten bei der Bewertung landwirtschaftlicher Nutzungen**

BFH vom 4. Juli 1975 III R 66/73  
(BStBl 1975 II S. 687)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 50 BewG 1965.

**2. Bei der Beurteilung des regionalen Preis- und Lohnverhältnisses ist der Ansatz der Molkereiauszahlungspreise 1964 nach Abschn. 2.16 Abs. 6 Nr. 3 BewRL mit dem Stichtagsprinzip vereinbar**

Die in Abschn. 2.16 BewRL getroffene Regelung, bei der Ermittlung des Wirtschaftswertes eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung für Milch den Durchschnittspreis des Kalenderjahres 1964 zugrunde zu legen, ist im Hinblick auf die Besonderheiten der Milchpreisgestaltung mit dem Stichtagsprinzip vereinbar.

BFH vom 23. Februar 1979 III R 25/75  
(BStBl 1979 II S. 545)

**3. Umrechnung des Tierbestands in Vieheinheiten und Bemessung des Zuschlags nach § 41 BewG bei verstärkter Tierhaltung**

Die in den BewRL angegebenen Werte (Abschn. 2.20 Tabelle L 30) für die Umrechnung des Mehrbestandes an Vieheinheiten auf der Grundlage des Futterbedarfs sind Rechtens. Ein Verstoß gegen Grundsätze der Verfassung liegt nicht vor.

BFH vom 23. November 1979 III R 86/76  
(BStBl 1980 II S. 90)

**4. Bemessung des Zuschlags nach § 41 BewG und der Zurechnung zur Berücksichtigung der Ertragssteigerung durch verstärkte Tierhaltung**

1. Die Richtigkeit des Zahlenwerks der Tabellen L 18 und L 30 in Abschn. 2.14 und 2.20 BewRL läßt sich nicht aufgrund einer Auswertung nach einer statistisch-mathematischen Methode von nur wenigen Betrieben mit Erfolg in Zweifel ziehen. Die auf der Grundlage dieser Tabellen ermittelten Zurechnungen und Zuschläge für verstärkte Tierhaltung beruhen auf Durchschnittswerten, die rechtlich nicht zu beanstanden sind.

2. Ist es gegendüblich, daß ein größerer Tierbestand vorhanden ist, als er durch die auf der Bodenschätzung beruhenden Ertrags-

meßzahl abgegolten ist, so ist dies durch Zurechnung zu den Ertragsmeßzahlen aller in Betracht kommenden Betriebe dieser Gegend zu berücksichtigen.

BFH vom 23. November 1979 III R 78/77  
(BStBl 1980 II S. 92)

**5. Kein Abzug von Pensionslasten gegenüber Arbeitnehmern eines forstwirtschaftlichen Betriebs vom Gesamtvermögen**

Pensionslasten gegenüber Arbeitnehmern eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (forstwirtschaftlicher Nutzung) sind bei der Vermögensteuerveranlagung nicht vom Gesamtvermögen abzuziehen, da sie bereits bei der Feststellung des Einheitswerts eines solchen Betriebs berücksichtigt sind.

BFH vom 1. März 1989 II R 212/83  
(BStBl 1989 II S. 496)

**6. Zur Berücksichtigung von Pensionslasten bei der Einheitsbewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**

Pensionslasten sind bei der Einheitsbewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (landwirtschaftliche Nutzung) mit der Hälfte ihres Wertes zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 vom Vergleichswert der landwirtschaftlichen Nutzung abzuziehen.

BFH vom 8. März 1989 II R 211/83  
(BStBl 1989 II S. 499)

Rechtsprechung

**1. Zur Berücksichtigung von Grabenräumungs- und Entwässerungskosten bei der Bewertung landwirtschaftlicher Nutzungen**

BFH vom 4. Juli 1975 III R 66/73  
(BS(BI 1975 II S. 687)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 50 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Leitblatt zu § 40 BewG 1965**

- A Ermittlung des Vergleichswerts (§ 40 Abs. 1 bis 3 BewG)
- B Bekanntgabe von Bewertungsgrundlagen und Bewertungsergebnissen (§ 40 Abs. 4 BewG)

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:****hier: Bewertung gemischter Betriebe, Flächenermittlung**

(Erl. FinMin NW vom 29. November 1967 — S 3120 — 1 — V 1)

Zur Vermeidung von Doppelerfassungen bei der Flächenermittlung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und bei der Einbeziehung der Hof- und Gebäudeflächen sowie der Wegeflächen usw. in die einzelnen vorhandenen Nutzungen oder Nutzungsteile nach § 40 Abs. 3 BewG ist bei gemischten Betrieben wie folgt zu verfahren:

Die gesamte Betriebsfläche nach dem Grundbesitzkataster — ggf. nach Berichtigung — wird stufenweise vermindert um

- a) die Gesamtfläche der forstwirtschaftlichen Nutzung (Forstbetriebswerk),
- b) die bodengeschätzten Flächen der landwirtschaftlichen, der gärtnerischen und der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung,
- c) die Fläche der weinbaulichen Nutzung,
- d) die Fläche, die zur sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gehört und nicht bodengeschätzt ist (produktive Wasserfläche), und
- e) die Flächen des Abbaulandes, des Geringstlandes und des Unlandes.

Der verbleibende Rest entfällt auf die Hof- und Gebäudeflächen sowie Wegeflächen usw. und ist unter Aussparung der forstwirtschaftlichen Nutzung auf alle übrigen Nutzungen flächenanteilig aufzuteilen.

Das maschinelle Verfahren wird entsprechend ausgerichtet werden.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zum 1. Januar 1964;

hier: Zurechnung von Hausgärten zur landwirtschaftlichen oder obstbaulichen Nutzung

(Erl. FinMin NW vom 1. April 1968 —  $\frac{S 3130 - 2 - V 1}{S 3160 - 2 - V 1}$ )

Hinweis auf A 3 zu § 34 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Behandlung nichtöffentlicher Parkanlagen**

(Erl. FinMin NW vom 24. April 1968 —  $\frac{S 3111 - 11 - V 1}{S 3120 - 2 - V 1}$ )

Hinweis auf A 6 zu § 34 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf den 1. Januar 1964;

hier: Hausgärten über 10 Ar

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —  $\frac{S 3130 - 2 - V 1}{S 3160 - 2 - V 1}$ )

Hinweis auf A 8 zu § 34 BewG 1965.



Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Parkanlagen; Voraussetzungen für eine Bewertung als Nichtwirtschaftswald**

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3140 — 3 — V 1)

Hinweis auf A 10 zu § 34 BewG 1965.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;****hier: Bewertung gemischter Betriebe, Flächenermittlung**

(Erl. FinMin NW vom 13. Oktober 1969 — S 3120 — I — VC 1)

Zur Vermeidung von Doppelerfassungen bei der Flächenermittlung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und bei der Einbeziehung der Hof- und Gebäudeflächen sowie der Wegeflächen usw. in die einzelnen vorhandenen Nutzungen oder Nutzungsteile nach § 40 Abs. 3 BewG ist bei gemischten Betrieben wie folgt zu verfahren:

Die gesamte Betriebsfläche nach dem Grundbesitzkataster — ggf. nach Berichtigung — wird stufenweise vermindert um

- a) die Gesamtfläche der forstwirtschaftlichen Nutzung (Forstbetriebswerk),
- b) die bodengeschätzten Flächen der landwirtschaftlichen, der gärtnerischen und der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung,
- c) die Fläche der weinbaulichen Nutzung,
- d) die Fläche, die zur sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gehört und nicht bodengeschätzt ist (produktive Wasserfläche), und
- e) die Flächen des Abbaulandes, des Geringstlandes und des Unlandes.

Der verbleibende Rest entfällt auf die Hof- und Gebäudeflächen sowie Wegeflächen usw. Daraus sind der Anteil, der insgesamt zu den Nutzungsarten Teichwirtschaft und Fischzucht, Weihnachtsbaumkultur und Saatzucht der sonstigen landwirtschaftlichen Nutzung gehört, der Anteil, der zu den Nebenbetrieben gehört und der Anteil, der zur sonst noch im Einzelertragswertverfahren zu bewertenden Nutzung (Nutzungsteil, Nutzungsart) gehört, zu ermitteln. Der Rest der Hof- und Gebäudeflächen sowie der Wegeflächen wird dann auf die landwirtschaftliche, die weinbauliche und die gärtnerische Nutzung flächenanteilig aufgeteilt.

Mein Bezugsverlaß\* wird hiermit aufgehoben.

\* Der Bezugsverlaß ist der Verlaß vom 29. November 1967 — S 1120 — I — V 1. Er war in A 1 (Kontrollblatt 137) wiedergegeben.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Zusammenstellung von Rundverfügungen, die Angaben über Bewertungsstützpunkte enthalten**

**1. Bekanntgabe der Bewertungsstützpunkte an Steuerpflichtige**

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 4. April 1968 — S 3121 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 18. März 1968 — S 3121 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 24. April 1968 — S 3121 — 1 — St 21 — 33

**2. Betriebsliste der Hauptbewertungsstützpunkte**

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 18. April 1969 — S 3121 — St 241

Rdvfg. OFD Münster vom 21. Mai 1969 — S 3121 — 1 — St 24 — 33

**3. Liste der Landes-Bewertungsstützpunkte für die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung**

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 27. Mai 1970 — S 3121 — St 241

Rdvfg. OFD Münster vom 4. Juni 1970 — S 3121 — 1 — St 24 — 33

**4. Listen der Orts-Bewertungsstützpunkte der landwirtschaftlichen Nutzung**

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 19. April 1971 — S 3121 — St 241

Rdvfg. OFD Köln vom 27. April 1971 — S 3121 — 5 — St 241

Rdvfg. OFD Münster vom 7. April 1971 — S 3121 — 1 — St 24 — 33

Anweisungen

Leitblatt zu § 41 BewG 1965

- A Abschläge und Zuschläge (Abschn. 2.20 Abs. 1 und 2 BewRL)
- B Abschläge und Zuschläge bei Stückländereien (Abschn. 2.20 Abs. 3 BewRL)

## Anweisungen

## Inhaltsübersicht

## Abschläge und Zuschläge

- A 1 Abschläge und Zuschläge
- A 2 Bewertungsrechtliche Behandlung der Forstdienstgebäude
- A 3 Berücksichtigung der Grundsteuerbelastung bei der Bewertung forstwirtschaftlicher Nutzungen
- A 4 Zuschlag infolge Überbestandes an Wohngebäuden beim Wirtschaftsteil
- A 5 Ab- und Zuschläge gemäß § 41 BewG bei der Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung
- A 6 Natürliche Ertragsbedingungen für Kulturen – Abweichungen von den gegendüblichen Verhältnissen
- A 7 Zuschlag nach § 41 BewG für Überbestand an Wirtschaftsgebäuden
- A 8 Behandlung der Pensionsverpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft
- A 9 Abgrenzung gewerblicher und landwirtschaftlicher Tierzucht und Tierhaltung sowie Zuschläge nach § 41 BewG wegen verstärkter Tierhaltung in Fällen der Fremdtierhaltung
- A 10 Fortschreibungen und Nachfeststellungen
- A 11 Abschläge nach § 41 BewG für abweichende Tierbestände
- A 12 Bewertungsrechtliche Behandlung von Wildgehegen im Walde
- A 13 Ab- und Zuschläge für abweichendes Bodennutzungssystem nach § 41 Abs. 1 BewG
- A 14 Abschläge nach § 41 BewG für abweichende Tierbestände
- A 15 Schlachtung und Verkauf selbsterzeugter Tiere
- A 16 Abschläge nach § 41 BewG wegen fehlender Tierbestände
- A 17 Fortschreibung der Einheitswerte wegen Änderung gegendüblicher Verhältnisse bei der Betriebsorganisation
- A 18 Bewertungsrechtliche Behandlung der Flächenstillegungen
- A 19 Halbierung der Zuschläge wegen verstärkter Tierhaltung (§ 41 BewG)
- A 20 Berechnung eines Zuschlags nach § 41 BewG wegen Überbestandes an Wirtschaftsgebäuden bei Vorhandensein einer Reithalle
- A 21 Berechnung eines Zuschlags nach § 41 BewG wegen Überbestandes an Wirtschaftsgebäuden bei Vorhandensein einer Reithalle

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Abschläge und Zuschläge**

(Erl. FinMin NW vom 27. November 1967 — S 3122 — 1 — V 1)

1. Gehört die Wohnung des Betriebsinhabers nicht zu dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und wird eine entsprechende Wohnung von einem Verwalter oder einem ähnlichen leitenden Angestellten bewohnt, so gehört diese Wohnung zum Wirtschaftsteil. Es ist jedoch ein Zuschlag gemäß § 41 BewG zu machen (vgl. Abschnitt 1.07 Abs. 3 BewRL). Der Zuschlag ist nach den Grundsätzen zu ermitteln, die für den Wohnungswert gelten (vgl. Abschn. 1.19 Abs. 8 BewRL). Es sind die Vorschriften des § 47 BewG voll anzuwenden. Das gilt auch für die Kürzung des Wohnungswerts um 15 v. H.
2. Der Zuschlag nach vorstehender Ziff. 1 ist auch für die Wohnung des Leiters des Forstamtes im Forstamtsgebäude zu machen.
3. Für einen Unterbestand oder für gänzlich fehlende Wirtschaftsgebäude am Bewertungslichttag als Folge höherer Gewalt (z. B. Brandschaden) ist ein Abschlag zulässig.
- 4.\* Im Rahmen der Vorschrift des § 41 BewG sind Abschläge wegen fehlenden Pflanzenbestandes auf Weinbergflächen (unbestockte Weinbergflächen) ohne Prüfung der Ursachen die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Brache über die gewöhnliche Dauer hinaus geführt haben, zulässig.
5. Abschläge und Zuschläge am Vergleichswert der forstwirtschaftlichen Nutzung kommen nur in Betracht, wenn der Vergleichswert je ha (Hektarwert) höher ist als 50 DM. Der Abschlag darf zu keinem Wert unter 50 DM je ha führen.
6. Die Grundsteuer ist als Teil der Grundlasten der forstwirtschaftlichen Nutzung im Vergleichswert entsprechend den regelmäßigen Verhältnissen des Bewertungsgebiets abgegolten. Abweichungen der Grundsteuerbelastung der einzelnen forstwirtschaftlichen Nutzung können nur durch Abschläge oder Zuschläge berücksichtigt werden. Da jedoch die Voraussetzungen des § 41 Abs. 1 BewG betreffend das Ausmaß der Erhöhung bzw. der Ermäßigung regelmäßig nicht erfüllt sein dürften, wird ein Zuschlag oder Abschlag praktisch nicht in Betracht kommen.

\***Vermerk:** Der bisherige Wortlaut von Nr. 4 ist hier bereits durch den gem. Erlaß FinMin NW vom 24. April 1968 — S 3122 — 1 — V 1 berichtigten Wortlaut ersetzt.



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertungsrechtliche Behandlung der Forstdienst-  
gebäude

(Erl. FinMin NW vom 2. Juli 1968 —  $\frac{S 3111 - 2 - V 1}{S 3122 - 1 - V 1}$ )

Hinweis auf <sup>A3</sup>zu § 33 BewG 1965.

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Berücksichtigung der Grundsteuerbelastung bei der Bewertung forstwirtschaftlicher Nutzungen**

(Erl. FinMin NW vom 4. März 1969 —  $\frac{S\ 3115 - 5 - V\ 1}{S\ 3122 - 1 - V\ 1}$ )

Hinweis auf B 10 zu § 38 BewG 1965.





**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ab- und Zuschläge gemäß § 41 BewG bei der Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1968 — S 3122 — 5 — V 1)

**1. Ab- und Zuschläge gemäß § 41 BewG und vereinfachte Vergleichswertermittlung bei kleinen forstwirtschaftlichen Nutzungen nach Abschnitt 4.30 BewRL**

Ab- und Zuschläge gemäß § 41 BewG können nur gemacht werden, wenn der Vergleichswert der forstwirtschaftlichen Nutzung nach dem Regelverfahren (Abschnitte 4.11 bis 4.29 BewRL) ermittelt wird. Die Vergleichswertermittlung nach dem vereinfachten Verfahren (Abschnitt 4.30 BewRL) ist eine Ermittlung unter Anwendung von Durchschnittssätzen, die keine Aussage darüber zulassen, ob im Einzelfall die Voraussetzungen für einen Abschlag oder einen Zuschlag gemäß § 41 BewG gegeben sind.

**2. Ab- und Zuschläge gemäß § 41 BewG am Vergleichswert der forstwirtschaftlichen Nutzung**

Ab- und Zuschläge gemäß § 41 BewG sind aus Vereinfachungsgründen am Vergleichswert der forstwirtschaftlichen Nutzung, nicht dagegen am Vergleichswert des Nutzungsteils Hochwald, des Mittelwaldes oder des Niederwaldes zu machen.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Natürliche Ertragsbedingungen für Kulturen —  
Abweichungen von den gegendüblichen Verhältnissen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 30. Juni 1969 — S 3141 A —  
St 251

Rdvfg. OFD Köln vom 24. September 1968 — S 3141 — 7 —  
St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 21. August 1968 — S 3141 — 14 —  
St 25 — 33

Hinweis auf B 13 zu § 38 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Zuschlag nach § 41 BewG für Überbestand an Wirtschaftsgebäuden**

(Erl. FinMin NW vom 11. Juni 1970 — S 3122 — 3 — VC 1)

Eine Steigerung der Ertragsfähigkeit infolge Überbestandes an Wirtschaftsgebäuden wird nur in Ausnahmefällen gegeben sein, so daß ein genereller Zuschlag nach § 41 BewG nicht in Betracht kommt. Die Regelungen bei Forstdienstgebäuden bzw. bei Gutsdienstwohnungen (Abschnitte 1.07 Abs. 3 und 1.19 Abs. 8 BewRL) und bei Hofstellen, von denen nur Pachtland bewirtschaftet wird (Erlaß vom 27. November 1967 S 3111 — 3 — V 1\*) betreffen solche Ausnahmefälle.

Auch bei der Bewertung von Höfen mit wenig Eigenland und umfangreichen Zupachungen kann **ausnahmsweise** wie bei Höfen ohne Eigenland ein Zuschlag für Wirtschaftsgebäude in Betracht kommen. In der Regel wird jedoch kein Zuschlag für Überbestand an Wirtschaftsgebäuden bei Betrieben mit Pachtland zu machen sein.

\* **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Erlaß ist in F 2 zu § 34 BewG 1965 wiedergegeben.

Vermögensteuer und Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: Behandlung der Pensionsverpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft

(Erl. FinMin NW vom 5. November 1970 —  $\frac{S\ 3284 - 3 - VC\ 1}{S\ 3142 - 3 - VC\ 1}$   
 $\frac{S\ 3122 - 6 - VC\ 1}{S\ 3122 - 6 - VC\ 1}$ )

I. Laufende Besteuerung (Einheitswerte des Grundbesitzes 1935).

#### 1. Laufende Pensionen

Der Bundesfinanzhof hat im Urteil vom 15. März 1968 — III 81/63 — (BSIbI 1968 II S. 766) die bisherige Rechtsprechung aufgegeben, daß in der Regel Ruhegehaltsverpflichtungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe durch den Einheitswert dieser Betriebe abgegolten seien. Vielmehr kann nach diesem Urteil der Kapitalwert von laufenden Pensionszahlungen bei der Ermittlung des Gesamtvermögens nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1934 abgezogen werden, wenn nicht nachgewiesen werden kann, daß die Pensionszahlungen in die Berechnung des nachhaltigen Ertrags eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft einbezogen worden sind oder daß für sie ein Abschlag gemacht worden ist.

Die zur Verfügung stehenden Unterlagen reichen allgemein für diesen Nachweis nicht aus. Demgemäß kann bei der Vermögensbesteuerung der Kapitalwert für laufende Pensionen aus dem land- und forstwirtschaftlichen Bereich nach § 118 Abs. 1 Nr. 1 BewG beim Gesamtvermögen abgezogen werden, solange die Einheitswerte des Grundbesitzes nach altem Recht dieser Besteuerung zugrunde zu legen sind.

#### 2. Pensionsanwartschaften

Nach dem Wortlaut des § 74 Abs. 1 Nr. 2 BewG in der Fassung vor BewG 1965 und des § 118 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965 ist der Abzug von Verpflichtungen aus Pensionsanwartschaften aus dem land- und forstwirtschaftlichen Bereich bei der Ermittlung des Gesamtvermögens (Inlandsvermögens) ausgeschlossen. Die Vorschrift ist durch Artikel 1 Nr. 21 ÄndG-BewG 1963 vom 16. August 1963 (BSIbI 1963 I S. 608) in das Bewertungsgesetz eingeführt worden, sie läßt erstmals vom 1. Januar 1963 an den Abzug der Verpflichtungen aus Pensionsanwartschaften auch bei der Ermittlung des Gesamtvermögens (Inlandsvermögens) zu. Die Einschränkung geht auf die frühere Rechtsprechung zurück, nach der der Gesetzgeber davon aus-



gehen mußte, daß Ruhegehaltsverpflichtungen allgemein durch den Einheitswert für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen abgegolten seien. Da jedoch auch für die Pensionsanwartschaften ein entsprechender ausreichender Nachweis nicht geführt werden kann, ist von der einschränkenden Anwendung des § 74 Abs. 1 Nr. 2 BewG in der Fassung vor BewG 1965 und des § 118 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965 bezüglich der Pensionsanwartschaften aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen abzusehen. Verpflichtungen aus derartigen Pensionsanwartschaften können deshalb — frühestens vom 1. Januar 1963 an — bei der Ermittlung des Gesamtvermögens (Inlandsvermögens) zum Abzug zugelassen werden.

## **II. Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964**

1. Bei der **forstwirtschaftlichen Nutzung** sind die Pensionsverpflichtungen in den Ertragswerten derart berücksichtigt, daß nach den Berechnungen des Bewertungsbeirats 20 v. H. der Verwaltungskosten auf Pensionslasten entfallen. Die als nachhaltig unterstellten und demgemäß in der Reinertragsberechnung für jedes Jahr der Umtriebszeit abgesetzten Lasten beinhalten sowohl die laufenden Pensionslasten als auch die Pensionsanwartschaften. Für sie ist damit im Hauptfeststellungszeitraum 1964 ein Abzug bei der Ermittlung des Gesamtvermögens (Inlandsvermögens) ausgeschlossen.

2. In dem Vergleichswert der **anderen Nutzungen des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens** sind Pensionslasten nicht berücksichtigt, weil solche Lasten nicht gegendüblich sind. In den Fällen, in denen laufende Pensionen gezahlt werden bzw. Pensionsanwartschaften bestehen, müssen sie aber unter den Voraussetzungen des § 41 Abs. 1 BewG durch Abschlag berücksichtigt werden. Der Abschlag für laufende Pensionen ist nach § 16 BewG, der Abschlag für Pensionsanwartschaften nach § 104 BewG zu berechnen. Die so ermittelten Beträge sind zu halbieren.

Im Einzelertragswertverfahren sind die Pensionslasten unmittelbar bei der Ermittlung des Einzelertrags zu berücksichtigen.

3. Pensionsverpflichtungen, die nicht im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft stehen, können nach § 118 BewG bei der Ermittlung des Gesamtvermögens abgezogen werden.

Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: Abgrenzung gewerblicher und landwirtschaftlicher Tierzucht und Tierhaltung sowie Zuschläge nach § 41 BewG wegen verstärkter Tierhaltung in Fällen der Fremdtierhaltung

(Erl. FinMin NW vom 24. Jan. 1972 —  $\frac{S\ 3111 - 17 - VC\ 1}{S\ 3132 - 4 - VC\ 1}$  )  
S 3122 — 2 — VC 1

Hinweis auf 3 zu § 51 BewG 1965.

Anweisungen

Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nach neuem Recht

(Erl. FinMin vom 15. März 1973  $\frac{S 3106 - 29 - VC 1}{S 3106 - 14 - VC 1}$ )

Hinweis auf A 8 zu § 22 BewG 1965.

Hinweis  
auf A 14



## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Abschläge nach § 41 BewG für abweichende Tierbestände

(Erl. FinMin NW vom 22. September 1972 — S 3122 — 2 — VC 1)

Die Frage, ob die schematische Anwendung des § 41 BewG in Verbindung mit Abschnitt 2.20 BewRL bei der Bemessung von Abschlägen wegen abweichender Tierbestände zu ungegerechtfertigten Bewertungsergebnissen führt, ist von Bedeutung bei Einheitswertfeststellungen für Betriebe, die für gegendüblich hohe Tierbestände Zurechnungen bei der Ermittlung des Vergleichswerts der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten, jedoch nur mit geringen Viehbeständen bzw. viehlos wirtschaften und dabei u. U. in ihrem nachhaltigen Reinertrag nicht oder nicht wesentlich von dem der Betriebe mit gegendüblichem Viehbesatz abweichen. Für solche Betriebe kann eine „besondere Gegendüblichkeit“ hinsichtlich der Tierbestände, die einen Abschlag aus diesen Gründen vollständig ausschließen würde, nicht unterstellt werden.

Es ist daher wie folgt zu verfahren:

1. In derartigen Fällen besteht kein Anlaß von der Vorschrift zur Ermittlung eines Abschlags nach § 41 BewG in Verbindung mit Abschnitt 2.20 BewRL abzuweichen. — Bei der Ermittlung des Vergleichswerts bleiben nach dem für die Ermittlung des Ertragswerts geltenden Grundsatz der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung Auswirkungen einer abweichenden Bewirtschaftung unberücksichtigt.
2. Durch § 41 BewG soll das Ergebnis des vergleichenden Verfahrens den abweichenden tatsächlichen Betriebsverhältnissen angepaßt werden. Bei diesem Zu- oder Abschlagsverfahren sind die tatsächlichen Betriebsverhältnisse stets als ordnungsmäßig zu betrachten. Andernfalls würde der mit § 41 BewG verfolgte Zweck nicht oder nicht in vollem Umfang erreicht werden. Die der Abweichung beizumessende Minderung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit ist bestimmend für die Höhe des Zu- oder Abschlags (§ 41 Abs. 2 BewG). Deshalb steht der uneingeschränkten Erhöhung des Vergleichswerts durch Zuschlag eine antragsunabhängige Minderung des Vergleichswerts durch Abschlag gegenüber.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Bewertungsrechtliche Behandlung von Wildgehegen im Walde**

(Erl. FinMin NW vom 11. Oktober 1973 — S 3110 — 4 — VC 1)

Hinweis auf A 8 zu § 33 BewG 1965.

## Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

hier: Ab- und Zuschläge für abweichendes Bodennutzungssystem nach § 41 Absatz 1 BewG

Hinweis auf B 16 zu § 38 BewG!

Vgl.

Rdvfg. OFD Köln vom 24. März 1975 – S 3122 – 3 – St 24  
Rdvfg. OFD Münster vom 5. November 1974 – S 3122 – 7 – St 24 – 33

### Auszug aus der Rdvfg. der OFD Münster:

1. In den Fällen mit abweichendem Bodennutzungssystem, in denen bei der Ermittlung der landwirtschaftlichen Vergleichszahlen gemäß § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG vom gegendüblichen Bodennutzungssystem auszugehen ist, ist die nachhaltige Abweichung unter den Voraussetzungen des § 41 Abs. 1 BewG durch einen Ab- oder Zuschlag am Vergleichswert der betreffenden landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen.

Bei den Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte auf den 1. 1. 1974 und spätere Stichtage sind im Rahmen des § 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG die Einflüsse der Bodennutzung bei der Ermittlung der landwirtschaftlichen Vergleichszahlen (Vergleichswerte) nach den im Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 1964 in der betreffenden Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnissen zu beurteilen, es sei denn, daß in Ausnahmefällen die tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalles zugrunde zu legen sind (§ 50 Abs. 2 BewG). Die gegendüblichen Verhältnisse im Fortschreibungs- bzw. Nachfeststellungszeitpunkt bleiben in jedem Fall unberücksichtigt.

2. Nach meinen Ermittlungen haben sich die Bodennutzungssysteme im OF-Bezirk Münster seit 1964 im allgemeinen nicht entscheidend verändert. In einzelnen Betrieben der Land- und Forstwirtschaft sind jedoch die **nachhaltigen** Änderungen der Bodennutzung (z. B. durch Aufgabe der Viehhaltung und Wechsel vom intensiven Hackfrucht- bau zum extensiven Getreidebau) und die sich hieraus im allgemeinen ergebenden Abweichungen von den gegendüblichen Verhältnissen so wesentlich, daß sich die Voraussetzungen für einen Ab- und Zuschlag am landwirtschaftlichen Vergleichswert ergeben können. In diesen Fällen kann nicht – wie bei den Bewertungsarbeiten zur Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1. 1. 1964 – davon ausgegangen werden, daß sich die Abweichungen (Änderungen)

**§ 41 BewG 1965**  
**A 13**

innerhalb der Grenze des § 41 Abs. 1 Nr. 1 BewG bewegen und sich entsprechende Ab- bzw. Zuschlagsberechnungen von vornherein erübrigen (Abschnitt 2.20 Abs. 2 BewRL).

**Hinweis:**

Die Veröffentlichung erfolgt im Einvernehmen mit der OFD Düsseldorf, die die FÄ hierzu in anderer geeigneter Weise unterrichtet hat.

## Anweisungen

Einheitsbewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft;

hier: Abschläge nach § 41 BewG für abweichende Tierbestände

(Erl. FinMin NW vom 3. Juni 1976 — S 3122 — 2 — VA4)

Die Frage der Gewährung der Abschläge wegen geringer oder fehlender Tierbestände ist von den obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder erneut geprüft worden. Abweichend vom Bezugserslaß\* gilt nunmehr folgendes:

1. Abschläge wegen geringer oder fehlender Tierbestände sind nach § 41 BewG grundsätzlich zu gewähren.
2. Voraussetzung für die Gewährung eines Abschlags ist neben der Überschreitung der Grenzen des § 41 Abs. 1 BewG die Glaubhaftmachung einer nachhaltigen Reinertragsminderung als Folge der Betriebsumstellung von mindestens 20 v. H.
3. Mit dem Durchschnittsergebnis von je drei aufeinanderfolgenden Wirtschaftsjahren vor und nach der Umstellung wird dem Erfordernis der Nachhaltigkeit in der Regel hinreichend Rechnung getragen.
4. Soweit es sich um buchführende Betriebe der Land- und Forstwirtschaft handelt, kann die Reinertragsentwicklung anhand der Einkommensteuerunterlagen ermittelt werden.
5. Bei nichtbuchführenden Betrieben ist hinsichtlich der Anforderungen an die zu erbringenden Nachweise nicht kleinlich zu verfahren. In Zweifelsfällen ist ein Gutachten durch einen Sachverständigen der Finanzverwaltung zu erstellen.
6. Die Abschläge sind wie folgt zu ermitteln:  
Der gegendübliche Tierbestand in VE je 100 ha des Bewertungsstützpunkts ist auf die regelmäßig landwirtschaftlich genutzte Eigentumsfläche umzurechnen. Der vorstehende Satz tritt bei Abschlägen an die Stelle des Abschn. 2.20 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 BewRL. Satz 2 mit den Buchstaben a) und b) sowie die Nrn. 2 bis 4 gelten unverändert.

Die Auswirkungen der Korrektur des Berechnungsganges ergeben sich aus der als Anlage beigefügten vergleichenden Gegenüberstellung, dargestellt an drei Betriebsmodellen.

\* Der Bezugserslaß ist der Erlaß vom 22. 9. 1972, wiedergegeben in A 11 zu § 41 BewG.

Hinweis auf  
A 161



§ 41 BewG 1965  
A 14

im Betrieb vorhandener Tatbestand	Eigentumskategorie Zugriffskategorie Berechnungsverfahrens	Betrieb I Vergleichswert 12.000		Betrieb II Vergleichswert 30.000		Betrieb III Vergleichswert 40.000	
		nach Richtlinien 10 ha LN 40 ha LN	nach neuem Vorsatz 10 ha LN	nach Richtlinien 25 ha LN 25 ha LN	nach neuem Vorsatz 10 ha LN	nach Richtlinien 10 ha LN 10 ha LN	nach neuem Vorsatz 10 ha LN
25 VE	Grenzfall: Tierbestand (100 VE je 100 ha LN) Tatsacht: Tierbestand Unterbestand 20 v.H. (§ 41 Abs. 1 Nr. 1 BewG) verbleibender Unterbestand Wert (Wertans. 500 = DM je VE) Prüf. n. § 41 Abs. 1 Nr. 2 BewG Abschlag in DM	nach Richtlinien 30 VE 25 VE 25 VE 10 VE 15 VE 7.500 = DM positiv 7.500 = DM	nach neuem Vorsatz 10 VE 25 VE 2 VE — — — —	nach Richtlinien 50 VE 25 VE 25 VE 10 VE 15 VE 7.500 = DM positiv 7.500 = DM	nach neuem Vorsatz 25 VE 25 VE 6 VE 9 VE — — —	nach Richtlinien 50 VE 25 VE 25 VE 10 VE 15 VE 7.500 = DM negativ —	nach neuem Vorsatz 40 VE 25 VE 15 VE 8 VE 7 VE 3.500 = DM negativ —
10 VE	Grenzfall: Tierbestand (100 VE je 100 ha LN) Tatsacht: Tierbestand Unterbestand 20 v.H. (§ 41 Abs. 1 Nr. 1 BewG) verbleibender Unterbestand Wert (Wertans. 500 = DM je VE) Prüf. n. § 41 Abs. 1 Nr. 2 BewG Abschlag in DM	nach Richtlinien 50 VE 10 VE 40 VE 10 VE 30 VE 15.000 = DM positiv 15.000 = DM	nach neuem Vorsatz 10 VE 10 VE 2 VE — — — —	nach Richtlinien 50 VE 10 VE 15 VE 10 VE 30 VE 15.000 = DM positiv 15.000 = DM	nach neuem Vorsatz 25 VE 10 VE 5 VE 10 VE 30 VE 15.000 = DM negativ —	nach Richtlinien 50 VE 10 VE 40 VE 10 VE 30 VE 15.000 = DM positiv 15.000 = DM	nach neuem Vorsatz 40 VE 10 VE 30 VE 8 VE 22 VE 11.000 = DM positiv 13.000 = DM
0 VE	Grenzfall: Tierbestand (100 VE je 100 ha LN) Tatsacht: Tierbestand Unterbestand 20 v.H. (§ 41 Abs. 1 Nr. 1 BewG) verbleibender Unterbestand Wert (Wertans. 500 = DM je VE) Prüf. n. § 41 Abs. 1 Nr. 2 BewG Abschlag in DM	nach Richtlinien 50 VE 0 VE 50 VE 10 VE 40 VE 20.000 = DM positiv 20.000 = DM	nach neuem Vorsatz 10 VE 0 VE 10 VE 2 VE 8 VE 4.000 = DM positiv 4.000 = DM	nach Richtlinien 50 VE 0 VE 50 VE 10 VE 40 VE 20.000 = DM positiv 20.000 = DM	nach neuem Vorsatz 25 VE 0 VE 25 VE 5 VE 20 VE 10.000 = DM positiv 10.000 = DM	nach Richtlinien 50 VE 0 VE 50 VE 10 VE 40 VE 20.000 = DM positiv 20.000 = DM	nach neuem Vorsatz 40 VE 0 VE 40 VE 8 VE 32 VE 16.000 = DM positiv 16.000 = DM

Anweisungen

Anweisungen

**Abgrenzung zwischen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft  
und Gewerbebetrieb;**

**hier: Schlachtung und Verkauf selbsterzeugter Tiere**

(Erl. FinMin NW vom 28. April 1977 — S 3111 — 22 — V A 4)

Hinweis auf C 8 zu § 33 BewG.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft;****Abschläge nach § 41 BewG wegen fehlender Tierbestände**

(Erl. FinMin NW vom 11. Mai 1978 — S 3122 — 2 — V A 4)

Nach Nr. 2 des Bezugserlasses\*) ist neben der Überschreitung der Grenzen des § 41 Abs. 1 BewG die Glaubhaftmachung einer nachhaltigen Reinertragsminderung als Folge der Betriebsumstellung von mindestens 20 v. H. Voraussetzung für die Gewährung eines Abschlags wegen fehlender Tierbestände. Dem Erfordernis der Nachhaltigkeit wird nach Nr. 3 des Bezugserlasses mit dem Durchschnittsergebnis von je drei aufeinanderfolgenden Wirtschaftsjahren vor und nach der Umstellung im allgemeinen hinreichend Rechnung getragen.

Der Nachweis einer Reinertragsminderung von mindestens 20 v. H. infolge der Betriebsumstellung auf eine viehlose Betriebsorganisation ist nicht als bewertungsrechtliche Grundlage oder als Bewertungsmaßstab, sondern lediglich als Indiz für die Berechtigung des Abschlagsbegehrens anzusehen.

Beim rechnerischen Nachweis dieses Indizes muß der Einfluß der allgemeinen Reinertragsentwicklung ausgeschieden werden, wobei zu beachten ist,

- a) daß die maßgebliche Reinertragsentwicklung nur aus den statistischen Mittelwerten der Testbetriebe der Agrarberichte (siehe Agrarbericht 1978, Tab. 34, Seite 47—56) abgeleitet werden kann, die derselben Betriebsform (Marktfrucht-, Futterbau-, Veredelungs- oder Gemischtbetriebe) wie der einen Abschlag begehrende Betrieb angehören,
- b) daß die Eliminierung der betriebsformspezifischen Reinertragsentwicklung auch für Zeiten stagnierender oder rückläufiger Reinerträge gelten muß und
- c) daß sich die Reinertragsminderung oder -steigerung aus der Differenz zwischen dem **tatsächlichen** Durchschnitts-Reinertrag des Betriebs aus den drei Wirtschaftsjahren nach dem Umstellungsjahr und dem **fiktiven** Durchschnitts-Reinertrag des Betriebs desselben Zeitraums errechnet. Diese Differenz ist in v. H. des fiktiven Reinertrags zu ermitteln.

\*) Der Bezugserlaß ist der Erlaß vom 3. 6. 1976 — S 3122 — 2 — V A 4, wiedergegeben in A 14.



Rechenbeispiele	A	B	C	D
Tatsächlicher Durchschnitts-Betriebsreinertrag aus 3 Wj. vor dem Umstellungsjahr = $RE_v$	300	300	300	300
Prozentuale Reinertragsentwicklung der Statistikbetriebe der maßgeblichen Betriebsform im Umstellungszeitraum = P*)	+50	+30	±0	-15
Fiktiver Durchschnitts-Betriebsreinertrag in DM/ha LN des Antragstellers unter Berücksichtigung der Reinertragsentwicklung P $= RE_v \left(1 + \frac{P}{100}\right)$	450	390	300	255
Tatsächlicher Durchschnitts-Betriebsreinertrag in DM/ha LN des Antragstellers aus 3 Wj. nach dem Umstellungsjahr = $RE_n$	350	350	350	350
Reinertrags-Differenz in DM/ha LN $= RE_n - RE_v \left(1 + \frac{P}{100}\right)$	-100	-40	+50	+95
Reinertrags-Differenz in v. H. $\left[ RE_n - RE_v \left(1 + \frac{P}{100}\right) \right] 100$	-22,2	-10,3	+16,7	+37,3
$RE_v \left(1 + \frac{P}{100}\right)$				
<b>Ergebnis:</b>				
Nachweis einer 20-prozentigen Reinertragsminderung als Folge der Betriebsumstellung erbracht ...	ja	nein	nein	nein

\*) P = die prozentuale Veränderung des statistischen Durchschnitts-Reinertrags der drei Wirtschaftsjahre nach dem Umstellungsjahr gegenüber dem statistischen Durchschnitts-Reinertrag der dem Umstellungsjahr vorausgehenden drei Wirtschaftsjahre.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:**

**Fortschreibung der Einheitswerte wegen Änderung gegendüblicher Verhältnisse bei der Betriebsorganisation.**

(Erl. FM NRW vom 2. November 1988 – S 3136 – 3 – V A 4 / S 3106 – 3 – V A 4)

Hinweis auf B 16 zu § 38 BewG.

Anweisungen

**Bewertungsrechtliche Behandlung der Flächenstillegung im Rahmen des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ und nach dem Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit (FELEG)**

(Erl. FM NRW vom 24. Februar 1989 – S 3132 – 14 – V A 4 / S 3132 – 18 – V A 4 / S 3122 – 15 – V A 4)

Hinweis auf A 21 zu § 51 BewG.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:  
Halbierung der Zuschläge wegen verstärkter Tierhaltung  
(§ 41 BewG)**

(Erl. FM NRW vom 1. August 1989 – S 3122 – 16 – V A 4)

Durch § 12 des Gesetzes zur Förderung der bäuerlichen Landwirtschaft vom 12. 7. 1989 (BGBl I 1435, BSBl I 269) ist § 41 BewG um Absatz 2a ergänzt worden. Danach ist vom 1. 1. 1989 an der Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung um 50 v. H. zu vermindern.

Nach § 41 Abs. 2a Satz 2 BewG steht die Halbierung des Zuschlags einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse gleich. Ist der Zuschlag in einem am 1. 1. 1988 maßgebenden Einheitswert bereits enthalten, darf die Halbierung des Zuschlags nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG im Wege der Wertfortschreibung erfolgen. Das erfordert grundsätzlich die Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse des gesamten Betriebs zum 1. 1. 1989. Soweit diese Verhältnisse dem Finanzamt nicht bereits bekannt sind, müssen deshalb nicht nur die Angaben über die Tierbestände und Flächen (Erklärung über die Tierhaltung), sondern auch weitergehende Angaben (Erklärung EW 500) angefordert werden.

Bereits bestandskräftige Bescheide über die Einheitswerte auf den 1. 1. 1989, die einen unverminderten Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung enthalten, sind zu ändern (§ 175 Abs. 1 Nr. 2 AO).

Der Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung ist vor Anwendung des § 41 Abs. 1 Nr. 2 BewG zu halbieren.

Diese Anweisung ergeht als gleichlautender Ländererlaß und wird im Bundessteuerblatt Teil 1 veröffentlicht werden.\*)

\*) Der Erlaß ist im BSBl 1989, I S. 270 veröffentlicht worden.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:**

**Berechnung eines Zuschlags nach § 41 BewG wegen Überbestands an Wirtschaftsgebäuden bei Vorhandensein einer Reithalle**

Hinweis auf 21:

(Erl. FM NRW vom 3. Januar 1994 – S 3111 – 20 – V A 4)

**I. Gegenstand der Bewertung**

Gegenstand der Bewertung ist der Überbestand an Wirtschaftsgebäuden der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Reithalle, die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört und zusätzlich zum Normalbestand an Wirtschaftsgebäuden der landwirtschaftlichen Nutzung besteht, stellt einen Überbestand an Wirtschaftsgebäuden dar. Die Feststellung eines Überbestands erfolgt durch Prüfung des tatsächlich vorhandenen Gesamtbestands an Wirtschaftsgebäuden im Einzelfall. Dabei kann auch trotz Vorhandensein einer Reithalle ein Normalbestand an Wirtschaftsgebäuden festgestellt werden.

Normalbestand ist der den regelmäßigen Verhältnissen der Gegend zum 1. 1. 1964 entsprechende Bestand an Stallgebäuden, Bergeräumen, Maschinen- und Geräteschuppen, Nebenräumen etc.

**II. Abgrenzung**

Eine Reithalle gehört zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, wenn sie als Wirtschaftsgebäude der Pferdehaltung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt ist (§ 33 Abs. 1 BewG).

Das ist auch dann der Fall, wenn eine Reithalle vorübergehend gewerblichen oder privaten Zwecken dient, aber die Verwendung im eigenen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft überwiegt (Abschnitt 1.01 Abs. 1 BewRI.), d. h., wenn die Nutzung der Reithalle überwiegend durch betriebseigene und Pensionspferde im Rahmen der Grenzen des § 51 Abs. 1 BewG erfolgt.

Eine Reithalle, die überwiegend durch Reitpferde genutzt wird, die nicht zur Tierhaltung des Betriebs eigene Pferde und Pensionspferde gehören, ist dem Grundvermögen oder dem Betriebsvermögen zuzuordnen.

**III. Bewertungsgrundsätze**

(1) Bei Wirtschaftsgebäuden kommt ein Zuschlag zum Vergleichswert in Betracht, weil für sie bei der Bewertung die als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse der Gegend (§ 38 Abs. 2 Nr. 2 BewG)

zugrundegelegt werden. Dabei ist zu prüfen, ob durch den Überbestand die tatsächlichen Verhältnisse um mehr als 20 v. H. von den gegendüblichen Verhältnissen abweichen (§ 41 Abs. 1 Nr. 1 BewG); vgl. BFH-Urteile vom 15. 7. 1992 (BSiBl II S. 874) und vom 23. 9. 1992 – II B 72/92 –.

- (2) Der Zuschlag ist nach der durch den Überbestand an Wirtschaftsgebäuden, d. h. durch die Reithalle bedingten Steigerung der Ertragsfähigkeit zu bemessen (§ 41 Abs. 2 BewG).
- (3) Eine Steigerung der Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzung der Reithalle durch betriebseigene Pferde, die zu Reit- und Schulzwecken vermietet werden, oder durch betriebsfremde Pferde. Dem Grundsatz der Ordnungsmäßigkeit der Bewirtschaftung und der Nachhaltigkeit der Ertragszielung (§ 36 Abs. 2 BewG) wird dadurch Rechnung getragen, daß nicht von der tatsächlichen Anzahl der Pferde, sondern von der Anzahl der dauernd bereitgestellten Stallplätze für Pferde auszugehen ist. Dabei wird eine übliche Auslastung der Pferdeplätze unterstellt. Eine Nutzung der Reithalle durch betriebseigene Pferde, die Zucht- oder eigenen Reitzwecken dienen, führt zu keiner wesentlichen Steigerung der Ertragsfähigkeit.
- (4) Der Wertansatz für den Zuschlag (Abschnitt V) ist das Achtzehnfache des nachhaltig erzielbaren Reinertrags zum 1. 1. 1964; er ist in Anpassung an die Ertragswerte des § 40 Abs. 2 BewG halbiert worden.

#### IV. Bewertungsverfahren

- (1) Grundlage der Zuschlagsberechnung sind
  - a) die Anzahl der maßgeblichen Pferdeplätze
  - b) die Größe der Reithalle
  - c) der nachhaltig durchschnittliche Pensionspreis je Pferd zum 1. 1. 1964.
- (2) Die Anzahl der maßgeblichen Pferdeplätze errechnet sich aus der Summe der Stallplätze für Pensionspferde und für betriebseigene Pferde, die zu Reit- und Schulzwecken vermietet werden, sowie aus der Anzahl der betriebsfremden Pferde, die die Reithalle regelmäßig nutzen. Kleinpferde und Ponys sind nicht mitzuzählen.
- (3) Die Größe der Reithalle wird bestimmt durch ihre Grundfläche in m<sup>2</sup>, d. h. Länge × Breite in m (Innenmaß).
- (4) Der zu ermittelnde nachhaltige durchschnittliche Pensionspreis zum 1. 1. 1994 wird auf alle maßgeblichen Pferdeplätze angewendet. Soweit die Reithalle nicht durch Pensionspferde genutzt wird, ist der Pensionspreis für die maßgeblichen Pferdeplätze zu schätzen.



## Anweisungen

Bei der Ermittlung des Pensionspreises auf Feststellungszeitpunkte nach dem 1. 1. 1994 ist dieser Wert unter Anwendung des maßgeblichen *bundes einheitlichen* Indexes auf das Wertniveau zum 1. 1. 1994 zurückzuführen.

### V. Wertansatz in DM je Pferdeplatz zur Ermittlung des Zuschlags nach § 41 BewG (feste Sätze)

Monatlicher Pensionspreis je Pferd zum 1. 1. 1994 in DM

Größe der Reithalle in m <sup>2</sup>	unter	400	450	500	550	600
	400	bis	bis	bis	bis	und
		450	unter	unter	unter	mehr
			500	550	600	
unter 700	0	103	420	738	1 056	1 373
700 bis unter 900	0	241	558	876	1 193	1 511
900 bis unter 1 100	38	356	673	990	1 308	1 626
1 100 und mehr	146	464	781	1 099	1 416	1 734

### VI. Verfahren zur Berechnung des Zuschlags

- (1) Der Wert des gegendüblichen Wirtschaftsgebäudebestandes ist auf der Grundlage des prozentualen Anteils der Wirtschaftsgebäude am Vergleichswert der landwirtschaftlichen Nutzung nach dem Erlaß vom 10. 7. 1970 S. 3127 – I – V C 1 – BStBl I S. 906 – zu berechnen (vgl. BFH-Urteil vom 15. 7. 1992, BStBl II S. 874).
- (2) Der Wert für die Reithalle ist nach Abschnitt V dieses Erlasses durch Multiplikation der Anzahl der maßgeblichen Pferdeplätze mit dem jeweiligen Wertansatz zu ermitteln.
- (3) Der Wert der Reithalle ist als Unterschiedsbetrag zwischen dem Wert des gegendüblichen Wirtschaftsgebäudebestands (Abs. 1) und dem Wert des tatsächlichen Wirtschaftsgebäudebestands (Abs. 1 + Abs. 2) ist zu ermitteln und nach § 41 Abs. 1 Nr. 1 BewG um 20 v. H. des Werts des gegendüblichen Wirtschaftsgebäudebestands zu vermindern.
- (4) Bei Betrieben mit Zupachtflächen ist der Wert des gegendüblichen Wirtschaftsgebäudebestands (Abs. 1) nur auf der Grundlage der Eigentumsfläche zu ermitteln.
- (5) Ein Zuschlag ist zu machen, wenn der nach Absatz 3 errechnete Wert eine Änderung des Vergleichswerts der landwirtschaftlichen Nutzung um mehr als den fünften Teil, mindestens aber um 1 000 DM oder mehr als 10 000 DM, bewirkt (§ 41 Abs. 1 Nr. 2 BewG).
- (6) Für eine Wertfortschreibung des Einheitswerts sind die Fortschreibungsgrenzen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG zu beachten.

**VII. Anwendung**

- (1) Wertfortschreibungen aufgrund dieses Erlasses sind erstmals auf den 1. 1. 1994 vorzunehmen.

Soweit ein Zuschlag wegen Überbestands an Wirtschaftsgebäuden bei Vorhandensein einer Reithalle bereits vorgenommen wurde, ist von Amts wegen zu prüfen, ob eine fehlerbeseitigende Fortschreibung durchzuführen ist.

- (2) Nach § 125 Abs. 4 Satz 1 BewG findet § 41 BewG im Beitrittsgebiet keine Anwendung. Zuschläge wegen Überbestands an Wirtschaftsgebäuden kommen daher im Beitrittsgebiet nicht in Betracht.



Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:**

**Berechnung eines Zuschlags nach § 41 BewG wegen Überbestands an Wirtschaftsgebäuden bei Vorhandensein einer Reithalle**

(Erl. FM NRW vom 6. September 1994 – S 3111 – 20 – V A 4)

Ich bitte Abschnitt VII Abs. 1 des Bezugserlasses<sup>\*)</sup> wie folgt zu ergänzen:

„In Fällen der Einheitswertfeststellung unter Vorbehalt der Nachprüfung (§ 164 AO) und in Fällen der vorläufigen Feststellung des Einheitswerts (§ 165 AO) sowie bei anhängigen Rechtsbehelfen ist der Erlaß auch auf Stichtage vor dem 1. 1. 1994 anzuwenden, soweit noch keine Verjährung eingetreten ist.“

Abschnitt IV Abs. 3 ist wie folgt zu fassen:

„(3) Die Größe der Reithalle wird bestimmt durch die Größe der Reitfläche in der Reithalle in m<sup>2</sup>, d. h. Länge × Breite in m (Innenmaß).“

Ich weise darauf hin, daß auch in offenen Fällen aus Vertrauensschutzgründen, wie vorgesehen, Reithallen erstmalig zum 1. 1. 1994 bewertet werden sollen.

<sup>\*)</sup> Der Erlaß ist wiedergegeben in A 20<sup>1</sup>

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Ab- und Zuschläge für Wirtschaftsgebäude**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Köln vom 16. Dezember 1970 — S 3122 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 13. Juni 1972 — S 3122 — 2 — St 24—33

**1 Anlage**

Bei der Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sind Abschläge für Unterbestand und Zuschläge für Überbestand an Wirtschaftsgebäuden unter den Voraussetzungen des § 41 BewG 1965 zu machen.

Für die Ermittlung der entsprechenden Eingabewerte stehen die Vorbögen EW 812 und EW 815 zur Verfügung. Zur Ausfüllung der Pos. 1.32 des EW 812 und der Pos. 1.31 des EW 815 müssen die prozentualen **Normalanteile** der Wirtschaftsgebäude am Vergleichswert der landwirtschaftlichen Nutzungen bekannt sein.

Die in den bundeseinheitlichen Weisungen zur Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG 1965 enthaltene und auch für die Berechnung der Ab- und Zuschläge für Wirtschaftsgebäude geltende Tabelle (BStBl 1970 I S. 906) enthält lediglich mittlere Normalanteile. Zur Vermeidung von Einzelberechnungen und sich hieraus ergebender Ungleichmäßigkeiten bei abweichenden Hektarwerten und Nutzungsgrößen habe ich deshalb diese Tabelle erweitert und die erweiterte Tabelle als Arbeitshilfsmittel beigelegt. Die Normalanteile der erweiterten Tabelle gelten jedoch nicht bei der Ermittlung des Abschlags für fehlende Wirtschaftsgebäude bei Stückländereien. Für landwirtschaftliche Stückländereien ist nach Abschnitt 2.20 Abs. 3 BewRL vielmehr allgemein 25 v. H. des Vergleichswerts als Normalanteil der Wirtschaftsgebäude in Ansatz zu bringen.

*Hinweis auf  
Rechtsprechung  
1 § 41*

§ 41 BewG 1965

NfD A 1

Anlage

Prozentuale Anteile der Wirtschaftsgebäude am Vergleichswert  
Landwirtschaftliche Nutzung ohne Hopfen und Spargel

Hektarwert in DM	Nutzungsgröße in ha			
	bis 10	ü. 10—20	ü. 20—50	ü. 50
bis 800	31	30	28	27
über 800— 900	30	29	27	26
über 900—1 000	29	28	26	25
über 1 000—1 100	28	26	25	24
über 1 100—1 200	27	25	24	23
über 1 200—1 300	26	24	23	22
über 1 300—1 400	26	23	22	21
über 1 400—1 500	25	22	21	20
über 1 500—1 600	24	21	20	19
über 1 600—1 700	24	20	19	18
über 1 700—1 800	23	19	18	17
über 1 800—1 900	23	19	18	16
über 1 900—2 000	22	18	17	16
über 2 000—2 100	22	18	17	15
über 2 100—2 200	21	17	16	15
über 2 200—2 300	21	17	16	14
über 2 300—2 400	20	16	15	14
über 2 400—2 500	20	16	15	13
über 2 500—2 600	20	16	15	13
über 2 600—2 700	19	15	14	13
über 2 700—2 800	19	15	14	13
über 2 800—2 900	18	14	14	12
über 2 900—3 000	18	14	13	12
über 3 000—3 100	18	14	13	12
über 3 100—3 200	17	13	12	12
über 3 200—3 300	17	13	12	12
über 3 300	17	13	12	12

Rechtsprechung

**1. § 41 Abs. 1 BewG 1965 ist verfassungsgemäß; Verteilung des Einheitswerts eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs**

1. § 41 Abs. 1 BewG 1965 verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG.
2. Eine Verteilung des Einheitswerts eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs nach § 49 BewG 1965 braucht durch einen Ergänzungsbescheid nach § 216 Abs. 2 AO erst auf den Zeitpunkt vorgenommen zu werden, auf den der bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 festgestellte Einheitswert erstmals bei der Festsetzung von Steuern zugrunde gelegt wird.

BFH vom 18. Mai 1973 III R 81/72  
(BStBl 1973 II S. 694)

**2. Umrechnung des Tierbestands in Vieheinheiten und Bemessung des Zuschlags nach § 41 BewG bei verstärkter Tierhaltung**

Die in den BewRL angegebenen Werte (Abschn. 2.20 Tabelle L 30) für die Umrechnung des Mehrbestandes an Vieheinheiten auf der Grundlage des Futterbedarfs sind Rechtens. Ein Verstoß gegen Grundsätze der Verfassung liegen nicht vor.

BFH vom 23. November 1979 III R 86/76  
(BStBl 1980 II S. 90)

**3. Bemessung des Zuschlags nach § 41 BewG und der Zurechnung zur Berücksichtigung der Ertragssteigerung durch verstärkte Tierhaltung**

1. Die Richtigkeit des Zahlenwerks der Tabellen L 18 und L 30 in Abschn. 2.11 und 2.20 BewRL läßt sich nicht aufgrund einer Auswertung nach einer statistisch-mathematischen Methode von nur wenigen Betrieben mit Erfolg in Zweifel ziehen. Die auf der Grundlage dieser Tabellen ermittelten Zurechnungen und Zuschläge für verstärkte Tierhaltung beruhen auf Durchschnittswerten, die rechtlich nicht zu beanstanden sind.
2. Ist es gegendüblich, daß ein größerer Tierbestand vorhanden ist, als er durch die auf der Bodenschätzung beruhenden Ertragsmeßzahl abgegolten ist, so ist dies durch Zurechnung zu den Ertragsmeßzahlen aller in Betracht kommenden Betriebe dieser Gegend zu berücksichtigen.

BFH vom 23. November 1979 III R 78/77  
(BStBl 1980 II S. 92)

**4. Abschlag nach § 41 BewG wegen viehloser Bewirtschaftung nur bei nachhaltiger Minderung der Ertragsfähigkeit**

1. Bei viehlos betriebener Landwirtschaft kommt ein Abschlag gemäß § 41 BewG grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn eine Viehhaltung unrentierbar ist und die natürlichen Ertragsbedingungen so beschaffen sind, daß sie eine Bodennutzung hoher Intensität objektiv nicht gestatten.
2. Zur Feststellung der Ertragsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt der Bestand der gegendüblichen Viehhaltung als wirtschaftliche Ertragsbedingung mit dem tatsächlichen Zustand des Betriebs zum Feststellungszeitpunkt zu vergleichen.
3. Die objektive Beweislast (Feststellungslast) hat der Betriebsinhaber zu tragen.

BFH vom 10. August 1988 II R 252/83  
(BSiBl 1988 II S. 987)

**5. Zur Bedeutung des Bodennutzungssystems für die Bewertung eines landwirtschaftlichen Betriebes; Abschlag nach § 41 BewG**

1. Für die Betriebsorganisation, zu der auch das Bodennutzungssystem und in diesem Rahmen das Kulturartenverhältnis gehört, sind beim Vergleich der Ertragsbedingungen die in der Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebend.
2. Ein Abschlag am Vergleichswert ist gemäß § 41 BewG nach der durch die Abweichung bedingten Minderung der Ertragsfähigkeit zu bemessen.

BFH vom 9. November 1988 II R 233/81  
(BSiBl 1989 II S. 186)

**6. Zur Ermittlung eines Zuschlags wegen verstärkter Tierhaltung**

1. Zur Feststellung der Ertragsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt der Bestand der gegendüblichen Viehhaltung als wirtschaftliche Ertragsbedingung mit dem tatsächlichen Zustand des Betriebs zum Feststellungszeitpunkt zu vergleichen.

Rechtsprechung

2. Bei der Einheitsbewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft kommt ein Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung nur dann nicht in Betracht, wenn es sich insoweit um eine Fehlmaßnahme handelt.

BFH vom 15. Februar 1989 II R 250/83  
(BSiBl 1989 II S. 403)



Rechtsprechung

**1. Kein Abzug von Pensionslasten gegenüber Arbeitnehmern eines forstwirtschaftlichen Betriebs vom Gesamtvermögen**

Pensionslasten gegenüber Arbeitnehmern eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (forstwirtschaftlicher Nutzung) sind bei der Vermögenssteueranlagung nicht vom Gesamtvermögen abzuziehen, da sie bereits bei der Feststellung des Einheitswerts eines solchen Betriebs berücksichtigt sind.

BFH vom 1. März 1989 II R 212/83  
(BStBl 1989 II S. 496)

**2. Zur Berücksichtigung von Pensionslasten bei der Einheitsbewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**

Pensionslasten sind bei der Einheitsbewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (landwirtschaftliche Nutzung) mit der Hälfte ihres Wertes zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 vom Vergleichswert der landwirtschaftlichen Nutzung abzuziehen.

BFH vom 8. März 1989 II R 211/83  
(BStBl 1989 II S. 499)

**3. Zur Ermittlung eines Zuschlags für einen Überbestand an Wirtschaftsgebäuden bei einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mit Zupachtflächen**

1. Errichtet ein Land- und Forstwirt aus Anlaß der Zupachtung größerer Acker- und Grünlandflächen aus betrieblichen Gründen zusätzliche Wirtschaftsgebäude, so kann dies zu einem Überbestand an Wirtschaftsgebäuden führen, der einen Zuschlag am Vergleichswert rechtfertigt.

2. Eine Schätzung des Anteils der Wirtschaftsgebäude am Vergleichswert der zugepachteten Flächen nach Maßgabe des gleichlautenden Erlasses der obersten Finanzbehörden der Länder vom 10. Juli 1970 (BStBl I 1970, 906) ist jedenfalls dann sachgerecht, wenn der aus Anlaß der Zupachtung errichtete Gebäudebestand auf die Pachtfläche ausgelegt ist.

BFH vom 15. Juli 1992 II R 24/88  
(BStBl 1992 II S. 874)

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Behandlung einer Hofstelle, von der aus nur Pachtländereien bewirtschaftet werden**

(Erl. FinMin NW vom 27. November 1967 — S 3111 — 3 — V 1)

Hinweis auf F 2 zu § 34 BewG 1965.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ab- und Zuschläge am Vergleichswert der landwirtschaftlichen Nutzung für stehende Betriebsmittel, insbesondere für Tierbestände**

(Erl. Fin Min NW vom 23. Februar 1968 — S 3122 — 2 — V 1)

Bei der Ermittlung von Zuschlägen für Tierbestände in Betrieben mit zugepachteten Stückländereien ist zu beachten, daß bei Stückländereien weder Abschläge für fehlende Betriebsmittel beim Eigentümer des Grund und Bodens noch Zuschläge für Überbestand an diesen Wirtschaftsgütern bei deren Eigentümern zu machen sind (§ 41 Abs. 3 BewG).

Der zweite Teil dieser Vorschrift bedeutet, daß für stehende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung zugepachteter Stückländereien dienen und bei deren Eigentümern, den Pächtern, als Überbestand in Erscheinung treten, dann keine Zuschläge zu machen sind, wenn der auf die Gesamtfläche (einschließlich Zupachtung) bezogene Betriebsmittelbesatz seiner Höhe nach als gegendüblich anzusehen ist.

Angaben des Steuerpflichtigen über die Höhe des Besatzes an stehenden Betriebsmitteln sind für das tote Inventar nicht erforderlich, weil ein die gegendüblichen Verhältnisse übersteigender Besatz den Reinertrag des Betriebs kaum zu steigern vermag.

Anders verhält es sich beim lebenden Inventar. Für Tierbestände, deren Höhe, bezogen auf die Gesamtfläche, den gegendüblichen Besatz um mehr als 20 v. H. übersteigt, sind Zuschläge am Vergleichswert der eigenen Nutzung des Pächters dann zu machen, wenn die weiteren Voraussetzungen des § 41 Abs. 1 Nr. 2 BewG erfüllt sind.

**Beispiel:**

Eigentum 5 ha, Zupachtung 45 ha; maßgebliche regelmäßig landwirtschaftlich genutzte Fläche 50 ha; Vergleichswert des Eigentums 10 000 DM; gegendüblicher Tierbestand 150 VE je 100 ha; Ansatz beim Orts-Bewertungsstützpunkt  $\pm 0$ , also keine Zu- oder Abrechnungen für Tierbestand, tatsächlicher Tierbestand 100 VE.

Tatsächlicher Tierbestand auf der Gesamtfläche	100 VE
gegenüblicher Tierbestand auf der Gesamtfläche	75 VE
Abweichung	= 25 VE
Kürzung (§ 41 Abs. 1 Nr. 1 BewG) 20 v. H. von 75 VE	— 15 VE
Basis für Zuschlag	= 10 VE

Steigerung der Ertragsfähigkeit 10 VE = 600 DM = 6000 DM  
(Tab. L 30 BewRL).

Die Änderung der Ertragsfähigkeit bewirkt eine Erhöhung des Vergleichswerts der eigenen Nutzung um mehr als ein Fünftel und um mindestens 1000 DM. Der Zuschlag beträgt 6000 DM.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Stückländereien**

(Erl. FinMin NW vom 24. Januar 1972 — S 3116 — 3 — VC 1)

Hinweis auf NfD F 1 zu § 34 BewG 1964.

Rechtsprechung

**1. Nachfeststellung bei Umwandlung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs „Stückländerei“ in ein unbebautes Grundstück; Rechtsfolgen für die Aussetzung der Vollziehung**

1. Ist ein bislang als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb „Stückländerei“ bewertetes Grundstück gemäß § 69 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen, so muß dies im Wege der Nachfeststellung geschehen.
2. Die Aussetzung der Vollziehung eines derartigen Nachfeststellungsbescheids beschränkt sich auf die Suspendierung derjenigen Rechtsfolgen, die von ihm gegenüber dem vorherigen Zustand ausgelöst werden.
3. Die Aussetzung der Vollziehung von Einheitswertbescheiden ist auf diejenigen Stichtage zu beschränken, zu denen in materiell-rechtlicher Hinsicht ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Feststellung bestehen.

BFH vom 4. Februar 1987 II B 33/85  
(BStBl 1987 II S. 326)

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Saat- und Pflanzkämpfe, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung und gärtnerischer Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3140 — 2 — V 1)

Hinweis auf A 12 zu § 34 BewG 1965.

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Bewertung von Nebenbetrieben nach § 42 BewG 1965**

(Erl. FinMin. NW vom 19. Juli 1971 - S 3123 - 9 - VC 1)

Der im Bundessteuerblatt 1971 Teil I Seite 324 veröffentlichte Erlaß vom 15. Juni 1971 S 3123 - 9 - VC 1 enthält nur Bewertungsanweisungen für Kornbrennereien und Abfindungsbrennereien.

Anlage

Sind neben diesen noch andere Brennereien, z. B. Obstverschlußbrennereien, vorhanden, so ist zu prüfen, ob sie nach den allgemeinen Abgrenzungs- und Bewertungsgrundsätzen des Erlasses als Nebenbetriebe der Land- und Forstwirtschaft angesehen werden können. Ist das der Fall, so sind solche Brennereien in sinngemäßer Anwendung des Abschnitts IV A des Erlasses zu bewerten.

Anlage

## Einheitsbewertung

### Gleichlautende Erlasse (Entschließung) der obersten Finanzbehörden der Länder

vom 15. Juni 1971

### betr. Bewertung von Nebenbetrieben der Land- und Forstwirtschaft nach § 42 BewG 1965

#### I. Gegenstand der Bewertung

1. Gegenstand der Bewertung sind Nebenbetriebe, die einem Hauptbetrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt sind und nicht einen selbständigen Gewerbebetrieb darstellen (§ 42 BewG). Ihre Aufgabe ist die Be- oder Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

2. Der Absatz von Eigenerzeugnissen über einen eigenen Einzel- oder Großhandelsbetrieb sowie die Ausführung von Dienstleistungen sind nicht als Nebenbetrieb anzusehen.

#### II. Abgrenzung

1. Be- oder Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gilt dann als Nebenbetrieb der Land- und Forstwirtschaft, wenn

- a) die eingesetzte Rohstoffmenge überwiegend im eigenen Hauptbetrieb erzeugt wird und
- b) die be- oder verarbeiteten Produkte überwiegend für den Verkauf bestimmt sind.

2. Be- oder Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ist integrierter Bestandteil einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, eines Nutzungsteils oder einer Art der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, wenn das be- oder verarbeitete Produkt überwiegend im eigenen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft verwendet wird. Auf eine Ermittlung des Anteils zugekaufter Rohstoffe kann hierbei verzichtet werden.

3. Be- oder Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ist gewerbliche Tätigkeit, wenn

- a) die eingesetzte Rohstoffmenge überwiegend zugekauft wird und
- b) das be- oder verarbeitete Produkt überwiegend für den Verkauf bestimmt ist.

3a.<sup>\*)</sup> Bei Brennereten (Teil IV, Abschn. A, B und F) ist die eingesetzte Rohstoffmenge nicht nach dem Gewicht der verwendeten Rohstoffe unmittelbar (z. B. Kartoffeln, Getreide, Obst), sondern nach der in diesen Rohstoffen enthaltenen Stärkemenge zu bemessen. Diese ist entsprechend dem Verfahren der Bundesmonopolverwaltung aus der erzeugten Alkoholmenge herzuleiten.

4. Im Werklohn für fremde Unternehmer be- oder verarbeitete land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse sind wie zugekaufte Erzeugnisse zu behandeln.

<sup>\*)</sup> Ergänzt durch gleichlautenden Erlaß der obersten Finanzbehörden der Länder vom 2. April 1991 – BStBl 1991 I S. 496 –



### Anweisungen

5. An der Vorstufe des Einzelertragswerts sind gegebenenfalls Ab- oder Zurechnungen für Grundsteuerbelastung nach Teil III Abs. 5 dieses Erlasses vorzunehmen. Es ergibt sich der Einzelertragswert.

### V. Geltungsdauer

Dieser Erlaß ist bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964 sowie bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen nach §§ 22 und 23 BewG anzuwenden.

Dieser Erlaß ergeht im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Bundesländer.

**Der obige Erlaß ist durch Erlaß FinMin NW vom 25. April 1972 – S 3132 – 9 – VC 1 (vgl. gleichlautenden Erlaß der obersten Finanzbehörden der Länder – BStBl 1972 I S. 352 –) wie folgt ergänzt worden:**

### Abschnitt F

#### Kartoffelbrennereien

1. Kartoffelbrennereien i. S. dieses Erlasses verarbeiten Kartoffeln sowie nicht zum Korn (§ 2 Abs. 4 Brennereiordnung) gehörende Getreide zu Branntwein, der gemäß § 58 BranntwMonG vollständig an die Bundesmonopolverwaltung zum Branntweinübernahmepreis abzuliefern ist. Sie sind landwirtschaftliche Brennereien i. S. des § 24 BranntwMonG.
2. Kartoffelbrennereien werden als Einzel- oder Gemeinschaftsbrennereien betrieben. Eine Gemeinschaftsbrennerei ist Nebenbetrieb mehrerer Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auch dann, wenn deren Inhaber verschiedene Personen sind und ein Teil der Betriebsmittel einem von ihnen allein gehört (RFH-Urteil vom 26. Januar 1939, RStBl S. 573). § 34 Abs. 5 und 6 BewG ist entsprechend anzuwenden.
3. Eine Genossenschaftsbrennerei ist kein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb der Genossen (RFH-Urteil vom 7. März 1940, RStBl S. 488).
4. Als Ausgangswert sind 144 DM je Hektoliter Weingeist des regelmäßigen Brennrechts (§ 18 Brennereiordnung) anzusetzen. Dabei ist eine mittlere Grundsteuerbelastung unterstellt worden.
5. Durch Multiplikation des regelmäßigen Brennrechts in Hektolitern mit dem Ausgangswert ergibt sich die Vorstufe des Einzelertragswerts.
6. An der Vorstufe des Einzelertragswerts sind ggf. Ab- oder Zurechnungen für Grundsteuerbelastung nach Teil III Abs. 5 dieses Erlasses vorzunehmen. Es ergibt sich der Einzelertragswert.

Dieser Erlaß ergeht im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Länder.

**Der obige Erlaß ist durch Erlaß FM NRW vom 6. Dezember 1989 – S 3123 – 9 – V A 4 (vgl. gleichlautenden Erlaß der obersten Finanzbehörden der Länder – BStBl 1989 I S. 462 –) wie folgt ergänzt worden:**

#### Abschnitt G

##### Herstellung von Winzersekt

(1) Winzersekt im Sinne dieses Erlasses muß aus Grundweinen hergestellt sein, die ausschließlich aus selbsterzeugten Trauben des Weinbau-Hauptbetriebs gewonnen worden sind. Teil II Abs. 1 Buchst. a dieses Erlasses ist nicht anzuwenden.

Winzersekt muß außerdem als Erzeugnis dieses Weinbaubetriebs unter Angabe der Rebsorte(n), des Jahrgangs und der Lage in sinngemäßer Anwendung der bezeichnungrechtlichen Vorschriften für Wein gekennzeichnet sein.

(2) Läßt ein Weinbaubetrieb Sekt, der die Voraussetzungen nach Absatz 1 erfüllt, im Wege der Werkleistung (Lohnversektung) durch einen anderen Betrieb herstellen und vermarktet diesen Sekt als Winzersekt, so ist dies für die Anerkennung als Nebenbetrieb unschädlich.

(3) Die Herstellung von Sekt durch eine Winzergenossenschaft ist kein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb der Genossen (vgl. RFH-Urteil vom 7. 3. 1940 – RStBl S. 488).

(4) Als Ausgangswert sind 0,70 DM je 0,75-l-Flasche Winzersekt anzusetzen. Dabei ist eine mittlere Grundsteuerbelastung unterstellt.

(5) Durch Multiplikation des Ausgangswerts mit der Anzahl der nachhaltig jährlich selbst oder durch Lohnversektung hergestellten 0,75-l-Flaschen Winzersekt ergibt sich die Vorstufe des Einzelertragswerts.

(6) An der Vorstufe des Einzelertragswerts sind ggf. Zu- oder Abrechnungen für Grundsteuerbelastung nach Teil III Abs. 5 dieses Erlasses vorzunehmen. Es ergibt sich der Einzelertragswert.

(7) Der Einzelertragswert ist das Achtzehnfache des halbierten Reinertrags nach den Verhältnissen des Hauptfeststellungszeitpunkts 1. 1. 1964 (vgl. Teil III Abs. 3 und Teil V dieses Erlasses).

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens**

(Erl. FinMin NW vom 7. Januar 1972 —  $\frac{S 3123-3-VC 1}{S 3123-9-VC 1}$ )

Der Bezugsverlaß\* enthält im Teil IV Abschn. D Abs. 4 zur Bewertung von Nebenbetriebsbrütereiern nur Ausgangswerte für Mastküken und für Legehennenküken. Sind bei der Einheitsbewertung derartiger Nebenbetriebe auch andere Kükenarten (Enten-, Gänse-, Putenküken) zu erfassen, so ist für jedes verkaufte Küken ein Ausgangswert von 0,30 DM anzusetzen.

\*] Der Bezugsverlaß ist der Erlaß vom 15. Juni 1971. Er ist als Anlage in 2 zu § 42 BewG 1965 wiedergegeben.

Anweisungen

**Verteilung des Einzelertragswerts für einen Nebenbetrieb  
nach § 49 BewG 1965**

(Erl. FinMin NW vom 20. Februar 1973 — S 3127 — 1 — VC 1)

Hinweis auf 6 zu § 49 BewG 1965.

## Anweisungen

Abgrenzung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vom Gewerbebetrieb;

hier: **Eigener Nebenbetrieb zum gepachteten Hauptbetrieb der Land- und Forstwirtschaft**

(Erl. FinMin NW vom 30. November 1973 — S 3123 — 9 — VC 1)

Zur Frage, ob ein im Verhältnis zum gepachteten Hauptbetrieb der Land- und Forstwirtschaft unterhaltener eigener Nebenbetrieb als selbständiger Gewerbebetrieb oder als Nebenbetrieb der Land- und Forstwirtschaft anzusehen ist, bemerke ich:

1. Nach dem Erlaß\* vom 15. Juni 1971 — S 3123 — 9 — VC 1 (BStBl 1971 I S. 324) liegt ein Nebenbetrieb der Land- und Forstwirtschaft vor, wenn neben anderen Voraussetzungen „die eingesetzte Rohstoffmenge überwiegend im eigenen Hauptbetrieb erzeugt wird“.

Der Begriff „eigener“ Hauptbetrieb ist nicht als Eigentum i. S. von § 2 Abs. 2 BewG aufzufassen, d. h. eine **Eigentümeridentität** beim Produktionsbetrieb (Hauptbetrieb) und Be- und Verarbeitungsbetrieb (Nebenbetrieb) ist nicht erforderlich. Ist der Hauptbetrieb gepachtet und steht der Nebenbetrieb im Eigentum des Pächters, so kommt es auf die **Inhaberidentität** bei Produktions- und Verarbeitungsbetrieb an. Im gepachteten Hauptbetrieb erzeugte Rohstoffe sind somit als Eigenerzeugung des Pächters anzusehen. Der Nebenbetrieb ist als selbständige wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zu bewerten und dem Pächter zuzurechnen.

2. Werden die Rohstoffe eines gepachteten Hauptbetriebs in einem Nebenbetrieb verarbeitet, der von dem Pächter auf dem Grund und Boden des Verpächters errichtet worden ist, so ist der Nebenbetrieb nach § 34 Abs. 4 BewG in den Einheitswert des Verpächters einzubeziehen.

\* Der Erlaß vom 15. 6. 1971 ist auch in Anweisung 2 zu § 42 BewG 1965 wiedergegeben.

**Bewertung von Rinderbesamungsstationen;  
hier: Wertfortschreibungen des Einheitswerts**

(Erl. FinMin NW vom 24. Juni 1975 — S 3100 — 6 — V C 1)

Hinweis auf A 10 zu § 33 BewG.

Abgrenzung zwischen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb;

hier: Verkauf von geschlachteten und in Hälften zerlegten selbsterzeugten Mastschweinen

(Erl. *FinMin* NW vom 27. Juni 1975 — S 3111 — 22 — V C 1)

Hinweis auf C 5 zu § 33 BewG.



**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;****hier: Metzgerei-Nebenbetrieb eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder selbständiger Gewerbebetrieb**

(Erl. FinMin NW vom 8. Juli 1975 — S 3111 — 22 — V C 1)

Nach dem Erlaß vom 27. Juni 1975\* S 3111 — 22 — V C 1, der auf dem Ergebnis der Besprechung der Bewertungsreferenten der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder am 2. und 4. Juni 1975 beruht, ist der Verkauf von geschlachteten und in Hälften zerlegten selbsterzeugten Mastschweinen noch als Tätigkeit im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft anzusehen. Entsprechendes gilt für den Verkauf von geschlachteten und in Hälften zerlegten selbsterzeugten Rindern. Diese Tätigkeit wird auch dann noch der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen sein, wenn die Schweine- und Rinderhälften in Kühlwagen aus dem landwirtschaftlichen Produktionsgebiet in das Absatzzentrum geschafft werden.

Eine Tätigkeit, die über das Schlachten und Zerlegen der selbsterzeugten Schweine und Rinder in Hälften hinausgeht, ist dagegen als selbständige gewerbliche Tätigkeit anzusehen. Ob ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft als Teil eines einheitlichen gewerblichen Metzgereibetriebes anzusehen ist (vorletzter Absatz Ihres Bezugsberichts), kann nur nach den Verhältnissen des Einzelfalles entschieden werden.

\* Der Erlaß ist in C 5 <sup>u. (2)</sup> zu § 33 BewG wiedergegeben.



Anweisungen

**Abgrenzung zwischen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft  
und Gewerbebetrieb;  
hier: Schlachtung und Verkauf selbsterzeugter Tiere**

(Erl. FinMin NW vom 28. April 1977 — S 3111 — 22 — V A 4)

Hinweis auf C 8 zu § 33 BewG.

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach dem neuen Recht****hier: Bewertung von Nebenbetrieben der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nach § 42 BewG 1965 — Fischräuchereien —**

Rdvfg. OFD Münster vom 22. August 1972 — S 3173 — 5 — St 21 — 33

1. In Fischräuchereien als Nebenbetriebe der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft) können Fische einer oder mehrerer Süßwasser-Fischarten verarbeitet werden.
2. Die Bewertung von **Forellenräuchereien** ist in Abschn. C der Anlage meiner Bezugs-Rundverfügung\* behandelt.
3. Zur Bewertung der selten vorkommenden Räuchereien **anderer Süßwasserfische** ist ein entsprechender Erlaß der obersten Finanzbehörden der Länder nicht ergangen. Es ist daher im Einvernehmen mit den Sachverständigen der Oberfinanzdirektionen Köln, Düsseldorf und Hannover und in Anlehnung an Abschn. C der Anlage meiner Bezugs-Rundverfügung (Forellenräuchereien) für den OF-Bezirk Münster folgendes Bewertungsschema entwickelt worden:

**a) Kleine Maräne**

1 kg lebende kl. Maräne ergibt 0,7 kg **ganz**geräucherte kl. Maräne.

Der Schlacht- und Verarbeitungsverlust wird mit 30 v.H. angesetzt.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, vermindert um den Aufwand, der den um 30 v.H. gekürzten Ansätzen der Tabelle 2 des Abschn. C der Anlage meiner Bezugs-Rundverfügung für filetierte Räucherforellen entspricht.

Die kl. Maränen werden nicht filetiert, sondern ganz geräuchert, nicht vakuumverpackt, sondern einfacher behandelt und verpackt, so daß die vorgesehene starke Senkung der Unkostenrate für Forellen gerechtfertigt erscheint.

Im Aufwand ist auch eine mittlere GrSt-Belastung abgegolten. Abweichende GrSt-Belastungen sind durch Ab- oder Zurechnungen am Reinertrag nach Teil III Abs. 5 der Anlage meiner Bezugs-Rundverfügung zu berücksichtigen.

Der Einzelertragswert ist das 18fache des halbierten Reinertrages (vgl. Teil III Abs. 3 der Anl. der Bezugs-Rundverfügung)\*.

\* siehe Seite 3.

**Bewertungsbeispiel:**

Der Betrieb räuchert jährlich 12 000 kg kl. Maränen.

Preis je 0,7 kg geräucherte Maränen	= 3,85 DM
Preis je 1,0 kg grüne Maränen	= 3,— DM
Rohertrag je kg grüne Maränen	= 0,85 DM
abzüglich Aufwand = 30% des Tabellenwertes für filetierte Forellen (Tabelle 2 des Abschn. C der Anl. der Bezugs-Rundverfügung)*	= 0,66 DM
Reinertrag je kg grüne Maränen	= 0,19 DM

Einzelertragswert:

$$\frac{0,19 \times 12\,000 \times 18}{2} = 20\,520,— \text{ DM}$$

**b) Aal:**

1 kg lebende Grün-Aale ergibt 0,7 kg ganzgeräucherte, nichtgehäutete Aale.

Der Schlacht- und Verarbeitungsverlust wird mit 30 v.H. angesetzt. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, vermindert um den Aufwand, der mit 70 v.H. des Ansatzes der Tabelle 2 des Abschn. C der Anl. meiner Bezugs-Rundverfügung\* für filetierte Räucherforellen eingeschätzt wird. Aale werden ganz geräuchert, nicht vakuumverpackt, verursachen aber bei Vorbehandlung und Schlachtung infolge des starken Schleimüberzuges und wegen längerer Räucherdauer einen gewissen Mehraufwand.

Die Aalpreise und damit Roherträge schwanken nach Größen- und Güteklassen gebietsweise in weiten Grenzen, wobei wegen Geschmacksbeeinträchtigung gesenkte Preise nicht berücksichtigt sind:

OFD Münster:	Geringstwerte	Mittelwerte	Höchstwerte
Erlös je 1 kg R.-Aal	14,00—17,00	18,00—21,00	22,00—24,00 DM
Erlös je 0,7 kg R.-Aal	9,80—11,90	12,60—14,70	15,40—16,80 DM
Erlös je 1 kg G.-Aal	7,00— 8,00	8,50— 9,50	10,00—11,00 DM
Rohertrag:	2,80— 3,90	4,10— 5,20	5,40— 5,80 DM

Es sind jeweils nur die Preise gleicher Größen- und Güteklassen vergleichbar.

(\* siehe Seite 3)

**Bewertungsbeispiel:**

Der Betrieb räuchert jährlich 1 500 kg grüne Aale.

Preis je 0,7 kg geräucherte Aale	= 12,60 DM
Preis je 1,0 kg grüne Aale	= 8,50 DM
Rohertrag je kg grüne Aale	= 4,10 DM
abzüglich Aufwand = 70 v.H. des Tabellenwertes für filetierte Forellen (Tabelle 2, Abschnitt C der Anl. Bezugs-Rundverfügung)*	= 2,10 DM
Reinertrag je kg G.-Aale	= 2,00 DM

Einzelertragswert:

$$\frac{2,0 \times 1\,500 \times 18}{2} = 27\,000,- \text{ DM}$$

**c) Karpfen:**

Diese werden bislang nur vereinzelt **mit**geräuchert. Nebenbetriebe dieser Fischart bestehen noch nicht. Sie sind aber auch zur Steigerung des Karpfenabsatzes — namentlich nach Einführung der Intensivhaltung — nicht ausgeschlossen. Von der Entwicklung eines Bewertungsschemas kann vorerst abgesehen werden.

Der Wert der Nebenbetriebe kann bei Binnenfischerei ein Vielfaches des Vergleichswertes der Fischereinutzung betragen.

- Die gem. Ziffer 2 und 3 zu berechnenden Einzelertragswerte werden von mir ermittelt. Die auf den 1. 1. 1974 zu ermittelnden Einzelertragswerte werden den Finanzämtern bis Ende 1973 mitgeteilt werden.
- Den vorletzten Absatz meiner Rundverfügung vom 28. 5. 1971 — S 3173 — 5 — St 25 — 33 — (laufende Nachmeldung neu entstandener Nebenbetriebe — Fischräuchereien —) bitte ich auch weiterhin zu beachten.

\*) Die Bezugs-Rundverfügung ist die Rdvfg. der OFD-Münster vom 31. März 1971 — S 3123 — 17 — St 21 — 33.

**Rechtsprechung**

**1. Brennerei als landwirtschaftlicher Nebenbetrieb**

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Brennerei als landwirtschaftlicher Nebenbetrieb anerkannt werden kann.

BFH vom 16. Oktober 1970 III R 25/69

(BStBl 1971 II S. 287)

Altes Recht

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung mit festen Werten von 50 DM/ha**

(Erl. FinMin NW vom 29. November 1967 — S 3141 — 5 — V1)

Hinweis auf B 1 zu § 55 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Abgrenzung des Abbaulandes (Kiesgruben und Steinbrüche) zur forstwirtschaftlichen Nutzung, zum Geringstland und zum Unland

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S. 3124 — 1 — V. 1)

Hinweis auf A 9 zu § 34 BewG 1965.



**Bewertung von Abbauland im Rahmen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (§ 43 BewG) bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964.**

(Erl. FinMin NW vom 6. Januar 1971 — S 3124 — 3 — VC 1)

Nach § 43 BewG sind Betriebsflächen, die durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden (Abbauland), mit dem Einzelertragswert zu bewerten. Häufig sind die Erklärungen bezüglich des Abbaulandes nur unvollständig ausgefüllt und eine Ermittlung des Einzelertragswerts ist nicht ohne weiteres möglich. Wegen der geringen Bedeutung des Abbaulandes für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft können als Einzelertragswert in der Regel pauschal 500,— DM/ha Abbauland angesetzt werden. Einzelertragsermittlungen sind nur bei Vorliegen besonderer Verhältnisse vorzunehmen.



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Abgrenzung des Abaulandes (Kiesgruben und Steinbrüche) zur forstwirtschaftlichen Nutzung, zum Geringstland und zum Unland

[Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 S 3124 — I — V I]

Hinweis auf A 9 zu § 34 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Wildwiesen und Wildäcker, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung, landwirtschaftlicher Nutzung und Geringstland**

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3140 — 1 — V. 1)

Hinweis auf A 11 zu § 34 BewG 1965.

## Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und Bodenschätzung;

### hier: Ausweisung von Bodenflächen geringster Ertragsfähigkeit (Geringstlanderlaß)

Hinweis auf 4!

(Erl. FinMin NW vom 1. Okt. 1973 – S 3124 – 4 – V C 1)

#### I. Rechtslage

1. Zum Geringstland gehören die Betriebsflächen geringster Ertragsfähigkeit, für die keine Wertzahlen nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 16. Oktober 1934 festzustellen sind (vgl. § 44 BewG):
  - a) die unkultivierten Moor- und Heideflächen (vgl. Abschn. 1.15 BewRL),
  - b) die ehemals bodengeschätzten Flächen und die ehemaligen Weinbauflächen, deren Nutzungsart sich durch Verlust des Kulturzustandes verändert hat.
2. Feststellungen über die Änderung der Nutzungsart infolge des Verlustes des Kulturzustandes werden getroffen
  - a) bei bodengeschätzten Flächen durch Nachschätzung (§ 12 BodSchätzG),
  - b) bei Weinbauflächen durch Feldvergleich (§ 1 BodSchätzDB) in Verbindung mit einer gutachtlichen Stellungnahme der Finanzverwaltung.

Die Ergebnisse der Feststellungen sind offenzulegen oder den Grundstückseigentümern durch Einzelmitteilungen bekanntzugeben.

#### II. Voraussetzungen

1. Der Verlust des Kulturzustandes auf ehemaligen Kulturflächen (vgl. Abschn. I Nr. 1 Buchst. b) ist dann als gegeben anzusehen, wenn der kalkulierte Aufwand zur Wiederherstellung des Kulturzustandes in einem Mißverhältnis zu der Ertragsfähigkeit steht, die nach der Rekultivierung zu erwarten ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn der Aufwand den einer Neukultivierung übersteigen würde.
2. Bei bodengeschätzten Flächen kann der nachhaltige Verlust des Kulturzustandes insbesondere erst nach folgenden Ereignissen eintreten:
  - Ansiedlung von Gehölzen infolge Nichtnutzung bei Hutungen und Hackrainen
  - Versteinung und Vernässung infolge Nichtnutzung z. B. bei Hochalmen

- Ansiedlung von Gehölzen und Verschlechterung der Wasserverhältnisse infolge Nichtnutzung, z. B. bei Streuwiesen
  - nachhaltige Verschlechterung des Pflanzenbestandes und der Wasserverhältnisse infolge zunehmender Überflutungsdauer und steigender Wasserverschmutzung bei Überschwemmungsgrundland, Staunässe in Bodensenkungsgebieten
  - Vergiftung und Vernichtung des Pflanzenbestandes infolge schädlicher Industrie-Emissionen.
3. Bei Weinbauflächen, insbesondere in Steilhanglagen, kann der Verlust des Kulturzustandes durch Ansiedlung von Gehölzen, Bodenabtrag sowie Einsturz von Mauern und Treppen infolge Nichtnutzung eintreten.

### III. Durchführung

Unter den in Abschn. II aufgeführten Voraussetzungen ist Geringstland bei Beachtung des Bewertungsgesetzes sowie in sinngemäßer Anwendung des Bodenschätzungsrechts und des Katasterrechts auszuweisen und gegenüber den Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und dem Unland abzugrenzen.

1. a) In den Fällen des Abschn. II Nr. 2 wird Geringstland durch Feldvergleiche und anschließende Nebenschätzung abgegrenzt und ausgewiesen.
- b) In den Fällen des Abschn. II Nr. 3 wird Geringstland durch Feldvergleiche in Verbindung mit einer gutachtlichen Stellungnahme der Finanzverwaltung abgegrenzt und ausgewiesen.
- c) Geringstland ist in Schätzungsbüchern und Schätzungskarten mit der Bezeichnung der Ausgangsnutzungsart und dem Zusatz „Ger“ zu kennzeichnen. Bei ehemals bodengeschätzten Flächen ist das ursprüngliche Klassenzeichen beizubehalten, die Wertzahlen fallen fort.

In den Karten ist der Zusatz neben die Bezeichnung der ursprünglichen Nutzungsart oder das Klassenzeichen zu setzen.

2. Die Feststellung über die Änderung der Nutzungsart wird mit Ablauf der Rechtsbehelfsfrist rechtskräftig. Sie ist anschließend in das Kartenwerk und in den beschreibenden Teil des Liegenschaftskatasters zu übernehmen. Bei der Übernahme ist Geringstland

- in der gleichen Weise wie in den Schätzungsunterlagen zu bezeichnen (vgl. Abschn. III Nr. 1 Buchstabe c)
- entsprechend den Vorschriften des Nutzungsartenkatalogs zu verschlüsseln und
- ohne Wertzahlen sowie ohne Ertragsmeßzahlen der ehemals bodengeschatzten Flächen in den Katasterbüchern nachzuweisen.

Dieser Erlaß ergeht im Einvernehmen mit dem Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

#### Bewertung von Schutzstreifen und Schutzflächen

(Erl. FM NRW vom 13. Dezember 1993 – S 3395 – 10 – V A 4)

Im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren können Schutzstreifen und Schutzflächen als landespflegerische Maßnahmen auf bodengeschätzten Flächen angelegt werden. Die Flächen sind in der Regel breiter als drei Meter und mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Daneben werden auch sog. Biotope angelegt. Eine weitere landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen ist völlig ausgeschlossen.

Aufgrund der nachhaltigen Änderungen der Ertragsbedingungen sind solche Schutzstreifen und Schutzflächen im Wege der Nachschätzung aus der Bodenschätzung herauszunehmen. Gleichwohl verbleiben sie im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Nach dem Erlaß zur Ausweisung von Bodenflächen geringster Ertragsfähigkeit (Geringstlanderlaß) vom 1. 10. 1973 S 3124 – 4 – V C 1<sup>\*)</sup> können diese Flächen als Geringstland bewertet werden. Übersteigt deren Breite einschließlich der Gräben 5 Meter, so sind sie gemäß Abschnitt 4.04 und 4.09 BewRL der forstwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen, wenn eine entsprechende Bestockung vorliegt.

Eine Bewertung als Unland ist nicht sachgerecht, da zum Unland Flächen zählen, die nicht kultivierbar sind und keinen Ertrag abwerfen (Felsen, Dünen etc.). Geringstlandflächen hingegen sind kultivierbar bzw. rekultivierbar; sie lassen wie z. B. im Falle der Schutzstreifen eine, wenn auch geringe, Holznutzung zu.

<sup>\*)</sup> Der Erlaß ist wiedergegeben in 32.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Abgrenzung des Abbaulandes (Kiesgruben und Steinbrüche) zur forstwirtschaftlichen Nutzung, zum Geringstland und zum Unland

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3124 — 1 — V 1)

Hinweis auf A 9 zu § 34 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zum 1. Januar 1964;**

**hier: Umfang des Wohnteils**

(Erl. FinMin NW vom 2. April 1968 —  $\frac{S\ 3111 - 6 - V\ 1}{S\ 3126 - 3 - V\ 1}$ )

Hinweis auf A 4 zu § 34 BewG 1965.



## Anweisungen

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Gebäude oder Gebäudeteile des Grundvermögens, die mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder einem steuerfreien Grundstück räumlich verbunden sind
- 2 Behandlung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden
- 3 Wohngebäude der Betriebsinhaber forstwirtschaftlicher Nutzungen
- 4 Bewertung des Wohnteils eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt
- 5 Behandlung einer Hofstelle, von der aus nur Pachtfändereien bewirtschaftet werden
- 6 Abgrenzung des Wohnteils eines Betriebs von seinem Wirtschaftsteil sowie Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen
- 7 Umfang des Wohnteils
- 8 Zuschlag infolge Überbestandes an Wohngebäuden beim Wirtschaftsteil
- 9 Bewertung der Wohnteile
- 10 Bewertung des Wohnteils, Wohnfläche
- 11 Ansatz der üblichen Miete bei der Ermittlung des Wohnungswerts von landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen
- 12 Wohnflächenberechnung bei den Wohnteilen
- 13 Teilung der Hofstelle eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Anweisungen

Gebäude oder Gebäudeteile des Grundvermögens, die mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder einem steuerfreien Grundstück räumlich verbunden sind

(Erl. FinMin NW vom 1. Dezember 1967 — S. 3198 — 2 — V 1)

Hinweis auf 2. zu § 75 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Behandlung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden

(Erl. FinMin NW vom 27. Nov. 1967 —  $\frac{S\ 3114 - 2 - V.1}{S\ 3116 - 1 - V.1}$ )

Hinweis auf F 1 zu § 34 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Wohngebäude der Betriebsinhaber forstwirtschaftlicher Nutzungen

(Erl. FinMin NW vom 30. November 1967 — S 3111 — 2 — V 1)

Hinweis auf B.1 zu § 34 BewG 1965.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

**hier: Bewertung des Wohnteils eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 15. Februar 1968 — S 3126 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 18. Januar 1968 — S 3201 — 2 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 31. Januar 1968 — S 3126 — 3 — St 21 — 33

Im Bezugsverlaß vom 23. Oktober 1967\* ist die Bewertung der unter Denkmalschutz stehenden bewohnten Gebäude, die zum Grundvermögen gehören, geregelt worden. Die Anweisungen unter Nr. 2.11 bis 2.13 des Erlasses sind auch bei der Bewertung des Wohnteils eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, der unter Denkmalschutz steht, zu beachten.

\* Der Bezugsverlaß vom 23. Oktober 1967 ist in A 1 zu § 78 BewG 1965 wiedergegeben.

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Behandlung einer Hofstelle, von der aus nur Pachtländereien bewirtschaftet werden**

(Erl. FinMin NW vom 27. November 1967 — S 3111 — 3 — V 1)

Hinweis auf F 2 zu § 34 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung des Wohnteils eines Betriebes von seinem Wirtschaftsteil sowie Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen**

(Erl. FinMin NW vom 23. Februar 1968 — S 3111 — 6 — V 1)

Hinweis auf A 13 zu § 34 BewG 1965.





**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zum 1. Januar 1964;

hier: Umfang des Wohnteils

(Erl. FinMin NW vom 2. April 1968 —  $\frac{S 3111 - 6 - V 1}{S 3126 - 3 - V 1}$ )

Hinweis auf A 4 zu § 34 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Zuschlag infolge Überbestandes an Wohngebäuden  
beim Wirtschaftsteil

(Erl. FinMin NW vom 17. Dezember 1968 — S 3122 — 1 —  
V 1)

Hinweis auf A 4 zu § 41 BewG 1965.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Wohnteile**

(Erl. FinMin NW vom 6. Oktober 1969 — S 3126 — 1 — VC 1)

### I. Allgemeines

Nach § 47 BewG 1965 ist der Wert für den Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nach den Vorschriften zu ermitteln, die beim Grundvermögen für die Bewertung der Mietwohngrundstücke im Ertragswertverfahren (§§ 71, 78 bis 82 und 91) gelten. Die hierzu ergangenen Verwaltungsanweisungen in Form der Bewertungsrichtlinien-Grundvermögen und von Erlassen sind deshalb auch hier zu beachten. Nach welchen Grundsätzen die Besonderheiten, die sich aus der Lage der Gebäude oder Gebäudeteile im Betrieb ergeben, bei der Schätzung der üblichen Miete (§ 79 Abs. 2) zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus den nachstehenden Erläuterungen zur Anwendung der Abschnitte 8.02 und 8.03 BewRL.

### II. Schätzung der üblichen Miete

#### A. Mietpreisansatz (Abschn. 8.02 BewRL)

##### 1. Ausstattung

Bei der Ermittlung der gegendüblichen Miete sind die in Abschn. 8.02 Abs. 2 BewRL enthaltenen Ausstattungsmerkmale Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, sanitäre Einrichtungen und Heizung zu beachten. Die Finanzämter haben in ihren Mietspiegeln für die **Altbauten und Neubauten** in der Regel die Aufgliederung nach der Ausstattung entsprechend dem Schema des § 4 Abs. 2 II. BMG vorgenommen. Bei den Wohnungen dieser Baujahrsgruppen sind damit die verschiedenen Heizungsanlagen und sanitären Einrichtungen bzw. deren Fehlen als Ausstattungsmerkmale unmittelbar berücksichtigt. Fehlende Wasserversorgung und fehlende Abwasserbeseitigung müssen bei den Altbauten und Neubauten ggf. noch durch Korrekturen bei der Ermittlung der gegendüblichen Miete unmittelbar mindernd berücksichtigt werden. Bei den **nicht öffentlich geförderten Nachkriegsbauten** ist in den von den Finanzämtern aufgestellten Mietspiegeln eine Mietzinsgruppe „einfachste Ausstattung“ enthalten. Fehlen die in Abschn. 8.02 Abs. 2 BewRL aufgeführten Ausstattungsmerkmale, so ist dieser Umstand durch den Mietzinsansatz der einfachsten Ausstattungsgruppe berücksichtigt. Bei den **öffentlich geförderten Nachkriegsbauten** richtet sich die übliche Miete nach der Lage des Einzelfalles, ggf. sind die Bewilligungsbehörden zu hören.

Zu den Ausstattungsmerkmalen Wasserversorgung wird bemerkt, daß eine Hauswasserleitung eine ausreichende Wasserversorgung darstellt. Nur Handpumpen und Brunnen sind mindernd bei der Ermittlung der üblichen Miete zu berücksichtigen.

Bei Fehlen von Elektrizitätsversorgung (Abschn. 8.02 Abs. 2 Nr. 3 BewRL) ist eine Abrechnung von 20 v. H. des Mietpreisansatzes vorzunehmen.

## 2. Ungünstige Lage der Wohnung zu den Wirtschaftsgebäuden

Für die verschiedenen Anlagearten von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft enthält die Tabelle Wo 1 in den BewRL breite Abrechnungs-Rahmensätze. Eine gleichmäßige Bewertung der Wohnteile gleicher Art und Lage ist indes nur gewährleistet, wenn die Rahmensätze in feste Abrechnungssätze aufgegliedert werden. Im einzelnen sind die Rahmensätze wie folgt anzuwenden:

Eindachhof	Merkmale	Abrechnungen in v. H.
a)	<b>vor dem 1. April 1924 bezugsfertig</b> (Altbauten)	
	Wohnung unmittelbar über dem Stall	40
	Wohnung unmittelbar neben dem Stall	25
	Wohnung neben dem Stall, aber durch Geruchsschleuse getrennt	15
	Rheinisch-fränkische Hofanlage	15
b)	<b>nach dem 31. März 1924 und vor dem 21. Juni 1948 bezugsfertig</b> (Neubauten)	
	Wohnung unmittelbar über dem Stall	30
	Wohnung unmittelbar neben dem Stall	20
	Wohnung neben dem Stall, aber durch Geruchsschleuse getrennt	10
	Rheinisch-fränkische Hofanlage	10
c)	<b>nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig</b> (Nachkriegsbauten)	
	Wohnung unmittelbar über dem Stall	25
	Wohnung unmittelbar neben dem Stall	15
	Wohnung neben dem Stall, aber durch Geruchsschleuse getrennt	5
	Rheinisch-fränkische Hofanlage	5

Merkmale	Abrechnungen in v. H.
<b>Mehrdachhof</b>	
Wohnung mit Stall nicht aneinander gebaut, aber ungewöhnlich starke Geruchs- und Fliegenbelästigung	
a) <b>vor dem 1. April 1924 bezugsfertig</b> (Altbauten)	
enge Gebäudelage	15
weiträumige Gebäudelage	10
b) <b>nach dem 1. April 1924 und vor dem 21. Juni 1948 bezugsfertig</b> (Neubauten)	
enge Gebäudelage	10
weiträumige Gebäudelage	5
c) <b>nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig</b> (Nachkriegsbauten)	
enge Gebäudeanlage	5
weiträumige Gebäudeanlage	5

Bei der Anwendung der vorstehenden Abrechnungssätze ist die Einstufung nach Alt-, Neu- oder Nachkriegsbauten entsprechend dem nach § 80 BewG 1965 anzuwendenden Vervielfältiger vorzunehmen. Bei besonders ungünstigen Verhältnissen können diese Abrechnungen grundsätzlich um ein Drittel erhöht werden. Besonders ungünstige Verhältnisse können insbesondere dann anerkannt werden, wenn zu den Abrechnungsvoraussetzungen der vorstehenden Übersicht hinzukommt:

- Dunglege unmittelbar vor den Wohnungsfenstern
- oder
- Futtersilo in geschlossener Hofanlage
- oder
- besonders kleiner Hofraum in geschlossener Hofanlage
- oder
- Ställe an mehr als einer Seite der Wohnung.

Die volle Ausnutzung des im Abschn. 8.02 Abs. 3 Nr. 1 BewRL gesetzten Rahmens muß Ausnahmefällen vorbehalten bleiben.

Bei viehlos wirtschaftenden Betrieben können in der Regel von den Stallungen keine Beeinträchtigungen ausgehen. Deshalb sind in diesen Fällen grundsätzlich keine Abrechnungen vorzunehmen. Nach Abschn. 8.02 Abs. 3 Ziff. 1 letzter Satz BewRL ist aber in den Fällen, in denen die vom Stall ausgehenden Beeinträchtigungen auch nach Auf-



gabe der Viehhaltung nachhaltig fortbestehen; der sonst in Betracht kommende Abrechnungssatz bis zur Hälfte zu gewähren.

Unter einem Eindachhof ist ein Hof zu verstehen, bei dem sich die Wohnung unmittelbar über oder unmittelbar neben dem Stall (ggf. durch eine Geruchsschleuse getrennt) befindet. Die Wohnung oder der Wohnteil muß mit dem Stall einen Baukörper bilden. Dazu gehören der niedersächsische Eindachhof, der niederrheinische Eindachhof und der bergische Eindachhof. Das niederrheinische T-Haus und der beengte fränkische Hof (U-förmige bzw. rechteckige Hofanlage) sind dem Eindachhof gleichzustellen. Als Mehrdachhöfe sind die Hofanlagen mit räumlich getrennten Wohn- und Stallgebäuden anzusehen, die jedoch durch einen Zwischentrakt ohne Stallungen und ohne Wirtschaftsräume mit Geruchsbelästigung gebäudemäßig verbunden sein können (Kopf-Hals-Rumpf-Typ).

### 3. Ungünstige Ortslage

Innerhalb geschlossener Siedlungsformen (Haufendorf, Straßendorf) kommen Abrechnungen nicht in Betracht. Bei Streusiedlungen und Einzelhöfen ist die Abrechnung aus der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Dabei ist als Entfernung der Weg von der Wohnung zur nächstgelegenen **Siedlungsgrenze** anzusetzen, d. h. zu geschlossenen Ortschaften bis zur Ortsgrenze, zu Großgemeinden bis zur Grenze des nächstliegenden Ortsteils.

Entfernung vom Hof zur nächsten Siedlungsgrenze	Abrechnungen in v. H. des Mietpreisansatzes (mittlere Sätze)
über 1,5—3	4
über 3 —5	8
über 5	12

### 4. Die Gesamtabrechnung, die nach den vorstehenden Ausführungen für

fehlende Elektrizitätsversorgung,  
ungünstige Lage der Wohnung zu den Wirtschaftsgebäuden,  
ungünstige Ortslage

zu gewähren ist, darf 70 v. H. des Ausgangsmietwerts nicht übersteigen (Abschn. 8.02 Abs. 3 letzter Satz BewRL).

Die korrigierte Miete ist in den Fällen der Grundsteuervergünstigung (§ 79 Abs. 3 BewG 1965) um 12 v. H. zu erhöhen.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Bewertung des Wohnteils, Wohnfläche**

Erl. FinMin NW vom 25. Juni 1971 — S 3126 — 1 — VC 1)

Nach Abschnitt 8.03 Satz 1 BewRL ist grundsätzlich die Wohnflächenberechnung für den Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gemäß Abschnitt 23 Abs. 2 BewRGr nach den Grundsätzen der §§ 42 — 44 der Zweiten Berechnungsverordnung durchzuführen. Nach Abschnitt 8.03 Satz 2 BewRL kann die Wohnfläche zur Ermittlung des Werts für den Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in einem vereinfachten Verfahren ermittelt werden, das zugleich die Überbewertung übergroßer und unwirtschaftlicher Nebenräume ausschließt sowie die vielfach schwierige **Abgrenzung** zwischen Wohnteil und Wirtschaftsteil erleichtert.

Bei Altbauten (bezugsfertig vor dem 1. April 1924) kann die Fläche der Kernwohnräume statt durch Aufmessung über die Zahl und die Zuordnung zu den Größenklassen „klein“, „mittel“ und „groß“ ermittelt und mit den in Abschnitt 8.03 letzter Satz BewRL genannten durchschnittlichen Flächengrößen von 8,15 bzw. 25 qm angesetzt werden.

In den Erklärungen zur Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf den 1. Januar 1964 wurde die Wohnfläche von Altbauten zulässigerweise in der Regel nach dem letztgenannten Verfahren ermittelt. Haben Steuerpflichtige bei Abgabe der Erklärung für den zu den Altbauten zählenden Wohnteil von der vereinfachten Wohnflächenberechnung i. S. von Abschnitt 8.03 letzter Satz BewRL nicht Gebrauch gemacht, beantragen sie aber im Rechtsbehelfsverfahren die Wohnflächenberechnung nach diesem Verfahren, so bestehen keine Bedenken, den Anträgen — abweichend von den Angaben in den Steuererklärungen — zu folgen, um die Gleichmäßigkeit der Bewertung der Wohnteile sicherzustellen und die Schwierigkeiten i. S. von Abschn. 8.03 Abs. 1 BewRL zu vermeiden.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ansatz der üblichen Miete bei der Ermittlung des Wohnungswerts von landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen**

(Erl. FinMin NW vom 19. Dezember 1973 — S 3202 — 21 — VC 1)

Die Bestimmungen über die Vergabe von Bundes- und Landeshaushaltsmitteln zur Errichtung von Aussiedlerhöfen sind, soweit es sich um den Wohnteil handelt, weitgehend an die Bestimmungen des II. WoBauG angelehnt. Die übliche Miete für den Wohnteil eines mit Bundes- oder Landeshaushaltsmitteln geförderten Aussiedlerhofes ist deshalb nach den Grundsätzen über die Ermittlung einer Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen zu berechnen.



**Einheitsbewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft im Hauptfeststellungszeitraum 1964;****hier: Wohnflächenberechnung bei den Wohnteilen**

(Erl. FinMin NW vom 19. September 1975 — S 3126 — 1 — V C 1)

Nach Abschn. 8.03 BewRL kann anstelle der Berechnung der Wohnfläche nach den Grundsätzen der Zweiten Berechnungsverordnung die Wohnfläche auch nach einem Pauschalverfahren, und zwar im Wege eines Zuschlages auf die **Fläche** der Kernwohnräume ermittelt werden. Auf Grund des Wortlauts dieser Bestimmung ergibt sich, daß beide Verfahren **gleichwertig** nebeneinander stehen. Die generelle Anwendung des pauschalierten Verfahrens ist dabei nicht auf die Altbauten beschränkt; allein für Altbauten gilt die weitere Pauschalregelung, nach der die Fläche aus der **Anzahl** der Kernwohnräume abgeleitet wird (Abschn. 8.03 BewRL letzter Satz — Kannvorschrift —).

Die Entscheidung darüber, welches Verfahren angewandt werden soll, ist deshalb dem Betriebsinhaber zu überlassen. Läßt der Betriebsinhaber erkennen, z. B. durch Angabe der Fläche der Kernwohnräume in Tz. 4.3 des Vordrucks EW 500, daß das Pauschalverfahren (Abschn. 8.03 bis einschließlich Tabelle) angewandt werden soll, so hat das Finanzamt die Wohnflächenermittlung entsprechend durchzuführen. Dies gilt auch für Nachkriegsbauten. Legt der Betriebsinhaber dagegen eine Wohnflächenberechnung vor oder beantragt er, die Wohnfläche nach dem Anerkennungsbescheid anzusetzen, dann ist diese Fläche für die Bewertung maßgebend. Bei Gebäuden mit moderner Grundrißgestaltung dürfte eine detaillierte Wohnflächenberechnung, insbesondere unter Berücksichtigung des § 44 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung, ohnehin zu einer geringeren Fläche führen als das Pauschalverfahren.

Soweit nach den Bezugerlassen\* eine andere Auslegung des Abschn. 8.03 BewRL möglich ist, wird daran nicht mehr festgehalten.

\* Die Bezugerlasse sind vom 5. Oktober 1969 und 25. Juni 1971 S 3126 — 1 — V C 1. Sie sind in 9 und 10 wiedergegeben.

**Anweisungen**

**Teilung der Hofstelle eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

(Erl. FM NRW vom 7. November 1988 – S 3111 – 33 – V A 4 / S 3216 – 14 – V A 4 –)

Hinweis auf A 32 zu § 34 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Bewertung von sog. Herrenhäusern nach altem und nach neuem Recht.**

Gleichlautend:

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 12. September 1968 — S 3110  
A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 19. August 1968 — S 3110 — 4 — St 212

Rdvfg. OFD Münster vom 4. September 1968 — S 3126 — 8  
— St 21 — 33

Hinweis auf NfD <sup>A/</sup>4 zu § 33 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung des Wohnteils**

(Erl. FinMin NW vom 20. November 1969 — S 3126 — 1 — VC 1)

Nachfolgende Abschrift übersende ich mit der Bitte um Kenntnisnahme. Die beiden Verbände hatten beantragt, auch bei der Miete für den Wohnteil der viehlosen Betriebe der Land- und Forstwirtschaft allgemein eine Abrechnung von 10 v. H. zu gewähren. Sie haben dazu vorgebracht, daß auch von den Wirtschaftsgebäuden der Betriebe ohne Viehhaltung, insbesondere bei Weinbaubetrieben mit Kelterhaus (Vermäischung und Gärraum), bei Obstbaubetrieben mit Sortiervorrichtungen und Kühlanlagen, bei Gemüsebaubetrieben mit Sortier- und Waschanlagen, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ausgingen, die den Wohnungswert beeinträchtigten. Für derartige und ähnliche Beeinträchtigungen wird nur dann eine Abrechnung in Betracht kommen, wenn für ebenso betroffene Grundstücke des Grundvermögens eine Ermäßigung nach § 82 BewG gewährt würde.

**Abschrift**

Sehr geehrte Herren!

Sie haben beantragt, wegen Beeinträchtigungen, die in viehlosen Betrieben von den Wirtschaftsgebäuden des Betriebs ausgehen, den Mietwert des Wohnteils in Betrieben der Land- und Forstwirtschaft allgemein um 10 v. H. zu den in meinem Erlaß vom 6. Oktober 1969\* angeordneten Abrechnungen zu kürzen. Nach der Art ihrer Ursache käme eine solche Abrechnung für alle Betriebe in Betracht, bei viehhaltenden Betrieben also zuzüglich zu den im o. a. Erlaß genannten Abrechnungen. Die Beeinträchtigungen treten aber nicht so regelmäßig auf, daß deshalb eine allgemeine Abrechnung bei der Ermittlung der Miete für den Wohnteil in Betracht kommen könnte. Deshalb ist auch in den nach Anhörung der Berufsverbände und -vertretungen erlassenen Richtlinien in Abschnitt 8.02 Abs. 3 Nr. 1 BewRL eine allgemeine Abrechnung wegen der ungünstigen Lage der Wohnung zu den Wirtschaftsgebäuden nur für die Beeinträchtigung der Wohnung durch Lärm und Gerüche angeordnet, die von nahegelegenen Stallungen ausgeht. Das schließt jedoch nicht aus, daß wegen anderer betriebsbedingter Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche oder Verschmutzung im Einzelfall eine Abrechnung

\* Der Erlaß ist in 9 wiedergegeben.

vorgenommen werden kann. Eine solche Abrechnung gehört dann auch zu den Abrechnungen, die insgesamt 70 v. H. des Mietpreisansatzes nicht übersteigen dürfen.

Eine Abrechnung im Einzelfall kann aber nur in Betracht kommen, wenn die Beeinträchtigung ungewöhnlich stark ist. Es ist nämlich zu berücksichtigen, daß bei der Ermittlung des Wohnungswerts stets, also auch bei viehlosen Betrieben, eine Kürzung um 15 v. H. vorgenommen wird, die u. a. die Nachteile abgeltet soll, die sich aus dem Konsumzwang für die im Betrieb gelegene Wohnung ergeben. Dieser Konsumzwang wird aber gerade deshalb als nachteilig empfunden, weil sich durch die Wirtschaftsgebäude stets gewisse Nachteile ergeben. Deshalb müssen die üblichen nicht von den Stallungen herrührenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche oder Verschmutzung mit der Kürzung um 15 v. H. als abgegolten angesehen werden.

Ich bedauere, daher Ihrem Antrag auf Einführung einer allgemeinen Abrechnung bei Betrieben ohne Viehhaltung nicht entsprechen zu können.

Die Oberfinanzdirektionen des Landes Nordrhein-Westfalen haben Abschrift dieses Schreibens erhalten.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Bewertung des Wohnteils**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 28. Oktober 1970 — S 3126 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 1. Oktober 1970 — S 3126 — 4 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 10. September 1970 — S 3126 — 4 — St 21 — 33

Zu der Frage, ob die Tabelle Wo 1 in Abschnitt 8.02 Abs. 3 BewRL nur für die Berücksichtigung von wertmindernden Besonderheiten, die sich aus der Gebäudeanordnung **im** Betrieb ergeben, anzuwenden sei oder ob sie auch entsprechend dem Richtlinienentwurf für Beeinträchtigungen durch Nachbargehöfte gelte, haben die Bewertungsreferenten der Länder folgende Auffassung vertreten:

Der Wohnungswert von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft wird gem. § 47 BewG nach den Vorschriften ermittelt, die beim Grundvermögen für die Bewertung der Mietwohngrundstücke im Ertragswertverfahren (§§ 71, 78 — 82 und 91 BewG) gelten.

Dabei sind bei der Ermittlung der gegendüblichen Miete unberücksichtigt gebliebene wertmindernde Besonderheiten, die aus der Gebäudelage **im Betrieb** resultieren, nach § 47 Satz 2 BewG durch Abrechnungen zu korrigieren.

Beim Ansatz der gegendüblichen Miete unberücksichtigt gebliebene wertmindernde Umstände, die sich aus Einwirkungen **von außen** ergeben (z. B. Beeinträchtigungen durch Nachbargehöfte), sind nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG zu erfassen.

Die unter Abschnitt 8.02 Abs. 3 BewRL in der Tabelle Wo 1 angegebenen Anhaltswerte für Abrechnungen wegen ungünstiger Lage der Wohnung zu den Wirtschaftsgebäuden sind daher sowohl für die Berücksichtigung von Fällen des § 47 Satz 2 BewG als auch des § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG zu verwenden. Der Satz im Anschluß an die Tabelle Wo 1 „Entsprechend ist bei Beeinträchtigung durch Nachbargehöfte zu verfahren“ bleibt deshalb bestehen.

Im übrigen ist die Tabelle Wo 1 der BewRL bei Vorliegen des gleichen Tatbestandes auch für die Bewertung des Grundvermögens anzuwenden.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Bewertung des Wohnteils, übliche Miete**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. März 1971 — S 3126 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 29. Dezember 1970 — S 3126 — 4 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 23. Dezember 1970 — S 3126 — 4 — St 21 — 33

Gemäß § 47 BewG 1965 ist der Wert für den Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nach den Vorschriften zu ermitteln, die beim Grundvermögen für die Bewertung der Mietwohngrundstücke im Ertragswertverfahren gelten. Es ist dazu gefragt worden, ob diese Vorschrift dahin auszulegen sei, daß auch bei der Ermittlung der üblichen Miete stets nur von den Mieten vergleichbarer Wohnungen in Mietwohngrundstücken, nicht aber in Einfamilienhäusern auszugehen ist.

Die Frage dürfte praktisch nur bei **freifinanzierten (nicht steuerbegünstigten oder steuerbegünstigten) Nachkriegsbauten** auftreten. Nach Abschnitt D II Buchst. b der landeseinheitlichen Richtlinien zur Aufstellung von Mietspiegeln für die Schätzung der üblichen Miete von Wohnungen (vgl. meine Rundverfügung vom 8. 2. 1968 — S 3202 A — St 211 —, BewKartei NW, zu § 79 A Nr. NfD C 4) ist nur bei diesen Bauten die in den Mietspiegeln für Wohnungen ausgewiesene Miete für freistehende Einfamilienhäuser um 20 v. H. und für Einfamilien-Reihenhäuser um 10. v. H. zu erhöhen. Bei **Altbauten** und **Neubauten** entspricht dagegen die im landeseinheitlichen Mietspiegel für Wohnungen ausgewiesene Miete im allgemeinen auch der Miete für Einfamilienhäuser (vgl. hierzu Abschnitt D I Buchst. d und f der vorbezeichneten landeseinheitlichen Richtlinien). Bei den **öffentlich geförderten Nachkriegsbauten** dürfen auch für Einfamilienhäuser die in der Anlage zum landeseinheitlichen Mietspiegel für Wohnungen dieser Art ausgewiesenen Höchstsätze nicht überschritten werden (vgl. Abschnitt D IV Buchst. f der vorbezeichneten landeseinheitlichen Richtlinien).

Aus der Wortfassung des § 47 BewG 1965 kann nicht die Schlußfolgerung gezogen werden, daß für die Höhe der anzusetzenden Jahresrohmiets in jedem Fall nur die ortsübliche Miete für Mietwohnungen zugrunde zu legen ist, Maßgebend ist § 79 Abs. 2 letzter Satz BewG 1965. Für die Entscheidung der Frage, ob die für Mietwohnungen oder für Einfamilien-

häuser maßgebende Miete anzusetzen ist, kommt es deshalb auf die bauliche Art und Gestaltung des Bauernwohnhauses an. Handelt es sich bei dem Wohnhaus (freifinanzierter Nachkriegsbau) um ein freistehendes, in der Art eines Einfamilienhauses errichtetes Gebäude, so ist die im Mietspiegel für Wohnungen ausgewiesene Miete grundsätzlich um 20 v. H. zu erhöhen. Liegen dagegen Wohnungs- und Wirtschaftsgebäude unter einem Dach, so ist der Wohnteil nicht mit einem Einfamilienhaus vergleichbar. Es ist deshalb die für Mietwohnungen geltende ortsübliche Miete zugrunde zu legen.



Rechtsprechung

**I. Keine rechtsanaloge Anwendung der §§ 72 und 74 BewG in bezug auf den Wohnteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**

Eine rechtsanaloge Anwendung der §§ 72 und 74 BewG in bezug auf den Wohnteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist nicht möglich.

BFH vom 18. Mai 1988 II R 124/85  
(BStBl 1988 II S. 719)

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;****hier: Zweifelsfragen zu § 48 a BewG**

(Erl. FinMin NW vom 17. August 1972 — S 3127 — 2 — VC 1)

I. § 48a BewG geht davon aus, daß die intensiv genutzten Flächen vor der Verpachtung vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt wurden bzw. zur landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt waren. Nur in diesen Fällen ist begrifflich ein Mehrwert denkbar.

**II. 1. Pachtflächen, die bereits vor der Verpachtung vom Eigentümer selbst intensiv bewirtschaftet worden sind:**

Ein dem Pächter zuzurechnender Mehrwert ist nicht festzustellen (kein Fall des § 48a BewG).

**2. Im ganzen verpachtete Gärtnereien:**

Da § 48a BewG keine Anwendung findet, sind im ganzen verpachtete Gärtnereien mit ihrem vollen Intensivwert beim Verpächter zu erfassen. Für einen Ansatz beim Pächter bleibt kein Raum.

**3. Gewächshäuser, die der Verpächter errichtet hat:**

a) Das Vorhandensein des vom Verpächter errichteten Gewächshauses schließt eine vorherige landwirtschaftliche Nutzung durch den Verpächter aus. § 48a BewG findet somit keine Anwendung. Die gesamte Fläche einschl. des Gewächshauses ist mit dem vollen Intensivwert dem Verpächter zuzurechnen.

b) Der Fall wäre anders zu entscheiden, wenn das Gewächshaus auf einer größeren Betriebsfläche steht, die vom Verpächter vor der Verpachtung zum Teil landwirtschaftlich genutzt worden ist. Für die zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt die Erfassung eines Mehrwerts beim Pächter (§ 48a BewG) in Betracht.

**4. Gewächshäuser, die der Pächter auf der Pachtfläche errichtet hat:**

Da das vom Pächter auf der Pachtfläche errichtete Gewächshaus als Betriebsmittel für die beim Verpächter unterstellte landwirtschaftliche Nutzung ausscheldet, ist es in dem Mehrwert zu erfassen, der nach § 48a BewG dem Pächter zugerechnet wird.

Gewächshäuser, die der Pächter

a) innerhalb einer im ganzen verpachteten Gärtnerei (s. Fall 1) oder

b) auf einer schon vor der Verpachtung intensiv genutzten (gärtnerisch) Fläche (s. Fall 2) errichtet, sind nach § 34 Abs. 4 BewG in den Betrieb des Eigentümers des Grund und Bodens einzubeziehen, der Einheitswert ist ggf. nach § 49 BewG zu verteilen.

Das Beispiel B im Erlaß vom 23. März 1970 S 3125 — 1 — VC 1\* ist überholt.

---

\*) Zusatz: Der Erl. ist in A 18 zu § 34 BewG 1965 wiedergegeben.

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Obstbaugemeinschaften**

(Erl. FinMin NW vom 17. März 1969 — S 3111 — 7 — V 1)

Hinweis auf A 17 zu § 34 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Behandlung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden**  
(Erl. FinMin NW vom 23. März 1970 — S 3125 — 1 — VC 1)

Hinweis auf A 18 zu § 34 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Verteilung der Einheitswerte der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft nach § 49 BewG

[Erl. FinMin NW vom 11. August 1970 - S 3127 - 1 - VC 1]

Hiermit weise ich auf meinen im Bundessteuerblatt Teil I Seiten 906 ff veröffentlichten Erlaß (gleichlaufender Erlaß der obersten Finanzbehörden der Länder) vom 10. Juli 1970 S 3127 - 1 - VC 1 hin.

Anlage

*Handwritten note:*  
Für die in den Anlagen  
Nr 6 bis § 49  
+ Nr 7 für § 49

Anlage Gleichlautende Erlasse (Entschließung) der obersten Finanzbehörden der Länder

Vom 10. Juli 1970  
(FinMin NW S 3127 — 1 — VC 1)

**betr. Verteilung der Einheitswerte der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft nach § 49 BewG 1965**

(BStBl 1970 I S 906)

1. Eine Verteilung der Einheitswerte erfolgt nur, soweit dies für die Besteuerung erforderlich ist.

- a) Für Zwecke der Grundsteuer bedarf es keiner Verteilung: Der Einheitswert wird dem Eigentümer des Grund und Bodens in voller Höhe zugerechnet, da er nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 GrStG Schuldner der Grundsteuer für den gesamten Betrieb ist. Sind an einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mehrere beteiligt (Fälle einer bürgerlich-rechtlichen Gesamthandsgemeinschaft oder Bruchteilsgemeinschaft), so sind sie nach § 7 Abs. 2 GrStG Gesamtschuldner.
- b) Für Zwecke der Vermögensteuer-Veranlagung ist die Verteilung der Einheitswerte erst zu dem Zeitpunkt durchzuführen, zu dem die Einheitswerte gemäß Artikel 3 Abs. 1 BewAndG 1965 erstmals bei der Festsetzung von Steuern zugrunde gelegt werden. Ob bei denjenigen, auf die der Einheitswert zu verteilen ist, eine Heranziehung zur Vermögensteuer in Betracht kommt, kann nur das für die Veranlagung zur Vermögensteuer zuständige Wohnsitz-Finanzamt beurteilen. Die Bewertungsstelle stellt daher zunächst nur den vollen Einheitswert des Betriebs fest und gibt ihn dem Wohnsitz-Finanzamt bekannt. Erst wenn das Wohnsitz-Finanzamt der Bewertungsstelle mitteilt, daß eine Verteilung des Einheitswerts nach § 49 Sätze 1 bis 3 BewG für Zwecke der Vermögensteuer-Veranlagung erforderlich ist, wird das Verteilungsverfahren durchgeführt.
- c) Entsprechend ist eine Verteilung für Zwecke der Erbschaftsteuer oder der Grunderwerbsteuer erst durchzuführen, wenn das für die Veranlagung dieser Steuern zuständige Finanzamt mitteilt, daß es einer solchen Verteilung zur Ermittlung des anteiligen Einheitswerts (§ 23 Abs. 3 ErbStG, 12 Abs. 2 GrEStG) bedarf.

2. Eine Verteilung des Einheitswerts kommt in den Fällen des § 34 Abs. 4 BewG in Betracht. Hierbei handelt es sich insbesondere um Verpachtungen, bei denen in den Betrieb des Verpächters auch die dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörenden Wirtschaftsgüter (stehende und umlaufende Betriebsmittel, ggfs. auch Gebäude), die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, einbezogen sind.



### Anweisungen

Der Einheitswert ist jedoch nur dann zu verteilen, wenn

- a) entweder der Anteil eines anderen Beteiligten als des Eigentümers des Grund und Bodens mindestens 1000 DM beträgt. In diesem Falle ist für jeden der Beteiligten der entsprechende Anteil festzustellen,
- b) oder die Anteile mehrerer anderer Beteiligten als des Eigentümers des Grund und Bodens zusammen mindestens 1000 DM betragen. In diesen Fällen ist für den Eigentümer des Grund und Bodens der um die Anteile der anderen Beteiligten gekürzte Wert festzustellen. Für einen anderen Beteiligten erfolgt jedoch eine Feststellung nur, wenn sein Anteil mindestens 1000 DM beträgt.

3. Sind in den Einheitswert einer Gesellschaft oder einer Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts Wirtschaftsgüter (Boden, Gebäude, Betriebsmittel) einbezogen worden, die einem Beteiligten allein (ggfs. auch mit anderen, jedoch nicht mit allen zusammen) gehören (Fälle des § 34 Abs. 6 BewG), so gelten für die Verteilung folgende Besonderheiten:

- a) Welcher Teil des Einheitswerts auf Wirtschaftsgüter entfällt, die einzelnen Beteiligten gehören, ist nach den Grundsätzen der Nr. 4 ff. dieses Erlasses zu ermitteln. Beträgt dieser Teil des Einheitswerts weniger als 1000 DM, so wird der Einheitswert den Beteiligten so zugerechnet, als ob alle Wirtschaftsgüter im gemeinschaftlichen Eigentum der Beteiligten stünden.
- b) Beträgt der Teil des Einheitswerts, der auf Wirtschaftsgüter entfällt, die einzelnen Beteiligten gehören, mindestens 1000 DM, so ist der Einheitswert vor seiner Verteilung nach Bruchteilen um den entsprechenden Betrag zu kürzen. Bei den Beteiligten ist ein Betrag für die ihnen gehörenden Wirtschaftsgüter jedoch nur anzusetzen, wenn er mindestens 1000 DM beträgt.

4. Die Verteilung ist entsprechend der Zusammensetzung des Einheitswerts getrennt zu berechnen für

- a) den Wohnungswert,
- b) die Vergleichswerte, bzw. Einzelertragswerte der einzelnen Nutzungen, Nutzungsteile sowie der Arten der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung,
- c) die Abschläge und Zuschläge,
- d) die nach §§ 42 bis 44 BewG gesondert zu bewertenden Wirtschaftsgüter.

5. Der Wohnungswert ist dem Eigentümer des Wohngebäudes zuzurechnen.

6. Bei der Verteilung der Vergleichswerte der einzelnen Nutzungen und Nutzungsteile entfallen auf die einzelnen Wirtschaftsgüter die folgenden Anteile in vom Hundert des jeweiligen Werts.



Prozentuale Anteile der Wirtschaftsgüter am Vergleichswert  
(mittlere Sätze)

Nutzung / Nutzungsteil	bei einem Hektarwert von DM	Grund und Boden (davon Dauerkulturen)				Wirtschaftsgebäude				stehende Betriebsmittel				umlaufende Betriebsmittel			
		Nutzungsgröße in ha				Nutzungsgröße in ha				Nutzungsgröße in ha				Nutzungsgröße in ha			
		unt. 10	10-20	20-50	üb. 50	unt. 10	10-20	20-50	üb. 50	unt. 10	10-20	20-50	üb. 50	unt. 10	10-20	20-50	üb. 50
Landwirtschaftliche Nutzung ohne Hopfen und Spargel	800,-	44	45	48	53	31	30	28	27	19	20	19	15	6	5	5	5
	1.200,-	43	47	50	57	27	25	24	23	21	22	21	15	7	6	5	5
	1.800,-	51	55	58	64	23	19	18	17	19	20	19	14	7	6	5	5
	2.500,-	56	60	64	70	20	16	15	13	17	18	16	12	7	6	5	5
	3.300,-	61	65	68	73	17	13	12	12	15	15	14	10	7	7	6	5
Hopfen		bei einer Hopfenfläche von			bei einer Hopfenfläche von			bei einer Hopfenfläche von			bei einer Hopfenfläche von						
		1 ha	3 ha	6 ha	1 ha	3 ha	6 ha	1 ha	3 ha	6 ha	1 ha	3 ha	6 ha				
	1.800,-	47 (21)	53 (24)	59 (27)	15	15	15	34	28	21	4	4	5				
3.000,-	53 (19)	58 (21)	64 (23)	13	13	12	30	24	18	4	5	6					
5.000,-	57 (17)	62 (18)	68 (20)	11	11	11	27	22	15	5	5	6					
Spargel	im Mittel	74 (26)				7				14				5			

Prozentuale Anteile der Wirtschaftsgüter am Vergleichswert  
(mittlere Sätze)

Nutzung / Nutzungsteil	bei einem Hektarwert von DM	Grund und Boden (davon Dauerkulturen)			Wirtschaftsgebäude			stehende Betriebsmittel (davon Gewächshäuser)			umlaufende Betriebsmittel		
		1 ha	3 ha	6 ha	1 ha	3 ha	6 ha	1 ha	3 ha	6 ha	1 ha	3 ha	6 ha
Gärtnerische Nutzung													
Gemüsebau	7.000,-	37			27			18 (-)			18		
	10.000,-	24			17			45 (31)			14		
	15.000,-	12			12			66 (57)			10		
	20.000,-	7			10			74 (68)			9		
	25.000,-	5			9			79 (74)			7		
Blumen- und Zierpflanzen	20.000,-	23			14			40 (21)			23		
	30.000,-	13			11			45 (31)			31		
	40.000,-	10			11			47 (36)			32		
	60.000,-	6			11			56 (48)			27		
	90.000,-	3			9			64 (58)			24		
Obstbau	1.200,-	59 (27)			18			14			9		
	1.600,-	64 (32)			16			11			9		
	2.400,-	65 (35)			16			10			9		
	3.200,-	64 (38)			17			10			9		
Baumschulen (außer Rebmuttergärten)	5.000,-	23			17			11			49		
	8.000,-	18			13			9			60		
	12.000,-	14			10			7			69		
	18.000,-	11			8			6			75		
	25.000,-	9			8			5			78		

Prozentuale Anteile der Wirtschaftsgüter am Vergleichswert  
(mittlere Sätze)

Wirtschaftsgüter	Wert bei einem Höherwert von DM	Grund und Boden (davon Pflanzkulturen)		Wirtschaftsgebäude		stehende Betriebsmittel		umlaufende Betriebsmittel					
		unt. 0,5   0,5-2,0   ab 2,0	unt. 0,5   0,5-2,0   ab 2,0	unt. 0,5   0,5-2,0   ab 2,0	unt. 0,5   0,5-2,0   ab 2,0	unt. 0,5   0,5-2,0   ab 2,0	unt. 0,5   0,5-2,0   ab 2,0	unt. 0,5   0,5-2,0   ab 2,0					
Stalllagen mit Flächenweidenausbau	5 000,-	31 (20)	38 (25)	41 (27)	00	22	10-	23	21	20	16	19	20
	10 000,-	36 (17)	42 (20)	45 (22)	25	19	16	20	17	16	19	22	21
	20 000,-	45 (14)	51 (16)	53 (17)	20	14	12	16	15	13	19	22	23
Stalllagen mit Teilweidenausbau	5 000,-	31 (22)	46 (13)	58 (14)	17	12	10	13	11	10	19	21	22
	10 000,-	59 (9)	63 (10)	65 (10)	13	9	7	10	8	8	18	20	20
	20 000,-	37 (24)	43 (28)	47 (30)	28	21	18	23	21	20	12	15	15
Stalllagen ohne eigenen Ausbau	5 000,-	42 (20)	49 (24)	52 (25)	21	17	14	20	17	16	15	17	18
	10 000,-	51 (16)	57 (18)	60 (19)	19	13	11	16	13	12	14	17	17
	20 000,-	57 (12)	63 (15)	65 (15)	15	10	9	13	11	10	15	16	16
Häufig- und Flachlagen mit Flächenweidenausbau	5 000,-	65 (10)	70 (11)	71 (11)	12	8	7	10	8	7	13	14	15
	10 000,-	77 (50)	77 (50)	79 (51)	0	9	8	14	14	13	-	-	-
	20 000,-	62 (80)	62 (80)	64 (40)	7	7	6	11	11	10	-	-	-
Häufig- und Flachlagen mit Teilweidenausbau	5 000,-	87 (27)	87 (27)	89 (28)	5	5	4	8	8	7	-	-	-
	10 000,-	90 (21)	90 (21)	91 (21)	4	4	4	6	6	5	-	-	-
	20 000,-	93 (14)	93 (14)	94 (15)	3	3	2	4	4	4	-	-	-
Häufig- und Flachlagen ohne eigenen Ausbau	5 000,-	26 (17)	32 (21)	35 (23)	34	26	23	26	24	23	14	18	19
	10 000,-	30 (14)	37 (18)	39 (19)	29	22	19	23	20	19	18	21	21
	20 000,-	36 (12)	44 (14)	47 (15)	24	18	15	19	16	15	19	22	23
Häufig- und Flachlagen mit Flächenweidenausbau	5 000,-	44 (10)	50 (12)	52 (12)	21	15	12	16	13	13	19	22	23
	10 000,-	52 (8)	58 (9)	60 (9)	17	12	9	13	10	10	18	20	21
	20 000,-	31 (20)	37 (24)	40 (26)	31	24	21	27	25	24	11	14	15
Häufig- und Flachlagen ohne eigenen Ausbau	5 000,-	36 (17)	43 (21)	45 (22)	27	20	17	23	21	20	14	16	17
	10 000,-	45 (14)	51 (16)	54 (17)	22	16	14	19	16	15	14	17	17
	20 000,-	51 (12)	57 (14)	59 (14)	19	13	11	16	14	14	14	16	17
Häufig- und Flachlagen mit Teilweidenausbau	5 000,-	59 (9)	65 (10)	67 (10)	15	10	8	12	10	9	14	15	16
	10 000,-	73 (47)	73 (47)	75 (48)	13	13	12	14	14	13	-	-	-
	20 000,-	79 (38)	79 (38)	81 (39)	10	10	9	11	11	10	-	-	-
Häufig- und Flachlagen ohne eigenen Ausbau	5 000,-	85 (27)	85 (27)	86 (27)	7	7	7	8	8	8	-	-	-
	10 000,-	88 (21)	88 (21)	89 (21)	6	6	5	6	6	6	-	-	-
	20 000,-	92 (14)	92 (14)	92 (14)	4	4	4	4	4	4	-	-	-

Eine Verteilung des Einheitswerts kommt für die forstwirtschaftliche Nutzung für die Fälle des § 34 Abs. 4 BewG in der Regel nicht in Betracht. In den Fällen des § 34 Abs. 6 BewG ist der Einheitswert nach dem Wert der auf den einzelnen Beteiligten entfallenden Fläche zu verteilen.

7. Die Abschläge und die Zuschläge sind außerhalb der Verteilung der Vergleichswerte demjenigen zuzurechnen, dem die betreffenden Wirtschaftsgüter gehören. Dabei erfassen Abschläge und Zuschläge infolge Unter- bzw. Überbestands an Vieh auch die dazugehörigen Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel (vgl. Abschnitt 1.19 BewRL).

8. Die Einzelertragswerte bzw. Hektarwerte der in §§ 42 bis 44 BewG bezeichneten Wirtschaftsgüter werden wie folgt verteilt:

- a) Die Einzelertragswerte der Nebenbetriebe und des Abbauandes sind entsprechend den Anteilen den Beteiligten zuzurechnen.
- b) Der Hektarwert des Geringstlandes ist voll dem Eigentümer zuzurechnen.

Dieser Erlaß ergeht im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Bundesländer.

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: Zweifelsfragen zu § 48 a BewG

(Erl. FinMin NW vom 17. August 1972 — S 3127 — 2 — VC 1)

Hinweis auf 1 zu § 48a BewG 1965,

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Verteilung der Einheitswerte der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft nach § 49 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 16. August 1972 — S 3127 — 1 — VC 1)

Mit dem Bezugsverlaß\* sind Tabellen für die Verteilung der Vergleichswerte der einzelnen Nutzungen und Nutzungsteile auf die einzelnen Wirtschaftsgüter nach § 49 BewG bekanntgegeben worden. Falls die tatsächlichen Wertanteile mit den Tabellenwerten offensichtlich nicht übereinstimmen, kann von den Tabellenwerten abgewichen werden, wenn ein entsprechender Antrag gestellt worden ist. Bei viehlosen Betrieben sind dabei die Wertanteile für stehende und umlaufende Betriebsmittel zu halbieren, der Gebäudewertanteil ist nach den Verhältnissen des Einzelfalles herabzusetzen. Der auf den Grund und Boden entfallende Anteil ist dementsprechend zu erhöhen.

*Hauswertanteil  
Kst für Pfl.*

\*) **Zusatz:** Der Bezugsverlaß ist der Erl. vom 10. Juli 1970 — S 3127 — 1 — VC 1 —, veröffentlicht im BStBl 1970 Teil 1 S. 906 ff. (gleichlautender Erlaß der obersten Finanzbehörden der Länder).

## Anweisungen

**Verteilung des Einzelertragswerts für einen Nebenbetrieb nach § 49 BewG 1965**

(Erl. FinMin NW vom 20. Februar 1973 — S 3127 — 1 — VC 1)

Nach dem gemeinsamen Ländererlaß vom 10. Juli 1970 — S 3127 — 1 — VC 1\* ist der Einzelertragswert eines Nebenbetriebs „entsprechend den Anteilen den Beteiligten zuzurechnen“. Es bestehen somit keine einheitlichen Vornhundertsätze für die Anteile von Grund und Boden, Wirtschaftsgebäuden, stehenden und umlaufenden Betriebsmitteln, wie sie für die im vergleichenden Verfahren zu bewertenden anderen Nutzungen und Nutzungsteile gegeben sind.

Die Verteilung des Nebenbetriebs-Einzelertragswerts „entsprechend den Anteilen der Beteiligten“ muß entsprechend den Grundsätzen erfolgen, die für die Ermittlung der im gemeinsamen Ländererlaß vom 10. Juli 1970 enthaltenen Aufteilungs-Vornhundertsätze angewendet wurden. Die prozentualen Anteile für Grund und Boden, Wirtschaftsgebäude und bauliche Anlagen, stehende Betriebsmittel und umlaufende Betriebsmittel sind danach aus ihrem Zeitwert, gemessen am Aktivkapital der Nutzungen bzw. Nutzungsteile ohne den Wert der Wohngebäude zu ermitteln.

*Hinweis auf  
Nr. 3127 VC 1*

\* Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der gemeinsame Ländererlaß ist im BStBl 1970 I S. 906 ff veröffentlicht und als Anlage zu 3 zu § 49 BewG 1965 wiedergegeben.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach dem BewG 1965;**

**hier: Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 29. Oktober 1973 — S 3127 — I — VC 1)

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 18. Mai 1973<sup>\*</sup> III R 81/72 (BStBl 1973 II S. 694) entschieden, daß die nach § 49 BewG i. V. mit Abschnitt 1.20 BewRL erstmals auf den 1. Januar 1974 vorzunehmende Verteilung der auf den 1. Januar 1964 hauptfestgestellten Einheitswerte der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft durch Ergänzungsbescheid nach § 216 Abs. 2 AO erfolgen kann.

Ich bitte, die Finanzämter anzuweisen, entsprechend zu verfahren.

<sup>\*</sup> Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Leitsatz des o. g. Urteils ist in Rechtsprechung I zu § 49 BewG 1965 wiedergegeben.



Hauptfeststellung der Einheitswerte des sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: Verteilung der Einheitswerte nach § 49 BewG

(Erl. FinMin NW vom 27. Januar 1976 — S 3127 — 1 — V C 1)

Bei der Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG für die einzelnen Arten des sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist regelmäßig von folgenden Wertansätzen auszugehen:

1. Imkerei	}	Verteilung von Fall zu Fall nach sachverständigem Ermessen	
2. Wanderschäfererei			
3. Pilzanbau			
4. Weihnachtsbaumkultur			
5. Saatzucht		Keine Verteilung wegen § 48a BewG	
6. Binnenfischerei		Anhaltswerte in v. H.	
Fischereiberchtigung		70	
Wirtschaftsgebäude		10	
Betriebsmittel		20	
7. Karpfenteichwirtschaft		Satzfisch- und Fischzuchtbetrieb (Anhaltswerte in v. H.)	Abwachsbetrieb (Anhaltswerte in v. H.)
Boden und Wasser		74	82
Wirtschaftsgebäude		3	1
Betriebsmittel		23	17
8. Forellenteichwirtschaft und Forellenzucht		Anhaltswerte in v. H.	
Boden und Wasser		40	
Wirtschaftsgebäude		13	
Betriebsmittel		47	



## Anweisungen

Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:

Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG:

Vgl.

RdVtg. OFD Düsseldorf v. 21. 3. 1978 — S. 3127 — 1 — St. 21 II.

RdVtg. OFD Köln v. 20. 3. 1978 — S. 3127 — 2 — St. 21 I.

RdVtg. OFD Münster v. 28. 2. 1978 — S. 3127 — 2 — St. 21 — 33.

Hinsichtlich der Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG in den Fällen, in denen ein Abschlag nach § 41 Abs. 1 BewG wegen fehlender oder nicht ausreichend vorhandener Wirtschaftsgebäude und/oder Betriebsmittel unterblieben ist bzw. hinsichtlich der Betriebsmittel nach § 41 Abs. 3 BewG (Stückländereien) nicht in Betracht kommt, wird folgende Auffassung vertreten:

Mußte bei der Feststellung des Einheitswerts ein Abschlag für nicht ausreichend vorhandene Wirtschaftsgebäude oder Betriebsmittel im Hinblick auf die Grenzen des § 41 Abs. 1 BewG unterbleiben, so ist der auf die Wirtschaftsgebäude bzw. auf die Betriebsmittel entfallende Anteil des Einheitswerts demjenigen (denjenigen) zuzurechnen, dem (denen) die vorhandenen Wirtschaftsgebäude bzw. Betriebsmittel gehören.

Mußte bei der Feststellung des Einheitswerts für eine wirtschaftliche Einheit, z. B. für Stückländereien, **ohne Wirtschaftsgebäude** ein Abschlag im Hinblick auf die Grenzen des § 41 Abs. 1 BewG unterbleiben, so ist der auf Wirtschaftsgebäude entfallende Anteil des Einheitswertes dem (den) **Eigentümer(n) des Grund und Bodens zuzurechnen.**

Entsprechend ist zu verfahren.

## Anweisungen

Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG 1965, Durchführung der Arbeiten

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 9. 3. 1977 — S 3127 A — ST 211/ST 24

RdVfgn. OFD Köln vom 31. 1. 1977 —  $\frac{S\ 3333 - 12 - St\ 24}{S\ 3127 - 2 - St\ 24}$

und vom 25. 5. 1977 — S 3127 — 2 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 23. 2. 1977 — S 3127 — 2 — St 21 — 33

Zur Durchführung der Arbeiten weise ich auf folgendes hin:

1. Die Verteilung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach § 49 BewG 1965 ist personell durchzuführen, und zwar durch Erteilung von Ergänzungsbescheiden (§ 179 Abs. 3 AO 1977). Hierfür sind folgende **Vordrucke** eingeführt worden:
  1. **VM 49** — Aufforderung zur Durchführung der Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG
  2. **EW 530** — Erklärung zur Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG (Anschreiben an den Steuerpflichtigen)
  3. **EW 531** — Erklärung zur Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG in den Fällen des § 34 Abs. 4 BewG
  4. **EW 532** — Erklärung zur Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG in den Fällen des § 34 Abs. 6 BewG
  5. **EW 730** — Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG (Verfügung)
  6. **EW 731/EW 731a** — Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG (Bescheid, Mitteilung an das Wohnsitz-Betriebs-Finanzamt) — Durchschreibeverfahren —
  7. **EW 732/EW 732a** — Keine Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG (Bescheid, Mitteilung an das Wohn-

- sitz-Betriebs-Finanzamt)  
—Durchschreibeverfahren —
8. EW 830 — Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG in den Fällen des § 34 Abs. 4 BewG (Vorbogen)
9. EW 831 — Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG in den Fällen des § 34 Abs. 4 BewG (Ergänzungsblatt zum Vorbogen EW 830)
10. EW 832 — Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG in den Fällen des § 34 Abs. 6 BewG (Vorbogen)

Die Vordrucke sind nach einem geschätzten Bedarf an die Finanzämter ausgeliefert worden. Mehrbedarf bitte ich zu gegebener Zeit bei meinem Vordrucklager (Land) anzufordern.

2. Ich bitte, die folgenden **bisher ergangenen** Weisungen zu beachten:

Erlaß des FinMin NW		Bew-Kartei NW
17. 3. 1969 S 3111-7-V 1	Obstbaugemeinschaften	zu § 34 A Nr. A 17
23. 3. 1970 S 3125-1-VC 1	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	zu § 34 A Nr. A 18
10. 7. 1970 und 11. 8. 1970 S 3127-1-VC 1	grundlegende Anweisung	zu § 49 A Nr. 3
17. 8. 1972 S 3127-2-VC 1	§ 48a BewG	zu § 48a A Nr. 1
16. 8. 1972 S 3127-1-VC 1	Anwendung der Tabellen in bestimmten Fällen	zu § 49 A Nr. 5
20. 2. 1973 S 3127-1-VC 1	Nebenbetrieb	zu § 49 A Nr. 6
29. 10. 1973 S 3127-1-VC 1	Ergänzungsbescheid	zu § 49 A Nr. 7
27. 1. 1976 S 3127-1-VC 1	sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung	zu § 49 A Nr. 8

## Anweisungen

3. Die für die Verteilung der Vergleichswerte der landwirtschaftlichen Nutzung (ohne Hopfen und Spargel) und der gärtnerischen Nutzungsteile maßgebenden Tabellen [Hinweis auf die gleichlautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 10. 7. 1970 im BSIBl 1970 I S. 906 und in der Bew-Kartei NW, zu § 49 A Nr. 3 sowie auf der Karte 1 (Land- und forstwirtschaftliches Vermögen, Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG) der Sammlung der Tabellen und Übersichten] sind ergänzt worden. Im allgemeinen wird keine weitere Interpolation notwendig sein. Die **überarbeiteten Tabellen** sind **beigefügt**.

Da in den maschinell gefertigten Einheitswert-Bescheiden für die **gärtnerischen Nutzungsteile** nicht die für die Verteilung nach den Tabellen benötigten Hektarwerte, sondern lediglich die Vergleichswerte ausgewiesen sind, ist der jeweilige Hektarwert zu ermitteln (Vergleichswert: zugehörige Fläche des Nutzungsteils). Gleiches gilt für die Fälle des § 40 Abs. 5 BewG.

4. Eine **Verteilung** des Einheitswerts ist **nur auf Anforderung** des für die Veranlagung der Vermögensteuer, der Grunderwerbsteuer oder der Erbschaftsteuer zuständigen Finanzamts (vgl. Vordruck Vm 49) vorzunehmen. Beantragt ein Steuerpflichtiger die Verteilung des Einheitswerts, so ist der Antrag zunächst der für die Besteuerung zuständigen Stelle mit der Bitte um Stellungnahme zu der Frage zuzuleiten, ob die Verteilung steuerlich von Bedeutung ist. **Liegt ein steuerliches Interesse** an der Verteilung des Einheitswerts **nicht vor**, ist der Antrag ggf. durch rechtsbehelfsfähigen Bescheid (Ablehnung einer Zurechnungsfortschreibung) abzulehnen.
5. Auf die **Anforderung einer Erklärung** (vgl. Vordrucke EW 530, EW 531, EW 532) ist zu verzichten, wenn auf Grund der vorliegenden Unterlagen eine zutreffende Verteilung vorgenommen werden kann. Anderenfalls ist eine Erklärung grundsätzlich nur von dem Beteiligten anzufordern, für den die Verteilung steuerlich von Bedeutung ist.
6. Ist für eine wirtschaftliche Einheit, für die **bereits eine Verteilung des Einheitswerts durchgeführt** worden ist, eine **Wertfortschreibung** (ggf. verbunden mit einer Zurechnungsfortschreibung) auf einen späteren Feststellungszeitpunkt durchzuführen, so hat die Bewertungsstelle — abweichend von Nr. 4 — von sich aus zu prüfen, ob auch eine Neuverteilung des Einheitswerts nach



§ 49 BewG (im Wege einer Zurechnungsfortschreibung) vorzunehmen ist.

Bei (reinen) **Zurechnungsfortschreibungen** für wirtschaftliche Einheiten, für die eine Verteilung des Einheitswerts nach § 49 BewG bereits vorgenommen ist, wird eine Neuverteilung des Einheitswertes regelmäßig nicht in Betracht kommen.

Eine Überprüfung der bisherigen Verteilungsrechnung durch die Bewertungsstelle ohne besondere Aufforderung ist daher nicht vorzunehmen. In diesen Fällen ist auf dem maschinell gefertigten Zurechnungsbescheid die Zurechnung des Verpächteranteils auf den neuen Verpächter (Erwerber) handschriftlich vorzunehmen und auf den EW-Mitteilungen die Verteilung des Einheitswerts handschriftlich zu vermerken.

7. **Bescheide** (vgl. Vordrucke EW 731, EW 732) sind stets denjenigen Beteiligten zu erteilen, für die die Verteilung steuerlich von Bedeutung ist. Gegen andere Beteiligte sind Bescheide nur zu erlassen, wenn diese zu dem Verteilungsverfahren (z. B. durch Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung) zugezogen worden sind.

Den Bescheiden sind als **Anlagen Durchschriften** (Ablichtungen) der **Berechnungsunterlagen** (vgl. Vordrucke EW 830, EW 831, EW 832) beizufügen.

Ist einem **Pächter** ein **Verteilungsbescheid** zu erteilen, so ist ihm **auch** ein rechtsbehelfsfähiger **Bescheid über die Feststellung des zu verteilenden Einheitswerts** bekanntzugeben. Zu diesem Zweck sind zusätzliche Ausfertigungen des Bescheides über den zu verteilenden Einheitswert beim Rechenzentrum anzufordern. Bei Bekanntgabe des der Verteilung zugrunde liegenden Einheitswertbescheids an den Pächter muß das **Steuergeheimnis** gewahrt werden. Dem Pächter dürfen nur die Merkmale der wirtschaftlichen Einheit bekanntgegeben werden, die das Pachtverhältnis betreffen. Im allgemeinen dürfen ihm nur

- a) die erste Seite der Bescheidausfertigung mit der Feststellung des Einheitswerts, der Rechtsbehelfsbelehrung usw.,
- b) die Wertermittlung für die Nutzung(en), aus der (denen) er Flächen gepachtet hat, mitgeteilt werden.

Ist auf einen späteren Feststellungszeitpunkt eine Zurechnungsfortschreibung durchgeführt worden, so ist in der Ausfertigung des Bescheids, durch den der zu verteilende Einheitswert festgestellt worden ist, die **Zurechnung handschriftlich zu ändern**.

## Anweisungen

**Beispiel:**

Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 mit Zurechnung auf A, Zurechnungsfortschreibung auf den 1. Januar 1974 mit Zurechnung auf B.

In der Ausfertigung des dem Pächter bekanntzugebenden Hauptfeststellungsbescheids ist die Zurechnung von A auf B zu ändern.

8. Die **Sachverständigen** (ALS und Forstsachverständiger) sind weitgehend zu beteiligen. Sie sind insbesondere dann zuzuziehen, wenn über Zweifelsfragen zu entscheiden ist, ein Fall des § 34 Abs. 6 BewG vorliegt oder Feststellungen an Ort und Stelle zu treffen sind.
9. In den **Überwachungslisten 1974** sind folgende Eintragungen vorzunehmen:
  - a) bei Eingang der Anforderung mit Vordruck Vm 49 **in Spalte 4** „§ 49“.
  - b) bei Versendung der Verteilungsbescheide **in Spalte 7** das Datum der Versendung der Bescheide mit dem Zusatz „§ 49“.Für Verteilungsfälle auf den 1. Januar 1975 und auf spätere Feststellungszeitpunkte sind in den **Überwachungslisten 1975** die Eintragungen entsprechend vorzunehmen.
10. **Zweifelsfragen** bitte ich vorzutragen (erforderlichenfalls schriftlich).

Prozentuale Anteile der Wirtschaftsgüter am Vergleichswert — Landwirtschaftliche Nutzung ohne Hopfen und Spargel  
— Mittlere Sätze —

NfD 134

Vergleichswert Hektarwert von DM	Grund und Boden				Wirtschaftsgebäude				Betriebsmittel st.				Betriebsmittel un.			
	Nutzungsgröße in Hektar				Nutzungsgröße in Hektar				Nutzungsgröße in Hektar				Nutzungsgröße in Hektar			
	< 10	10-20	20-50	> 50	< 10	10-20	20-50	> 50	< 10	10-20	20-50	> 50	< 10	10-20	20-50	> 50
500 u. weniger	44	43	46	50	34	34	32	30	17	18	17	15	5	5	5	5
500	44	44	47	51	33	32	30	29	18	19	18	15	5	5	5	5
100	44	45	48	52	32	31	29	28	18	19	18	15	6	5	5	5
800	44	45	48	53	31	30	28	27	19	20	19	15	6	5	5	5
900	44	46	49	54	30	29	27	26	19	20	19	15	7	5	5	5
1000	44	46	49	55	29	28	26	25	20	21	20	15	7	5	5	5
1100	45	47	50	56	28	26	25	24	20	21	20	15	7	6	5	5
1200	45	47	50	57	27	25	24	23	21	22	21	15	7	5	5	5
1300	46	48	51	58	26	24	23	22	21	22	21	15	7	6	5	5
1400	47	50	52	59	26	23	22	21	20	21	21	15	7	6	5	5
1500	48	51	54	61	25	22	21	19	20	21	20	15	7	6	5	5
1600	49	52	55	62	25	21	20	19	19	21	20	14	7	6	5	5
1700	50	54	57	63	24	20	19	18	19	20	19	14	7	6	5	5
1800	51	55	58	64	23	19	18	17	19	20	19	14	7	6	5	5
1900	52	56	59	65	23	18	18	16	18	20	18	14	7	6	5	5
2000	53	57	60	66	22	18	17	16	18	19	18	13	7	6	5	5
2100	53	58	61	66	22	17	17	16	18	19	17	13	7	6	5	5
2200	54	58	61	67	21	17	17	15	18	19	17	13	7	6	5	5
2300	55	59	62	68	21	17	16	15	17	18	17	12	7	6	5	5
2400	55	59	63	69	21	17	15	14	17	18	17	12	7	6	5	5
2500	56	60	64	70	20	16	15	13	17	18	16	12	7	6	5	5
2600	57	61	64	70	20	16	15	13	16	17	16	12	7	6	5	5
2700	57	62	65	71	20	15	14	13	16	17	16	11	7	6	5	5
2800	58	62	65	71	19	15	14	13	16	17	16	11	7	6	5	5
2900	58	63	66	72	19	15	13	12	16	16	16	11	7	6	5	5
3000	59	63	66	72	18	14	13	12	16	16	15	11	7	7	6	5
3100	59	64	67	73	18	14	12	12	16	15	15	10	7	7	6	5
3200	60	64	67	73	18	14	12	12	15	15	15	10	7	7	6	5
3300	61	65	68	74	17	13	12	12	15	15	14	10	7	7	6	5
3400	62	65	68	74	16	13	12	12	15	15	14	9	7	7	6	5
3500 u. mehr	62	66	69	74	16	12	11	12	15	14	14	9	7	8	6	5

Anlage  
Anweisungen

Anweisungen

Prozentuale Anteile der Wirtschaftsgüter am Vergleichswert  
Gärtnerische Nutzung

Mittlere Sätze =

Nutzungsstil: Gemüsehau (Gew) und Baumschulen (Ba)

Bei einem Hektarwert von DM	Grund und Boden		Wirtschaftsgebäude		Betriebsmittel-staband		Betriebsmittel - uml.	
	Gew	Ba	Gew	Ba	Gew	Ba	Gew	Ba
5000 u. weniger	37	23	27	17	18 (-)	11	18	49
6000	37	21	27	16	18 (-)	10	18	53
7000	37	20	27	14	18 (-)	10	18	56
8000	37	18	24	11	27 (10)	9	16	60
9000	28	17	21	12	26 (21)	9	15	62
10000	24	16	17	12	45 (31)	8	14	64
11000	22	15	16	11	49 (36)	8	13	66
12000	19	14	15	10	54 (42)	7	12	69
13000	17	13	14	10	58 (47)	7	11	70
14000	15	13	11	9	62 (52)	7	10	71
15000	12	12	12	9	66 (57)	7	10	72
16000	11	12	11	9	68 (59)	6	10	73
17000	10	11	11	9	69 (61)	6	10	74
18000	9	11	11	8	71 (63)	6	9	75
19000	8	11	11	8	72 (66)	6	9	75
20000	7	11	10	8	74 (68)	6	9	75
21000	7	11	10	8	75 (70)	6	8	75
22000	6	11	10	8	76 (71)	5	8	76
23000	6	10	9	8	77 (72)	5	8	77
24000	5	9	9	8	78 (73)	5	8	78
25000 u. mehr	5	9	9	8	79 (74)	5	7	78

\* Werte in ( ) = Anteil der Gewächshäuser

Nutzungsstil: Blumen- und Zierpflanzenbau, mittlere Sätze

Bei einem Hektarwert von DM	Grund und Boden	Wirt- schafts- gebäude	Betriebsmittel - uml.	
			st.	uml.
20000 u. weniger	23	14	40(21)	23
25000	18	13	42(26)	27
30000	13	11	45(31)	31
35000	12	11	46(31)	31
40000	10	11	47(36)	32
45000	9	11	49(39)	31
50000	8	11	51(42)	30
55000	7	11	51(45)	29
60000	6	11	56(48)	27
65000	6	11	57(50)	26
70000	5	10	58(52)	26
75000	5	10	60(53)	26
80000	4	10	61(55)	25
85000	4	9	63(57)	24
90000 u. mehr	3	9	64(58)	24

\* Werte in ( ) = Anteil der Gewächshäuser

Nutzungsstil: Obstbau - mittlere Sätze

Bei einem Hektarwert von DM	Grund und Boden	Wirt- schafts- gebäude	Betriebsmittel - uml.	
			st.	uml.
12000	59(27)	18	14	9
15000	62(30)	17	12	9
16000	64(32)	16	11	9
20000	65(34)	16	10	9
24000	65(35)	16	10	9
25000	65(35)	16	10	9
30000	64(34)	17	10	9
32000	64(34)	17	10	9
35000 u. mehr	64(34)	17	10	9

\* Werte in ( ) = Anteil der Gewächshäuser



**Rechtsprechung**

**1. § 41 Abs. 1 BewG 1965 ist verfassungsgemäß; Verteilung des Einheitswerts eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs**

1. § 41 Abs. 1 BewG 1965 verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG.
2. Eine Verteilung des Einheitswerts eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs nach § 49 BewG 1965 braucht durch einen Ergänzungsbescheid nach § 216 Abs. 2 AO erst auf den Zeitpunkt vorgenommen zu werden, auf den der bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 festgestellte Einheitswert erstmals bei der Festsetzung von Steuern zugrunde gelegt wird.

BFH vom 18. Mai 1973 III R 81/72

(BSiBl 1973 II S. 694)

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Einstufung der Betriebe mit weniger als 2 ha  
landwirtschaftliche Nutzung**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 28. März 1968 — S 3136 A —  
St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 4. April 1968 — S 3136 — 1 — St 241

Rdvfg. OFD Münster vom 30. Januar 1968 — S 3136 — 1 —  
St 24 — 33

Hinweis auf B 1 zu § 38 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung der gärtnerischen Nutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —  $\frac{S 3160 - 1 - V 1}{S 3130 - 1 - V 1}$ )

Hinweis auf A 7 u § 34 BewG 1965.

## Rechtsprechung

### 1. Zur Berücksichtigung von Grabenräumungs- und Entwässerungskosten bei der Bewertung landwirtschaftlicher Nutzungen

1. Der Rechtsnormcharakter der Vergleichszahlen der Hauptbewertungslützpunkte für die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen umfaßt auch die Ertragsbedingungen, auf denen die Vergleichszahlen beruhen.
2. Es ist nicht sachfremd, wenn der Bewertungsbeirat die (betriebsinternen) Grabenräumungskosten von den (betriebsexternen) Entwässerungskosten nicht nach Wasserrecht, sondern nach der wirtschaftlichen Bedeutung der Wasserläufe abgegrenzt hat.

BFH vom 4. Juli 1975 III R 66/73  
(BStBl 1975 II S. 687)

### 2. Bemessung des Zuschlags nach § 41 BewG und der Zurechnung zur Berücksichtigung der Ertragssteigerung durch verstärkte Tierhaltung

1. Die Richtigkeit des Zahlenwerks der Tabellen L 18 und L 30 in Abschn. 2.11 und 2.20 BewRL läßt sich nicht auf Grund einer Auswertung nach einer statistisch-mathematischen Methode von nur wenigen Betrieben mit Erfolg in Zweifel ziehen. Die auf der Grundlage dieser Tabellen ermittelten Zurechnungen und Zuschläge für verstärkte Tierhaltung beruhen auf Durchschnittswerten, die rechtlich nicht zu beanstanden sind.
2. Ist es gegendüblich, daß ein größerer Tierbestand vorhanden ist, als er durch die auf der Bodenschätzung beruhenden Ertragsmeßzahl abgegolten ist, so ist dies durch Zurechnung zu den Ertragsmeßzahlen aller in Betracht kommenden Betriebe dieser Gegend zu berücksichtigen.

BFH vom 23. November 1979 III R 78/77 (BStBl 1980 II S. 92)

## Anweisungen

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Kaninchenmast und Angora-Wollgewinnung
- 2 Ab- und Zuschläge am Vergleichswert der landwirtschaftlichen Nutzung für stehende Betriebsmittel, insbesondere für Tierbestände
- 3 Abgrenzung gewerblicher und landwirtschaftlicher Tierzucht und Tierhaltung sowie Zuschläge nach § 41 BewG wegen verstärkter Tierhaltung in Fällen der Fremdtierhaltung
- 4 Bewertung der Tierbestände von Betrieben der in § 97 Abs. 1 BewG 1965 aufgeführten Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen
- 5 Bewertung von Rinderbesamungsstationen
- 6 Bewertungsrechtliche Behandlung der Intensivrindermast
- 7 Umrechnungsschlüssel für Legehennen aus zugekauften Junghennen in Vieheinheiten
- 8 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten: Abgrenzung der verschiedenen Altersstadien bei zur Mast bestimmten Schweinen
- 9 Bewertung von Geflügelhallen im Sachwertverfahren
- 10 Zuschläge wegen verstärkter Tierhaltung
- 11 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf
- 12 Zurechnung der Tiere zu landwirtschaftlichen Nutzung: Sauen und Ferkel als ein Tierbestandszweig
- 13 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) für Masthähnchen und Mastputen  
Anlage: Zusammenstellung der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in VE nach den bisher ergangenen Weisungen
- 14 Zurechnung der Tierbestände zur landwirtschaftlichen Nutzung: Damtierzucht und -haltung
- 15 Bewertungsrechtliche Behandlung der Rindermast (Fleischrinderhaltung)
- 16 VE für sog. „Fresser“ (Anstell- oder Futterbullen) in Verbindung mit Intensiv-Rindermast
- 17 Umrechnungsschlüssel für zur Mast bestimmte Ferkel in VE
- 18 Umrechnungsschlüssel bei Mastrindern

- 19 Bewertungsrechtliche Behandlung der Jungbullen (Kälber, Starter und Fresser) und der eigentlichen Mastbullen (Intensivmasttiere)
- 20 Umrechnung der Jahreserzeugung an Jungmasthühnern in Vieheinheiten (VE)
- 21 Bewertungsrechtliche Behandlung von Flächenstilllegungen
- 22 Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf

**Anweisungen****Abgrenzung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft;****hier: Kaninchenmast und Angora-Wollgewinnung**

(Erl. FinMin NW vom 10. August 1967 – S 3111 – 1 – V 1)

Die Zucht und die Mast von Kaninchen sind der Landwirtschaft zuzurechnen, wenn die Voraussetzung des § 51 BewG 1965 bzw. des Artikels 2 Abs. 5 BewÄndG 1965 erfüllt sind. Nach den Erfahrungen der Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht in Celle, die vom Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als zutreffend anerkannt werden, ist für ein mittelschweres Zuchtkaninchen ein Futterbedarf von rd. 50 kg Getreidewerten, für ein Angorakaninchen dieselbe Menge und für ein Mastkaninchen 5 kg Getreidewert zugrunde zu legen. Für die Umrechnung der Tierbestände in Vieheinheiten – 20 dz Getreidewert für 1 VE – ist danach folgender Umrechnungsschlüssel anzuwenden:

Zuchtkaninchen = 0,025 VE  
Mastkaninchen = 0,0025 VE  
Angorakaninchen = 0,025 VE

In Anbetracht der geringen Bedeutung der Kaninchenzucht soll eine Aufgliederung dieser Zahlen unterbleiben.

**Zusammenstellung der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in VE, Hinweis auf Anlage zu 13!**

**Vom Wirtschaftsjahr 1990/1991 an gilt ein neugefaßter Vieheinheitenschlüssel.**

**Hinweis auf 22!**

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ab- und Zuschläge am Vergleichswert der landwirtschaftlichen Nutzung für stehende Betriebsmittel, insbesondere für Tierbestände**

(Erl. FinMin NW vom 23. Februar 1968 — S 3122 — 2 — V. II)

Hinweis auf B 2 zu § 41 BewG 1965



Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: **Abgrenzung gewerblicher und landwirtschaftlicher Tierzucht und Tierhaltung sowie Zuschläge nach § 41 BewG wegen verstärkter Tierhaltung in Fällen der Fremdtierhaltung**

S 3111 — 17 — VC 1

(Erl. FinMin NW vom 24. Jan. 1972 — S 3132 — 4 — VC 1)

S 3122 — 2 — VC 1

1. Die im Erlaß vom 18. Juni 1971 S 2234 — 1 — VB 2 für die Einkommensteuer getroffene Regelung der Abgrenzung gewerblicher und landwirtschaftlicher Tierzucht und Tierhaltung bei Betrieben, die Fremdtiere halten, gilt entsprechend für die Einheitsbewertung. Sowohl beim Eigentümer der Tiere als auch bei deren Aufzüchter sind die Abgrenzungsmerkmale nach § 51 Abs. 1 BewG maßgebend. Dabei sind

**beim Eigentümer** die Tiere, die er in seinem eigenen Betrieb hält, mit denen, die er in fremde Betriebe zur Aufzucht gegeben hat,

und beim **Aufzüchter** dessen eigene Tiere mit den in seinem Betrieb aufgezogenen fremden Tieren zusammenzurechnen.

2. Tiere, die zur Lohnaufzucht in fremde Betriebe gegeben werden, sind stets dem Eigentümer zuzurechnen. Im Betrieb des Aufzüchters bleiben sie unberücksichtigt. Entsprechend dieser Zurechnung sind Zuschläge wegen verstärkter Tierhaltung nach § 41 BewG nur beim Eigentümer zu machen. Ein Zuschlag am Vergleichswert der landwirtschaftlichen Nutzung des Aufzüchters kommt nicht in Betracht.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Tierbestände von Betrieben der in § 97 Abs. 1 BewG 1965 aufgeführten Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen**

(Erl. FinMin NW vom 2. März 1973 —  $\frac{S\ 3240 - 4 - VC\ 1}{S\ 3132 - 6 - VC\ 1}$ )

Tierbestände von Betrieben, die einer in § 97 Abs. 1 BewG 1965 aufgeführten Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen gehören und deren Anzahl der Vieheinheiten die in § 51 Abs. 1 BewG 1965 bezeichneten Grenzen nicht nachhaltig überschreiten, bilden zusammen mit den regelmäßig landwirtschaftlich genutzten Flächen, den dazugehörigen Gebäuden sowie dem toten Inventar und den umlaufenden Betriebsmitteln Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965; sie sind wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten.

**Zusatz:**

Der Erlaß FinMin NW gilt für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 1964. Wegen der ab 1. 1. 1974 geänderten Rechtslage hinsichtlich der Fälle der gemeinschaftlichen Tierhaltung wird auf die durch Artikel 3 Nr. 8 und 9 des BewÄndG 1971 (BStBl 1971 I S. 360) eingefügten §§ 34 Abs. 6a und 51a BewG, auf die in Artikel 3 Nr. 7 und 11 des o. a. Gesetzes enthaltenen Ergänzungen der §§ 33 Abs. 3 Nr. 4 und 97 Abs. 1 BewG sowie auf Artikel 5 des o. a. Gesetzes hingewiesen, der das Inkrafttreten der angegebenen Vorschriften regelt.

**Anweisungen**

**Bewertung von Rinderbesamungsstationen**

(Erl. FinMin NW vom 1. März 1973 — S 3110 — 6 — VC I)

Hinweis auf A 7 zu § 33 BewG 1965.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:

#### hier: Bewertungsrechtliche Behandlung der Intensivrindermast

(Erl. FinMin NW vom 31. Juli 1973 – S 3132 – 7 – V C 1)

Bei der Umrechnung der Tierbestände in Vieheinheiten ist nach Abschn. 2.11 Abs. 5 BewRL bei Mastvieh die Jahreserzeugung anzusetzen. Dieser Umrechnungsmodus kann bei dem Umrechnungsschlüssel für Mastrinder von 1 VE je Tier im Hinblick auf die fortentwickelten Methoden der Intensivrindermast zu unzutreffenden Ergebnissen führen. Es bestehen deshalb keine Bedenken, wenn bei der Bewertung von Betrieben mit Intensivrindermast vom **Jahresdurchschnittsbestand** an Mastrindern ausgegangen wird und dieser mit dem unveränderten Ansatz des VE-Schlüssel von 1,0 in Vieheinheiten umgerechnet wird. Dieser Berechnungsmodus erlaubt bei Mastverfahren mit einer Mastdauer von weniger als einem Jahr eine zutreffende Bewertung der Mastrinderbestände. Er wird den Verhältnissen in den Rindermastbetrieben besser gerecht als eine Berechnung nach der Jahreserzeugung.

Das Bewertungsverfahren nach dem Jahresdurchschnittsbestand ist in allen noch nicht rechtskräftigen Fällen der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 sowie bei allen Fortschreibungen und Nachfeststellungen anzuwenden.

**Zusammenstellung der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in VE, Hinweis auf Anlage zu 13!**

**Vom Wirtschaftsjahr 190/1991 an gilt ein neugefaßter Vieheinheitenschlüssel.**

**Hinweis auf 22!**

---

#### Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Bei buchführenden Landwirten kann als Jahresdurchschnittsbestand an Mastrindvieh ein Dreizehntel der Summe aus dem Anfangsbestand des Jahres und den zwölf Monatsendbeständen angesetzt werden (Hinweis auf den Erlaß FinMin NW vom 31. I. 1966 – S 3110 – 4 – V 1, der Erlaß ist in diese Kartei nicht aufgenommen worden, da er zum alten Recht ergangen ist).

## Anweisungen

### **Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:**

#### **hier: Umrechnungsschlüssel für Legehennen aus zugekauften Junghennen in Vieheinheiten**

(Erl. FinMin NW vom 23. November 1973 – S 3132 – 7 – VC 1)

Zur Anpassung an betriebswirtschaftliche Entwicklungen auf dem Gebiet der Geflügelhaltung wird der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten um folgende Schlüsselzahl ergänzt:

**Legehennen aus zugekauften Junghennen = 0,0183 VE**

**Zusammenstellung der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in VE, Hinweis auf Anlage zu 13!**

**Vom Wirtschaftsjahr 1990/1991 an gilt ein neugefaßter Vieheinheitsschlüssel.**

**Hinweis auf 22!**

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;****hier: Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten; Abgrenzung der verschiedenen Altersstadien bei zur Mast bestimmten Schweinen**

(Erl. FinMin NW vom 21. Juni 1974 – S 3132 – 7 – V C 1)

Für die Umrechnung der Tierbestände in Vieheinheiten ist der Futterbedarf ausschlaggebend, der, ausgedrückt in Futterbedarfsmenge je Kilogramm Lebendgewichtszuwachs, für die verschiedenen Gewichtsstadien eines Mastschweines unterschiedlich ist. Deshalb sind die verschiedenen Altersstadien bei zur Mast bestimmten Schweinen nach Gewicht abzugrenzen. Demgemäß sind etwa bis zu 20 Kilogramm Lebendgewicht für die Ferkelphase, bis zu 45 Kilogramm Lebendgewicht für die Läuferphase und über 45 kg Lebendgewicht für Mastschweine zugrunde zu legen.

Danach ergibt sich folgender Umrechnungsschlüssel:

Ferkel	0,02 VE
Läufer aus zugekauften Ferkeln	0,04 VE
Läufer aus selbsterzeugten Ferkeln	0,06 VE
Mastschweine aus zugekauften Läufern	0,10 VE
Mastschweine aus zugekauften Ferkeln	0,14 VE
Mastschweine aus selbsterzeugten Ferkeln	0,16 VE

Zusammenstellung der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in VE. Hinweis auf Anlage zu 13!

Vom Wirtschaftsjahr 1990/1991 an gilt ein neugefaßter Vieheinheitsschlüssel.

Hinweis auf 22!

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes im  
Hauptfeststellungszeitraum 1964;

hier: Bewertung von Geflügelhallen im Sachwertverfahren

(Erl. FinMin NW vom 27. Mai 1975 — S 3208 — 29 — V C 1)

Hinweis auf C 36 zu § 85 BewG.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:**

**hier: Zuschläge wegen verstärkter Tierhaltung**

(Erl. FinMin NW vom 2. Juni 1976 —  $\frac{S\ 3132 - 3 - V\ A\ 4}{S\ 3122 - 2 - V\ A\ 4}$ )

Der Bundesfinanzhof hat im Urteil vom 7. November 1975 III R 134/73 (BSStBl 1976 II S. 207)<sup>1)</sup> die Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22. Juni 1973 III 88/69 EW nicht bestätigt. Nach dem Urteil, das zum alten Bewertungsrecht ergangen ist, gilt folgendes:

1. Ist der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebs auf Grund eines Zuschlags wegen verstärkter Tierhaltung fortzuschreiben, so ist der Überbestand an Vieh durch Gegenüberstellung des tatsächlichen Tierbestands im Fortschreibungszeitpunkt und des gegendüblichen Tierbestands im Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln.
2. Vorhandenes Mastvieh ist in die Feststellung des tatsächlichen Tierbestandes einzubeziehen. Mastvieh stellt keinen zum sonstigen Vermögen gehörenden Überbestand an umlaufenden Betriebsmitteln im Sinne des § 29 Abs. 2 Nr. 3 BewG dar. Der nach § 32 Abs. 2 BewG maßgebende Stand vom 30. Juni des Jahres, das dem Feststellungszeitpunkt vorausgeht, ist insoweit ohne Bedeutung.
3. Bei der Feststellung des tatsächlichen Tierbestandes ist unter Beachtung des Grundsatzes der Nachhaltigkeit nicht nur auf die Verhältnisse am Feststellungszeitpunkt selbst abzustellen, sondern die Entwicklung in einem begrenzten Zeitraum zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung einer erkennbaren Tendenz ist mit dem Stichtagsprinzip vereinbar.
4. Bei dem Wertansatz von 500,— DM je Vieheinheit des Überbestands handelt es sich um eine Schätzung nach § 217 AO, die auf eingehenden Ermittlungen innerhalb der Verwaltung und auf allgemeinen Verwaltungserfahrungen beruht. Derartige Schätzungen sind auch von den Steuergerichten zu beachten, solange sie nicht im Einzelfall offensichtlich zu falschen Ergebnissen führen.

Das Urteil hat auch Bedeutung für die Bewertung nach neuem Recht. Deshalb ist in den Fällen, in denen nach dem Bezugslerlaß<sup>2)</sup> die Vollziehung des Einheitswertbescheids aus-

<sup>1)</sup> Hinweis auf Rechtsprechung I zu § 51 BewG 1965.

<sup>2)</sup> Der Bezugslerlaß vom 16. Oktober 1974 S 3122 — 2 — V C 1 ist nicht wiedergegeben.



gesetzt worden ist, die **Aussetzung der Vollziehung zu widerrufen**. Im Hinblick auf den bereits beim Finanzgericht Münster anhängigen Musterprozeß zur Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wegen verstärkter Tierhaltung auf den 1. Januar 1974 kann jedoch die **Entscheidung über Einsprüche weiter im Einvernehmen mit den Steuerpflichtigen zurückgestellt** werden.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bundesfinanzhof hat zwischenzeitlich mit seinen Urteilen vom 23. 11. 1979 III R 86/76 und III R 78/77 (BSfB) 1980 II S. 90 und 92) die in den Abschnitten 2.11 Abs. 5 und 2.20 Abs. 2 BewRL vertretene Rechtsauffassung bestätigt. Für eine weitere Zurückstellung der Einspruchsentscheidungen besteht deshalb kein Grund mehr.

Hinweis auch auf Rechtsprechung 1 zu § 51 BewG Nr. 3 und 4)

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

#### hier: Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf

(Erl. FinMin NW vom 27. November 1976 – S 3132 – 7 – V A 4)

1. In Abschn. I Nr. 3 des Erlasses<sup>1)</sup> vom 31. 1. 1966 S 3110 – 4 – V 1 beträgt der Umrechnungsschlüssel für Mastkälber 0,20 VE. Wird die Kälbermast auf der Grundlage zugekaufter Absatzkälber betrieben, sind unter Berücksichtigung der günstigen Futtermittelverwertung in den ersten Lebenswochen des Kalbes von 0,20 VE 0,05 VE abzuziehen. Damit ändert sich der Umrechnungsschlüssel für Mastkälber wie folgt:

a) Neu aufgenommen werden:

„Mastkälber aus zugekauften Absatzkälbern 0,15 VE (Absatzkälber erreichen ein Lebendgewicht bis etwa 70 kg)“

b) Der Ansatz „Mastkälber 0,20 VE“ wird geändert in: „Übrige Mastkälber 0,20 VE“.

2. Durch weitere Erlasse<sup>2)</sup> vom 10. 8. 1967 S 3111 – 1 – V 1, vom 31. 7. 1973 S 3132 – 7 – V C 1, vom 23. 11. 1973 S 3132 – 7 – V C 1 und vom 21. 6. 1974 S 3132 – 7 – V C 1 ist der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf – Anlage 1 zum Bewertungsgesetz 1965 – ergänzt worden. Die beigefügte Anlage<sup>3)</sup> enthält die derzeitige Fassung des Umrechnungsschlüssels unter Berücksichtigung aller Ergänzungen.

**Vom Wirtschaftsjahr 1990/1991 an gilt ein neu gefaßter Vieheinheitsschlüssel.**

**Hinweis auf 22!**

1) Der Erlaß ist seinerzeit nicht aufgenommen worden, da der Inhalt vorwiegend das alte Recht betraf.

2) Die Erlasse sind in den Anweisungen I. 6, 7 und 8 wiedergegeben.

3) Die Anlage ist mit dem Erlaß des FinMin NW vom 30. 8. 1977 – S 3132 – 7 – V A 4 – in Anweisung 13 wiedergegeben.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens; Zurechnung der Tiere zur landwirtschaftlichen Nutzung;****hier: Sauen und Ferkel als ein Tierbestandszweig**

(Erl. FinMin NW vom 27. 4. 1977 — S 3132 — 12 — V A 4)

Bei der Prüfung, ob ein Tierbestand nach § 51 Abs. 1 BewG zur landwirtschaftlichen Nutzung gehört, ist die Zuordnung der Tiere zu einem oder mehreren Zweigen des Tierbestandes von Bedeutung. Dabei gilt nach § 51 Abs. 3 BewG das Zuchtvieh nur dann als ein besonderer Zweig, wenn die erzeugten Jungtiere überwiegend zum Verkauf bestimmt sind. Andernfalls ist das Zuchtvieh dem Zweig zuzurechnen, dem es überwiegend dient. Danach gehören Zuchtsauen und selbsterzeugte Ferkel immer demselben Zweig des Tierbestandes an. Sind die selbsterzeugten Ferkel überwiegend zum Verkauf bestimmt, so bilden sie mit den Zuchtschweinen den Tierbestandszweig „Schweinezucht“. Bleiben die selbsterzeugten Ferkel überwiegend im Betrieb, so gehören sie mit den Zuchtschweinen zu dem Tierbestandszweig „Schweinemast“.

Besteht der Tierbestand eines landwirtschaftlichen Betriebs nur aus Zuchtsauen und aus überwiegend zum Verkauf bestimmten Ferkeln, so ist bei Überschreitung der Grenze des § 51 Abs. 1 BewG der gesamte Tierbestandszweig „Schweinezucht“ aus der landwirtschaftlichen Nutzung auszugliedern.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) für Masthähnchen und Mastputen**

Hinweis auf 20:

(Erl. FinMin NW vom 30. 8. 1977 – S 3132 – 7 – V A 4)

Der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Jungmasthühner (6 und weniger Durchgänge je Jahr – schwere Tiere) .....	0,0017 VE
Jungmasthühner (mehr als 6 Durchgänge je Jahr – leichte Tiere) .....	0,0013 VE
Mastputen aus selbsterzeugten Jungputen .....	0,0067 VE
Mastputen aus zugekauften Jungputen .....	0,0050 VE
Jungputen (bis 8 Wochen alt) .....	0,0017 VE

**Anlage**

**Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf**

(Stand: 15. 12. 1980)

Schlüsselzahlen	VE
<b>Pferde</b>	
Pferde unter 3 Jahren .....	0,70
Pferde 3 Jahre alt und älter .....	1,10
<b>Rindvieh</b>	
Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr .....	0,30
Mastkälber aus zugekauften Absatzkälbern .....	0,15
(Absatzkälber erreichen ein Lebendgewicht bis ca. 70 kg)	
Übrige Mastkälber .....	0,20
Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt .....	0,70
Zuchtbullen .....	1,20
Zugochsen .....	1,20
Kühe, Färsen, Masttiere .....	1,00
<b>Schafe</b>	
Schafe unter 1 Jahr .....	0,05
Schafe 1 Jahr alt und älter .....	0,10
Ziegen .....	0,08

Schlüsselzahlen	VE
<b>Schweine</b>	
Ferkel, leicht	0,02
Ferkel, schwer	0,04*)
Läufer aus zugekauften leichten Ferkeln	0,04
Läufer aus selbsterzeugten Ferkeln	0,06
Mastschweine aus zugekauften Läufern	0,10
Mastschweine aus zugekauften schweren Ferkeln	0,12*)
Mastschweine aus zugekauften leichten Ferkeln	0,14
Mastschweine aus selbsterzeugten Ferkeln	0,16
(die verschiedenen Altersstadien bei zur Mast bestimmten Schweine sind nach ihrem Lebendgewicht abzugrenzen, und zwar: leichte Ferkel bis etwa 20 kg, schwere Ferkel über 20 bis etwa 30 kg, Läufer über 30 bis etwa 45 kg, Mastschweine über 45 kg)	
Zuchtschweine	0,33
<b>Kaninchen</b>	
Zuchtkaninchen	0,025
Angorakaninchen	0,025
Mastkaninchen	0,0025
<b>Geflügel</b>	
Legehennen einschließlich einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestandes	0,02
Legehennen aus zugekauften Junghennen	0,0183
Züchtenten	0,04
Zuchtputen	0,04
Zuchtgänse	0,04
Jungmasthühner (6 und weniger Durchgänge je Jahr – schwere Tiere)	0,0017
Jungmasthühner (mehr als 6 Durchgänge je Jahr – leichte Tiere)	0,0013
Junghennen	0,0017
Mastenten	0,0033
Mastputen aus selbsterzeugten Jungputen	0,0067
Mastputen aus zugekauften Jungputen	0,0050

\*) Änderungen gültig erst ab Feststellungszeitpunkt 1. Januar 1982, Hinweis auf 17)

**Anweisungen**

Schlüsselzahlen	VE
Jungputen (bis 8 Wochen alt) .....	0,0017
Mastgänse .....	0,0067

**Damtiere**

Damhirsche, Alttiere und Schmaltiere

1 Jahr und älter .....

0,08

Damkälber unter 1 Jahr .....

0,04

Bei der Umrechnung der Tierbestände in Vieheinheiten ist bei Mastvieh mit Ausnahme der Mastriinder die Jahreserzeugung, bei allem übrigen Vieh der Jahresdurchschnittsbestand anzusetzen.

**Vom Wirtschaftsjahr 1990/1991 an gilt ein neugefalter Vieheinheitsschlüssel, Hinweis auf 22!**

**Anweisungen**

**Zurechnung der Tierbestände zur landwirtschaftlichen Nutzung;**

**hier: Damtierzucht und -haltung**

Hinweis auf 22!

(Erl. FinMin NW vom 29. 12. 1977 – S 3132 – 13 – V A 4)

Die anhaltende Spezialisierung der Veredelungsproduktion im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft hat dazu geführt, daß bestimmte Wildarten, insbesondere Damtiere, zum Zwecke der Fleischproduktion in besonderen Betrieben (sog. Wildfarmen) gehalten werden.

Wird eine Damtierzucht und -haltung im Zusammenhang mit der Bodenbewirtschaftung und einer eigenen Futtergrundlage betrieben, gehört sie bewertungsrechtlich zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Sie ist unter sinngemäßer Anwendung des § 51 Abs. 1 bis 4 BewG in die landwirtschaftliche Nutzung einzugliedern. Dazu wird der Umrechnungsschlüssel in Vieheinheiten wie folgt ergänzt:

Damhirsche, Alttiere und Schmaltiere	
1 Jahr und älter	0,08 VE
Damkälber unter 1 Jahr	0,04 VE

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

#### hier: Bewertungsrechtliche Behandlung der Rindermast (Fleischrinderhaltung)

Rdvtg. OFD Münster v. 8. 1. 1979 — S 3132 — 11 — St 24 — 33

Bei der Ermittlung (Berechnung) des nachhaltigen Tierbestandes in Vieheinheiten (VE) eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist nach dem Vorgangserlaß bei der Rinderintensivmast abweichend von Abschnitt 2.11 Absatz 5 BewRL vom Jahresdurchschnittsbestand, nicht von der Jahreserzeugung an **Intensivmastrindern** auszugehen.

Die Umrechnung des Jahresdurchschnittsbestandes an Intensivmastrindern in VE mit dem einheitlichen Faktor 1,00 führt zu einer zutreffenden Berücksichtigung des insbesondere von der Mastdauer abhängigen durchschnittlichen Futtermittelverbrauchs (Futterbedarfs) der jüngeren und älteren Intensivmastrinder. Hierdurch erübrigen sich unterschiedliche Umrechnungsfaktoren, die nach der Mastdauer für die Umrechnung der Jahreserzeugung an Rindern in VE hätten gebildet werden müssen.

Zu den Intensivmastrindern gehören nicht die im Stall und/oder auf der Weide in herkömmlicher (extensiver) Weise gehaltenen, zum Schlachten bestimmten männlichen und weiblichen Rinder (**Extensivmastrinder**).

Für die Berechnung der Vieheinheiten der Rinderextensivmast sind die nach Altersklassen aufgeteilten Jahresdurchschnittsbestände und die entsprechenden Umrechnungsfaktoren (0,30, 0,70 und 1,00) maßgebend.

Bei der Überprüfung der Erklärungen über die Tierhaltung und bei der Berechnung der Vieheinheiten der intensiven und der extensiven Rindermast (Fleischrinderhaltung) ist entsprechend zu verfahren.

aufgehoben!

Hinweis auf 19!



## Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:****Vieheinheiten (VE) für sog. „Fresser“ (Anstell- oder Futterbullen) in Verbindung mit Intensiv-Rindermast**

Hinweis auf 19!

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 21. Juli 1980 — S 3132 — 1 — St 24

Rdvfg. OFD Köln vom 30. Juli 1980 — S 3132 — 2 — St 24

Rdvfg. OFD Münster vom 3. Juli 1980 — S 3132 — 11 — St 24 — 33

1. Die Spezialisierung in der landwirtschaftlichen Rinderhaltung hat dazu geführt, daß die risikoreiche Umstellung der Kälberfütterung von Milch oder Milchaustauschern auf feste Futtermittel (Kraftfutter, Maissilage) zur Vorbereitung auf die spätere Mastperiode zunehmend in besonderen Aufzuchtbetrieben erfolgt. In diesen Betrieben werden aus zugekauften Kälbern (8 Tage alte, sog. nuchterne Kälber oder 4 bis 6 Wochen alte sog. Absatz- oder Starterkälber) „**Fresser**“ aufgezogen (erzeugt) und mit einem Alter von 5—6 Monaten in einem Gewicht von 300 bis 250 kg an die Intensiv-Rindermastbetriebe weitergegeben.

Solche Fresser sind bei der Umrechnung in VE **nicht** als Mastkalber mit 0,20 bzw. 0,15 VE zu erlassen, weil weder die Art der Haltung noch der Futtermittelverbrauch der Kälbermast entsprechen. Das Fresserstadium ist vielmehr als eine, wenn auch verhältnismäßig intensive, Aufzuchtphase des späteren Mastrindes anzusehen. Die Tiere sind daher nach dem Jahresdurchschnittsbestand in die Kategorie „Jungvieh bis 1 Jahr“ mit dem Ansatz 0,3 VE einzustufen und entsprechend der Haltungsdauer im Betrieb in VE umzurechnen.

2. In den Betrieben, die für ihre **eigene**, sich unmittelbar anschließende Rinderintensivmast die Fresser **selbst** aufziehen, ist die Abgrenzung des Fressers vom Intensivmast-rind in gleicher Weise festzulegen (bei etwa 6 Monaten Lebensalter). Auch in diesen Betrieben sind Haltung und Fütterung der Jungtiere auf die spätere Mast zugeschnitten.
3. Daneben existieren noch zahlreiche Betriebe, in denen es durchaus gerechtfertigt ist, die Fresserphase um weitere Monate hinauszuschieben. Diese Art der relativ **extensiven Aufzucht** (in Verbindung mit Weidegang) ist in der Regel dann anzutreffen, wenn ein höheres Mastendgewicht der Intensivmastrinder angestrebt wird (Mastdauer länger als 12 Monate, Mastendgewicht 650 kg und mehr).

4. Wegen der unterschiedlichen Haltungs- und Futterungsformen in den o. g. Betrieben und der nicht geringen Auswirkung des VE-Schlüssels in diesen Fällen ist bei der Erfassung des Tierbestandes eine örtliche Überprüfung durch den ALS geboten. Bei Abgrenzungsschwierigkeiten und Auftreten von Zweifelsfragen bitte ich um Bericht.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:

Umrechnungsschlüssel für zur Mast bestimmte Ferkel in Vieheinheiten (VE)

Hinweis auf 19<sup>5</sup>

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 14. August 1980 — S 3132 — 1 — St 24

Rdvfg. OFD Köln vom 12. September 1980 — S 3132 — 2 — St 24

Rdvfg. OFD Münster vom 5. September 1980 — S 3132 — 11 — St 24 — 33

Im Verlauf der letzten Jahre gehen immer mehr Ferkelerzeugerbetriebe dazu über, schwerere Ferkel mit einem Lebendgewicht zwischen 20 und 30 kg zu produzieren. Sie entsprechen damit den Wünschen der Schweinemäster, die für ihre moderne, strohlose und damit weniger tierfreundliche Haltungsform widerstandsfähigere, d. h. ältere und schwerere Ferkel benötigen.

Diese Entwicklung wird die Abgrenzung der einzelnen Lebensphasen und der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände nicht mehr gerecht.

Um diese schweren Ferkel (20—30 kg) und die daraus erzeugten Mastschweine dem Futterbedarf im Erzeuger- bzw. Mastbetrieb entsprechend, zutreffend erfassen und bewerten zu können, ist die Ferkelphase um die Gruppe „schwere Ferkel 20 bis 30 kg“ zu erweitern und die Läuferphase auf die Gewichtsspanne 30 bis 45 kg zu beschränken.

Bei der Anwendung des VE-Schlüssels ist darauf zu achten, daß die Summe der angesetzten VE für Ferkel oder Läufer (im Erzeugerbetrieb) und für Mastschweine (im Mastbetrieb) 0,16 VE ergibt.

Der Umrechnungsschlüssel für zur Mast bestimmte Schweine in VE gem. Bezugsverlaß ist danach wie folgt zu ergänzen:

leichte <b>Ferkel</b> (bis etwa 20 kg)	0,02 VE
schwere <b>Ferkel</b> (20 bis etwa 30 kg)	0,04 VE
<b>Läufer</b> aus selbsterzeugten Ferkeln	0,06 VE
<b>Mastschweine</b> aus zugekauften Läufern	0,10 VE
<b>Mastschweine</b> aus zugekauften schweren Ferkeln	0,12 VE
<b>Zuchtläufer</b>	
<b>Mastschweine</b> aus zugekauften leichten Ferkeln	0,14 VE
<b>Mastschweine</b> aus selbsterzeugten Ferkeln	0,16 VE

**Anmerkung:** Bei der Bezeichnung „schwere Ferkel“ handelt es sich gesetzssystematisch im Hinblick auf Anl. 1 zum BewG 1965 um leichte Läufer. Die praxisnahe Benennung

„schwere Ferkel“ soll lediglich die Anschaulichkeit des Begriffs den Erklärungspflichtigen gegenüber erhöhen.

- \*) Ich bitte, die Anlage des Erlasses vom 27. Dezember 1976 S 3132 — 7 — V A 4 handschriftlich zu ergänzen.

In der Anlage 1 der Handausgabe des Bewertungsgesetzes ist ebenfalls handschriftlich ein ergänzender Vermerk anzubringen.

#### Besonderer Hinweis!

#### Hinweis auf 19:

Vgl.

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 26. Januar 1981 — S 3132 — 1 — St 24

RdVfg. OFD Köln vom 18. Februar 1981 — S 3132 — 2 — St 241

RdVfg. OFD Münster vom 2. Februar 1981 — S 3132 — 11 — St 24 — 33

Die mit der Bezugsverfügung eingeführte Neuregelung des VE-Schlüssels in den Erzeugungsstufen „Ferkel“ und „Läuter“ ist für die Einkommensbesteuerung erstmalig ab Beginn des Wirtschaftsjahres 1981/82 anzuwenden.

Auf Weisung des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen bitte ich, auch bei der Einheitsbewertung den neuen VE-Schlüssel grundsätzlich erst vom Feststellungszeitpunkt 1. Januar 1982 an zu verwenden.

Ich bitte sicherzustellen, daß entsprechende Fälle zum 1. Januar 1982 darauf überprüft werden, ob wegen des dann anzuwendenden Schlüssels Wertfortschreibungen durchzuführen sind.

\*) Die Ergänzung ist in der Anlage zu 13 berücksichtigt!

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und Einkommensteuer:

#### Umrechnungsschlüssel bei Mastrindern

(Erl. des FM NRW vom 21. Februar 1985 — S 3132 — 7 — V A 4 / S 2234 — 1 — V B 2)

Bisher war bei der Einkommensteuer und bei der Einheitsbewertung im Land Nordrhein-Westfalen einheitlich für die Umrechnung von Mastrindern in Vieheinheiten sowohl bei der Intensiv- als auch bei der Extensivrindermast vom Jahresdurchschnittsbestand auszugehen. Für die Einkommensteuer ist durch die EStÄR 1984 mit Wirkung für den Veranlagungszeitraum 1984 (Wirtschaftsjahr 1984/85) in Abschnitt 124a Abs. 2 Satz 2 EStR angeordnet worden, daß nur bei Mastrindern mit einer Mastdauer von weniger als einem Jahr vom Jahresdurchschnittsbestand auszugehen ist. Bei einer längeren Mastdauer ist von der regelmäßigen und nachhaltigen Jahreserzeugung auszugehen. Entsprechend ist bei der Einheitsbewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft vom 1. Januar 1985 an zu verfahren.

Im Hinblick darauf, daß in der Vergangenheit nicht in allen Bundesländern bei der Rindermast einheitlich vom Jahresdurchschnittsbestand ausgegangen worden ist, bestehen keine Bedenken, sowohl bei der Einkommensteuer als auch bei der Einheitsbewertung in noch offenen Fällen früherer Veranlagungszeiträume und früherer Feststellungszeitpunkte entsprechend der Neuregelung in den EStÄR 1984 zu verfahren.

Hinweis auf 19:

Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**Bewertungsrechtliche Behandlung der Jungbullen (Kälber, Starter und Fresser) und der eigentlichen Mastbullen (Intensivmasttiere)**

Hinweis auf 22!

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 24. Februar 1986 – S 3132 – 4 – St 24

RdVfg. OFD Köln vom 18. Februar 1986 – S 3132 – 2 – St 241/S 2234 – 5 – St 113

RdVfg. OFD Münster vom 29. Januar 1986 – S 3132 – 11 – St 24 – 33

Die **intensiv** betriebene Bullenmast (Sehlfachrinderhaltung) wird durch Starterkälber- oder Fresserzukauf, ganzjährige Stallhaltung (auf Spaltenboden) und z. B. Maïssilagefütterung sowie durch voneinander abgrenzbare Aufzucht- und Mastphasen geprägt.

Ich bitte, bei der Ermittlung der Vieheinheiten (VE) wie folgt zu verfahren:

**A. Mastvorphase (Kälber, Starter- und Fresserphase)**

– nachhaltiger Jahresdurchschnittsbestand  $\times$  Umrechnungsfaktor 0,3 –

**B. Intensivmastphasen (Beginn bei einem Lebensalter der Tiere von etwa 5 bis 6 Monaten bzw. einem Lebendgewicht von etwa 175 bis 200 kg)**

**a) Mastdauer kürzer als 1 Jahr**

– nachhaltiger Jahresdurchschnittsbestand  $\times$  Umrechnungsfaktor 1,0 –

**b) Mastdauer länger als 1 Jahr**

– nachhaltige Jahreserzeugung  $\times$  Umrechnungsfaktor 1,0 –

Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens**

**Umrechnung der Jahreserzeugung an Jungmasthühnern in Vieheinheiten (VE)**

(RdVfg. OFD Münster vom 14. Februar 1989 – S 3132 – 11 – St 24–33)

Der bei der Umrechnung der Jahreserzeugung an Jungmasthühnern in Vieheinheiten anzuwendende Umrechnungsfaktor richtet sich regelmäßig danach, ob 6 und weniger oder mehr als 6 Durchgänge je Jahr erzeugt werden.

Wird jedoch auf einzelne Mastdurchgänge z. B. wegen ungünstiger Absatz- und Preisverhältnisse verzichtet, so ist die Jahreserzeugung an Jungmasthühnern ausnahmsweise unter Berücksichtigung der Anzahl der **Masttage** wie folgt in Vieheinheiten umzurechnen:

- bis 40 Tage je Durchgang (leichte Jungmasthühner) mit 0,0013 VE
- über 40 Tage je Durchgang (schwere Jungmasthühner) mit 0,0017 VE.

Die Anlieferungs- und Ablieferungstage zählen nicht zu den Masttagen. Ich bitte, bei den Bezugsrundverfügungen und in Anlage I BewG sowie bei Abschn. 124a EStR 1987 durch einen Vermerk auf diese Rundverfügung hinzuweisen.

## Anweisungen

### **Bewertungsrechtliche Behandlung der Flächenstillegungen im Rahmen des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ und nach dem Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit (FELEG)**

(Erl. FM NRW vom 24. Februar 1989 – S 3132 – 14 – V A 4 / S 3132 – 18 – V A 4 / S 3122 – 15 – V A 4)

Die im Rahmen des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ stillgelegten Flächen gelten nach Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe vom 21. Juli 1988 (BGBl I 1988 S. 1053) weiterhin als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Stilllegungsaktion dient der Verringerung der Erzeugung von Marktordnungsprodukten und nicht einer Einschränkung der tierischen Veredelung. Deshalb sind Flächen, die bis zu 5 Jahren als Dauer- oder Rotationsbranche stillgelegt oder in Extensivgrünland umgewandelt werden, wie vom Inhaber des Betriebs regelmäßig landwirtschaftlich genutzte Flächen zu bewerten. Die Flächen sind auf die Flächengrundlage für Tierbestände nach §§ 51 und 51a BewG anzurechnen sowie bei der Bemessung der Viehzuschläge nach § 41 BewG zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt für die Flächen, die nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 FELEG (Entwurf) stillgelegt werden.

### **Gleichlautender Zusatz der OFD Köln und der OFD Münster:**

1. Im Hinblick auf die mit fortschreitendem Strukturwandel in der Landwirtschaft zu erwartende Zunahme der **ungenutzten** Flächen (Brachflächen) bemerke ich noch:

Im Rahmen gesetzlicher Strukturmaßnahmen stillgelegte Flächen, bei denen die landwirtschaftliche Nutzung ruht, und alle **ungenutzten**, aber als Acker- oder Grünland **nutzbaren** Flächen in Landschafts-, Natur- und Wasserschutzgebieten und in Feucht- und Trockenbiotopen sowie alle übrigen landwirtschaftlich nutzbaren Brachflächen gehören zu

- den der Bodenschätzung (Nachschätzung) unterliegenden, im Liegenschaftskataster mit Nutzungsartenbezeichnungen und Schätzungsmerkmalen nachzuweisenden Flächen,
- den entsprechend zu bewertenden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft und
- den regelmäßig landwirtschaftlich genutzten Flächen i. S. des § 51 Abs. 1 BewG i. V. mit Abschn. 2, 20 Abs. 2 Nr. 1 BewRL.

2. Wegen der bewertungsrechtlichen Behandlung der **ungenutzten**, aber landwirtschaftlich nutzbaren Flächen (Brachflächen), die dem



gemeinnützigen Zweck des Naturschutzes dienen und im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder eines gemeinnützigen Rechtsträgers stehen, wird auf den Erlaß des Finanzministers NRW vom 6. 2. 1981 G 1102 – 15 – V A 4 / S 3110 – 1 – V A 4\*) hingewiesen.

---

\*1 Der Erlaß ist wiedergegeben in A 11 zu § 33 BewG!

Anweisungen

**Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf**

(Erl. FM NRW vom 20. Juli 1990 – S 3132 – 7 – V A 4)

Für Zwecke der Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gilt vom Wirtschaftsjahr 1990/1991 an der folgende neu-gefaßte Vieheinheitenschlüssel:

Pferde:	Pferde unter 3 Jahren und Kleinpferde	0,70	VE
	Pferde 3 Jahre und älter	1,10	VE
Rindvieh:	Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschl. Mastkälber, Starterkälber und Fresser)	0,30	VE
	Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt	0,70	VE
	Fürsen (älter als 2 Jahre)	1,00	VE
	Masttiere (Mastrinder)	1,00	VE
	Kühe (einschl. Mutter- und Ammenkühe mit den dazugehörigen Saugkälbern)	1,00	VE
	Zuchtbullen, Zugochsen	1,20	VE
Schafe:	Schafe unter 1 Jahr (einschl. Mastlämmer)	0,05	VE
	Schafe 1 Jahr und älter	0,10	VE
Ziegen:		0,08	VE
Schweine:	Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)	0,01	VE
	Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)	0,02	VE
	Schwere Ferkel (über etwa 20 bis etwa 30 kg)	0,04	VE
	Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)	0,06	VE
	Schwere Läufer (über etwa 45 kg bis etwa 60 kg)	0,08	VE
	Mastschweine	0,16	VE
	Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg	0,12	VE
	Wenn Schweine aus zugekauften Tieren erzeugt werden, ist dies bei der Umrechnung in VE entsprechend zu berücksichtigen. Beispiel: Mastschweine aus zugekauften Läufern $0,16 \text{ VE} - 0,06 \text{ VE} = 0,10 \text{ VE}$		
Zuchtschweine (einschl. Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)	0,33	VE	
Kaninchen:	Zucht- und Angorakaninchen	0,025	VE
	Mastkaninchen	0,0025	VE
Geflügel:	Legehennen (einschl. einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestands)	0,02	VE

Hinweis auf 20!

	Legehennen aus zugekauften Junghennen	0,0183	VE
	Zuchtputen, Zuchtenten, Zuchtgänse	0,04	VE
	Jungmasthühner (bis zu 6 Durchgänge je Jahr – schwere Tiere)	0,0017	VE
	Jungmasthühner (mehr als 6 Durchgänge je Jahr – leichte Tiere)	0,0013	VE
	Junghennen	0,0017	VE
	Mastenten	0,0033	VE
	Mastputen aus selbsterzeugten Jungputen	0,0067	VE
	Mastputen aus zugekauften Jungputen	0,0050	VE
	Jungputen bis etwa 8 Wochen alt	0,0017	VE
	Mastgänse	0,0067	VE
Damtiere:	Damhirsche, Alttiere und Schmaltiere		
	1 Jahr und älter	0,08	VE
	Damkälber unter 1 Jahr	0,04	VE

Dieser Schlüssel ist auch in allen noch offenen Fällen vorausgegangener Wirtschaftsjahre anzuwenden, soweit er für die Steuerpflichtigen günstiger ist als der bisherige Vieheinheitenschlüssel. Damit können auch die Rechtsbehelfe erledigt werden, in denen die Entscheidung im Hinblick auf das durch das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 13. Juli 1989 (BStBl 1989 II S. 1036) abgeschlossene Revisionsverfahren bisher zurückgestellt worden ist.

Rechtsprechung

**1. Fortschreibung des Einheitswertes eines landwirtschaftlichen Betriebes auf den 1. 1. 1964 unter Ansatz eines Zuschlags nach § 40 BewG 1934 wegen verstärkter Tierhaltung**

Altes Recht

1. Der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebs kann wegen verstärkter Tierhaltung zum 1. Januar 1964 fortgeschrieben werden.
2. Der Überbestand an Vieheinheiten ist nach den tatsächlichen Verhältnissen vom Fortschreibungszeitpunkt durch Gegenüberstellung mit dem zum 1. Januar 1935 als gegendüchlich unterstellten Viehbestand zu ermitteln. Hierbei ist auch das Mastvieh zu berücksichtigen.
3. Die im Gemeinsamen Ländererlaß 1964 (s. FinMin NRW vom 10. Juli 1964, BStBl II 1964, 106) vorgesehene Berechnung des Zuschlags wegen verstärkter Tierhaltung mit 500 DM je Vieheinheit Überbestand ist eine mögliche – zumindest nicht willkürliche – Schätzung, die auch die Steuergerichte bindet, solange keine Besonderheiten festgestellt werden, die eine Abweichung nach oben oder unten rechtfertigen könnten.

BFH vom 7. November 1975 III R 134/73  
(BStBl 1976 II S. 207)

**2. Fortschreibung des Einheitswertes eines landwirtschaftlichen Betriebs unter Berücksichtigung eines auf der Grundlage des Gemeinsamen Ländererlasses vom 10. Juli 1964 ermittelten Zuschlags nach § 40 BewG i. d. F. vor BewG 1965**

Altes Recht

1. Der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes kann unter Berücksichtigung des Gemeinsamen Ländererlasses vom 10. Juli 1964 (BStBl II 1964, 106) auch dann wegen verstärkter Tierhaltung fortgeschrieben werden, wenn der alte Viehbestand abgeschafft und statt dessen eine Legehennenintensivhaltung betrieben wird.
2. Die Umrechnung in Vieheinheiten auf der Futtergrundlage ist Rechtens.

BFH vom 7. Oktober 1977 III R 13/75  
(BStBl 1978 II S. 89)

**3. Umrechnung des Tierbestands in Vieheinheiten und Bemessung des Zuschlags nach § 41 BewG bei verstärkter Tierhaltung**

Die in den BewRL angegebenen Werte (Abschn. 2.20 Tabelle L 30) für die Umrechnung des Mehrbestandes an Vieheinheiten auf der Grundlage des Futterbedarfs sind Rechtens. Ein Verstoß gegen Grundsätze der Verfassung liegt nicht vor.

BFH vom 23. November 1979 III R 86/76  
(BStBl 1980 II S. 90)

**4. Bemessung des Zuschlags nach § 41 BewG und der Zurechnung zur Berücksichtigung der Ertragssteigerung durch verstärkte Tierhaltung**

1. Die Richtigkeit des Zahlenwerks der Tabellen L 18 und L 30 in Abschn. 2.11 und 2.20 BewRL läßt sich nicht auf Grund einer Auswertung nach einer statistisch-mathematischen Methode von nur wenigen Betrieben mit Erfolg in Zweifel ziehen. Die auf der Grundlage dieser Tabellen ermittelten Zurechnungen und Zuschläge für verstärkte Tierhaltung beruhen auf Durchschnittswerten, die rechtlich nicht zu beanstanden sind.

2. Ist es gegendüblich, daß ein größerer Tierbestand vorhanden ist, als er durch die auf der Bodenschätzung beruhenden Ertragsmeßzahl abgegolten ist, so ist dies durch Zurechnung zu den Ertragsmeßzahlen aller in Betracht kommenden Betriebe dieser Gegend zu berücksichtigen.

BFH vom 23. November 1979 III R 78/77  
(BStBl 1980 II S. 92)

**5. Der in § 51 Abs. 1 und 4 BewG i. V. m. Anlage 1 zum BewG festgelegte Umrechnungsschlüssel für Mastschweine ist nicht verfassungswidrig**

Der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten nach dem Futterbedarf gemäß Anlage 1 zum BewG verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG.

BFH vom 8. Dezember 1993 II R 35/90  
(BStBl 1994 II S. 152)

Anweisungen

**Bewertung von Rinderbesamungsstationen**

(Erl. FinMin NW vom 1. März 1973 — S 3110 — 6 — VC II)

Hinweis auf A 7 zu § 33 BewG 1965.

**Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;  
hier: Bewertung von gemeinschaftlichen Tierhaltungen**

(Erl. FinMin NW vom 26. Juni 1975 — S 3132a — 1 — V C 1)

**I. Gegenstand der Bewertung**

(1) Gegenstand der Bewertung sind gemeinschaftliche Tierhaltungen, die in der Rechtsform einer Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft (§ 97 Abs. 1 Nr. 2 BewG), einer Gesellschaft, bei der die Gesellschafter als Unternehmer (Mitunternehmer) anzusehen sind (§ 97 Abs. 1 Nr. 5 BewG), oder eines Vereins (§ 97 Abs. 2 BewG) betrieben werden, und die im übrigen die Voraussetzungen des § 51a Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BewG erfüllen.

(2) Gemeinschaftliche Tierhaltungen im Sinne des § 51a BewG, im folgenden als Gemeinschaften bezeichnet, bilden einschließlich der mit den Tierbeständen zusammenhängenden Wirtschaftsgüter (z. B. Gebäude und abgrenzbare Gebäudeteile mit den dazugehörigen Hof- und Gebäudeflächen, Betriebsmittel und ggf. selbstbewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Eigentumsflächen) einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 34 Abs. 6a BewG).

**II. Allgemeine Bewertungsgrundsätze**

(1) Für Gemeinschaften gelten die Bewertungsgrundsätze des § 36 BewG. Danach ist bei der Bewertung das Ertragswertverfahren anzuwenden.

(2) § 51a Abs. 2 BewG gestattet einer Gemeinschaft, landwirtschaftliche Tiererzeugung und Tierhaltung auch **ohne** regelmäßig landwirtschaftlich genutzte Flächen zu betreiben. Grundlage dafür ist die Vorschrift des § 51a Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe d BewG, die den Gesellschaftern oder Mitgliedern erlaubt, die sich nach § 51 Abs. 1 BewG für ihre Betriebe ergebende Möglichkeit zur landwirtschaftlichen Tiererzeugung oder Tierhaltung ganz oder teilweise auf die Gemeinschaft zu übertragen.

(3) Ein flächenbezogenes vergleichendes Verfahren im Sinne des § 38 Abs. 2 BewG ist für die Tierbestände nicht durchführbar. Daher werden in Anlehnung an die Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (vgl. § 62 Abs. 2 BewG) die Ertragswerte der Tierbestände unmittelbar ermittelt.

(4) Werden Flächen von Gemeinschaften selbst regelmäßig landwirtschaftlich genutzt, so sind sie wie Stückländereien bei ihren Eigentümern zu bewerten.

### III. Abgrenzung

(1) Die auf der Grundlage des § 51a Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d BewG von einer Gemeinschaft erzeugten oder gehaltenen Tierbestände gehören zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn keine der nachfolgenden Grenzen überschritten wird:

- a) die Summe der von den einzelnen Gesellschaftern oder Mitgliedern im Rahmen der für sie bestehenden Möglichkeiten tatsächlich übertragenen Vieheinheiten (VE) und
- b) die Höchstgrenze an VE, die sich nach § 51 Abs. 1 BewG auf der Grundlage der Summe der von den Gesellschaftern oder Mitgliedern regelmäßig landwirtschaftlich genutzten Eigentums- und Pachtflächen ergibt.

Selbstbewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Eigentums- und Pachtflächen der Gemeinschaft sind wie entsprechende Flächen von Gesellschaftern oder Mitgliedern zu behandeln.

(2) Der Tierbestand einer Gemeinschaft gehört auch dann zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn Gesellschafter oder Mitglieder mehr VE auf die Gemeinschaft übertragen, als nach § 51a Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe d BewG zulässig ist.

Bei den betreffenden Gesellschaftern oder Mitgliedern ist § 51 Abs. 2 bis 4 BewG i. V. mit Anlage 2 zum BewG anzuwenden; der im Einzelbetrieb verbliebene Tierbestand ist ganz oder teilweise aus der landwirtschaftlichen Nutzung auszugliedern.

(3) Werden von einer Gemeinschaft mehr VE erzeugt oder gehalten, als ihr nach Absatz 1 gestattet ist, so ist § 51 Abs. 2 bis 4 BewG anzuwenden.

(4) Beispiele zu den Abgrenzungsregelungen der Absätze 1 bis 3:



Betrieb	selbstwirtschaftliche landwirtschaftlich genutzte Fläche in ha	Grenze nach § 51 Abs. 1 BewG in VE	in den Betrieben nachhaltig erzeugte oder gehaltene Tierbestände in VE	freie Kapazitäten für die Übertragung auf die Gemeinschaft in VE	auf die Gemeinschaft übertragene VE		
					Fall I	Fall II	Fall III
1	2	3	4	5	6	7	8
1	10	100	—	100	90	70	100
2	15	150	100	50	40	40	50
3	20	200	170	30	25	45	30
4	22,5	217,5	130	87,5	75	85	87,5
5	27,5	252,5	72,5	180	110	100	180
Gemeinschaft	5	50			50	50	50
insges.	100 → 390				390	390	497,5

Es wird im folgenden davon ausgegangen, daß die Gemeinschaft in den Fällen I und II 390 VE, im Fall III 497,5 VE hält.

Fall I: Alle Betriebe haben innerhalb der Spanne ihrer freien Kapazitäten VE auf die Gemeinschaft übertragen. Die Summe der von der Gemeinschaft erzeugten oder gehaltenen VE übersteigt nicht die zulässige Höchstgrenze von 390 VE. Die Tierbestände der Mitgliederbetriebe und der Gemeinschaft gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Fall II: Betrieb Nr. 3 hat mit 45 VE mehr übertragen, als auf Grund seiner freien Kapazität (30 VE) zulässig ist. Nach § 51a Abs. 4 in Verbindung mit § 51 Abs. 2—4 BewG ist der Tierbestand bei Betrieb 3 ganz oder teilweise als Betriebsvermögen zu bewerten. Der Tierbestand der Gemeinschaft bleibt land- und forstwirtschaftliches Vermögen, da die Höchstgrenze von 390 VE nicht überschritten wird.

Fall III: Alle Mitgliederbetriebe haben ihre Übertragungsmöglichkeiten voll genutzt. Die von der Gemeinschaft erzeugten oder gehaltenen Vieheinheiten übersteigen jedoch die zulässige Höchstgrenze von 390 VE (§ 51a Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b BewG). Der Tierbestand der Gemein-

schaft gehört zum Betriebsvermögen, wenn er sich nur aus einem Zweig zusammensetzt und somit keine Möglichkeit besteht, einzelne Zweige durch Anwendung des § 51 Abs. 2 bis 4 BewG auszugliedern.

#### IV. Bewertung einer Gemeinschaft im einzelnen

(1) Für die Tierbestände einer Gemeinschaft ist ein Ausgangswert von 500,— DM je Vieheinheit anzusetzen. Dieser Ausgangswert führt zu einem Ertragswert, der etwa der Summe der Zuschläge nach § 41 BewG entspricht, um die die Vergleichswerte der Gesellschafter- oder Mitgliederbetriebe zu erhöhen wären, wenn die auf die Gemeinschaft übertragenen Vieheinheiten in den Einzelbetrieben gehalten würden. Bei besonders günstigen Absatzverhältnissen kann der Ausgangswert um bis zu 50,— DM erhöht, bei besonders ungünstigen Absatzverhältnissen um bis zu 50,— DM ermäßigt werden. Mit dem Ausgangswert sind neben den Tierbeständen auch die hiermit zusammenhängenden sonstigen Wirtschaftsgüter wie z. B. Gebäude mit den dazugehörigen Hof- und Gebäudeflächen sowie die Betriebsmittel abgegolten.

(2) Regelmäßig landwirtschaftlich genutzte Eigentumsflächen der Gemeinschaft sind wie Stückländereien zu bewerten. Da im Hektarwert bereits ein gegendüblicher Tierbestand abgegolten ist, ist der in Vieheinheiten umgerechnete Tierbestand der Gemeinschaft um den im Flächenwertansatz enthaltenen Tierbestand zu bereinigen. Bei regelmäßig landwirtschaftlich genutzten Zupachtflächen der Gemeinschaft gilt Satz 2 entsprechend (vgl. Abschn. 1.19 Abs. 6 und 7 BewRL).

(3) Die Vorstufe des Vergleichswerts ergibt sich

- a) bei Gemeinschaften ohne Eigentumsflächen durch Vielfachung des maßgeblichen Ausgangswerts in DM je VE mit der Zahl der von der Gemeinschaft erzeugten oder gehaltenen Vieheinheiten;
- b) bei Gemeinschaften mit Eigentumsflächen nach folgendem Berechnungsgang:

**Beispiel** der Berücksichtigung der im Hektarwert der Eigentumsflächen abgegoltenen gegendüblichen Tierbestände:

Tierbestand der Gemeinschaft	390	VE
Eigentumsfläche	5 Hektar	
Gegendüblicher Tierbestand	130 VE je 100 ha	
Im Hektarwert abgegoltener Tierbestand	1,3 VE	
Vom Tierbestand der Gemeinschaft abzuziehen (5 x 1,3)	6,5	VE
Bereinigter Tierbestand der Gemeinschaft	383,5	VE

Aus der Vervielfachung des bereinigten Tierbestands in Vieheinheiten mit dem maßgeblichen Ausgangswert ergibt sich der Wert für den Tierbestand der Gemeinschaft.

Der Wert der Eigentumsfläche ergibt sich durch Vervielfachung der Flächengröße mit dem Hektarwert.

Die Werte für den Tierbestand und die Eigentumsflächen bilden zusammen die Vorstufe des Vergleichswerts.

(4) Für die Berücksichtigung der Grundsteuerbelastung gilt Abschnitt 2.17 Abs. 1 BewRL entsprechend. Die Höhe der Ab- oder Zurechnung für Grundsteuerbelastung ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

#### Zu- oder Abrechnungen für Grundsteuerbelastung (feste Sätze)

Hebesatz 1963	Zu- oder Abrechnungen in v. H.
bis 80	+ 9
81—116	+ 6
117—155	+ 3
156—244	± 0
245—283	— 3
284—319	— 6
320 und mehr	— 9

Die Zu- oder Abrechnungen sind an der Vorstufe des Vergleichswerts vorzunehmen. Es ergibt sich der Vergleichswert.

(5) Ein Zuschlag zum Vergleichswert kommt in Betracht, wenn die Gemeinschaft über Wohngebäude verfügt, die üblicherweise für den Betriebsinhaber vorgesehen sind, hier jedoch einem leitenden Bediensteten (z. B. Ge-

Schäftsführer, Betriebsleiter) zu Wohnzwecken dienen. In diesen Fällen ist Abschnitt 1.19 Abs. 8 BewRL anzuwenden.

(6) Vergleichswert und Zuschlag nach § 41 BewG bilden zusammen den Einheitswert.

**Anweisungen**

**Leitblatt zu § 52 BewG 1965**

- A Sonderkulturen — Allgemein
- B Hopfen (Abschn. 3.01 bis 3.12 BewRL)
- C Spargel (Abschn. 3.13 bis 3.22 BewRL)

**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bagatellflächen der Nutzungsteile Spargel, Gemüsebau, Obstbau und Baumschulen, wenn keine landwirtschaftliche Nutzung zum Betrieb gehört

(Erl. FinMin NW vom 24. April 1968 —  $\frac{S 3130 - 1 - V 1}{S 3133 - 2 - V 1}$ )

Hinweis auf A 5 zu § 34 BewG 1965



**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Abgrenzung der gärtnerischen Nutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —  $\frac{S 3160 - 1 - V 1}{S 3130 - 1 - V 1}$ )

Hinweis auf A 7 zu § 34 BewG 1965





## Anweisungen

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:**

**Anwendung der Tabelle Spa 4 BewRL bei der Berücksichtigung der Rechnungsentfernung in Spargelnutzungen**

(Erl. des FM NRW vom 10. Dezember 1985 — S 3133 — 2 — V A 4)

Nach Abschnitt 3.16 Abs. 3 Nr. 3 BewRL sind 1 000 m Rechnungsentfernung bei Spargelnutzungen abgegolten. Mehrentfernungen werden nach Tabelle Spa 4 BewRL durch Abrechnungen berücksichtigt. Da keine Begrenzung der Abrechnung vorgesehen ist, könnten sich bei der Bewirtschaftung abgelegener Pachtflächen im Extremfall Abrechnungen von mehr als 100 v. H. der b SpaAZ ergeben und würden damit zu einem unzutreffenden Bewertungsergebnis führen.

Zur Vermeidung überhöhter Abrechnungen ist deshalb die Tabelle Spa 4 BewRL nur bis zu einer Höchstabrechnung von 75 v. H. der b SpaAZ anzuwenden.

In dem bisherigen Prüfhinweis Nr. 955 wird der bisherige Hundertsatz „60“ auf „75“ heraufgesetzt werden.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Sonderkultur Spargel als landwirtschaftlicher Nutzungsteil (§ 52 BewG)**

*Hinweis auf:*

Rdvfg. OFD Münster vom 20. März 1970 — S 3133 — 5 —  
Sl 24 — 33.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: **Forstbetriebswerk — Abstimmung der Fläche der forstwirtschaftlichen Nutzung auf den Bewertungsstichtag**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 27. Juni 1969 — S 3141 A —  
St 251

Rdvfg. OFD Köln vom 26. September 1968 — S 3141 — 8 —  
St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 20. August 1968 — S 3141 — 15 —  
St 25 — 33

Bei der Feststellung der Betriebsgröße sind die Verhältnisse am Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (§ 35 Abs. 1 BewG 1965). Auch hinsichtlich der Größe der forstwirtschaftlichen Nutzung sind die Verhältnisse am 1. Januar 1964 maßgebend.

Stimmt die im Forstbetriebswerk ausgewiesene Fläche der forstwirtschaftlichen Nutzung mit der am 1. Januar 1964 tatsächlich vorhandenen forstwirtschaftlich genutzten Fläche nicht überein, so ist die im Forstbetriebswerk ausgewiesene Fläche entsprechend abzuändern.

Nach § 54 BewG 1965 sind abweichend von § 35 Abs. 1 BewG 1965 für den Umfang und den Zustand des Bestandes an nicht eingeschlagenem Holz die Verhältnisse am Ende des Wirtschaftsjahres zugrunde zu legen, das dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist. Ist der **Waldzustand** für einen Teil der im Hauptfeststellungszeitpunkt vorhandenen forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Forstbetriebswerk noch nicht angegeben, so ist er für diesen Teil nach den tatsächlichen Verhältnissen am **30. September 1963** zu erklären. Die Angaben des Forstbetriebswerks sind unberücksichtigt zu lassen, soweit sie sich auf Flächen beziehen, die im Hauptfeststellungszeitpunkt nicht mehr zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehören.



**Anweisungen****Leitblatt zu § 55 BewG 1965**

- A Ermittlung des Vergleichswerts (§ 55 Abs. 1 bis 5 BewG)
- B Feste Werte (§ 55 Abs. 6 und 7 BewG)
- C Auswahl der Bewertungsgebiete und Ermittlung ihrer Normalwerte (§ 55 Abs. 8 BewG)

## Anweisungen

## Inhaltsverzeichnis

Ermittlung des  
Vergleichswerts

- A 1 Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzungen
- A 2 Kiefernholzqualität, Abrechnungen in jungen Beständen
- A 3 Rotfäule an Fichte;  
Abgrenzung der rotfaulen Stämme von den gesunden Stämmen und Ermittlung des Abrechnungsbetrages für Rotfäule
- A 4 Parkanlagen;  
Voraussetzungen für eine Bewertung als Nichtwirtschaftswald
- A 5 Splitterschäden einer forstwirtschaftlichen Nutzung, Nachweis vereinzelt auftretender Splitterschäden
- A 6 Wildwiesen und Wildäcker, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung, landwirtschaftlicher Nutzung und Geringstland
- A 7 Saat- und Pflanzkämpe, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung und gärtnerischer Nutzung
- A 8 Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung, sonstige nicht unwesentliche Ertragsbedingungen i. S. von Abschn. 4.29 BewRL
- A 9 Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung; sonstige nicht unwesentliche Ertragsbedingungen i. S. von Abschnitt 4.29 BewRL
- A 10 Ab- und Zuschläge gemäß § 41 BewG bei der Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung
- A 11 Rotfäule an Fichte und ihre Berücksichtigung bei der Bewertung forstwirtschaftlicher Nutzungen
- A 12 Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung; Abrechnungen wegen Rotfäule an Fichte, Angabe des Rotfäulebefalls je Altersklasse
- A 13 Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung, mehrere Waldzustandsübersichten bei einer wirtschaftlichen Einheit
- A 14 Behandlung der Pensionsverpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern forstwirtschaftlicher Betriebe

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzungen**

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 27. Februar 1968 — S 3141 A — St 25

Der Vergleichswert einer forstwirtschaftlichen Nutzung wird verfahrensmäßig unterschiedlich je nach Größe der Nutzung und nach Art und Zustand der Bestockung ermittelt. Er ergibt sich aus Ertragswerten und festen Werten. **Ertragswerte** werden im Wege des Altersklassenverfahrens hergeleitet und für einzelne Altersklassen angesetzt. **Feste Werte** kommen dann zum Ansatz, wenn sich keine Ertragswerte ergeben oder die Gesamtläche der forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr als 2 ha beträgt. Als fester Wert ist ein Betrag von 50 DM je Hektar anzusetzen (vgl. BewRL Ziff. 4.04 — BStBl 1967 I S. 397).

**Forstwirtschaftliche Nutzungen über 30 ha**

Für die hier anzuwendende normale (Regel-)Bewertung sind im Bereich der Oberfinanzdirektion Bewertungsgebiete gebildet worden. Bewertungsgebiete sind räumlich abgegrenzte Gebiete, in denen für eine bestimmte Holzart und Ertragsklasse ein einheitlicher Normalwert gilt. Normalwert ist der für eine Holzart unter Berücksichtigung des Holztrages auf einen Hektar bezogene Ertragswert eines Nachhaltsbetriebs mit regelmäßigem Altersklassenverhältnis. Die regelmäßigen Verhältnisse des Bewertungsgebiets hinsichtlich Preise, Löhne, Betriebsorganisation, Betriebsmittel und den Grundlasten sind bei der Ermittlung der Normalwerte unterstellt worden. Die Normalwerte der einzelnen Bewertungsgebiete und ihre räumliche Abgrenzung sind durch Verordnung zur Durchführung des § 55 Abs. 3 und 4 BewG vom 27. Juli 1967 (BStBl 1967 I S. 295) festgesetzt.

Damit die Finanzämter bei Rückfragen von Steuerpflichtigen Auskunft geben können, welche Preise und Kosten bei der Herleitung der Normalwerte zum Ansatz gekommen und welche Ab- und Zurechnungen möglich sind, werden die beigefügten Schätzungsrahmen übersandt. Die Finanzämter haben bei der Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzungen über 30 ha lediglich die Aufgabe, die von den Steuerpflichtigen in dem Erklärungsvordruck EW 500 (Mantelbogen) angegebenen Flächengrößen mit dem Grundbesitzkataster zu vergleichen und abzustimmen sowie die Bewertung der anderen Nutzungen (S. 2 der Erklärung EW 500 Nr. 2.11 bis 2.82, **außer 2.2**) und des Wohnteils nach den entsprechenden Richtlinien durchzuführen, bzw. für die maschinelle Berech-



nung vorzubereiten. Die Angaben zu Nr. 2.2, die die Steuerpflichtigen in dem Erklärungsvordruck EW 502 zu machen haben, werden ausschließlich durch den Forstsachverständigen der Oberfinanzdirektion überprüft, der auch die Vergleichswertermittlung hiernach durchführt oder für die maschinelle Berechnung vorbereitet. Es wird deshalb gebeten, die eingehenden Erklärungen (Vordruck EW 500), wie vorstehend ausgeführt, zu überprüfen und mit den zugehörigen Erklärungen (Vordruck EW 502) den Einheitswertakten beizufügen. Die Oberfinanzdirektion wird entsprechend der Arbeitsplanung diese Akten bei den einzelnen Finanzämtern zur Bearbeitung anfordern.

#### **Forstwirtschaftliche Nutzungen über 2—30 ha**

Die Vergleichswertermittlung für diese Nutzungsgrößen ist in der Regel nach einem vereinfachten Verfahren durchzuführen (BewRL Ziff. 4.30). Von den Eigentümern solcher Nutzungsgrößen werden deshalb in den Erklärungen (Vordruck EW 501) nur Angaben über bestimmte Holzartengruppen, deren Altersklassen und die dazugehörigen Flächengrößen und die Größe der übrigen zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehörenden Flächen gefordert. Auf die Angaben weiterer Ertragsmerkmale, wie Ertragsklassen, Bestockungsgrade und besondere Bestandsmerkmale, die Ab- oder Zurechnungen auslösen können, wurde deshalb verzichtet, weil in den Bewertungsgebieten sogenannte Kleinwaldgebiete gebildet worden sind, in denen für diese Ertragsmerkmale nach durchschnittlichen Verhältnissen Mittelwerte angesetzt werden. Die Abgrenzung der Kleinwaldgebiete und die Festsetzung dieser Werte wurden durch die forstwirtschaftliche Abteilung des Gutachterausschusses der Oberfinanzdirektion vorgenommen bzw. beschlossen.

Die bei der Ermittlung des Vergleichswertes maßgebenden Wertansätze — DM je Hektar — in den einzelnen mit Buchstaben a, b, usw. gekennzeichneten Kleinwaldgebieten, bitte ich den Anlagen 6—11 (Durchschnittswerte für forstwirtschaftliche Nutzungen über 2—30 ha) der Spalte 10 oder 11 je nach Nutzungsgröße (2—5 ha oder über 5—30 ha) zu entnehmen (vgl. auch kartenmäßige Darstellung der Kleinwaldgebiete). Da jeder Steuerpflichtige Auskunft über die Herleitung dieser Wertansätze verlangen kann, ist auf diesen Anlagen die Berechnung der Durchschnittswerte ausführlich dargestellt:

In dem Kästchen, in dem der „Normalwert des Kleinwaldes“ berechnet ist, ist für die einzelnen Holzartengruppen die als durchschnittlich festgestellte Ertragsklasse ersichtlich. Der zugehörige Normalwert des Bewertungsgebiets

## Anweisungen

und der Kürzungsbetrag sind der VO zu § 55 Abs. 3 und 4 des BewG vom 27. Juli 1967 (BStBl 1967 I S. 295 und S. 298) entnommen. Die Spalte 4 und 5 der Berechnung — Schadensart und Schadensgrad — sowie in Spalte 8 — Bestockungsgrad — weisen die weiteren als durchschnittlich festgestellten Ertragsmerkmale aus.

Die in Spalte 6 verzeichneten Schadensabrechnungsbeträge sind die in den BewRL Ziff. 4.21 und 4.22 (BStBl 1967 I S. 425) hierfür vorgesehenen Sätze. In Spalte 9 — Hundertsätze — sind die in der VO zu § 55 Abs. 3 und 4 des BewG (BStBl 1967 I S. 326) verzeichneten Wertansätze.

Die in den Spalten 10 und 11 erscheinenden Beträge von 50 DM sind feste Werte, die angesetzt werden müssen, wenn sich nach dem Ertragswertverfahren keine oder Werte unter 50 DM ergeben.

Der Zeilenabstand in der Berechnung der Durchschnittswerte ist mit dem Zeilenabstand des Erklärungsvordrucks EW 501 gleich, so daß die Wertansätze in Spalte 10 oder 11 einfach in die entsprechenden Spalten 5 oder 6 des Erklärungsvordrucks EW 501 übernommen werden können.

Die Addition in der Spalte 7 des Erklärungsvordrucks EW 501 ergibt den Vergleichswert der forstwirtschaftlichen Nutzung. Die vorgesehene Ermittlung der Vergleichswerte für forstwirtschaftliche Nutzungen über 2—30 ha auf den Erklärungsvordrucken EW 501 — Spalten 5—7 — ist jedoch vorläufig zurückzustellen, da voraussichtlich ein maschinelles Verfahren die Ausfüllung von besonderen Eingabewertbögen erfordert.

Bei der Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit gem. BewRL Ziff. 1.05 (BStBl 1967 I S. 401) bitte ich wie folgt zu verfahren: Getrennt liegende forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind nicht wie Stückländereien der landwirtschaftlichen Nutzung zu behandeln, weil sie i. d. R. ohne Rücksicht auf ihre räumliche Lage zusammen bewirtschaftet werden können. Es ist vertretbar, forstwirtschaftlichen Splitterbesitz innerhalb eines Finanzamts-Bezirks ohne Rücksicht auf Gemeindegrenzen als wirtschaftliche Einheit zusammenzufassen. Je nach Lage des Splitterbesitzes kann aber auch dann eine wirtschaftliche Einheit gegeben sein, wenn einzelne Grundstücke in benachbarten Finanzamts-Bezirken liegen.

Nur bei sehr weiter räumlicher Trennung sind verschiedene wirtschaftliche Einheiten zu bilden.

Der Vergleichswert einer forstwirtschaftlichen Nutzung, die flächenmäßig zu mehreren Kleinwaldgebieten gehört, ist in der Regel mit den Durchschnittswerten des Kleinwaldgebietes einheitlich zu bewerten, in dem die überwiegende

Fläche des mit Ertragswerten zu erfassenden Teils des Holzbestandes liegt. Sollte ein Steuerpflichtiger darin eine unzumutbare Härte sehen, bitte ich, von ihm für jeden Teil seines Besitzes, der in einem bestimmten Kleinwaldgebiet liegt, eine gesonderte Erklärung (EW 501) zu fordern. Der Vergleichswert der Nutzung ergibt sich dann aus der Zusammenfassung der mit verschiedenen Wertansätzen der Kleinwaldgebiete hergeleiteten Ergebnisse (Summen Sp. 7 EW 501).

Sollten einzelne Steuerpflichtige nicht mit dem vereinfachten Verfahren — Vergleichswertermittlung nach Durchschnittswerten — einverstanden sein, weil nach ihrer Auffassung die Ertragsmerkmale ihrer Nutzungen erheblich von den unterstellten Ertragsmerkmalen des Kleinwaldgebietes abweichen, steht ihnen das Wahlrecht zu, den Vergleichswert ihrer Nutzungen nach dem normalen (Regel-)Verfahren für Nutzungen über 30 ha ermitteln zu lassen. Diese Steuerpflichtigen haben dann den Erklärungsvordruck EW 502 auszufüllen. Die Vergleichswertermittlung wird, wie bei den Nutzungen über 30 ha, durch den Forstsachverständigen der Oberfinanzdirektion durchgeführt.

#### **Forstwirtschaftliche Nutzungen bis 2 ha**

Gemäß VO zu § 55 Abs. 3 und 4 des BewG vom 27. Juli 1967 § 2 (3) (BStBl 1967 I S. 295) sind bei der Bewertung forstwirtschaftlicher Nutzungen, deren Gesamtfläche 2 ha nicht übersteigt, keine Normalwerte festzusetzen. Grundsätzlich wird hier nur der feste Wert von 50 DM je Hektar angesetzt. Die Nutzungsgrößen sind dem Erklärungsvordruck EW 500 (Mantelbogen) Nr. 2.2 zu entnehmen.

Die Forstabteilung der Landwirtschaftskammer Rheinland in Bonn und der Hauptverband der Landw. Buchstellen und Sachverständigen in Bonn erhalten Abschriften dieser Verfügung.

Die farbig angelegte Karte kennzeichnet mit der roten Umrandung die Bewertungsgebiete und mit den verschiedenen Farben die Kleinwaldgebiete. Den beigefügten Schwarzweißdruck bitte ich bei Bedarf entsprechend zu vervollständigen.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Schätzungsrahmen und Hilfsmittel für die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzungen**

RdVfg. OFD Köln vom 10. April 1968 — S 3143 B — 5 — St 25

Ich übersende hiermit die „Schätzungsrahmen und Hilfsmittel für die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzungen“, die eine Zusammenfassung aller Grundlagen für die Bewertung der Betriebe mit forstwirtschaftlicher Nutzung darstellen.

Bei der Vergleichswertermittlung für die einzelnen Nutzungsgrößen bitte ich folgendes zu beachten:

### **Forstwirtschaftliche Nutzungen über 30 ha**

Die FA haben bei der Bewertung dieser Nutzungsgrößen zunächst lediglich die Aufgabe, die von den Steuerpflichtigen im Erklärungsvordruck EW 500 (Mantelbogen) unter Nr. 2.2 angegebenen Flächengrößen zu überprüfen und die Übereinstimmung mit den Flächenangaben im Erklärungsvordruck EW 502 festzustellen. Weiterhin bitte ich zu prüfen, ob die Bestimmungen nach Ziffer 2, 3 und 4 der Erläuterungen (EW 602) beachtet worden sind.

Die übrigen Angaben der Steuerpflichtigen im Erklärungsvordruck EW 502 werden ausschließlich von den Forstsachverständigen der OFDen überprüft, die auch die Vergleichswertermittlung durchführen bzw. für die maschinelle Berechnung vorbereiten.

Die OFD wird entsprechend der Arbeitsplanung die Erklärungsvordrucke EW 502 mit den zugehörigen EW-Akten anfordern.

### **Forstwirtschaftliche Nutzungen über 2 bis 30 ha**

Die bisher vorgesehene Ermittlung der Vergleichswerte für diese Nutzungsgrößen auf den Erklärungsvordrucken EW 501 ist vorläufig zurückzustellen, da diese Werte voraussichtlich im maschinellen Verfahren ermittelt werden.

Die Angaben in den Erklärungsvordrucken EW 501 über den Waldzustand werden von den Forstsachverständigen bei den FA überprüft.

Hinsichtlich der Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bitte ich wie folgt zu verfahren:

Getrennt liegende forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind nicht wie Stückländereien der landwirtschaftlichen Nutzung zu behandeln, weil sie in der Regel ohne Rücksicht auf ihre räumliche Lage zusammen bewirtschaftet werden kön-

nen. Es ist deshalb vertretbar, forstwirtschaftlichen Splitterbesitz innerhalb eines FA-Bezirks ohne Rücksicht auf Gemeindegrenzen als wirtschaftliche Einheit zusammenzufassen. Je nach Lage des Splitterbesitzes kann aber auch dann eine wirtschaftliche Einheit gegeben sein, wenn einzelne Grundstücke in benachbarten FA-Bezirken liegen. Zuständig für die Bewertung ist in diesen Fällen das Finanzamt, in dem der überwiegende Teil der Fläche belegen ist. Nur bei sehr weiter räumlicher Trennung sind verschiedene wirtschaftliche Einheiten zu bilden.

#### **Forstwirtschaftliche Nutzung bis zu 2 ha**

Grundsätzlich ist hier nur ein fester Wert von 50 DM je ha anzusetzen. Die Nutzungsgrößen ergeben sich aus dem Erklärungsvordruck EW 500 (Mantelbogen-Nr. 2.2).

Die im „Schätzungsrahmen und Hilfsmittel“ vorgesehene kartenmäßige Darstellung der Bewertungsgebiete und Kleinwaldgebiete ist für jedes FA nur in drei Exemplaren beigefügt.

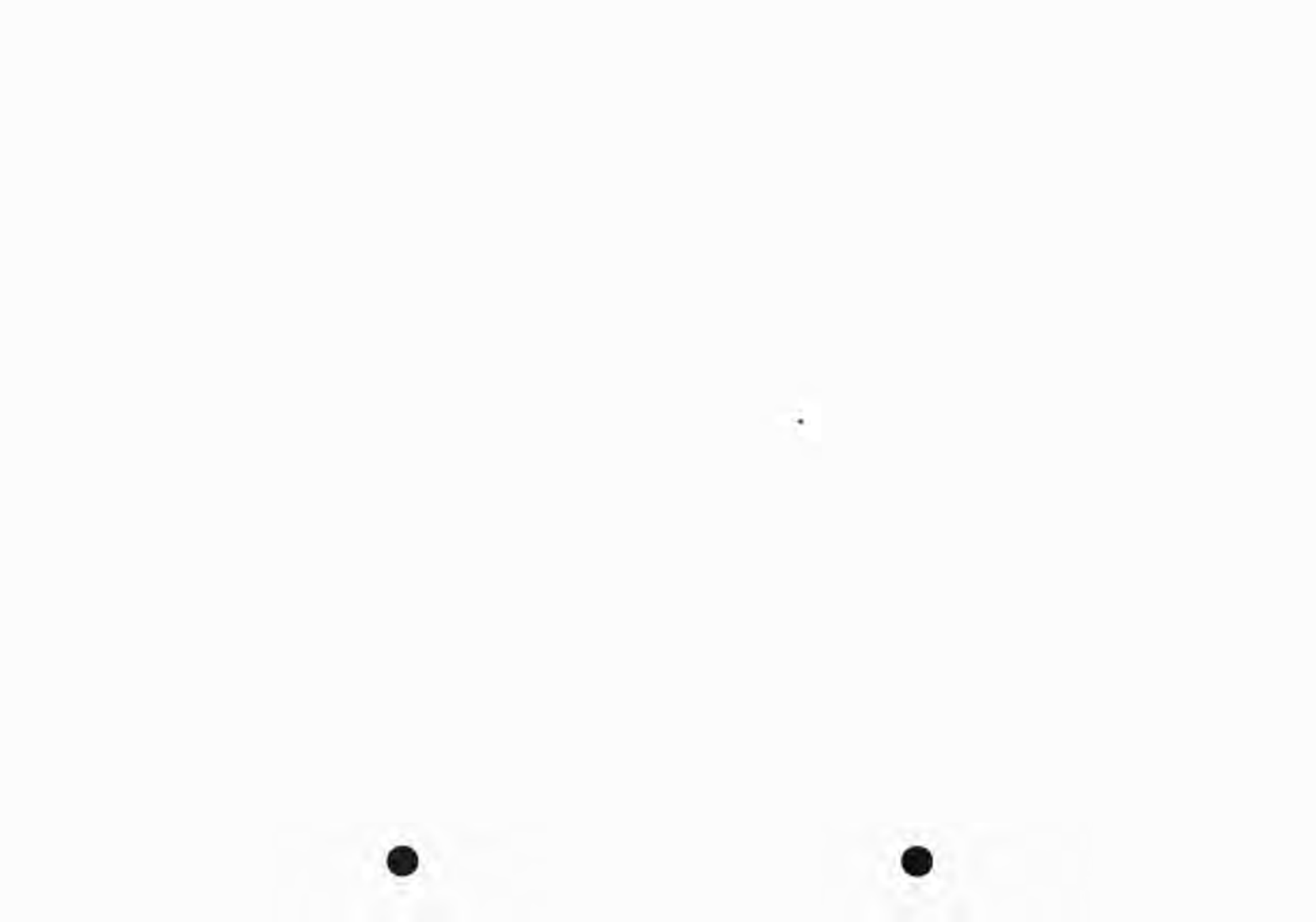
## Anweisungen

### Schätzungsrahmen und Hilfsmittel für die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzungen

(Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. 1. 1964)

#### Abschnitt

1. Vorbemerkungen
2. Kartenmäßige Darstellung der Grenzen der Bewertungsgebiete und der Kleinwaldgebiete
3. Gliederung der Bewertungsgebiete nach Finanzamtsbezirken und Teilen von Finanzamtsbezirken (Gemeinden)
4. Übersicht über die Normalwerte der Bewertungsgebiete
5. Schätzungsrahmen für die Bewertung von Hochwald in den Bewertungsgebieten 3301, 3302 und 3303
  - Abschnitt A (Normalwerte, Ertrags- und Kostenfaktoren)
  - Abschnitt B (Ab- und Zurechnungen gemäß Abschnitt 4.20 der Bewertungsrichtlinien)
6. Hundertsätze des Altersklassenwaldes
7. Hilfsmittel für die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzungen mit einer Gesamtfläche von über 2 bis 30 ha (Kleinwald)
  - 7.1 Kürzungsbeträge gemäß § 2 der VO zur Durchführung des § 55 Abs. 3 und 4 BewG
  - 7.2 Übersicht über die gekürzten Normalwerte für forstwirtschaftliche Nutzungen von über 2 bis 30 ha Gesamtfläche (Kleinwald)
  - 7.3 Gliederung der Kleinwaldgebiete nach Finanzamtsbezirken und Teilen von Finanzamtsbezirken (Gemeinden)
  - 7.4 Durchschnittswerte der einzelnen Altersklassen in den Kleinwaldgebieten



## Anweisungen

### 1. Vorbemerkungen zum Schätzungsrahmen und zu den Hilfsmitteln für die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung

#### A. Allgemeines

Für die Durchführung der Hauptfeststellung der Einheitswerte der Betriebe mit forstwirtschaftlicher Nutzung auf den 1.1.1964 sind folgende Rechtsgrundlagen und Richtlinien maßgebend:

- a) das Gesetz zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13. 8. 1965 (BStBl 1965 I S. 375, BGBl 1965 I S. 851),
- b) das Bewertungsgesetz 1965 (BewG 1965) in der Fassung vom 10. 12. 1965 (BStBl 1966 I S. 2, BGBl 1965 I S. 1861),
- c) die Verordnung zur Durchführung des § 55 Abs. 3 und 4 des BewG 1965 vom 27. 7. 1967 (BStBl 1967 I S. 295, BGBl 1967 I S. 805),
- d) die Berichtigung der Verordnung zur Durchführung des § 55 Abs. 3 und 4 BewG 1965 vom 28. 11. 1967 (BStBl 1967 I S. 455, BGBl 1967 I S. 1184),
- e) die Richtlinien zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (BewRL) vom 17. 11. 1967 (BStBl 1967 I S. 397),
- f) die VO zur Durchführung des § 55 Abs. 8 des BewG 1965 vom 11. 8. 1967 (BStBl 1967 I S. 336).

Zur Ermittlung des Vergleichswerts der forstwirtschaftlichen Nutzung ist nach § 55 Abs. 1 BewG das vergleichende Verfahren für den Nutzungsteil Hochwald anzuwenden. Die Nutzungsteile Mittelwald und Niederwald sind mit 50 DM je Hektar anzusetzen.

Die Ertragsfähigkeit des Nutzungsteils Hochwald wird im Normalwert der einzelnen Holzartengruppen und deren Ertragsklassen ausgedrückt. Normalwert ist das Achtzehnfache des Reinertrages eines Nachhaltsbetriebs mit regelmäßigem Altersklassenverhältnis. Für die Ermittlung der Ertragswerte sind für den Oberfinanzbezirk Köln 3 Bewertungsgebiete mit den Bezeichnungen 3301, 3302 und 3303 gebildet worden (vgl. die kartenmäßige Darstellung). Bewertungsgebiete sind räumlich abgegrenzte Gebiete, in denen für eine bestimmte Holzartengruppe und deren Ertragsklasse ein einheitlicher Normalwert gilt. Bei der Ableitung des Normalwerts sind die regelmäßigen Verhältnisse des Bewertungsgebiets hinsichtlich Preise, Löhne, Betriebsorganisation und Betriebsmittel zugrunde gelegt worden (vgl. Abschn. 5). Die Normalwerte der einzelnen Bewertungsgebiete (vgl. Abschnitt 4) und deren räumliche Abgrenzung (vgl. Ab-



schnitt 3) sind durch die Verordnung zur Durchführung des § 55 Abs. 3 und 4 BewG vom 27. 7. 1967 (BStBl 1967 I S. 295) festgesetzt. In dieser Verordnung sind ebenfalls die sog. Hundertsätze der Altersklassen veröffentlicht, mit denen die Normalwerte zu vervielfachen sind, um die Wertanteile der einzelnen Altersklassen zu ermitteln (vgl. Abschnitt 6).

Die für die einzelnen Bewertungsgebiete festgesetzten Normalwerte gelten gemäß § 2 Abs. 1 der o. a. Verordnung für forstwirtschaftliche Nutzungen mit einer Gesamtfläche von über 30 ha. Für die Bewertung forstwirtschaftlicher Nutzungen, deren Gesamtfläche größer ist als 2 ha, jedoch 30 ha nicht übersteigt, werden die Normalwerte um bestimmte Beträge gekürzt (vgl. Abschnitt 7.1). Bei forstwirtschaftlichen Nutzungen bis zu einer Gesamtfläche von 2 ha wird grundsätzlich ein Festwert von 50 DM je Hektar angesetzt.

Bei der Vergleichswertermittlung für forstwirtschaftliche Nutzungen mit Gesamtflächen von über 2 ha unterscheidet das Bewertungsverfahren zwei Nutzungsgrößen:

- a) forstwirtschaftliche Nutzungen **über 30 ha** (Regelbewertung nach tatsächlichen Ertragsklassen, Bestockungsgraden und abweichenden Ertragsverhältnissen des Einzelbetriebs)
- b) forstwirtschaftliche Nutzungen **über 2 bis 30 ha** (Bewertung nach Durchschnittswerten der gebildeten Kleinwaldgebiete).

### B. Schätzungsrahmen

Für jedes Bewertungsgebiet ist ein Schätzungsrahmen aufgestellt worden (vgl. Abschnitt 5). In ihm sind im Abschn. A die Beträge für Holzpreise und Kosten enthalten, denen für das Bewertungsgebiet bei der Normalwertableitung als regelmäßig anzusehende wirtschaftliche Ertragsbedingungen zugrunde gelegt worden sind. Sie dienen den Finanzämtern zur Auskunftserteilung im Sinne der Bestimmungen des § 40 Abs. 4 BewG. Der einzelne Schätzungsrahmen ist grundsätzlich nur für die Bewertung von Flächen des Bewertungsgebiets, für das er aufgestellt ist, anzuwenden. Gehört die Gesamtfläche einer forstwirtschaftlichen Nutzung zu mehreren Bewertungsgebieten, so kann die Waldzustandsübersicht dementsprechend flächenmäßig aufgeteilt werden. In der Regel ist jedoch für die Bewertung der gesamten forstwirtschaftlichen Nutzung der Schätzungsrahmen des Bewertungsgebiets anzuwenden, in dem ihre größte Nadelholzfläche liegt.

Die im Schätzungsrahmen nicht aufgeführten Verwaltungskosten sind durch Beschluß des Bewertungsbeirats durch

## Anweisungen

einen einheitlichen Zuschlag zu den angesetzten Kostenfaktoren in der Normalwertableitung berücksichtigt worden. Die Grundlasten sind ebenfalls einheitlich mit 30 v.H. des betriebskostenfreien Ertrages zur Ermittlung des Reinertrages angesetzt worden. Die Richtlinien Forstwirtschaft sehen daher eine Zu- oder Abrechnung wegen außergewöhnlicher Grundsteuerbelastung nicht vor. Diese wie alle anderen Abweichungen von den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen eines Einzelbetriebs hinsichtlich Preise und Löhne können nach § 41 BewG nur durch Ab- oder Zuschläge berücksichtigt werden.

Für die in einem Bewertungsgebiet möglichen Zu- und Abrechnungen sind im Abschnitt 5 alle gemäß Abschnitt 4.20 der Bewertungsrichtlinien vorgesehenen Zu- und Abrechnungen aufgeführt.

### C. Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzungen von über 2 bis 30 ha

Die Vergleichswertermittlung für diese Nutzungsgrößen wird nach einem vereinfachten Verfahren durchgeführt (BewRL Ziff. 4.30). Von den Eigentümern solcher Nutzungsgrößen werden deshalb in den Erklärungen (Vordruck EW 501) nur Angaben über bestimmte Holzartengruppen, deren Altersklassen und die dazugehörigen Flächengrößen und die Größe der übrigen zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehörenden Flächen gefordert. Auf die Angaben weiterer Ertragsmerkmale, wie Ertragsklassen, Bestockungsgrade und besondere Bestandsmerkmale, die Ab- oder Zurechnungen auslösen können, wurde deshalb verzichtet, weil in den Bewertungsgebieten sog. Kleinwaldgebiete gebildet worden sind, in denen für diese Ertragsmerkmale nach durchschnittlichen Verhältnissen Mittelwerte angesetzt werden. Die Abgrenzung der Kleinwaldgebiete und die Festsetzung der Durchschnittswerte wurden unter Mitwirkung der forstwirtschaftlichen Abteilung des Gutachterausschusses der Oberfinanzdirektion vorgenommen bzw. beschlossen.

Innerhalb der 3 Bewertungsgebiete sind 9 Kleinwaldgebiete mit den Bezeichnungen 3301 a, 3301 b, 3302 a, 3302 b, 3302 c, 3302 d, 3303 a, 3303 b, 3303 c gebildet worden. Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der kartenmäßigen Darstellung und aus der Gliederung der Kleinwaldgebiete nach Finanzamtsbezirken und Teilen von Finanzamtsbezirken (Gemeinden) nach Abschnitt 7.3.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens für den Kleinwald von über 2 bis 30 ha Größe gilt eine abweichende Regelung für forstwirtschaftliche Nutzungen von über 2 bis 5 ha und von über 5 bis 30 ha Größe. Bei der Bewertung

einer Forstfläche von über 2 bis 5 ha ist für die Altersgruppe von 1 bis 40 Jahren grundsätzlich nur ein Festwert von 50 DM je Hektar anzusetzen. Außerdem ist für alle Nadelholzflächen mit einem Alter von über 60 Jahren einheitlich der Hundertsatz der IV. Altersklasse (61 bis 80 Jahre) zu verwenden.

Welche Durchschnittswerte für die Vergleichswertermittlung für den Kleinwald in den einzelnen Kleinwaldgebieten anzuwenden sind, ist aus Abschnitt 7.4 zu ersehen.

Um den Steuerpflichtigen Auskunft über die angesetzten Ertragsmerkmale erteilen zu können, werden die Berechnungen der Durchschnittswerte nachfolgend erläutert:

In dem Kästchen, in dem der „Normalwert des Kleinwaldes“ berechnet ist, ist für die einzelnen Holzartengruppen die als durchschnittlich festgestellte Ertragsklasse ersichtlich. Der zugehörige Normalwert des Bewertungsgebietes und der Kürzungsbetrag sind der VO zu § 55 Abs. 3 und 4 des BewG vom 27. Juli 1967 (BStBl 1967 I S. 295 und S. 298) entnommen. Die Spalte 4 und 5 der Berechnung — Schadensart und Schadensgrad — sowie in Spalte 8 — Bestockungsgrad — weisen die weiteren als durchschnittlich festgestellten Ertragsmerkmale aus.

Die in Spalte 6 verzeichneten Schadensabrechnungsbeträge sind die in den BewRL Ziff. 4.21 und 4.22 (BStBl 1967 I S. 425) hierfür vorgesehenen Sätze. In Spalte 9 — Hundertsätze — sind die in der VO zu § 55 Abs. 3 und 4 des BewG (BStBl 1967 I S. 326) verzeichneten Wertansätze.

Die in den Spalten 10 und 11 erscheinenden Beträge von 50 DM sind feste Werte, die angesetzt werden müssen, wenn sich nach dem Ertragswertverfahren keine oder Werte unter 50 DM ergeben.

Der Zeilenabstand in der Berechnung der Durchschnittswerte ist mit dem Zeilenabstand des Erklärungsvordrucks EW 501 gleich, so daß die Wertansätze in Spalte 10 oder 11 einfach in die entsprechenden Spalten 5 oder 6 des Erklärungsvordrucks EW 501 übernommen werden können.

Die Addition in der Spalte 7 des Erklärungsvordrucks EW 501 ergibt den Vergleichswert der forstwirtschaftlichen Nutzung.

Der Vergleichswert einer forstwirtschaftlichen Nutzung, die flächenmäßig zu mehreren Kleinwaldgebieten gehört, ist in der Regel mit den Durchschnittswerten des Kleinwaldgebietes einheitlich zu bewerten, in dem die überwiegende Fläche des mit Ertragswerten zu erfassenden Teils des Holzbestandes liegt. Sollte ein Steuerpflichtiger darin eine unzumutbare Härte sehen, bitte ich, von ihm für jeden Teil seines

**Anweisungen**

Besitzes, der in einem bestimmten Kleinwaldgebiet liegt, eine gesonderte Erklärung (EW 501) zu fordern. Der Vergleichswert der Nutzung ergibt sich dann aus der Zusammenfassung der mit verschiedenen Wertansätzen der Kleinwaldgebiete hergeleiteten Ergebnisse (Summen Sp. 7 EW 501).

Sollten einzelne Steuerpflichtige nicht mit dem vereinfachten Verfahren — Vergleichswertermittlung nach Durchschnittswerten — einverstanden sein, weil nach ihrer Auffassung die Ertragsmerkmale ihrer Nutzungen erheblich von den unterstellten Ertragsmerkmalen des Kleinwaldgebietes abweichen, steht ihnen das Wahlrecht zu, den Vergleichswert ihrer Nutzungen nach dem normalen (Regel-)Verfahren für Nutzungen über 30 ha ermitteln zu lassen. Diese Steuerpflichtigen haben dann den Erklärungsvordruck EW 502 auszufüllen.

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens****hier: Vereinfachte Kleinwaldbewertung**

Rdvfg. OFD Münster vom 21. Dezember 1967 — S 3143 —  
2 — St 25 — 33

**I.** Im Interesse der Arbeits- und Kostenersparnis können auf Grund der oben genannten Richtlinien alle forstwirtschaftlichen Nutzungen von über 2 bis 30 ha Flächengröße nach einem vereinfachten Verfahren bewertet werden.

Nach Übereinkunft mit den übrigen Bundesländern und nach Abstimmung mit den Nachbar-Oberfinanzdirektionen wurden innerhalb der 6 Bewertungsgebiete des OF-Bezirks Münster insgesamt 29 sog. Kleinwaldgebiete gebildet. Sie sind jeweils durch die Ziffer des Bewertungsgebiets, in dem sie liegen, und durch Zusatz eines Buchstaben gekennzeichnet: z. B. 3101 a, b, c usw.

Jedes Bewertungsgebiet ist entsprechend den durchschnittlichen Verhältnissen (nach Ertragsklasse, Bestockungsgraden und Abrechnungen) jeweils in mehrere Kleinwaldgebiete (mindestens zwei, höchstens 7, vgl. z. B. die Gebiete 3104 a, b und 3103 a bis g) unterteilt. Auch bei gleichen Verhältnissen konnten der wechselnden Preis- und Kostenfaktoren und Normalwerte wegen die Grenzen der Bewertungsgebiete (vgl. Verordnung vom 27. 7. 1967, BGBl I 1967 S. 817) nicht überschritten werden.

**II.** In jedem Kleinwaldgebiet wurde für jede Holzart oder Holzartengruppe (Fichte, Tanne u. a. Ki, Lã, Pa) nur eine durchschnittliche Ertragsklasse für alle Altersklassen ermittelt und festgesetzt. Die geringe Höhe der Kiefernnormalwerte und deren Vorkommen z. T. nur bei Ertragsklasse I bis I 5 hat dazu geführt, daß nur in zwei Kleinwaldgebieten, nämlich in 3105 a und b, Kiefer erscheint. In allen anderen Gebieten wird Kiefer mit dem festen Wert von 50 DM/ha erfaßt.

Die Festsetzung und der Ansatz der Bestockungsgrade der einzelnen Altersklassen wurde den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend vorgenommen. Die Bestockungsgrade schwanken nicht in jedem Bestand jeder Altersklasse. Mit zunehmendem Alter ist häufig ein leichtes Absinken des Bestockungsgrades festzustellen. Es wurden daher zwei Bestockungsgrade für je zwei Altersklassengruppen ange-  
setzt, und zwar

bei Fichte für die 21—60 j. Bestände und für die über  
61 j. Bestände

bei Kiefer für die 21—80 j. und für die über 81 j. Bestände.

Bei Pappel wurde dagegen generell nur **ein** Bestockungsgrad festgestellt.

Notwendige Abrechnungen wegen Rotfäule, Splitterschäden und abweichender Stammholzgüte bei Kiefer waren gemäß Ziff. 4,20 BewRL zu überprüfen. Eine gebietsweise Berücksichtigung des Schadensgrades 1 oder 2 ergab sich nur für Rotfäule (aus der Wurzel, aus Rotwildschälung und aus Schneebruch). Die entsprechenden Abrechnungen wurden nach den festen Sätzen der Tabelle F 1 der BewRL (BStBl 1967 I S. 425) in Ansatz gebracht. Die weiteren Ab- und Zurechnungen der Abschnitte 4,24 bis 4,28 wurden bei der vereinfachten Bewertung des Kleinwaldes nach bundeseinheitlicher Übereinkunft nicht berücksichtigt.

Die generelle Kürzung der bewertungsgebietsweise festgesetzten Normalwerte gemäß VO zur Durchführung des § 55 Abs. 3 und 4 des BewG vom 27. 7. 1967 (BGBl I 1967 vom 2. 8. 1967 S. 805) wurde jedoch auch bei dem vereinfachten Verfahren vorgenommen, wie aus dem Formblatt „Durchschnittswerte für forstwirtschaftliche Nutzungen über 2 bis 30 ha“ (Ableitung des Normalwertes des Kleinwaldes) zu ersehen ist (vgl. Anlage).

Der so „bereinigte“ Normalwert erscheint wieder in Spalte 3 der „Berechnung der Durchschnittswerte“ ggf. auch in Sp. 7, wenn er nicht durch Schadensabrechnungen (Rotfäule — Schältschäden) in Spalte 4—6 ermäßigt worden ist. Die Sp. 8 bringt den Bestockungsgrad, der bei Fichte ab 61 Jahre, bei Kiefer ab 81 Jahre — wie oben begründet — abgesenkt wurde, bei Pappel dagegen gleich bleibt. In Spalte 9 sind die Hundertsätze der Altersklassen angegeben, die wiederum der oben genannten Verordnung vom 27. 7. 1967 (BGBl I 1967 S. 836) entnommen wurden. Für die 1—20 j. Bestände ist kein Hundertsatz ausgeworfen.

In Spalte 10 und 11 findet sich das Ergebnis der Vereinfachung für die beiden Großengruppen der forstwirtschaftlichen Nutzungen über 2 bis 5 und über 5 bis 30 ha. Die Vereinfachung besteht darin, daß für beide Großengruppen in **einem** Fragebogen keine Angaben über Ertragsklasse, Bestockungsgrade und etwa erforderliche Abrechnungen zu machen sind und die Hundertsätze für Nutzungen über 2 bis 5 ha zusammengefaßt werden. So gilt der Hundertsatz der 61—80 j. Fichten-Bestände **auch** für die älteren (über 80 j.) und bei Kiefer für die 81—100 j. **und** über 100 j. sowie bei Pappel der Hundertsatz der 21—30 j. Bestände **auch** für die 31—40 j. **und** über 40 j. Flächen. Das hat zur Folge, daß die älteren Bestände bei dieser Betriebsgröße infolge der Zusammenfassung des Hundertsatzes niedrigere Wertansätze erhalten als die vergleichbaren Altersklassen der über 5 bis

## Anweisungen

30 ha großen forstwirtschaftlichen Nutzungen (Spalte 11). Hierdurch ist auch eine Staffelung der Vergleichswerte der forstwirtschaftlichen Nutzungen von unter 2 ha (fester Wert von 50 DM/ha) über 2 bis 5 ha bis hin zu über 5 bis 30 ha gegeben.

**III.** Nach Ausfüllung des Vordrucks EW 501 durch den Waldbesitzer ist es anhand der Ihnen mit gesonderter Post noch zugehenden Bögen mit den „Durchschnittswerten für forstwirtschaftliche Nutzungen über 2 bis 30 ha“ leicht, je nach Nutzungsgröße die Spalten 5 oder 6 auszufüllen und den Vergleichswert in Spalte 7 zu ermitteln.

Auf den Ihnen zugehenden Durchschnittswertbögen findet sich — wie aus dem Muster ersichtlich — links oben ein Raum für die Abgrenzung des Kleinwaldgebietes. Während die Übersichtskarte nur die Gliederung nach Finanzämtern und FA-Teilen bringen kann, sind hier die Gemeinden des jeweiligen Kleinwaldgebietes aufgeführt. Soweit Gemeinden in letzter Zeit zusammengelegt wurden oder neue Namen erhalten haben, wurden diese mit einer Fußnote versehen. In Einzelfällen wurde der Vielzahl der Gemeindefür den eventuellen Aushang am schwarzen Brett (vgl. unten Ziffer IV) Zweitstücke beigegeben werden. Auf der Ihnen ebenfalls noch zugehenden **Karte** sind die jeweils für jedes Finanzamt in Betracht kommenden Kleinwaldgebiete **farbig** dargestellt, während alle übrigen Kleinwaldgebiete des OF-Bezirks in schwarz-weiß gekennzeichnet sind. Eine weitere Schwarzdruckkarte ist für evtl. farbige Anlage durch das FA noch beigegeben.

**IV.** Gehört die Gesamtläche einer forstwirtschaftlichen Nutzung von über 2 bis 30 ha — was selten ist — zu mehreren Kleinwaldgebieten, so ist in sinngemäßer Anwendung des Abschnitts 4.19 Ziffer 3 BewRL die Nutzung nach den Wertansätzen desjenigen Kleinwaldgebiets zu bewerten, in dem der größte Teil der Nadelholzfäche liegt. Sollte ein Steuerpflichtiger darin eine unzumutbare Härte sehen, bitte ich, von ihm eine flächenmäßige Aufgliederung nach Kleinwaldgebieten zu fordern und bei der Bewertung die Wertansätze aller in Betracht kommenden Kleinwaldgebiete anzuwenden.

**Beispiel:** Bei einem Betrieb mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche beträgt die forstwirtschaftliche Nutzfläche (nur Fichte) 25 ha. Hiervon befinden sich 10 ha innerhalb des Kleinwaldgebietes 3101 a und 15 ha innerhalb des Kleinwaldgebietes 3101 b. Maßgebend sind für die **gesamte** Forst-

flache die Wertansätze des Kleinwaldgebietes 3101 b, wenn nicht der Steuerpflichtige die Wertansätze beider Kleinwaldgebiete beantragt.

Soweit für die Bewertung Kleinwaldgebiete **außerhalb des Bereichs** der Oberfinanzdirektion Münster in Betracht kommen, bitte ich, die maßgebenden Wertansätze bei dem Finanzamt zu erfragen, in dessen Bereich das Kleinwaldgebiet liegt.

V. Die Steuerpflichtigen haben das **Wahlrecht** zwischen vereinfachter und normaler (Regel-)Bewertung (vgl. Ziffer 1 Abs 2 der Erläuterungen des Vordrucks EW 501 — Anlage: Forst I). Lehnt ein Steuerpflichtiger die vereinfachte Bewertung nach Kleinwaldgebieten ab, so ist er verpflichtet, den Vordruck EW 502 — Anlage: Forst II — auszufüllen.

Damit jeder Steuerpflichtige Einblick in die Bewertungsunterlagen für die vereinfachte Kleinwaldbewertung erhalten kann, bitte ich, die für den FA-Bezirk in Betracht kommenden Wertansätze der Kleinwaldgebiete mit einer Karte durch **Aushang am schwarzen Brett** des Finanzamts bekanntzumachen.

Den Verbänden und Kammern der steuerberatenden Berufe sowie dem Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverband e. V. und der Forstabteilung der Landwirtschaftskammer in Münster werde ich die Unterlagen mit den Wertansätzen für sämtliche Kleinwaldgebiete im Bereich der Oberfinanzdirektion Münster zusenden.

VI. Bei Auftreten von Zweifelsfragen bitte ich, sich mit dem zuständigen Waldbewerter in Verbindung zu setzen oder mir zu berichten.



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. 1. 1964****hier: Schätzungsrahmen und Hilfsmittel für die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzungen**

Rdvfg. OFD Münster vom 16. Mai 1968 — S 3142 — 4 — St 25—33

Hiermit übersende ich die „Schätzungsrahmen und Hilfsmittel für die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzungen“, in denen die Grundlagen für die Bewertung der Betriebe mit forstwirtschaftlicher Nutzung im Oberfinanzbezirk Münster zusammengefaßt sind.

Bei der Ermittlung der Vergleichswerte für die einzelnen Nutzungsgrößen bitte ich noch zu beachten:

**Forstwirtschaftliche Nutzungen bis zu 2 ha:**

Ausnahmslos ist hier ein fester Wert von 50 DM je ha anzusetzen. Die Nutzungsgrößen sind unter Nr. 2.2 des Erklärungsvordrucks EW 500 (Mantelbogen) angegeben.

**Forstwirtschaftliche Nutzungen über 2 bis 30 ha:**

Die Angaben in den Erklärungsvordrucken EW 501 werden ab sofort von den Waldbewertern bei den FA überprüft (vgl. meine Rundverfügung vom 22. 4. 1968 — S 3300 — 28 — St 25 — 33 —).

Hinsichtlich der Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bitte ich wie folgt zu verfahren:

Getrennt liegende forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht wie Stückländereien zu behandeln, weil sie in der Regel ohne Rücksicht auf ihre räumliche Lage zusammen bewirtschaftet werden können. Es ist vielmehr vertretbar, forstwirtschaftlichen Splitterbesitz innerhalb eines FA-Bezirks ohne Rücksicht auf Gemeindegrenzen als wirtschaftliche Einheit zusammenzufassen. Je nach Lage des Splitterbesitzes kann aber auch dann noch eine wirtschaftliche Einheit gegeben sein, wenn einzelne Flächen in benachbarten FA-Bezirken liegen. Zuständig für die Bewertung ist dann das Finanzamt, in dem der wertvollste Teil der Flächen belegen ist. Nur bei sehr weiter räumlicher Trennung sind mehrere wirtschaftliche Einheiten zu bilden.

Die bisher vorgesehene Ermittlung der Vergleichswerte für diese Nutzungsgrößen ist vorläufig zurückzustellen, da diese Werte voraussichtlich vom Rechenzentrum maschinell ermittelt werden.

**Forstwirtschaftliche Nutzungen über 30 ha:**

Die Angaben in den Erklärungsvordrucken EW 502 in Verbindung mit EW 500 (Mantelbogen zu Nr. 2.2) werden für Nutzungsgrößen von über 30 bis 50 ha ebenfalls von den zuständigen Waldbewertern laufend überprüft.

Die Nutzungen **über 50 ha** werden — wie bisher — von den Forstsachverständigen der Oberfinanzdirektion bearbeitet, die auch die Vergleichswertermittlung durchführen bzw. für die maschinelle Berechnung vorbereiten. Bei diesen Nutzungen obliegt den FA lediglich die Prüfung der Flächenangabe unter Nr. 2.2 des Vordrucks EW 500 (Vergleich mit dem Kataster und den Angaben unter Abschnitt A Nr. 8, 9, 10 des Vordrucks EW 502) sowie die Abstimmung mit den übrigen Nutzungsarten und der Gesamtläche der wirtschaftlichen Einheit.

Ich bitte, mir die Erklärungen über die forstwirtschaftlichen Nutzungen über 50 ha mit den dazugehörigen EW-Akten erst dann vorzulegen, wenn sie von mir angefordert werden.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Die in den Verfügungen erwähnten Schätzungsrahmen und Zeichnungen können bei den Finanzämtern eingesehen werden.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Kiefernholzqualität, Abrechnungen in jungen Beständen**

(Erl. FinMin NW vom 4. Juni 1968 — S 3141 — 10 — V 1)

Kiefernbestände, in denen mehr als 20 v. H. der Stammholzmasse eine schlechtere Stammholzgüteklasse als „B“ (Homa) aufweisen, erhalten aus diesem Grunde Abrechnungen. Zum Stammholz gehören alle Langnutzhölzer, die 1 m oberhalb des stärkeren Endes über 14 cm Durchmesser mit Rinde haben. Auch junge Kiefernbestände enthalten Stämme dieser Durchmesserstärken (Grubenholz). Es ist daher auch möglich, junge, z. B. 40- bis 60jährige Kiefernbestände nach der Qualität ihres Stammholzes zu beurteilen und ihnen ggf. Abrechnungen zu gewähren. Bei der Beurteilung der Qualität junger Kiefernstämme ist eine langfristige Betrachtungsweise geboten. Die Astungswürdigkeit dieser Stämme kann dabei als Maßstab dienen (Abschnitte 4.15 und 4.23 BewRL).



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Rotfäule an Fichte; Abgrenzung der rotfaulen Stämme von den gesunden Stämmen und Ermittlung des Abrechnungsbetrages für Rotfäule**

(Er), FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3141 — 4 — V 1)

Rotfaule Stämme sind durch Wurzel- oder Wundinfektion geschädigte Stämme. Die Ursache der Infektion ist dabei ohne Bedeutung. (Abschnitt 4.15 Abs. 2 letzter Satz BewRL). Führen durch Wurzel- oder Wundinfektion hervorgerufene Schädigungen eines Stammes dazu, daß sein Erdstück nicht mehr B-Qualität im Sinne der Homa ist oder daß ein Gesundschneiden erforderlich ist, so gilt ein solcher Stamm in jedem Fall als rotfaul. Unerhebliche Holzfehler, wie z. B. kleine Faulflecke, sind kein ausreichender Grund, einen Stamm als rotfaul zu bezeichnen. **Zycha** bezeichnet in seiner Untersuchung über die Wurzelfäule (Zycha: Untersuchungen über die Rotfäule der Fichte, 1967) alle Stämme als fäulefrei, die am Abtrieb nur einen Faulfleck von weniger als 3 cm Durchmesser aufweisen. Es bestehen keine Bedenken dagegen, dieser Auffassung zu folgen.

Bestände, in denen mehr als 10 v. H. der Stämme rotfaul sind, gelten als rotfaule Bestände. Nur rotfaule Bestände erhalten Abrechnungen wegen Rotfäule.

Innerhalb jeder Altersklasse sind die Flächen der rotfaulen Bestände zusammenzufassen, sodann ist für jede Altersklasse festzustellen, wieviel v. H. aller Stämme der in ihr zusammengelaßten rotfaulen Bestände rotfaul sind. Sind mehr als 30 v. H. aller Stämme rotfaul, so beträgt die Abrechnung 215 DM/ha, sind nicht mehr als 30 v. H. aller Stämme rotfaul, so beträgt die Abrechnung 95 DM/ha. Eine weitere Stufung der Abrechnungen ist nicht zulässig (Abschnitt 4.15 und 4.21 BewRL).

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Parkanlagen; Voraussetzungen für eine Bewertung als Nichtwirtschaftswald**

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3140 — 3 — V 1)

Hinweis auf A 10 zu § 34 BewG 1965.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Splitterschäden einer forstwirtschaftlichen Nutzung;  
Nachweis vereinzelt auftretender Splitterschäden**

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3141 — 11 — V 1)

1. Splittergeschädigte Stämme sind durch Granat-, Bomben- oder Geschößsplitter geschädigte Stämme. Ob mehrere Splitter oder nur ein einzelner Splitter in den Stamm eingedrungen sind, ist für seine Einstufung als splittergeschädigter Stamm ohne Belang.

Bestände, in denen splittergeschädigte Stämme nachgewiesen sind, gelten als splittergeschädigte Bestände, und zwar auch dann, wenn lediglich in wenigen Stämmen oder in nur einem Stamm Splitter festgestellt sind. Unter Bestand ist in diesem Zusammenhang eine nach den Grundsätzen der Forsteinrichtung ausgeschiedene Bewirtschaftungseinheit, in der Regel eine Unterabteilung zu verstehen. Es ist nicht zulässig, nur einen Teil der Bewirtschaftungseinheit als splittergeschädigten Bestand anzusetzen (Abschnitte 4.15 und 4.22 BewRL).

2. Der Nachweis einer Splitterschädigung kann auf verschiedene Weise geführt werden. Im allgemeinen wird man sich nach Holzeinschlags- und Holzeinschnittsergebnissen richten können. Auch Verletzungen und Vernarbungen der Rinde des stehenden Stammes können sichere Hinweise auf eine Splitterschädigung sein. In bestimmten Fällen kann der Nachweis einer Splitterschädigung auch durch Aufzeichnungen über die Bestandsgeschichte (Forsteinrichtungsunterlagen, Schadensfeststellungen durch die Ämter für Verteidigungslasten usw.) erbracht werden.

Bloße Vermutungen ohne konkrete Anhaltspunkte für eine Splitterschädigung reichen für eine Einstufung von Beständen als splittergeschädigte Bestände nicht aus. Der in manchen Gebieten, z. B. in dem Gebiet des ehem. Westwalls, bestehende Splitterverdacht kann zwar den Holzpreis dieses Gebietes allgemein, also auch den Preis für gesundes Holz drücken. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Markterscheinung, die im Durchschnittsderbholzpreis des Bewertungsgebiets bereits berücksichtigt worden ist. Deshalb kommen Abrechnungen wegen bloßen Splitterverdachts nicht in Betracht.



**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Wildwiesen und Wildäcker, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung, landwirtschaftlicher Nutzung und Geringstland

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3140 — 1 — V 1)

Hinweis auf A 11 zu § 34 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Saat- und Pflanzkämpe, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung und gärtnerischer Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3140 — 2 — V 1)

Hinweis auf A 12 zu § 34 BewG 1965.



**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung, sonstige nicht unwesentliche Ertragsbedingungen i. S. von Abschn. 4.29 BewRL

(Erl. FinMin NW vom 1. Juli 1968 — S 3115 — 4 — V 1)

Hinweis auf I zu § 36 BewG 1965.

**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: **Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung;  
sonstige nicht unwesentliche Ertragsbedingungen  
i. S. von Abschnitt 4.29 BewRL**

(Erl. FinMin NW vom 17. Dezember 1968 —  $\frac{S 3115 - 4 - V 1}{S 3141 - 7 - V 1}$ )

Hinweis auf 2 zu § 36 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ab- und Zuschläge gemäß § 41 BewG bei der Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1968 — S 3122 — 5 — V I)

Hinweis auf A 5 zu § 41 BewG 1965.





**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Rotfäule an Fichte und ihre Berücksichtigung bei der Bewertung forstwirtschaftlicher Nutzungen**

(Erl. FinMin NW vom 5. Dezember 1968 — S 314) — 4 — V 1)

Nach meinem Bezugserlaß\* sind unerhebliche Holzfehler, z. B. durch Wurzelfäule entstandene Faulflecken von weniger als 3 cm Durchmesser, kein ausreichender Grund, einen Stamm als rotfaul zu bezeichnen. Es besteht Veranlassung darauf hinzuweisen, daß dies für alle hiebreifen und annähernd hiebreifen Stämme gilt. Für junge, nicht hiebreife Stämme gilt dies jedoch nur dann, wenn anzunehmen ist, daß sich dieser Schaden im Laufe der Umtriebszeit nicht vergrößert.

\* Der Bezugserlaß ist der Erlaß vom 6. Juni 1968 — S 314 — 4 — V 1. Er ist in A 3 wiedergegeben.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung;  
Abrechnungen wegen Rotfäule an Fichte, Angabe des  
Rotfäulebefalls je Altersklasse**

(Erl. FinMin NW vom 19. Dezember 1968 — S 3141 — 4 — V 1)

Abrechnungen wegen Rotfäule erhalten grundsätzlich nur die rotfaulen Bestände. Als solche gelten Bestände mit mehr als 10 v. H. rotfauler Stämme. Die Flächen aller rotfaulen Bestände einer Altersklasse sind in einer Fläche zusammenzufassen und der Anteil der rotfaulen Stämme an der Gesamtstammzahl dieser Bestände ist festzustellen (Abschnitt 4.15 Abs. 2 Nr. 1 BewRL). Eine Aufteilung der Fläche aller rotfaulen Bestände der Altersklassen in zwei Teilflächen, von denen die eine die Bestände mit weniger und die andere die Bestände mit mehr als 30 v. H. rotfauler Stämme zusammenfaßt, ist nicht zulässig und im Erklärungsvordruck daher auch nicht vorgesehen. Maßgebend für die Bewertung nach dem Altersklassenverfahren ist der Zustand der Altersklasse als Ganzes, nicht der Zustand von Teilen der Altersklasse. Die Gesamtheit aller rotfaulen Bestände einer 20jährigen Altersspanne bildet eine Altersklasse (Abschn. 4.04 Abs. 4 Satz 5 BewRL), ein Teil dieser rotfaulen Bestände dagegen nicht.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung, mehrere Waldzustandsübersichten bei einer wirtschaftlichen Einheit**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1968 — S 3141 — 12 — V 1)

Besteht eine forstwirtschaftliche Nutzung aus mehreren Teilen und ist der Waldzustand eines jeden Teils in einer gesonderten Waldzustandsübersicht erklärt worden, weil für jeden Teil — historisch bedingt — ein eigenes Forstbetriebswerk vorliegt, so sind die Angaben aller Waldzustandsübersichten dieser forstwirtschaftlichen Nutzung zu einer einzigen Waldzustandsübersicht zusammenzufassen.

### **Zusatz der Oberfinanzdirektion Münster:**

Der Erlaß ist nur auf solche Teile einer forstwirtschaftlichen Nutzung anwendbar, die bewertungsrechtlich **eine** wirtschaftliche Einheit bilden.

**Anweisungen****Vermögensteuer und Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;  
hier: Behandlung der Pensionsverpflichtungen gegenüber  
Arbeitnehmern forstwirtschaftlicher Betriebe**

(Erl. FinMin NW vom 19. 4. 1978 — S 3284 — 3 — V A 4)

Bei der forstwirtschaftlichen Nutzung sind die Pensionsverpflichtungen in den Ertragswerten derart berücksichtigt, daß nach den Berechnungen 20 v. H. der Verwaltungskosten auf die Pensionslasten entfallen. Die als nachhaltig unterstellten und demgemäß in der Reinertragsberechnung für jedes Jahr der Umtriebszeit abgesetzten Lasten umfassen sowohl die laufenden Pensionslasten als auch die Pensionsanwartschaften. Für sie ist damit im Hauptfeststellungszeitraum 1964 ein Abzug bei der Ermittlung des Gesamtvermögens (Inlandsvermögens) ausgeschlossen (vgl. Erlaß vom 5. 11. 1970 S 3284 — 3 — V C 1 / S 3142 — 3 — V C 1 / S 3122 — 6 — V C 1). Das gilt auch für die Fälle, in denen Forstflächen mit dem Mindestwert (§ 55 Abs. 6 BewG) oder mit dem Festwert (§ 55 Abs. 7 BewG) bewertet worden sind. Auch bei Reinerträgen von unter 50,— DM oder negativen Reinerträgen sind die auf diese Flächen entfallenden Pensionslasten und Pensionsanwartschaften in dem mit 50,— DM/ha anzusetzenden Wert abgegolten.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier Ertragsklassenbestimmung bei der forstwirtschaftlichen Nutzung im Anhalt an ältere Bestände**

(Erl. FinMin NW vom 7. Juni 1968 — S 3141 — 9 — V 1)

1. Die Ertragsklasse ist grundsätzlich nach Alter und Mittelhöhe des verbleibenden Bestands, d. h. statisch zu bestimmen. Bei Nadelholzbeständen bis zum Alter 40 J. kann von diesem Grundsatz abgewichen und die Ertragsklasse in Anlehnung an die Ertragsklasse älterer, unter ähnlichen Bedingungen auf vergleichbarem Standort gewachsener Bestände, d. h. dynamisch bestimmt werden. (Abschnitt 4.13 Abs. 1 Satz 1 und 2 BewRL)

2. Die dynamische Ertragsklassenbestimmung wird dann zu wählen sein, wenn eine Ertragsklassenbestimmung nach Alter und Mittelhöhe zu einer offensichtlichen Fehleinschätzung der zukünftigen Bestandsleistung führen würde. Vorbedingung für die dynamische Ertragsklassenbestimmung ist, daß Bestände vorhanden sind, die auf Grund ihrer bisherigen Bestandsgeschichte (Bestandsbegründung, Bestandserziehung und sonstige Beeinflussung des Bestandswachstums) und ihrer Standortverhältnisse eine in etwa gesicherte Voraussage über die zukünftige Leistung des zu beurteilenden Bestands gestatten. Je geringer der Altersunterschied zwischen dem zu beurteilenden Bestand und dem Vergleichsbestand ist, um so unsicherer ist eine derartige Voraussage. Eine Einschränkung der dynamischen Ertragsklassenbestimmung auf einen Vergleich der unter 40jährigen Bestände mit ausschließlich 41- bis 60jährigen Beständen ist nicht vertretbar.





**Rechtsprechung****1. Zulässigkeit der Wertfortschreibung wegen Aufrückens der Holzbestände in höhere Altersklassen**

Die Wertfortschreibung des Einheitswerts eines forstwirtschaftlichen Betriebs auf den 1. Januar 1957 wegen Aufrückens der Holzbestände in höhere Altersklassen war zulässig und verstößt auch nicht gegen das Grundgesetz.

BFH vom 8. November 1974 III R 126/72

(BStB) 1975 II S. 136)

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung  
mit festen Werten von 50 DM/ha**

(Erl. FinMin NW vom 29. November 1967 — S 3141 — 5 — V 1)

In Abschnitt 4.04 Absätze 3 und 5 BewRL sind die Flächen der forstwirtschaftlichen Nutzung aufgeführt, die mit festen Werten von 50 DM/ha anzusetzen sind. Ich weise darauf hin, daß zu diesen Flächen auch die Wildwiesen und Wildäcker zu rechnen sind, soweit sie nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung oder zum Geringstland gehören. Nicht dazu gehören jedoch die Wasserflächen, Abbauland und unrentable Wiesenflächen, die zwar im Waldverband liegen, aber bodengeschätzt sind.

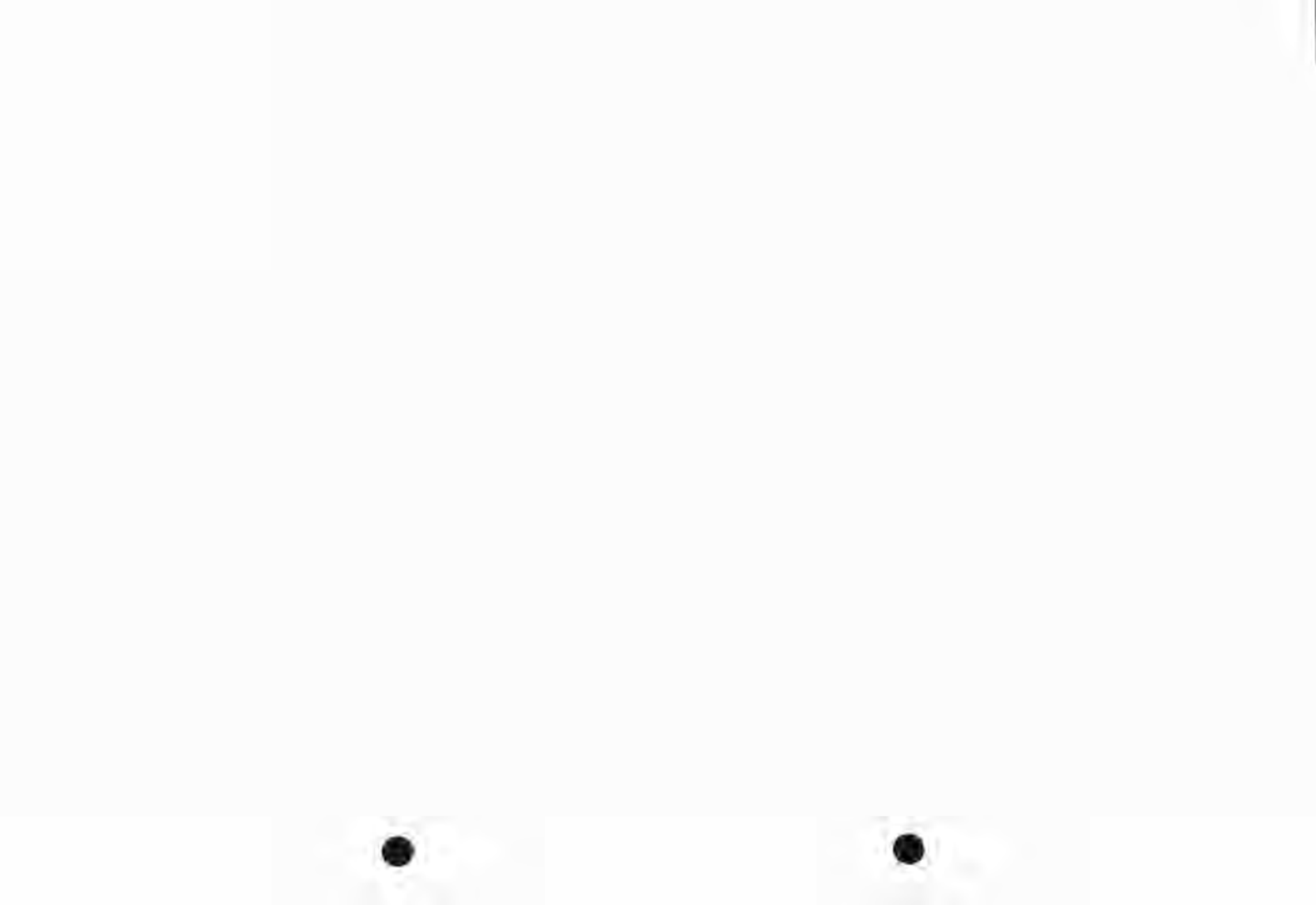
**Anweisungen**

**Vermögensteuer und Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Behandlung der Pensionsverpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern forstwirtschaftlicher Betriebe**

(Erl. FinMin NW vom 19. 4. 1978 — S 3284 — 3 — V A 4)

Hinweis auf A 14.



## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

**hier: Bestimmung des Nutzungsteils bzw. der maßgeblichen Sparte bei Flächenzugängen zwischen Bewertungstichtag und Feststellungszeitpunkt bei der gärtnerischen Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 27. Mai 1968 — S 3165 — I — V 1)

Bei den Nutzungsteilen, deren Größe gemäß § 59 BewG nach einem von dem Feststellungszeitpunkt abweichenden Stichtag zu ermitteln ist (Baumschulen: Stichtag 15. September; Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau: Stichtag 30. Juni), richtet sich die Zurechnung von Flächen, die zwischen dem Bewertungstichtag und dem Feststellungszeitpunkt neu zur Betriebsfläche hinzugekommen sind, nach der beabsichtigten Nutzung. Entsprechend ist bei neu errichteten Glasanlagen zu verfahren.

**Anweisungen**

**Leitblatt zu § 60 BewG 1965**

- A Natürliche Ertragsbedingungen (§ 60 Abs. 1 BewG)
- B Ertragsteigernde Anlagen (§ 60 Abs. 2 BewG)

Anweisungen

Hauptfieststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;  
Berücksichtigung der Markt- und Preisverhältnisse  
beim Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3162 — 2 — V 1)

Hinweis auf B 2 zu § 38 BewG 1965.



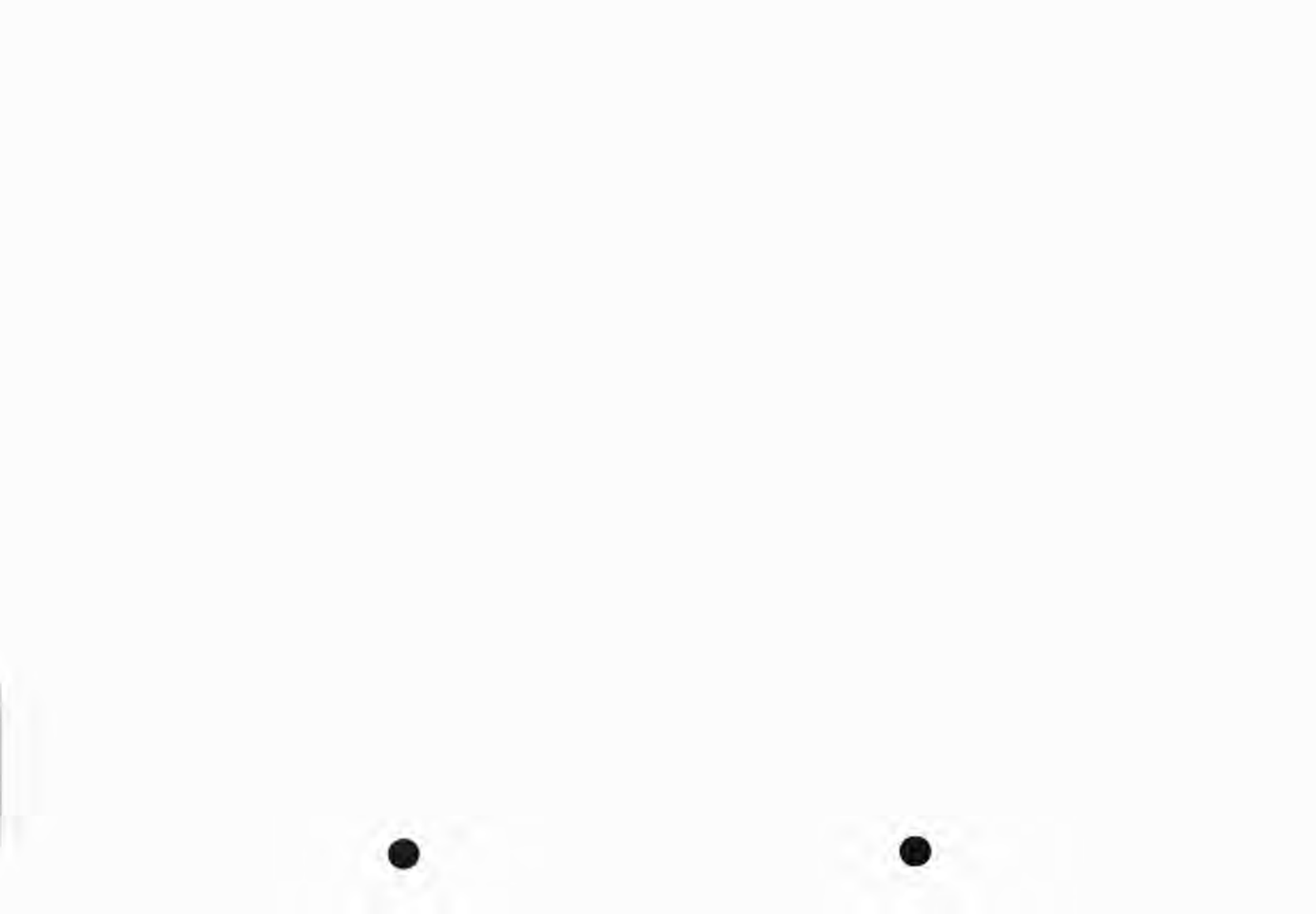
## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;  
Beurteilung der äußeren Verkehrslage bei den  
Nutzungsstellen Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzen-  
bau und Obstbau bei Bestehen von Sammelstellen**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3161 — 3 — V 1)

Als Maßstab für die Beurteilung der äußeren Verkehrslage gilt allgemein die Entfernung zwischen der Hofstelle des Betriebs und derjenigen Stelle, bis zu der die Erzeugnisse des Betriebs auf dessen Kosten zum Zweck des Absatzes befördert werden (vgl. Abschnitte 6.15 und 6.39 BewRL). Im Bereich einzelner Versteigerungen und ähnlicher Absatzorganisationen wird die Anlieferung des Versteigerungsguts dadurch erleichtert, daß im Einzugsbereich der Versteigerung Sammelstellen errichtet sind, bei denen die Betriebe ihre Erzeugnisse abliefern. Der weitere Transport bis zur Versteigerungsstelle erfolgt gemeinschaftlich durch die Versteigerungsorganisation. Obwohl dieser Sammeltransport nicht kostenlos vor sich geht, sondern den anliefernden Betrieben in irgendeiner Form, beispielsweise im Rahmen der allgemeinen Versteigerungsgebühr, angerechnet wird, bedeutet das Bestehen der Sammelstelle für den einzelnen Anlieferer gegenüber der Notwendigkeit, die Erzeugnisse selbst zum Versteigerungsort bringen zu müssen, eine wesentliche Erleichterung. Insbesondere ist die Ersparnis an unproduktivem Zeitaufwand zu berücksichtigen. Deshalb ist bei Bestehen einer Sammelstelle allein die Entfernung dieser Sammelstelle von der Hofstelle des Betriebs als Maßstab für die Beurteilung der äußeren Verkehrslage zu verwenden.



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Gärtnerische Nutzung, Absatzklassen im Gartenbau**

(Erl. FinMin NW vom 17. Juli 1968 — S 3162 — 4 — V 4)

Den gegendüblichen Markt- und Preisverhältnissen wird bei der Bewertung der gärtnerischen Nutzung durch Bildung von Absatzklassen Rechnung getragen (Abschn. 6.18 BewRL). Die in den Tabellen G 16 und G 17 BewRL vorgenommene Einteilung der Absatzklassen bedarf der Ergänzung.

Verkauft ein Gartenbaubetrieb seine Erzeugnisse an Krankenhäuser, Großküchen und sonstige Großabnehmer, so erzielt er in der Regel geringere Preise als beim Absatz an Verbraucher. Er verschafft sich aber auch durch vertragliche Bindungen betriebs- und marktwirtschaftliche Vorteile (Zusammenfassung von Anbau und Absatz).

Diese Absatzform ist wie folgt zu berücksichtigen:

**1. Gemüsebau:**

Absatz an Großverbraucher (Großküchen usw.)	Abrechnung 2 v. H.
--	--------------------

**2. Blumen- und Zierpflanzenbau:**

Absatz an Großverbraucher	Abrechnung 1 v. H.
---------------------------	--------------------

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Ich bitte, die Tabellen G 16 und G 17 im Abschnitt 6.18 BewRL handschriftlich zu ergänzen.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;**

**Kennzeichnung der Erziehungsform bei den Obstarten  
Apfel und Birne**

[Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3163 — 5 — V 1]

Hinweis auf NfD A 1 zu § 38 BewG 1965



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;**

**Berücksichtigung der Hagelgefährdung**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3165 — 1 — V 1)

In den Bewertungsrichtlinien ist der Grad der Gefährdung durch Hagel nach der Häufigkeit und Stärke des Hagelschadens unter Verwendung allgemeiner Ausdrücke wie „selten und gering“, „häufiger und stark“ usw. gekennzeichnet worden. Als Anhalt für die Beurteilung der Verhältnisse können die Gefahrenstufen verwendet werden, die dem Prämien-Tarif (Ausgabe 1961) der Deutschen Hagelversicherungsgesellschaft für Gärtnereien zu Berlin (Sitz Wiesbaden) zugrunde liegen.

Zwischen den mit Nummern bezeichneten Hagel-Gefahrenstufen der BewRL und den mit Buchstaben bezeichneten Gefahrenstufen des Prämien-Tarifs der genannten Hagelversicherungsgesellschaft bestehen folgende Beziehungen:

**beim Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenanbau**

(Abschnitt 6.17 BewRL, Tabelle G 15)

**Gefahrenstufe lt. BewRL. Gefahrenstufen der Versicherung**

1	a — d
2	e — g
3	h — i
4	k — n
5	o

**beim Obstbau**

(Abschnitt 6.41 BewRL, Tabelle G 32)

**Gefahrenstufe lt. BewRL. Gefahrenstufen der Versicherung**

1	S.	a — d
2		e — g
3		h — k
4		l — m
5		n — o

**bei den Baumschulen**

(Abschnitt 6.59 BewRL, Tabelle G 41)

**Gefahrenstufe lt. BewRL. Gefahrenstufen der Versicherung**

1	a — d
2	e — g
3	h — i
4	k — n
5	o

Ich weise ausdrücklich darauf hin, daß die vorstehenden Angaben nur für den inneren Dienstgebrauch bestimmt und zur Bekanntgabe nicht geeignet sind.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

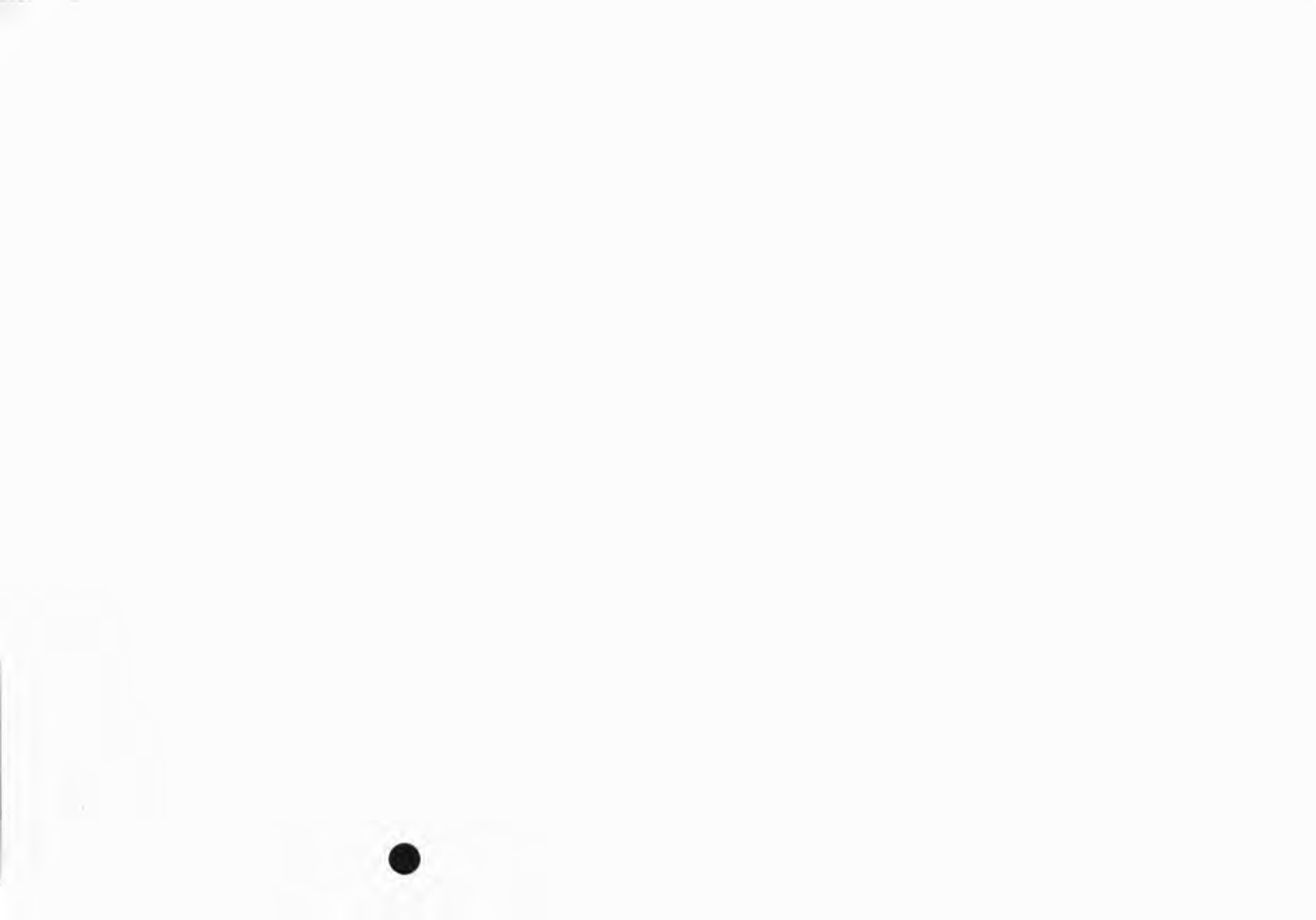
**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;**

**Abgrenzung der „Gegend“ i. S. des § 38 Abs. 2 Nr. 2  
BewG**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3115 — 2 — V 1)

Hinweis auf NfD B 2 zu § 38 BewG 1965





**Anweisungen**

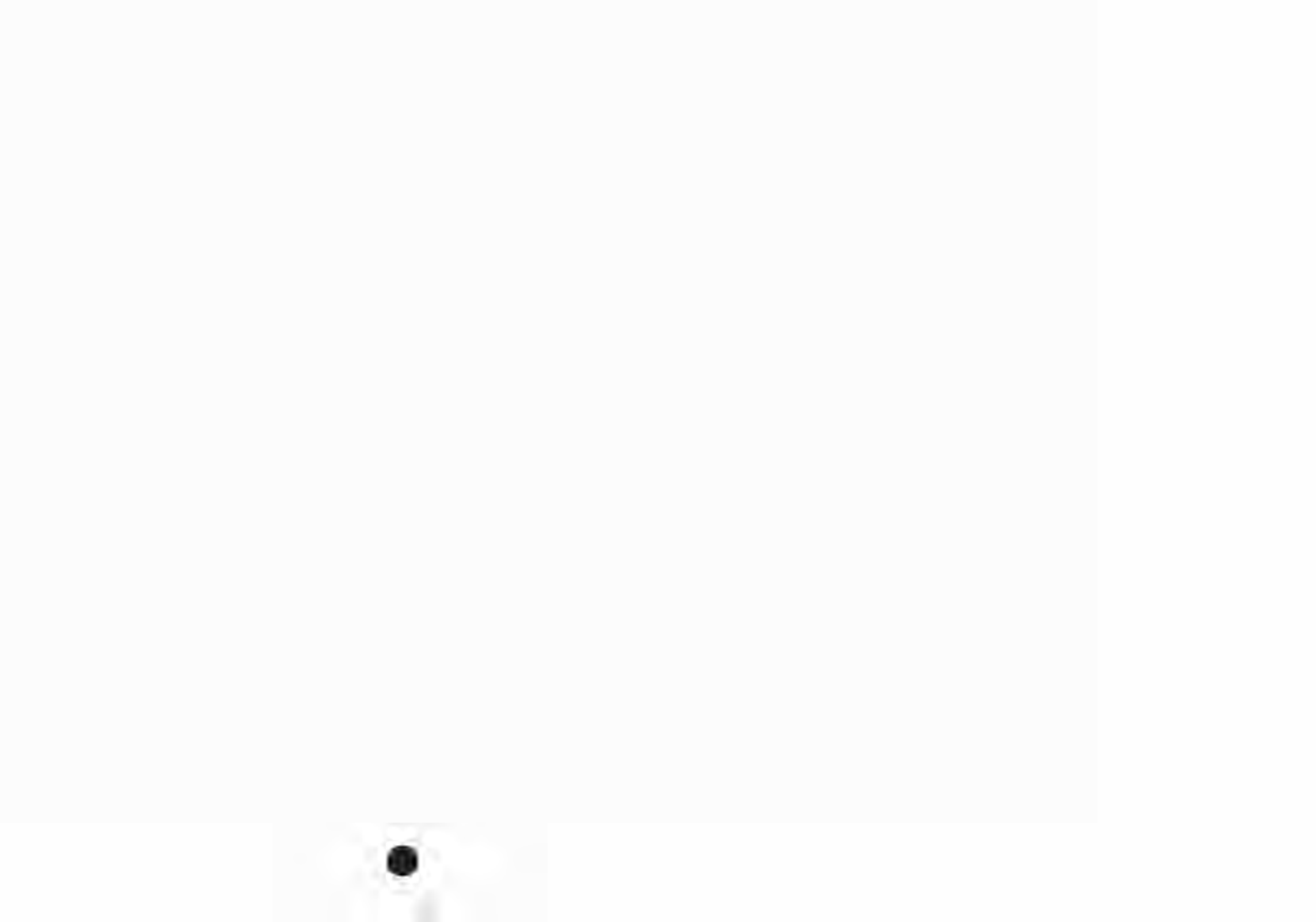
**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;**

**Anbauflächen, die mit Kunststoff-Folien überdacht sind**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3166 — 2 — V 1)

Anbauflächen des Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbaues, die mit Kunststoff-Folien anstatt mit Glas überdacht sind, sind mit Rücksicht darauf, daß die Frage der Reinertragssteigerung nicht hinreichend geklärt ist, bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte auf den 1. Januar 1964 nicht höher zu bewerten als entsprechend genutzte Freilandflächen.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Flächen, die mit Kunststoff überdacht sind**

(Erl. FinMin NW vom 16. Oktober 1972 — S 3166 — 2 — VC 1)

Mit Folien überdachte Anbauflächen sind sowohl nach altem als auch nach neuem Recht wie entsprechend genutztes Freiland zu bewerten. Eine hiervon abweichende Regelung ist mit den derzeitigen Anweisungen der BewRL nicht zu vereinbaren. Lediglich die mit festen Kunststoffen überdachten Flächen sind auch schon nach geltendem Recht wie entsprechend genutzte Glasanlagen zu bewerten.

Der Erlaß\* vom 24. Mai 1968 S 3166 — 2 — V 1 wird hiermit aufgehoben.

\* Der Erlaß ist in Anweisung B 1 zu § 60 BewG 1965 wiedergegeben.

**Einheitsbewertung der gärtnerischen Nutzung;****hier: Bewertung von Großraumbhäusern**

(Erl. FinMin NW vom 24. Juni 1975 — S 3162 — 8 — V C 1)

Großraumbhäuser im Sinne des Abschn. 6.14 Abs. 3 Satz 2 BewRL sind wie übrige heizbare Hochglasanlagen zu bewerten (Tab. G 14 BewRL), wenn diese Gewächshäuser Schnittblumenkulturen mit einjähriger oder weniger als einjähriger Kulturzeit dienen.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung von heizbaren Rollhäusern im Gartenbau

Rdvfg. OFD Münster vom 9. September 1969 — S 3162 — 14 —  
St 24 — 33

Hinweis auf NfD B 3 zu § 38 BewG 1965.



**Anweisungen****Leitblatt zu § 61 BewG 1965**

- A Anwendung des vergleichenden Verfahrens —  
Allgemeines
- B Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau
- C Obstbau
- D Baumschulen



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Erläuterungen zu den Eingabewerten für die gärtnerische Nutzung**

Hinweis auf:

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 2. Februar 1970 — S 3161 A —  
St 241

Rdvfg. OFD Münster vom 13. November 1969 — S 3161 — 15  
— St 24 — 33

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bagatellflächen der Nutzungsteile Spargel, Gemüsebau, Obstbau und Baumschulen, wenn keine landwirtschaftliche Nutzung zum Betrieb gehört

(Erl. FinMin NW vom 24. April 1968 —  $\frac{S\ 3130 - 1 - V\ 1}{S\ 3133 - 2 - V\ 1}$ )

Hinweis auf A 5 zu § 34 BewG 1965



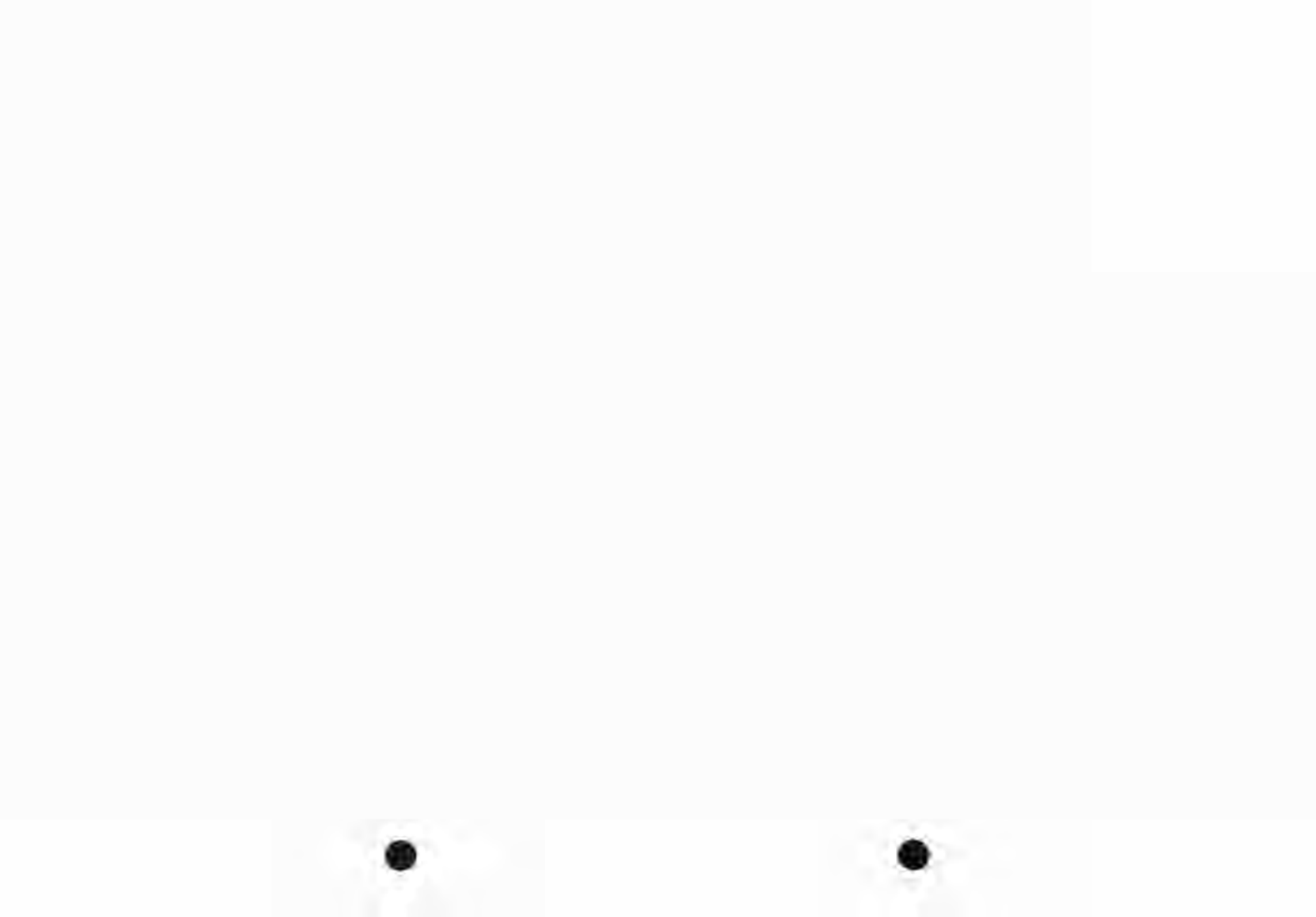
**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung; Anpflanzungen zur Gewinnung von Schnittgrün**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1965 — S 3162 — 3 — V 1)

Anpflanzungen, die der Gewinnung von Schnittgrün dienen, sind dem Nutzungsteil Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau zuzurechnen und wie Blumen- und Zierpflanzenbau zu bewerten. Zur Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Nutzung ist eine Kürzung des Wertansatzes um 25 bis 50 v. H. vorzunehmen. Der gekürzte Wertansatz gilt einheitlich für alle Altersstufen der Anpflanzung.



**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung; Berücksichtigung der Markt- und Preisverhältnisse beim Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S. 3162 — 2 — V 1)

Hinweis auf B 2 zu § 38 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung; Anbauflächen,  
die mit Kunststoff-Folien überdacht sind**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3166 — 2 — V 1)

Hinweis auf B 1 zu § 60 BewG 1965





**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Abgrenzung der gärtnerischen Nutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —  $\frac{S 3160 - I - V 1}{S 3130 - I - V 1}$ )

Hinweis auf A 7 zu § 34 BewG 1965

**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung; Beurteilung der äußeren Verkehrslage bei den Nutzungsteilen Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau und Obstbau bei Bestehen von Sammelstellen

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3161 — 3 — V 1)

Hinweis auf A 2 zu § 60 BewG 1965



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung von Flächen, die dem Anbau von Tee-,  
Gewürz- und Heilkräutern dienen

(Erl. FinMin NW vom 4. März 1969 — S 3130 — 3 — V 1)

Hinweis auf A 16 zu § 34 BewG 1965.



Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Anpflanzungen zur Gewinnung von Bindegrün**

Überholt:  
Hinweis auf B 9!

(Erl. FinMin NW vom 18. Dezember 1969 –  $\frac{S\ 3162 - 3 - VC\ 1}{S\ 3170 - 2 - VC\ 1}$ )

Anpflanzungen von mehr als 0,25 ha Größe zur Gewinnung von Bindegrün, das überwiegend zum Verkauf bestimmt ist, sind der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen und mit dem Einzelertragswert zu bewerten.

Die übrigen Gehölzpflanzungen zur Gewinnung von Bindegrün sind nach den Richtlinien für den Nutzungsteil Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau zu bewerten. Besondere Abrechnungen für die Pflanzungen kommen nicht in Betracht. Mein Bezugserslaß\*) wird hiermit aufgehoben.

\*) Der Bezugserslaß ist der Erlaß vom 24. Mai 1968 – S 3162 – 3 V 1. Er war in B 2 (Kontrollblatt 186) wiedergegeben.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Flächen zur Gewinnung von Schmuckreisig**

(Erl. FinMin NW vom 16. August 1972 — S 3162 — 3 — VC 1)

Flächen zur Gewinnung von Schmuckreisig sind unabhängig von der Größe einheitlich als Freiland-Zierpflanzenbau nach Abschn. 6.10 BewRL zu bewerten. Die meisten Flächen dieser Art treten in Verbindung mit dem Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau auf und werden dabei nicht besonders erfaßt, weil entsprechende Fragen in den Erklärungen zum 1. Januar 1964 nicht gestellt wurden. Aus Gründen der gleichmäßigen Besteuerung sind deshalb Flächen zur Gewinnung von Schmuckreisig auch dann, wenn sie losgelöst von dem gärtnerischen Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau angetroffen werden, wie Flächen dieses Nutzungsteils anzusehen und zu bewerten.

Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

- hier: a) Bewertung von Flächen, die der Gemüsesamenvermehrung dienen  
b) Bewertung von Flächen, die der Blumensamenvermehrung dienen

(Erl. FinMin NW vom 26. Juni 1975 — S 3162 — 7 — V C 1)

Hinweis auf A 26 zu § 34 BewG.



Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;  
Berücksichtigung der Hagelgefährdung**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3166 — 1 — V 1)

Hinweis auf NfD A 2 zu § 60 BewG 1965



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zum 1. Januar 1964;**

**hier: Zurechnung von Hausgärten zur landwirtschaftlichen oder obstbaulichen Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 1. April 1968 —  $\frac{S 3130 - 2 - V 1}{S 3160 - 2 - V 1}$ )

Hinweis auf A 3 zu § 34 BewG 1965

**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bagatellflächen der Nutzungsteile Spargel, Gemüsebau, Obstbau und Baumschulen, wenn keine landwirtschaftliche Nutzung zum Betrieb gehört

[Erl. FinMin NW vom 24. April 1968 —  $\frac{S 3130 - 1 - V 1}{S 3133 - 2 - V 1}$ ]

Hinweis auf A. 5 zu § 34 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung, Einzelfragen zur Bewertung des Nutzungsteils Obstbau**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3163 — 4 — V 1)

**1. Einstufung der Obstbäume nach Altersklassen**

**a) Ermittlung des maßgeblichen Alters in Jahren**

Als Maßstab für die Einstufung der Obstbäume nach den Altersklassen dient das in Jahren ausgedrückte Alter der Bäume. Die Zählung der Jahre beginnt nach Abschnitt 6.32 Abs. 2 BewRL mit dem Jahr der Anpflanzung. Dabei ist nicht zwischen Frühjahr- und Herbstpflanzung zu unterscheiden; für die Altersbestimmung der Bäume ist allein das Kalenderjahr der Anpflanzung zu beachten. Bäume, die 1961 angepflanzt worden sind, sind deshalb zum 1. Januar 1964 als 3jährig zu betrachten, einerlei, ob sie im Frühjahr oder Herbst 1961 angepflanzt worden sind.

**b) Bestimmung der Altersklasse bei Anpflanzungen von Äpfeln oder Birnen mit unterschiedlichen Erziehungsformen**

Bei Anpflanzungen aus Äpfeln oder Birnen, die Bäume unterschiedlicher Erziehungsformen umfassen, ist auch in den Fällen, in denen hinsichtlich des maßgeblichen Pflanzraumes eine aus Nutzungsfläche und Baumzahl errechnete mittlere Fläche zugrunde gelegt wird, bei Bestimmung der Altersklasse nicht pauschal zu verfahren.

Vielmehr ist die Altersklasse auf Grund der in der Erklärung enthaltenen Altersangabe je nach der Erziehungsform gesondert zu errechnen und zu berücksichtigen.

**2. Unterscheidung von Teilstücken bei der Bestimmung der Obstbaustufe nach der Art der Pflanzung usw.**

Nach Abschnitt 6.33 Abs. 2 BewRL ist die Ermittlung der Punktzahlen zur Bestimmung der Obstbaustufe nach den dort angeführten Merkmalen zunächst nicht für die obstbauliche Nutzung des Betriebes im ganzen, sondern für jedes Teilstück im einzelnen vorzunehmen. Es ist nicht festgelegt, wie weit die Nutzungsfläche nach Teilstücken aufgliedert werden kann. Bei der Aufteilung größerer Trennstücke sollte jedoch eine Mindestgröße von 0,25 ha für das einzelne Teilstück mit Rücksicht auf die Belange der praktischen Bewirtschaftung nicht unterschritten werden.

Beispiel:

Eine Obstpflanzung weist bei einer Flächengröße von etwa 0,25 ha einen Obstbaumbestand von 96 Stück, davon 60 Apfelbäume, 21 Birnen und 15 Kirschen auf. Wegen der geringen Größe der gesamten Fläche kommt eine Zerlegung in mehrere Teilstücke nicht in Betracht, und zwar auch dann nicht, wenn die drei beteiligten Obstarten nicht durcheinander, sondern je für sich (blockweise) gepflanzt sind. Im letzteren Fall ist von einem Teilstück auszugehen und das Vorhandensein einer Mischpflanzung aus Kernobst und Steinobst anzunehmen.

### 3. Abgrenzung von Streupflanzungen gegenüber Obstpflanzungen im Verband

Eine „Streupflanzung“ i. S. des Abschnitts 6.33 Abs. 2 BewRL liegt vor, wenn Obstbäume einzeln und ohne erkennbare Ordnung verstreut auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, an Wegerändern und dergl. stehen. Feste Maßstäbe zur Abgrenzung von andersartigen Anpflanzungen („Pflanzungen im Verband“) gibt es nicht. Über die Zuordnung muß vielmehr anhand der Gegebenheiten des Einzelfalles nach sachverständigem Ermessen entschieden werden.

### 4. Beurteilung der Marktgängigkeit bei Mostobst

Die Marktgängigkeit der Obstsorten im Sinne von Abschnitt 6.33 Abs. 5 BewRL ist bei Mostobst einheitlich mit 0 Punkten einzustufen. Das gilt auch für Kirschen, die nur als Mostobst verwendet werden.

### 5. Bewertung von Süßkirschen in Buschform

Süßkirschen in Buschform sind in den Bewertungsrichtlinien wegen der Seltenheit des Vorkommens nicht erwähnt. Falls sie dennoch vorkommen, sind sie mit den OAZ-Ansätzen zu bewerten, die nach Tabelle G 24 BewRL für Sauerkirschen-Busch anzuwenden wären.

### 6. Bewertung von Walnußbäumen und Quitten

Für den Pflanzenbestand sind bei Walnüssen und Quitten, soweit sie nicht geschlossene Anlagen bilden, keine Obstausgangszahlen festzusetzen. Beim Vorkommen geschlossener Anlagen ist wie folgt zu verfahren:

Der Grund und Boden rechnet gemäß Abschnitt 6.26 Abs. 2 Nr. 4 BewRL zur landwirtschaftlichen Nutzung. Bei der Ermittlung des Bestandswerts sind für Walnüsse die nach Obstbaustufe und Altersklasse entsprechenden OAZ-Ansätze für Birnen der Pflanzraumgruppe 19 (60 qm)

**Anweisungen**

zugrunde zu legen. Die Altersklassen für Walnüsse sind wie folgt abzugrenzen:

Altersklasse	JP	ZT	VT	AT
in Jahren	1—8	9—24	25—55	56 und mehr.

Für Quitten ist die Abgrenzung der Altersklassen in der gleichen Weise vorzunehmen wie bei Birnen-Busch (Hinweis auf Tabelle G 20 BewRL).

**7. Bewertung von Beerenobst als Unterkultur in Fällen des vereinfachten Bewertungsverfahrens**

Bei der Bewertung von Beerenobst, das als Unternutzung in Baumobstbeständen steht, für die die Bewertung nach dem vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist folgendes zu beachten:

Die Feststellung eines Bodenwerts in OVZ unterbleibt, weil der Grund und Boden, wie allgemein bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens, zur landwirtschaftlichen Nutzung zählt. Bei der Ermittlung des Bestandswerts sind die OAZ-Ansätze des Abschnitts 6.34 Abs. 5 BewRL zugrunde zu legen; diese sind zur Abgeltung der Nachteile, die den Beerenobstkulturen als Unternutzung erwachsen, um 50 v. H. zu kürzen.

Die in Abschnitt 6.45 Abs. 2 Satz 3 vorgeschriebene Ermäßigung des Wertansatzes der Baumbestände um 20 v. H., die die Beeinträchtigung der Unterkulturen durch den Baumbestand abgeltet soll, ist auch vorzunehmen, wenn Beerenobst als Unterkultur vorhanden ist.

**8. Unterschiedliche Absatzklassen bei Teilen der obstbaulichen Nutzung innerhalb desselben Betriebs**

Bei Ermittlung der maßgeblichen Absatzklasse für den Nutzungsteil Obstbau sind in der Regel die Verhältnisse zugrunde zu legen, die für die obstbaulichen Nutzungen der Betriebe der Gegend gelten. Eine Abweichung ist möglich, wenn folgende Umstände vorliegen:

Die obstbaulich genutzten Flächen der Betriebe werden wegen der vorhandenen Unterschiede hinsichtlich der Nutzungsintensität — teils Hochstamm-Anlagen mit einer Obstbaustufe zwischen 1,5 und 4, teils Niederstamm-Anlagen mit Obstbaustufe 4,5 oder mehr — zum Teil nach dem vereinfachten Wertermittlungsverfahren nach Abschnitt 6.45 BewRL, zum Teil nach dem Regelverfahren bewertet. Dabei kann es erforderlich sein, neben Unterschieden anderer Art auch die Unterschiede in den Absatzverhältnissen zu berücksichtigen. Dies kommt aber

nur in Betracht, wenn die angebauten Obstsorten in ihrer Marktgängigkeit so weit voneinander abweichen, daß sich daraus sehr unterschiedliche Absatzverhältnisse ergeben.

#### 9. Spätfrostgefahr beim Obstbau

Die Beeinträchtigung der Ertragsverhältnisse des Obstbaues durch das Vorkommen von Spätfrösten ist unabhängig von den Merkmalen, von denen die Bestimmung der Klimazone im Sinne des Abschnitts 6.36 Abs. 1 bis 4 BewRL abhängt. Es ist vielmehr damit zu rechnen, daß die Beeinträchtigung durch Spätfröste um so stärker ins Gewicht fällt, je günstiger die klimatischen Umstände im übrigen sind. Demgemäß ist es durchaus möglich, daß die höchsten Abrechnungen wegen Spätfrostgefahr nicht in solchen Gegenden zu machen sind, die durch eine schlechte Zone des allgemeinen Klimas gekennzeichnet sind, sondern dort, wo hinsichtlich des allgemeinen Klimas günstige Verhältnisse vorherrschen.



**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf den 1. Januar 1964;

hier: Hausgärten über 10 Ar

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —  $\frac{S 3130 - 2 - V 1}{S 3160 - 2 - V 1}$ )

Hinweis auf A 8 zu § 34 BewG 1965



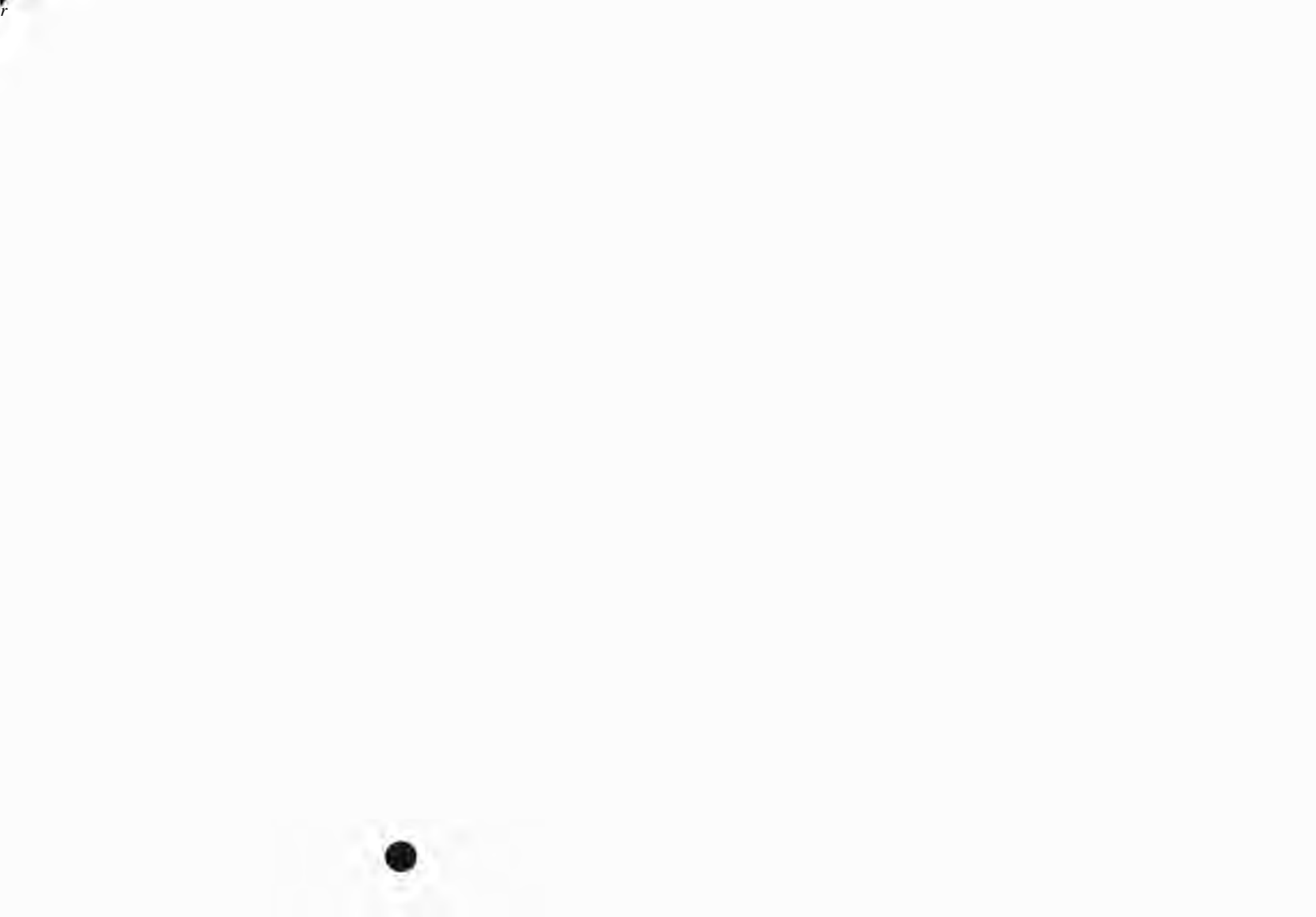
**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Abgrenzung der gärtnerischen Nutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —  $\frac{S 3160 - 1 - V 1}{S 3130 - 1 - V 1}$ )

Hinweis auf A 7 zu § 34 BewG 1965.



**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung; Beurteilung der äußeren Verkehrslage bei den Nutzungsteilen Gemüse-, Blumen- und Zierpflanzenbau und Obstbau bei Bestehen von Sammelstellen

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 316] — 3 — VI)

Hinweis auf A 2 zu § 60 BewG 1965



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung des Obstbaues der Stufen 1,5 bis 4 unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommensteuergesetzes**

(Erl. FinMin NW vom 7. September 1970 — S 3163 — 7 VC 1)

Nach Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommensteuergesetzes (BSBl 1970 I S. 911) sind die Vergleichswerte für Obstbau um 60 v. H. zu vermindern. Es ist jedoch mindestens ein ha-Satz von 1200 DM anzusetzen. Dadurch soll verhindert werden, daß das Wertniveau des Obstbaues unter das Niveau der landwirtschaftlichen Nutzung absinkt.

Bei Baumobst ist der Mindesthektarwert von 1200 DM nur von Obstbaustufe 4,5 an zu beachten. Bei Baumobst der Obstbaustufen 1,5 bis 4,0, bei dem der Wert des Grund und Bodens bei der landwirtschaftlichen Nutzung erfaßt ist und der Vergleichswertanteil lediglich den Bestandwert darstellt, ist die Verminderung um 60. v. H. ohne Berücksichtigung des Mindesthektarwertes durchzuführen.

Diese Besonderheit des Obstbaues führt dazu, daß in Betrieben, die sowohl über Baumobst der Obstbaustufen 1,5 bis 4,0 auch über Baumobst der Obstbaustufen von Obstbaustufe 4,5 an verfügen und für die zwei Vergleichswerteile des Nutzungsteils Obstbau ausgewiesen werden, zwei Berechnungen erforderlich sind.

Die Berechnungen werden im Maschinenprogramm berücksichtigt.

**Bewertung des Nutzungsteils Obstbau;  
hier: Pillarpflanzungen**

(Erl. FinMin NW vom 27. November 1970 — S 3163 — 6 — VC 1)

Die Tabelle G 22 in Abschn. 6.34 BewRL erfaßt lediglich Obstanzpflanzungen (Apfel) mit einem Pflanzraum ab 6 qm je Gehölz. Bei der sog. Pillarpflanzung handelt es sich um Obstanzpflanzungen (Apfel) mit einem Pflanzraum von unter 6 qm je Gehölz. Sie ist eine neu entwickelte Form der Obstbautechnik, die zum 1. Januar 1964 noch nicht bekannt war und somit in den BewRL nicht berücksichtigt werden konnte. Für alle nach dem 1. Januar 1964 angelegten Pillarpflanzungen mit einem Pflanzraum von unter 6 qm je Gehölz sind daher die Obstbau-Ausgangszahlen nach der Pflanzgruppe 1 der Tabelle G 22 zu bemessen mit der Maßgabe, daß nicht mehr als 2 000 Bäume je Hektar angesetzt werden. Durch Verminderung der Vergleichswerte für Obstbau um 60 v. H. gemäß Gesetz zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommensteuergesetzes vom 22. Juli 1970 dürften etwaige Härten ausreichend gemildert sein.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;**

**Kennzeichnung der Erziehungsform bei den Obstarten  
Apfel und Birne**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3163 — 5 — V 1)

Hinweis auf NfD A 1 zu § 38 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;  
Berücksichtigung der Hagelgefährdung**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3166 — 1 — V 1)

Hinweis auf NfD A. 2 zu § 60 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bagatellflächen der Nutzungsteile Spargel, Gemüsebau, Obstbau und Baumschulen, wenn keine landwirtschaftliche Nutzung zum Betrieb gehört**

(Erl. FinMin NW vom 24. April 1968 —  $\frac{S 3130 - 1 - V 1}{S 3133 - 2 - V 1}$ )

Hinweis auf A 5 zu § 34 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung, Pappelbaumschulen**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3164 — 1 — V 1)

Die Zurechnung von Flächen, die der baumschulmäßigen Anzucht von Pappel-Jungpflanzen dienen, zu einer der in Abschnitt 6.50 Abs. 1 Nr. 1 BewRL aufgeführten Gehölzgruppen richtet sich nach dem Verwendungszweck der angezogenen Gehölze. Sind diese als Pflanzmaterial für die forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt, so ist die Anzuchtfläche zur Gehölzgruppe I (Forstpflanzen) zu zählen. Handelt es sich dagegen um Bäume, die ihre Verwendung außerhalb der forstwirtschaftlichen Nutzung finden, so ist die Fläche der Gehölzgruppe V (übrige Baumschulgehölze) zuzurechnen. Letzteres wird in der Regel nur für kleinere Quartiere mit Pappelpflanzungen in Betracht kommen.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung der gärtnerischen Nutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —  $\frac{S 3160 - 1 - V 1}{S 3130 - 1 - V 1}$ )

Hinweis auf A 7 zu § 34 BewG 1965

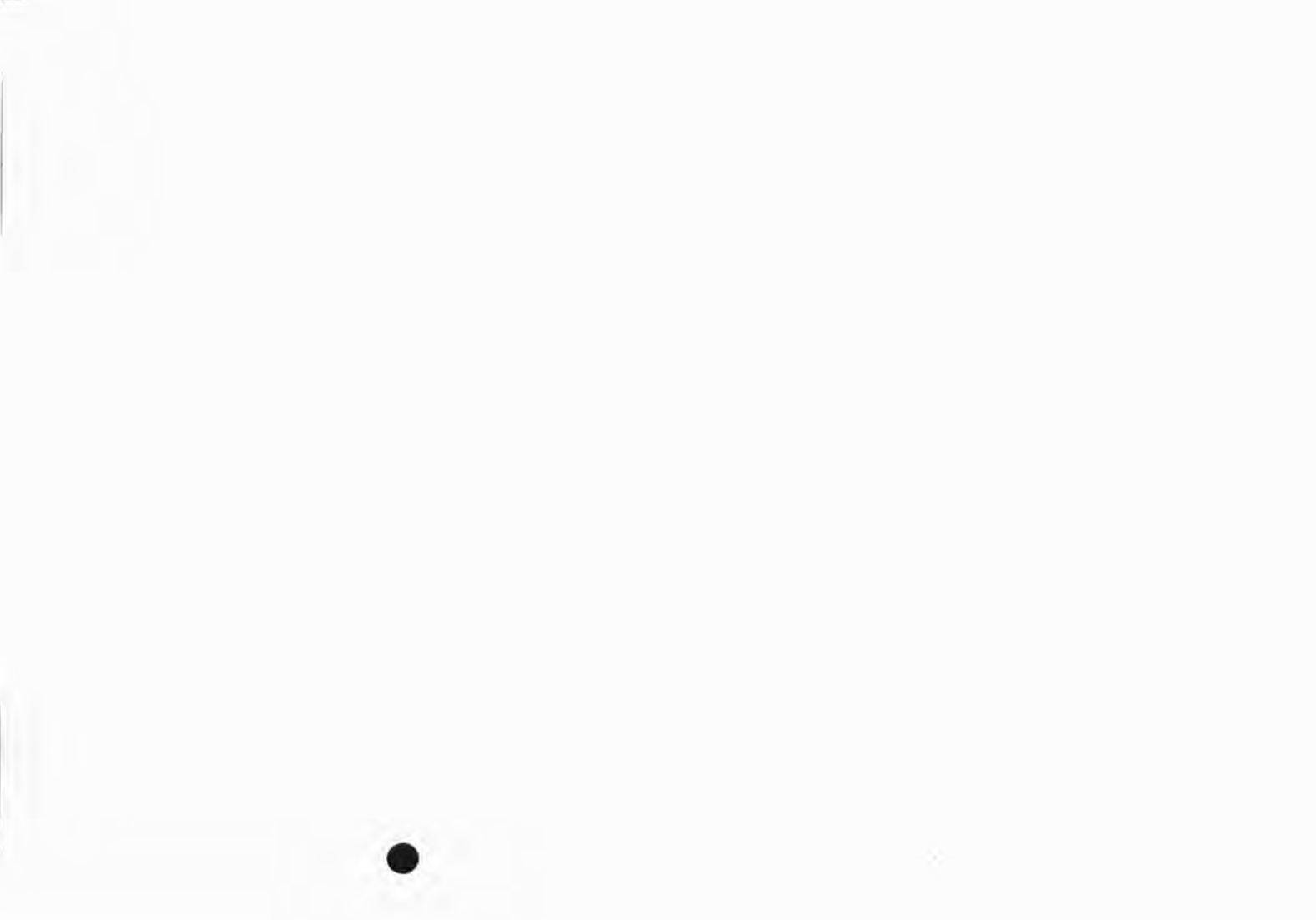
## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Überbestand an umlaufenden Betriebsmitteln in Gestalt von Baumschulengewächsen

	S 3110 — 2 — V 1
(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —	S 3164 — 2 — V 1)
	S 3250 — 7 — V 1

Hinweis auf <sup>12</sup> § zu § 33 BewG 1965



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Hausgärten über 10 Ar**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 —  $\frac{S 3130 - 2 - V 1}{S 3160 - 2 - V 1}$ )

Hinweis auf A 8 zu § 34 BewG 1965



**Anweisungen**

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: Saat- und Pflanzkämpe, Abgrenzung zwischen forstwirtschaftlicher Nutzung und gärtnerischer Nutzung

(Erl. FinMin NW vom 6. Juni 1968 — S 3140 — 2 — V 1)

Hinweis auf A 12 zu § 34 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der gärtnerischen Nutzung;  
Berücksichtigung der Hagelgefährdung**

(Erl. FinMin NW vom 24. Mai 1968 — S 3166 — I — V 1)

Hinweis auf NfD A 2 zu § 60 BewG 1965

## Anweisungen

## Leitblatt zu § 62 BewG 1965

- A Arten und Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung — Allgemeines
- B Binnenfischerei
- C Teichwirtschaft
- D Fischzucht — Karpfen
- E Fischzucht — Forellen
- F Imkerei
- G Wanderschaferei
- H Pilzanbau
- I Weihnachtsbaumkultur
- K Saatzucht

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964:

hier: Bewertung von Anpflanzungen zur Gewinnung von Bindegrün

(Erl. FinMin NW vom 18. Dezember 1969 -  $\frac{S\ 3162 - 3 - VC\ 1}{S\ 3170 - 2 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf B 8 und B 9 zu § 61 BewG!

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der Binnenfischerei

(Erl. FinMin NW vom 26. November 1970 — S 3171 — 2 — VC 1)

### 1. Zurechnung

Die Binnenfischerei als Art der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung wird grundsätzlich dem Inhaber der Fischereiberechtigung zugerechnet. Für die Bewertung ist es unerheblich, ob die Fischereiberechtigung dem Inhaber einer Binnenfischerei als Ausfluß seines Grundeigentums zusteht oder als selbständiges besonderes Recht ausgeübt wird oder auf einer sonstigen Nutzungsüberlassung, z. B. Verleihung beruht.

Auch wenn der Inhaber der Fischereiberechtigung die Ausübung der Fischerei einem Dritten pachtweise überläßt oder selbst Anglererlaubnisscheine ausgibt, ist der Wert ihm zuzurechnen.

Nur wenn die Rechtsverhältnisse nicht geklärt sind, gilt für die Bewertung als Inhaber der Fischereiberechtigung, wer über sie tatsächlich verfügt (vgl. Abschn. 7.03 BewRL).

### 2. Wertermittlung; Richtsätze für die Schätzung des Vergleichswerts von Binnenfischereien

Bei fehlenden, unvollständigen oder ungenauen Angaben in der Anlage EW 507 der Erklärung für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist der Vergleichswert einer Binnenfischerei in Anlehnung an die nachstehend aufgeführten Richtsätze zu schätzen. Die Richtsätze sind Ausgangswerte für einen Hektar Wasserfläche. Sie ergeben sich durch Multiplikation des durchschnittlich erzielbaren Jahresfangs in kg mit 2,16 DM (vgl. Abschn. 7.05 Abs. 1 BewRL). Auch bei Binnenfischereien in Fließgewässern ist die Wasserfläche des Fischereirechts in Hektar zu ermitteln.

#### A. Binnenfischerei in Fließgewässern

Für Wasserläufe mit **mittlerem Fischbesatz** ist auf der Basis eines durchschnittlichen Jahresfangs von rd. 30 kg Erzeugnissen je Hektar ein Ausgangswert von 60,— DM je Hektar zugrunde zu legen.

Für Wasserläufe mit **gutem Fischbesatz** ist ein Ausgangswert von 120,— DM je Hektar anzusetzen, der bei besonders hohem Anteil an Edelfischen und den damit verbundenen günstigen Preisverhältnissen überschritten werden kann.

Für Wasserläufe, deren **Ertragsfähigkeit** z. B. durch starken Schiffsverkehr oder durch Abwässerunreinigung **vermindert** ist, gilt als Mindestwert ein Ausgangswert von 30,— DM je Hektar. Bei regelmäßigen Erträgen aus Entschädigungen für Minderung der Ertragsfähigkeit ist der Ausgangswert auf 60,— DM je Hektar anzuheben.

#### B. Binnenfischerei in stehendem Gewässer

Für stehendes Gewässer mit **mittlerem Fischbesatz** ist auf der Basis eines durchschnittlichen Jahresfangs von rd. 100 kg Erzeugnissen je Hektar ein Ausgangswert von 200,— DM je Hektar zugrunde zu legen.

Für stehendes Gewässer mit **gutem Fischbesatz** ist unter günstigen Verhältnissen ein Ausgangswert von höchstens 400,— DM je Hektar anzusetzen. Damit wird wertmäßig ein Anschluß an die Karpfenteichwirtschaft erreicht.

Für stehendes Gewässer mit **geringem Fischbesatz** und gleichzeitig **ungünstigem Anteil an Edelfischen** ist als Mindestwert ein Ausgangswert von 100,— DM je Hektar anzusetzen.

Mit den Ausgangswerten, die als mittlere Sätze gelten, sind alle wirtschaftlichen Ertragsbedingungen einschließlich abweichender Preisverhältnisse abgegolten. In begründeten Fällen kann von ihnen abgewichen werden (vgl. Abschn. A Abs. 2). Sofern es sich bei den Richtsätzen um Mindestwerte handelt, können diese jedoch nicht unterschritten werden. Der für stehende Gewässer mit gutem Fischbesatz festgesetzte Ausgangswert von 400,— DM je Hektar (Abschn. B Abs. 2) ist ein Höchstwert, der nicht überschritten werden darf.

Durch Vervielfachung des Ausgangswerts mit der Wasserfläche in Hektar ergibt sich die Vorstufe des Vergleichswerts, an der ggf. Ab- oder Zurechnungen wegen abweichender Grundsteuerbelastung vorzunehmen sind.

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Vereinfachte Bewertung kleiner Nutzungen der Binnenfischerei und der Teichwirtschaft/Fischzucht sowie Bewertung der Binnenfischerei in Kanälen

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 5. Mai 1971 —  $\frac{S\ 3171}{S\ 3172} A$  — St 251

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Mai 1971 —  $\frac{S\ 3171}{S\ 3172} - 1$  — St 251

Rdvfg. OFD Münster vom 13. April 1971 — S 3171 — 3 — St 25 — 33

Zur Vereinfachung der Bewertung kleiner Nutzungen der Binnenfischerei und der Teichwirtschaft ist im Einvernehmen mit den Oberfinanzdirektionen Köln und Münster und mit Zustimmung des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen (Erlaß vom 18. März 1971 S 3171 — 1 — VC 1, den Finanzämtern nicht mitgeteilt) wie folgt zu verfahren:

#### I. Binnenfischerei

- a) Für **Fließgewässer und stehende Binnengewässer** werden Vergleichswerte unter 100,— DM nicht ermittelt.

Im übrigen werden zur Ermittlung der Vergleichswerte die „Richtsätze für die Schätzung des Vergleichswerts von Binnenfischereien“ (siehe Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 26. November 1970 S 3171 — 2 — VC 1, mitgeteilt durch Rundverfügung vom 3. Mai 1971 — S 3171 A — St 251 —)\* angewandt.

Bei Ansatz der darin festgesetzten Mindestwerte (für Fließgewässer: 30,— DM/ha; für stehende Gewässer: 100,— DM/ha) bleiben somit bei ungünstigen Verhältnissen Fließgewässer unter 3,33 ha und stehende Gewässer unter 1,0 ha Wasserfläche unbewertet.

- b) Bei den Beteiligten **gemeinschaftlicher Fischereibezirke** ist wegen der Geringfügigkeit der Anteile grundsätzlich von einer Bewertung abzusehen. Damit bleibt die ganz überwiegende Mehrheit der Fischereiberechtigungen in Fließgewässern II. und III. Ordnung unbewertet.

\* Der Erlaß ist in B 1 zu § 62 BewG 1965 wiedergegeben.

- c) Die wirtschaftlichen Einheiten der **Fischereinutzungen in Kanälen** sind nach den Bereichen der Wasser- und Schifffahrtsämter abzugrenzen. Soweit diese über die OFD- und Landesgrenzen hinausreichen, müssen die Wertanteile den Nachbar-Oberfinanzdirektionen mitgeteilt werden. Die Zerlegung der Grundsteuermeßbeträge auf die Belegengemeinden wird in dem künftigen Grundsteuergesetz geregelt werden.

## II. Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft

Werte (Vorstufe des Vergleichswerts) unter 100,— DM werden nicht ermittelt.

### a) Karpfenteichwirtschaft und Karpfenzucht (einschließl. Einzelteiche):

Werte zwischen 100,— und 200,— DM werden ohne Rücksicht auf alle individuellen Verhältnisse pauschaliert. Dabei werden die produktiven Wasserflächen auf die Ausgangswerte lediglich der Betriebsform „Fischabwachsbetrieb“ (Abschn. 7.10 (4) BewRL) und hierbei nur auf die der Bewertungsklassen III bis V (Abschn. 7.12 Tab. S 6 BewRL) bezogen.

Die besonderen Verhältnisse der Betriebe dieser Größenordnung werden generell durch eine gutachtlich ermittelte pauschale Kürzung der Ausgangswerte um 20 v. H. berücksichtigt.

Hiernach liegen die für eine Anwendung der Pauschalierungsregelung erforderlichen produktiven Wasserflächen der Kleinbetriebe zur Erlangung eines Werts (Vorstufe des Vergleichswerts)

von 100,— DM bis 200,— DM

bei Bewertungsklasse III; **zwischen** 893 qm **und** 1786 qm

bei Bewertungsklasse IV; **zwischen** 1389 qm **und** 2778 qm

bei Bewertungsklasse V; **zwischen** 3125 qm **und** 6250 qm

### b) Forellenteichwirtschaft und Forellenzucht (einschl. Einzelteiche):

Werte zwischen 100,— und 200,— DM werden ohne Rücksicht auf alle individuellen Verhältnisse pauschaliert. Dabei werden die produktiven Wasserflächen auf die Ausgangswerte lediglich der Betriebsform „Gruppe A“ (Abschn. 7.16 BewRL) und hierbei nur auf die der Wasserzuflußmengen bis 20 l und 40 l je Sekunde und ha (Abschn. 7.16 Tab. S 7 BewRL) bezogen.



Die besonderen Verhältnisse der Betriebe dieser Größenordnung werden generell durch eine gutachtlich ermittelte pauschale Kürzung der Ausgangswerte um 40 v. H. berücksichtigt.

Hiernach liegen die für eine Anwendung der Pauschalierungsregelung erforderlichen produktiven Wasserflächen der Kleinbetriebe zur Erlangung eines Werts (Vorstufe des Vergleichswerts)

von 100,— DM bis 200,— DM

bei bis 20 l/sec/ha: **zwischen** 260 qm **und** 520 qm

bei bis 40 l/sec/ha: **zwischen** 116 qm **und** 232 qm

**zu a) und b):**

Werte für Nutzungen, deren Größe zwischen beiden Zahlenreihen liegt, werden auf 10,— DM genau interpoliert. Größere Betriebe mit Werten über 200,— DM werden ohne Einschränkung nach Vorbogen EW 808 bewertet.

#### **Schlußbemerkung:**

1. Auch die **vereinfachte** Bewertung wird vom Forstsachverständigen der Oberfinanzdirektion durchgeführt. Das Ergebnis der pauschalen Bewertung der Teichwirtschaft (100,— bis 200,— DM) wird auf dem Vorbogen EW 808 unter Ziffer 3 (Vorstufe des Vergleichswerts der Teichwirtschaft/Fischzucht) angegeben. Unter „Bemerkungen“ erscheint der Hinweis: „Vereinfachte Bewertung von Kleinbetrieben gem. Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18. März 1971 S 3171 — 1 — VC 1.“

2. Die Vorbögen zur Ermittlung der Eingabewerte für Binnenfischerei bzw. für Teichwirtschaft/Fischzucht werden den Finanzämtern zur Eintragung in die Eingabewertbögen EW 700 unter KZ 097 bzw. 098 übersandt.

3. Dasselbe gilt für die Werte von Fischereinutzungen auf Flächen des Grundvermögens.

Rechtsprechung

**1. Keine Grundsteuerbefreiung für Grundbesitz, der zum Sportfischen genutzt wird**

Grundbesitz, den ein eingetragener Verein seinen Mitgliedern zum sog. Sportfischen zur Verfügung stellt, ist nicht von der Grundsteuer befreit.

BFH vom 31. Juli 1985 II R 236/81  
(BStBl 1985 II S. 632)

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Vereinfachte Bewertung kleiner Nutzungen der Binnenfischerei und der Teichwirtschaft/Fischzucht sowie Bewertung der Binnenfischerei in Kanälen

Vgl.

RdVfG, Düsseldorf vom 5. Mai 1971 —  $\frac{S\ 3171}{S\ 3172}A$  — St 251

RdVfG, OFD Köln vom 5. Mai 1971 —  $\frac{S\ 3171}{S\ 3172}1$  — St 251

RdVfG, OFD Münster vom 13. April 1971 — S 3171 — 3 — St 25 — 33

Hinweis auf NfD B 1 zu § 62 BewG 1965.

## Rechtsprechung

1. **Zierfischzucht in Teichen fällt nicht unter § 24 Abs. 2 Nr. 1 UStG; zur Frage der Einordnung von (Köder-, Futter- und Besatz-) Fischzucht als landwirtschaftliche Betätigung**
  1. Die Zierfischzucht in Teichen fällt nicht unter § 24 Abs. 2 Nr. 1 UStG 1967.
  2. Zur Frage, inwieweit die Aufzucht von Köderfischen, Testfischen, Futterfischen und Besatzfischen in Teichen als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb (Teichwirtschaft, Fischzucht für die Teichwirtschaft und die Binnenfischerei) gilt.

BFH vom 13. März 1987 V R 55/77  
(BStBl 1987 II S. 467)

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Pilzanbau**

(Erl. FinMin NW vom 10. Juli 1969 — S 3170 — I — V 1)

### 1. **Pilzanbau-Betriebe mit Versandabsatz**

Bei Pilzanbau-Betrieben mit Versandabsatz ist für die Abrechnungen wegen der äußeren Verkehrslage (Abschn. 7.33 Abs. 2 Nr. 2 BewRL) in Anlehnung an den Versandabsatz beim Blumen- und Zierpflanzenbau (Abschn. 6.15 Abs. 1 BewRL) nur die Entfernung von der Hofstelle des Pilzanbau-Betriebes bis zum Verladebahnhof oder bis zu sonstigen Verladestellen, zu denen die Erzeugnisse auf Kosten des Betriebes transportiert werden, zugrunde zu legen.

### 2. **Pilzanbau-Betriebe mit Sackanbauform**

Bei Pilzanbau-Betrieben mit Sackanbauform ist vorbehaltlich einer weiteren Prüfung die mit Säcken belegte Fläche als maßgebliche Beetfläche (Abschn. 7.32 BewRL) anzusehen.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der EWe des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. 1. 1964;**

**hier: Bewertung der Weihnachtsbaumkulturen (sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung)**

Vgl.

Rdvtg. OFD Düsseldorf vom 23. Februar 1970 — S 3170 A — St 251

Rdvtg. OFD Münster vom 7. Januar 1970 — S 3170 — 14 — St 25 — 33

1. Die Eingabewerte für die Bewertung von Flächen, die ausschließlich der Anzucht von Weihnachtsbäumen dienen, werden von den Waldbewertern ermittelt und von den Sachbearbeitern der Bewertungsstellen bei KZ 030 und 102 des Eingabewertbogens EW 700 eingetragen. Soweit bei forstwirtschaftlichen Nutzungen über 50 ha in dem Erklärungs-vordruck EW 500 unter Ziff. 2.5 Weihnachtsbaumkulturen erklärt wurden, werden deren Werte von dem Forstsachverständigen der OFD mit berechnet.

2. Häufig wird die Frage zu klären sein, ob eine Weihnachtsbaumkultur als sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu bewerten oder ob eine forstwirtschaftliche Nutzung gegeben ist. Forstflächen, auf denen gelegentlich auch Weihnachtsbäume gewonnen werden, rechnen gem. Abschn. 7.34 BewRL nicht zu den Weihnachtsbaumkulturen als Art der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.

Der Bewertung als sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung steht nicht entgegen, daß bei Weihnachtsbaumkulturen infolge ihrer Jugend bis zum 1. 1. 1964 noch keine Weihnachtsbäume geschlagen werden konnten.

Für die Annahme einer Weihnachtsbaumkultur spricht in der Regel die Lage außerhalb oder am Rande des Waldes, in der Nähe oder inmitten der Ortsgemeinde oder unmittelbar beim Gehöft des Steuerpflichtigen sowie auch das Vorherrschen der sogen. Edelkoniferen wie Blaufichte, Omorikafichte, Douglasie, Hemlockstanne (*Tsuga*), Küstentanne u. a. Tannenarten. Umgekehrt spricht im Zweifelsfall das Vorhandensein erheblicher Fichten-(Rottannen)-anteile für eine Bewertung als forstwirtschaftliche Nutzung.

3. Die Preise je geschlagener Weihnachtsbaum ab Pflanzstelle sind von den Stpfl. (vgl. Nr. 2.5 des Erklärungs-vordrucks EW 500) meist nicht angegeben. Im Interesse eines raschen Bewertungsablaufs bitte ich in diesen Fällen von Rück-

fragen bei den Stpfll. abzusehen und im Hinblick auf die relativ konstanten Preisverhältnisse nach folgender Faustregel zu verfahren:

- a) Bei allen Weihnachtsbaumkulturen, bei denen ein hoher Fichten-(Rottannen-)anteil (über 70 v. H.) gegeben ist, wird der Ausgangswert von 3 240,— DM je ha (gem. Abschn. 7.37 Abs. 1 BewRL) angemessen sein.
- b) In den Fällen aber, in denen der Anteil der Fichten (Rottannen) nicht mehr als 70 v. H. beträgt (der Anteil der sogen. Edelkoniferen also 30 v. H. oder mehr als 30 v. H. ausmacht) sind die Voraussetzungen für eine Zurechnung von 10 v. H. = 324,— DM/ha (gem. Abschn. 7.37 Abs. 2 Ziff. 2 BewRL) gegeben.

- Die Voraussetzungen für die Abrechnung von 10 v. H. (gem. Abschn. 7.37 Abs. 2 Ziff. 1 BewRL) dürften im OF-Bezirk Münster nicht gegeben sein.

Für die Wertberechnung besteht sonach lediglich die Alternative zwischen

3 420,— DM je ha  $\times$  Fläche (s. o. Fälle zu a) und

3 546,— DM je ha  $\times$  Fläche (s. o. Fälle zu b).

Die so ermittelten Werte sind unter KZ 102 des Eingabewertbogens EW 700 einzutragen.

4. Eine etwaige Zurechnung für Grundsteuerbelastung (gem. Abschn. 7.35 Nr. 4 BewRL), die bei KZ 010 einzutragen ist, wird auf maschinellem Wege berücksichtigt.



### Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

hier: Abgrenzung der Weihnachtsbaumkultur vom gärtnerischen Nutzungsteil Baumschulen und von der forstwirtschaftlichen Nutzung

Vgl. Rdvfg. OFD Münster vom 31. Januar 1975 — S 3170 — 14 — St 25 — 33

Bei der Abgrenzung der Weihnachtsbaumkultur als Art der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vom gärtnerischen Nutzungsteil Baumschulen sind Zweifelstragen aufzutreten. Ich bitte deshalb, folgendes zu beachten:

1. In **gemischten** Betrieben, deren Wirtschaftsteil aus **Weihnachtsbaumkultur** und dem Nutzungsteil **Baumschulen** besteht, gehören die Flächen der Jungpflanzenanzucht (Nadelgehölze) zur Weihnachtsbaumkultur und sind im Ausgangswert je ha (Abschnitt 7.37 Abs. 1 BewRL) abgegolten, sofern die betreffenden Anzuchtflächen zu mehr als zwei Drittel der Erzeugung von Pflanzen für die eigene Weihnachtsbaumkultur dienen. Liegen diese Voraussetzungen — was die Regel bilden dürfte — nicht vor, so rechnen die Anzuchtflächen zum gärtnerischen Nutzungsteil Baumschulen.
2. Besteht in einem **gemischten** Betrieb der Land- und Forstwirtschaft neben einer **Weihnachtsbaumkultur** und dem Nutzungsteil **Baumschulen** eine **forstwirtschaftliche Nutzung**, so werden die Saat- und Pflanzkämpfe für die Jungpflanzenanzucht zum gärtnerischen Nutzungsteil Baumschulen des Betriebs gerechnet, wenn die Anzuchtflächen **nicht** zu mehr als zwei Drittel der Erzeugung von Jungpflanzen für die Weihnachtsbaumkultur oder die forstwirtschaftliche Nutzung des Betriebes dienen (Abschnitt 1.11 Abs. 4 BewRL). Werden die Anzuchtflächen jedoch zu mehr als zwei Drittel zur Deckung des Eigenbedarfs an Jungpflanzen beansprucht, so rechnen die Anzuchtflächen entweder zur Weihnachtsbaumkultur oder zur eigenen forstwirtschaftlichen Nutzung (Abschnitt 1.09 Abs. 2 BewRL).
3. In Betrieben **ohne** Anzucht von Nadelgehölzjungpflanzen sind bei der Abgrenzung der Weihnachtsbaumkultur von dem Nutzungsteil Baumschulen die Kulturmaßnahmen und der Kulturaufwand als wesentliche Unterscheidungsmerkmale mit heranzuziehen. Baumschulengehölze beanspruchen einen erheblich höheren Kulturaufwand. Bodenbearbeitung, Düngung, Schädlingsbekämpfung usw. sind in Baumschulen wesentlich höher.

4. Zwar werden aus Baumschulen auch Weihnachtsbäume mit Ballen zum Verkauf angeboten. Dies kann in der Regel jedoch nicht dazu führen, die gesamte Fläche oder einen entsprechenden Flächenanteil in die Weihnachtsbaumkultur einzubeziehen.

Andererseits führt der Verkauf einzelner Ballenpflanzen aus Weihnachtsbaumkulturen nicht zu einer Einbeziehung der Anbauflächen in den Nutzungsteil Baumschulen.

5. Die vorstehenden Abgrenzungsgrundsätze sind auch bei den wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewertenden Betriebsgrundstücken (§ 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG) anzuwenden.

**Inhaltsverzeichnis**

- |  | Begriff des<br>Grundvermögens |
|--|-------------------------------|
| 1 Vermögensteuerliche Behandlung von Hausrat bei Vermietung möblierter Wohnungen   |                               |
| 2 Bewertungsrechtliche Behandlung von Haltestellenüberdachungen und kleineren Wartehäusern der Verkehrsbetriebe  |                               |
| 3 Abgrenzung des Wohnteils eines Betriebes von seinem Wirtschaftsteil sowie Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen |                               |
| 4 Bewertungsrechtliche Behandlung der Forstdienstgebäude   |                               |
| 5 Brennstoffvorräte als Zubehör des Grundstücks  |                               |
| 6 Preise für Überdachungen und Pkw-Unterstände in leichter Bauausführung   |                               |
| 7 Abgrenzung des Grundvermögens von Betriebsgrundstücken   |                               |
| 8 Behandlung von Transformatorenstationen mit mehr als 30 qm Grundfläche   |                               |
| 9 Einbeziehung von Waldarbeiterwohnungen und Forstdienstgebäuden in den Wirtschaftsteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft                     |                               |
| 10 Bewertung von Grundstücken mit Höhlen   |                               |
| 11 Bewertung von Grundstücken mit selbständig genutzten Tiefgaragen  |                               |
| 12 Vermögensteuerrechtliche Behandlung von Umbaufwendungen auf gemietete oder gepachtete Grundstücke   |                               |
| 13 Lastenaufzüge in Kauf- und Warenhäusern   |                               |
| 14 Bewertung von Traglufthallen  |                               |
| 15 Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen – Preise für Überdachungen und Pkw-Unterstände in leichter Bauausführung                       |                               |
| 16 Zuordnung leerstehender Wirtschaftsgebäude zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen   |                               |
| 17 Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen bei Auto-Waschhallen  |                               |
| 18 Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen vom Grundvermögen; Bewertung von Hochregallagern   |                               |
| 19 Fertiggaragen   |                               |
| 20 Ermäßigung des Gebäudesachwerts und Wertzahl (TÜV)  |                               |
| 21 Grundsteuerliche Behandlung von Grundbesitz, der für sportliche Zwecke benutzt wird (sportliche Anlagen)  |                               |

- 22 Bewertungsrechtliche Behandlung von Zelthallen
- 23 Behandlung von Sprinkleranlagen und Trafostationen
- 24 Begriff der sonstigen Bestandteile im Sinne des § 68 Abs. 1 Nr. 1 BewG
- 25 Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen von Grundvermögen bei Kühlhäusern
- 26 Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen, sog. „Mobilhallen“
- 27 Grundsteuerbefreiung für Flugplatzgrundstücke nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG und Wertzahlen für Flughafengrundstücke bei der Einheitsbewertung des Grundvermögens
- 28 Fertiggaragen
- 29 Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen; Lastenfahrstühle
- 30 Gebäudeklassen für gewerblich genutzte Reit- und Tennishallen
- 31 Musterhäuser der Bauindustrie
- 32 Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen bei Sportanlagen
- 33 Bewertungsrechtliche Behandlung von Mobilheimen
- 34 Abgrenzung Gebäude/Betriebsvorrichtungen bei Zelthallen und Textilbauten
- 35 Grundsteuerliche Behandlung von Grundbesitz, der für sportliche Zwecke benutzt wird (sportliche Anlagen)
- 36 Behandlung der Sprinkleranlagen in Warenhäusern
- 37 Behandlung der Sprinkleranlagen in Warenhäusern
- 38 Ansatz von Planungs- und Projektierungskosten bei der Einheitsbewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung und bei der Vermögensbesteuerung
- 39 Behandlung der Sprinkleranlagen in Warenhäusern
- 40 Be- und Entlüftungsanlagen in einer Tiefgarage
- 41 Abgrenzung der Gebäudebestandteile von den Betriebsvorrichtungen bei „Reinräumen“
- 42 Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen
- 43 Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen bei Selbstbedienungsautowaschanlagen und ihre Bewertung
- 44 Bewertungsrechtliche Behandlung von Mobilheimen



Anweisungen

**Vermögensteuerliche Behandlung von Hausrat  
bei Vermietung möblierter Wohnungen**

(Erl. FinMin NW v. 16. Februar 1966) S 3253 — 3 — V 1  
S 3230 — 17 — V 1

In größerem Umfang werden vor allem in neu errichteten Häusern die Wohnungen, oft als sog. Appartements, möbliert vermietet. Für die vermögensteuerliche Behandlung der Möbel dieser Wohnungen gilt folgendes:

**1. Behandlung als Grundvermögen (einschließlich Betriebsgrundstücke)**

Soweit die Möbel und sonstigen Einrichtungsgegenstände Bestandteil oder Zubehör des Grundstücks bzw. des Gebäudes sind, sind sie im Einheitswert des Grundstücks zu erfassen (§ 50 Abs. 1 Satz 1 BewG, § 68 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965). Ob sie Bestandteil oder Zubehör sind, richtet sich nach bürgerlichem Recht (BFH-Urteil vom 4. Mai 1962 — BStBl 1962 III S. 333). Einbaumöbel und andere fest eingebaute Sachen sind wesentliche Bestandteile des Gebäudes. Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes zu dienen bestimmt sind. Zubehör sind danach z. B. Waschmaschinen, Herde, Kühlschränke, vorausgesetzt, daß die Verkehrsauffassung sie als Zubehör ansieht (BFH vom 8. Mai 1953 — BStBl 1953 III S. 192).

**2. Behandlung als Betriebsvermögen**

Wenn die Vermietung der möblierten Wohnungen über Vermögensverwaltung hinausgeht, stellt sie eine gewerbliche Tätigkeit dar (vgl. Abschn. 15 GewStR 1964), so z. B. die Vermietung von Ferienhäusern. Die nicht als Bestandteil oder Zubehör des Grundstückes im Einheitswert des Grundstücks erfaßten Möbel und Einrichtungsgegenstände gehören dann als Wirtschaftsgüter des beweglichen Anlagevermögens zum Betriebsvermögen.

**3. Behandlung als sonstiges Vermögen**

In der Regel kann in der Vermietung von möblierten Wohnungen eine über eine reine Vermögensverwaltung hinausgehende gewerbliche Tätigkeit nicht gesehen werden.

Die Einrichtungsgegenstände, die nicht Bestandteile oder Zubehör beim Grundvermögen sind, können nur im Rahmen der Vorschriften des § 67 BewG (§ 110 BewG 1965) als sonstiges Vermögen zur Vermögensteuer herangezogen werden. Die Anwendung des § 67 Abs. 1 Ziff. 8 BewG scheidet aus, weil in aller Regel die Einrichtungsgegenstände nicht als

## Anweisungen

„einem gewerblichen Betrieb zu dienen bestimmt“ angesehen werden können. Die Einrichtungsgegenstände fallen jedoch unter § 67 Abs. 1 Ziff. 8 a BewG. Nach dieser Vorschrift gehören die Wirtschaftsgüter zum sonstigen Vermögen, die dazu bestimmt sind, „zum Verkauf, zum Tausch oder zu ähnlichen Zwecken verwendet zu werden“. Die Vermietung der Einrichtungsgegenstände in möblierten Wohnungen ist als eine Verwendung zu solchen ähnlichen Zwecken anzusehen, denn wie bei einem Verkauf werden die Einrichtungsgegenstände wirtschaftlich außerhalb der eigenen Haushaltsführung verwertet. Es ist daher gerechtfertigt, dieses Vermögen zur Vermögensteuer heranzuziehen.



## Anweisungen

### **Bewertungsrechtliche Behandlung von Haltestellenüberdachungen und kleineren Wartehäusern der Verkehrsbetriebe**

(Erl. FinMin NW vom 12. Juli 1967 — S 3190 — 4 — V 1)

Ich bitte, Haltestellen und kleinere Wartehallen der Verkehrsbetriebe bewertungsrechtlich wie folgt zu behandeln:

Haltestellenüberdachungen mit Rückwand aber ohne Seitenwände sind keine Gebäude (Abschn. 5 des gemeinsamen Ländererlasses vom 31. März 1967, BSStBl II S. 127).

Das gleiche gilt für Haltestellenüberdachungen mit einseitiger oder beidseitiger Seitenverkleidung, wenn die Seitenverkleidungen so schmal sind (etwa 1,20 m), daß ein Schutz durch räumliche Umschließung nicht gegeben ist.

Kleinere Wartehallen mit Rückwand und Seitenwänden, die an der Vorderseite zu etwa zwei Drittel verkleidet sind und eine nicht schließbare Zutrittsmöglichkeit haben, sind keine Gebäude, wenn die Grundfläche 15 qm nicht überschreitet. In diesen Wartehallen ist regelmäßig ein nicht vorübergehender Aufenthalt nicht möglich. Eine Anwendung der Grundsätze für Transformatorenhäuschen, die bis zu einer Grundfläche von 30 qm als Betriebsvorrichtung behandelt werden, ist bei Wartehallen deshalb nicht möglich, weil in den Transformatorenhäuschen ein nicht nur vorübergehender Aufenthalt u. a. auch deshalb nicht möglich ist, weil sich in ihnen das Menschenleben gefährdende Betriebsvorrichtungen befinden. Dies trifft bei den Wartehallen der Verkehrsbetriebe nicht zu.

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung des Wohnteils eines Betriebes von seinem Wirtschaftsteil sowie Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen**

(Erl. FinMin NW vom 23. Februar 1968 — S 3111 — 6 — V 1)

Hinweis auf A 13 zu § 34 BewG 1965.



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf  
den 1. Januar 1964;

hier: Bewertungsrechtliche Behandlung der Forstdienst-  
gebäude

(Erl. FinMin NW vom 2. Juli 1968 —  $\frac{S\ 3111 - 2 - V\ 1}{S\ 3122 - 1 - V\ 1}$ )

A<sup>3</sup>

Hinweis auf  $\frac{1}{2}$  zu § 33 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Brennstoffvorräte als Zubehör des Grundstücks**

(Erl. FinMin NW vom 30. Juli 1968 — S 3190 — 7 — V 1)

Brennstoffvorräte, die der Beheizung des Grundstücks dienen, sind im Einheitswert als Zubehör erfaßt. Sie beeinflussen deshalb nicht noch besonders die Höhe des Einheitswerts. Zuschläge für etwa am Hauptfeststellungszeitpunkt vorhandene Brennstoffvorräte dürfen deshalb weder in den Fällen der Bewertung im Ertragswertverfahren noch in den Fällen der Bewertung im Sachwertverfahren gemacht werden. Brennstoffvorräte, die dazu bestimmt sind, in Betriebsvorrichtungen verbraucht zu werden, gehören dagegen, wie die Betriebsvorrichtung selbst, nicht zum Grundvermögen.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Preise für Überdachungen und Pkw-Unterstände in leichter Bauausführung**

(Erl. FinMin NW vom 18. Dezember 1969 — S 3208 — 19 — VC 1)

Hinweis auf C 18 zu § 85 BewG 1965.



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;****hier: Abgrenzung des Grundvermögens von Betriebsgrundstücken**

(Erl. FinMin NW vom 3. März 1970  $\frac{S\ 3190 - 3 - VC\ 1}{S\ 3190 - 1 - VC\ 1}$ )

Der Bundesfinanzhof hat im Urteil vom 13. Juni 1969 III 17/65 (BStBl 1969 II S. 517) zur Einheitsbewertung nach altem Recht entschieden, daß ein Förderturm in Stahlbetonbauweise als Betriebsvorrichtung nicht in den Einheitswert des Betriebsgrundstücks einzubeziehen ist. Ich bitte, diese Entscheidung auch bei der Feststellung der Einheitswerte nach neuem Bewertungsrecht anzuwenden. Abschnitt 9 Abs. 2 Satz 4 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. März 1967 S 3190 — 1 — V 1 (BStBl II S. 127) ist als gegenstandslos anzusehen.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Behandlung von Transformatorenstationen mit mehr als 30 qm Grundfläche**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 12. Mai 1970 — S 3190 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Mai 1970 — S 3190 — 4 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 16. April 1970 — S 3190 — 3 — St 21—33

Nach Abschnitt B Nr. 6 Absatz 1 des Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31. März 1967 — S 3190 — 1 — V 1 — (Handausgabe der BewRGr S. 124; BStBl 1967 II S. 127) sind Transformatorenhäuschen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 30 qm ohne weitere Prüfung als Betriebsvorrichtungen anzusehen. Es bestehen keine Bedenken, ebenso zu verfahren, wenn die Grundfläche im Einzelfall die Grenze von 30 qm geringfügig überschreitet.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Waldarbeiterwohnungen und Forstdienstgebäuden;**

**Einbeziehung in den Wirtschaftsteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**

(Erl. FinMin NW vom 22. April 1971 — S 3111 — 2 — VC 1)

Hinweis auf A <sup>5</sup> zu § 33 BewG 1965.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Grundstücken mit Höhlen**

(Erl. FinMin NW vom 28. April 1971 — S 3190 — 11 — VC 1)

Höhlen sind leere, von der Natur selbst geschaffene unterirdische Räume, die nicht als selbständige Grundstücke im Sinn des Bewertungsrechts angesehen werden können. Sie sind vielmehr nur wertbestimmender Faktor für die Bewertung des Grundstücks, auf dessen Bodenwert sich ihr Vorhandensein auswirkt. Das ist das Grundstück, auf dem sich der Höhleneingang befindet.

Ein solches Höhlengrundstück kann ein unbebautes oder ein bebautes Grundstück sein. Unbebaute Höhlengrundstücke sind mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Für die Ermittlung des gemeinen Werts werden Vergleichspreise kaum zur Verfügung stehen. Der gemeine Wert kann deshalb nur geschätzt werden. Hilfsweise kann dabei das Neunfache der jährlichen Pacht zugrunde gelegt werden. Bei eigengenutzten Höhlen muß von einer üblichen Pacht ausgegangen werden. Bebaute Höhlengrundstücke sind im allgemeinen im Sachwertverfahren zu bewerten. Das Vorhandensein der Höhle wirkt sich in diesen Fällen ebenfalls im Bodenwert aus. Etwaige Einbauten in den Höhlen, die notwendig sind, um eine Besichtigung der Höhle zu ermöglichen, sind Betriebsvorrichtungen.

Höhlen, die wirtschaftlich nicht genutzt werden, bleiben bei der Bewertung des Höhlengrundstücks außer Betracht.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Grundstücken mit selbständig genutzten Tiefgaragen**

(Erl. FinMin NW vom 13. Mai 1971 — S 3190 — 10 VC 1)

## **I. Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten und Wertermittlung des Grund und Bodens**

### **1. Tiefgaragen auf eigenem Grund und Boden**

Tiefgaragen bilden mit der zugehörigen Erdoberfläche und den auf ihr errichteten Gebäuden eine wirtschaftliche Einheit. Sie sind als Garagengrundstücke im Sachwertverfahren zu bewerten (Abschn. 16 Abs. 6 Satz 3 BewR Gr). Das gilt auch, wenn die Tiefgaragen Teil eines einheitlichen oberirdischen und unterirdischen Gebäudes sind.

### **a) Bewertung vollsteuerpflichtiger Grundstücke**

Der Wert des Grund und Bodens ist im allgemeinen aus dem durchschnittlichen Wert (Richtwert) benachbarter Grundstücke abzuleiten (Abschn. 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abschn. 7 Abs. 2 BewR Gr). Insoweit ergeben sich für die Bewertung von Grundstücken mit Tiefgaragen keine Besonderheiten. Eine Ausnahme bilden solche Grundstücke, die oberirdisch nicht bebaut werden dürfen (z. B. Verkehrsflächen, Grünflächen und dergl.). In diesen Fällen ist bei der Ermittlung des Bodenwerts vom Wert für Straßenland und dergl. auszugehen. Dieser Wert wird im allgemeinen erheblich unter dem normalen Bodenwert liegen. Zu dem Wert, der sich für die oberirdische Flächennutzung ergibt, ist wegen der unterirdischen Nutzung durch die Tiefgaragen ein Zuschlag zu machen. Der Zuschlag ergibt sich aus dem Richtwert benachbarter, bebaubarer Grundstücke durch Vergleich der gewogenen Geschoßflächenzahlen (§§ 16 ff BauNVO vom 26. November 1968, BGBl I S. 1237). Dabei ist für die unterirdischen Garagengeschosse eine Wertigkeit von 0,5, für die gewerblich genutzten Erdgeschoßräume eine Wertigkeit von 2,0 und für die übrigen Geschosse eine Wertigkeit von 1,0 zugrunde zu legen.

#### **Beispiel A:**

Dreigeschossige Tiefgarage, Grundstücksgröße 1 000 qm;

Bebauung 10/10; Geschoßflächenzahl  $\frac{3 \times 1\,000 \times 0,5}{1\,000} = 1,5$ .



Richtwert der Nachbargrundstücke 240 DM/qm; Bebauung  
7/10; Geschoßflächenzahl Erdgeschoß

$$\begin{array}{r} 1\ 000 \times 2,0 = 2\ 000 \\ 3\ \text{Obergeschosse } 3\ 000 \times 1,0 = 3\ 000 \\ \hline 5\ 000 \times 0,7 \\ \hline 1\ 000 = 3,5. \end{array}$$

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

Wert für die oberirdische Fläche (geschätzt) = 50 DM/qm  
Zuschlag für die unterirdische Nutzung

$$\frac{240 \times 1,5}{3,5} = 102 \text{ DM/qm}$$

Bodenwert 152 DM/qm

**b) Bewertung steuerpflichtiger Teile von sonst steuerfreien Grundstücken**

Der steuerpflichtige Teil eines sonst steuerfreien Grundstücks umfaßt stets auch einen anteiligen Bodenwert (BFH-Urteil vom 20. Oktober 1967, BStBl 1968 II S. 124). Werden steuerpflichtige Tiefgaragen als Teil eines ganz oder teilweise steuerfreien, oberirdischen Gebäudes errichtet, so muß der Wert des Grund und Bodens auf den steuerpflichtigen und auf den steuerfreien Teil des Gebäudes aufgeteilt werden, bei einer Bewertung im Sachwertverfahren nach dem Anteil des umbauten Raumes der steuerpflichtigen und der steuerfreien Gebäudeteile am gesamten Rauminhalt des Gebäudes (vgl. Bew-Kartei NW zu § 70 A Nr. 3).

**Beispiel B:**

Viergeschossiges Gebäude mit einer dreigeschossigen Tiefgarage. Die oberirdischen Geschosse dienen grundsteuerfreien Zwecken, die Tiefgaragengeschosse sind steuerpflichtig. Rauminhalt des Gebäudes 21 000 cbm; davon entfallen auf die Tiefgarage 9 000 cbm. Richtwert 240 DM/qm; Bebauung 10/10. Anteiliger steuerpflichtiger Bodenwert

$$\frac{240 \times 9\ 000}{21\ 000} = 103 \text{ DM/qm.}$$

Sind Tiefgaragen unter steuerfreien, nicht bebaubaren Flächen errichtet, so ist der Wert des zur unterirdischen Tiefgarage gehörenden anteiligen Grund und Bodens unabhängig von dem Wert für die steuerfreie Erdoberfläche zu ermitteln. Dieser Wert ergibt sich aus dem Richtwert benachbarter bebaubarer Grundstücke durch Vergleich der gewogenen Geschoßflächenzahlen (Buchst. a).

**Beispiel C:**

Sachverhalt wie im Beispiel A; die Erdoberfläche dient jedoch dem öffentlichen Verkehr.

Anteiliger steuerpflichtiger Bodenwert

$$\frac{240 \times 1,5}{3,5} = \underline{\underline{102 \text{ DM/qm.}}}$$

## 2. Tiefgaragen, die auf Grund einer Grunddienstbarkeit errichtet worden sind

Eine Grunddienstbarkeit ist Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB) und Belastung des dienenden Grundstücks (§§ 1018 ff BGB).

### a) Bewertung des herrschenden Grundstücks

Tiefgaragen, die auf Grund einer Grunddienstbarkeit errichtet werden, sind im allgemeinen in die wirtschaftliche Einheit des herrschenden Grundstücks einzubeziehen. Die Vorschrift des § 70 Abs. 3 BewG 1965 steht dem nicht entgegen. Die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit richtet sich auch in diesen Fällen allein nach den allgemeinen Grundsätzen des § 2 BewG 1965.

Bei einer Bewertung des herrschenden Grundstücks im Sachwertverfahren wirkt sich die Grunddienstbarkeit in einem höheren Bodenwert aus. Zu dem Bodenwert für das herrschende Grundstück ist deshalb ein Zuschlag in Höhe des auf die unterirdische Nutzung entfallenden Bodenwerts des belasteten Grundstücks zu machen (vgl. Nr. 1 des Erlasses vom 20. Juli 1970 S 3101 — 2 — VC 1)\*.

### b) Bewertung des belasteten Grundstücks

Das belastete Grundstück kann ein unbebautes Grundstück (z. B. wenn es als Marktplatz genutzt wird) oder ein bebautes Grundstück sein. In beiden Fällen ist die Belastung mit der Grunddienstbarkeit bei der Ermittlung des Grundstückswerts im allgemeinen wertmindernd zu berücksichtigen (vgl. Nr. 1 des Erlasses vom 20. Juli 1970 S 3101 — 2 — VC 1)\*. Bei einer Bewertung im Sachwertverfahren ergibt sich demnach nur ein Bodenwert für die Erdoberfläche. Für ein belastetes Grundstück, das abgesehen von der steuerpflichtigen unterirdischen Nutzung sonst steuerfreien Zwecken (z. B. als öffentliche Straße) dient, ist kein Einheitswert festzustellen.

\*) Der Erlaß ist in D 1 zu § 9 BewG 1965 wiedergegeben.



### 3. Tiefgaragen, die auf Grund einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit oder eines obligatorischen Rechts errichtet worden sind

In diesen Fällen handelt es sich um Gebäude unter fremdem Grund und Boden. Sie sind wie Gebäude auf fremdem Grund und Boden zu bewerten (§ 70 Abs. 3 BewG 1965). Auf diese Gebäude sind deshalb die Vorschriften des § 94 BewG 1965 anzuwenden. Danach bilden der Grund und Boden und die Tiefgarage zwei wirtschaftliche Einheiten, für die je ein Einheitswert festzustellen ist.

Die wirtschaftliche Einheit „Grund und Boden eines Gebäudes auf fremdem Grund“ gilt als bebautes Grundstück (§ 94 Abs. 1 Satz 4 BewG 1965). Der Wert des Grund und Bodens ist jedoch nach den für unbebaute Grundstücke maßgebenden Vorschriften zu ermitteln (§ 94 Abs. 2 Satz 1 BewG 1965). Dabei ist einmal zu berücksichtigen, daß das Grundstück zusätzlich mit einer Tiefgarage bebaut werden darf. Dies wirkt sich, wie in den Fällen einer Tiefgarage unter eigenem Grund und Boden, werterhöhend aus. Der Wert für die unterirdische Nutzung ist somit nach den unter Nr. 1 Buchst. a und b aufgestellten Grundsätzen zu ermitteln. Zum anderen ist zu prüfen, ob die sich aus dem Vorhandensein der (fremden) Tiefgarage ergebende Nutzungsbehinderung den Bodenwert beeinträchtigt (§ 94 Abs. 2 Satz 2 BewG 1965). Das kann besonders dann gelten, wenn die unterirdische Nutzung auf Grund einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erfolgt. Wird die Erdoberfläche für steuerfreie Zwecke genutzt, so umfaßt der Einheitswert für die wirtschaftliche Einheit „Grund und Boden eines Gebäudes auf fremdem Grund“ demnach nur den Wert des zur Tiefgarage gehörenden anteiligen Grund und Bodens.

Ist die Oberfläche der unter fremdem Grund und Boden errichteten Tiefgaragen mit einem Gebäude bebaut, so können unter Umständen drei wirtschaftliche Einheiten vorhanden sein (vgl. Abschn. 50 Abs. 1 Satz 8 BewRGr). Der „Grund und Boden“ i. S. des § 94 Abs. 1 Satz 4 BewG 1965 kann aber nur dann als dritte wirtschaftliche Einheit angesehen werden, wenn ein Teil der Erdoberfläche dem Eigentümer der Tiefgarage zur Nutzung überlassen ist und von ihm genutzt wird. Ist die Erdoberfläche, unter der die Tiefgarage errichtet worden ist, mit einem Gebäude des Grundstückseigentümers bebaut, dann wird dem Eigentümer der Tiefgarage oft kein Nutzungsrecht an der Erdoberfläche zustehen. Eine dritte wirtschaftliche Einheit „Grund und Boden eines Gebäudes auf fremdem Grund“ kann demnach in diesen Fällen nicht angenommen werden.

## II. Wertermittlung des selbständigen Tiefgaragengebäudes

Bei der Ermittlung des umbauten Raumes des selbständigen unterirdischen Tiefgaragengebäudes ist die Abschlußdecke mitzuerfassen. Für eine etwaige erhöhte Tragfähigkeit der Abschlußdecke ist ein Zuschlag zu machen.



## Vermögensteuerrechtliche Behandlung von Umbaufwendungen auf gemietete oder gepachtete Grundstücke

(Erl. FinMin NW vom 11. Juni 1971 — S 3224 — 8 — VC 1)

### I. Ein- und Umbauten zu vorübergehendem Zweck

Für Ein- und Umbauten zu vorübergehendem Zweck ist in der Vermögensaufstellung des Mieters regelmäßig ein Wirtschaftsgut „Ein- oder Umbaufwand“ mit dem Teilwert vom jeweiligen Bewertungsstichtag anzusetzen. Die Verpflichtung des Mieters, am Ende des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherstellen zu müssen, kann als abzugsfähige Schuld zu berücksichtigen sein (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofs vom 31. Januar 1964 III 178/614 — BStBl 1964 III S. 178  $\leftarrow$ ). Beim Vermieter ergeben sich bewertungsrechtlich keinerlei Folgen, denn die Ein- und Umbauten sind weder Bestandteil noch Zubehör des Grundstücks und brauchen deshalb auch nicht im Einheitswert berücksichtigt zu werden (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofs vom 22. Oktober 1965 III 145/62 U — BStBl 1965 III S. 5). Die Frage, ob die Ein- oder Umbauten nur zu einem vorübergehenden Zweck vorgenommen worden sind, ist ausschließlich nach bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen zu entscheiden.

### II. Ein- und Umbauten auf Dauer

#### 1. Mieterdarlehen

Nimmt der Mieter den Umbau vor, ohne sich vom Vermieter den Aufwand ersetzen zu lassen, gewährt er ihm vielmehr in Höhe des Umbaufwands ein Darlehen, so ist beim Mieter eine Forderung, beim Vermieter eine entsprechende Schuld zu berücksichtigen.

Beim Vermieter kann eine Fortschreibung des Einheitswerts des Grundstücks in Betracht kommen.

#### 2. Mietvorauszahlungen

Hat der Mieter den Umbau unter der Vereinbarung vorgenommen, daß die Aufwendungen auf die künftige Miete verrechnet werden, so ist wie bei einer Mietvorauszahlung beim Mieter ein Recht auf wiederkehrende Nutzungen anzusetzen, dem eine entsprechende Verpflichtung des Vermieters gegenübersteht (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 10. April 1963 — III 79/59 U, BStBl 1963 III S. 356). Wegen der Schwierigkeiten, die sich hier bei der Wertermittlung nach § 16 Abs. 1 BewG ergeben und vielfach nur im Schätzungswege beseitigt werden können, ist im Zweifelsfall statt einer Mietvorauszahlung möglichst eine Darlehensgewährung zu unterstellen.

Beim Vermieter kann eine Fortschreibung des Einheitswertes des Grundstücks in Betracht kommen.

### 3. Keine besonderen Abmachungen über eine Verrechnung des Umbaufwands usw.

Ist in den vertraglichen Abmachungen über eine Verrechnung des Bauaufwands entweder nichts gesagt oder ausdrücklich bestimmt, daß der Mieter die Einbauten (Umbauten) ohne Gegenleistung dem Vermieter beim Mietende überlassen muß, so gelten die Grundsätze des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 7. August 1970 III R 119/67 (BStBl 1970 II S. 842). Einbauten oder Umbauten des Mieters führen danach zu einem betrieblichen Vorteil, der zwar in dem Mietverhältnis seine Wurzel hat, der aber den Geschäftsablauf bei dem Mieter betrifft, sei es durch eine günstigere innere Organisation des Betriebs, durch die Möglichkeit, werbewirksamer an die Kunden herantreten zu können, u. a. mehr. Dieser betriebliche Vorteil ist als Wirtschaftsgut mit dem Teilwert anzusetzen (§ 109 Abs. 1 BewG). Der Teilwert wird im Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahmen regelmäßig der Summe der Bauaufwendungen entsprechen.

Beim Vermieter kann die Werterhöhung des Grundstücks, die durch Ein- oder Umbauten eintritt, in gleicher Weise wie eine Werterhöhung durch eigene Baumaßnahmen zu einer Fortschreibung (Wert- und ggf. Artfortschreibung) führen.

Ein Schuldabzug kommt beim Vermieter nur dann und insoweit in Betracht, als bei ihm durch die Ein- oder Umbauten zugleich auch eine zusätzliche Belastung ausgelöst wird, die nicht mit einer entsprechenden Erhöhung des Grundstücksertrags korrespondiert. In diesem Fall ist nach dem o. a. BFH-Urteil vom 7. August 1970 wie bei einem schwebenden Geschäft auch ein Schuldabzug möglich, allerdings nur unter der Voraussetzung, daß die Werterhöhung auch zu einer Wertfortschreibung des Einheitswerts des Grundstücks geführt hat. Bei der Ermittlung des Schuldabzugs ist wie in den Fällen der Mietvorauszahlung zu verfahren (vgl. auch Abschn. 21 Abs. 3 BewR Gr). Bei der Begrenzung des Jahreswerts nach § 16 Abs. 1 BewG ist jeweils 1/18 des Betrages zu berücksichtigen, um den sich der Einheitswert des Grundstücks durch die Wertfortschreibung erhöht hat.



**Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen vom Grundvermögen  
und von den Betriebsgrundstücken;**

**hier: Lastenaufzüge in Kauf- und Warenhäusern**

(Erl. FinMin NW vom 18. November 1971 — S 3190 — 14 —  
VC 1)

Nach der Entscheidung des Bundesfinanzhofs vom 5. März 1971 III R 90/69 (BStBl 1971 II S. 455) sind Lastenaufzüge in Kauf- und Warenhäusern als Betriebsvorrichtungen anzusehen. Sie stehen als besondere Förderungsmittel für die Waren, auch soweit sie Grundstücksbestandteil sind, grundsätzlich in einem besonderen Zusammenhang mit dem Warenumsatz und nicht nur mit der Gebäudebenutzung.

Ich bitte, nach diesem Urteil zu verfahren. Entgegenstehende Anweisungen sind als überholt anzusehen.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Soweit in NfD 3 zu § 68 BewG 1965 eine andere Auffassung vertreten worden ist, wird gebeten, sie als überholt anzusehen.

**Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen vom Grundvermögen;**

**hier: Bewertung von Traglufthallen**

(Erl. FinMin NW vom 23. November 1971 — S 3190 — 13 — VC 1)

Traglufthallen erfüllen nicht alle Merkmale des Gebäudebegriffs. Sie bieten zwar durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse, gestatten einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, sind im allgemeinen auch mit dem Grund und Boden verbunden und von einiger Beständigkeit. Traglufthallen sind aber nicht ausreichend standfest. Sie sind pneumatische Konstruktionen. Das Tragelement ist die Luft. Läßt die „Stützluft“ nach, verliert die Halle ihre Form und sinkt langsam in sich zusammen. Die Traglufthallen sind deshalb keine Gebäude.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen — Preise für Überdachungen und Pkw-Unterstände in leichter Bauausführung**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. Februar 1972 — S 3190 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Januar 1972 — S 3208 — 15 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 13. Dezember 1971 — S 3208 — 22 — St 21 — 33

Die im Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18. Dezember 1969 — S 3208 — 19 — VC 1 —\* enthaltenen Grundsätze für die Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen sind nur auf Überdachungen in leichter Bauausführung anzuwenden. Bahnsteigüberdachungen sind ebenso wie Haltestellenüberdachungen von dieser Regelung ausgenommen. Das gleiche gilt für Tankstellenüberdachungen. Wegen der Bahnsteig- und Haltestellenüberdachungen wird auf Tz 3.33 BewRDB und wegen der Tankstellenüberdachungen auf Abschnitt 5 und Zeichnung 2 des gleichlautenden Länderelasses vom 31. März 1967 (Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31. März 1967 — S 3190 — 1 — V 1/— in Handausgabe der BewRGr abgedruckt) verwiesen.

\*) Der Erlaß ist in C 18 zu § 85 BewG 1965 wiedergegeben.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Zuordnung leerstehender Wirtschaftsgebäude zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen**

(Erl. FinMin NW vom 16. August 1972 — S 3110 — 1 — VC 1)

Hinweis auf A 6 zu § 33 BewG 1965.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen bei Auto-Waschhallen**

Hinweis auf 43!

(Erl. FinMin NW vom 23. Januar 1973 - S 3190 - 16 - VC 1)

Auto-Waschanlagen bestehen vielfach aus einem massiven Bauwerk mit Toren an der Vorder- und Rückseite für die Ein- und Ausfahrt. Innerhalb des Bauwerks befinden sich die automatischen Waschanlagen und ein Aufsichtsraum zur Bedienung und zum Kassieren. Während des Waschvorgangs ist ein Aufenthalt von Menschen nur im Aufsichtsraum möglich.

Derartige Auto-Waschhallen weisen sämtliche Merkmale des Gebäudebegriffs auf und sind deshalb als Gebäude zu bewerten. In anders gelagerten Fällen kommt es bei der Frage, ob Auto-Waschhallen Gebäude oder Betriebsvorrichtungen sind, jeweils auf die Umstände des Einzelfalles an. Insbesondere muß geprüft werden, ob in den Waschhallen ein Aufenthalt von Menschen möglich ist.



## Anweisungen

### **Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen vom Grundvermögen; Bewertung von Hochregallagern**

(Erl. FinMin NW vom 1. März 1973 — S 3190 — 17 — VC 1)

Die Frage, ob Hochregallager Gebäude oder Betriebsvorrichtungen sind, kann nur nach den Umständen des Einzelfalles entschieden werden. In den nachfolgend beschriebenen Fällen sind die Merkmale eines Gebäudes nicht erfüllt.

#### **1. Hochregallager A**

Das Bauwerk dient als Reservelager. Die Konstruktionsteile der Lagervorrichtung tragen auch das Dach und die Außenverkleidung (Aluminiumplatten mit Heraklithisolierung). Beschickung und Entleerung erfolgen vollautomatisch durch computergesteuerte Anlagen. Während des Arbeitsablaufs kann das Hochregallager nicht betreten werden. Es ist deshalb als Betriebsvorrichtung zu bewerten (Abschn. 6 Abs. 1 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. März 1967 — BStBl 1967 II S. 127 —).

#### **2. Kommissionslager B**

Das Kommissionslager ist durch eine Brandmauer vom Hochregallager (vgl. unter Nr. 1) getrennt. Über drei Fahrbahnen können in 6 Regalen 1 296 Paletten und über zwei weitere Fahrbahnen in 4 Regalen 640 Paletten gelagert werden. Die Beschickung erfolgt durch Gabelstapler. Ein Aufenthalt von Menschen ist in dem Bauwerk möglich. Die Umschließung des Bauwerks ist jedoch nicht selbständig standfest. Die Konstruktionsteile der Betriebsvorrichtung (Lagervorrichtung) tragen das Dach und die Außenhaut. Das Kommissionslager ist als Betriebsvorrichtung zu bewerten (Abschn. 9 Abs. 3 der Abgrenzungsrichtlinien — a.a.O.).

#### **3. Hochregallager C**

In dem Hochregallager werden in Paletten Rohwaren, Packmittel und Fertigwaren gelagert. Die Ein- und Auslagerung erfolgt vollautomatisch durch elektronisch gesteuerte Anlagen. Ein Aufenthalt von Menschen ist während des Arbeitsablaufs nicht möglich. Die zeitliche Dauer des Aufenthalts von Menschen zur Durchführung von Wartungs-, Kontroll- und Reparaturarbeiten innerhalb der zeitweilig außer Betrieb gesetzten Anlage ist von untergeordneter Bedeutung. Das Hochregallager ist als Betriebsvorrichtung zu bewerten.

## Anweisungen

## Einheitsbewertung des Grundbesitzes;

## hier: Fertiggaragen

(Erl. FinMin NW vom 28. Mai 1973 — S 3190 — 18 — VC 1)

Fertigaragen mit fabrikmäßig vorgefertigter Bodenplatte sind auch dann als Gebäude zu bewerten, wenn sie nur auf dem geglätteten Erdreich aufgestellt werden. Nach Abschn. 7 Abs. 1 Satz 1 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. März 1967 (BStBl 1967 II S. 127) ist ein Bauwerk dann fest mit dem Grund und Boden verbunden, wenn es auf einzelne oder durchgehende Fundamente gegründet ist. Der Begriff des Fundaments ist nicht eng auszulegen. Ein Fundament hat u. a. die Aufgabe, sämtliche Lasten eines Bauwerks auf den Boden zu übertragen. Eine oft verwendete Gründungsart ist die Fundamentplatte. Das Bauwerk ruht hier auf einer durchgehenden Stahlbetonplatte, die die Belastung auf die gesamte Baugrundfläche verteilt. Bei den Fertiggaragen übernimmt die Bodenplatte die Funktion eines Fundaments i. S. der Abgrenzungsrichtlinien. Es kann nicht entscheidend sein, ob das Fundament an der Baustelle oder als Fertigteil an einem anderen Ort hergestellt wird.

*Hinweis  
auf Nr 28*

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes der Technischen Überwachungs-Vereine (TUV) auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ermäßigung des Gebäudesachwerts und Wertzahl**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1973 — S 3210 — 9 — VC 1)

Hinweis auf 17 zu § 88 BewG 1965.



## Anweisungen

### Grundsteuerliche Behandlung von Grundbesitz, der für sportliche Zwecke benutzt wird (sportliche Anlagen)

(Erl. FinMin NW vom 20. März 1974 — G 1105 — 5 — V C 1,  
S 3190)

Der Erlaß ist veröffentlicht im BStBl 1974 I S. 125, Hinweis auch auf GrSt-Kartei NW II, zu § 3 GrStG A Nr. A 2

Auszug aus dem als gleichlautende Erlasse (Entschließung) der obersten Finanzbehörden der Länder veröffentlichten Text:

5. Bewertungsrechtliche Behandlung der grundsteuerpflichtigen sportlichen Anlagen
- 5.1 Zu den steuerpflichtigen sportlichen Anlagen gehören außer dem Grund und Boden die Gebäude. Die Überdachungen der Zuschauerflächen sind dann als Gebäude zu behandeln, wenn sie nach der Verkehrsauffassung einen Raum umschließen und dadurch gegen Witterungseinflüsse Schutz gewähren (vgl. den Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31. März 1967 — S 3190 — 1 — V 1 — BStBl 1967 II S. 127).
- 5.2 Die Spielfeldbefestigung (einschließlich Rasen), die Drainage, die Zuschauerwälle und ihre Befestigung sowie Sitztribüne sind dagegen als Betriebsvorrichtungen zu behandeln.

aufgehoben!

Hinweis  
auf 35!

**Anweisungen****Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebs-  
vorrichtungen;****hier: Bewertungsrechtliche Behandlung von Zelthallen**

(Erl. FinMin NW vom 10. Juli 1974 — S 3190 — 20 — V C 1)

Eine Leasing-Gesellschaft errichtet auf fremdem Grund und Boden Zelthallen, die transportabel sind. Die Außenwände bestehen aus Stahlhohlprofilen, die mit Steckscharnier verbunden sind und auf umlaufenden Fußschwellen aus Stahl stehen. Bei der äußeren Verkleidung handelt es sich um großformatige, profilierte und verzinkte leichte Blechplatten, die auf umlaufende Holzriegel aufgenagelt sind. Fußboden und Gründung bestehen aus schweren großformatigen Stahlbetonplatten, die — ohne untereinander verbunden, vergossen oder eingebettet zu sein — lose auf dem Erdreich liegen.

Eigene Fundamente bestehen nicht.

Zu der Frage, ob die Zelthallen im Sinne des Abschn. 7 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. März 1967 (BStBl II S. 127) fest mit dem Grund und Boden verbunden sind, bitte ich die Auffassung zu vertreten, daß die Stahlbetonplatten mit der befestigten Straßenoberfläche im Sinne des BFH-Urteils vom 1. Dezember 1970 (BStBl 1971 II S. 161) vergleichbar sind und daher kein eigenes Fundament darstellen.

Die Zelthallen können deshalb nicht als Gebäude im Sinne des Bewertungsrechts angesehen werden.

Hinweis auf 34!



**Anweisungen**

**Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen nach dem gemeinsamen Ländererlaß vom 31. März 1967 (BStBl 1967 II S. 127) — Abgrenzungsrichtlinien —;**

**hier: Behandlung von Sprinkleranlagen und Trafostationen**

(Erl. FinMin NW vom 16. Sept. 1974 — S 3190 — 21 — V C 1)

Die Deutsche Anlagen-Leasing GmbH, Mainz, erstellt innerhalb des Bundesgebiets und Berlin u. a. Büro- und Verwaltungsgebäude und überläßt sie dem jeweiligen Leasingnehmer zu der von diesem vorgesehenen Nutzung. Sie hat vorgetragen, daß sie auf Grund baupolizeilicher Anordnung verpflichtet worden sei, auch in Büro- und Verwaltungsgebäude Berieselungsanlagen (sog. Sprinkleranlagen) und Transformatorenstationen einzubauen und fragt unter Hinweis auf Abschnitt 16 der Abgrenzungsrichtlinien an, ob solche Anlagen in Einzelfällen abweichend von den Richtlinien zu den Gebäuden gerechnet werden können.

Nach § 68 Abs. 2 Nr. 2 BewG rechnen zum Gebäude alle Gebäudebestandteile, soweit sie nicht unmittelbar besonderen (gewerblichen) Zwecken dienen und in diesem Sinne in einem von der eigentlichen Gebäudenutzung verschiedenen Funktionszusammenhang stehen. So sind nach diesen Grundsätzen Fahrstuhlanlagen, Heizungsanlagen sowie Be- und Entlüftungsanlagen, die nur der Nutzung des Gebäudes dienen, unselbständige Bestandteile des Gebäudes und im Einheitswert des Grundstücks zu erfassen. Dies gilt auch für im Gebäude eingebaute Berieselungsanlagen (Sprinkleranlagen) und Trafostationen, soweit sie nicht — wie bei Sprinkleranlagen in Warenhäusern\*) — in einem Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem in dem Gebäude betriebenen Gewerbe stehen und damit als selbständige Wirtschaftsgüter anzusehen sind.

\*) Hinweis auf  
36 zu § 68 BewG!

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;**

**hier: Begriff der sonstigen Bestandteile im Sinne des § 68  
Abs. 1 Nr. 1 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 17. Februar 1976 — S 3190 — 26 —  
V C 1)

Nach Abschn. 1 Abs. 1 Satz 4 BewRGr ist der in § 68 Abs. 1 Nr. 1 BewG verwendete Begriff „Bestandteil“ nach bürgerlichem Recht auszulegen. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zu seiner Herstellung eingefügten Sachen (§ 94 Abs. 2 BGB). Eingebaute Einbauküchen, Einbauschränke und dgl. sind deshalb in den Einheitswert des Grundstücks einzubeziehen (Abschn. 1 Abs. 2 Satz 4 BewRGr). Diese Entscheidung ist unabhängig davon zu treffen, ob die Aufwendungen für die Einbaumöbel bei den Ertragsteuern als Herstellungskosten im Sinne der §§ 7 und 7b EStG anzusehen sind.

Anweisungen

**Abgrenzungen der Betriebsvorrichtungen vom Grundvermögen bei Kühlhäusern**

(Erl. FinMin NW vom 10.1.1977 — S 3190 — 28 — V A 4)

Nach Abschn. 11 Abs. 2 Satz 4 der Abgrenzungsrichtlinien im Erlaß vom 31.3.1967 — S 3190 — 1 — V 1 (BStBl. II S. 127) rechnet die Kälteisolierung der Außenwände bei Kühlhäusern zu den Betriebsvorrichtungen. Diese Regelung gilt nicht für die in Sandwich-Bauweise hergestellten Isolierelemente, bei denen die Isolierung und das Alu-Profilblech ein einheitliches Wandelement bilden. Solche Bauteile sind insgesamt zum Grundvermögen zu rechnen (§ 68 Abs. 2 Satz 2 BewG).



## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;****hier: Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen, sog. „Mobilhallen“**

(Erl. FinMin NW S 3190 — 31 — V A 4 vom 7. 2. 1978)

Im Zuge der Bewertung von Gebäuden mit neu auf gekommenen Konstruktionen ist bei sog. „Mobilhallen“ auf Rollen die Frage aufzutreten, ob das Bauwerk, das im übrigen alle anderen Merkmale des Gebäudebegriffs aufweist, fest mit dem Grund und Boden verbunden ist.

Der Unterbau der Mobilhalle besteht aus einem durchlaufenden Betonsockel mit für die Stützen der Aufbauten einbezogenen Einzelfundamenten. In dem Betonsockel liegen vertieft die Laufschiene. Die Stützen des Stahlskelettrahmens enden in Laufrollen. Eine Giebelwand ist aus Stahlbeton ortsfest errichtet und läßt sich nicht verschieben. Bei der anderen Giebelwand sind die Stützen fest verankert. Damit ist auch diese Giebelwand ortsfest. Die äußere Verkleidung besteht aus großformatigen Gasbetonplatten, die vor dem Verschieben abgebaut werden müßten. Der teilweise aus fest gebetteten Asphaltplattenbelag bestehende Fußboden erstreckt sich über die Laufschiene und müßte insoweit ebenfalls vor einer Ortsveränderung der Halle entfernt werden. Bei diesem Sachverhalt ist davon auszugehen, daß das Bauwerk ortsfest ist. Ein Verschieben/Verrollen ist zwar als (theoretische) Möglichkeit vorgesehen, läßt sich aber ohne einen erheblichen Aufwand praktisch nicht durchführen. Eine solche Mobilhalle, die zwar auf Rollen ruht, ist fest mit dem Grund und Boden verbunden. Sie ruht infolge der eigenen Schwere auf dem Fundament. Damit ist nach Abschnitt 7 Abs. 1 Satz 4 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. März 1967 (BStBl 1967 II S. 127) eine feste Verbindung mit dem Grund und Boden gegeben. Eine derartige „Mobilhalle“ ist als Gebäude zu bewerten.

Anweisungen

Grundsteuerbefreiung für Flugplatzgrundstücke nach § 4  
Nr. 3 Buchst. b GrStG und Wertzahlen für Flughafengrund-  
stücke bei der Einheitsbewertung des Grundvermögens

(Erl. FinMin NW vom 29. 11. 1978 —  $\frac{G\ 1108 - 23 - V\ A\ 4}{S\ 3212 - 5 - V\ A\ 4}$ )

Hinweis auf 25 zu § 90 BewG 1965.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Fertiggaragen**

(Erl. FinMin NW vom 18. 5. 1979 — S 3190 — 18 — V A 4)

Der Bundesfinanzhof hat in seinem zur Grunderwerbsteuer ergangenen Urteil vom 4. 10. 1978<sup>1</sup> II R 15/77 (BStBl 1979 II S. 190) entschieden, daß eine Fertiggarage aus Beton, die ohne Fundament oder sonstige Verankerung auf dem Grund und Boden aufgestellt ist, zu den wesentlichen Bestandteilen dieses Grundstücks gehört. Damit hat der Bundesfinanzhof die im Erlaß vom 28. 5. 1973<sup>2</sup> S 3190 — 18 — V C 1 vertretene Auffassung bestätigt.

<sup>1</sup> Hinweis auf Rechtsprechung 2 zu § 68 BewG.

<sup>2</sup> Der Erlaß ist in 19 wiedergegeben.



## Anweisungen

### **Einheitsbewertung des Grundvermögens; Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen; Lastenfahrstühle**

(Erl. FinMin NW vom 11. Jan. 1980 — S 3190 — 14 — V A 4)

#### **1. Lastenfahrstühle als Betriebsvorrichtungen**

Nach Abschnitt 10 der im o. a. Erlaß bekanntgegebenen Abgrenzungsrichtlinien sind solche Teile eines Gebäudes als Betriebsvorrichtungen anzusehen, die in einer besonderen Beziehung zu einem im Gebäude ausgeübten gewerblichen Betrieb stehen. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Betriebsvorrichtung zum gewerblichen Betrieb des Grundstückseigentümers gehört oder vermietet ist. Typische Lastenaufzüge gewerblich genutzter Gebäude sind deshalb Betriebsvorrichtungen (Abschnitt 14 Abs. 2 der Abgrenzungsrichtlinien). Werden Lastenfahrstühle von mehreren gewerblichen Mietern gemeinsam benutzt und dienen sie dabei auch der Personenbeförderung, so ist darauf abzustellen, welche Nutzung der Aufzugsanlage überwiegt.

#### **2. Fahrstuhlchächte**

Der Bundesfinanzhof hat im Urteil vom 7. 10. 1977 (BStBl 1978 II S. 186) entschieden, daß auch der Mauerschacht eines Lastenfahrstuhls zur Betriebsvorrichtung gehört. Im Urteilsfall handelte es sich um einen Fahrstuhlchacht, der an ein bestehendes Gebäude angebaut worden war und ausschließlich der Aufnahme des Lastenfahrstuhls diente. Der Fahrstuhlchacht war damit nach § 68 Abs. 2 BewG als Betriebsvorrichtung zu behandeln. Anders verhält es sich bei Fahrstuhlchächten, die innerhalb eines Gebäudes liegen. Diese Fahrstuhlchächte haben in der Regel überwiegend konstruktive Funktionen (Aufnahme der Eigen- und Nutzlasten angrenzender Geschoßdecken). Sie gehören damit nicht ausschließlich zu einer Betriebsanlage und sind deshalb Teil des Gebäudes. Der Rauminhalt des Fahrstuhlchachts ist in diesen Fällen in den Rauminhalt des Gebäudes einzubeziehen.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
Gebäudeklassen für gewerblich genutzte Reit- und Tennishallen**

(Erl. FinMin NW vom 22. Mai 1980 — S 3208 — 42 — V A 4)

Reit- und Tennishallen werden in zunehmendem Maße von gewerblich oder freiberuflich tätigen Reit- oder Tennislehrern, Sportgeschäften und anderen Unternehmern errichtet. Diese Gebäude sind als Geschäftsgrundstücke im Sachwertverfahren und in Anlehnung an die Raummeterpreise der Gebäudeklassen der Anlage 14 Teil B BewRGr zu bewerten.

Bei Reithallen ist der Raummeterpreis wegen fehlenden Fußbodens zu ermäßigen (Anlage 14 Teil B Nr. 1 BewRGr). Die besonders in neueren Tennishallen vorhandene Spezialauflage auf dem Fußboden ist als Betriebsvorrichtung anzusehen. Der Unterbau des Fußbodens ist jedoch Teil des Gebäudes.



**Anweisungen****Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen;****Musterhäuser der Bauindustrie**Hinweis auf  
29 zu § 88 BewG!

(Erl. FinMin NW vom 12. Oktober 1981 — S 3190 — 37 — V A 4)

1. Musterhäuser, die nur vorübergehend Ausstellungszwecken dienen und anschließend einschl. Grundstück zum Verkauf bestimmt sind, sind wie Kaufeigenheime zu behandeln, die der Bauträger auf Vorrat errichtet hat; dabei ist der Anschluß an Versorgungsleitungen nicht Voraussetzung dafür, Bezugsfertigkeit des Gebäudes anzunehmen. Folglich ist das Grundstück nach eingetretener Bezugsfertigkeit als Ein- oder Zweifamilienhaus zu bewerten (in der Regel im Ertragswertverfahren).

Die Grundsteuervergünstigung beginnt mit dem ersten Januar, der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgt, und kommt ggf. für einen Teil des 10jährigen Vergünstigungszeitraums dem Aussteller und Bauträger zugute.

2. Bei Musterhäusern, die nach Beendigung ihrer Ausstellung abgebaut und anschließend auf dem Grundstück des Erwerbers wieder aufgebaut werden, gilt folgendes:

a) Beim Aussteller handelt es sich nach vollendetem Aufbau um ein bezugsfertiges Gebäude, auch wenn der Anschluß an Versorgungsleitungen fehlt (ggf. Gebäude auf fremdem Grund und Boden). Das Grundstück ist als Geschäftsgrundstück im Sachwertverfahren zu bewerten (vgl. § 76 Abs. 3 Nr. 2 BewG). Da das Grundstück Ausstellungszwecken und nicht Wohnzwecken dient, scheidet Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG aus.

b) Beim Erwerber entsteht durch den Wiederaufbau des Musterhauses ein Neubau, der nach den allgemeinen Grundsätzen als Ein- oder Zweifamilienhaus zu bewerten ist. Die Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG beginnt dementsprechend mit dem 1. Januar des Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem das wiederaufgebaute Musterhaus beim Erwerber bezugsfertig geworden ist (vgl. auch Erlaß vom 29. Mai 1974 G 1109 — 15 — V C 1).

3. Musterhäuser, die dauernd Ausstellungszwecken dienen, sind auch ohne Anschluß an Versorgungsleitungen bezugsfertige Gebäude. Nr. 2 Buchst. a Sätze 2 und 3 gilt entsprechend.

**Anweisungen****Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen;****Musterhäuser der Bauindustrie**Hinweis auf  
29 zu § 88 BewG!

(Erl. FinMin NW vom 12. Oktober 1981 — S 3190 — 37 — V A 4)

1. Musterhäuser, die nur vorübergehend Ausstellungszwecken dienen und anschließend einschl. Grundstück zum Verkauf bestimmt sind, sind wie Kaufeigenheime zu behandeln, die der Bauträger auf Vorrat errichtet hat; dabei ist der Anschluß an Versorgungsleitungen nicht Voraussetzung dafür, Bezugsfertigkeit des Gebäudes anzunehmen. Folglich ist das Grundstück nach eingetretener Bezugsfertigkeit als Ein- oder Zweifamilienhaus zu bewerten (in der Regel im Ertragswertverfahren).

Die Grundsteuervergünstigung beginnt mit dem ersten Januar, der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgt, und kommt ggf. für einen Teil des 10jährigen Vergünstigungszeitraums dem Aussteller und Bauträger zugute.

2. Bei Musterhäusern, die nach Beendigung ihrer Ausstellung abgebaut und anschließend auf dem Grundstück des Erwerbers wieder aufgebaut werden, gilt folgendes:

a) Beim Aussteller handelt es sich nach vollendetem Aufbau um ein bezugsfertiges Gebäude, auch wenn der Anschluß an Versorgungsleitungen fehlt (ggf. Gebäude auf fremdem Grund und Boden). Das Grundstück ist als Geschäftsgrundstück im Sachwertverfahren zu bewerten (vgl. § 76 Abs. 3 Nr. 2 BewG). Da das Grundstück Ausstellungszwecken und nicht Wohnzwecken dient, scheidet Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG aus.

b) Beim Erwerber entsteht durch den Wiederaufbau des Musterhauses ein Neubau, der nach den allgemeinen Grundsätzen als Ein- oder Zweifamilienhaus zu bewerten ist. Die Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG beginnt dementsprechend mit dem 1. Januar des Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem das wiederaufgebaute Musterhaus beim Erwerber bezugsfertig geworden ist (vgl. auch Erlaß vom 29. Mai 1974 G 1109 — 15 — V C 1).

3. Musterhäuser, die dauernd Ausstellungszwecken dienen, sind auch ohne Anschluß an Versorgungsleitungen bezugsfertige Gebäude. Nr. 2 Buchst. a Sätze 2 und 3 gilt entsprechend.



## Golfplätze und andere Sportstätten

OFD Frankfurt vom 14. Febr. 1991 – S 3190 A – 5 – St III 40

Nach den aufgrund der VfG. der OFD Frankfurt vom 20. Juli 1990 – S 3190 A – 5 – St III 40 – vorgelegten Berichten ist bei der bewertungs- und grundsteuerrechtlichen Behandlung von Golfplätzen – insbesondere beim Wertansatz für den Grund und Boden – teilweise unterschiedlich verfahren worden. Um eine einheitliche Handhabung sicherzustellen, sind bei den zur Einheitsbewertung anstehenden Golfplätzen nachfolgende Grundsätze zu beachten:

### 1 Allgemeines\*

Nach § 19 Abs. 4 BewG wird ein Einheitswert für Grundstücke nur festgestellt, wenn und soweit er für die Besteuerung von Bedeutung ist. Danach sind Einheitswerte für Golfplätze dann nicht festzustellen, wenn die Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung vorliegen bzw. die Eigentümer dieser sportlichen Anlagen mit diesen nicht zu einheitswertabhängigen Steuern heranzuziehen sind.

Eine **Grundsteuerbefreiung** kommt in Betracht, wenn der Golfplatz einem der in § 3 Abs. 1 GrStG genannten Rechtsträger ausschließlich zuzurechnen ist und von diesem für einen bestimmten steuerbegünstigten Zweck – hier Golfsport – unmittelbar benutzt wird. Die Befreiung gilt auch, wenn der Rechtsträger, dem der Golfplatz zugerechnet worden ist, diesen einer anderen nach § 3 Abs. 1 GrStG begünstigten juristischen Person überläßt, sofern diese ihn für ihre begünstigten Zwecke benutzt; z. B. ein Grundstück mit einer Sportanlage, das eine Gemeinde einem als gemeinnützig anerkannten Sportverein für dessen Sportausübung verpachtet hat (Abschn. 6 Abs. 2 GrStR).

Zum Umfang der Grundsteuerfreiheit sportlicher Anlagen im einzelnen vgl. die gleichlautenden Erlasse der obersten FinBeh der Länder vom 15. März 1984 (BStBl I S. 323; abgedruckt als Anhang 4 zu Abschn. 13 der GrStR) sowie den Erlaß des FinMin Hessen vom 15. März 1984 – G 1105 A – 22 – II B 42.

Soweit Befreiungstatbestände nicht vorliegen, ist für den Golfplatz eine Einheitswertfeststellung und eine Grundsteuermeßbetragsveranlagung durchzuführen. Das ist z. B. der Fall, wenn Landwirte oder nicht nach § 3 Abs. 1 GrStG begünstigte private Grundstückseigentümer ihre Flächen entgeltlich oder unentgeltlich Golfclubs zum Zwecke des Golfsports überlassen.

Grundbesitz, den ein privater Eigentümer an einen gemeinnützigen Sportverein zur Benutzung für sportliche Zwecke verpachtet hat, unterliegt der Grundsteuer. Wenn sportliche Anlagen öffentliche Sportplätze sind, ist die Grundsteuer jedoch – auf Antrag des Grundstückseigentümers – durch die Gemeinde zu erlassen, falls die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen (§ 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG). Hierüber ist der Grundstückseigentümer zu unterrichten.

\* Überschrift von der Schriftleitung eingefügt.

## 2. Abgrenzung unbebaute/bebaute Grundstücke

Ob ein Golfplatz als unbebautes oder bebautes Grundstück zu bewerten ist, richtet sich nach seiner Ausstattung und den vorhandenen Bauwerken und Anlagen. Der Einheitsbewertung unterliegen nur Grundstücke bzw. Grundstücksteile, nicht jedoch die Betriebsvorrichtungen. Welche Einrichtungen und Anlagen von Golfplätzen nach den Grundsätzen des Bewertungsrechts als Betriebsvorrichtungen oder als Teile des Grundstücks anzusehen sind, ist ausführlich in Verwaltungsanweisungen geregelt worden (vgl. Anlagen). Die dort wiedergegebene Aufzählung ist allerdings hinsichtlich der Anlagen und Einrichtungen, die zum Grundstück rechnen, nicht erschöpfend.

### 2.1 Unbebaute Grundstücke

Enthält ein Golfplatz nur Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen, jedoch keine benutzbaren (bezugsfertige) Gebäude bzw. bestehen nur Gebäude von untergeordneter Bedeutung (§ 72 Abs. 2 BewG), gilt er als unbebautes Grundstück. Bei dessen Wertermittlung ist – abweichend von den typisierenden Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren bei bebauten Grundstücken – unmittelbar der gemeine Wert zugrunde zu legen (§ 9 Abs. 1 BewG).

Das Verfahren zur Bewertung unbebauter Grundstücke, in dem der als Einheitswert festzustellende gemeine Wert zu ermitteln ist, ist im BewG und den BewRGr nicht besonders geregelt. Hier bestehen lediglich allgemeine Bewertungsgrundsätze, die bei der Wertermittlung zu beachten sind. Lage, Größe, Zuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit und Baugrund des Geländes kann zu unterschiedlichen Bodenwerten führen (Abschn. 7 Abs. 2 BewRGr).

In der Praxis ist der gemeine Wert unbebauter Grundstücke anhand von – aus Durchschnittswerten von in 1962/1963 gezahlten Kaufpreisen abgeleiteten – Bodenrichtwerten zuzüglich des Werts der Außenanlagen zu ermitteln. Da wie unbebaute Grundstücke zu bewertende Golfplätze, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch zu den Grünanlagen gehören – jedoch – zumindest für nicht absehbare Zeit – einer den unbebauten Grundstücken entsprechenden üblichen Nutzung (Bebaubarkeit) entzogen sind, ist diese Wertminderung durch angemessene Abschläge von den betreffenden Bodenrichtwerten zu berücksichtigen. Der anzusetzende Quadratmeterpreis wird sich deshalb regelmäßig innerhalb der Bodenpreisspanne zwischen den Bodenpreisen unbebauter, jedoch bebaubarer Grundstücke und denen der landwirtschaftlich genutzten Flächen bewegen. Bei Golfplätzen, deren Einrichtung und Anlagen internationalem Standard entspricht, wird dabei der Bodenpreis näher in Richtung des Ansatzes für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke liegen.

Ingeachtet der Bodenwertermittlung nach individuellen Wertmerkmalen und Besonderheiten des jeweils als Golfplatz dienenden Grundstücks ist – der einheitlichen Verfahrensweise wegen – einer Wertermittlung durch Ableitung aus Bodenrichtwerten gegenüber einer Wertermittlung durch Ableitung aus Hektarwerten landwirtschaftlich genutzter Flächen der Vorzug zu geben.

Hinsichtlich des zum Wert des Grund und Bodens gehörenden Werts der Außenanlagen gilt, daß der hierfür sich nach § 89 BewG ergebende reine Sachwert nicht dem gemeinen Wert gleichzusetzen ist. Da eine Angleichung des Wertes des unbebauten Grundstücks an den gemeinen Wert durch eine Wertzahl auch dann nicht in Betracht kommt, wenn sich auf dem Grundstück Außenanlagen befinden, ist hier ein Abschlag von 20 v. H. des Sachwerts der Außenanlagen vorzunehmen (Troll, Kommentar zum Bewertungs- und Ertragsteuergesetz, 14. Auflage, Anm. 68 zu § 72 BewG).



Zitierweise:  
StLex 9, 68-94, 193

Golfplätze und andere  
Sportstätten

## 2.2 Bebaute Grundstücke

Die bewertungsrechtliche Behandlung des Golfplatzes als bebautes Grundstück setzt voraus, daß sich auf ihm Gebäude von einigem Wert befinden. Entsprechend seiner Einrichtung und Anlage bzw. dem Umfang der Bebauung ist ein Golfplatz der Grundstücksart „Geschäftsgrundstück“ zuzuordnen, wenn z. B. ein Club- oder Vereinshaus mit Hausmeisterwohnung und überwiegend der Erholung und der Geselligkeit dienenden Räumen sowie einer Gastwirtschaft, einem Hotelbetrieb u. dgl. vorhanden ist. Besteht lediglich ein Clubhaus ohne die vorgenannten Einrichtungen bzw. Baulichkeiten, ist der Golfplatz in die Grundstückart „sonstiges bebautes Grundstück“ einzuordnen.

Die Wertermittlung erfolgt in beiden Fällen nach dem Sachwertverfahren (§§ 83 bis 90 BewG).

Hierzu enthalten die BewRGr in den Anlagen 14 und 15 in Verbindung mit der Anlage 13 für die Gebäudewertermittlung dieser Geschäftsgrundstücke sowie für diese Fälle von sonstigen bebauten Grundstücken aus Erfahrungswerten abgeleitete Raummeterpreise und in Anlage 17 Durchschnittspreise für die Wertermittlung der vorhandenen Außenanlagen.

Für die Ermittlung des Bodenwerts gelten die Ausführungen unter Tz. 2.1 entsprechend. Bei der Ermittlung des Wertes der Außenanlagen ist zu beachten, daß der Abschlag von 20 v. H. gem. Tz. 2.1 hier nicht zum Tragen kommt, da der Ausgangswert (Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen) gemäß § 90 BewG durch Anwendung einer bestimmten Wertzahl an den gemeinen Wert anzugleichen ist.

## 3 Feststellungszeitpunkt\*

Feststellungszeitpunkt für die Einheitswertfeststellung und Grundsteuermeßbetragsveranlagung eines nicht steuerfreien Golfplatzes ist der 1. Januar des Jahres, das auf seine Herrichtung folgt. Ein Golfplatz ist hergerichtet, wenn die zu seiner unmittelbaren Benutzung notwendigen Anlagen erstellt worden sind. Diese zu § 7 GrStG bzw. Abschn. 31 GrStR ergangenen Verwaltungsanweisungen und die Rechtsprechung (z. B. BFH vom 13. Nov. 1985 II R 237/82, BStBl 1986 II S. 191) gelten sinngemäß.

## 4 Kleingolfanlagen\*

Vorstehende Grundsätze zur bewertungs- und grundsteuerrechtlichen Behandlung sind auf Kleingolfanlagen (Minigolfplätze) entsprechend anzuwenden, soweit die Eigentümer der betreffenden Flächen nicht zu dem nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 GrStG begünstigten Personenkreis gehören. Da Kleingolfanlagen in der Regel nur aus Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen und ggfs. einem Kassenhäuschen bestehen, sind sie, wenn sie im Eigentum von privaten bzw. nicht begünstigten Eigentümern stehen, als unbebaute Grundstücke zu bewerten.

\* Überschrift von der Schriftleitung eingefügt.

## Golfplätze und andere Sportstätten

OFD Frankfurt vom 14. Febr. 1991 – S 3190 A – 5 – St III 40

Nach den aufgrund der VfG. der OFD Frankfurt vom 20. Juli 1990 – S 3190 A – 5 – St III 40 – vorgelegten Berichten ist bei der bewertungs- und grundsteuerrechtlichen Behandlung von Golfplätzen – insbesondere beim Wertansatz für den Grund und Boden – teilweise unterschiedlich verfahren worden. Um eine einheitliche Handhabung sicherzustellen, sind bei den zur Einheitsbewertung anstehenden Golfplätzen nachfolgende Grundsätze zu beachten:

### 1 Allgemeines\*

Nach § 19 Abs. 4 BewG wird ein Einheitswert für Grundstücke nur festgestellt, wenn und soweit er für die Besteuerung von Bedeutung ist. Danach sind Einheitswerte für Golfplätze dann nicht festzustellen, wenn die Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung vorliegen bzw. die Eigentümer dieser sportlichen Anlagen mit diesen nicht zu einheitswertabhängigen Steuern heranzuziehen sind.

Eine **Grundsteuerbefreiung** kommt in Betracht, wenn der Golfplatz einem der in § 3 Abs. 1 GrStG genannten Rechtsträger ausschließlich zuzurechnen ist und von diesem für einen bestimmten steuerbegünstigten Zweck – hier Golfsport – unmittelbar benutzt wird. Die Befreiung gilt auch, wenn der Rechtsträger, dem der Golfplatz zugerechnet worden ist, diesen einer anderen nach § 3 Abs. 1 GrStG begünstigten juristischen Person überläßt, sofern diese ihn für ihre begünstigten Zwecke benutzt; z. B. ein Grundstück mit einer Sportanlage, das eine Gemeinde einem als gemeinnützig anerkannten Sportverein für dessen Sportausübung verpachtet hat (Abschn. 6 Abs. 2 GrStR).

Zum Umfang der Grundsteuerfreiheit sportlicher Anlagen im einzelnen vgl. die gleichlautenden Erlasse der obersten FinBeh der Länder vom 15. März 1984 (BStBl I S. 323; abgedruckt als Anhang 4 zu Abschn. 13 der GrStR) sowie den Erlaß des FinMin Hessen vom 15. März 1984 – G 1105 A – 22 – II B 42.

Soweit Befreiungstatbestände nicht vorliegen, ist für den Golfplatz eine Einheitswertfeststellung und eine Grundsteuermeßbetragsveranlagung durchzuführen. Das ist z. B. der Fall, wenn Landwirte oder nicht nach § 3 Abs. 1 GrStG begünstigte private Grundstückseigentümer ihre Flächen entgeltlich oder unentgeltlich Golfclubs zum Zwecke des Golfsports überlassen.

Grundbesitz, den ein privater Eigentümer an einen gemeinnützigen Sportverein zur Benutzung für sportliche Zwecke verpachtet hat, unterliegt der Grundsteuer. Wenn sportliche Anlagen öffentliche Sportplätze sind, ist die Grundsteuer jedoch – auf Antrag des Grundstückseigentümers – durch die Gemeinde zu erlassen, falls die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen (§ 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG). Hierüber ist der Grundstückseigentümer zu unterrichten.

\* Überschrift von der Schriftleitung eingefügt.



## 2. Abgrenzung unbebaute/bebaute Grundstücke

Ob ein Golfplatz als unbebautes oder bebautes Grundstück zu bewerten ist, richtet sich nach seiner Ausstattung und den vorhandenen Bauwerken und Anlagen. Der Einheitsbewertung unterliegen nur Grundstücke bzw. Grundstücksteile, nicht jedoch die Betriebsvorrichtungen. Welche Einrichtungen und Anlagen von Golfplätzen nach den Grundsätzen des Bewertungsrechts als Betriebsvorrichtungen oder als Teile des Grundstücks anzusehen sind, ist ausführlich in Verwaltungsanweisungen geregelt worden (vgl. Anlagen). Die dort wiedergegebene Aufzählung ist allerdings hinsichtlich der Anlagen und Einrichtungen, die zum Grundstück rechnen, nicht erschöpfend.

### 2.1 Unbebaute Grundstücke

Enthält ein Golfplatz nur Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen, jedoch keine benutzbaren (bezugsfertige) Gebäude bzw. bestehen nur Gebäude von untergeordneter Bedeutung (§ 72 Abs. 2 BewG), gilt er als unbebautes Grundstück. Bei dessen Wertermittlung ist – abweichend von den typisierenden Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren bei bebauten Grundstücken – unmittelbar der gemeine Wert zugrunde zu legen (§ 9 Abs. 1 BewG).

Das Verfahren zur Bewertung unbebauter Grundstücke, in dem der als Einheitswert festzustellende gemeine Wert zu ermitteln ist, ist im BewG und den BewRGr nicht besonders geregelt. Hier bestehen lediglich allgemeine Bewertungsgrundsätze, die bei der Wertermittlung zu beachten sind. Lage, Größe, Zuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit und Baugrund des Geländes kann zu unterschiedlichen Bodenwerten führen (Abschn. 7 Abs. 2 BewRGr).

In der Praxis ist der gemeine Wert unbebauter Grundstücke anhand von – aus Durchschnittswerten von in 1962/1963 gezahlten Kaufpreisen abgeleiteten – Bodenrichtwerten zuzüglich des Werts der Außenanlagen zu ermitteln. Da wie unbebaute Grundstücke zu bewertende Golfplätze, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch zu den Grünanlagen gehören – jedoch – zumindest für nicht absehbare Zeit – einer den unbebauten Grundstücken entsprechenden üblichen Nutzung (Bebaubarkeit) entzogen sind, ist diese Wertminderung durch angemessene Abschläge von den betreffenden Bodenrichtwerten zu berücksichtigen. Der anzusetzende Quadratmeterpreis wird sich deshalb regelmäßig innerhalb der Bodenpreisspanne zwischen den Bodenpreisen unbebauter, jedoch bebaubarer Grundstücke und denen der landwirtschaftlich genutzten Flächen bewegen. Bei Golfplätzen, deren Einrichtung und Anlagen internationalem Standard entspricht, wird dabei der Bodenpreis näher in Richtung des Ansatzes für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke liegen.

Ingeachtet der Bodenwertermittlung nach individuellen Wertmerkmalen und Besonderheiten des jeweils als Golfplatz dienenden Grundstücks ist – der einheitlichen Verfahrensweise wegen – einer Wertermittlung durch Ableitung aus Bodenrichtwerten gegenüber einer Wertermittlung durch Ableitung aus Hektarwerten landwirtschaftlich genutzter Flächen der Vorzug zu geben.

Hinsichtlich des zum Wert des Grund und Bodens gehörenden Werts der Außenanlagen gilt, daß der hierfür sich nach § 89 BewG ergebende reine Sachwert nicht dem gemeinen Wert gleichzusetzen ist. Da eine Angleichung des Wertes des unbebauten Grundstücks an den gemeinen Wert durch eine Wertzahl auch dann nicht in Betracht kommt, wenn sich auf dem Grundstück Außenanlagen befinden, ist hier ein Abschlag von 20 v. H. des Sachwerts der Außenanlagen vorzunehmen (Troll, Kommentar zum Bewertungs- und Ertragsteuergesetz, 14. Auflage, Anm. 68 zu § 72 BewG).

Zitierweise:  
StLex 9, 68-94, 193

Golfplätze und andere  
Sportstätten

## 2.2 Bebaute Grundstücke

Die bewertungsrechtliche Behandlung des Golfplatzes als bebautes Grundstück setzt voraus, daß sich auf ihm Gebäude von einigem Wert befinden. Entsprechend seiner Einrichtung und Anlage bzw. dem Umfang der Bebauung ist ein Golfplatz der Grundstücksart „Geschäftsgrundstück“ zuzuordnen, wenn z. B. ein Club- oder Vereinshaus mit Hausmeisterwohnung und überwiegend der Erholung und der Geselligkeit dienenden Räumen sowie einer Gastwirtschaft, einem Hotelbetrieb u. dgl. vorhanden ist. Besteht lediglich ein Clubhaus ohne die vorgenannten Einrichtungen bzw. Baulichkeiten, ist der Golfplatz in die Grundstückart „sonstiges bebautes Grundstück“ einzuordnen.

Die Wertermittlung erfolgt in beiden Fällen nach dem Sachwertverfahren (§§ 83 bis 90 BewG).

Hierzu enthalten die BewRGr in den Anlagen 14 und 15 in Verbindung mit der Anlage 13 für die Gebäudewertermittlung dieser Geschäftsgrundstücke sowie für diese Fälle von sonstigen bebauten Grundstücken aus Erfahrungswerten abgeleitete Raummeterpreise und in Anlage 17 Durchschnittspreise für die Wertermittlung der vorhandenen Außenanlagen.

Für die Ermittlung des Bodenwerts gelten die Ausführungen unter Tz. 2.1 entsprechend. Bei der Ermittlung des Wertes der Außenanlagen ist zu beachten, daß der Abschlag von 20 v. H. gem. Tz. 2.1 hier nicht zum Tragen kommt, da der Ausgangswert (Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen) gemäß § 90 BewG durch Anwendung einer bestimmten Wertzahl an den gemeinen Wert anzugleichen ist.

## 3 Feststellungszeitpunkt\*

Feststellungszeitpunkt für die Einheitswertfeststellung und Grundsteuermeßbetragsveranlagung eines nicht steuerfreien Golfplatzes ist der 1. Januar des Jahres, das auf seine Herrichtung folgt. Ein Golfplatz ist hergerichtet, wenn die zu seiner unmittelbaren Benutzung notwendigen Anlagen erstellt worden sind. Diese zu § 7 GrStG bzw. Abschn. 31 GrStR ergangenen Verwaltungsanweisungen und die Rechtsprechung (z. B. BFH vom 13. Nov. 1985 II R 237/82, BStBl 1986 II S. 191) gelten sinngemäß.

## 4 Kleingolfanlagen\*

Vorstehende Grundsätze zur bewertungs- und grundsteuerrechtlichen Behandlung sind auf Kleingolfanlagen (Minigolfplätze) entsprechend anzuwenden, soweit die Eigentümer der betreffenden Flächen nicht zu dem nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 GrStG begünstigten Personenkreis gehören. Da Kleingolfanlagen in der Regel nur aus Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen und ggfs. einem Kassenhäuschen bestehen, sind sie, wenn sie im Eigentum von privaten bzw. nicht begünstigten Eigentümern stehen, als unbebaute Grundstücke zu bewerten.

\* Überschrift von der Schriftleitung eingefügt.



Hinweis auf Rdvfg. vom 06.07.92

S 3190 - 4 - 54211

S 3190 - 24 - 54211

§ 68 BewG 1965

(S 3190)

32

Anweisungen

Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke;

Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen bei Sportanlagen

(Erl. FinMin NW vom 19. Mai 1982 — S 3190 — 40 — V A 4)

Für die Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen bei Sportstätten gilt:

Hinweis  
auf 35!

Einrichtungen und Anlagen	Grundvermögen	Betriebsvorrichtung
<b>1. Sportplätze und Sportstadien</b>		
1.1 besonders hergerichtete Spielfelder (Spielfeldbefestigung, Drainage, Rasen, Rasenheizung)		x
1.2 Laufbahnen		x
1.3 Sprunggruben		x
1.4 Zuschauerwälle (Erdaufschüttung) und deren Befestigung		x
1.5 Zuschauertribünen	x <sup>1</sup>	x
1.6 Beleuchtungsanlagen		
1.6.1 spezielle (z. B. Flutlicht)		x
1.6.2 allgemeine	x	
1.7 Einfriedungen	x	
1.8 Abgrenzungszäune und Sperrgitter zwischen Spielfeld und Zuschaueranlagen		x
1.9 allgemeine Wege- und Platzbefestigungen	x	
1.10 Anzeigetafeln		x
1.11 Kartenhäuschen (soweit nicht transportabel)	x	
1.12 Kioske	x	
1.13 Umkleidekabinen	x	
1.14 Duschen im Gebäude u. Toiletten	x	
1.15 Saunas	x	
1.16 Schwimmbecken, Massagebecken (im Freien oder im Gebäude)		x
1.17 Unterrichts- u. Ausbildungsräume	x	

Einrichtungen und Anlagen		Grund- vermögen	Betriebs- vorrichtung
1.18	Übernachtungsräume für Trainingsmannschaften	x	
1.19	Küchen- und Ausschank-einrichtungen		x
2.	<b>Schwimmbäder (Frel- und Hallenbäder)</b>		
2.1	Schwimmbekken		x
2.2	Sprunganlagen		x
2.3	Duschen im Freien		x
2.4	Liegewiesen		
2.4.1	Grund und Boden	x	
2.4.2	Rasen		x
2.5	Kinderspielanlagen		x
2.6	Umkleidekabinen		x
2.7	Kassenhäuschen (soweit nicht transportabel)	x	
2.8	Kioske	x	
2.9	allgemeine Wege- und Platz-befestigungen	x	
2.10	Zuschauertribünen im Freien und im Gebäude	x <sup>1</sup>	x
2.11	Duschen im Gebäude		x
2.12	Duschräume, Toiletten	x	
2.13	technische Räume	x	
2.14	technische Ein- u. Vorrichtungen		x
2.15	sonstige Räume	x	
2.16	Einrichtung der Saunas, Solarien, Wannenkäder		x
2.17	Beleuchtungsanlagen		
2.17.1	spezielle		x
2.17.2	allgemeine	x	
2.18	Emporen und Galerien	x	
2.19	Bestuhlung zu 2.18		x

Anweisungen

Einrichtungen und Anlagen	Grund- vermögen	Betriebs- vorrichtung
<b>3. Tennisplätze und Tennishallen</b>		
3.1 besonders hergerichtete Spielfelder (Spielfeldbefestigung mit Unterbau bei Freiplätzen, spezielle Oberböden bei Hallenplätzen)		x
3.2 Drainage		x
3.3 Bewässerungsanlagen (u. a. automatische) der Spielfelder		x
3.4 Netz mit Haltevorrichtungen		x
3.5 Schiedsrichterstühle		x
3.6 freistehende Übungswände		x
3.7 Zuschauertribünen	x <sup>1</sup>	x
3.8 Einfriedungen		
3.8.1 der Spielplätze im Freien		x
3.8.2 sonstige	x	
3.9 Zuschauerabspernungen, Brüstungen		x
3.10 Traglufthallen		x
3.11 open-air-Hallen	x <sup>2</sup>	
3.12 Beleuchtungsanlagen		
3.12.1 spezielle (z. B. Flutlicht)		x
3.12.2 allgemeine	x	
3.13 Ballfangnetze, Ballfanggardinen		x
3.14 zusätzliche Platzbeheizung (durch Münzeinwurf) in Hallen		x
3.15 Duschen	x	
3.16 Umkleideräume	x	
3.17 Toiletten	x	
3.18 sonstige Räume	x	
<b>4. Schießstände</b>		
4.1 Anzeigevorrichtungen		x
4.2 Zielscheibenanlagen		x
4.3 Schutzvorrichtungen		x



## Anweisungen

Einrichtungen und Anlagen		Grund- vermögen	Betriebs- vorrichtung
4.4	Einfriedungen		
4.4.1	als Sicherheitsmaßnahme		x
4.4.2	allgemeine	x	
5.	<b>Kegelbahnen</b>		
5.1	Bahnen		x
5.2	Kugelfangeinrichtungen		x
5.3	Kugelrückläufeinrichtungen		x
5.4	automatische Kegelaufstell- einrichtungen		x
5.5	automatische Anzeige- einrichtungen		x
5.6	Beleuchtungsanlagen		
5.6.1	spezielle		x
5.6.2	allgemeine	x	
5.7	Schallisolierungen		x
6.	<b>Squashhallen</b>		
6.1	Trennwände (zur Aufteilung in Boxen)		x
6.2	besondere Herrichtung der Spielwände		x
6.3	Ballfangnetze		x
6.4	Schwingböden		x
6.5	Zuschauertribünen	x	
6.6	Bestuhlung zu 6.5		x
6.7	Beleuchtungsanlagen	x	x
6.7.1	spezielle		x
6.7.2	allgemeine	x	
6.8	Umskleideräume	x	
6.9	Duschräume, Toiletten	x	
6.10	sonstige Räume	x	
7.	<b>Reithallen</b>		
7.1	Stallungen (einschl. Boxenauf- teilungen, Futterraufen)	x	
7.2	Futterböden (einschl. Zugänge)	x	
7.3	Nebenräume	x	

## Anweisungen

Einrichtungen und Anlagen		Grund- vermögen	Betriebs- vorrichtung
7.4	spezieller Reithallenboden (z. B. sogenannte Matratze)		x <sup>3)</sup>
7.5	Befeuchtungseinrichtungen für den Reithallenboden		x <sup>3)</sup>
7.6	Bande (Holzschutzwände) an den Außenwänden (entlang des Hufschlags)		x
7.7	Beleuchtungsanlagen		
7.7.1	spezielle		x
7.7.2	allgemeine	x	
7.8	Tribüne und Richterstände, soweit nicht Gebäudebestandteil (Galerien, Emporen)		x
7.9	Pferdesolarium (techn. Ein- richtungen)		x
7.10	Pferdewaschanlage		x
7.11	Schmiede (techn. Einrichtungen)		x
7.12	Futtersilos		x
7.13	automatische Pferdebewegungs- anlage		x
7.14	sonstiges Zubehör wie Hinder- nisse, Spiegel, Geräte zur Auf- arbeitung des Bodens, Markierun- gen und dgl.		x
8.	<b>Turn-(Sport-) und Festhallen (Mehrzweckhallen)</b>		
8.1	Schwingböden		
8.1.1	in Mehrzweckhallen	x	
8.1.2	in reinen Turn- und Sporthallen		x
8.2	Turngeräte		x
8.3	Zuschauertribünen (soweit nicht als Galerien oder Emporen Gebäudebestandteile)		x
8.4	Bestuhlung zu 8.3 und zu Galerien und Emporen		x
8.5	Beleuchtungsanlagen		
8.5.1	spezielle		x
8.5.2	allgemeine	x	

Anweisungen

Einrichtungen und Anlagen		Grund- vermögen	Betriebs- vorrichtung
8.6	Duschen	x	
8.7	Umkleidekabinen und -räume	x	
8.8	Toiletten	x	
8.9	Saunas	x	
8.10	Kücheneinrichtungen		x
8.11	Ausschankeinrichtungen		x
8.12	Bühneneinrichtungen		x
8.13	bewegliche Trennwände	x	
8.14	Kühlsystem (bei Nutzung für Eissportzwecke)		x
9.	<b>Pferderennbahnen</b>		
9.1	Startmaschinen		x
9.2	Totalisatoreinrichtungen		x
9.3	Hindernisaufbauten		x
10.	<b>Radrennbahnen</b>		
10.1	besonders hergerichtete Fahr- bahnen		x

1) Die **Überdachungen** der Zuschauerflächen sind dann als Gebäude zu behandeln, wenn sie nach der Verkehrsauffassung einen Raum umschließen und dadurch gegen Witterungseinflüsse Schutz gewähren (Abschnitt 5 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. 03. 1967, BStBl II S. 127).

2) open-air-Hallen sind Tennishallen, bei denen sich Dach- und Wandteile, mechanisch betätigt, großflächig öffnen lassen.

3) Bei bindigen oder harten Böden ist es erforderlich, den gewachsenen Hallenboden gegen eine sogenannte Matratze (bis zu einer Tiefe von 20 cm) auszutauschen. Ein bindiger Boden (z. B. Lehm) würde mit der Zeit hart wie Beton und damit unbrauchbar werden. Bei Sandboden wird das Erdreich gelockert und mit Zusätzen versehen je nach Konsistenz des vorhandenen Sandes mit Torf, Hobelspänen, Sägemehl oder Lederschnitzeln).

Die vorgenannten präparierten Böden müssen befeuchtet werden, um eine Staubbildung zu vermeiden.



## Anweisungen

## Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsvorrichtungen:

## Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen bei Sportanlagen

(Erl. des FM NRW vom 1. Februar 1983 — S 3190 — 40 — V A 4)

Einrichtungen und Anlagen	Grundvermögen	Betriebsvorrichtung
1. <b>Eissportstadien, -hallen, -zentren</b>		
11.1 Eislaufflächen, Einsschnelllaufbahnen, Eisschießbahnen		
11.1.1 Oberboden, bestehend aus Kühlsohlenaufbau, Isolierung, Dichtungsbahnen, Schmelzwasser-rinnen		x
11.1.2 Unterboden, bestehend aus Beton oder Stahlbeton	x	
11.2 Schneegruben		x
11.3 Kälteerzeuger mit Kondensator, Kompressor, Kältemittelvorrat, Pumpenanlage, Bewässerungs-vorrichtung		x
11.4 Umgangszonen		
11.4.1 Schlittschuhschonender Bodenbelag		x
11.4.2 Unterboden	x	
11.5 Anschnallbereich		
11.5.1 Oberbodenbelag		x
11.5.2 Unterboden	x	
11.6 Beleuchtungsanlagen		
11.6.1 spezielle		x
11.6.2 allgemeine	x	
11.7 Lautsprecheranlagen		x
11.8 Spielanzeige, Uhren, Anzeigetafeln		x
11.9 Abgrenzungen (z. B. Bande), Sicherheitseinrichtungen, Sperrgitter zwischen Spielfeld und Zuschauerbereich		x
11.10 Klimaanlage im Hallenbereich	x	

## Anweisungen

Einrichtungen und Anlagen		Grund- vermögen	Betriebs- vorrichtung
11.11	Duschräume, Toiletten, Umkleide- räume	x	
11.12	Regieraum, Werkstatt, Massage- räume, Sanitätsraum	x	
11.13	Duschen	x	
11.14	Massagebecken		x
11.15	Heizungs- und Warmwasser- versorgungsanlagen	x	
11.16	Trafostationen und Notstrom- versorgungsanlagen		
11.16.1	Umschließung	x	x <sup>4</sup>
11.16.2	Trafo und Schalteinrichtung		x
11.16.3	Notstromaggregat		x
11.17	Zuschauertribünen im Freien und im Gebäude	x <sup>1</sup>	x
11.18	Emporen und Galerien	x	
11.19	Bestuhlung zu 11.17, 11.18		x
11.20	Küchen- und Ausschank- einrichtungen		x
11.21	Kassenhäuschen (soweit nicht transportabel)	x	
11.22	Kioske	x	
11.23	Allgemeine Wege- und Platzbefesti- gungen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen	x	
12.	<b>Golfplätze</b>		
12.1	Grund und Boden	x	
12.2	Besonders hergerichtete „Abschläge“, Spielbahnen, „roughs“ und „greens“ (Spielbefestigung, Drainage, Rasen)		x
12.3	Spielbahnhindernisse		x



## Anweisungen

Einrichtungen und Anlagen	Grund- vermögen	Betriebs- vorrichtung
12.4		
Übungsflächen (ohne Grund und Boden) wie pitching-greens (pitching = Herausschlagen eines Golfballs aus einem Hindernis) und putting-greens (putting = Einspielen des Golfballs in das hole, das Loch), driving-ranges (Übungsfelder für Weitschläge)		
		x
12.5	x	x <sup>5</sup>
12.6		
Abgrenzungseinrichtungen zwischen Spielbahnen und Zuschauern		
		x
12.7		
Allgemeine Wege- und Platzbefestigungen		
	x	
12.8		
Anzeige- und Markierungseinrichtungen oder -gegenstände		
		x
12.9		
Unterstehhäuschen		
		x
12.10		
Kartenhäuschen (soweit nicht transportabel)		
	x	
12.11		
Kioske		
	x	
12.12		
Clubräume, Wirtschaftsräume, Büros, Aufenthaltsräume		
	x	
12.13		
Umkleieräume		
	x	
12.14		
Duschräume, Toiletten		
	x	
12.15		
Küchen- und Ausschank-einrichtungen		
		x
12.16		
Verkaufsräume		
	x	
12.17		
Caddy-Räume		
	x	
12.18		
Lager- und Werkstatt Räume		
	x	
12.19		
Abschlagstände auf driving-ranges		
	x <sup>6</sup>	x
12.20		
Bewässerungsanlagen einschließlich Brunnen und Pumpen		
	x	x <sup>7</sup>
12.21		
Brunnen- und Pumpenhäuser		
	x	x <sup>8</sup>
12.22		
Drainagen		
	x	x <sup>7</sup>

- 1 Die **Überdachungen** der Zuschauerflächen sind dann als Gebäude zu behandeln, wenn sie nach der Verkehrsauffassung einen Raum umschließen und dadurch gegen Witterungseinflüsse Schutz gewähren (Abschnitt 5 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. 3. 1967, BStBl II S. 127).
- 4 **Transformatorenhäuser** oder ähnliche kleine Bauwerke, die Betriebsvorrichtungen enthalten und nicht mehr als 30 qm Grundfläche haben, gestatten allenfalls einen nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen.

**Anweisungen**

Sie sind deshalb ohne weitere Prüfung als Betriebsvorrichtungen anzusehen (Abschnitt 6 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. 3. 1967, BStBl II S. 127).

- 5 Einfriedungen oder Teile davon, die unmittelbar als Schutzvorrichtungen dienen, sind als Betriebsvorrichtungen anzusehen.
- 6 Die Abschlagstände sind dann als Gebäude zu behandeln, wenn sie nach der Verkehrsauffassung einen Raum umschließen und dadurch gegen Witterungseinflüsse Schutz gewähren (Abschnitt 5 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. 3. 1967, BStBl II S. 127).
- 7 Bewässerungsanlagen, Drainagen oder Teile von diesen sind Betriebsvorrichtungen, wenn sie ausschließlich der Unterhaltung der für das Golfspiel notwendigen Rasenflächen dienen.
- 8 Brunnen- und Pumpenhäuser, die Betriebsvorrichtungen enthalten, nicht mehr als 30 qm Grundfläche haben und deshalb nur einen vorübergehenden Aufenthalt von Menschen gestatten, sind ohne weitere Prüfung als Betriebsvorrichtungen anzusehen (Abschnitt 6 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. 3. 1967, BStBl II S. 127).

## Einheitsbewertung des Grundvermögens:

### Bewertungsrechtliche Behandlung von Mobilheimen

(Erl. des FM NRW vom 11. März 1983 – S 3190 – 42 – V A 4)

#### 1. Gebäudeeigenschaft von Mobilheimen

Für die Frage, ob sogenannte Mobilheime bewertungsrechtlich als Gebäude anzusehen und damit als Grundvermögen zu bewerten sind, ist deren technische Bezeichnung ohne Bedeutung. Entscheidend ist allein, ob das Mobilheim mit dem Grund und Boden fest verbunden ist. Das ist der Fall, wenn es auf einzelne oder durchgehende Fundamente gegründet ist (siehe Abschnitt 7 Abs. 1 Satz 1 der Abgrenzungsrichtlinien). Unterlegte Steine oder Stützen, die lediglich der Standsicherheit des Mobilheims dienen, sind nicht als Fundament im Sinne des Abschnitts 7 der Abgrenzungsrichtlinien anzusehen. Im allgemeinen wird danach die Gebäudeeigenschaft nur bei Mobilheimen in Containerbauweise zu bejahen sein.

Überholt!  
Hinweis auf 44!

#### 2. Grundstücksart und Bewertungsverfahren

Die als Gebäude anzusehenden Mobilheime sind wie folgt zu bewerten:

- a) Ganzjährig bewohnbare Mobilheime gehören zur Grundstücksart der Einfamilienhäuser (§ 75 Abs. 5 BewG). Sie sind nach § 76 Abs. 3 Nr. 3 BewG im Sachwertverfahren zu bewerten.
- b) Nicht ganzjährig bewohnbare Mobilheime sind sonstige bebauete Grundstücke (§ 75 Abs. 7 BewG). Sie sind nach § 76 Abs. 2 BewG ebenfalls im Sachwertverfahren zu bewerten.

#### 3. Raummeterpreise

Die im Erlaß des Senators für Finanzen Berlin vom 2. August 1967 – III D 12 – S 3014 – 1/67 – (Bew-Kartei NW, A Nr. C 6 zu § 85 BewG) für Wochenendhäuser festgelegten Raummeterpreise können auch bei der Bewertung von Mobilheimen zugrunde gelegt werden.

#### 4. Gebäudelebensdauer

Im allgemeinen ist eine gewöhnliche Lebensdauer von 10 bis 30 Jahren zugrunde zu legen. Bei Mobilheimen in Containerbauweise kann u. U. auch von einer höheren Lebensdauer ausgegangen werden.



**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundbesitzes:****Abgrenzung Gebäude/Betriebsvorrichtungen bei Zelthallen und Textilbauten**

(Erl. des FM NRW vom 6. März 1984 — S 3190 — 20 — V A 4)

Zelthallen und Textilbauten sind dann als Gebäude anzusehen, wenn alle Merkmale des Abgrenzungserlasses vom 31. März 1967 S 3190 — 1 — V 1 (BStBl 1967 II S. 127) vorliegen. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden. Zelthallen werden nur in wenigen Fällen Gebäude sein, weil meistens die feste Verbindung mit dem Grund und Boden fehlt. Ich nehme dazu auf den Erlaß vom 10. Juli 1974 S 3190 — 20 — V C 1 Bezug.\*)

Soweit eine Bewertung als Gebäude in Betracht kommt, sind

Zelthallen mit	25 DM/m <sup>2</sup>	Grundfläche und
Textilbauten mit	100 DM/m <sup>2</sup>	Grundfläche
		(Wertverhältnisse
		1. Jan. 1964)

zu bewerten.

Die Lebensdauer dieser Gebäude ist mit 15 Jahren anzunehmen.

\*) Hinweis auf 22!

## Anweisungen

### **Grundsteuerliche Behandlung von Grundbesitz, der für sportliche Zwecke benutzt wird (sportliche Anlagen)**

(Erl. des FM NRW vom 15. März 1984 — G 1105 — 5 — V A 4 / S 3190)

#### **1. Sportliche Anlagen von inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts**

Sportliche Anlagen, die der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemäßen Benutzung zur Verfügung stehen, sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 GrStG von der Grundsteuer befreit.

Sportliche Anlagen, die einem Sportverein zur Benutzung überlassen sind, sind unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Nr. 3 GrStG steuerfrei.

#### **2. Sportliche Anlagen von Sportvereinen**

Ist ein Sportverein einschließlich seiner sportlichen Veranstaltungen gemeinnützig (vgl. insbesondere § 52, § 65 und § 68 Nr. 7 AO sowie Abschn. 10 KStR 1981), sind die sportlichen Anlagen einschließlich der Zuschauerflächen mit oder ohne Tribühnenaufbauten von der Grundsteuer befreit (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b GrStG).

Bilden die sportlichen Veranstaltungen des Sportvereins einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, der nicht Zweckbetrieb im Sinne des § 65 und des § 68 Nr. 7 AO ist, und werden die sportlichen Anlagen ganz oder überwiegend für diese Veranstaltungen benutzt, so unterliegen sie der Grundsteuer.

Bei einem Sportverein, der Fußballveranstaltungen unter Einsatz seiner Lizenzspieler nach dem Bundesligastatut des Deutschen Fußballbundes e. V. durchführt, sind sämtliche sportliche Veranstaltungen gegen Entgelt als ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb im Sinne von § 14 AO zu behandeln (Abschn. 11 KStR 1981). Die sportlichen Anlagen dienen grundsteuerfreien Zwecken, soweit sie überwiegend von Amateur- und Jugendmannschaften zu Trainings- und Übungszwecken oder zu Amateursportveranstaltungen, bei denen kein Eintrittsgeld erhoben wird, benutzt werden.

#### **3. Sportliche Anlagen auf Grundbesitz von privaten Eigentümern**

Grundbesitz, den ein privater Eigentümer an einen gemeinnützigen Sportverein zur Benutzung für sportliche Zwecke verpachtet hat, unterliegt der Grundsteuer. Wenn sportliche Anlagen öffentliche Sportplätze sind (Abschnitt 36 Abs. 2 und 3 GrStG 1978), ist die Grundsteuer durch die Gemeinde zu erlassen, falls die jährlichen Kosten

in der Regel den Rothertrag übersteigen (§ 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG). In anderen Fällen können Billigkeitsmaßnahme der Gemeinden nach § 227 AO in Betracht kommen.

#### 4. Umfang der Steuerbefreiung

Zu den sportlichen Anlagen rechnen auch Unterrichts- und Ausbildungsräume, Übernachtungsräume für Trainingsmannschaften, Umkleide-, Bade-, Dusch- und Waschräume sowie Räume zur Aufbewahrung von Sportgeräten, auch wenn sie für diesen Zweck an Vereinsmitglieder ganz oder teilweise vermietet sind. Zu den sportlichen Anlagen gehören ferner Unterkunfts- und Schutzhütten von Bergsteiger-, Ski- und Wandervereinen. Die Grundsteuerbefreiung erstreckt sich auch auf die Befreiung kleinerer, einfach ausgestatteter Räume, die der Erfrischung der Sporttreibenden dienen.

Zu den sportlichen Anlagen rechnen solche Räume nicht, die der Erholung oder der Geselligkeit dienen. Die geselligen Veranstaltungen eines als gemeinnützig anerkannten Sportvereins, die sich in dem durch § 68 Nr. 7 AO gezogenen Rahmen halten, bilden jedoch einen Zweckbetrieb. Räume, die überwiegend einem solchen Zweckbetrieb dienen, sind daher grundsteuerfrei.

#### 5. Bewertungsrechtliche Einordnung als Grundvermögen als Voraussetzung der Grundsteuerpflicht

Grundsteuerpflicht besteht nach Nr. 1 bis 4 nur insoweit, als die sportlichen Anlagen als Grundvermögen einzuordnen sind. Für Sportstätten ist die Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen durch Erlasse vom 19. Mai 1982 und vom 1. Februar 1983 S 3190 — 40 — V A 4 geregelt. Diese Abgrenzungs-Regelung ist auch in der Anlage zu dem die Umsatzsteuer-Befreiung nach § 4 Nr. 12 UStG betreffenden BMF-Schreiben vom 16. Januar 1984 (BStBl I S. 40) enthalten.

#### 6. Schlußbestimmung

Dieser Erlaß tritt an Stelle des Erlasses vom 20. März 1974 (BStBl 1974 I S. 125).

Der Erlaß ist im **Bundessteuerblatt 1984 Teil I S. 323** veröffentlicht worden.



**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke:****Behandlung der Sprinkleranlagen in Warenhäusern**

(Erl. des FM NRW vom 28. Februar 1985 — S 3190 — 21 — V A 4)

1. Der BFH hat im Urteil vom 7. Oktober 1983 III R 138/80 (BStBl 1984 II S. 262) entschieden, daß Sprinkleranlagen in Warenhäusern keine Betriebsvorrichtungen sind, sondern als unselbständige Gebäudebestandteile dem Grundvermögen zuzurechnen sind. Damit ist Abschnitt 16 Abs. 1 des Erlasses vom 31. März 1967 S 3190 — 1 — V 1 (BStBl 1967 II S. 127) auch hinsichtlich der Sprinkleranlagen in Warenhäusern überholt.

Die Sprinkleranlage ist wertmäßig im Einheitswert des Grundvermögens bzw. des Betriebsgrundstücks zu erfassen. Bei der Bewertung im Sachwertverfahren kommt zu dem „errechneten Wert“ ein Zuschlag in Betracht. Nach der Größe der Schutzfläche des Sprinklerkopfes sind dabei 7,— bis 15,— DM/m<sup>2</sup> je nach den Verhältnissen des einzelnen Falles anzusetzen. Dabei werden bei Flächen über 20 m<sup>2</sup> 7,— DM/m<sup>2</sup>, bei Flächen unter 10 m<sup>2</sup> je Sprinklerkopf 15,— DM/m<sup>2</sup> anzusetzen sein.

Hinweis auf 39!

- (39) Soweit ein Gebäude mit Sprinkleranlage in eine Gebäudeklasse mit Rahmenpreisen fällt, z. B. Warenhäuser, für die die Gebäudeklassen 4.1 bis 4.5 der Anlage 15 BewRGr gelten, kann die Sprinkleranlage innerhalb der Rahmenpreise berücksichtigt werden, so daß ein besonderer Zuschlag entfallen kann. Zu beachten ist, daß dann die o. a. m<sup>2</sup>-Preise auf den m<sup>3</sup>-Preis umzurechnen sind.

2. Die Frage, nach welchen Vorschriften bisherige Bescheide über die Einheitswerte des Betriebsvermögens und der Betriebsgrundstücke zu berichtigen sind, wird noch geprüft. Deshalb können zunächst nur die Einheitswertfeststellungen der Einheitswerte der Betriebsgrundstücke mit Sprinkleranlagen durchgeführt werden, die bisher nicht als abnutzbares Wirtschaftsgut des Anlagevermögens bei der Einheitsbewertung des Betriebsvermögens angesetzt worden sind. In diesen Fällen können auch die Einheitswerte des Betriebsvermögens festgestellt werden. Soweit in anderen Fällen die Einheitswertfeststellung des Betriebsgrundstücks oder des Betriebsvermögens nicht zurückgestellt werden kann, ist eine vorläufige Feststellung durchzuführen. In den Bescheid ist der Hinweis aufzunehmen, daß sich die Vorläufigkeit auf die (erstmalige) Erfassung der Sprinkleranlage im Einheitswert des Betriebsgrundstücks bzw. die (erstmalige) Nichterfassung im Einheitswert des Betriebsvermögens bezieht.

Hinweis auf 37!

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke:

#### Behandlung der Sprinkleranlagen in Warenhäusern

(Erl. des FM NRW vom 28. Oktober 1985 — S 3190 — 21 — V A 4)

Die von der bisherigen Praxis abweichende Einordnung von Sprinkleranlagen als zum Grundvermögen gehörender Gebäudebestandteil (BFH-Urteil vom 7. Oktober 1983, BStBl 1984 II S. 262) ist verfahrensrechtlich in der Weise zu berücksichtigen, daß jeweils für den Einheitswert des Betriebsgrundstücks und den Einheitswert des gewerblichen Betriebs gesondert geprüft wird, ob und ab welchem Zeitpunkt eine (rückwirkende) Änderung nach der AO oder eine fehlerbeseitigende Fortschreibung nach § 22 BewG in Betracht kommt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß § 22 BewG lex specialis für alle Änderungen von Feststellungsbescheiden ist, die nicht auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des geänderten Bescheids zurückwirken. Im einzelnen gilt folgendes:

Hinweis auf  
36 und 39!

#### a) Einheitswert des Betriebsgrundstücks

Im Einheitswert des Betriebsgrundstücks bisher nicht enthaltene Sprinkleranlagen sind werterhöhend im Wege der fehlerbeseitigenden Fortschreibung zu erfassen. Die fehlerbeseitigende Fortschreibung ist auf den Feststellungszeitpunkt durchzuführen, für den erstmals die Wertgrenzen des § 22 BewG überschritten werden. Frühester Fortschreibungszeitpunkt ist der 1. Januar 1985 unter der Voraussetzung, daß der Feststellungsbescheid noch im Kalenderjahr 1985 erteilt wird (§ 22 Abs. 4 Nr. 2, § 22 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BewG).

#### b) Einheitswert des Betriebsvermögens

Der Wegfall von Sprinkleranlagen als nicht in Grundbesitz bestehendes Wirtschaftsgut des Betriebsvermögens ist in allen Fällen durch eine (rückwirkende) Änderung nach der AO zu berücksichtigen, in denen die Verfahrenslage dies zuläßt. Insbesondere zu ändern sind somit Feststellungen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Ist die Hauptfeststellung des Einheitswerts des Betriebsvermögens auf den 1. Januar 1983 bestandskräftig, kommt eine wertmindernde fehlerbeseitigende Fortschreibung frühestens auf den 1. Januar 1984 in Betracht (§ 22 Abs. 4 Nr. 2 BewG).



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und Vermögensbesteuerung:**

**Ansatz von Planungs- und Projektierungskosten bei der Einheitsbewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung und bei der Vermögensbesteuerung**

(Erlaß des FM NRW vom 12. Dezember 1985 — S 3214 — 6 — V A 4 / S 3230 — 29 — V A 4)

Hinweis auf 2 zu § 91 BewG.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke:****Behandlung der Sprinkleranlagen in Warenhäusern**

(Erlaß des FM NRW vom 14. April 1987 — S 3190 — 21 — V A 4)

Gegen die Höhe der Zuschläge für Sprinkleranlagen in Warenhäusern mit Schutzflächen unter 10 qm je Sprinklerkopf entsprechend der Regelung in Nr. 1 des Bezugserrlasses sind seitens der betroffenen Unternehmen und der Verbände Einwendungen erhoben worden. Nach dem Ergebnis einer erneuten Prüfung bestehen keine Bedenken, bei der Bewertung von Warenhäusern im Sachwertverfahren in allen Fällen Schutzflächen unter 10 qm je Sprinklerkopf durch einen Zuschlag in Höhe von 9,— DM je qm geschützter Fläche zu erfassen.

Der Bundesminister der Finanzen hat das gemeinsame Steuerbüro der Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e. V. entsprechend unterrichtet.

Anweisungen

**Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen;**

**Be- und Entlüftungsanlagen in einer Tiefgarage**

(Erl. FM NRW vom 6. März 1989 – S 3190 – 10 – V A 4)

Be- und Entlüftungsanlagen in einer Tiefgarage sind Einrichtungen, die den Aufenthalt von Menschen in der Tiefgarage erst ermöglichen; die Garage wird hierdurch nicht betrieben. Diese Be- und Entlüftungsanlagen sind deshalb dem Grundvermögen zuzurechnen. Als Gebäudebestandteil werden sie durch den der Gebäudeklasseneinteilung entsprechenden Raummeterpreis erfaßt.

## Einheitsbewertung des Grundbesitzes;

### Abgrenzung der Gebäudebestandteile von den Betriebsvorrichtungen bei „Reinräumen“

(Erl. FM NRW vom 18. April 1991 – S 3190 – 53 – V A 4)

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (vgl. zuletzt Urteil vom 10. 10. 1990, BStBl 1991 II S. 59) setzt der Begriff der Betriebsvorrichtung voraus, daß zwischen dem zu einer Betriebsanlage gehörenden Gegenstand und dem Betriebsablauf ein besonders enger Zusammenhang besteht, wie er bei einer Maschine üblicherweise gegeben ist. Für die Annahme einer Betriebsvorrichtung reicht es nicht aus, daß eine Anlage zu einem gewerblichen Betrieb gehört und daß sie für die Ausübung des Gewerbebetriebs nützlich, notwendig oder sogar vorgeschrieben ist.

Dementsprechend sind Bestandteile von Räumen, die insbesondere der Herstellung von Computerchips, Kugellagern und elektronischen Geräten dienen und in denen daher Staubfreiheit sowie eine gleichbleibende Temperatur und Luftfeuchtigkeit gewährleistet sein müssen (sog. Reinräume), unter den folgenden Voraussetzungen als Betriebsvorrichtungen zu behandeln: . . .

1. Klima- und Luftreinigungsanlagen sowie Luftschleusen als Zugang zu den Reinräumen sind als Betriebsvorrichtungen anzusehen, wenn auf diese Einrichtungen im wesentlichen wegen des Produktionsvorgangs nicht verzichtet werden kann.
2. Aufgebrachte Wand- und Deckenverkleidungen sind als Betriebsvorrichtungen anzusehen, wenn ein Höchstmaß an Staubfreiheit, eine ganz bestimmte oder sich nur in engen Grenzen bewegende Raumtemperatur oder eine bestimmte Luftfeuchtigkeit für den Produktionsvorgang unbedingt gewährleistet sein müssen. Isolierungen sowie Wand- und Deckenverkleidungen in Sandwich-Bauweise sind jedoch, da sie nicht ausschließlich zu einer Betriebsanlage gehören, stets als Gebäudebestandteile anzusehen (§ 68 Abs. 2 Satz 2 BewG).
3. Ein zusätzlich zu dem vorhandenen Fußboden aufgebrachter Fußboden (sog. aufgeständerter Fußboden) ist den Betriebsvorrichtungen zuzurechnen, wenn er, wie die Wand- und Deckenverkleidungen, für den Produktionsvorgang unentbehrlich ist.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;**

**Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen**

(Erl. FM NRW vom 31. März 1992 – S 3190 – 56 – V A 4)

Hinweis auf gleichlautenden Erlaß der obersten Finanzbehörden der Länder vom 31. März 1992 – BStBl 1992 I S. 342.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens;

#### Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen bei Selbstbedienungsautowaschanlagen und ihre Bewertung

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 6. Dezember 1994 – S 3190 – 24 – St 214

RdVfg. OFD Köln vom 30. September 1994 – S 3190 – 39 – St 21 A

RdVfg. OFD Münster vom 18. August 1994 – S 3190 – 49 – St 21–33

Von verschiedenen Firmen werden Autowaschanlagen errichtet, in denen PKW in Selbstbedienung mit Hochdruckreinigungsgeräten gesäubert werden. Es handelt sich hierbei um einzelne Waschboxen, die nach Bedarf und Aufstellungsmöglichkeit in beliebiger Anzahl nebeneinander im Baukastensystem aufgestellt werden können. Die tragenden Stützen und die Dachkonstruktion sind als selbsttragender Stahlrahmen ausgebildet, der durch Fundamente fest mit dem Grund und Boden verankert ist.

Die Boxen sind an den Ein- und Ausfahrseiten offen. Die übrigen Wandungen und die Dachkonstruktionen sind in der Regel mit Plexiglas oder vergleichbaren Materialien verkleidet. Die Stellplätze sind betonierte und haben zur Wasseraufbereitungsanlage hin einen Schmutzwasserablauf.

Zu der Gesamtanlage gehört ein sog.-Technikraum, der vom Aufsichtspersonal auch als Aufenthaltsraum genutzt wird. Er ist regelmäßig als eingeschossiges Massivbauwerk errichtet.

Bei der Abgrenzung und der Bewertung solcher SB-Autowaschanlagen bitte ich wie folgt zu verfahren:

#### Gebäudewert

Waschboxen und Technikraum weisen in der Regel alle Merkmale auf, an die die Gebäudeeigenschaft geknüpft ist. Sie sind deshalb als „Gebäude“ zu bewerten.

Bei der Bewertung der Waschboxen ist von den Raummeterpreisen der Gebäudeklasse 2.31 (Anlage 14 Teil B zu Abschnitt 38 BewRGr) auszugehen, für den eingeschossigen **Technikraum** gelten die Raummeterpreise der Gebäudeklasse 2.34 ff. Für die an den Ein- und Ausfahrseiten fehlenden Außenwände sind Abschläge vorzunehmen.

#### Wert der Außenanlagen

Anlagen, wie z. B. Bodenbefestigungen, sind nach den in Abschnitt 4 des Abgrenzungserlasses vom 31. 3. 1992 (BStBl 1992 I S. 342) aufgeführten allgemeinen Grundsätzen von den Betriebsvorrichtungen

Anweisungen

abzugrenzen. Für die Ermittlung des Wertes der Außenanlagen gelten die in Anlage 17 zu Abschnitt 45 BewRGr aufgeführten Durchschnittspreise.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:****Bewertungsrechtliche Behandlung von Mobilheimen**

(Erl. FM NRW vom 28. März 1995 – S 3190 – 42 – V A 4)

Nach bisheriger Verwaltungsauffassung standen untergelegte Steine oder Stützen, die lediglich der Standfestigkeit eines Mobilheimes dienen, der Annahme der Gebäudeeigenschaft bei Mobilheimen entgegen (Tz. 1 des Bezugserlasses vom 11. März 1983).\*)

Nach der neueren Rechtsprechung zur Ortsfestigkeit ist eine feste Verbindung mit dem Grund und Boden jedoch auch dann anzunehmen, wenn bei Bauwerken im Feststellungszeitpunkt entweder eine auf Dauer angelegte Nutzung (mindestens sechs Jahre) gegeben ist oder aufgrund der Zweckbestimmung eine dauernde Nutzung zu erwarten ist (BFH-Urteil vom 23. September 1988, BStBl 1989 II S. 113; Tz. 2.5 des Bezugserlasses vom 31. März 1992).\*\*) Diese Grundsätze sind auch bei Mobilheimen zu beachten.

\*) Der Erlaß ist wiedergegeben in 33!

\*\*) Vgl. BStBl 1992 I S. 342.



## Anweisungen

## Einheitsbewertung des Grundvermögens

**hier: Behandlung der Bodenbefestigungen bei Tankstellen-  
grundstücken**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 4. Juli 1967 — S 3190 A — St 21 f

Rdvfg. OFD Köln vom 14. Juli 1967 — S 3190 — 4 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 26. Juni 1967 — S 3190 — 1 —  
St 21 — 33

Der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen hat mit Schreiben vom 14. Juni 1967 S 3190 — 1 — V 1 den Mineralölwirtschaftsverband e. V., 2 Hamburg 1, Steindamm 71 XII mitgeteilt:

„Nach Abschnitt 18 Abs. 2 des gleichlautenden Ländererlasses vom 31. März 1967 (BStBl 1967 II S. 127)\*) sind Bodenbefestigungen der Tankstellenbetriebe **wegen ihrer besonderen betrieblichen Ausgestaltung und Zweckbestimmung als Betriebsvorrichtungen** anzusehen. Wenn in diesem Zusammenhang auch nicht ausdrücklich darauf hingewiesen worden ist, daß nur die Bodenbefestigungen von Tankstellengrundstücken, die ölundurchlässig sind, z. B. Beton- und Bitumdecken, den Betriebsvorrichtungen zuzurechnen sind, so bedeutet das doch nicht, daß bei Tankstellengrundstücken jede Bodenbefestigung schlechthin Betriebsvorrichtung sei. So gehört eine einfache Bodenbefestigung, die nicht für den Tankstellenbetrieb besonders ausgestattet ist, wie bei jedem anderen gewerblich genutzten Grundstück als Außenanlage zum Tankstellengrundstück. Sie haben selbst in Ihrem Schreiben vom 23. November 1962, das seinerzeit an Herrn Ministerialdirigent Dr. Rössler im Bundesfinanzministerium gerichtet worden ist, auf das Erfordernis der besonderen Ausgestaltung der Platzbefestigungen an Tankstellen hingewiesen. Dabei haben Sie u. a. auch ausgeführt, daß die Platzbefestigungen an Tankstellen hinsichtlich des Grundwasserschutzes eine völlig undurchlässige Decke verlangen. Darüber hinaus müsse die absolute Öl- und Benzinbeständigkeit gesichert sein. Diese Merkmale sind von Ihnen zur Charakterisierung der Platzbefestigungen bei Tankstellenbetrieben als Betriebsvorrichtung herausgestellt worden. Ich sehe deshalb keine Veranlassung, insoweit meinen Erlaß vom 21. Januar 1963 S 3231 — 5 — VC 1 einzuschränken.

Abschrift dieses Schreibens habe ich den Oberfinanzdirektionen des Landes Nordrhein-Westfalen sowie den obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder übersandt.“

Ich bitte um Beachtung.

## \*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Erlaß FinMin NW vom 31. März 1967 ist auch in der amtlichen Handausgabe der BewRGr (Seite 124 ff.) abgedruckt.

## Anweisungen

## Einheitsbewertung des Grundbesitzes;

hier: Bewertungsrechtliche Behandlung der Gewächshäuser

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 23. November 1967 — S 3190 A  
— St 211Rdvfg. OFD Köln vom 18. Sept. 1967 —  $\frac{S\ 3190 - 4 - St\ 212}{S\ 3228 - 1 - St\ 212}$ Rdvfg. OFD Münster vom 2. Juni 1967 — S 3190 — 1 — St 21  
— 33

Der Bundesfinanzhof hat in einem zur **Grunderwerbsteuer** ergangenen Urteil vom 9. Dezember 1964 II 11/60 U (BStBl 1965 III S. 116) und in einem zur **Einkommensteuer** ergangenen Urteil vom 29. April 1965 IV 386/62 U (BStBl 1965 III S. 610) entschieden, daß die der Pflanzenzucht dienenden Gewächshäuser mit Vollglasumschließung und nach oben ausschwenkbaren Fenstern auch dann Betriebsvorrichtungen sind, wenn sie durch Fundamente mit dem Grund und Boden fest verbunden sind.

Die Frage, ob ein Gewächshaus als Gebäude oder als Betriebsvorrichtung anzusehen ist, hat für die **Einheitsbewertung** nur geringe praktische Bedeutung, z. B. in den (wenigen) Fällen, in denen ein Verkaufsgewächshaus einer gewerblichen Gärtnerei (als Betriebsgrundstück) wie Grundvermögen oder ein Gewächshaus eines Fabrikbetriebs zu bewerten ist. In derartigen Fällen bitte ich bei der Abgrenzung von Gebäude und Betriebsvorrichtung weiterhin nach den allgemeinen bewertungsrechtlichen Grundsätzen zu verfahren. Für die Einheitsbewertung nach **altem** Recht gilt der Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 28. März 1960 S 3230 — 1 — VC 1 (BStBl 1960 II S. 93, Anlage 12 der VStR 1966), für die Einheitsbewertung nach **neuem** Recht der Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31. März 1967 S 3190 — 1 — V 1 (BStBl 1967 II S. 127, abgedruckt auch als Anlage in der Handausgabe der BewRGr).



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Einzelfragen zur Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen vom Grundvermögen und von den Betriebsgrundstücken

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 19. Febr. 1968 – S 3190 A – St 211

RdVfg. OFD Köln vom 5. Jan. 1968 – S 3190 – 4 – St 211

RdVfg. OFD Münster vom 31. Jan. 1968 – S 3190 – 1 – St 21–33

### 1. Behandlung von Beleuchtungsanlagen

Nach Abschnitt 15 Abs. 1 des Bezugserrlasses\*) gehören Beleuchtungsanlagen grundsätzlich zum Gebäude. Danach sind alle festverlegten Anlagen, es sei denn, sie gehören zu Spezialbeleuchtungsanlagen, bei der Bewertung des Gebäudes zu erfassen. Beleuchtungskörper und Lichtreklame können dagegen als besondere Wirtschaftsgüter des beweglichen Anlagevermögens behandelt werden.

### 2. Behandlung von Müllschluckanlagen

Wie Sammelheizungsanlagen, Klimaanlage und Warmwasseranlagen sind auch die Müllschluckanlagen im allgemeinen Teil des Gebäudes.

### 3. Behandlung von Lastenaufzügen

Nach Abschnitt 14 Abs. 2 des Bezugserrlasses sind nur die typischen Lastenaufzüge gewerblich genutzter Gebäude Betriebsvorrichtungen. Es wird sich dabei in erster Linie um die Lastenaufzüge in Fabrikgebäuden handeln. Lastenaufzüge in Kauf- und Warenhäusern sowie in Büro- und Verwaltungsgebäuden dienen regelmäßig wie Treppen der Gebäudenutzung. Sie stehen nicht in einer besonderen Beziehung zu dem auf dem Grundstück ausgeübten gewerblichen Betrieb. Es wird dazu auf das rechtskräftige Urteil des Finanzgerichts Münster vom 24. März 1964 FG III c Nr. 13/61 (veröffentlicht in EFG Heft 12 S. 581) verwiesen.

Zum Teil überholt!  
Hinweis auf 13 zu  
§ 68 BewG.

### 4. Behandlung lose verlegter Fußbodenplatten

Die Fabrikgebäude sind verschiedentlich mit Fußbodenplatten aus Stahlblech oder Kunststoffen ausgelegt. Diese Platten sind lose verlegt und auswechselbar. Sie dienen dazu, eine stabile und gleichmäßige

\*) Der Bezugserrlaß ist der Erl. FinMin NW vom 31. März 1967 – S 3190 – 1 – V 1 – (BStBl 1967 II S. 127).

Unterlage für den Transport von Rohstoffen, Halbfertig- und Fertigerzeugnissen auf Staplern oder Elektrokarren abzugeben.

Bei der Eisen- und Stahlindustrie sollen diese Fußbodenplatten gemäß einer Vereinbarung aus der Zeit der Entflechtung der Montan-Industrie als Wirtschaftsgüter des beweglichen Anlagevermögens behandelt worden sein.

Für die Hauptfeststellung 1964 ist an dieser Sachbehandlung nicht mehr festzuhalten. Diese Fußbodenplatten dienen dem Gebäude und sichern die Gebäudenutzung. Sie sind deshalb zum Gebäude zu rechnen.

#### **5. Behandlung besonders befestigter Fahrbahnen und besonders stabil ausgeführter Platzbefestigungen**

Gelegentlich werden Fahrbahnen oder auch Platzbefestigungen auf den Betriebsgrundstücken in einer über die normalen Bedürfnisse hinausgehenden Weise besonders stabil ausgeführt, weil die auf ihnen zu bewegendenden Lasten (z. B. schwerste Maschinen) dies erforderlich machen. Derartige Fahrbahnen stehen nicht nur im Zusammenhang mit der Notwendigkeit, das Grundstück verkehrsmäßig zu erschließen, sondern sind durch die besonderen und unmittelbaren betrieblichen Erfordernisse bedingt. Sie können im Einzelfall entsprechend der Regelung im Abschnitt 18 Abs. 2 des Bezugserrlasses als Betriebsvorrichtungen anzusehen sein.

#### **6. Behandlung der Beleuchtungsanlagen auf Straßen, Wegen und Plätzen**

Zu den Außenanlagen des Grundstücks gehören auch die Beleuchtungsanlagen auf Straßen, Wegen und Plätzen eines Betriebsgrundstücks. Bei der Bewertung des Grundstücks sind deshalb nicht nur die Lichtkabel und Kabelschränke, sondern auch die Bogenlampen, Kandelaber, Lichtmasten und Armaturen zu erfassen. Nur dann, wenn diese Anlagen überwiegend einem Betriebsvorgang dienen (z. B. der Ausleuchtung eines Lagerplatzes für Zwecke der Materiallagerung), sind sie den Betriebsvorrichtungen zuzurechnen.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Bewertung von sog. Herrenhäusern nach altem und nach neuem Recht**

Gleichlautend:

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 12. September 1968 — S 3110  
A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 19. August 1968 — S 3110 — 4 — St 212

Rdvfg. OFD Münster vom 4. September 1968 — S 3126 — 8  
— St 21 — 33

Hinweis auf NfD<sup>A</sup> 1 zu § 33 BewG 1965



Anweisungen

**Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens  
vom Betriebsvermögen und vom Grundvermögen sowie  
Behandlung der entsprechenden Einkünfte**

Rdvfg. OFD Münster vom 10. Juni 1969 — S 3110 — 29 —  
St 21—33.

Hinweis auf NfD C 1 zu § 33 BewG 1965.

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;****hier: Behandlung von Platzbefestigungen**

(Erl. FinMin NW vom 24. April 1972 —  $\frac{S\ 3190 - 1 - VC\ 1}{S\ 3190 - 6 - VC\ 1}$ )

Der Bundesfinanzhof hat im Urteil vom 2. Juni 1971 III R 18/70\* (BStBl 1971 II S. 673) entschieden, daß bei dem Umspannwerk eines Elektrizitätsunternehmens die äußere Einfriedigung (Zaun und Tor) zum Grundstück (Außenanlagen), die Platzbefestigungen dagegen, die der Wartung der Anlagen dienen (Schalterstraßen, Trafostaßen, Umkehrplatz), zu den Betriebsvorrichtungen zu zählen sind. Neben der Behandlung der Platzbefestigungen bei Tankstellen (vgl. BFH-Urteil v. 23. Februar 1962 — BStBl 1962 III S. 179) und bei Flughafenanlagen (Abschn. I Nr. 2 Buchstabe a der Anlage zu meinem Erlaß vom 8. Oktober 1964 S 3194 — 22 — VC 1) hat der Bundesfinanzhof damit eine weitere Ausnahme vom Grundsatz der Zurechnung von Platzbefestigungen zum Grundstück zugelassen. Nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 2. Juni 1971 ist zu verfahren.

Bei der Anwendung der vom Bundesfinanzhof in diesem Urteil entwickelten Grundsätze ist jedoch zu beachten, daß der Bundesfinanzhof deshalb zu seiner Entscheidung (Behandlung der Platzbefestigungen als Betriebsvorrichtung) gekommen ist, weil die Platzbefestigungen nur der Reparatur des Werkes und nicht auch zugleich dem sonstigen Verkehr innerhalb des Werkes dienen.

Es ist deshalb nicht beabsichtigt, Abschnitt 18 der Abgrenzungsrichtlinien vom 31. März 1967 (BStBl II S. 127 und BewRG S. 124) zu ergänzen.

\*) Siehe R Nr. 1 lfd. Nr. 4 zu § 68 BewG 1965.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundbesitzes:****Abgrenzung der Außenanlagen eines Grundstücks von den Betriebsvorrichtungen**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 14. Mai 1984 — S 3190 — 16 — St 215

Rdvfg. OFD Köln vom 15. März 1984 — S 3190 — 30 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 23. Februar 1984 — S 3190 — 41 — St 21—33

Der Bundesfinanzhof hat in einem nicht zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 7. 10. 1983 III R 106/82 der Revision des Finanzamts entsprochen und den besonders starken Unterbau des Kalksteinlagerplatzes einer Zuckerfabrik nicht als Betriebsvorrichtung, sondern als Außenanlage behandelt.

In den Urteilsgründen ist u. a. ausgeführt:

„1. Nach § 68 Abs. 1 Nr. 1 BewG gehören Gebäude sowie die sonstigen Bestandteile des Grund und Bodens zum Grundvermögen. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören — Betriebsvorrichtungen — sind jedoch nicht in das Grundvermögen einzubeziehen, auch wenn sie nach bürgerlichem Recht wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens oder des darauf errichteten Gebäudes sind (§ 68 Abs. 2 Nr. 2 BewG). Ob die Befestigung für das Kalksteinlager eine Betriebsvorrichtung darstellt, hängt nach der Rechtsprechung des Senats davon ab, ob diese in einer besonderen oder unmittelbaren Beziehung zu dem auf dem Grundstück ausgeübten gewerblichen Betrieb steht, so daß durch sie das Gewerbe betrieben wird (vgl. BFH-Urteil vom 14. 8. 1958 III 382/57 U, BFHE 67, 325, BStBl III 1958, 400). Dient die Befestigung lediglich der Befestigung des Grundstücks, handelt es sich um einen Grundstücksbestandteil (hier Außenanlage), der in die Bewertungseinheit des Grund und Bodens einzubeziehen ist. Insbesondere wenn Bodenbefestigungen nur der besseren Befahrbarkeit des Bodens dienen, fehlt eine besondere Beziehung zu dem auf dem Grundstück ausgeübten Gewerbebetrieb (vgl. BFH-Urteil vom 19. 2. 1974 VIII R 20/73, BFHE 113, 397, BStBl II 1975, 20).

Im Streitfall ist das Finanzgericht von dieser Rechtsprechung ausgegangen. Es war jedoch unter Berufung auf das BFH-Urteil vom 30. 4. 1976 III R 132/74 (BFHE 119, BStBl II 1976, 527) der Auffassung, daß bei der Abgrenzung des Grundvermögens von den „sonstigen Vorrichtungen aller Art“ nicht engherzig zu verfahren sei. Die besondere Beziehung zu dem ausgeübten Gewerbebetrieb hat es in der außergewöhnlichen Ausführung der Befestigungen im Zu-



- sammenhang mit den Stahlbetonstützwänden auf der Rückseite des Lagers gesehen. Auch stehe der Lagerplatz während der Lagerzeit der Kalksteine für den allgemeinen Verkehr auf dem Grundstück nicht zur Verfügung. Die besondere betriebliche Ausgestaltung und Zweckbestimmung des Lagerplatzes werde durch die verschiedenen Betriebsvorrichtungen (Transportband, Aufgabeturm und Bandbrücke) augenfällig, die die Verbindung zu den übrigen Betriebsteilen herstellen.
2. Dieser rechtlichen Würdigung vermag der erkennende Senat nicht zu folgen. Das Urteil in BFHE 119, 97, BStBl II 1976, 527 geht zwar davon aus, daß der Begriff „Vorrichtungen aller Art“ nach dem Gesetzeswortlaut nicht eng zu fassen ist. Als Abgrenzungsmerkmal für diesen solchermaßen weit gefaßten Begriff der Betriebsvorrichtung gegenüber dem Grundvermögen hält das zitierte Urteil jedoch an der besonderen und unmittelbaren Beziehung der Vorrichtung — Platzbefestigung — zu dem auf dem Grundstück betriebenen Gewerbebetrieb fest. Von diesem Grundstück haben die Rechtsprechung des BFH und die Literatur Ausnahmen nur in begrenztem Umfang zugelassen (vgl. Nachweis in BFHE 113, 397, BStBl II 1975, 20). Die in diesen Ausnahmefällen zu den unterschiedlichsten Zwecken angelegten Bodenbefestigungen (Platzbefestigung einer Tankstelle, Schaltstraßen eines Umspannwerkes, Start- und Landebahnen auf Flugplätzen sowie Teststrecken von Automobilfabriken) haben gemeinsam, daß sie für den Grundeigentümer mit der Einstellung des konkreten Betriebes wertlos werden. Hiervon kann nicht schon gesprochen werden, wenn aus betrieblichen Gründen eine besonders starke Bodenbefestigung vorgenommen wird, während anderen Betrieben eine leichte Bodenbefestigung genügen würde. Denn die besonders starke Bodenbefestigung macht die auf dem Grundstück befindlichen Betriebsgebäude auch für andere Betriebe benutzbar, die gleiche oder ähnliche Anforderungen an die Bodenbefestigung stellen wie der Betrieb; der die Bodenbefestigung ausführen läßt. Je stärker die Bodenbefestigung gestaltet wird, um so vielfältiger kann sie benutzt werden und um so größer ist der Wert für den Grundstückseigentümer.
  3. Die von der Klägerin durchgeführte Befestigung des Kalksteinlagerplatzes ist keine Betriebsvorrichtung; denn sie verliert nicht ihren Wert für das Grundstück, wenn die Klägerin ihren Betrieb einstellt und auf dem Grundstück ein Betrieb anderer Art betrieben wird. Dem steht nicht entgegen, daß der Lagerplatz durch verschiedene Betriebsvorrichtungen mit den übrigen Betriebsteilen verbunden

**Anweisungen**

ist. Denn die Tatsache, daß diese Anlagen als Betriebsvorrichtungen für keinen anderen Betrieb von Nutzen wären, kann nicht zu dem Schluß führen, daß der durch sie erschlossene Lagerplatz ebenfalls eine Nutzung durch einen anderen Betrieb nicht zuläßt. Dabei kommt es nicht darauf an, daß die Befestigung einschließlich der Stützwände für die Lagerung einer großen Kalksteinmenge besonders gut geeignet ist. Entscheidend ist allein, ob andere Betriebe die von der Klägerin geschaffene Bodenbefestigung in gleicher Weise als Lagerplatz für Massengüter nutzen könnten wie die Klägerin. Ein befestigter Massengutlagerplatz ist aber für Fabrikgrundstücke, wie das der Klägerin, nicht so ungewöhnlich, daß er für andere Betriebe in dieser Form nicht in Betracht käme. <sup>17</sup>

Ich bitte um Beachtung.

## Rechtsprechung

**1. Abgrenzung des Grundvermögens von Betriebsgrundstücken**

Altes Recht

1. Für die Abgrenzung zwischen Betriebsgrundstücken, die wie Grundvermögen zu bewerten sind, und dem beweglichen gewerblichen Betriebsvermögen ist vom Gebäudebegriff auszugehen. Ein Gebäude kann keine Betriebsvorrichtung sein.
2. Ein Bauwerk, das alle Merkmale eines Gebäudes aufweist, kann bei der Einheitsbewertung nicht aufgrund der Verkehrsanschauung als Betriebsvorrichtung behandelt werden.
3. Ein **Förderturm** in Stahlbetonbauweise ist als Betriebsvorrichtung nicht in den Einheitswert des Betriebsgrundstücks einzubeziehen, wenn seine Außenwände zum größten Teil ausschließlich als Tragscheiben zur Betriebsvorrichtung gehören.

BFH vom 13. Juni 1969 III 17/65  
(BStBl 1969 II S. 517)

**2. Personenaufzüge und Rolltreppen eines Warenhauses sind keine Betriebsvorrichtungen**

Altes Recht

Personenaufzüge und Rolltreppen eines Warenhauses sind nicht Betriebsvorrichtungen des Warenhausbetriebes. Sie gehören deshalb als Grundstücksbestandteile zum Grundvermögen.

BFH vom 5. März 1971 III R 90/69  
(BStBl 1971 II S. 455)

**3. Umbauten als Bestandteil eines bebauten Grundstücks**

Altes Recht

Ob Umbauten an einem bebauten Grundstück dessen Bestandteil geworden sind, ist für die Einheitsbewertung nach bürgerlichem Recht zu entscheiden.

Umbaufwendungen einer Personengesellschaft auf ein von einem Gesellschafter gepachtetes Grundstück begründen jedenfalls dann kein immaterielles Wirtschaftsgut im Sinn des BFH-Urteils III R 119/67 vom 7. August 1970 (BStBl II 1970 S. 842), wenn das Grundstück als Betriebsgrundstück der Gesellschaft zu behandeln ist.

BFH vom 18. Juni 1971 III R 10/69  
(BStBl 1971 II S. 618)



**4. Bestandteile des Grund und Bodens oder Betriebsvorrichtungen beim Umspannwerk eines Elektrizitätsunternehmens**

Bei dem Umspannwerk eines Elektrizitätsunternehmens gehört die äußere Einfriedung (Zaun und Tor) zu den Bestandteilen des Grund und Bodens. Dagegen sind Schutzgitter innerhalb des Umspannwerks sowie Platzbefestigungen, die der Wartung der Anlage dienen (Schalterstraßen, Trafostaße, Umkehrplatz), Betriebsvorrichtungen.

BFH vom 2. Juni 1971 III R 18/70  
(BStBl 1971 II S. 673)

**5. Autowaschhalle als Gebäude**

1. Autowaschhalle (Umschließung einer Autowaschstraße) als Gebäude.
2. Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen zum Aufenthalt von Menschen geeignete Räume nicht von untergeordneter Bedeutung sind, so daß das ganze Bauwerk als Gebäude zu bewerten ist.

BFH vom 14. November 1975 III R 150/74  
(BStBl 1976 II S. 198)

**6. Hühnerstall mit Legebatterien**

Ein Hühnerstall mit sog. Legebatterien ist weder eine Betriebsvorrichtung noch stellt er ein der Fertigung dienendes Gebäude dar.

BFH vom 6. August 1976 III R 163/73 zu BerlinFG § 19 Abs. 1 und 2, § 14 Abs. 2 Nr. 2  
(BStBl 1976 II S. 772)

**7. Einbau einer Zentralheizung in gemieteten Betriebsräumen**

Eine von einem Friseur in den gemieteten Betriebsräumen eingebaute einheitliche Warmwasser-Zentralheizungsanlage, die sowohl die Räume erwärmt als auch das warme Wasser für den Gewerbebetrieb liefert, stellt in der Regel einen unselbständigen Gebäudebestandteil dar, für den eine Investitionszulage nicht gewährt wird.

BFH vom 29. Oktober 1976 III R 131/74 zu BerlinFG § 19 Abs. 1 und 2  
(BStBl 1977 II S. 143)

Rechtsprechung

**8. Gewächshäuser eines Betriebsgrundstücks, das wie Grundvermögen zu bewerten ist, sind Gebäude**

Gewächshäuser eines Betriebsgrundstücks, das nach § 99 Abs. 3 BewG 1965 nicht wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen, sondern wie Grundvermögen zu bewerten ist, sind keine Betriebsvorrichtungen, sondern Gebäude.

BFH vom 25. März 1977 III R 5/75  
(BStBl 1977 II S. 594)

Hinweis auf Rechtsprechung 3 Nr. 7 § 68 BewG.

**Rechtsprechung****1. Fahrstuhlschacht eines Lastenaufzugs ist Teil der Betriebsvorrichtung**

Der ausschließlich einem Lastenfahrstuhl dienende Fahrstuhlschacht ist Teil der Betriebsvorrichtung.

BFH vom 7. Oktober 1977 III R 48/76  
(BStBl 1978 II S. 186)

**2. Eine Fertigarage aus Beton gehört zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks**

Eine Fertigarage aus Beton, die ohne Fundament oder sonstige Verankerung auf dem Grund und Boden aufgestellt ist, gehört zu den wesentlichen Bestandteilen dieses Grundstücks.

BFH vom 4. Oktober 1978 II R 15/77 zu GrEStG § 2 Abs. 1;  
BGB § 94  
(BStBl 1979 II S. 190)

**3. Nebeneinanderliegende Eigentumswohnungen können eine wirtschaftliche Einheit bilden**

Zwei nebeneinanderliegende Eigentumswohnungen, die zu einer Wohnung umgestaltet worden sind und als eine Wohnung genutzt werden, bilden eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens, wenn sie nach den Verhältnissen am Stichtag nicht ohne größere bauliche Veränderungen voneinander getrennt und veräußert werden können.

BFH vom 23. Februar 1979 III R 73/77  
(BStBl 1979 II S. 547)

**4. Bewertung von land- und forstwirtschaftlich (gärtnerisch) genutzten Grundstücksflächen in sogen. Naherholungsgebieten; Zuordnung der Flächen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder zum Grundvermögen**

1. Die allgemeinen Grundsätze für die Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ergeben sich aus §§ 68, 33 BewG 1965. § 69 BewG ist eine Ausnahmenvorschrift zu § 33 BewG.

2. Diese Abgrenzung ist für in einem sog. Naherholungsgebiet liegende landwirtschaftlich (gärtnerisch) genutzte Grundstücke in einem vergleichenden Verfahren zwischen den Nutzungen eines solchen Grundstücks und denen eines durchschnittlichen Haupterwerbsbetriebs gleicher Nutzungsart unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls durchzuführen.

BFH vom 5. Dezember 1980 III R 56/77  
(BStBl 1981 II S. 498)



**5. Stahlbühnen sind keine Betriebsvorrichtungen**

Eine in einem Gebäude errichtete Stahlbühne ist Geschoßdecke und nicht Betriebsvorrichtung, auch wenn bei ihrer Konstruktion betriebsspezifische Gesichtspunkte der in dem Gebäude betriebenen Brotfabrik berücksichtigt worden sind.

BFH vom 12. Februar 1982 III R 127/78  
(BStBl 1982 II S. 448)

**6. Bäder und Duschen eines Hotels sind keine Betriebsvorrichtungen; eine Investitionszulage für bewegliche Wirtschaftsgüter kann nicht gewährt werden**

In einem Hotel eingebaute Bäder und Duschen gehören zur Bewertungseinheit des Gebäudes und sind keine selbständigen Gebäudeteile in Form von Betriebsvorrichtungen.

BFH vom 12. August 1982 III R 118/79  
(BStBl 1982 II S. 782)

**7. Sprinkleranlagen in Warenhäusern sind keine Betriebsvorrichtungen, sondern unselbständige Gebäudebestandteile**

Sprinkleranlagen in Warenhäusern sind keine Betriebsvorrichtungen, sondern als unselbständige Gebäudebestandteile in die Einheitsbewertung des Grundvermögens einzubeziehen.

BFH vom 7. Oktober 1983 III R 138/80  
(BStBl 1984 II S. 262)

**8. Zur Frage, ob eine Sprinkleranlage zum Gebäude gehört oder Betriebsvorrichtung ist**

Ob eine Sprinkleranlage zum Gebäude gehört oder Betriebsvorrichtung ist, richtet sich nach den Verhältnissen des Einzelfalls.

BFH vom 15. Februar 1980 III R 105/78  
(BStBl 1980 II S. 409)

**Rechtsprechung****1. Eine Schwimmhalle rechtfertigt die Bewertung eines Einfamilienhauses im Sachwertverfahren**

Befindet sich auf einem Einfamilienhausgrundstück eine Schwimmhalle, so rechtfertigt dieser Umstand für sich allein die Bewertung im Sachwertverfahren.

BFH vom 5. März 1986 II R 146/77  
(BStBl 1986 II S. 386)

**2. Baustellencontainer ist bewertungsrechtlich kein Gebäude**

Ein sog. Baustellencontainer, der seiner baulichen Gestaltung nach zur Verwendung auf stets wechselnden Einsatzstellen vorgesehen ist, ist bewertungsrechtlich kein Gebäude, weil ihm die dem Gebäudebegriff immanente Ortsfestigkeit (Beständigkeit) fehlt.

BFH vom 18. Juni 1986 II R 222/83  
(BStBl 1986 II S. 787)

Hinweis auf Rechtsprechung 3 Nr. 8 zu § 68 BewG.

**3. Zuordnung einer Obstbaufläche (Streuobstwiese) zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen**

Wird ein in einem Naherholungsgebiet belegenes Grundstück tatsächlich gärtnerisch genutzt (Streuobstwiese), ist es dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen, wenn es hinsichtlich Arbeitseinsatz, Investitionen zur Erhaltung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit sowie erzielbarem Ertrag einem Vergleich mit einem durchschnittlichen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb der gleichen Nutzungsart standhalten kann. Eine Erzeugung des Erwerbs wegen gehört nicht zu den Abgrenzungskriterien.

BFH vom 4. März 1987 II R 8/86  
(BStBl 1987 II S. 370)

**4. Vollautomatisches Hochregallager ist Betriebsvorrichtung**

Ein vollautomatisches Hochregallager ist kein Gebäude, sondern eine Betriebsvorrichtung.

BFH vom 18. März 1987 II R 222/84  
(BStBl 1987 II S. 551)

**5. Schallschutzdecke einer Bar keine Betriebsvorrichtung**

Eine in einer Bar eingebaute Schallschutzdecke ist keine Betriebsvorrichtung.

BFH vom 11. Dezember 1987 III R 191/85  
(BStBl 1988 II S. 300)



**6. Kassettendecke mit Beleuchtungsanlage keine Betriebsvorrichtung**

Eine abgehängte, mit einer Beleuchtungsanlage versehene Kassettendecke eines Büroraumes ist Gebäudebestandteil, nicht Betriebsvorrichtung.

BFH vom 8. Oktober 1987 IV R 56/85  
(BStBl 1988 II S. 440)

**7. Gewächshaus, das als Gebäude anzusehen ist, ist keine Betriebsvorrichtung**

Gewächshäuser eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, die nach der Verkehrsauffassung die Begriffsmerkmale eines Gebäudes erfüllen, sind keine Betriebsvorrichtungen i. S. von § 76 Abs. 1 Nr. 1 Anlage 1 Nr. 25a EStDV 1979, sondern gehören zu den unbeweglichen Wirtschaftsgütern i. S. des § 76 Abs. 1 Nr. 2 Anlage 2 D Nr. 1b EStDV 1979 (Anschluß an BFH-Urteil vom 25. März 1977 III R 5/75, BFHE 122, 150, BStBl II 1977, 594).

BFH vom 21. Januar 1988 IV R 116/86  
(BStBl 1988 II S. 628)

**8. Ein auf einem Betonfundament aufgestellter Bürocontainer ist ein Gebäude**

Ein sog. Bürocontainer, der in einem Betriebsgelände aufgestellt worden ist und auf einem gegossenen Betonfundament ruht, ist bewertungsrechtlich ein Gebäude (Abgrenzung zum BFH-Urteil vom 18. Juni 1986 II R 222/83, BFHE 147, 262, BStBl II 1986, 787).

BFH vom 10. Juni 1988 III R 65/84  
(BStBl 1988 II S. 847)

**9. Auch ein ohne Fundament aufgestellter Container ist ein Gebäude, wenn er auf Dauer genutzt werden soll und seine Ortsfestigkeit äußerlich erkennbar ist**

Auch ein auf nur *lose verlegten* Kanthölzern aufgestellter Container kann bewertungsrechtlich ein Gebäude sein. Voraussetzung ist jedoch, daß er seiner individuellen Zweckbestimmung nach für eine dauernde Nutzung aufgestellt ist und sich die ihm so zugeordnete Ortsfestigkeit (Beständigkeit) auch im äußeren Erscheinungsbild manifestiert (Ergänzung zum BFH-Urteil vom 10. Juni 1988 III R 65/84, BFHE 154, 143, BStBl II 1988, 847).

BFH vom 23. September 1988 III R 67/85  
(BStBl 1989 II S. 113)

**1. Silo zur Speicherung von Produktionsabfall ist auch dann Betriebsvorrichtung, wenn der Abfall anschließend in der Gebäudeheizung verbrannt wird**

Ein Silo, in dem von Holzverarbeitungsmaschinen abgesaugtes Sägemehl gespeichert und anschließend in der Gebäudeheizung verbrannt wird, kann eine Betriebsvorrichtung sein.

BFH vom 25. August 1989 III R 17/84  
(BStBl 1990 II S. 79)

**2. Keine Investitionszulage für Regenwasser-Hebeleitung zur Entwässerung eines Grundstücks (kein Gebäudebestandteil)**

Eine auf einem Grundstück installierte Regenwasser-Hebeleitung ist nicht Gebäudebestandteil; Aufwendungen zu ihrer Errichtung sind daher nicht als nachträgliche Herstellungsarbeiten an einem Gebäude im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2, Abs. 2 Satz 4 BerlinFG zulagefähig.

BFH vom 25. August 1989 III R 125/84  
(BStBl 1990 II S. 82)

**3. Neuwagenabstellplätze sind keine Betriebsvorrichtungen**

Ein auf dem Betriebsgelände befindlicher, mit einer als Parkplatz geeigneten Bodenbefestigung versehener Abstellplatz, auf dem PKW verladegerecht aufgestellt werden, ist auch dann keine Betriebsvorrichtung, wenn das Gelände rd. 30 Hektar groß ist.

BFH vom 10. Oktober 1990 II R 171/87  
(BStBl 1991 II S. 59)

**4. Kühlzellen, in denen betriebsbedingt nur kurzzeitige Inspektionsgänge möglich sind, sind kein Gebäude**

Automatisch von außen gesteuerte Kühlzellen, in denen wegen des Zusammenwirkens von Kälteventilatoren erzeugter Temperaturen unter dem Gefrierpunkt sowie eines extremen Lärmpegels während des Betriebsvorganges nur kurzzeitige Inspektionsgänge möglich sind, sind kein Gebäude.

BFH vom 30. Januar 1991 II R 48/88  
(BStBl 1991 II S. 618)

**5. Schwimmbecken sind bei Hotelbetrieben keine Betriebsvorrichtung**

Schwimmbecken stellen bei Hotelbetrieben keine Betriebsvorrichtung dar.

BFH vom 11. Dezember 1991 II R 14/89  
(BStBl 1992 II S. 278)



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Bewertung der Sozialbrache und anderer ungenutzter Bodenflächen

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 23. November 1967 — S 3191 A  
— St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 12. Februar 1968 — S 3191 — 3 —  
St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 18. Mai 1967 — S 3191 — 2 —  
St 21 — 33

Als Sozialbrache werden ehemalige Acker- und Grünlandflächen bezeichnet, die infolge sozialer Umschichtungen in der Erwerbsstruktur ländlicher Gemeinden für unbestimmte Zeit oder überhaupt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Nicht zur Sozialbrache gehören Schwarzbrache und Grünbrache, die im Rahmen der Fruchtfolge der Erhöhung der Produktionskraft des Bodens dienen.

Außerhalb der Sozialbrache kann auch aus anderen Gründen ehemaliges Acker- und Grünland für unbestimmte Zeit brachliegen. Geringstland (§ 44 BewG 1965) und Unland (§ 45 BewG 1965) sind nach ihrer Begriffsbestimmung keine Brachflächen. Die vielschichtigen sozialen und wirtschaftlichen Gründe für das Brachliegen von Acker- und Grünlandflächen und die Schwierigkeiten bei der Beurteilung künftiger Verwertungsmöglichkeiten lassen es gerechtfertigt erscheinen, die Sozialbrachflächen und auch die aus anderen Gründen nicht genutzten Bodenflächen dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen, solange sie keine andere Zweckbestimmung erhalten. Brachliegende Flächen, die bereits Rohbauland sind, sind dagegen Grundvermögen (§ 69 Abs. 1 BewG 1965).

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Vermögensart des Grund und Bodens, wenn Gebäude im Dauerkleingartengebiet oder im Kleingartengebiet errichtet sind**

(Erl. FinMin NW vom 18. Juli 1968 — S 3191 — 3 — V 1)

1. Bei Dauerkleingartenland, das der Eigentümer selbst bebaut hat, bilden der Grund und Boden und das Gebäude eine wirtschaftliche Einheit, die als bebautes Grundstück der im Einzelfall in Betracht kommenden Grundstücksart, in der Regel als Einfamilienhaus, zu bewerten ist. Die Bestimmungen des Abschn. 2 Abs. 8 BewR Gr sind hier nicht anzuwenden, weil der Grund und Boden durch die Bebauung zweckentfremdet ist. Abschn. 2 Abs. 8 BewR Gr setzt voraus, daß Dauerkleingartenland nicht bebaut ist.

2. Gehört das auf Dauerkleingartenland errichtete Gebäude einem anderen Eigentümer (Gebäude auf fremdem Grund und Boden), gelten für die Bewertung sowohl des Gebäudes als auch des Grund und Bodens die Vorschriften des § 94 BewG. Auch in diesem Falle ist der Grund und Boden durch die Errichtung des Gebäudes zweckentfremdet; die Bestimmungen des Abschn. 2 Abs. 8 BewR Gr sind deshalb nicht anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, daß die für Dauerkleingartenland geltenden Auflagen der Gemeinden hinsichtlich des zugelassenen Pachtzinses den Wert des Grund und Bodens beeinflussen haben können. Nur wenn das Bauwerk auf fremdem Grund und Boden im Falle der Bewertung einen Einheitswert von nicht mehr als 1000 DM haben würde und damit nicht als Gebäude anzusehen wäre, ist der Grund und Boden nach Abschn. 2 Abs. 8 Nr. 2 BewR Gr als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten.

3. Für die Bewertung von Gebäuden und von Grund und Boden im Kleingartengebiet gelten die gleichen Grundsätze.

4. Für die Zusammenrechnung mehrerer Parzellen zu einer wirtschaftlichen Einheit sind die im Erlaß vom 5. Juni 1968 S 3194 — 5 — V 1 / S 3217 — 4 — V 1\*) unter Nr. 5 und 6 aufgeführten Grundsätze entsprechend anzuwenden.

\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Erlaß vom 5. Juni 1968 ist in B 2 zu § 72 BewG 1965 wiedergegeben.



**Anderung des § 69 BewG 1965 durch Artikel 3 des Zweiten Steueränderungsgesetzes 1971 (BStBl 1971 I S. 373)**

(Erl. FinMin NW vom 18. Februar 1972 — S 3191 — 7 — VC 1)

Durch Artikel 3 des Zweiten Steueränderungsgesetzes 1971 ist im Zusammenhang mit der Vorschrift des § 55 Abs. 5 EStG mit Wirkung vom 1. Januar 1974 § 69 BewG 1965 um einen neuen Absatz 4 ergänzt worden. Dadurch wird die Anwendung der Ausnahmenvorschriften in § 69 Abs. 2 u. Abs. 3 Satz 2 BewG 1965 für die Fälle ausgeschlossen, in denen auf Antrag der Steuerpflichtigen nach § 55 Abs. 5 Satz 1 EStG statt des zweifachen Ausgangsbetrages für die Fläche zum 1. Juli 1970 ein höherer Teilwert angesetzt wird, weil die Wertsteigerungen auf Gründen beruhen, die außerhalb der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung liegen (z. B. eine land- und forstwirtschaftliche Fläche wird Bauland). In diesen Fällen wird die Fläche nach § 51 BewG a. F. im Wege der Nachfeststellung auf den 1. Januar 1971 dem Grundvermögen zuzurechnen sein. Durch die Einfügung des Absatzes 4 in § 69 BewG 1965 wird sichergestellt, daß — abgesehen von den in Abs. 4 Satz 2 aufgeführten Fällen — die zum 1. Januar 1971 nach altem Recht als Grundvermögen zu bewertenden Flächen auch bei der Bewertung nach neuem Recht vom 1. Januar 1974 an Grundvermögen bleiben.

Beruhet der höhere Teilwert im Einzelfall jedoch auf Gründen, die ausschließlich mit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zusammenhängen (z. B. der Verkehrswert für eine land- und forstwirtschaftliche Fläche liegt über dem Zweifachen des Ausgangsbetrages), so können aus dem Ansatz des höheren Teilwerts keine bewertungsrechtlichen Folgerungen gezogen werden. Die Abgrenzung der Vermögensart richtet sich dann nach altem Recht wie bisher nach den Grundsätzen des § 51 BewG a. F. und nach neuem Recht nach den Vorschriften des § 69 Abs. 1 bis 3 BewG 1965.

3 Satz 1 BewG 1965

od = 1 16 Satz 2

S. Nr. 6,  
letzte Absätze

Anweisungen

**Einheitsbewertung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen  
nach dem BewG 1934 und BewG 1965**

(Erl. FinMin NW vom 14. August 1973 — S 3191 — 5 — VC 1)

Hinweis auf B 5 zu § 33 BewG 1965.

**Durchführung der Vorschrift des § 69 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 18. Nov. 1974 — S 3191 — 8 — V C 1)  
Durch das Vermögensteuerreformgesetz (BStBl 1974 I S. 233)

sind die Vorschriften des § 69 BewG geändert worden. Diese Änderungen können zu Stichtagen ab 1. Januar 1974 bei den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft zu Fortschreibungen und Nachfeststellungen führen. Abschnitt 2 BewR Gr ist dabei unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage anzuwenden. Danach sind die Anweisungen in Abschnitt 2 BewR Gr über die Zuordnung von weinbaulich und gärtnerisch genutzten Flächen sowie gepachteten Flächen nicht mehr anzuwenden. Weiterhin treten an die Stelle der Worte „Hof-, Garten- und Weidenflächen“ jeweils die Worte „Flächen von insgesamt einem Hektar“. Dabei ist die Fläche der Hofstelle nicht in dieses Hektar mit einzubeziehen.

Eine formelle Änderung der Bewertungsrichtlinien ist nicht vorgesehen.

Wegen des Begriffs „Existenzgrundlage“ wird auf das BFH-Urteil vom 28. Juni 1974 III R 43/73 (BStBl 1974 II S. 702) hingewiesen. Danach bildet ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dann die Existenzgrundlage des Betriebsinhabers, wenn aus ihm Reinerträge erwirtschaftet werden können, die mindestens den Sozialhilfeleistungen entsprechen, die der Betriebsinhaber unter Berücksichtigung seiner Familienverhältnisse im Fall der Hilfsbedürftigkeit erhalten würde.

s. Rechtspr. 1  
zu § 69 BewG 65



**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Zurechnung land- und forstwirtschaftlich genutzter  
Flächen zum Grundvermögen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 23. Februar 1976 — S 3191 A —  
St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Februar 1976 — S 3191 — 7 — St 212

Rdvfg. OFD Münster vom 26. Januar 1976 — S 3191 — 14 —  
St 21 — 33

- I. Das Bundesministerium der Finanzen hat in einem Schreiben an den Generalsekretär des Deutschen Bauernverbandes e. V. zur Auslegung des § 69 BewG folgendes ausgeführt:

„Ihre Auslegungsfragen zu § 69 BewG sind inzwischen mit den Bewertungsreferenten der obersten Finanzbehörden der Länder erörtert worden. Als Ergebnis dieser Besprechung darf ich Ihnen folgendes mitteilen:

**1. § 69 Abs. 1 BewG**

Ihre Auffassung, daß land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen auch bei Vorliegen der in § 69 Abs. 1 BewG genannten objektiven Abgrenzungsmerkmale dann nicht dem Grundvermögen zuzurechnen seien, wenn der Eigentümer die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beibehalten will, läßt sich mit dem Wortlaut des § 69 Abs. 1 BewG nicht vereinbaren. Ihre Auffassung stützt sich noch auf die frühere Regelung in § 51 Abs. 2 BewG 1934. Danach waren land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen als Grundvermögen zu bewerten, „wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen“ anzunehmen war, daß sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen würden. In der dazu ergangenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung waren bei der Zurechnung neben den objektiven Merkmalen auch die subjektiven Umstände wie der Beruf des Eigentümers oder die Besitzdauer zu beachten. Diese Rechtsprechung ist heute als überholt anzusehen. Nach § 69 Abs. 1 BewG sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen dem Grundvermögen zuzurechnen, „wenn nach ihrer Lage, den im Feststellungszeitpunkt bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen“ eine andere Verwendung in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Das Wort „und“ in § 51 Abs. 2 BewG 1934 ist danach durch das Wort „oder“ ersetzt worden. Darin liegt eine sachliche Änderung. Es genügt, daß eine der

in § 69 Abs. 1 BewG genannten Voraussetzungen erfüllt ist. Geht bereits aus der Lage oder den bestehenden Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks eindeutig hervor, daß es sich beispielsweise um Bauland handelt, so kommt es für dessen Zuordnung zum Grundvermögen nicht mehr darauf an, welche Absichten der Eigentümer hinsichtlich der weiteren Verwendung des Grundstücks hat. Die Absichten des Eigentümers können allenfalls in Zweifelsfällen mit herangezogen werden.

## 2. § 69 Abs. 3 Satz 2 BewG

Die Vorschrift des § 69 Abs. 3 Satz 2 BewG umfaßt die Hofstelle zuzüglich der mit ihr in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang stehenden Flächen bis zu einer Größe von insgesamt einem Hektar. Ihrer Feststellung, die Fläche der Hofstelle sei im allgemeinen aus dem Kataster zu entnehmen, ist zuzustimmen.

§ 69 Abs. 3 Satz 2 BewG stellt eine allgemeine Begünstigungsvorschrift dar. Sie gilt nicht nur im Rahmen des § 69 Abs. 3 BewG, sondern auch bei der Anwendung des § 69 Abs. 1 und 2 BewG. Die Hofstelle und die mit ihr in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang stehenden Flächen bis zu einer Größe von insgesamt einem Hektar bleiben deshalb unter den Voraussetzungen des § 33 BewG stets land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Das gilt selbst dann, wenn diese Flächen nach § 55 Abs. 5 Satz 1 EStG für einkommensteuerliche Zwecke mit dem für Bauland geltenden höheren Teilwert bewertet werden. Eine Zuordnung zum Grundvermögen kommt für die in § 69 Abs. 3 Satz 2 BewG angeführten Flächen im Regelfall erst dann in Betracht, wenn der Betrieb nicht nur vorübergehend eingestellt wird (vgl. Abschnitt 1.01 Abs. 3 BewR) (L).

## 3. § 69 Abs. 4 BewG

Der Antrag auf Teilwertfeststellung nach § 55 Abs. 5 Satz 1 EStG führt nicht zwangsläufig zu einer Bewertung als Grundvermögen. Es ist vielmehr auch in diesen Fällen stets zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 69 BewG erfüllt sind. Flächen, die nach § 55 Abs. 5 Satz 1 EStG mit dem höheren Teilwert bewertet werden, genießen nach § 69 Abs. 4 BewG nicht den Schutz des § 69 Abs. 2 BewG. Ihre Zurechnung zum Grundvermögen richtet sich deshalb nach § 69 Abs. 1 BewG. Danach ist entscheidend, ob die Flächen nach ihrer



Lage, den bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder nach den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Dies kann jedoch nicht generell, sondern nur nach den jeweiligen Umständen des einzelnen Falles festgestellt werden. Der bloße Hinweis auf den Ansatz des höheren Teilwerts reicht dazu nicht aus."

- II. Auf Anweisung des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen bitte ich, unter Hinweis auf Abschnitt I Nr. 3 dieser Verfügung den **letzten Satz des Erlasses** des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom **18. Februar 1972 S 3191 — 7 — V C 1\*** wie folgt zu ändern:  
„Die Abgrenzung der Vermögensart richtet sich dann nach altem Recht wie bisher nach den Grundsätzen des § 51 BewG a. F. und nach neuem Recht nach den Vorschriften des § 69 Abs. 1 oder Abs. 3 Satz 1 BewG 1965.“

\*) Der Erlaß ist in 3 wiedergegeben.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
hier: Unterrichtung der Finanzämter durch die Gemeinden  
über die Bauleitpläne**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 24. 11. 1976 — S 3314 A — St 211  
Rdvfg. OFD Köln vom 22. 11. 1976 — S 3314 — 1 — St 211  
Rdvfg. OFD Münster vom 22. 11. 1976 — S 3314 — 13 — St 21  
— 33

Hiermit übersende ich einen Auszug aus Nr. 117 des MBl  
NW 1976, Ausgabe A, mit dem gemeinsamen Runderlaß vom  
14. September 1976 des Innenministers — V C 2 — 2.53 —  
und des Finanzministers — S 3314 — 1 — V A 4 —. Ich bitte  
um Kenntnisnahme und Beachtung.

**Bauleitplanung**

**Unterrichtung der Finanzämter durch die Gemeinden**

Gem. RdErl. d. Innenministers V C 2 — 2.53  
u. d. Finanzministers — S 3314 — 1 — V A 4,  
v. 14. 9. 1976

Die Finanzämter haben bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes nach § 69 des Bewertungsgesetzes i. d. F. vom 26. September 1974 (BGBl. I S. 2370) Flächen, die z. B. in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind oder die nach ihrer Lage oder sonstigen Umständen in absehbarer Zeit anderen als land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bauland, der Industrie oder Verkehrszwecken dienen werden, nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern dem Grundvermögen zuzurechnen. Die Änderung der Vermögensart vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zum Grundvermögen ist mit einer Veränderung des Einheitswertes für den betroffenen Grundbesitz verbunden und hat deshalb für das Grundsteueraufkommen der Gemeinden Bedeutung. Nach Abschnitt 5 der Grundsteuer-Richtlinien 1974 (Beilage zum BAnz Nr. 72 v. 17. 4. 1974) liegt es daher im Interesse der Gemeinden, daß die Finanzämter Änderungen in den Bewertungsgrundlagen rechtzeitig erfahren. Nach den abgaberechtlichen Vorschriften über die Amtshilfepflicht der Behörden sind die Gemeinden ohnehin verpflichtet, den Finanzämtern jede zur Durchführung der Besteuerung dienliche Hilfe zu leisten, insbesondere Einsicht in ihre Bücher, Verhandlungen, Listen und Urkunden zu gewähren.

Damit die Finanzämter bei der Bewertung des Grundbesitzes ihre Aufgaben erfüllen können, andererseits ein unvertretbar hoher Verwaltungsaufwand bei Gemeinden und Finanzämtern vermieden wird, ist wie folgt zu verfahren:



## Anweisungen

1. Die Gemeinden übersenden den Finanzämtern Übersichtspläne ihres Gemeindegebietes, in denen die Geltungsbe-  
reiche der Bebauungspläne eingetragen sind. Diese Übersichtspläne sollen zumindest die seit 1952 aufgestellten rechtsgültigen Durchführungspläne nach dem Aufbaugesetz sowie Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz erfassen, soweit diese Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung enthalten. Die Mitteilung über Art und Maß der baulichen Nutzung der jeweiligen Bebauungspläne soll analog der unter Punkt 3 genannten Regelung erfolgen.
2. Soweit solche Übersichtspläne bei den Gemeinden bereits vorhanden sind, sollen sie den Finanzämtern möglichst umgehend übersandt werden; soweit noch nicht vorhanden, sollen die Gemeinden entsprechende Übersichtspläne, die auch der gemeindeinternen Übersicht über den Stand der Bauleitplanung dienen, alsbald anfertigen und den Finanzämtern bis zum 31. 12. 1976 übersenden. Die Übersichtspläne sind jährlich auf den Stand vom 31. 12. fortzuschreiben, die Ergänzung ist den Finanzämtern bis zum 1. 5. mitzuteilen.
3. Gemeinden, die ihre Bebauungspläne im Druck- oder Ablichtungsverfahren vervielfältigen, überlassen den Finanzämtern jeweils eine Plankopie sowie eine Ablichtung der zugehörigen Begründung. Ist nur ein Original des Bebauungsplanes vorhanden und seine Vervielfältigung nur mit übermäßig hohem Aufwand oder hohen Kosten möglich, soll das Überlassen des Bebauungsplanes unterbleiben. In diesen Fällen teilt die Gemeinde dem Finanzamt die für die Bewertung maßgebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, entweder durch textliche Beschreibung oder durch eine Eintragung in eine geeignete Karte (z. B. Deutsche Grundkarte 1:5000) mit. Eine Ablichtung der Planbegründung soll ebenfalls beigelegt werden.  
  
Diese Regelung gilt analog für Änderungen und Ergänzungen rechtskräftiger Bebauungspläne.
4. Um den Finanzämtern einen Hinweis darauf zu geben, daß demnächst mit einer Änderung der Bewertungsgrundlage zu rechnen ist, sollen die Finanzämter künftig von der öffentlichen Auslegung (§ 2 Abs. 6 BBauG) der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne benachrichtigt werden; dies kann durch Übersendung eines Abdrucks der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung geschehen.

— MBl. NW. 1976 S. 2109.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen; Grundstücke, die der Erholung dienen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 10. Februar 1970 — S 3191 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 11. Dezember 1969 — S 3191 — 4 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 3. Dezember 1969 — S 3191 — 8 — St 21 — 33

Ob Flächen, die in der Feldmark von Nichtlandwirten für Erholungszwecke erworben worden sind, dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder dem Grundvermögen zuzurechnen sind, kann nur nach Lage des Einzelfalles entschieden werden. Ist auf dem Grundstück ein Wochenendhaus errichtet worden, so werden regelmäßig die bebaute Fläche mit dem aufstehenden Gebäude und die unbebaute Fläche eine wirtschaftliche Einheit bilden, die dem Grundvermögen zuzurechnen ist. Das gilt auch dann, wenn die unbebaute Fläche gartenmäßig genutzt wird. Läßt der Nichtlandwirt das erworbene Grundstück ungenutzt liegen, weil z. B. die Genehmigung für die Errichtung eines Gebäudes nicht erteilt worden ist, so kann das Grundstück dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet werden.

Die vorstehenden Ausführungen gelten nicht für Flächen, die als Kleingartenland oder als Dauerkleingartenland genutzt werden (vgl. Abschn. 2 Abs. 8 BewRGr).



Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertungsrechtliche Behandlung von Flächen, die ein Land- und Forstwirt durch Vermietung von Campingplätzen nutzt**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 10. Februar 1970 — S 3191 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Januar 1970 — S 3191 — 5 — St 231

Rdvfg. OFD Münster vom 9. Dezember 1969 — S 3191 — 7 — St 21 — 33

Die Zuordnung der Einkünfte zu den Einkunftsarten bei der Einkommensteuer wird nach den Merkmalen vorgenommen, die für die Zurechnung des Vermögens zu den Vermögensarten maßgebend sind. Wie bei der Vermietung von Zimmern an Feriengäste durch Land- und Forstwirte (vgl. Erlaß FinM NW vom 22. 4. 1969 — S 2236 — 3 — V B 1 — Est-Kartei § 13 EStG A Nr. 82 — in Verbindung mit Abschnitt 1.02 Absatz 10 und 1.03 Absatz 7 BewRL) so ist auch bei Vermietung von Campingplätzen durch Land- und Forstwirte die Entscheidung bei der Einheitsbewertung mit der Entscheidung bei den Ertragsteuern abzustimmen.

Auf die richtige und vollständige Erfassung der Campingplätze ist Bedacht zu nehmen.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Behandlung intensiv genutzter Pachtflächen, die dem Grundvermögen zuzurechnen sind**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. Januar 1971 —

$\frac{S\ 3111}{S\ 3194}A$  — St 212

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Januar 1971 — S 3191 — 6 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 21. Dezember 1970 — S 3191 — 8 —  
St 21 — 33

Hinweis auf NfD A 5 zu § 34 BewG 1965.



Anweisungen

**Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen;**

**hier: Anwendung des § 69 BewG**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 21. 9. 1977 — S 3191 A — St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 3. 10. 1977 — S 3191 — 12 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 7. 12. 1977 — S 3191 — 14 — St 21  
— 33

Als Anlage übersende ich einen Auszug aus dem rechtskräftigen Urteil des Finanzgerichts Baden-Württemberg vom 11. November 1976 — VI 46/74 — mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**Auszug** **Anlage**  
**aus dem rechtskräftigen Urteil**  
**des Finanzgerichts Baden-Württemberg**  
**vom 11. 11. 1976 — VI 46/74 —**

II.

Die Klage ist nicht begründet.

1. Das an der Bergstraße liegende streitbefangene Grundstück Nr. 10 ist dem Grundvermögen zuzurechnen, da es sich nach den Verhältnissen des maßgebenden Feststellungszeitpunktes und der baulichen Entwicklung des anschließenden Geländes als Bauland anbietet und eine Bauplanung zum 1. 1. 1964 dieser Nutzung nicht entgegenstanden haben würde (§ 69 Abs. 1 BewG 1965). Der Ortsbaumeister der Gemeinde Aldingen a. N. hat in seinem Schreiben vom 14. Juni 1976 mitgeteilt, daß das Flurstück Nr. 10 zwar nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liege, aber nach § 34 Bundesbaugesetz grundsätzlich mit einem zweigeschossigen Wohnhaus hätte bebaut werden können. Daß dieser Bau bei Einhaltung der Grenzabstände — d. h. ohne Grenzbau gegen das Nachbargrundstück Nr. 8 — tatsächlich nur etwa 7 m breit hätte werden können, steht der grundsätzlich möglichen Bebaubarkeit i. S. des § 69 BewG 1965 nicht entgegen. Das beklagte FA hat unwidersprochen vorgetragen, daß die Versorgungsleitungen zum streitbefangenen Grundstück (Wasser und Kanal) bereits im Jahr 1955 verlegt worden seien. Nach Gürsching-Stenger (Kommentar zum BewG 1965, Loseblatt-Sammlung, Anm. 11 zu § 69 BewG 1965) soll bewertungsrechtlich eine Umwandlung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zum Grundvermögen vor allem dann vorliegen, wenn sich das Baugebiet durch Anlage von Versorgungseinrichtungen ausgedehnt (vgl. Urteil des Reichsfinanzhofs III 152/38 vom

7. Dezember 1939 — Reichssteuerblatt 1940, S. 286). Nachdem Gebäude an der Bergstraße teilweise schon in den Jahren 1928, 1937 und 1958 erstellt worden sind, wie das FA mit Schreiben vom 9. Dezember 1974 unwidersprochen vorgetragen hat, und die Versorgungsleitungen bis zum streitbefangenen Grundstück reichen, **kommt dieses als Bauland im Sinne des § 69 Abs. 1 BewG 1965 in Betracht.** Es kann bei einem derartigen Sachverhalt nicht deshalb zum landwirtschaftlichen Vermögen gerechnet werden, weil die Eigentümer nicht bereit sind, die Fläche in absehbarer Zeit als Baugrund an Bauwillige abzugeben oder selbst zu bebauen (Gürsching-Stenger, a. a. O., Anm. 11 zu § 69 BewG 1965 mit Rechtsprechungshinweisen). Denn derartige subjektive Verhältnisse dürfen nach § 69 BewG 1965 keine Rolle mehr spielen (so auch ausdrücklich Rössler-Troll-Langner zum Bewertungsgesetz 10. Auflage, Anm. 1 zu § 69 BewG 1965 unter Hinweis auf das BFH-Urteil III R 47/72 vom 4. August 1972 — BStBl II 1972, 849).
2. Das streitbefangene Grundstück gehört nicht zu einem Betrieb der Landwirtschaft, der die **Existenzgrundlage** der Betriebsinhaber bildet (§ 69 Abs. 2 BewG 1965). Nach dem BFH-Urteil III R 43/73 vom 28. Juni 1974 (BStBl II 1974, 702) ist eine derartige Existenzgrundlage anzunehmen, wenn aus dem Betrieb der Landwirtschaft Reinerträge erwirtschaftet werden können, die mindestens den Sozialhilfeleistungen entsprechen, die der Betriebsinhaber unter Berücksichtigung seiner Familienverhältnisse im Falle der Hilfsbedürftigkeit erhalten würde. Das streitbefangene Grundstück gehörte am 1. 1. 1964 den beiden Klinnen, die bezüglich des ursprünglich der Pauline A. gehörenden Drittels letztere in 1962 beerbt haben (vgl. hierzu und zu den daraus zu ziehenden verfahrensmäßigen Folgen unter II Ziff. 3). Die der Gemeinschaft am 1. 1. 1964 zustehenden Sozialhilfeleistungen hat das beklagte FA auf monatlich 235,20 DM errechnet. Demgegenüber wurde der einkommensteuerpflichtige Gewinn aus einer den Klinnen gehörenden und nicht verpachteten Fläche von insgesamt 1,25 ha vom FA mit 558 DM für das Wirtschaftsjahr 1964/65 ermittelt. Die Behörde hatte hierzu den landwirtschaftlichen Grundbesitz der beiden Klinnen aus den Einheitswertakten entnommen und ist nach Abzug der verpachteten Flächen auf die von den Klinnen bewirtschaftete Fläche von 1,2561 ha gekommen. Der Senat hat keinen Anlaß, diese Berechnungen dem Grunde nach nicht anzuerkennen, zumal die Klinnen keine detaillierten Einwendungen hiergegen erhoben haben. Daß bei der Errechnung der Grundstücksflächen der Emma A. ein Übertragungs- und ein Rechenfehler vorliegen, beeinflußt das Ergebnis



Anweisungen

nur so geringfügig, daß sich daraus keine rechtlichen Folgerungen ergeben. Denn aus der Gegenüberstellung ergibt sich, daß der Jahresertrag aus dem landwirtschaftlichen — nicht verpachteten — Grundbesitz der Klinnen erheblich unter dem Jahresbetrag der ihnen am 1. 1. 1964 zustehenden Sozialhilfeleistungen steht. **Damit kann — entsprechend dem BFH-Urteil III R 43/73 (a. a. O.) nicht angenommen werden, daß zum 1. 1. 1964 die Landwirtschaft die Existenzgrundlage der Klinnen gebildet hat.** Der von den Klinnen im finanzgerichtlichen Verfahren vorgetragene Viehbestand, dessen Umfang in den Schriftsätzen ihres Prozeßbevollmächtigten schwankt, steht diesem Ergebnis nicht entgegen. Denn die Klinnen haben weder in früheren Jahren noch im vorliegenden Rechtsstreit detailliert dargelegt, daß die Reinerträge aus der Landwirtschaft über den Sozialhilfeleistungen liegen würden. Die allgemeine Behauptung, sie hätten von der Landwirtschaft gelebt, kann ihrer Klage nicht zum Erfolg verhelfen. Wenn jemand einen Steuervorteil — hier § 69 Abs. 2 BewG 1965 als Ausnahme von § 69 Abs. 1 BewG 1965 — in Anspruch nimmt, so hat er die Voraussetzungen hierfür detailliert darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen. Denn auch im finanzgerichtlichen Verfahren gibt es eine Mitwirkungspflicht und eine objektive Beweislast (Feststellungslast — vgl. BFH-Urteil IV R 101/75 vom 24. Juni 1976 in BStBl II 1976, 562 mit weiteren Hinweisen auf Rechtsprechung und Literatur). Die Klinnen, die auch Erträge aus dem ihnen gemeinsam gehörenden, 1955/56 erbauten Mietwohngrundstück Lerchenrain 4, erzielen, konnten mit ihren Ausführungen den Senat nicht davon überzeugen, daß bei ihnen die Landwirtschaft die Existenzgrundlage im Sinne des § 69 Abs. 2 BewG 1965 bildet.

3. Die im angefochtenen Einheitswertbescheid erfolgte Zurechnung des Grundstücks Nr. 10 auch auf Frau Pauline A. zu einem Drittel ist unzutreffend. Denn diese Person ist, wie das beklagte FA mit Schriftsatz vom 23. Juni 1976 ausgeführt hat, im August 1962 verstorben und konnte somit am 1. 1. 1964 nicht mehr Miteigentümerin des streitbefangenen Grundstücks sein. Wie sich u. a. mittelbar aus dem Kaufvertrag bezüglich des Flurstücks 1312 in Hochberg vom 20. Februar 1973 ergibt, waren die Klinnen die Erben der Pauline A. (vgl. auch die Zurechnungsfortschreibungen bezüglich der Grundstücke Gartenstr. 9 und Lerchenrain 4 jeweils in Hochberg). Der hinsichtlich der Pauline A. falsch angesetzte Miteigentumsanteil am streitbefangenen Grundstück Nr. 10 hätte somit richtigerweise die mit nur je  $\frac{1}{3}$  festgesetzten Anteile der Klinnen erhöhen müssen. Diese Korrektur ist im vorliegenden

## Anweisungen

Verfahren wegen des Verböserungsverbots jedoch nicht möglich, da beide verbliebenen Miteigentümerinnen **Kläger** im vorliegenden Finanzrechtsstreit sind und eine Entscheidung ihnen gegenüber nur einheitlich ergehen kann (BFH-Urteile VI R 313/68 vom 18. 12. 1970 und III R 5/69 vom 18. 12. 1970 — veröffentlicht in BStBl II 1971, S. 91 und Entscheidungen des BFH Bd. 101 S. 470). Danach kann der Senat, der die Klage bezüglich der Art und der Höhe des Einheitswerts für unbegründet hält, das Rechtsmittel nur abweisen, auch wenn nach seiner Auffassung die Miteigentumsanteile der Klinnen am streitbefangenen Grundstück im angefochtenen Einheitswertbescheid vom 11. Mai 1971 (Stichtag 1. 1. 1964) zu niedrig festgesetzt worden sind.

## III.

Da die Klage abzuweisen ist, haben die Klinnen die Kosten des Verfahrens nach § 135 Abs. 1 der Finanzgerichtsordnung zu tragen.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes:

#### Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen —

#### Auslegung des § 69 Abs. 1 BewG

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 16. April 1986 — S 3191 — 3 — St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 17. April 1986 — S 3191 — 14 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 28. Februar 1986 — S 3191 — 43 — St 21 — 33

Der Bundesfinanzhof hat in einem nicht veröffentlichten Urteil vom 6. März 1985 Az. II R 216/82 in einem Einzelfall zur Auslegung des § 69 Abs. 1 BewG Stellung genommen.

Dem entschiedenen Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Dem Steuerpflichtigen wurden auf Grund eines am 11. November 1974 unanfechtbar gewordenen Umlegungsplanes fünf Grundstücke mit der dem bestandskräftigen Bebauungsplan entsprechenden Nutzungsart Bauplatz zugeteilt. Die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erfolgte am 14. Januar 1975. Das Finanzamt bewertete die fünf wirtschaftlichen Einheiten auf den 1. Januar 1975 im Wege der Nachfeststellung als unbebaute Grundstücke. Im Rechtsbehelfsverfahren trug der Steuerpflichtige vor — dies wurde durch ein Schreiben der zuständigen Gemeinde bestätigt —, daß die als Ackerland genutzten und als Bauland ausgewiesenen Grundstücke erst dann als solches genutzt werden könnten, wenn die Erschließung sichergestellt sei. Hierfür sei jedoch noch kein Zeitpunkt absehbar. Das Finanzgericht hob die Einspruchsentscheidung des Finanzamts mit der Begründung auf, die Ausweisung eines Grundstücks in einem rechtskräftigen Bebauungsplan rechtfertige für sich allein nicht die Annahme, daß es in absehbarer Zeit anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen werde. Diese Annahme sei erst dann gerechtfertigt, wenn weitere Umstände hinzuträten, insbesondere die Erschließung zeitlich fixiert werden könne.

Der Bundesfinanzhof ist der Auffassung des Finanzgerichts nicht gefolgt. In seinen Entscheidungsgründen hat er u. a. ausgeführt:

„Nach § 69 Abs. 1 BewG sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen dann dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage, den im Feststellungszeitpunkt bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen anzunehmen ist, daß sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere

als Bauland dienen werden. Das Finanzgericht hat bei seiner Entscheidung verkannt, daß die Ausweisung eines Grundstücks in einem bestandskräftigen Bebauungsplan und die Zuweisung des Grundstücks durch Umlegungsbeschluß für sich allein die Annahme rechtfertigen, das Grundstück werde in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

1. Die Ausweisung der Grundstücke des Klägers als Bauland in dem bestandskräftigen Bebauungsplan spricht dafür, daß diese Grundstücke künftig anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Auf die subjektiven Vorstellungen des Klägers über die zukünftige Verwendung der Grundstücke kommt es unter diesen Umständen nicht an (Entscheidung des Bundesfinanzhofs — BFH — vom 4. August 1972 III R 47/72, BFHE 106, 464, 468, BStBl II 1972, 849).
2. Die Verwendung der Grundstücke als Bauland war bereits zum Nachfeststellungsstichtag, dem 1. Januar 1975, mit ausreichender Wahrscheinlichkeit absehbar. Für den Begriff der „absehbaren Zeit“ hat die Rechtsprechung stets in Anknüpfung an die (reguläre) Dauer des Hauptfeststellungszeitraums (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 BewG) einen Zeitraum von sechs Jahren nach den Verhältnissen des maßgebenden Feststellungszeitpunkts als angemessen angesehen (vgl. die Urteile des III. Senats in BFHE 106, 464, BStBl II 1972, 849, und vom 28. Juni 1974 III R 43/73, BFHE 113, 250, BStBl II 1974, 702; vgl. auch Urteil des Reichsfinanzhofs — RFH — vom 27. Juli 1938 III 332/37, RStBl 1938, 1157). Dieser Rechtsprechung schließt sich der erkennende Senat an.

Das hier bereits durchgeführte Umlegungsverfahren dient nach § 45 des Bundesbaugesetzes (BBauG) dem Zweck, für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke unter Ausscheidung des für Straßenland usw. erforderlichen Grundstücksbedarfs entstehen zu lassen. Damit aber ist die Verwendung als Bauland in absehbar nahe Zeit gerückt, ohne daß es — wie das Finanzgericht annimmt — des Hinzutretens weiterer Umstände bedarf (vgl. dazu auch BFH-Urteil vom 18. Juli 1984 III R 45/81, BFHE 141, 550, BStBl II 1984, 744).“

Ich bitte um Beachtung.



## Rechtsprechung

Altes Recht

**1. Bewertung landwirtschaftlich genutzten Grund und Bodens als Grundvermögen**

Landwirtschaftlich genutzter Grund und Boden ist als Grundvermögen zu bewerten, wenn nach den Verhältnissen des maßgebenden Feststellungszeitpunkts anzunehmen ist, daß er innerhalb von sechs Jahren anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen werde.

BFH vom 4. August 1972 III R 47/72  
(BStBl 1972 II S. 849)

**2. Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen bei Nebenerwerbsstellen**

BFH vom 26. Januar 1973 III R 122/71  
(BStBl 1973 II S. 282)

Hinweis auf Rechtsprechung B 1 zu § 33 BewG 1965.

**3. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft als Existenzgrundlage des Betriebsinhabers**

Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bildet dann die Existenzgrundlage des Betriebsinhabers, wenn aus ihm Reinerträge erwirtschaftet werden können, die mindestens den Sozialhilfeleistungen entsprechen, die der Betriebsinhaber unter Berücksichtigung seiner Familienverhältnisse im Fall der Hilfsbedürftigkeit erhalten würde.

BFH vom 28. Juni 1974 III R 43/73  
(BStBl 1974 II S. 702)

**4. Aus dem Flächennutzungsplan allein können keine Rechtsfolgerungen für die Bewertung als Grundvermögen hergeleitet werden**

Wird eine Grundstücksfläche in einen Flächennutzungsplan einbezogen, steht aber am Bewertungsstichtag noch nicht fest, ob sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so ist diese Grundstücksfläche noch nicht gemäß § 69 Abs. 1 BewG 1965 als Grundvermögen (Bauerwartungsland) zu bewerten.

BFH vom 27. Januar 1978 III R 101/75  
(BStBl 1978 II S. 292)

**5. Kleingartenflächen, auf denen fremde „Wohngebäude“ errichtet wurden, sind Grundvermögen**

1. Hat ein Pächter (Unterpächter) auf der von ihm gepachteten Parzelle eines Kleingartengebiets ein Wohngebäude errichtet, so ist diese mit einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 94 BewG) bebaute Fläche als Grundvermögen zu bewerten und dem Eigentümer (= Verpächter) des Grund und Bodens zuzurechnen.
2. Die Größe der als Grundvermögen zu bewertenden Fläche hängt von den Verhältnissen des einzelnen Falles ab; sie kann auch die ganze Parzelle umfassen.  
Fehlen äußerlich erkennbare Abgrenzungsmerkmale, so kann das Fünffache der überbauten Fläche ein geeigneter Abgrenzungsmaßstab sein.

BFH vom 19. Januar 1979 III R 42/77 (BStBl 1979 II S. 398)

**6. Bewertung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks als Grundvermögen, wenn die Flächen als Bauland festgesetzt sind und die Bebauung möglich ist**

1. Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück gem. § 69 Abs. 3 Satz 1 BewG als Grundvermögen bewertet werden kann.
2. Die Ausnahmevorschrift des § 69 Abs. 3 Satz 2 BewG greift nicht Platz, wenn zwischen der Hofstelle und der landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Entfernung von 190 m besteht und die dazwischen liegenden Flächen in fremdem Eigentum stehen. Es fehlt dann an dem **unmittelbaren** räumlichen Zusammenhang.

BFH vom 2. Mai 1980 III R 15/78 (BStBl 1980 II S. 490)



**1. Bewertung von land- und forstwirtschaftlich (gärtnerisch) genutzten Grundstücksflächen in sogen.****Naherholungsgebieten; Zuordnung der Flächen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder zum Grundvermögen**

1. Die allgemeinen Grundsätze für die Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ergeben sich aus §§ 68, 33 BewG 1965. § 69 BewG ist eine Ausnahmenvorschrift zu § 33 BewG.
2. Diese Abgrenzung ist für in einem sogen. Naherholungsgebiet liegende landwirtschaftlich (gärtnerisch) genutzte Grundstücke in einem vergleichenden Verfahren zwischen den Nutzungen eines solchen Grundstücks und denen eines durchschnittlichen Haupterwerbsbetriebs gleicher Nutzungsart unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls durchzuführen.

BFH vom 5. Dezember 1980 III R 56/77

(BStBl 1981 II S. 498)

**2. Zurechnung land- und forstwirtschaftlich genutzter Baulandflächen zum Grundvermögen**

Zu den Voraussetzungen, unter denen ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück gemäß § 69 BewG als Grundvermögen bewertet werden kann.

BFH vom 21. Mai 1982 III R 127/80

(BStBl 1982 II S. 582)

**3. Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nach Einleitung eines Umlegungsverfahrens**

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die im Gebiet eines bestandskräftigen Bebauungsplanes liegen, sind unter den weiteren Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 BewG als Grundvermögen zu bewerten, wenn die Gemeinde ein Umlegungsverfahren – Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet – eingeleitet hat.

BFH vom 18. Juli 1984 III R 45/81

(BStBl 1984 II S. 744)

**4. Hofstelle ist die Summe der katastermäßig ausgewiesenen oder sonst abzugrenzenden Hof- und Gebäudeflächen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**

Die Hofstelle erfaßt die katastermäßig ausgewiesenen oder sonst abzugrenzenden Hof- und Gebäudeflächen. Die um das mit Wohn-

und Wirtschaftsgebäuden bebaute Grundstück liegenden Grundflächen sind „andere Flächen“ i. S. des § 69 Abs. 3 Satz 2 BewG.

BFH vom 9. Oktober 1985 II R 247/81  
(BStBl 1986 II S. 3)

**5. Nachfeststellung bei Umwandlung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs „Stüchländerei“ in ein unbebautes Grundstück; Rechtsfolgen für die Aussetzung der Vollziehung**

1. Ist ein bislang als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb „Stüchländerei“ bewertetes Grundstück gemäß § 69 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen, so muß dies im Wege der Nachfeststellung geschehen.
2. Die Aussetzung der Vollziehung eines derartigen Nachfeststellungsbescheids beschränkt sich auf die Suspendierung derjenigen Rechtsfolgen, die von ihm gegenüber dem vorherigen Zustand ausgelöst werden.
3. Die Aussetzung der Vollziehung von Einheitswertbescheiden ist auf diejenigen Stichtage zu beschränken, zu denen in materiell-rechtlicher Hinsicht ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Feststellung bestehen.

BFH vom 4. Februar 1987 II B 33/85  
(BStBl 1987 II S. 326)

**6. Kleingartenland ist in der Regel wegen des weitgehenden Pachtsschutzes als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten**

1. Grundstücksflächen, die als Kleingartenland verpachtet und genutzt werden, sind in der Regel wegen des weitgehenden Pachtsschutzes als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten, es sei denn, daß aus besonderen Umständen zu entnehmen ist, daß das Land demnächst einer Bebauung oder einer anderen nichtgärtnerischen Nutzung zugeführt werden soll (Bestätigung des Abschn. 2 Abs. 8 BewRGr).
2. Eine Kleingartenanlage ist im vergleichenden Verfahren gemäß § 37 BewG zu bewerten.

BFH vom 9. August 1989 II R 116/86  
(BStBl 1989 II S. 870)



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten bei Baublöcken und Abgabe der Erklärungen bei wirtschaftlichem Eigentum**

(Erl. FinMin NW vom 23. Januar 1967 —  $\frac{S\ 3192 - 1 - V\ 1}{S\ 3108 - 1 - V\ 1}$ )

### I. Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten bei Baublöcken

Die Hauptfeststellung der Einheitswerte der bebauten Grundstücke gibt auch Veranlassung, die bisherige Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten voneinander zu prüfen. Deshalb können die Grundeigentümer in ihren Erklärungen eine von der bisherigen Behandlung abweichende Abgrenzung beantragen.

Die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten richtet sich nach Abschnitt 15 Abs. 5 BewRGr. Danach ist bei den einem Eigentümer gehörenden Doppelhäusern oder Reihenhäusern grundsätzlich jedes Haus eine selbständige wirtschaftliche Einheit, das einen eigenen Eingang hat und durch Brandmauern vom Nachbarhaus getrennt ist. Das dies bestätigende, in den Richtlinien angeführte Urteil des Bundesfinanzhofs vom 7. Februar 1964 (BStBl 1964 III S. 180) schließt jedoch eine Zusammenfassung mehrerer Häuser zu einer Einheit nicht völlig aus.

Der Umstand, daß mehrere Häuser zu einer Finanzierungseinheit zusammengefaßt worden sind, ist allerdings kein Grund, diese Häuser auch bei der Einheitsbewertung zu einer Einheit zusammenzufassen. Die Verkehrsauffassung wird durch die einheitliche Finanzierung, die nach außen gar nicht in Erscheinung zu treten braucht, nicht beeinflußt. Ebenso ist es nicht zulässig, Häuser, die nur eine oder zwei Wohnungen enthalten und deshalb bei getrennter Bewertung den Grundstücksarten Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser zuzurechnen sind, zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen. Die Verkehrsauffassung sieht solche Häuser als Einfamilienhäuser (Zweifamilienhäuser) an, es ist deshalb nicht angängig, sie durch Zusammenfassung zu Mietwohngrundstücken zu machen. Dazu kommt, daß die Rechtsprechung als bedeutsamen Grund für die getrennte Bewertung den Umstand ansieht, daß die Einzelhäuser für sich veräußert werden können. Nun werden in der Praxis die Häuser mit einer oder zwei Wohnungen eher einzeln veräußert als ein Mietwohnhaus.

Bei einem in einem Zuge erbauten Wohnblock kann es anders liegen, insbesondere dann, wenn die einzelnen Häuser gemeinsame, nur ihnen dienende Anlagen wie Heizwerk,

Waschhaus, Kinderspielplatz o. ä. haben. Hier mag es sein, daß die Verkehrsauffassung eine wirtschaftliche Einheit annimmt. Die Entscheidung muß sich nach den Verhältnissen im Einzelfall richten. Sie bleibt den Finanzämtern überlassen.

## **2. Abgabe der Grundstücksbeschreibungen bei wirtschaftlichem Eigentum**

Die Grundstücksbeschreibung ist grundsätzlich zunächst von demjenigen anzufordern, dem das Grundstück zum Feststellungszeitpunkt zuzurechnen ist. Bei wirtschaftlichem Eigentum hat also der Eigenbesitzer die Erklärung abzugeben, und nur die von ihm abgegebene (unterschriebene) Erklärung hat Rechtswirkung. War, als die Vordrucke für die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 versendet wurden, die Zurechnung auf Feststellungszeitpunkte bis 1. Januar 1964 auf den wirtschaftlichen Eigentümer noch nicht durchgeführt, wird noch der bürgerlich-rechtliche Eigentümer zur Abgabe der Erklärung aufgefordert worden sein. Das Finanzamt hat, sobald es von dem wirtschaftlichen Eigentum eines Dritten erfährt, diesen jedoch zur Abgabe der Erklärung aufzufordern. Soweit auf Feststellungszeitpunkte nach dem 1. Januar 1964 noch keine Zurechnung auf den wirtschaftlichen Eigentümer vorgenommen worden ist, ist die Zurechnung von Amts wegen auf den 1. Januar 1964 nachzuholen.

Der wirtschaftliche Eigentümer am 1. Januar 1964 hat auch dann die Erklärung zur Hauptfeststellung abzugeben, wenn ihm das Grundstück bei der Einheitsbewertung nach altem Recht unzutreffenderweise erst auf einen Feststellungszeitpunkt nach dem 1. Januar 1964 zugerechnet worden ist.

Der Verband rheinischer Wohnungsunternehmen e. V. und der Verband westfälischer und lippischer Wohnungsunternehmen e. V. haben Abschrift dieses Erlasses erhalten.



## Anweisungen

**Einbeziehung des Anteils des Eigentümers eines Grundstücks an anderem gemeinschaftlichem Grundvermögen in die Einheit des Grundstücks (§ 70 Abs. 2 BewG 1965);**

**hier: Bewertung**

(Erl. FinMin NW vom 10. August 1967 — S 3192 — 2 — V 1)

Nach § 70 Abs. 2 BewG 1965 ist ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem gemeinschaftlichen Grundvermögen (z. B. gemeinschaftliche Hofräume, Einstellplätze, Garagen, Zuwege und sonstiges gemeinschaftliches Eigentum) in die wirtschaftliche Einheit des Hauptgrundstücks einzubeziehen, wenn alle Anteile an dem gemeinschaftlichen Grundvermögen Eigentümern von Grundstücken gehören, die ihren Anteil jeweils zusammen mit ihrem Grundstück nutzen. Für die Bewertung dieser wirtschaftlichen Einheit, die sich aus dem Hauptgrundstück des Eigentümers und dem **wirtschaftlich** dazugehörenden Anteil an dem gemeinschaftlichen Grundvermögen (Nebengrundstück) zusammensetzt, gilt folgendes:

### Bebaute Grundstücke

#### a) Ertragswertverfahren

Der Grundstückswert dieser wirtschaftlichen Einheit, der sowohl den Bodenwert, den Gebäudewert und den Wert der Außenanlagen des Hauptgrundstücks als auch den Bodenwert, einen eventuellen Gebäudewert (z. B. gemeinschaftliche Garage) und einen eventuellen Wert der Außenanlagen des anteiligen Nebengrundstücks umfaßt, ergibt sich durch Anwendung eines Vervielfältigers auf die Jahresrohmiete unter Berücksichtigung der §§ 81 und 82 BewG 1965. Hierbei ist zu beachten, daß sich die Jahresrohmiete aus der Jahresrohmiete für das Hauptgrundstück und der anteiligen Jahresrohmiete für die gemeinschaftlichen, wirtschaftlich jedoch mehreren Hauptgrundstücken untergeordneten Flächen, Gebäude usw. zusammensetzt (vgl. § 31 Abs. 5 DA-EWGr 1964).

Weisen das Hauptgrundstück und das wirtschaftlich dazu gehörende gemeinschaftliche Nebengrundstück nicht die gleiche Bauart, Bauausfertigung und Altersgruppe auf, so sind mindestens zwei Bauteile anzunehmen und die entsprechenden Vervielfältiger auf die für die einzelnen Bauteile entfallenden Jahresrohmierten anzuwenden.

Sind ausnahmsweise wegen der Größe der nicht bebauten Fläche einer solchen wirtschaftlichen Einheit Erhöhungen an dem nach den §§ 78 bis 81 BewG 1965 ermittelten Grund-

stückswert vorzunehmen, so errechnet sich die bebaute Fläche aus der bebauten Fläche des Hauptgrundstücks und der anteiligen Fläche des gemeinschaftlichen, mehreren Hauptgrundstücken untergeordneten Nebengrundstücken (vgl. § 28 Abs. 7 DA-EWGr 1964). Die Berechnung des Zuschlags wegen der Größe der nicht bebauten Fläche, bei der der Anteil an der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche mitzubersichtigen ist (vgl. § 28 Abs. 4 DA-EWGr 1964), ist nach Abschn. 32 BewRGr vorzunehmen.

#### b) Sachwertverfahren

In den Fällen des § 70 Abs. 2 BewG 1965 setzt sich der Ausgangswert aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen des Hauptgrundstücks und dem Bodenwert, dem eventuellen Gebäudewert und dem eventuellen Wert der Außenanlagen des anteiligen Nebengrundstücks zusammen. Der Wert des Hauptgrundstücks und der Wert des anteiligen Nebengrundstücks sind nach den für das Sachwertverfahren geltenden Vorschriften zu ermitteln (vgl. § 49 Abs. 3 und § 54 Abs. 2 DA-EWGr 1964).

#### c) Mindestbewertung

Die Mindestbewertung (§ 77 BewG 1965), die sowohl bei dem Ertragswertverfahren als auch beim Sachwertverfahren in Betracht kommen kann, stellt darauf ab, daß der gemeine Wert des Grund und Bodens ohne Außenanlagen höher ist als der Wert, der sich nach den Vorschriften über die Bewertung bebauter Grundstücke ergibt. In den Fällen des § 70 Abs. 2 BewG 1965 bedeutet das, daß der gemeine Wert des Grund und Bodens des Hauptgrundstücks und der gemeine Wert des Grund und Bodens des anteiligen Nebengrundstücks einschließlich des Werts des anteiligen gemeinschaftlichen Grundvermögens.

Weisen das Hauptgrundstück und das gemeinschaftliche Grundvermögen verschiedene Größen, unterschiedliche Lagen, Zuschnitte usw. auf, so sind ihre Bodenwerte unter Beachtung der Abschn. 7 bis 10 BewRGr getrennt zu ermitteln.

Nicht entgegen steht der Anwendung des § 70 Abs. 2 BewG 1965, daß die einzelnen Hauptgrundstücke, bei denen das gemeinschaftliche Nebengrundstück anteilmäßig einbezogen wird, nach verschiedenen Verfahren bewertet werden. Für die Frage, ob das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Anwendung kommen soll, ist die Grundstücksart des bebauten Hauptgrundstücks entscheidend.



## Anweisungen

### Unbebaute Grundstücke

Ist das Hauptgrundstück ein unbebautes Grundstück und auch das wirtschaftlich dazugehörnde Nebengrundstück nicht bebaut, so setzt sich der Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit unbebautes Grundstück aus dem Bodenwert des Hauptgrundstücks und dem Bodenwert des anteiligen Nebengrundstücks zusammen (vgl. § 76 Abs. 2 DA-EWGr 1964).

Besteht dagegen die wirtschaftliche Einheit aus dem nicht bebauten Hauptgrundstück und dem Anteil an einem **bebauten** wirtschaftlich dazugehörnden Nebengrundstück, so ist diese wirtschaftliche Einheit ein bebautes Grundstück, das in den meisten Fällen der Grundstücksart sonstige bebaute Grundstücke angehören dürfte.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der grundsteuerpflichtigen Teile von im übrigen steuerfreien bebauten Grundstücken**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 24. November 1967 — S 3192 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 20. Juli 1967 — S 3199 — 5 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 18. Mai 1967 — S 3192 — 2 — St 21 — 33

Bei der Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Teils eines Grundstücks von dem steuerfreien Teil ist zu beachten, daß die Grundsteuerbefreiung nur gewährt wird, wenn der Teil räumlich abgegrenzt werden kann oder, sofern das nicht möglich ist, der steuerbegünstigte Zweck überwiegt (§ 6 GrStG). Wenn danach ein Teil eines Gebäudes auf eigenem Grund und Boden grundsteuerfrei und ein Teil steuerpflichtig ist, bitte ich, bei der Bewertung des steuerpflichtigen Grundstücksteils wie folgt zu verfahren:

### 1. Ertragswertverfahren

Bei der Bewertung im Ertragswertverfahren ist der maßgebende Vervielfältiger auf die Jahresrohmiete anzuwenden, die auf den steuerpflichtigen Gebäudeteil entfällt. In dem so ermittelten Grundstückswert ist auch der anteilige Bodenwert erfaßt.

#### Beispiel A

In einem Schulgebäude befindet sich eine Hausmeisterwohnung. Das Gebäude ist bis auf die Hausmeisterwohnung grundsteuerfrei. Es ist nur die Jahresrohmiete für die steuerpflichtige Hausmeisterwohnung mit dem Vervielfältiger für Mietwohngrundstücke zu vervielfachen. Der Grundstückswert umfaßt auch den anteiligen Bodenwert.

### 2. Sachwertverfahren

Bei der Bewertung im Sachwertverfahren, die in diesem Zusammenhang nur selten vorkommen dürfte, bitte ich, wie folgt zu verfahren:

- a) Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerbefreiten Zwecken dient, bleibt bei der Bewertung außer Betracht (z. B. der als Schulhof dienende Teil eines Schulgrundstücks).



## Anweisungen

- b) Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerpflichtigen Zwecken dient und zusammen mit dem steuerpflichtigen Gebäudeteil genutzt wird, wird bei der Bewertung diesem steuerpflichtigen Gebäudeteil zugeschlagen.
- c) Die Fläche des Grund und Bodens, die unabgrenzbar sowohl dem steuerpflichtigen als auch dem steuerbefreiten Teil oder die weder dem steuerpflichtigen noch dem steuerbefreiten Teil dient, ist nach dem Verhältnis aufzuteilen, in dem der umbaute Raum des steuerpflichtigen Gebäudeteils zum umbauten Raum des steuerbefreiten Gebäudeteils steht. In dieser Weise ist die eigentliche bebaute Fläche stets aufzuteilen, ferner die Fläche für Zuwege, die Umgehungsfläche des Grundstücks sowie die Fläche für einen Vorgarten usw.

**Beispiel B**

Einer Stadt gehört ein Grundstück mit einem fünfgeschossigen Gebäude. Drei Geschosse sind an Gewerbetreibende vermietet, in zwei Geschossen sind Teile der Stadtverwaltung untergebracht. Die von der Stadt genutzten zwei Geschosse des Gebäudes dienen grundsteuerbefreiten Zwecken und sind räumlich abgrenzbar. Die drei vermieteten Geschosse des Gebäudes sind steuerpflichtig. Die bebaute Fläche ist in dem Verhältnis aufzuteilen, in dem der umbaute Raum der von der Stadt genutzten zwei Geschosse zum umbauten Raum der drei vermieteten Geschosse steht.

**3. Mindestbewertung**

Im Fall der Mindestbewertung (§ 77 BewG 1965) ist nur der Wert des auf den steuerpflichtigen Teil des Grundstücks entfallenden Grund und Bodens anzusetzen. Dabei ist die Abgrenzung nach den unter vorstehender Ziffer 2 aufgestellten Grundsätzen vorzunehmen.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes;

#### **hier: Wirtschaftliches Eigentum künftiger Erwerber von Kleinsiedlungen, Eigenheimen oder Eigentumswohnungen**

(Erl. FinMin NW vom 11. Dezember 1969 — S 3100 — 2 — VC 1)

Die Anerkennung des wirtschaftlichen Eigentums künftiger Erwerber insbesondere von Kleinsiedlungen, Eigenheimen oder Eigentumswohnungen ist nicht vom formgerechten Abschluß eines Kaufvertrages abhängig. Entscheidend ist vielmehr, wann dem Erwerber **nach Abschluß eines Vorvertrages (Bewerbvertrages, Kaufanwärtervertrages)** die wirtschaftliche Verfügungsmacht verschafft worden ist. Das kann der Zeitpunkt der Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) des Gebäudes sein. Wenn aber der Bewerber bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise gem. Abschn. 56 Abs. 3 EStR 1967 als Bauherr anzusehen ist, wird er auch schon wirtschaftlicher Eigentümer sein. Die Frage, ob in einem solchen Fall das wirtschaftliche Eigentum übertragen ist, ist in aller Regel bereits in einer Einkommensteuerveranlagung für die Gewährung der Sonderabschreibung nach § 7 b EStG entschieden. Diese Entscheidung kann für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes übernommen werden. Die Entscheidung über wirtschaftliches Eigentum kann nämlich nach § 11 Ziff. 4 StAnpG für die Besteuerung nur einheitlich getroffen werden (vgl. auch BFH-Urteil vom 7. März 1957 IV 511/55 U — BStBl 1957 III S. 392).

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundbesitzes;****hier: Wirtschaftliches Eigentum künftiger Erwerber von Kleinsiedlungen, Eigenheimen oder Eigentumswohnungen**

(Erl. FinMin NW vom 8. Juni 1970 — S 3100 — 2 VC 1)

Das rechtskräftige Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf vom 24. Juni 1969 II 142/65 E (EFG 1969 S. 606) gibt keine Veranlassung, die im Bezugsverlaß\* vertretene Auffassung aufzugeben, daß die Anerkennung des wirtschaftlichen Eigentums künftiger Erwerber insbesondere von Kleinsiedlungen, Eigenheimen oder Eigentumswohnungen nicht vom formgerechten Abschluß eines Kaufvertrages abhängig ist. In dem Urteilsfall haben nach der Sachverhaltsdarstellung keine eindeutigen Verhältnisse zwischen den Vertragsparteien vorgelegen. Zu einem späteren Zeitpunkt ist deshalb noch ein notariell beurkundeter Kauf- und Übergangsvertrag abgeschlossen worden. Bei diesem Sachverhalt wird dem Urteil des Finanzgerichts im Ergebnis zugestimmt.

Die Oberfinanzdirektionen des Landes Nordrhein-Westfalen haben Abschrift dieses Schreibens erhalten.

**\* Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugsverlaß ist der Erlaß vom 11. Dezember 1969 — S 3100 — 2 — VC 1.  
Er ist in 4 wiedergegeben.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Grundstücken mit selbständig genutzten Tiefgaragen**

(Erl. FinMin NW vom 13. Mai 1971 — S 3190 — 10 — VC 1)

Hinweis auf 11 zu § 68 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit und maßgebende  
Grundstücksart beim Wohnungseigentum (Teileigentum)**

(Erl. FinMin NW vom 20. Oktober 1981 — S 3216 — 4 —  
V.A. 4)

Hinweis auf 8 zu § 93 BewG.

**Anweisungen**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit in den Fällen des § 26  
Nr. 1 BewG**

(Erl. des FM NRW vom 29. November 1983 — S 3107 — 5 — V A 4)

Hinweis auf 1 zu § 26 BewG.

## Anweisungen

### Bewertungsrechtliche Behandlung des Erbpachtrechts

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 29. Jan. 1968 — S 3192 A — St 211

Rdvfg. OFD Münster v. 15. Nov. 1967 — S 3192 — 4 — St 21 — 33

Durch Artikel X Abs. 2 in Verbindung mit Artikel III Abs. 2 des Kontrollratsgesetzes (KRG) 45 vom 20. Februar 1947 (Amtsblatt der Militärregierung Deutschland — Britisches Kontrollgebiet — Nr. 18 S. 485) ist das Erbpachtrecht an Betrieben der Land- und Forstwirtschaft aufgehoben und in freies Eigentum umgewandelt worden.

Erbpachtverhältnisse an Grundstücken (wirtschaftl. Einheiten des Grundvermögens) sind dagegen durch das KRG 45 nicht betroffen und bestehen deshalb — in einer sehr geringen Zahl von Fällen — weiter. Für die Bewertung dieser wenigen Fälle sind allgemeine Grundsätze aufgestellt worden. Diejenigen Finanzämter, bei denen solche Erbpachtrechte bewertet werden müssen, bitte ich, die Richtlinien bei mir anzufordern.

Rdvfg. OFD Köln vom 30. Nov. 1967 — S 3192 — 3 — St 212

#### A. Die Rechtsnatur des Erbpachtrechts

Das Erbpachtrecht ist eine Form des dinglichen Nutzeigentums an kleineren ländlichen Grundstücken, das sich namentlich in kleineren deutschen Ländern erhalten hat (so Staudinger, BGB, 9. Aufl. 1929, Anm. 2 zu Art. 63 EGBGB).

Art. III Abs. 2 KRG 45 bestimmt, daß **land- und forstwirtschaftliche** Grundstücke, die bisher in der Rechtsform einer besonderen Güterart besessen wurden, wie beispielsweise Fideikomisse und ähnliche gebundene Vermögen und Erbpachtgüter, freies, den allgemeinen Gesetzen unterworfenes Grundeigentum werden. Durch Art. X Abs. 2 KRG ist Art. 63 EGBGB aufgehoben worden, soweit seine Bestimmungen zu Art. III KRG 45 in Widerspruch stehen.

#### B. Bewertungsrechtliche Beurteilung des Erbpachtrechts

##### a) für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

Durch Art. X Abs. 2 i. Verb. mit Art. III Abs. 2 KRG ist das Erbpachtrecht an Betrieben der Land- und Forstwirtschaft aufgehoben worden.

##### b) Grundvermögen

Erbpachtverhältnisse an Grundstücken sind durch das KRG 45 nicht betroffen worden. Sie bestehen in einer sehr



geringen Zahl von Fällen weiter. Die bewertungsrechtliche Beurteilung des Erbpachtrechts richtet sich nach dem im einzelnen Fall zwischen dem Erbverpächter und dem Erbpächter geltenden Rechtsbeziehungen und nach dem Gesamtbild der Verhältnisse. Im Regelfall ist der Erbpächter als wirtschaftlicher Eigentümer des mit dem Erbpachtrecht belasteten Grundstücks anzusehen (vgl. Rössler/Troll, Bewertungsgesetz und Vermögensteuergesetz, 7. Aufl. 1964, Anm. 16 Abs. 5 zu § 2 und Anm. 20 zu § 29 BewG 1934 sowie die dort aufgeführten Entscheidungen des Reichsfinanzhofs vom 21. Juni 1933 — RStBl 1933 S. 873 — und vom 4. Oktober 1934 — RStBl 1934 S. 1356 —). Wirtschaftliches Eigentum des Erbpächters ist mindestens dann anzunehmen, wenn die Erbpachtverträge ohne zeitliche Begrenzung abgeschlossen sind; das gilt auch dann, wenn dem Erbpächter das Recht der Veräußerung nicht zusteht (vgl. RFH vom 4. Oktober 1934 a. a. O.).

Der Wert des Grundstücks, das in vollem Umfang dem Erbpächter als wirtschaftliches Eigentum zugerechnet wird, wird im allgemeinen so ermittelt, als ob das Erbpachtrecht nicht bestünde. Wird allerdings der Wert des wirtschaftlichen Eigentums dadurch wesentlich gemindert, daß das Nutz Eigentum des Pächters mit dinglicher Wirkung beschränkt ist — z. B. durch den eine erhebliche Wertminderung bewirkenden Ausschluß jeder gewerblichen Nutzung —, so kann bei der Durchführung der Bewertung im Ertragswertverfahren ein Abschlag nach § 82 BewG 1965 und im Sachwertverfahren je nach den Umständen eine Berücksichtigung bei der Ermittlung des Bodenwerts (§ 84 BewG 1965) und des Gebäudewerts (§ 88 BewG 1965) in Betracht kommen.

C) Steht ein Fall des Erbpachtrechts zur Bewertung (Hauptfeststellung des Einheitswerts) an, bitte ich, mir die Sache vor Bekanntgabe des Bescheides kurz vorzulegen.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Einbeziehung von Garagen auf fremdem Grund und Boden in die wirtschaftliche Einheit des Hauptgrundstücks desjenigen, dem die Garagen als Gebäude auf fremdem Grund und Boden zuzurechnen sind

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 23. Aug 1968  $\frac{S\ 3192}{S\ 3217}A$  — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 7. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3192 - 4 - St\ 211}{S\ 3217 - 3 - St\ 211}$

RdVfg. OFD Münster vom 14. Juni 1968 — S 3192 — 5 — St 21 — 33

Die Bestimmung in Abschnitt 4 Absatz 1 BewRGr über die Einbeziehung einer räumlich getrennt von der Wohnung liegenden Garage in die wirtschaftliche Einheit des Hauptgrundstücks gilt auch für Garagen, die auf fremdem Grund und Boden errichtet sind. Ist eine solche Garage in die wirtschaftliche Einheit des Hauptgrundstücks einzubeziehen, so gehört auch die bebaute Fläche der Garage zur bebauten Fläche der wirtschaftlichen Einheit (vgl. hierzu § 82 Absatz 2 Nr. 1 BewG 1965).

Die Bewertung dieser Fälle im maschinellen Verfahren bereitet jedoch Schwierigkeiten. Da zu der in die wirtschaftliche Einheit des Hauptgrundstücks einzubeziehenden Garage kein Grund und Boden gehört, müßte ein Abschlag wegen teilweise fehlenden Grund und Bodens angesetzt werden. Ein solcher Abschlag ist aber im Maschinenprogramm und somit auch im Eingabewertbogen nicht vorgesehen. Würde für den besonderen Bauteil „Garage auf fremdem Grund und Boden“ eine wegen des Fehlens des Grund und Bodens gekürzte Jahresrohmiete eingegeben, so würde zwar ein zutreffendes Endergebnis erreicht; im maschinell gefertigten Einheitswertbescheid würde jedoch — wie bei der Bewertung aller bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren — der Einzelwert der Garage, der sich auf Grund der getrennten Eingabe der Jahresrohmiete für die einzelnen Bauteile ergibt, unzutreffend in Bodenwertanteil und Gebäudewertanteil aufgeteilt und dementsprechend ausgewiesen werden, obwohl ein Bodenwertanteil für die Garage überhaupt nicht vorhanden ist. Eine solche unrichtige Aufteilung würde zu unnötigen Rechtsbehelfen führen.

Damit derartige Fälle dennoch im maschinellen Verfahren erledigt werden können, bitte ich, die Jahresrohmiete für die

**Anweisungen**

Garage auf fremdem Grund und Boden nicht getrennt, sondern in einem Betrag mit der Jahresrohmiere für das Hauptgrundstück einzugeben. Wegen des fehlenden Grund und Bodens sowie im Hinblick darauf, daß der für das Hauptgrundstück maßgebende Vervielfältiger für die Garage möglicherweise zu hoch ist, bitte ich, die Jahresrohmiere der Garage entsprechend niedriger zu bemessen.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Fragen zur wirtschaftlichen Einheit im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht und mit einem Gebäude auf fremden Grund und Boden

Im wesentlichen gleichlautend

S 3192

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 27. Aug 1968 — S 3215 A — St 211

S 3217

RdVfg. OFD Köln vom 11. Juni 1968 — S 3215 — 2 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 18. Juni 1968 — S 3192 — 6 — St 21 — 33

1. Es kommen gelegentlich Fälle vor, in denen einem Grundstückseigentümer ein **Erbbaurecht** am Nachbargrundstück bestellt und dann auf beiden Grundstücken ein einheitliches Gebäude errichtet wird. Gelegentlich tritt auch der Fall auf, daß an mehreren aneinandergrenzenden Grundstücken verschiedener Eigentümer demselben Berechtigten **Erbbaurechte** bestellt werden und der Erbbauberechtigte die Grundstücke in Ausübung seiner Erbbaurechte mit einem einheitlichen Gebäude bebaut.

In solchen Fällen bitte ich wie folgt zu verfahren:

- a) Wegen der Besonderheiten des maschinellen Verfahrens sind die Erbbaurechte **nicht** zu einer wirtschaftlichen **Einheit** zusammenzufassen; es sind auch das eigene Grundstück und das Erbbaurecht als getrennte wirtschaftliche Einheiten zu behandeln. Das bedeutet, daß jedes Erbbaurecht nur ein unselbständiges Teilgebäude umfassen kann.
- b) Bei der Bewertung im **Sachwertverfahren** ist jeweils der umbaute Raum für das Teilgebäude einzugeben, das auf dem Grund und Boden der wirtschaftlichen Einheit steht. Dabei sind jedoch die Werte einzugeben, die nach den Merkmalen des **gesamten** Gebäudes maßgebend sind. Abschläge für fehlende Außenwände infolge der bewertungsrechtlichen Teilung des Gebäudes kommen nicht in Betracht. Besonders zu beachten ist, daß für die Abschläge und Zuschläge wegen übergroßer oder geringer bebauter Fläche auf die gesamte bebaute Fläche aller Einheiten abzustellen ist. Deshalb ist in den Eingabewertbogen EW 206/EW 207 bei KZ 59 stets die gesamte bebaute Fläche des einheitlichen Gebäudes einzugeben. In Kauf genommen werden muß, daß bei diesem Verfahren durch

die fallenden Wertzahlen für Fabriken und Werkstätten des Handwerks bei Neubauten und Nachkriegsbauten infolge der Aufteilung des Gebäudes gelegentlich ungünstigere Ergebnisse für den Steuerpflichtigen anfallen können.

- c) Bei der Bewertung im **Ertragswertverfahren**, die in diesen Fällen selten sein wird, ist jeweils der Anteil an der Jahresrohmiete, der auf das auf dem Grundstück stehende Teilgebäude entfällt, einzugeben, und zwar aufgeteilt nach der Wohn- bzw. Nutzfläche. Bebaute Fläche ist jedoch hier jeweils nur die Grundfläche des jeweiligen Teilgebäudes.

2. Ebenso ist in den Fällen zu verfahren, in denen ein einheitliches Gebäude auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet worden ist und dem Errichter **an einem Grundstück ein Erbbaurecht** bestellt worden ist, während er **auf dem anderen Grundstück** die Gebäudeteile als **Gebäude auf fremdem Grund und Boden** errichtet hat. Das Erbbaurecht und das Gebäude auf fremdem Grund und Boden sind als **zwei wirtschaftliche Einheiten** anzusehen.

3. Gehören die Grundstücke, an denen **Erbbaurechte** für ein und denselben Berechtigten bestellt worden sind, ein und demselben Eigentümer (Erbbaupflichteten), so sind die einzelnen Erbbaurechte zu **einer wirtschaftlichen Einheit** und die einzelnen belasteten Grundstücke zu **einer wirtschaftlichen Einheit** zusammenzufassen, **wenn die Erbbaurechte im selben Zeitpunkt erlöschen**.

Hat der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück und auf dem nur gepachteten Nachbargrundstück ein einheitliches Gebäude errichtet, das, soweit es auf dem Nachbargrundstück steht, ein **Gebäude auf fremdem Grund und Boden** ist, so kann das Gebäude auf fremdem Grund und Boden in die wirtschaftliche **Einheit des eigenen Grundstücks einbezogen** werden. Bei der maschinellen Bewertung dieses bebauten Grundstücks im Ertragswertverfahren ist nach den Grundsätzen zu verfahren, die bei der Einbeziehung einer Garage auf fremdem Grund und Boden in die wirtschaftliche Einheit des Hauptgrundstücks zu beachten sind. Ich weise hierzu auf

die Rundverfügungen vom 23. August 1968 —  $\frac{S\ 3192}{S\ 3217}$  A —

St 211 — vom 7. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3192 - 4 - St\ 211}{S\ 3217 - 3 - St\ 211}$  und vom

14. Juni 1968 — S 3192 — 5 — St 21 — 33 — siehe NfD 2 zu § 70 BewG 1965 — hin.



## Rechtsprechung

**1. Rügeverlust bei Nichtbeanstandung als Verfahrensmangel in der nächsten mündlichen Verhandlung; Zugehörigkeit von größeren unbebauten Flächen zur wirtschaftlichen Einheit eines Zweifamilienhausgrundstücks**

BFH vom 4. Oktober 1974 III R 127/73  
(BStBl 1975 II S. 302)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 2 BewG 1965.

**2. Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens; Streitwert bei Antrag auf Aufhebung der Einheitswertfeststellung**

BFH vom 12. Dezember 1975 III R 51/74  
(BStBl 1976 II S. 281)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 2 BewG 1965.

**3. Grundstücksteilflächen mit fremden Gebäuden bilden besondere wirtschaftliche Einheiten**

BFH vom 6. Oktober 1978 III R 23/75  
(BStBl 1979 II S. 37)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 2 BewG.

**4. Eine an ein Einfamilienhaus angrenzende unbebaute Fläche kann eine selbständige wirtschaftliche Einheit sein**

BFH vom 16. Februar 1979 III R 67/76 ,  
(BStBl 1979 II S. 279)

Hinweis auf Rechtsprechung 2 zu § 2 BewG.

**5. Nebeneinanderliegende Eigentumswohnungen können eine wirtschaftliche Einheit bilden**

Zwei nebeneinanderliegende Eigentumswohnungen, die zu einer Wohnung umgestaltet worden sind und als eine Wohnung genutzt werden, bilden eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens, wenn sie nach den Verhältnissen am Stichtag nicht ohne größere bauliche Veränderungen voneinander getrennt und veräußert werden können.

BFH vom 23. Februar 1979 III R 73/77  
(BStBl 1979 II S. 547)

**6. Eigengrundstücke und Erbbaurecht am Nachbargrundstück zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten. Abschläge für Großobjekte und für Gebäude mit übergroßen Stücken sind aber auf das ganze Gebäude zu beziehen.**

1. Ein Grundstück und das an einem Nachbargrundstück bestehende Erbbaurecht sind zwei selbständige wirt-

schaftliche Einheiten, auch wenn Grundstück und Erbbaurecht demselben Steuerpflichtigen gehören.

2. Werden beide Grundstücke mit einer einheitlichen Lagerhalle bebaut, so ist bei Abschlägen für Großobjekte und wegen übergroßer bebauter Fläche auf die Halle als Ganzes und nicht auf die gegenständliche Begrenzung der wirtschaftlichen Einheiten abzustellen.

BFH vom 22. April 1982 III R 101/78  
(BStBl 1982 II S. 580)

**7. Wirtschaftliche Einheit bei zwei bebauten Grundstücken, von denen das eine gewerblichen und das andere privaten Zwecken dient**

Zwei aneinandergrenzende bebaute Grundstücke, von denen das eine gewerblichen und das andere privaten Zwecken dient, bilden dann eine wirtschaftliche Einheit, wenn sie in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet liegen, das auf dem privat genutzten Grundstück errichtete Wohnhaus nur als Wohnung des Betriebsinhabers genutzt werden kann und die Grundstücke aus baurechtlichen Gründen nur gemeinsam veräußert werden dürfen.

BFH vom 25. Februar 1983 III R 81/82  
(BStBl 1983 II S. 552)

**8. Befinden sich auf einem Grundstück sowohl das Wohngebäude des Betriebsinhabers als auch das Betriebsgebäude, so kann eine wirtschaftliche Einheit vorliegen**

Befinden sich auf einem Grundstück sowohl das Wohngebäude des Betriebsinhabers als auch das Betriebsgebäude und gehören die beiden Grundstücksteile wirtschaftlich zusammen, so liegt eine wirtschaftliche Einheit auch dann vor, wenn die Grundstücksteile nach dem Willen der Eigentümer nicht einem gemeinsamen Zweck dienen.

BFH vom 15. Juni 1983 III R 40/82  
(BStBl 1983 II S. 752)



Rechtsprechung

**1. Einheitswertbescheide müssen die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit erkennen lassen**

1. Einheitswertbescheide sind nur dann inhaltlich hinreichend bestimmt, wenn sie die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit erkennen lassen.
2. Ist Eigentümer des Grund und Bodens der eine Ehegatte und wirtschaftlicher Eigentümer der aufstehenden Gebäude der andere Ehegatte, sind Grund und Boden und Gebäude nach § 26 Nr. 1 BewG trotz der Vorschrift des § 70 Abs. 3 BewG (Gebäude auf fremdem Grund und Boden) zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.

BFH vom 13. Juni 1984 III R 131/80  
(BStBl 1984 II S. 816)

**2. Baustellencontainer ist bewertungsrechtlich kein Gebäude**

Ein sog. Baustellencontainer, der seiner baulichen Gestaltung nach zur Verwendung auf stets wechselnden Einsatzstellen vorgesehen ist, ist bewertungsrechtlich kein Gebäude, weil ihm die dem Gebäudebegriff immanente Ortsfestigkeit (Beständigkeit) fehlt.

BFH vom 18. Juni 1986 II R 222/83  
(BStBl 1986 II S. 787)

Hinweis auf Rechtsprechung 3 Nr. 8 zu § 68 BewG.

**3. Zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit, wenn ein Miteigentumsanteil mit mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden ist**

Sind in einem Gebäude mehrere abgeschlossene Raumeinheiten (Wohnungen) zu nur einer Sondereigentumseinheit zusammengefaßt, so bilden sie dann keine wirtschaftliche Einheit, wenn sich zwischen den mehreren Raumeinheiten andere Sondereigentumseinheiten befinden.

BFH vom 1. April 1987 II R 251/84  
(BStBl 1987 II S. 838)

**4. Zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit, wenn ein Miteigentumsanteil mit mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden ist**

Ist ein Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit verbunden, so bildet das Wohnungseigentum insgesamt ein Grundstück i. S. des BewG (eine wirt-

chaftliche Einheit), wenn die Raumeinheiten entweder unmittelbar neben- oder unmittelbar untereinander angeordnet sind.

BFH vom 1. April 1987 II R 79/86  
(BStBl 1987 II S. 840)

**5. Die Grundfläche und der Umgriff von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden bilden stets eine selbständige wirtschaftliche Einheit**

BFH vom 2. August 1989 II R 219/85  
(BStBl 1989 II S. 826)

Hinweis auf Rechtsprechung zu § 2 BewG.



**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;****hier: Beeinträchtigung des Grundstückswerts durch nicht mehr  
nutzungsfähige Schutzbauwerke**

(Erl. FinMin NW vom 23. Juni 1975 — S 3101 — 2 — V C 1)

Die Bundesrepublik Deutschland hat in den letzten Jahren zahlreiche ehemalige Luftschutzbunker an die Grundstückseigentümer zurückgegeben. Es handelt sich dabei um Bunker, die auf Veranlassung des Deutschen Reichs auf fremden unbebauten Grundstücken errichtet worden sind. Zur Frage, ob und in welcher Höhe der Grundstückswert durch diese ehemaligen Luftschutzbunker beeinflusst wird, bemerke, ich:

**1. Grundstücke mit noch verwendungsfähigen Schutzbauwerken**

Diese Schutzbauwerke unterliegen dem Veränderungsverbot des § 19 Abs. 1 Schutzbaugesetz. Sie bleiben nach § 71 BewG bei der Ermittlung des Einheitswerts außer Betracht, wenn sie nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden (Abschnitt 5 BewR Gr).

**2. Grundstücke mit nicht mehr Nutzungsfähigen Schutzbauwerken**

Folgende Fallgruppen sind zu unterscheiden:

**a) Bunker auf unbebauten Grundstücken**

Nach Abschnitt 12 Abs. 2 BewR Gr ist der Bodenwert um die Kosten zu mindern, die im Hauptfeststellungszeitpunkt zur Beseitigung noch vorhandener Gebäudereste hätten aufgewendet werden müssen. Dabei ist — wie bei den Bewertungen nach altem Bewertungsrecht (vgl. Erlaß vom 28. Juni 1960 L 1103 — 3 — V C 1) — im allgemeinen davon auszugehen, daß die Abbruchkosten nach den Wertverhältnissen von 1964 den Wert des Grund und Bodens übersteigen. Im Regelfall wird deshalb der Einheitswert 0,— DM betragen. In Einzelfällen können die Kosten für die Beseitigung des Bunkers auch unter dem Wert des Grund und Bodens liegen (z. B. große wertvolle Grundstücke, auf denen nur kleine Bunker stehen).

**b) Bunker, die zur wirtschaftlichen Einheit eines bebauten Grundstücks gehören**

Befindet sich auf einem bebauten Grundstück ein nicht mehr Nutzungsfähiger Bunker, so wirkt sich dieser Umstand wertmindernd aus. Bei einer Bewertung im Sachwertverfahren ist die Wertminderung bei der Ermitt-

lung des Bodenwerts (§ 84 BewG) zu berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren ist ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG zu machen. Bei beiden Bewertungsverfahren ist die Ermäßigung nicht vom gesamten Bodenwert (beim Ertragswertverfahren vom gesamten Bodenwertanteil), sondern nur vom Wert des auf den Bunker entfallenden anteiligen Grund und Bodens vorzunehmen. Für den Grund und Boden, der zu den benutzbaren Gebäuden gehört, muß noch ein Wert angesetzt werden. Die Ermäßigung ist deshalb im allgemeinen nur von dem Wert vorzunehmen, mit dem der anteilige Grund und Boden für den Bunker im Grundstückswert enthalten ist. Auch bei den bebauten Grundstücken ist im Regelfall zu unterstellen, daß die Abbruchkosten den Wert des anteiligen Grund und Bodens übersteigen. Daraus ergibt sich folgendes: Bei einer Bewertung im Sachwertverfahren ist der zum Bunker gehörende Grund und Boden regelmäßig mit 0,— DM anzusetzen. Bei einer Bewertung im Ertragswertverfahren ist der Grundstückswert regelmäßig in Höhe des Bodenwertanteils zu ermäßigen, der auf den zum Bunker gehörenden Grund und Boden entfällt.

In den Fällen der Mindestbewertung können im Hauptfeststellungszeitraum 1964 Abbruchkosten nicht berücksichtigt werden.

**c) Bunker auf Grundstücken mit fremden Gebäuden**

Ist ein Grundstück mit einem nicht mehr nutzungsfähigen Bunker verpachtet worden und hat der Pächter ein Gebäude errichtet, so sind im allgemeinen drei wirtschaftliche Einheiten zu bilden: das Gebäude auf fremdem Grund und Boden als bebautes Grundstück, der wirtschaftlich zum Gebäude gehörende Grund und Boden ebenfalls als bebautes Grundstück (§ 94 Abs. 1 und 2 BewG) und der zum Bunker gehörende Grund und Boden als unbebautes Grundstück (vgl. auch Abschnitt 50 Abs. 1 BewR Gr). Die Bewertung des unbebauten Grundstücks ist nach den Grundsätzen unter Nr. 2a durchzuführen.

Anweisungen

Leitblatt zu § 72 BewG 1965

- A Begriff des unbebauten Grundstücks (§ 72 Abs. 1 BewG)
- B Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung (§ 72 Abs. 2 BewG)
- C Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden (§ 72 Abs. 3 BewG)



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;****hier: Bewertung von Verkehrsflächen, die auch anderen  
Zwecken dienen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 11. Februar 1969 — S 3194 A —  
St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Dezember 1968 — S 3194 — 20 —  
St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 17. Dezember 1968 — S 3194 — 7 —  
St 21 — 33

Zu den **Freiflächen** rechnen auch **Verkehrsflächen**. Bei der  
Bewertung von Verkehrsflächen, die auch anderen Zwecken  
dienen, bitte ich zu beachten:

Nach Tz. 7 der Bodenwert-Richtlinien (BStBl 1957 II S. 28) soll  
Straßenland, das gewerblich genutzt wird (z. B. zur Aufstel-  
lung von Zeitungskiosken und Verkaufsständen), wie bau-  
reifes Land behandelt werden (RFH-Urteil vom 19. Januar  
1939, RStBl S. 596). Der Wert derartiger Grundstücksflächen  
wird aber im allgemeinen erheblich unter dem normalen  
Bodenwert liegen. Von den in den Richtwertkarten ausgewie-  
senen durchschnittlichen Werten benachbarter Grundstücke  
ist deshalb ein angemessener Abschlag zu machen. Dabei  
kann die Höhe der gezahlten Pacht als Anhaltspunkt dienen.  
Beträgt die für andere Zwecke in Anspruch genommene  
Grundstücksfläche weniger als 5 qm, ist von einer Bewertung  
abzusehen.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Ermittlung der Bodenwerte

(Erl. FinMin NW vom 18. Dezember 1968 — S 3196 — 4 — V 1)

1. Bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964 ist die richtige Ermittlung der Bodenwerte von besonderer Bedeutung. Hohe Bodenwerte führen leicht zu Mindestbewertung (§ 77 BewG). Es ist daher erforderlich, die Besonderheiten und Abweichungen, die beim einzelnen Grundstück gegenüber den durchschnittlichen Verhältnissen (Abschn. 7 Abs. 2 BewRGr) die Wertbildung beeinflussen, sorgfältig zu ermitteln und zu berücksichtigen (vgl. Abschn. 8 bis 10 BewRGr).
2. Bei der Ableitung des Einzelwerts aus einem Richtwert sind vorab die Faktoren zu untersuchen, die sich bei der Bestimmung des für das betreffende Gebiet festgesetzten Richtwerts ausgewirkt haben. So ist z. B. stets eine getrennte Wertermittlung für Vorderland und Hinterland (Abschn. 8 BewRGr) vorzunehmen, wenn die Aufteilung auch bei der Ermittlung des Richtwerts erfolgt ist. Des weiteren sind die beim einzelnen Grundstück gegenüber den durchschnittlich unterstellten Verhältnissen bestehenden Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Abschn. 9 Abs. 5 und 7, Abschn. 10 BewRGr) ausreichend zu berücksichtigen.
3. Bei Kleinsiedlungen i. S. des § 10 II. WoBauG und den diesen gleichgestellten Siedlungen (z. B. Heimstätten, Nebenerwerbssiedlungen) liegen Kaufpreise oder Richtwerte, aus denen die einzelnen Bodenwerte abgeleitet werden könnten, oftmals nicht vor. Werden deshalb die Kaufpreise von benachbarten Grundstücken mit Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern zur Wertbildung herangezogen, ist aber besonders sorgfältig vorzugehen. Eine Kleinsiedlung ist nach § 10 II. WoBauG eine Siedlerstelle, die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäbiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Wenn auch die danach erforderliche besondere Ausgestaltung der Kleinsiedlung nicht dazu führen kann, die Siedlerstelle als einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu bewerten, so hat sie doch einen wesentlichen Einfluß auf den Bodenwert, der in der Regel unter dem Wert benachbarter Grund-



stücke mit Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern liegen wird. Es ist nicht ausgeschlossen, daß das Hinterland nur mit dem Wert von gärtnerisch genutztem Land anzusetzen ist (vgl. Abschn. 10 Abs. 1 Satz 5 GewRGr).

Liegen Kleinsiedlungsgrundstücke in allgemeinen Wohngebieten, in Dorfgebieten oder in Mischgebieten (§§ 4, 5, 6 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 — BGBl I S. 429 —), so bestehen in der Regel keine Bedenken, den Bodenwert aus dem allgemeinen Richtwert für das Gebiet abzuleiten, doch muß wertmindernd die natürliche Ausgestaltung des Kleinsiedlungsgrundstücks, z. B. große Tiefe, berücksichtigt werden.

Für Kleinsiedlungsgebiete i. S. von § 12 der Baunutzungsverordnung, für die Grundstückskaufpreise nicht vorliegen, ist die Ableitung der Bodenwerte aus Preisen oder Richtwerten, die aus Kauffällen angrenzender Wohn- usw. Gebiete bestehen, nur mit u. U. erheblichen Abschlägen möglich, weil das jeden Bodenwert entscheidend beeinflussende Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Kleinsiedlungsgebiet wesentlich ungünstiger ist als in anderen Gebieten (§ 17 der Baunutzungsverordnung). Sofern keine anderen Merkmale gegeben sind, kann als Anhalt für die Höhe der Wertminderung der Unterschied der baulich zulässigen Nutzung des Kleinsiedlungsgebietes zu der des angrenzenden Richtwertgebietes dienen.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Bewertung der zum Grundvermögen gehörenden Freiflächen**

Vgl.

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 21. August 1968 — S 3194 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 12. Juni 1968 — S 3194 — 20 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 12. Juni 1968 — S 3194 — 7 — St 21 — 33

Als Freiflächen gelten unbebaute Grundstücke, die als Gartenanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Erholungsplätze aus Gründen der Volksgesundheit oder Volkserholung dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche Flächen ausgewiesen sind (vgl. Tz 8 der Bodenwert-Richtlinien, BStBl 1957 II S. 28).

Nach Tz 24 der Bodenwert-Richtlinien ist die durch die Verwendungs als Freifläche herbeigeführte Wertminderung eines Grundstücks bei der Ermittlung des Richtwerts zu berücksichtigen. Die in den Richtwertkarten ausgewiesenen Bodenwerte sind aber im allgemeinen Durchschnittswerte, die sich für ein Gebiet, eine Straße oder einen Straßenabschnitt ohne Beachtung der Grundstücksgrenzen und ohne Rücksicht auf die besonderen Eigenschaften der einzelnen Grundstücke je Quadratmeter ergeben (vgl. Abschn. 7 Abs. 2 BewRGr). Deshalb müssen bei der Bewertung von Freiflächen von den in den Richtwertkarten ausgewiesenen Bodenwerten Abschläge gemacht werden. Bei der Bemessung dieser Abschläge bitte ich nach folgenden Grundsätzen zu verfahren:

- a) Freiflächen, die im **Eigentum einer Gemeinde** stehen, sind mit **10 v. H.** des in den Richtwertkarten ausgewiesenen Bodenwerts anzusetzen.
- b) Als Freiflächen ausgewiesene unbebaute Grundstücke, die **noch nicht Eigentum einer Gemeinde** sind, können wegen der Beschränkungen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere der Unmöglichkeit, diese Flächen zu bebauen) ebenfalls nicht mit den ungekürzten Bodenwerten angesetzt werden. Bei der Bewertung derartiger Grundstücke ist jedoch zu berücksichtigen, daß der Eigentümer des Grundstücks bei dessen Übergang auf die Gemeinde eine angemessene Entschädigung erhält.

Es bestehen keine Bedenken, wenn als Freiflächen ausgewiesene unbebaute Grundstücke privater Eigentümer bei der

**Anweisungen**

Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 in der Regel mit **80 v.H.** des normalen Bodenwerts angesetzt werden. Mit dem Abschlag von **20 v.H.** wird den geringeren Zukunftshoffnungen bei diesen Grundstücken Rechnung getragen.

Hat jedoch der Eigentümer bereits eine angemessene Entschädigung erhalten oder ist der Entschädigungsanspruch bereits entstanden, das Grundstück aber noch dem privaten Eigentümer zuzurechnen, so sind für das Grundstück nur **10 v.H.** des in der Richtwertkarte ausgewiesenen Bodenwerts anzusetzen.

**Hinweis auf A 1 zu § 72!**



**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Beeinträchtigung des Grundstückswerts durch nicht  
mehr nutzungsfähige Schutzbauwerke**

(Erl. FinMin NW vom 23. Juni 1975 — S 3101 — 2 — V C 1)

Hinweis auf 1 zu § 71 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und Grundsteuer-  
vergünstigung nach dem II. WoBauG;**

**Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten, insbesondere  
von Zweifamilienhäusern**

(Erl. FinMin NW vom 14. Juli 1981 —  $\frac{S\ 3197 - 1 - VA\ 4}{G\ 1109 - 19 - VA\ 4}$ )

Hinweis auf 2 zu § 74 BewG.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundbesitzes:****Wertansatz für den Grund und Boden bei kleineren Versorgungsflächen**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 2. März 1983 — S 3194 — 4 — St 21 H / S 3207

Rdvfg. OFD Köln vom 23. März 1983 — S 3194 — 25 — St 211 / S 3190 — 25 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 17. März 1983 — S 3194 — 16 — St 21 — 33

Ein Versorgungsunternehmen beehrt, ihm bei der Ermittlung des Wertes kleinerer — nur mit Trafostationen (Trafohäuschen) bebauter — Grundstücksflächen in Bebauungsgebieten pauschale Abrechnungen von den jeweiligen Bodenrichtwerten zuzugestehen. Da bei kleinen Flächen auf durchschnittliche Verhältnisse abgestellte Richtwerte regelmäßig nicht unverändert übernommen werden können, bin ich einverstanden, wenn folgende Abrechnungen von den Richtwerten vorgenommen werden:

Grundstücksgröße qm	Abrechnung v. H.
bis 50	bis 50
mehr als 50 bis 100	bis 30
mehr als 100 bis 200	bis 15
mehr als 200	0

Ich bemerke noch, daß es sich dabei nur um Anhaltspunkte handelt; in begründeten Fällen kann davon abgewichen werden. Bei Grundstücken mit Rohrnetz-, Pump- und ähnlichen Stationen ist ebenso zu verfahren.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes;

#### Ermittlung des Werts der Außenanlagen bei der Bewertung un bebauter Grundstücke

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 6. Dezember 1994 – S 3194 – 10 – St 214

RdVfg. OFD Köln vom 28. Juli 1994 – S 3194 – 28 – St 21 A

RdVfg. OFD Münster vom 8. August 1994 – S 3194 – 7 – St 21–33

Der Wert un bebauter Grundstücke umfaßt nach Abschn. 7 Abs. 2 BewR Gr den Wert des Grund und Bodens (Bodenwert) und den Wert der Außenanlagen.

Für die Ermittlung des Werts der Außenanlagen gilt Abschn. 45 BewR Gr sinngemäß (Abschn. 7 Abs. 4 BewR Gr). Der Sachwert der Außenanlagen ist im Einheitswert zu erfassen. § 90 BewG (Angleichung an den gemeinen Wert durch Wertzahl) ist auch dann nicht analog auf unbebaute Grundstücke anzuwenden, wenn sich auf dem Grundstück Außenanlagen befinden.

In diesen Fällen ist jedoch – zur Anpassung an den gemeinen Wert – der für die Außenanlagen ermittelte Sachwert pauschal um 20 v. H. zu kürzen und entsprechend bei der Ermittlung des gemeinen Werts des un bebauten Grundstücks anzusetzen.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens sowie des Betriebsvermögens und Vermögensteuer:**

**Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen**

(Erl. FM NRW vom 18. April 1995 – S 3204 – 24 – V A 4)

Hinweis auf 5 zu § 84 BewG.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung von Grundstücken mit kleinen Transformatorenhäusern der Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft (RWE)

#### 1 Anlage

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 29. August 1967 — S 3194 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 19. Juni 1967 — S 3190 — 4 — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 19. Sept. 1967 — S 3190 — 4 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 3. Oktober 1967 — S 3190 — 3 — St 21 — 33

1 Nach Abschnitt B Nr. 6 Abs. 1 des Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31. März 1967 — S 3190 — 1 — V 1 — (BStBl 1967 II S. 127) sind Transformatorenhäuschen, kleine Rohrnetzstationen, Pumpenhäuschen oder ähnliche kleine Bauwerke, die Betriebsvorrichtungen enthalten und nicht mehr als 30 qm Grundfläche haben, ohne weitere Prüfung als Betriebsvorrichtungen anzusehen.

2.1 Die Grundfläche, auf der sich ein derartiges als Betriebsvorrichtung zu behandelndes Bauwerk befindet, ist ein unbebautes Grundstück (§ 72 BewG 1965). In der Regel kann ohne nähere Prüfung davon ausgegangen werden, daß für solche Grundstücke in ländlichen Gebieten ein Einheitswert nicht festzustellen ist, weil der gemeine Wert unter 100 DM liegt. Dies gilt auch dann, wenn im Einzelfall ein Erwerbspreis von mehr als 100 DM gezahlt worden ist. Dieser Preis stellt nicht nur den Gegenwert für die erworbene Grundfläche dar; in dem Preis werden meistens auch Wertminderungen mit abgegolten, die sich aus der als störend empfundenen Nachbarschaft eines Trafo-Hauses und durch die unwirtschaftliche Abtrennung einer Teilfläche für das Stammgrundstück ergeben. Bei Trafo-Grundstücken in städtischen Baugebieten wird der gemeine Wert dagegen vielfach 100 DM übersteigen.

2.2 Auf Grund meiner Rundverfügung vom 2. Dezember 1958 — S 3100 B — St 21 b — ist in der Regel die Einheitsbewertung aller in einer Gemeinde belegenen Grundstücke des RWE mit als Betriebsvorrichtungen behandelten Trafo-Häusern in einer Einheitswertakte zusammengefaßt worden. In diesen Fällen wird nur ein Einheitswertbescheid (Sammelbescheid) über die Summe der (abgerundeten) Einheitswerte der einzelnen Trafo-Grundstücke erteilt. Die einzelnen Trafo-Grundstücke, die dennoch selbständige wirtschaftliche Einheiten sind, werden in einem solchen Sammelbescheid näher be-

zeichnet. Bei Einheitswertfeststellungen nach altem Bewertungsrecht (manuelles Verfahren) ist weiterhin so zu verfahren.

Für die Einheitswertfeststellungen auf den 1. Januar 1964 nach neuem Bewertungsrecht (maschinelles Verfahren) ergeben sich jedoch Besonderheiten. Die zusammengefaßten Trafo-Grundstücke müssen im maschinellen Verfahren **wie eine gesamte wirtschaftliche Einheit** behandelt werden. Die Abrundung (§ 30 BewG 1965) kann nur einmal — für die Gesamtheit der Grundstücke — in Betracht kommen. Bei einer Vielzahl von Trafo-Grundstücken kann auch nicht für jedes einzelne Grundstück der jeweilige Quadratmeter-Bodenpreis angesetzt werden. Deshalb ist grundsätzlich für die Gesamtheit der Flächen ein durchschnittlicher Quadratmeter-Bodenpreis zu errechnen und zugrunde zu legen. Ferner ist es nicht möglich, im maschinell zu fertigenden Einheitswertbescheid alle Grundstücke mit Lagebezeichnung und Flächengröße aufzuführen.

Dies ist mit dem RWE im einzelnen erörtert worden. Den getroffenen Vereinbarungen entsprechend bitte ich, bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 u. a. das Folgende zu beachten:

Das RWE hat den Erklärungen zur Hauptfeststellung 1964 Übersichten (Muster s. Anlage) in doppelter Ausfertigung beigelegt, deren Spalten 8 und 9 für Eintragungen des Finanzamts vorgesehen sind. In Spalte 8 beider Ausfertigungen ist zunächst für jedes einzelne Trafo-Grundstück der Quadratmeter-Bodenpreis einzutragen, der bei getrennter Bewertung anzusetzen wäre. In Spalte 9 beider Ausfertigungen ist nur dann eine Eintragung vorzunehmen, wenn der Einheitswert eines Trafo-Grundstücks bei getrennter Bewertung nach der Abrundung 0 DM betragen würde; dann bitte ich — nur bei dem betreffenden Grundstück — eine „0“ einzutragen. Ein solches Grundstück ist sodann bei der weiteren Bewertungsrechnung außer acht zu lassen. Nachdem der durchschnittliche Quadratmeter-Bodenpreis errechnet worden ist (s. hierzu den letzten Absatz), ist er in Sp. 8 beider Ausfertigungen der Übersicht nach der letzten Eintragung zu vermerken (Beispiel:  $\varnothing$  6,71 DM). Die Zweitausfertigung der Übersicht mit den zusätzlichen Eintragungen des Finanzamts ist später dem maschinell gefertigten Einheitswertbescheid beizufügen. Auf eine genaue Bezeichnung der Belegenheit der einzelnen Trafo-Grundstücke im Eingabewertbogen EW 200 und somit im Einheitswertbescheid kann deshalb verzichtet werden. Es genügt beispielsweise die Bezeichnung „Trafo-Grundstücke in Düsseldorf“.



## Anweisungen

Die durchschnittlichen Quadratmeter-Bodenpreise bitte einheitlich nach folgendem Beispiel zu errechnen:

200 qm	je 5 DM	=	1 000 DM
90 qm*)	je 1 DM	=	0 DM
300 qm	je 7 DM	=	2 100 DM
200 qm	je 8 DM	=	1 600 DM
<u>700 qm</u>			<u>4 700 DM</u> : 700 = <u>6,71 DM</u>

Im Beispielsfall müßte im Eingabewertbogen EW 200 bei KZ 20 „700“ und bei KZ 25 „6,50“ (vgl. § 76 der DA-EW Gr 1964) eingetragen werden.

## Zusatz der OFD Münster:

- Hiermit übersende ich einen Abdruck der Rundverfügung der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vom 29. 8. 1967 — S 3194 A — St 211. Die Rundverfügung beruht auf einer Vereinbarung, die mit der RWE AG getroffen worden ist.  
Ich bitte, in meinem OF-Bezirk bei den Grundstücken der RWE AG entsprechend zu verfahren.  
Zu dem Berechnungsbeispiel auf Seite 3 der Rundverfügung bemerke ich noch, daß bei der Ermittlung des Durchschnitts-qm-Preises der Wert der einzelnen Grundstücke **nicht** abgerundet wird.
- Bei **anderen Versorgungsunternehmen** kann es bei der Zusammenfassung der in einer Gemeinde belegenen Trafogrundstücke in einer EW-Akte für die Hauptfeststellung auf den 1. 1. 1964 nur dann verbleiben, wenn das Versorgungsunternehmen damit einverstanden ist, daß die mit der RWE AG getroffene Vereinbarung hinsichtlich der Abrundung und der Ermittlung eines durchschnittlichen qm-Preises übernommen wird. Andernfalls muß bei der Hauptfeststellung zum 1. 1. 1964 für jedes einzelne Trafogrundstück eine EW-Akte angelegt und je ein besonderer EW-Bescheid erteilt werden.  
Bei den EW-Feststellungen nach **altem** Recht kann es bei dem bisher geübten Verfahren verbleiben.  
Ich bitte die in Betracht kommenden Finanzämter, die notwendigen Verhandlungen zu führen. Über Zweifelsfragen und auftretende Schwierigkeiten bitte ich, mir zu berichten.
- Die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen AG (VEW AG) hat sich der mit der RWE AG vereinbarten Regelung **nicht** angeschlossen. Bei der Hauptfeststellung ist somit für jedes einzelne Trafogrundstück der VEW AG eine Akte anzulegen und ein Einheitswertbescheid zu erteilen.

\*) Die Fläche von 90 qm ist außer acht zu lassen.



Muster

Trafo-Grundstücke in der Gemeinde Düsseldorf

Finanzamt: Düsseldorf-Süd

Az.: 100 — 3 — 12345

Gemarkung Band	Blatt	Flur	Parzelle	Größe qm	Lagebezeichnung Straße	Zugangsjahr	Wert DM/qm	Einheitswert DM (abgerundet, § 30 BewG)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Benrath</b>								
100	2000	80	31	151	Wasserstraße	1960		
100	2000	85	117	65	Landstraße	1957		
<b>Holthausen</b>								
200	3000	10	71	21	} Kirchstraße	1951		
		10	72	14				
		10	73	7				
<b>Urdenbach</b>								
75	1900	77	108	97	Heimweg	1961		
75	1900	79	301	137	Neuer Weg	1949		

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung des Grubengeländes der Braunkohlenwerke**

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 15. April 1970 — S 3194 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 10. März 1970 — S 3194 — 19 — St 211

### Anlage: 1 Skizze

Der Grundbesitz, der von den Braunkohlenwerken zum Zwecke der Braunkohlenausbeute in Anspruch genommen ist, durchwandert vom Zeitpunkt der Inanspruchnahme bis zur Rekultivierung verschiedene Zustandsstufen, die ich in der beiliegenden Querschnittsskizze dargestellt habe. Bei der Bewertung des zu den einzelnen Zustandsstufen gehörenden Grundbesitzes bitte ich zukünftig folgende Grundsätze zu beachten:

#### 1. Grundstücksart und Bewertung

1.1 Grundbesitz der Zustandsstufen A bis C — aus Gründen der Vorratshaltung erworbener, aber noch nicht in den Abbaubetrieb einbezogener Grundbesitz einschließlich Grundbesitz, dessen Deckschicht in den nächsten 2 Jahren, gerechnet vom Feststellungszeitpunkt, voraussichtlich abgeräumt wird — ist nicht in die wirtschaftliche Einheit des Tagebaugeländes einzubeziehen. Er bildet auch keine wirtschaftliche Einheit als betriebliches Vorratsgelände. Seine bisherige Bewertung (Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit, Grundbesitzart und Wertansatz) ist vielmehr beizubehalten. Das gleiche gilt für den Grundbesitz, der nicht zum Abbau bestimmt ist, sondern z. B. als Austauschland bereitgehalten wird.

1.2 Grundbesitz der Zustandsstufen C bis J — abgeräumte, im Abbau befindliche, bereits abgebaute aber noch nicht rekultivierte Flächen — ist stets dem Grundvermögen zuzurechnen, weil er für einen längeren Zeitraum nicht mehr land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dient. Soweit er im Eigentum des Braunkohlenwerks steht, oder diesem als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen ist, gehört er zur wirtschaftlichen Einheit des Tagebaugeländes. Steht er im Eigentum eines Verpächters, ist er als gesonderte wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens zu bewerten.

Aus Gründen der Vereinfachung und einer gleichmäßigen Bewertung kann von der schwierigen Abgrenzung der jeweiligen Zustandsstufe und der Ermittlung des jeweiligen Wertes abgesehen werden. Vielmehr ist die gesamte Fläche der Zustandsstufe C bis J, einschließlich der Wasserflächen und der



nicht öffentlichen Wege, für die Hauptfeststellung und für Fortschreibungen nach neuem Recht mit einem Durchschnittswert von 2000 DM je ha zu bewerten.

In den Durchschnittswerten sind die Gebäude, die im Grubengelände gelegen sind, nicht erfaßt. Der Wert der Aufbauten ist deshalb zusätzlich zu erfassen. Es wird in der Praxis Schwierigkeiten bereiten, Gebäude, die in Einzelfällen auf gepachteten Grundstücken stehen, von den Aufbauten auf eigenem Grund und Boden abzugrenzen. Ich habe keine Bedenken, aus Vereinfachungsgründen **sämtliche** Gebäude im Grubengelände in die wirtschaftliche Einheit, die dem Braunkohlenwerk zuzurechnen ist, einzubeziehen.

Im allgemeinen wird es sich bei den Gebäuden im Grubengelände um Aufbauten von untergeordneter Bedeutung handeln. Infolgedessen ist in der Regel das gesamte Grubengelände mit den Aufbauten als unbebautes Grundstück nach § 72 Abs. 2 BewG 1965 zu bewerten. Der Wert der Aufbauten ist durch einen Zuschlag zu erfassen und im Eingabewertbogen EW 200 in KZ 32 einzutragen.

1.3 Rekultivierte Flächen — Zustandsstufe J bis K — sind in der Regel als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten. Sofern diese Flächen noch nicht bodengeschätzt sind, ist der Hektarwert entsprechender bodengeschätzter Flächen anzusetzen. In den ersten drei Jahren nach der Rekultivierung ist der halbe Hektarwert anzuhalten. Aufgestorete Flächen sind nach den Bestimmungen über die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung zu bewerten.

## 2. Zurechnung

Grundstücksflächen, die nicht im Eigentum der Braunkohlenwerke stehen, sondern von diesen nur zum Zwecke der Kohlenausbeute in Anspruch genommen werden, sind **in der Regel** nicht dem Braunkohlenwerk als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen. Der Umstand, daß dem Grundstückseigentümer die Nutzung für eine unbestimmte Zeit entzogen ist, begründet allein kein wirtschaftliches Eigentum des Braunkohlenwerkes. Nur bei einer besonderen vertraglichen Gestaltung kann in Ausnahmefällen wirtschaftliches Eigentum angenommen werden.

## 3. Vermögensteuer

Die Nutzungen aus dem eigenen Vermögen fallen nicht unter die Vorschriften der §§ 13 bis 16 BewG 1965, weil das Eigentumsrecht das Recht der Nutzung einschließt. Die Nutzungsentschädigung ist infolgedessen beim Grundstückseigentümer nicht zu kapitalisieren, sondern bereits durch den Ansatz des Einheitswerts der beanspruchten Grundstücke erfaßt.



**Erläuterungen**

- A bis C = aus Gründen der Vorratshaltung erworbener, aber in den Abbaubetrieb noch nicht einbezogener Grundbesitz, (B bis C = Grundbesitz, dessen Deckschicht in den nächsten 2 Jahren, gerechnet vom Feststellungszeitpunkt ab, voraussichtlich abgeräumt wird),
- C bis D = abgeräumtes Gelände, (C bis C1 = Böschungswinkel)
- D bis E = im Abbau befindliches Gelände,
- E bis F = ausgekohltes Gelände (Grubensohle), das zum Teil für ortsfeste Daueranlagen oder sonst als Betriebsgelände genutzt wird, oder ungenutzt ist (Wasserflächen),
- F bis G = Halde,
- G bis H = angeschüttetes und eingeebnetes Gelände, auf dem mit der Rekultivierung noch nicht begonnen worden ist,
- H bis J = Flächen, auf denen mit der Rekultivierung begonnen worden ist,
- J bis K = rekultiviertes Gelände.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Behandlung intensiv genutzter Pachtflächen, die dem Grundvermögen zuzurechnen sind**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. Januar 1971 —

$\frac{S\ 3111}{S\ 3194}A$  — St 212

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Januar 1971 — S 3191 — 6 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 21. Dezember 1970 — S 3191 — 8 —  
St 21 — 33

Hinweis auf NfD A 5 zu § 34 BewG 1965.

## Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

### hier: Bewertung von Straßenland

(Erl. FinMin NW vom 24. April 1972 — S 3194 — 6 — VC 1)

Das Niedersächsische Finanzgericht hat in einer Bewertungssache über die Schätzung des Werts für ein Grundstück, das im Bebauungsplan der Gemeinde als Straßenland festgesetzt worden ist, entschieden. Das Finanzgericht hält die von der Finanzverwaltung vertretene Auffassung für unzutreffend, wonach solche Grundstücke bei privaten Eigentümern mit 80 v.H. des Richtwerts angesetzt werden sollen. Der Grundstückswert sei nach der auf Grund des Bebauungsplanes in der Zukunft noch möglichen Nutzung zu ermitteln. Der Anspruch auf Entschädigung sei nicht bei der Feststellung des Einheitswerts des Grundstücks, sondern bei der Ermittlung des sonstigen Vermögens des Berechtigten zu berücksichtigen.

Das Urteil des Niedersächsischen Finanzgerichts gibt keine Veranlassung, die bisherigen Anordnungen aufzuheben. Wenn in einem Bebauungsplan Verkehrsflächen festgesetzt worden sind, so ist der Eigentümer zu entschädigen (§ 40 BBauG). In den meisten Fällen wird der Eigentümer das von der Festsetzung im Bebauungsplan betroffene Grundstück an den Bestmöglichten, in der Regel die öffentliche Hand, verkaufen. In diesen Fällen ist der Grundstückswert nach §§ 136 ff. BBauG zu ermitteln. Für die Bemessung des Kaufpreises ist danach der gemeine Wert (Verkehrswert) des Grundstücks maßgebend (§ 141 BBauG). Der Verkehrswert wird nach § 141 Abs. 2 BBauG durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Eine Sonderregelung für die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen ist nicht vorgesehen.

In der amtlichen Begründung zu der VO über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (BAnz vom 12. August 1961) ist hierzu ausgeführt:

„Die Ermittlung des Verkehrswerts muß daher darauf ausgerichtet sein, den Betrag zu bestimmen, der im Verkehr üblicherweise für das betreffende Grundstück gezahlt werden würde. Da es sich insoweit also um einen angenommenen Preis handelt, wird auch in den Fällen, in denen ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für Grundstücke dieser Art nicht besteht, etwa weil sie wegen ihrer besonderen Beschaffenheit oder Zweckbestimmung nicht gehandelt wer-



den (z. B. Grundstücksflächen, die nur für Zwecke des Gemeinbedarfs in Betracht kommen), in der Regel unterstellt werden müssen, welcher Preis zu erzielen wäre, wenn ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr unter den maßgeblichen Bedingungen bestünde."

Da ein besonderer Markt für derartige Grundstücke nicht besteht, wird man bei der Wertermittlung auf die Bewertungsgrundsätze zurückgreifen müssen, die für die Fälle der Enteignung gelten (§§ 93 ff. BBauG). Denn der Wert eines solchen Grundstücks darf zumindest nicht geringer sein als der bei der Enteignung maßgebende Wert. Nach § 95 BBauG ist die Entschädigung für den durch die Enteignung eingetretenen Rechtsverlust nach dem Verkehrswert (§ 141 BBauG) des zu enteignenden Grundstücks zu bemessen. Dabei ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG bestimmt, daß Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind, unberücksichtigt bleiben. Der BGH führt in seinem Urteil vom 22. Mai 1967 (NJW 1967 S. 2306) aus:

"§ 95 Abs. 2 Nr. 1 ist in der Regel immer dann gegeben, wenn das enteignete Grundstück im festgestellten Bebauungsplan als Gelände für Gemeinbedarfszwecke ausgewiesen ist, sei es als Baugelände für öffentliche Zwecke, als Verkehrsfläche, Grünfläche für öffentliche Parkanlagen usw. Die Ausweisung im Bebauungsplan und die spätere Enteignung stellen einen einheitlichen Vorgang dar. Das bedeutet, daß die für öffentliche und Gemeinbedarfszwecke enteigneten Grundstücke zu dem Verkehrswert zu entschädigen sind, den sie vor der rechtsgültigen Feststellung des Bebauungsplans hatten."

... „Kein Grundstückseigentümer hat irgendwie gearteten Anspruch darauf, daß sein Grundstück durch einen Bebauungsplan im Wert gesteigert wird. Wem dieses Glück im Rahmen einer ausschließlich nach den Belangen der Allgemeinheit ausgerichteten Planung zuteil wird, hat zwar einen Vorteil, der nach dem derzeitigen Rechtszustand durch Wertausgleich nicht abschöpfbar ist. Dies allein kann aber nicht rechtfertigen, den nicht begünstigten Eigentümer dem begünstigten gleichzustellen. Umgekehrt ist in dem Fall, daß bisheriges Bauland zu einer Fläche für den Gemeinbedarf „herabgezont“ und später zu diesem Zweck enteignet wird, bei der Entschädigung der für das vormalige Bauland geltende Verkehrswert zugrunde zu legen.“

Wenn nach dem BBauG der Verkehrswert eines solchen Grundstücks also nach dem Wert zu bemessen ist, den das

Grundstück vor der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche hatte, so muß dieser Wert auch bei der steuerlichen Bewertung so lange maßgebend sein, wie das Grundstück noch dem privaten Eigentümer gehört und der Entschädigungsanspruch noch nicht entstanden ist. Mit der Bemessung des Einheitswerts auf 80 v. H. dieses Werts wird von den vorgenannten Grundsätzen der Wertermittlung nicht abgewichen.

Der Abschlag soll lediglich die Wertminderung durch die Unannehmlichkeiten ausgleichen, die der private Eigentümer eines solchen Grundstücks durch den Verkauf an den Begünstigten oder durch die Enteignung hat.

Ich bitte deshalb, die rechtskräftige Entscheidung des Niedersächsischen Finanzgerichts nicht anzuwenden.

Im übrigen habe ich keine Bedenken, die im Bezug angeführte Karteianweisung „Zur Bekanntgabe geeignet“ zu stellen.



**Einheitsbewertung des Grundvermögens;**

**hier: Bodenwert von Grundstücken mit Hochhäusern**

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 27. Oktober 1975 —  $\frac{S\ 3194}{S\ 3207}$  A —  
St 211

RdVfg. OFD Köln vom 27. Juni 1975 —  $\frac{S\ 3194 - 22 - St\ 211}{S\ 3207 - 1 - St\ 211}$

RdVfg. OFD Münster vom 9. März 1976 — S 3194 — 13 —  
St 21 — 33

Individuelle Merkmale eines Einzelgrundstücks werden bei der Ermittlung des Bodenwerts nicht immer ausreichend berücksichtigt. Zu diesen Merkmalen gehört auch eine hinsichtlich Flächenausnutzung und Geschößzahl von der Norm abweichende Bebauungsmöglichkeit. Grundstücke, die, abweichend von der üblichen Bebauung, mit einem Hochhaus bebaut werden können oder bebaut sind, haben einen der besseren baulichen Ausnutzung entsprechenden höheren Bodenwert.

Dies ist künftig besonders zu beachten. Sollten bei der Ermittlung des Bodenwerts in Fällen dieser Art Schwierigkeiten auftreten, bitte ich, den Gutachterausschuß zu beteiligen. Erforderlichenfalls ist mir zu berichten.

Ich bemerke noch, daß die Änderung der Bebauungsmöglichkeit eines Grundstücks zu den Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse zählt (vgl. BFH-Urteil vom 14. 11. 1952, BStBl 1953 III S. 5, und Entscheidung des FG Düsseldorf — Senate in Köln — vom 13. 6. 1972, EFG 1973 S. 55).

II R 9/88 Endkern -7 unbes.

24.10.90



mit separaten Raum ergibt  
anders als bei Umsatz/Reposition,  
wo der Raum an sich selbst

INGANG

2005

### 1. Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes

Die Frage der Bezugsfertigkeit einer Wohnung entscheidet sich danach, wann das Beziehen der Wohnung nach objektiven Merkmalen zumutbar ist. Der tatsächliche Bezug der Wohnung läßt zwar den Schluß zu, daß die Wohnung zu diesem Zeitpunkt bezugsfertig war. Dieser Schluß ist aber nicht zwingend und daher widerlegbar. Auf die Abnahme der Wohnung durch die Bauaufsichtsbehörde kommt es nicht an.

BFH vom 26. Juni 1970 III R 56/69  
(BStBl 1970 II S. 769)

### 2. Begriff der Wohnung bei der Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus

Ist eine Mehrheit von Räumen in ihrer Gesamtheit gegenüber anderen Wohnungen abgeschlossen und hat sie insbesondere einen selbständigen Zugang, so ist sie auch dann als Wohnung anzusehen, wenn im Küchenraum lediglich die erforderlichen Anschlüsse vorhanden sind.

BFH vom 25. Juli 1980 III R 46/78  
(BStBl 1981 II S. 152)

### 3. Grundstücke mit Gebäuden, die infolge von Baumaßnahmen im Feststellungszeitpunkt nicht genutzt werden können, sind als unbebaute Grundstücke zu bewerten

Ein Grundstück, dessen Gebäude infolge Entkernung keine der bestimmungsgemäßen Nutzung zuführbaren Wohnräume mehr enthält, ist auch dann als unbebautes Grundstück zu bewerten, wenn dieser im Feststellungszeitpunkt bestehende Zustand nur ein Zwischenstadium zur Wiederherstellung eines benutzbaren Gebäudes darstellt.

BFH vom 24. Oktober 1990 II R 9/88  
(BStBl 1991 II S. 60)

### 4. Keine Auswirkung einer nur vorübergehenden Unbenutzbarkeit der Gebäude infolge von Umbau- und Renovierungsarbeiten bei der Ermittlung des Einheitswerts

Führen Umbau- und Renovierungsarbeiten an einem Gebäude zu einer nur vorübergehenden Unbenutzbarkeit des Gebäudes oder einiger Gebäudeteile, hat dies keine bewertungsrechtlichen Auswirkungen und führt deshalb bei Ermittlung des Einheitswertes im Ertrags-

**Rechtsprechung**

wertverfahren auch nicht zu einer Veränderung der Jahresrohmiere  
(§ 79 BewG)

BFH vom 14. Dezember 1994 II R 104/91  
(BStBl 1995 II S. 360)



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Bewertung von Grundstücken mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung

Gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 23. November 1967 — S 3194 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 19. Juni 1967 — S 3194 — 17 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 18. Mai 1967 — S 3194 — 5 —

St 21 — 33

Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung gelten als unbebaute Grundstücke (§ 72 Abs. 2 BewG 1965). Sie sind gemäß § 9 BewG 1965 mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Für die Bewertung dieser Grundstücke nach altem Recht war in § 45 BewDV a. F. ausdrücklich angeordnet, daß die Gebäude bei der Ermittlung des Einheitswerts mit zu berücksichtigen sind, soweit sie den Wert des Grundstücks erhöhen. Eine entsprechende Vorschrift enthält das Bewertungsgesetz 1965 nicht. Auch die Bewertungsrichtlinien enthalten dazu keine Anweisung. Häufig wird ein solches Gebäude von untergeordneter Bedeutung keinen werterhöhenden Einfluß auf den Grundstückswert haben. Wenn allerdings im Einzelfall der gemeine Wert eines Grundstücks durch das Vorhandensein eines Gebäudes von untergeordneter Bedeutung beeinflußt wird, ist die Werterhöhung durch einen **Zuschlag** zum Bodenwert zu erfassen. Deshalb ist in dem Eingabewertbogen für die maschinelle Bewertung der unbebauten Grundstücke die Möglichkeit eines Zuschlags für Gebäude von untergeordneter Bedeutung vorgesehen.

Ist das Gebäude im Wege des Erbbaurechts errichtet und kommt eine Aufteilung des Gesamtwerts in Betracht, wird der Zuschlag für das Gebäude bei der Aufteilung wie der Wert etwa vorhandener Außenanlagen behandelt. Erhält der Erbbauberechtigte nach Ablauf des Erbbaurechts eine volle Entschädigung, wird der Zuschlag bei der Aufteilung des Gesamtwerts also dem Erbbauberechtigten zugerechnet.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

Hinweis auf  
B 4 zu § 72 BewG!

hier: Grundstücksart und wirtschaftliche Einheit des Grund und Bodens, wenn die in fremdem Eigentum stehenden Gebäude von untergeordneter Bedeutung sind, und Bewertung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden

(Erl. FinMin NW vom 5. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3194. — 5 — V\ 1}{S\ 3217. — 4 — V\ 1}$ )

1. Bauwerke auf fremdem Grund und Boden sind allgemein nicht als Gebäude zu bewerten, wenn der Einheitswert **nicht mehr als 1000 DM** betragen würde. Damit wird die Anweisung in Nr. 2 meines Erlasses vom 28. Febr. 1967 — S 3199 — 1 — V 1\*) in zweierlei Hinsicht erweitert. Die Regelung bleibt nicht auf die nicht dauernd bewohnten Kleingartenlauben auf fremdem Grund und Boden, die als Gebäude der Grundstücksart sonstige bebaute Grundstücke zuzurechnen und im Sachwertverfahren zu bewerten wären, beschränkt. Außerdem ist die Grenze von **weniger als 1000 DM Gebäudewert** angehoben worden auf **nicht mehr als 1000 DM Einheitswert** im Fall der Bewertung der Bauwerke als Gebäude.
2. Gebäude auf fremdem Grund und Boden, für die der Einheitswert **mehr als 1000 DM** beträgt, müssen stets bewertet werden. Das gilt auch dann, wenn die vorhandenen Gebäude im Falle ihrer Errichtung auf eigenem Grund und Boden als Gebäude, deren Zweckbestimmung und Wert gegenüber der Zweckbestimmung und dem Wert des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung sind, anzusehen wären, so daß das Grundstück nach § 72 Abs. 2 BewG trotz Vorhandenseins dieser Gebäude als unbebautes Grundstück bewertet werden würde. Eine Anwendung des § 72 Abs. 2 BewG in Fällen des § 94 BewG ist nicht möglich, weil in § 94 nicht auf § 72 Bezug genommen wird und § 72 nicht als übergeordnete Vorschrift angesehen werden kann.
3. Wenn die Bauwerke nicht als Gebäude auf fremdem Grund und Boden bewertet werden (vgl. Nr. 1), so ist der Grund und Boden ein unbebautes Grundstück.
4. Wenn für die Gebäude ein Einheitswert festzustellen ist (vgl. Nr. 2), so gilt der Grund und Boden nach § 94 Abs. 1 Satz 3 BewG als bebautes Grundstück der Grundstücksart, zu der das Gebäude gehört.

\*) Dieser Erlaß ist in 2 zu § 76 BewG 1965 wiedergegeben.



## Anweisungen

5. Hat der Eigentümer einer größeren Grundstücksfläche Teilflächen an mehrere Pächter verpachtet, so können die Teilflächen zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden, wenn die Pächter auf den Flächen keine Gebäude oder nur Bauwerke, deren Einheitswert im Fall ihrer Bewertung als Gebäude nicht mehr als 1000 DM betragen würden (vgl. Nr. 1), errichtet haben. Die zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßten Teilflächen sind dann als ein unbebautes Grundstück zu bewerten.
6. In den Fällen, in denen mehrere Pächter auf den an sie verpachteten Teilflächen Gebäude errichtet haben (vgl. Nr. 2), können die bebauten Teilflächen zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden, wenn oder soweit die Flächen im Fall ihrer Einzelbewertung nach § 94 Abs. 1 Satz 3 BewG in ein und dieselbe Grundstücksart einzuordnen wären. Die zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßten Teilflächen gelten dann entsprechend der Grundstücksart der aufstehenden Gebäude als ein bebautes Grundstück, z. B. als ein Einfamilienhaus oder als ein Geschäftsgrundstück.

weis auf B 3!

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und Grundsteuer;**

**hier: Zusammenfassung mehrerer verpachteter Teilflächen mit fremden Gebäuden zu einer wirtschaftlichen Einheit**

S 3194 — 5 — V C 1

(Erl. FinMin NW vom 28. Nov. 1974 — S 3217 — 4 — V C 1)

G 1135 — 3 — V C 1

Nach Nr. 6 des Bezugserlasses\* können, falls mehrere Pächter auf den an sie verpachteten Teilflächen Gebäude errichtet haben, aus Vereinfachungsgründen die bebauten Teilflächen zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden, wenn und soweit die Flächen im Falle ihrer Einzelbewertung nach § 94 Abs. 1 Satz 3 BewG in ein und dieselbe Grundstücksart einzuordnen wären. Diese Anordnung hat sich in der Praxis bewährt. Die Grundsteuermeßbetragsveranlagung für die gesamte Fläche ist jedoch bei der Grundstücksart „Einfamilienhäuser“ dann unbillig, wenn der Einheitswert der zusammengefaßten Teilflächen über 75 000 DM beträgt, so daß für den 75 000 DM übersteigenden Teil des Einheitswerts nach § 15 GrStG die Steuermeßzahl 3,5 v. T. anzuwenden wäre, bei einer Feststellung von Einheitswerten für jede Teilfläche jedoch jeweils für die ersten 75 000 DM des Einheitswerts nur eine Steuermeßzahl von 2,6 v. T. in Betracht käme.

Die aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung erfolgende Zusammenfassung von Teilflächen zu einer wirtschaftlichen Einheit darf sich bei der Meßbetragsveranlagung nicht zu Ungunsten des Grundstückseigentümers auswirken. Für die Grundstücksart „Einfamilienhäuser“ ist deshalb bereits bei der Einheitsbewertung darauf zu achten, daß sich als Folge der Zusammenfassung von Teilflächen zu einer wirtschaftlichen Einheit kein höherer Steuermeßbetrag ergibt als die Summe der Steuermeßbeträge, wenn jede Teilfläche als besondere wirtschaftliche Einheit bewertet worden wäre. Soweit sich die grundsteuerlichen Nachteile durch die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 ergeben haben, sind auf den 1. Januar 1974 der auf den 1. Januar 1964 festgestellte Einheitswert aufzuheben und Nachfeststellungen für die neu abzugrenzenden wirtschaftlichen Einheiten durchzuführen.

\*) Der Bezugserlaß ist der in B 2 wiedergegebene Erlaß vom 5. Juni 1968 S 3194 — 5 — V 1/S 3217 — 4 — V 1

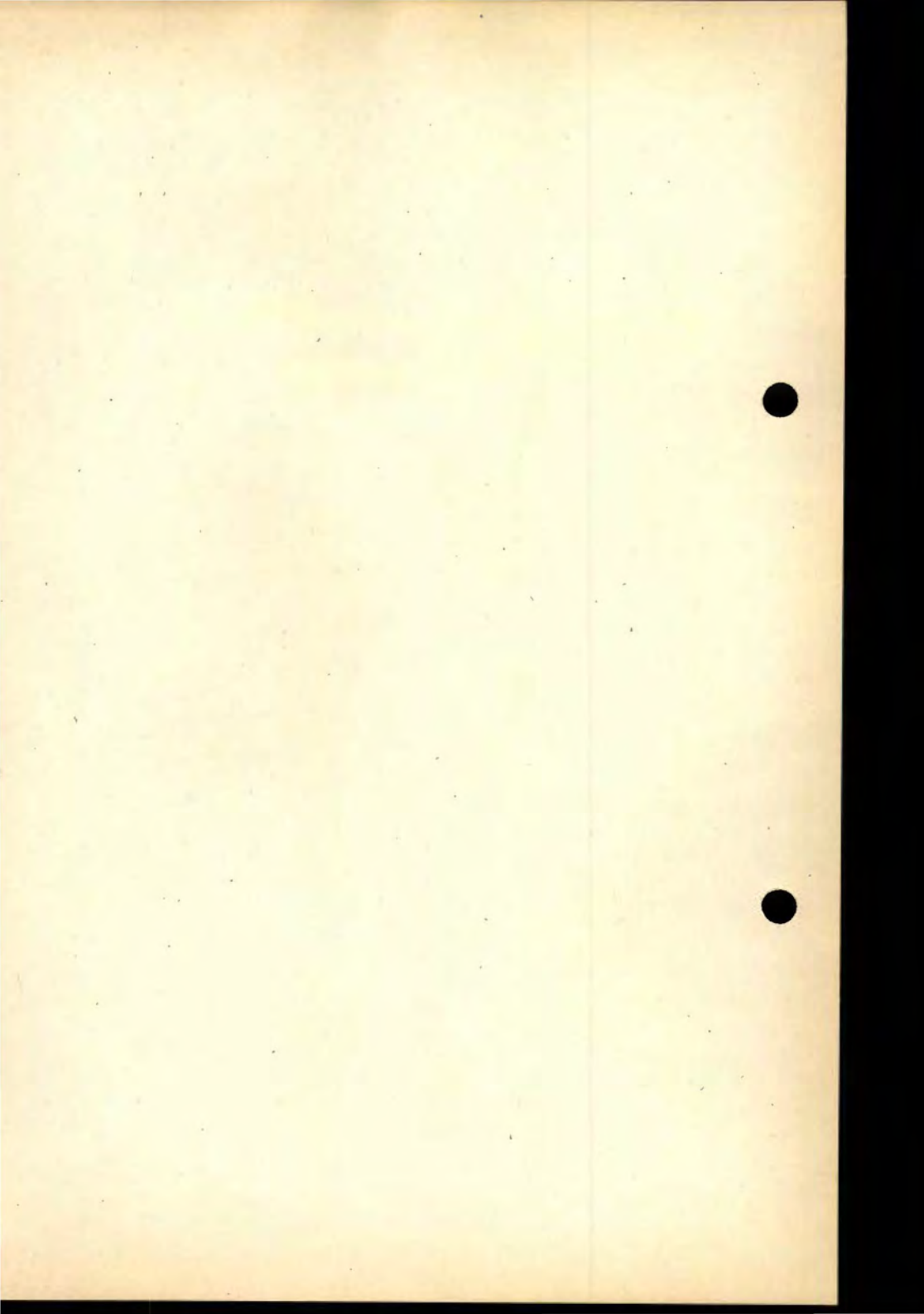
**Anweisungen****Bewertung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden**

(Erl. des FM NRW vom 28. Januar 1985 — S 3194 — 5 — V A 4 / S 3217 — 4 — V A 4)

Nach dem Bezugserlaß sind Bauwerke auf fremdem Grund und Boden nicht als Gebäude zu bewerten, wenn der Einheitswert nicht mehr als 1000 DM betragen würde. Gebäude auf fremdem Grund und Boden, für die der Einheitswert mehr als 1000 DM beträgt, sind zu bewerten.

Sinkt zu einem späteren Feststellungszeitpunkt der Wert des bewerteten Gebäudes, z. B. bei Tankstellengebäuden auf fremden Grund und Boden wegen des Anstiegs des Abschlags wegen vorzeitigen Abbruchs oder wegen wirtschaftlicher Überalterung, auf weniger als 1100 DM, so ist der Einheitswert nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BewG aufzuheben. Dabei ist es unerheblich, ob die Wertminderung gegenüber dem zuvor festgestellten Einheitswert die Wertfortschreibungsgrenzen erreicht bzw. überschreitet oder unterschreitet.

Für die wirtschaftliche Einheit des Grund und Bodens ist eine Artfortschreibung als unbebautes Grundstück durchzuführen.





**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens auf den 1. Jan. 1964;****hier: Bewertung von Grundstücken mit Gebäuden, die nicht mehr unterhalten werden**

(Erl. FinMin NW vom 28. Febr. 1967 —  $\frac{S\ 3194 - 3 - V\ 1}{S\ 3199 - 3 - V\ 1}$ )

1. Sind auf einem Grundstück die Gebäude dem Verfall preisgegeben worden und sind deshalb keine auf die Dauer benutzbaren Räume vorhanden, ist das Grundstück nach § 72 Abs. 3 BewG 1965 als unbebautes Grundstück, also ohne die Gebäude, zu bewerten (Abschnitt 12 Abs. 1 BewR Gr). Ein Gebäude ist auch dann als dem Verfall preisgegeben anzusehen, wenn zwar aus baupolizeilichen Gründen gewisse Maßnahmen zur Verhinderung der Einsturzgefahr usw. vorgenommen werden, das Gebäude im übrigen aber nicht mehr benutzbar gehalten wird.

2. In entsprechender Anwendung von Abschnitt 12 Abs. 1 BewR Gr sind auch bei bebauten Grundstücken einzelne Gebäude, die dem Verfall preisgegeben worden sind, bei der Bewertung außer Betracht zu lassen, z. B. aufgegebene Gebäude eines im übrigen noch arbeitenden Fabrikbetriebes.

Rechtsprechung

**1. Zur Frage, wann bewertungsrechtlich zu berücksichtigen ist, daß ein Gebäude dem Verfall preisgegeben worden ist**

Zur Frage, wann ein bebautes Grundstück, dessen Gebäude (nach dem Willen des Eigentümers) dem Verfall preisgegeben ist, als unbebautes Grundstück bewertet werden kann.

BFH vom 20. Juni 1975 III R 87/74  
(BStBl 1975 II S. 803)

Altes Recht

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Behandlung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden**

(Erl. FinMin NW vom 23. März 1970 — S 3125 — 1 — VC 1)

Hinweis auf A 18 zu § 34 BewG 1965.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn**

(Erl. FinMin NW vom 28. Juli 1971 — S 3015 — 2 — VC 1)

Hinweis auf E 7 zu Verschiedenes.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und Grundsteuer-  
vergünstigung nach dem II. WoBauG;**

**Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten, insbesondere  
von Zweifamilienhäusern**

(Erl. FinMin NW vom 14. Juli 1981 —  $\frac{S\ 3197 - 1 - V\ A\ 4}{G\ 1109 - 19 - V\ A\ 4}$ )

1. Bei der Entscheidung, ob ein Gebäude bezugsfertig ist und damit erstmals ein bebautes Grundstück vorliegt, ist auf das ganze Gebäude und nicht auf einzelne Wohnungen oder Räume abzustellen. Nur wenn ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet wird, gilt jeder in einem beendeten Bauabschnitt errichtete Teil des Gebäudes als ein bezugsfertiges Gebäude, so daß von der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts an ein bebautes Grundstück vorliegt (§ 72 Abs. 1 i. V. m. § 74 BewG; Abschnitt 6 Abs. 2 BewRGr).
2. Es kann im allgemeinen davon ausgegangen werden, daß eine Errichtung in Bauabschnitten nicht vorliegt, wenn die zweite Wohnung eines bis zur Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung von der Baubehörde genehmigten oder der Baubehörde angezeigten Zweifamilienhauses (baurechtlich ggf. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) innerhalb von 2 Jahren seit Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung bezugsfertig wird.

**Beispiel:**

Der Baubehörde wird im Herbst 1980 ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (bewertungsrechtlich: Zweifamilienhaus) angezeigt. Die Hauptwohnung des Hauses wird im Sommer 1981 bezugsfertig. Anschließend wird die Einliegerwohnung überwiegend in Eigenleistung gebaut, sie wird im Sommer 1983 bezugsfertig. In diesem Falle liegt auf die Stichtage 1. Januar 1982 und 1. Januar 1983 weiterhin ein unbebautes Grundstück vor. Auf den 1. Januar 1984 ist die Wert- und Artfortschreibung zum bebauten Grundstück (Grundstücksart Zweifamilienhaus) durchzuführen.

Ist der Ausbau einer zweiten Wohnung in einem zunächst genehmigten oder angezeigten Einfamilienhaus weder genehmigungs- noch anzeigepflichtig (§ 1 der Freistellungsverordnung vom 05. 09. 1978 — GV. NW. 1978 S. 526, geändert durch VO vom 30. 06. 1980 — GV. NW. 1980 S. 700 — SGV. NW. 232), liegt eine Errichtung in Bauabschnitten regelmäßig nicht vor, wenn die zweite Woh-

nung innerhalb von 2 Jahren seit Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung bezugsfertig wird.

3. Liegen die Voraussetzungen der Nr. 2 für die Annahme einer zusammenhängenden Bauabwicklung nicht vor und ist deshalb eine Errichtung in Bauabschnitten anzunehmen, so ist nach Bezugsfertigkeit einer Wohnung der bezugsfertige Teil des Gebäudes als „benutzbares Gebäude“ anzusehen (§ 74 Satz 2 BewG). Bei der Fortschreibung zum bebauten Grundstück bestimmen sich Wert und Art nur nach dem bezugsfertigen Teil des Gebäudes (Abschnitt 47 Abs. 2 Satz 5 BewRGr); nach Bezugsfertigkeit des ersten Bauabschnitts eines Zweifamilienhauses ist daher die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ festzustellen.
4. Mit dem Zeitpunkt, auf den erstmals eine Fortschreibung zum bebauten Grundstück vorgenommen wird, beginnt der 10-Jahres-Zeitraum für eine Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG (§ 94 Abs. 1 II. WoBauG). Bei Errichtung eines Zweifamilienhauses in Bauabschnitten gilt für die zweite Wohnung ggf. ein selbständiger Vergünstigungszeitraum.



Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Mitteilung der Bauaufsichtsämter an die Finanzämter  
über die Errichtung oder Änderung von Einfamilien-  
häusern**

(Erl. FinMin NW vom 21. 12. 1978 — S 3300 — 81 — V A 4)

Hinweis auf NfD A 5 zu § 22 BewG 1965.

**Rechtsprechung****1. Begriff der Wohnung bei der Abgrenzung  
Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus**

Ist eine Mehrheit von Räumen in ihrer Gesamtheit gegenüber anderen Wohnungen abgeschlossen und hat sie insbesondere einen selbständigen Zugang, so ist sie auch dann als Wohnung anzusehen, wenn im Küchenraum lediglich die erforderlichen Anschlüsse vorhanden sind.

BFH vom 25. Juli 1980 III R 46/78  
(BStBl 1981 II S. 152)

**2. Zur Errichtung eines Zweifamilienhauses in  
Bauabschnitten**

Eine Errichtung in Bauabschnitten ist gegeben, wenn ein baurechtlich genehmigtes Gebäude, einschließlich des Innenausbaus, nicht in zusammenhängender Bauentwicklung im planmäßig vorgesehenen Umfang bezugsfertig erstellt wird und die Unterbrechung der Bautätigkeit nicht nur technisch bedingt ist oder nicht nur vorübergehend erfolgt. Es kommt nicht darauf an, wie die Bauplanung und die Baugenehmigung lauten, sondern darauf, wie die Planung in die Tat umgesetzt wird. Persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

BFH vom 29. April 1987 II R 262/83  
(BStBl 1987 II S. 594)

**3. Maßgebender Feststellungszeitpunkt für eine  
Artfortschreibung bei Umbau eines Gebäudes**

1. Wird ein bestehendes Gebäude lediglich umgebaut, kommt eine Artfortschreibung erst in Betracht, wenn der Umbau abgeschlossen ist, es sei denn, daß der Umbau die technisch angemessene Frist für eine Durchführung eindeutig überschreitet, also nicht in zusammenhängender Bauentwicklung abgeschlossen wird. Im letzteren Fall ist in Anwendung des in § 74 BewG zum Ausdruck kommenden Grundgedankens eine Artfeststellung nach dem Stand der tatsächlich bestehenden Bebauung (beispielsweise vom Zweifamilien- zum Einfamilienhaus) im Wege der Fortschreibung vorzunehmen.
2. Fortschreibungszeitpunkt bei der Errichtung eines Gebäudes in Bauabschnitten bzw. bei einem abschnittswiseen Umbau ist derjenige Stichtag, an dem erkennbar wird, daß die eingeleitete Baumaßnahme nicht nur vorübergehend unterbrochen bzw. aus technischen Gründen nicht zügig planmäßig weiterbetrieben wird.

BFH vom 28. November 1990 II R 36/87  
(BStBl 1991 II S. 209)

**4. Keine Auswirkung einer nur vorübergehenden  
Unbenutzbarkeit des Gebäudes infolge von Umbau- und  
Renovierungsarbeiten bei der Ermittlung des  
Einheitswerts**

BFH vom 14. Dezember 1994 II R 104/91  
(BStBl 1995 II S. 360)

Hinweis auf Rechtsprechung A 1 Nr. 4 zu § 72 BewG.



Anweisungen

Inhaltsverzeichnis

Grundstücksarten

- 1 Grundstücksart von Gebäudeteilen in einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, die dauernd betriebsfremden Zwecken dienen
- 2 Gebäude oder Gebäudeteile des Grundvermögens, die mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder einem steuerfreien Grundstück räumlich verbunden sind
- 3 Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn
- 4 Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn
- 5 Arbeiterwohnheime
- 6 Abgrenzung der Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhaus
- 7 Begriff der Wohnung im Bewertungsrecht und im Grundsteuerrecht
- 8 Begriff der Wohnung im Bewertungsrecht und im Grundsteuerrecht
- 9 Grundstücksart eines Wohngebäudes mit zwei „Wohnungen“, von denen eine freiberuflich genutzt wird
- 10 Abgrenzung der Grundstücksarten Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser bei einem Wohngebäude mit zwei abgeschlossenen Wohnungen
- 11 Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus
- 12 Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten, insbesondere von Zweifamilienhäusern
- 13 Musterhäuser der Bauindustrie
- 14 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit und maßgebende Grundstücksart beim Wohnungseigentum (Teileigentum)
- 15 Bewertungsrechtliche Behandlung von Mobilheimen
- 16 Änderung der Rechtsprechung des BFH zum Wohnungsbegriff
- 17 Abgrenzung der Ein- und Zweifamilienhäuser: Anwendung des geänderten Wohnungsbegriffs
- 18 Übergangsregelung zur Anwendung des verschärften Wohnungsbegriffs
- 19 Begriff der Wohnung im Bewertungsrecht und im Grundsteuerrecht; Mindestgröße



## Anweisungen

### **Grundstücksart von Gebäudeteilen in einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, die dauernd betriebsfremden Zwecken dienen**

(Erl. FinMin NW vom 3. August 1967 — S 3198 — 2 — V 1)

In Gebäuden, die im übrigen zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehören, befinden sich öfters Teile, die dem Grundvermögen (u. U. dem Betriebsvermögen) zuzuordnen sind. Die Abgrenzung wird in den Richtlinien zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens geregelt werden.

Die zum Grundvermögen (Betriebsvermögen) gehörenden Gebäudeteile werden nach ihrer Nutzung als Geschäfts-, gemischtgenutzte oder Mietwohngrundstücke bewertet.

Wenn sich in einem im übrigen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörenden Gebäude nur **eine** zum Grundvermögen gehörende Wohnung befindet, ist dieser Gebäudeteil ebenfalls als Mietwohngrundstück, nicht etwa als Einfamilienhaus zu bewerten. Dies entspricht der Behandlung der Dienstwohnungen in einem sonst steuerbefreiten Gebäude (Abschnitt 15 Abs. 2 BewR Gr).

## Anweisungen

**Gebäude oder Gebäudeteile des Grundvermögens, die mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder einem steuerfreien Grundstück räumlich verbunden sind**

(Erl. FinMin NW vom 1. Dezember 1967 — S 3198 — 2 — V 1)

1. Abschnitt 15 Abs. 2 BewR Gr vorletzter Satz und mein Bezugserslaß vom 3. August 1967\* beziehen sich auf solche Teile des Grundvermögens, die sich in einem Gebäude befinden, das im übrigen steuerfrei ist oder zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört (Beispiel: die Hausmeisterwohnung in einer Schule, die Gastwirtschaft in einem Bauernhaus). Ist dagegen ein solches dem Grundvermögen oder dem Betriebsvermögen zuzurechnendes Gebäude ein selbständiges, freistehendes Gebäude, kann es, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, als Einfamilienhaus zu bewerten sein (Beispiele: die Hausmeisterwohnung ist ein am Rande des Schulplatzes stehendes Haus; das vom Hauptgebäude abgesetzte einstige Altenteilerhaus ist heute an Fremde vermietet).
2. In den zu Ziff. 1 genannten Fällen eines freistehenden Gebäudes ist die Fläche, die zu der Einheit des Grundvermögens (Betriebsvermögens) gehört, leicht zu ermitteln und aus der Fläche des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes auszuschneiden. Befindet sich dagegen das Grundvermögen (Betriebsvermögen) in einem Gebäude, das im übrigen zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört, ist es in der Regel nicht möglich, die zum Grundvermögen gehörende Fläche abzugrenzen. Da es auch ohne steuerliche Auswirkungen ist, ist davon abzusehen, den Flächenanteil des Grundvermögens aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb auszuschneiden. Es ist auch nicht zulässig, die in § 47 BewG vorgeschriebene Minderung um 15 v. H. bei der Bewertung des Grundvermögens vorzunehmen. Diese Minderung ist nur bei der Ermittlung des Wohnungswerts eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zulässig.

\*) **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugserslaß vom 3. August 1967 ist in 1 wiedergegeben.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf  
den 1. Januar 1964;**

**hier: Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke  
der Deutschen Bundesbahn**

(Erl. FinMin NW vom 9. Dezember 1970 — S 3015 — 2 — VC 1)

Hinweis auf E 6 zu Verschiedenes.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf  
den 1. Januar 1964;**

**hier: Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke  
der Deutschen Bundesbahn**

(Erl. FinMin NW vom 28. Juli 1971 — S 3015 — 2 — VC 1)

Hinweis auf E 7 zu Verschiedenes

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;****hier: Arbeiter-Wohnheime**

(Erl. FinMin NW vom 12. April 1972 — S 3198 — 4 — VC 1)

Das Finanzgericht Berlin hat in dem inzwischen rechtskräftig gewordenen Urteil vom 15. September 1971 II 89/70\* die Auffassung vertreten, daß ein Arbeitnehmer-Wohnheim in der Regel dem Wohnbedürfnis der Arbeitnehmer diene. Es handele sich nicht nur um eine vorübergehende Unterbringung, das Wohnheim bilde vielmehr den räumlichen Mittelpunkt des Lebenskreises der Arbeitnehmer. Das Wohnheim diene somit Wohnzwecken und müsse als „Mietwohngrundstück“ bewertet werden. Dabei sei es unbeachtlich, daß die den Arbeitnehmern überlassenen Wohnplätze nach der Verkehrsanschauung nicht als Wohnungen angesehen werden könnten. Bei der Abgrenzung des Mietwohngrundstücks gegenüber anderen Grundstücksarten komme es sowohl nach § 32 Abs. 1 Ziff. 1 BewDV a. F. als auch nach § 75 BewG 1965 nur darauf an, ob das Grundstück Wohnzwecken diene.

Die Entscheidung des Finanzgerichts Berlin wird für zutreffend gehalten. Ich bitte, die Finanzämter anzuweisen, entsprechend zu verfahren.

\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Das Urteil ist in den EFG 1972, Heft 4 Seite 168, veröffentlicht worden.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
hier: Abgrenzung der Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhaus**

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 25. 11. 1977 — S 3198 A — St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 21. 10. 1977 — S 3198 — 5 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 2. 11. 1977 — S 3198 — 16 — St 21

— 33

Das Finanzgericht Nürnberg hat in einem rechtskräftigen Urteil vom 14. Juli 1977 — IV 144/76 — zu der Frage Stellung genommen, welche Voraussetzungen für das Vorhandensein eines Küchenraumes gegeben sein müssen. In den Entscheidungsgründen ist hierzu u. a. ausgeführt:

„Nach § 75 Absatz 5 Satz 3 BewG steht eine zweite Wohnung dem Begriff „Einfamilienhaus“ entgegen, auch wenn sie von untergeordneter Bedeutung ist. Die von dem Vater der Klägerin bewohnten beiden Räume im Erdgeschoß stellen keine derartige zweite Wohnung dar, die eine Bewertung des Grundstücks als Zweifamilienhaus zum 1. Januar 1974 rechtfertigen würde. Die Annahme einer Wohnung erfordert das Vorhandensein der zur Führung eines Haushalts erforderlichen Räume; dazu gehört eine Küche oder ein Nebenraum mit Kochgelegenheit und den erforderlichen zusätzlichen Einrichtungen (Urteil des BFH vom 15. 3. 1974 III R 11/73, BStBl II 1974, 403). Bei einer zweifelhaften baulichen Gestaltung ist es erforderlich, daß die tatsächliche Nutzung es rechtfertigt, eine Wohnung anzunehmen (Urteil des BFH III R 11/73). Die Einheit von Wohnräumen als Wohnung muß sich insbesondere aus der Lage und aus ihrer wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit ergeben (Urteil des BFH vom 9. 12. 1970 III R 3/69, BStBl II 1971, 230). An sich erfordert das Vorhandensein einer Wohnung nicht, daß mehr als zwei Räume vorhanden sein müßten, wenn die Küche gleichzeitig Wohnzwecken dient. Insbesondere auf dem flachen Lande kann eine Kleinwohnung Nebenräume, die im allgemeinen zu jeder Wohnung gehören (z. B. eigenes WC), nach den örtlich bestehenden Wohnverhältnissen mit einer anderen Wohnung gemeinsam haben (vgl. Urteil des BFH vom 26. 9. 1958 III 224/57 U, BStBl III 1959, 157). Eine Mehrheit von Räumen kann dann nicht als Wohnung angesehen werden, wenn keiner der Räume eindeutig für Kochzwecke ausgestaltet ist und hierfür auch nicht genutzt wird (Urteil des BFH III R 11/73). Von einem Raum mit Kochgelegenheit kann nur gesprochen werden, wenn ein betriebsfähiger Herd, eine Wasserzapfstelle und ein Ausguß vorhanden sind (vgl. Rössler-Troll, BewG und VStG, 10. Auflage, § 75 BewG Anmerkung 10). Nach den bei der Augenscheinseinnahme getroffene-



nen Feststellungen befindet sich in dem einen der von dem Vater der Klägerin bewohnten Zimmer ein Elektroherd mit zwei Kochplatten und einer Backröhre, in dem anderen nur von diesem Zimmer aus zugänglichen Raum, das als Schlafzimmer dient, ein Waschbecken (mit Wasserzufluß und Wasserabfluß). Der Umstand, daß das Porzellanwaschbecken in dem derzeit als Schlafzimmer genützten Raum gleichzeitig als Wasserzapfstelle und als Ausguß für Kochzwecke benutzt werden kann, reicht nach Auffassung des Gerichts nicht aus, um das Vorhandensein eines — wenn auch zu Wohnzwecken mitbenutzten — Küchenraums bejahen zu können. Ein dauernd zur Küchennutzung ausgestalteter Raum erfordert in der Regel eine eigene, nur für Kochzwecke bestimmte Wasserzapfstelle mit Ausguß. Ein Waschbecken reicht erfahrungsgemäß als Wasserzulauf- und -ablaufstelle für die Bedürfnisse einer nachhaltigen Küchenbenützung nicht aus. Hinzu kommt, daß sich das Waschbecken nicht in dem Raum befindet, der mit dem Elektroherd ausgestattet ist. **Die Nutzung einer Wasserzapfstelle und Abflußstelle zu Kochzwecken in einem Raum, der als Schlafzimmer dient, ist ungewöhnlich.** Nach Auffassung des Gerichts könnten die beiden von dem Vater der Klägerin genutzten Räume nicht als selbständige Wohnung an Fremde vermietet werden. Die Vermietbarkeit der von dem Vater der Klägerin bewohnten Räume als selbständige Wohnung ist entscheidungserheblich, weil die Artfeststellung des Grundstücks als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus von der baulichen Gestaltung und von der Ausstattung des Gebäudes abhängig ist und ungewöhnliche oder persönliche (verwandtschaftliche) Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind (vgl. § 9 Absatz 2 Satz 3 BewG).

Die gewerbliche Mitbenutzung des Gebäudes (Fremdvermietung) steht der Bewertung als Einfamilienhaus nicht entgegen, weil dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird (§ 75 Absatz 5 Satz 4 BewG). Die Entscheidung, ob die teilweise gewerbliche Nutzung eines Grundstücks diesem die Art als Einfamilienhaus nimmt, hängt in erster Linie von dem Ausmaß der gewerblichen Nutzung ab (vgl. Urteil des BFH vom 3. 2. 1956 III 206/55, BStBl III 1956, 78). Der Fremdenvermietung dienen im Erdgeschoß ein Aufenthaltsraum (12,86 qm) und im Obergeschoß zwei Doppelzimmer (je 14,28 qm) und ein Einzelzimmer (9,45 qm) nebst einem Flur. Die Fläche der Wohnzwecken dienenden Räume liegt weit darüber. Auch wenn das Ausmaß der gewerblichen Nutzung nicht alleinentscheidend ist, kann nach der Verkehrsauffassung eine Beeinträchtigung der Eigenart als Einfamilienhaus nicht bejaht werden (vgl. Urteil des BFH vom 7. 12. 1973 III 158/72, BStBl II 1974, 195). Die Vermietung einzelner Räume an Fremde ist an dem äußeren



**Anweisungen**

Erscheinungsbild des Gebäudes und des Grundstücks nicht erkennbar. Zur G.-Straße ist nur ein Hauseingang vorhanden, der sowohl von der Familie der Grundstückseigentümerin und deren Vater als auch von den Zimmermieterinnen benützt wird. Die Nutzung der eigengenutzten Wohnräume wird durch die Zimmervermietung nicht wesentlich beeinträchtigt, zumal sich nur der Aufenthaltsraum im Erdgeschoß in unmittelbarer Nähe von Wohnräumen der Eigentümerin und deren Familie befindet und die vermieteten Räume ausnahmslos im Obergeschoß liegen, das keine ständig eigengenutzten Wohnräume aufweist."

## Anweisungen

**Begriff der Wohnung im Bewertungsrecht und im Grundsteuerrecht**

(Erl. FinMin NW vom 5. Okt. 1979 – S 3198 – 8 – V A 4)

Für den Begriff „Wohnung“ gelten die Anordnungen in Abschnitt 15 Abs. 3 und 4 BewRGr. Sie stimmen inhaltlich mit den Anordnungen in Abschnitt 24 Abs. 2 GrStR 1978 überein. Der Begriff „Wohnung“ ist deshalb für Zwecke der Bewertung (vgl. § 75 Abs. 5 und 6 BewG) und der Grundsteuer (vgl. § 5 Abs. 2 GrStG) einheitlich auszulegen. Die Entwicklung der Verhältnisse und zwischenzeitlich ergangene BFH-Urteile haben in der letzten Zeit zu Unsicherheiten bei seiner Abgrenzung geführt. Ich bitte daher, bei der Anwendung des Abschnitts 15 Abs. 3 und 4 BewRGr und des Abschnitts 24 Abs. 2 GrStR 1978 das Folgende zu beachten:

**1. Eigene Küche oder Kochgelegenheit**

- a) Zur Mindestausstattung einer Küche gehören ein betriebsfähiger (angeschlossener) Herd, eine eigene Wasserzapfstelle und ein eigener Ausguß (Spüle) sowie die Möglichkeit der Entlüftung und der Belichtung entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften. Eine mobile Kochplatte an Stelle des Herds ist nicht ausreichend. Es genügt auch nicht, daß für Herd, Wasserzapfstelle oder Ausguß lediglich die Anschlüsse vorhanden sind (BFH-Urteil vom 15. 3. 1974, BStBl II S. 403). Unerheblich ist es dagegen, ob der Vermieter die Küche ausstattet oder ob dies durch den Mieter geschieht. Im letzteren Fall ist es unschädlich, wenn die Mindestausstattung der Wohnung bis zur alsbald erfolgenden erstmaligen Vermietung oder vorübergehend bei einem Mieterwechsel fehlt.
- b) An Stelle der Küche kann auch eine sog. Kompakt- oder Schrankküche oder eine sog. Kochnische ausreichen, wenn sie von den zu Nr. 2 genannten Einrichtungen räumlich getrennt und selbständig lüftbar ist, z. B. durch Lüftungsleitungen. Voraussetzung ist jedoch, daß auch insoweit die in Nr. 1a geforderte Mindestausstattung vorliegt.

Hinweis auch auf 10!

**2. Eigene Toilette und eigene Waschgelegenheit**

Mit den gestiegenen Wohnansprüchen hat sich die Verkehrsauffassung dahin entwickelt, daß bei neueren Gebäuden der Begriff der Wohnung eine eigene Toilette sowie mindestens ein Waschbecken voraussetzt, das nicht zugleich zur Ausstattung der Küche gehört.

**3. Räumliche Abgrenzung bei nichtabgeschlossenen Wohnungen**

Ist ein eigener Zugang vom freien oder von einem gemeinsamen Haus- oder Treppenflur nicht vorhanden (nichtabgeschlossene Wohnung), muß sich die Zusammenfassung der Räume zu einer Wohnung aus ihrer Lage zueinander, aus ihrer Zweckbestimmung und

Hinweis auch auf 8, 11!

im Zweifelsfall aus der dieser Zweckbestimmung entsprechenden tatsächlichen Nutzung ergeben (BFH-Urteile vom 9. 12. 1970, BStBl 1971 II S. 230 und vom 15. 3. 1974, BStBl II S. 403).

Die Räume der Einliegerwohnung müssen daher zusammenhängend getrennt von den Räumen der Hauptwohnung angeordnet sein (z. B. in einem eigenen Geschoß), damit durch eine gewisse wahrnehmbare Abgrenzung überhaupt von zwei verschiedenen Wohnungseinheiten gesprochen werden kann.

Hinweis auf 19!

#### 4. Mindestgröße

Die Annahme einer abgeschlossenen oder nichtabgeschlossenen „Einliegerwohnung“ erfordert eine Mindest-Wohnfläche (BFH-Urteil vom 24. 11. 1978, BStBl 1979 II S. 255). Diese kann mit 25 qm (ohne Berücksichtigung der Vorschriften in § 44 Abs. 2 und 3 II. BV) angenommen werden. Bei Grundstücken mit mehr als zwei Wohnungen und bei Eigentumswohnungen kann dagegen nach der Verkehrsauffassung auch dann noch eine Wohnung vorliegen, wenn diese eine Wohnfläche von weniger als 25 qm hat. Bei Wohnheimen (z. B. für Studenten), bei denen die Wohnfläche der Appartements erheblich unter 25 qm liegt, kann jedoch eine Wohnung möglicherweise deshalb nicht mehr angenommen werden, weil nach den Verhältnissen am örtlichen Wohnungsmarkt solche Appartements üblicherweise nicht als Wohnungen, sondern nur als Wohnräume vermietbar sind.

#### 5. Eigener Zähler, eigene Klingelanlage

Weitere Merkmale für die Annahme einer zweiten Wohnung sind z. B. ein eigener Zähler für Strom oder Gas und eine eigene Klingelanlage.

#### 6. Zweifelhafte räumliche Gestaltung und Ausstattung

Liegen die in den Nummern 1 bis 5 genannten Merkmale (z. B. die wahrnehmbare räumliche Abgrenzung bei einer nicht abgeschlossenen Wohnung) nicht eindeutig vor, so ist hilfsweise darauf abzustellen, ob die Zusammenfassung

Hinweis auch  
auf 8, 11!



## Anweisungen

einer Mehrheit von Räumen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt als Wohnung vermietbar wäre. Daran fehlt es z. B., wenn die Räume der „Einliegerwohnung“ nur über eine Treppe zu erreichen sind, die in einem Aufenthaltsraum der Hauptwohnung beginnt oder durch einen solchen hindurchführt und nach ihrer architektonischen Gestaltung und Anordnung offensichtlich die Räume der Einliegerwohnung mit den Räumen der Hauptwohnung verbinden soll.

### 7. Erstmalige Anwendung

Dieser Erlaß ist bei der Feststellung von Einheitswerten des Grundbesitzes anzuwenden, wenn der Bauantrag oder die Bestätigung der Bauanzeige nach dem 31. 12. 1979 erfolgt oder, sofern es auf eine Baugenehmigung oder eine Bauanzeige nicht ankommt, die Baumaßnahme nach diesem Zeitpunkt begonnen wird; im übrigen ist der Erlaß auf Antrag des Steuerpflichtigen anzuwenden.

## Anweisungen

**Begriff der Wohnung im Bewertungsrecht und im Grundsteuerrecht**

(Erl. FinMin NW v. 22. Mai 1980 —  $\frac{S\ 3198 - 8 - V\ A\ 4}{S\ 3198 - 12 - V\ A\ 4}$  )

Das mit Erlaß vom 4. 2. 1980<sup>1)</sup> bekanntgegebene Urteil des Bundesfinanzhofs vom 22. 6. 1979 III R 17/77 ist inzwischen im BStBl 1980 II S. 175 veröffentlicht worden. Der Leitsatz des Urteils und die Ausführungen im vorletzten Satz der Nr. 1 Buchst. a der Urteilsbegründung haben zu Zweifeln Anlaß gegeben, ob — im Gegensatz zu Abschnitt 15 Abs. 4 BewRGr i. V. m. Nrn. 3 und 6 des Erlasses vom 5. 10. 1979<sup>2)</sup> — die tatsächliche Nutzung durch einen selbständigen Haushalt weitere Voraussetzung für die Annahme einer nicht abgeschlossenen (Einlieger-)Wohnung sei.

Wenn der Bundesfinanzhof ausführt, daß sich bei fehlender baulicher Abgeschlossenheit das Vorhandensein einer Wohnung aus der Lage der Räume zueinander, aus ihrer Zweckbestimmung und der dieser Zweckbestimmung entsprechenden tatsächlichen Nutzung ergibt, ist darin keine kumulative Aufzählung von insgesamt drei Erfordernissen zu erblicken, die die bisherige Rechtsprechung einschränkt. Die Erwähnung der tatsächlichen Nutzung ist dahin zu verstehen, daß die tatsächliche Nutzung — wie schon bisher — lediglich als ein Indiz zur Beurteilung der vom Steuerpflichtigen behaupteten Zweckbestimmung der Räume anzusehen ist. Der Bundesfinanzhof hat bereits in seinem Urteil vom 15. 3. 1974 (BStBl 1974 II S. 403) dieselbe Formulierung verwandt.

<sup>1)</sup> Der Erlaß vom 4. 2. 1980 ist in die Bew-Kartei NW nicht aufgenommen worden.

<sup>2)</sup> Der Erlaß vom 5. 10. 1979 ist in 7 wiedergegeben.

## Anweisungen

### Grundstücksart eines Wohngebäudes mit zwei „Wohnungen“, von denen eine freiberuflich genutzt wird

Gleichlautend!

Rdvfg. OFD Köln vom 8. Juli 1980 — S 3198 — 5 — St 211  
Rdvfg. OFD Münster vom 18. Januar 1980 — S 3198 — 21 —  
St 21 — 33

Der Bundesminister der Finanzen hat in einem Schreiben an einen Steuerpflichtigen ausgeführt:

„Bei der von Ihnen angesprochenen Frage ist der Begriff der Wohnung von wesentlicher Bedeutung. Wenn im Bewertungsrecht hierfür in erster Linie der objektive Befund und die bauliche Gestaltung maßgebend sind (vgl. Abschn. 15 Abs. 3 und 4 der Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens — BewRGr — vom 19. September 1966, BStBl I S. 890), so kann andererseits eine Zusammenfassung von Räumen, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder freiberuflich genutzt werden, gleichwohl nicht den Begriff der Wohnung erfüllen. Dies ergibt sich aus § 75 des Bewertungsgesetzes, der für die Abgrenzung zwischen Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken auf die tatsächliche Benutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen bzw. freiberuflichen Zwecken abstellt. Infolgedessen ist z. B. ein „Einfamilienhaus“, das ausschließlich für Bürozw ecke oder Zwecke von Arztpraxen genutzt wird, ein Geschäftsgrundstück im Sinne des § 75 Abs. 3 BewG. Folglich können Räume eines Wohngebäudes, die nicht Wohnzwecken dienen — und im Falle ihres Leerstehens auch nicht hierzu bestimmt sind —, nicht eine Wohnung im Sinne des § 75 Abs. 5 und 6 BewG bilden. Die Finanzbehörden haben daher das Wohngebäude, in dem die 2. „Wohnung“ mit der geringeren Fläche freiberuflich genutzt wird, zu Recht als Einfamilienhaus bewertet.

Mit dieser bewertungsrechtlichen Auffassung vom Wohnungsbegriff steht das BFH-Urteil vom 26. März 1971 (BStBl II S. 490) nicht im Widerspruch. Die Urteilsgründe zeigten, daß der im Bundessteuerblatt abgedruckte Leitsatz durch seine vereinfachende Aussage zu einem Mißverständnis führen kann. Aus den letzten Absätzen der Begründung ergibt sich klar, daß die Entscheidung nicht auf das Vorhandensein einer dritten Wohnung gestützt wird, sondern auf das Vorhandensein von gewerblich oder beruflich genutzten Räumen in solchem Ausmaß, daß die den Umfang einer weiteren Wohnung einnehmen (so ganz eindeutig der letzte Satz der Begründung). Der BFH vertrat unter Berücksichtigung des § 54 EStG (einer Variante zum heute noch geltenden § 7 b EStG) die Auffassung, daß gewerblich oder freiberuflich genutzte Räume im Umfang einer weiteren — hier einer drit-



ten — Wohnung der Annahme eines Zweifamilienhauses genauso entgegenstehen sollten wie eine entsprechende Wohnung. Diese Auffassung wurde offenbar nicht zuletzt durch die auch heute noch in § 7 b EStG enthaltene Vorschrift gestützt, daß das Ein- oder Zweifamilienhaus zu mehr als 66<sup>2</sup>/<sub>3</sub> v. H. Wohnzwecken dienen muß.

Es ist zuzugeben, daß nach Abschnitt 54 EStR 1978 zunächst von dem bewertungsrechtlichen Begriff des Einfamilienhauses und des Zweifamilienhauses auszugehen ist, dann aber bei der Einkommensteuer Abweichungen angeordnet werden, die sich in erster Linie auf das bereits erwähnte Erfordernis einer Nutzung zu mehr als 66<sup>2</sup>/<sub>3</sub> v. H. zu Wohnzwecken stützen. Im Bewertungsrecht bleibt es dagegen in der Regel bei der Behandlung als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus, wenn weniger als die Hälfte der Wohn- und Nutzfläche zu freiberuflichen (gewerblichen) Zwecken benutzt werden (vgl. Abschn. 15 Abs. 3 letzter Satz BewRGr). Dies gilt auch, wenn sich die freiberuflich genutzten Räume in einem selbständigen Gebäudeteil befinden (vgl. BFH-Urteil vom 23. September 1977 BStBl 1978 II S. 188).

Die einkommensteuerliche Einengung des bewertungsrechtlichen Begriffs des Ein- oder Zweifamilienhauses für den Fall seiner nicht unerheblichen freiberuflichen oder gewerblichen Benutzung war seinerzeit eingeführt worden im Hinblick auf die Zielsetzung des § 7 b EStG, nämlich die Wohnungsbauförderung. Die gleiche Einschränkung gegenüber dem bewertungsrechtlichen Begriff des Ein- oder Zweifamilienhauses findet sich übrigens auch in § 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Grunderwerbsteuerbefreiung beim Erwerb von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen vom 11. Juli 1977 (BGBl I S. 1213, 1218). Die Abweichung vom Bewertungsrecht rechtfertigt sich aus den Förderungszielen, die auf die Schaffung von Wohnungen bzw. den Erwerb von Wohnungen beschränkt sind.“

Ich bitte, entsprechend zu verfahren.



## Anweisungen

### Abgrenzung der Grundstücksarten Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser bei einem Wohngebäude mit zwei abgeschlossenen Wohnungen

(Erl. FinMin NW vom 17. Nov. 1980 — S 3198 — 8 — V A 4)

Eine Wohnung im Sinne des Bewertungsrechts liegt nach dem Bezugsverlaß\*) nur vor, wenn sämtliche dort in den Nummern 1 bis 5 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Voraussetzung unter Nummer 3 (räumliche Abgrenzung) kann durch einen Wohnungsabschluß oder dadurch erfüllt sein, daß die Räume der Einliegerwohnung zusammenhängend getrennt von den Räumen der Hauptwohnung angeordnet sind — gewisse wahrnehmbare räumliche Abgrenzung —.

Der Bezugsverlaß sieht nach seinem Wortlaut keine Abschwächung der übrigen Voraussetzungen, insbesondere der Voraussetzung einer voll eingerichteten Küche vor, wenn die Voraussetzung unter Nummer 3 durch einen Wohnungsabschluß erfüllt wird. Nach Auffassung verschiedener Finanzgerichte (u. a. rechtskräftiger Beschluß des Finanzgerichts München vom 18. Januar 1980, EFG 1980 S. 270; rechtskräftiges Urteil des Hessischen Finanzgerichts vom 29. August 1979, EFG 1980 S. 164) reicht es aber bei einer abgeschlossenen Wohnung für den Wohnungsbegriff aus, wenn die für eine Küche erforderlichen Anschlüsse vorhanden sind. Unter Beachtung dieser Rechtsprechung, die sich auf die Verkehrsauffassung stützt und die auch nicht in unmittelbarem Widerspruch zum BFH-Urteil vom 15. März 1974 (BStBl 1974 II S. 403) steht, genügt es für die Zuordnung eines Wohngebäudes mit zwei **abgeschlossenen** Wohnungen zur Grundstücksart „Zweifamilienhäuser“, wenn die zweite Wohnung statt einer eingerichteten Küche nur die für eine Küche erforderlichen Anschlüsse enthält. Entsprechendes gilt für Wohngebäude mit mehr als zwei abgeschlossenen Wohnungen für die Zuordnung zur Grundstücksart „Mietwohngrundstücke“. Voraussetzung ist stets, daß die Räume Wohnzwecken dienen oder im Falle des Leerstehens dazu bestimmt sind, Wohnzwecken zu dienen. Eine Zusammenfassung von Räumen, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder freiberuflich genutzt werden, kann den Begriff „Wohnung“ nicht erfüllen (Hinweis auf Erlasse vom 8. Januar und 31. Juli 1980 S 3198 — 13 — V A 4.\*\*)

\*) Der Bezugsverlaß ist der Erlaß des FM NW vom 5. Oktober 1979, vgl. 71

\*\*) Die Erlasse vom 8. Januar und 31. Juli 1980 sind nicht bekanntgegeben worden.

## Anweisungen

## Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus

## Gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 25. Mai 1981 — S 3198 — 3 — St 21

RdVfg. OFD Köln vom 25. Mai 1981 — S 3198 — 5 — St 212

RdVfg. OFD Münster vom 25. Mai 1981 — S 3198 — 20 — St 21 — 33

1. Nach dem Bezugserlaß\*) vom 5. 10. 1979 liegt eine Wohnung vor, wenn die dort in den Nummern 1—5 genannten Merkmale erfüllt sind. Eine hilfsweise Prüfung nach Nr. 6 des Erlasses ist z. B. nur vorzunehmen, wenn die wahrnehmbare räumliche Abgrenzung bei einer nicht-abgeschlossenen Wohnung nicht eindeutig gegeben ist. Sind diese Räume jedoch i. S. der Nr. 3 des Erlasses wahrnehmbar abgegrenzt, so ist ein Zugang zu dieser Einliegerwohnung durch Diele und Treppenbereich der Hauptwohnung unschädlich, wenn die Räume der Hauptwohnung durch Türen gegenüber Diele, Flur und Treppenbereich abgeschlossen sind.
2. Zu der Frage, ob baurechtswidrig ausgebaut Räume eine Wohnung (oder Teile einer Wohnung) im Sinne des Bewertungsrechts sein können, bitte ich folgende Auffassung zu vertreten:

Für den Begriff der Wohnung gelten die Weisungen in Abschn. 15 Abs. 3 und 4 BewRGr, Abschn. 24 Abs. 2 GrStR und die im Bezugserlaß niedergelegten Regeln. Danach können auch baurechtswidrig ausgebaut Räume eine Wohnung sein. Maßgebend sind die Verkehrsauffassung und die örtlichen Verhältnisse, wobei von Bedeutung ist, ob die Räume nach Lage und Größe zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Bei Kellerräumen ist z. B. Voraussetzung, daß sie ausreichend belichtet und belüftet sind. Dies ist nicht der Fall, wenn die Belichtung nur durch Kellerfenster mit vorgesehendem Lichtschacht erfolgt.

\*) Der Bezugserlaß des FM NW ist wiedergegeben in 7!

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und Grundsteuer-  
vergünstigung nach dem II. WoBauG;**

**Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten, insbesondere  
von Zweifamilienhäusern**

(Erl. FinMin NW vom 14. Juli 1981 —  $\frac{S\ 3197 - 1 - V\ A\ 4}{G\ 1109 - 19 - V\ A\ 4}$  )

Hinweis auf 2 zu § 74 BewG.



**Anweisungen**

**Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen: Musterhäuser der Bauindustrie**

(Erl. FinMin NW vom 12. Oktober 1981 — S 3190 — 37 — V A 4)

Hinweis auf 31 zu § 68 BewG.

**Anweisungen**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit und maßgebende  
Grundstücksart beim Wohnungseigentum (Teileigentum)**

(Erl. FinMin NW vom 20. Oktober 1981 — S 3216 — 4 —  
V A 4)

Hinweis auf 8 zu § 93 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Bewertungsrechtliche Behandlung von Mobilheimen**

(Erl. des FM NRW vom 11. März 1983 — S 3190 — 42 — V A 4)

Hinweis auf 33 zu § 68 BewG.

## Einheitsbewertung des Grundvermögens:

### Änderung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zum Wohnungsbegriff

Hinweis auf 18  
und 19!

(Erl. des FM NRW vom 15. Mai 1985 – S 3198 – 8 – V A 4)

Bei der bewertungsrechtlichen Beurteilung des Wohnungsbegriffs war es nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs in Fällen zweifelhafter baulicher Gestaltung bisher ausreichend, daß sich die Zusammenfassung mehrerer Räume zu einer Wohnung bereits aus der Lage dieser Räume zueinander, aus ihrer Zweckbestimmung und der dieser Zweckbestimmung entsprechenden tatsächlichen Nutzung ergibt. Erforderlich war jedoch stets, daß die Küche entsprechend eingerichtet war und tatsächlich als solche genutzt wurde (vgl. BFH-Urteil vom 24. November 1978 III R 81/76, BStBl II 1979, 255).

An dieser Rechtsprechung hält der Bundesfinanzhof nicht mehr fest. Nach dem Urteil vom 5. Oktober 1984 III R 192/83 (BStBl II 1985, 151) ist für die Entscheidung der Frage, ob die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen den bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriff erfüllt, nunmehr wesentlich, daß diese Zusammenfassung von Räumen eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bildet (vgl. auch das zur Veröffentlichung im Bundessteuerblatt bestimmte BFH-Urteil vom 8. Februar 1985 III R 62/84). Es muß ein eigener Zugang bestehen, der nicht durch einen anderen Wohnbereich führt.

Weiter müssen grundsätzlich die notwendigen Nebenräume wie Küche, zumindest ein Raum mit Kochgelegenheit, ein Bad oder eine Dusche und eine Toilette vorhanden sein. Das Vorhandensein nur eines Waschbeckens reicht nicht mehr aus. Dagegen ist nicht erforderlich, daß in den Räumen tatsächlich ein selbständiger Haushalt geführt wird, der Küchenraum als Küche eingerichtet ist und als solche genutzt wird. Es genügt, wenn darin die Anschlüsse für solche Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände vorhanden sind, die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendig sind (vgl. BFH-Urteil vom 25. Juli 1980 III R 46/78, BStBl II 1981, 152).

Grundsätzlich ist jedoch erforderlich, daß die Räume Wohnzwecken dienen oder zu dienen bestimmt sind (vgl. BFH-Urteil vom 5. Oktober 1984, a. a. O.).

Für die Bestimmung der Grundstücksart ist die neue Rechtsprechung bei Errichtung, Umbau und Erweiterung von Gebäuden anzuwenden, wenn der Antrag auf Baugenehmigung oder die Bauanzeige nach dem 31. Dezember 1985 erfolgt. Kommt es auf eine Baugenehmigung oder auf eine Bauanzeige nicht an, ist die neue Rechtsprechung anzuwenden, wenn die Baumaßnahme oder die sonstige tatsächliche Umgestaltung erst nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen ist. Im übrigen verbleibt



## Anweisungen

es im laufenden Hauptfeststellungszeitraum bei der bisherigen Verwaltungübung; es sei denn, der Steuerpflichtige begehrt die Anwendung der neuen Rechtsprechung.

Der Erlaß wird im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht werden.\*)

---

\*) Der Erlaß ist im BStBl 1985, I S. 201 veröffentlicht worden.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens; Abgrenzung der Ein- und Zweifamilienhäuser:

#### Anwendung des geänderten Wohnungsbegriffs

(Erl. des FM NRW vom 21. März 1986 — S 3198 — 8 — V A 4)

1. Der Bundesfinanzhof hat in zwei zur Veröffentlichung im Bundessteuerblatt vorgesehenen Urteilen vom 25. Oktober 1985 III R 31/81 und III R 67/82 entschieden, daß die neuen Rechtsgrundsätze zur Abgeschlossenheit nur für die Wohngebäude gelten, die nach dem 31. Dezember 1972 bezugsfertig errichtet, um- oder ausgebaut worden sind. Die im Bezugsverlaß getroffene Übergangsregelung bezieht sich deshalb auf diese Gruppe von Wohngebäuden. Für die übrigen Wohngebäude ist dagegen die frühere Rechtsprechung unmittelbar anzuwenden, nach der es für die Annahme einer Wohnung ausreicht, daß sich die Zusammenfassung mehrerer Räume zu einer Wohnung aus der Lage dieser Räume zueinander, aus ihrer Zweckbestimmung und der dieser Zweckbestimmung entsprechenden tatsächlichen Nutzung ergibt. Für diese Gruppe der Wohngebäude verbleibt es deshalb auch bei der seinerzeitigen Verwaltungsübung, soweit sie mit der für diese Gruppe geltenden Rechtsprechung im Einklang steht.

Die in den o. a. Urteilen des Bundesfinanzhofs verwandten Begriffe „Umbau“ und „Ausbau“ bestimmen sich nicht nach § 17 II. WoBauG. Als Um- und Ausbau ist vielmehr jede tatsächliche Umgestaltung des Gebäudes anzusehen, soweit sie sich auf den Wohnungsbegriff auswirkt.

2. In Einzelfällen wird abweichend von der im Bezugsverlaß getroffenen Übergangsregelung ein Antrag auf Artfortschreibung vom Zweifamilienhaus zum Einfamilienhaus mit der Begründung gestellt, daß die bisher als selbständige Wohnungen angesehenen Mehrheiten von Räumen nicht entsprechend der neuen Rechtsprechung abgeschlossen seien. Solchen Anträgen kann nur entsprochen werden, wenn es sich um ein Wohngebäude handelt, das nach dem 31. Dezember 1972 bezugsfertig errichtet, um- oder ausgebaut worden ist. Der Fortschreibungszeitpunkt für die fehlerbeseitigende Artfortschreibung bestimmt sich danach, wann dem Finanzamt im Einzelfall bekannt geworden ist, daß die bisherige Feststellung auf Grund der neuen Rechtsprechung zum Wohnungsbegriff fehlerhaft ist.

Entsprechenden Anträgen bei Wohngebäuden, die vor dem 1. Januar 1973 bezugsfertig errichtet, um- oder ausgebaut worden sind, kann im Hinblick auf die beiden o. a. Urteile nicht entsprochen werden. Die getroffene Artfeststellung

Zweifamilienhaus ist in diesen Fällen nicht deshalb fehlerhaft, weil bei den vorhandenen Wohnungen das Merkmal der Abgeschlossenheit fehlt.

3. Im o. a. Urteil III R 67/82 hat der Bundesfinanzhof zu vor dem 1. Januar 1973 bezugsfertig errichteten, um- oder ausgebauten Wohngebäuden weiter — entgegen der allgemeinen Verwaltungsübung — entschieden, daß ein bezugsfertig errichtetes zweigeschossiges Wohngebäude als Zweifamilienhaus zu bewerten ist, wenn auf jedem Geschoß die für die Führung eines Haushalts notwendigen Räume vorhanden sind und der Treppenaufgang zum Obergeschoß in der durch Türen abgeschlossenen Diele (die an die Diele angrenzenden Räumen waren durch Türen zur Diele hin abgeschlossen) im Erdgeschoß unmittelbar hinter der Hauseingangstür beginnt. Dem Umstand, daß von Familienmitgliedern neben der Wohnung im Erdgeschoß noch einige Räume im Obergeschoß mitbenutzt wurden, hat der Bundesfinanzhof keine Bedeutung beigegeben, weil nicht auf die Nutzung, sondern auf die bauliche Gestaltung abzustellen sei. Im übrigen sei nach den am 1. Januar 1969 maßgebenden Verhältnissen für die Annahme einer Wohnung das Vorhandensein eines eingerichteten Bades oder einer Dusche nicht erforderlich.

Da dieses Urteil nur für Wohngebäude, die vor dem 1. Januar 1973 bezugsfertig errichtet, um- oder ausgebaut worden sind, Bedeutung hat, kann nur bei dieser Gruppe von Wohngebäuden in vergleichbaren Fällen eine fehlerbeseitigende Artfortschreibung vom Einfamilienhaus zum Zweifamilienhaus in Betracht kommen. Bei Wohngebäuden, die nach dem 31. Dezember 1972 bezugsfertig errichtet, um- oder ausgebaut worden sind, kann die Entscheidung des Bundesfinanzhofs vom 25. Oktober 1985 III R 67/82 nicht, auch nicht unter Bezugnahme auf die im Bezugsverlaß getroffene Übergangsregelung zu einer fehlerbeseitigenden Artfortschreibung führen. Die Übergangsregelung beinhaltet nur die Weitergeltung der bisherigen Verwaltungsübung. Nach ihr wurde aber bei der Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus — wie das Rechtsbehelfsverfahren in dem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall gezeigt hat — auch auf die Nutzung abgestellt. Die getroffene Artfeststellung Einfamilienhaus ist in diesen Fällen im Ergebnis deshalb zutreffend, weil keine zwei abgeschlossenen Wohnungen vorhanden sind.



**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens:****Übergangsregelung zur Anwendung des verschärften Wohnungsbegriffs**

(Erl. des FM NRW vom 29. April 1987 — S 3198 — 8 — V A 4)

Aufgrund der Übergangsregelung des Bezugserrlasses ist für die Bestimmung der Grundstücksart die neue Rechtsprechung zum Wohnungsbegriff nicht bei Gebäuden angewendet worden, bei denen der Antrag auf Baugenehmigung oder die Bauanzeige vor dem 1. Januar 1986 erfolgte. Kam es auf eine Baugenehmigung oder auf eine Bauanzeige nicht an, wurde die neue Rechtsprechung nicht angewendet, wenn die Baumaßnahme oder die sonstige tatsächliche Umgestaltung vor dem 1. Januar 1986 abgeschlossen war. Soweit in entsprechenden Fällen die Einheitswertfeststellung noch aussteht, ist weiter nach der Übergangsregelung des Bezugserrlasses zu verfahren.

Liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der Übergangsregelung vor, ist für das bebaute Grundstück mit zwei Wohnungen bereits im Einheitswertbescheid die Grundstücksart „Zweifamilienhäuser“ festzustellen; es sei denn, aus den dem Finanzamt vorliegenden Unterlagen ergibt sich, daß der Eigentümer die Anwendung der Übergangsregelung nicht wünscht.

Wird in einem Fall die Anwendung der Übergangsregelung begehrt, in dem nach Auffassung des Finanzamts die entsprechenden Voraussetzungen nicht vorliegen, hat das Finanzamt den Antrag durch besonderen förmlichen Verwaltungsakt abzulehnen. Der Bescheid kann mit der Beschwerde angefochten werden (§ 368 AO). Wird dieser Bescheid nicht zusammen mit dem Einheitswertbescheid bekanntgegeben, ist in der Anlage zum Einheitswertbescheid auf die gesonderte Entscheidung über den Antrag auf Anwendung der Übergangsregelung hinzuweisen.

Wird erst im Einspruchsverfahren die Feststellung der Grundstücksart „Zweifamilienhäuser“ begehrt, liegen dafür aber weder die von der Rechtsprechung verschärften Voraussetzungen noch die Voraussetzungen für die Anwendung der Übergangsregelung vor, hat das Finanzamt aufgrund des Vortrags des Rechtsbehelfsführers ggf. durch Rückfrage zu klären, was mit dem Rechtsbehelf angestrebt wird. Über einen Antrag auf Anwendung der Übergangsregelung ist außerhalb des Einspruchsverfahrens zu entscheiden.

Anweisungen

Einheitsbewertung des Grundvermögens;

**Begriff der Wohnung im Bewertungsrecht und im Grundsteuerrecht; Mindestgröße**

(Erl. FM NRW vom 22. Januar 1991 – S 3198 – 8 – V A 4)

Nach dem Erlaß vom 5. Oktober 1979 S 3198 – 8 – V A 4\*) setzt die Annahme einer Wohnung bei einer abgeschlossenen oder nicht abgeschlossenen Einliegerwohnung das Vorliegen einer Mindestwohnfläche von 25 qm (ohne Berücksichtigung der Regelungen in den §§ 44 Abs. 2 und 3 II. BV) voraus. Bei Grundstücken mit mehr als zwei Wohnungen und bei Eigentumswohnungen kann auch dann noch eine Wohnung vorliegen, wenn die Mindestwohnfläche von 25 qm unterschritten wird. Bei Appartements in Studenten- und Altenwohnheimen reicht für die Annahme einer Wohnung eine Mindestwohnfläche von 20 qm aus.

Der Bundesfinanzhof hat nunmehr im Urteil vom 4. Juli 1990 II R 74/87\*\*), das in Kürze im Bundessteuerblatt veröffentlicht werden wird, unter Bezugnahme auf sein Urteil vom 20. Juni 1985 (BStBl 1985 II S. 582) bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern eine Mindestwohnfläche von mehr als 23 qm als ausreichend angesehen. Dieses Urteil ist in den Fällen anzuwenden, in denen eine von anderen Wohnungen oder Räumen baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit vorliegt, die über einen eigenen Zugang verfügt. In Ergänzung zum Bezugserslaß\*\*\*) wird deshalb darauf hingewiesen, daß **abgeschlossene Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** lediglich über eine Mindestwohnfläche von 23 qm verfügen müssen. Bei Appartements in Studenten- und Altenwohnheimen verbleibt es bei der bisherigen Regelung, daß für die Annahme einer Wohnung eines Mindestwohnfläche von 20 qm erforderlich ist.

Bei Anwendung der Übergangsregelung nach dem letzten Satz des Bezugserslasses verbleibt es gemäß der dort ausdrücklich getroffenen Regelung über die Fortgeltung der bisherigen Verwaltungsübung bei der im Erlaß vom 5. Oktober 1979 S 3198 – 8 – V A 4\*) getroffenen Regelung zur Mindestwohnfläche.

\*) Der Erlaß ist wiedergegeben in 7!

\*\*) Das BFH-Urteil ist im BStBl 1991 II S. 131 veröffentlicht worden.

\*\*\*) Der Bezugserslaß ist wiedergegeben in 16!

**Einheitsbewertung von bebauten Grundstücken;**

**hier: Einordnung in die Grundstücksart; § 75 Abs. 5 BewG  
1965, Abschn. 15 Abs. 3 BewRG**

(Erl. FinMin NW vom 5. Oktober 1972 — S 3198 — 5 — VC 1)

Hiermit übersende ich eine Ablichtung des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 9. Juni 1972 — III R 138/71 —\*, das nicht zur Veröffentlichung bestimmt ist, mit der Bitte um Kenntnisnahme. Die Entscheidung des Bundesfinanzhofs ist zur Frage der Einordnung eines Wohngrundstücks in die Grundstücksart „Einfamilienhäuser“ ergangen. Nach dem Urteil kann als Küche (einer zweiten Wohnung) nicht schon ein Raum angesprochen werden, der zwar „funktionell als zweite Küche geeignet wäre“, jedoch nicht entsprechend eingerichtet ist und deshalb nicht als Küche genutzt werden kann.

\*) **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Wegen der Urteilsgründe vergl. die folgenden OFD Rdtg.

OFD Düsseldorf vom 20. Oktober 1972 — S 3198 A — St 211

OFD Köln vom 18. Oktober 1972 — S 3198 — 3 — St 211

OFD Münster vom 18. Oktober 1972 — S 3198 — 10 — St 21 — 33



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Mitteilung der Bauaufsichtsämter an die Finanzämter  
über die Errichtung oder Änderung von Einfamilien-  
häusern**

(Erl. FinMin NW vom 21. 12. 1978 — S 3300 — 81 — V A 4)

Hinweis auf NfD A 5 zu § 22 Bew 1965.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens: Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit und maßgebende Grundstücksart beim Wohnungseigentum (Teileigentum)

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfgn. OFD Düsseldorf vom 1. Februar und 13. August 1982  
— S 3216 — 2 — St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 25. Mai 1982 — S 3216 — 3 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 4. Mai 1982 — S 3216 — 5 —  
St 21 — 33

1. **Fehlerbeseitigende** Fortschreibungen aufgrund des mit meiner Bezugsverfügung mitgeteilten Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. 10. 1981 — S 3216 — 4 — V A 4\*) (veröffentlicht im BStBl 1981 I S. 640) sind nicht von Amts wegen, sondern — sofern im übrigen die Voraussetzungen gegeben sind — nur dann durchzuführen, wenn dies der Grundstückseigentümer beantragt.
2. Die in Nr. 2 des o. a. Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. 10. 1981 getroffene Regelung zur Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten beim Wohnungseigentum hebt auf die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten bei Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Danach können mehrere Häuser, die jeweils nur eine oder zwei Wohnungen enthalten, nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden. Etwas anderes kann nach Abschnitt 1 des Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 23. 01. 1967 — S 3192 — 1/S 3108 — 1 — V 1 (Bew-Kartei NW, zu § 70 BewG A Nr. 1) für Wohnblocks mit Mietwohnhäusern gelten. Demgemäß ist es — abweichend von der in Nr. 2 Buchst. b des Erlasses vom 20. 10. 1981 getroffenen Regelung — möglich, in Sonderfällen, in denen der Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an einer größeren Anzahl abgeschlossener Mietwohnungen verbunden ist, das Wohnungseigentum der Grundstücksart „Mietwohngrundstücke“ zuzuordnen.

### Beispiel:

An einem bebauten Grundstück (Wohnblock) besteht Teileigentum der Gemeinde an einer abgeschlossenen Raumeinheit Erdgeschoß, in der eine Kindertagesstätte eingerichtet ist. Die weiter vorhandenen 30 Mietwohnungen sind in einem Wohnungseigentum zusammengefaßt, das einem

\*) Der Erlaß vom 20. Oktober 1981 ist in 8 zu § 93 BewG wiedergegeben.

Wohnungsunternehmen gehört. Das Teileigentum ist grundsteuerfrei. Ein Einheitswert ist deshalb dafür nicht festzustellen. Das dem Wohnungsunternehmen zuzurechnende Wohnungseigentum ist als **eine** wirtschaftliche Einheit der Grundstücksart „Mietwohngrundstücke“ zuzuordnen.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens:

#### Änderung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zum Wohnungsbegriff

(Erl. des FM NRW vom 17. Juli 1985 — S 3198 — 8 — V A 4)

Auf Anfrage eines Grundstückseigentümers habe ich zur Anwendung der neuen Rechtsprechung auf Antrag des Steuerpflichtigen folgende Auffassung vertreten:

„In dem . . . Erlaß vom 15. Mai 1985 S 3198 — 8 — V A 4\*) ist die Anwendung des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 5. Oktober 1984 III R 192/83 unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes zugunsten des Grundstückseigentümers geregelt. Der Erlaß schließt nicht aus, daß die Grundsätze des Urteils bei einer noch nicht bestandskräftig gewordenen Bewertung wegen der Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, z. B. nach der Bebauung eines zuvor unbebauten Grundstücks, auf Antrag des Steuerpflichtigen zu einem früheren Feststellungszeitpunkt, z. B. 1. Januar 1983, angewendet wird. Dagegen wird eine — vom Steuerpflichtigen beantragte — fehlerbeseitigende Artfortschreibung vom Zweifamilienhaus zum Einfamilienhaus unter Beachtung des o. a. Urteils regelmäßig frühestens zum 1. Januar 1985 (§ 22 Abs. 4 Nr. 2 erster Halbsatz des Bewertungsgesetzes) in Betracht kommen können.“

\*) Hinweis auf 16 und 18 zu § 75 BewG!



## Rechtsprechung

### 1. Behandlung von Reihenhäusern als Einfamilienhäuser

Hinweis auf § 2 BewG 1965 R Nr. 1.

Altes Recht

### 2. Bewertungsrechtlicher Begriff einer Wohnung

Der Wohnungsbegriff erfordert auch nach Beseitigung der durch die Kriegsverhältnisse gekennzeichneten Wohnungsnot nicht, daß die zu einer Wohnung zusammengefaßten Räume von fremden Wohnungen oder Wohnräumen baulich abgeschlossen sind und einen abschließbaren Zugang vom Freien, von einem Treppenhaus oder von einem Vorraum haben.

Altes Recht

BFH vom 9. Dezember 1970 III R 3/69  
(BStBl 1971 II S. 230)

### 3. Zur Frage der Bewertung bestimmter Gruppen von Geschäftsgrundstücken nach dem Sachwertverfahren

BFH vom 5. Oktober 1973 III R 118/72  
(BStBl 1974 II S. 98)

### 4. Einreihung in die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ oder „Zweifamilienhaus“

1. Zur Abgrenzung der Grundstücksarten Zweifamilienhaus : — gemischtgenutztes Grundstück.
2. Bei der Frage, ob die Eigenart eines Einfamilienhauses oder eines Zweifamilienhauses durch eine Mitbenutzung zu gewerblichen oder öffentlichen Zwecken wesentlich beeinträchtigt wird, ist auch nach dem BewG 1965 in erster Linie auf die Verkehrsauffassung abzustellen.

BFH vom 7. Dezember 1973 III R 158/72  
(BStBl 1974 II S. 195)

### 5. Mehrheit von Räumen nicht als Wohnung anzusehen

Eine Mehrheit von Räumen kann nicht als Wohnung angesehen werden, wenn keiner der Räume eindeutig für Kochzwecke ausgestaltet ist und hierfür auch nicht genutzt wird.

Altes Recht

BFH vom 15. März 1974 III R 11/73  
(BStBl 1974 II S. 403)

**6. Rügeverlust bei Nichtbeanstandung als Verfahrensmangel in der nächsten mündlichen Verhandlung; Zugehörigkeit von größeren unbebauten Flächen zur wirtschaftlichen Einheit eines Zweifamilienhausgrundstücks**

BFH vom 4. Oktober 1974 III R 127/73  
(BStBl 1975 II S. 302)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 2 BewG 1965.

**7. Zum Begriff einer Wohnung**

1. ....

2. Eine Wohnung setzt eine Küche oder einen Nebenraum mit Kochgelegenheit voraus.

BFH vom 16. Dezember 1975 VIII R 119/72 zu § 7 b Abs. 2  
EStG 1967  
(BStBl 1976 II S. 285)

**8. Bewertung eines Wohngebäudes mit zwei Wohnungen und einer Rechtsanwaltspraxis als Zweifamilienhaus**

Ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen, in dem sich eine Rechtsanwaltskanzlei befindet, die rund  $\frac{1}{4}$  der gesamten Wohn- und Nutzfläche beansprucht, wird nicht deshalb in seiner Eigenart als Zweifamilienhaus wesentlich beeinträchtigt, weil die Kanzleiräume von den Wohnungen durch eine Abschlußtür getrennt sind.

BFH vom 2. Juli 1976 III R 54/75  
(BStBl 1976 II S. 640)

Altes Recht

**9. Zur Frage, wann eine freiberufliche Mitbenutzung die Eigenart als Einfamilienhaus beeinträchtigt**

Ein Einfamilienhaus wird nicht dadurch in seiner Eigenart wesentlich beeinträchtigt, daß in einem selbständigen Gebäudeteil, der weder nach seinem Umfang noch nach seinem Baucharakter dem Grundstück das Gepräge gibt, eine Arztpraxis ausgeübt wird (Anschluß an BFHE 99, 493).

BFH vom 23. September 1977 III R 18/77  
(BStBl 1978 II S. 188)

**10. Zur Frage, wann bei Eigentumswohnungen durch gewerbliche Mitbenutzung die Eigenart als Einfamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird**

BFH vom 16. November 1978 III R 60/76  
(BStBl 1979 II S. 130)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 93 BewG.



## Rechtsprechung

### 1. Zum Begriff der Wohnung i. S. des Bewertungsrechts

1. Zum Begriff der Wohnung i. S. des § 75 Abs. 5 BewG 1965.
2. Ein Raum kann nur dann als Küche bzw. als Raum mit Kochgelegenheit angesehen werden, wenn er so ausgestaltet und ausgestattet ist, daß er die Funktion als Kochraum auch bei ständiger Nutzung uneingeschränkt erfüllen kann.

BFH vom 24. November 1978 III R 81/76  
(BStBl 1979 II S. 255)

### 2. Gewerbliche Mitbenutzung eines Einfamilienhausgrundstücks, sobald die dazu erforderlichen Vorkehrungen getroffen sind

Ein Grundstück wird bereits dann zu gewerblichen Zwecken mitbenutzt (§ 75 Abs. 5 Satz 4 BewG 1965), wenn alle wesentlichen objektiven Vorkehrungen, insbesondere die bauliche Gestaltung, für die nachfolgende tatsächliche gewerbliche Mitbenutzung getroffen sind.

BFH vom 23. März 1979 III R 14/78 (BStBl 1979 II S. 433)

### 3. Zur Mindestgröße einer Wohnung i. S. des Bewertungsrechts

Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse können Räume, deren Gesamtwohnfläche unter den Mindestgrenzen des § 39 Abs. 5 II. WoBauG (50 m<sup>2</sup> bzw. 40 m<sup>2</sup> für Alleinstehende) liegt, als Wohnung im Sinne von § 75 Abs. 5 Satz 1 BewG 1965 beurteilt werden.

BFH vom 25. Mai 1979 III R 101/77 (BStBl 1979 II S. 542)

### 4. Ganzjährig bewohnbare Wochenendhäuser sind als Einfamilienhäuser zu bewerten

1. Wochenendhäuser sind als Einfamilienhäuser zu bewerten, wenn sie eine Wohnung enthalten (vgl. BFH-Urteil vom 24. November 1978 III R 81/76, BFHE 126, 565, BStBl II 1979, 255) und während des ganzen Jahres bewohnbar sind.
2. Der Umstand, daß ein Wochenendhaus in einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Wochenendhausgebiet liegt und somit baurechtlich nicht ständig bewohnt werden darf, steht der Artfeststellung als Einfamilienhaus nicht entgegen.

BFH vom 25. Mai 1979 III R 41/78 (BStBl 1979 II S. 543)

**5. Die Eigenart als Einfamilienhaus geht bei freiberuflicher Mitbenutzung nicht verloren, wenn der Wohncharakter dem Grundstück das Gepräge gibt**

Ein Grundstück mit nur einer Wohnung, das in nahezu gleichem räumlichen Umfang zu freiberuflichen wie zu Wohnzwecken genutzt wird, ist als Einfamilienhaus zu bewerten, wenn der Wohncharakter dem Grundstück das Gepräge gibt.

BFH vom 6. Juli 1979 III R 77/77 (BStBl 1979 II S. 726)

**6. Zu den Merkmalen, die im Bewertungsrecht für den Begriff „Wohnung“ mindestens erfüllt sein müssen**

Eine Mehrheit von Räumen kann nur dann als Wohnung angesehen werden, wenn sich ihre Zusammenfassung zu einer Wohnung zumindest aus der Lage der Räume zueinander, aus ihrer Zweckbestimmung und der dieser Zweckbestimmung entsprechenden tatsächlichen Nutzung ergibt.

BFH vom 22. Juni 1979 III R 17/77 (BStBl 1980 II S. 175)

**7. Begriff der Wohnung bei der Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus**

Ist eine Mehrheit von Räumen in ihrer Gesamtheit gegenüber anderen Wohnungen abgeschlossen und hat sie insbesondere einen selbständigen Zugang, so ist sie auch dann als Wohnung anzusehen, wenn im Küchenraum lediglich die erforderlichen Anschlüsse vorhanden sind.

BFH vom 25. Juli 1980 III R 46/78 (BStBl 1981 II S. 152)

**8. Der steuerbefreite Teil eines Grundstückes bleibt bei der bewertungsrechtlichen Bestimmung der Grundstücksart außer Betracht**

Ist ein öffentlichem Zwecken dienendes Grundstück zu einem Teil von sämtlichen einheitlichwertabhängigen Steuern befreit, so ist ein Einheitswert insoweit nicht festzustellen. Der steuerbefreite Teil bleibt bei der Entscheidung über die Grundstücksart außer Betracht.

BFH vom 26. September 1980 III R 67/78 (BStBl 1981 II S. 208)



**Rechtsprechung****1. Abgeschlossene Appartements in Altenheimen als Wohnungen im Sinne des § 5 Abs. 2 GrStG**

Ein abgeschlossenes Appartement in einem Altenheim bzw. Altenwohnheim, das aus mindestens einem Zimmer, Bad und WC, Flur und Loggia mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 20 qm besteht und das eine Küchenkombination, bestehend aus Spüle, mit Warm- und Kaltwasser, Kühlschrank und zwei eingebauten Elektrokochplatten aufweist, ist eine Wohnung im Sinn des § 5 Abs. 2 GrStG.

BFH vom 30. April 1982 III R 33/80  
(BStBl 1982 II S. 671)

**2. Der bewertungsrechtliche Wohnungsbegriff setzt jedenfalls ab 1. 1. 1974 die Abgeschlossenheit der Wohneinheit voraus**

Für die Beurteilung der Frage, ob die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen den bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriff erfüllt, ist jedenfalls für Stichtage ab 1. Januar 1974 wesentlich, daß diese Zusammenfassung von Räumen eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bildet. Grundsätzlich müssen die Räume Wohnzwecken dienen oder zu dienen bestimmt sein. Es muß ein eigener Zugang bestehen. Darüber hinaus müssen die Räume eine bestimmte Mindestfläche aufweisen. Außerdem ist grundsätzlich erforderlich, daß die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume wie Küche, zumindest ein Raum mit Kochgelegenheit, ein Bad oder eine Dusche und eine Toilette vorhanden sind.

BFH vom 5. Oktober 1984 III R 192/83  
(BStBl 1985 II S. 151)

Hinweis auf § 75 BewG  
A Nr. 16!

**3. Zum bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriff; Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus**

Sind in einem eingeschossigen Wohngrundstück zwei Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang von außen miteinander durch eine Tür verbunden, die sich zwischen zwei unmittelbar angrenzenden Wohnräumen der beiden Wohneinheiten befindet, fehlt es an der für die Annahme eines Zweifamilienhauses erforderlichen baulichen Abgeschlossenheit der beiden Wohnbereiche.

BFH vom 22. Oktober 1984 III R 2/82  
(BStBl 1985 II S. 318)

**4. Zum bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriff; Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus**

Eine baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit im Sinn des BFH-Urteils vom 5. Oktober 1984 III R 192/83 (BFHE 142, 505, BStBl II 1985, 151) liegt nicht vor, wenn ein Wohnbereich von dem anderen lediglich durch verschließbare Türen getrennt ist und dadurch die Möglichkeit des ungehinderten Zugangs zwischen den Wohnbereichen vorhanden ist. Dabei ist unerheblich, ob der Zugang zu dem anderen Wohnbereich unmittelbar oder über Nebenräume besteht.

BFH vom 8. Februar 1985 III R 62/84  
(BStBl 1985 II S. 319)

**5. Freiberuflich genutzte Räumlichkeiten dienen nicht Wohnzwecken; Zur Abgrenzung von Ein- und Zweifamilienhäusern**

1. Zur Abgrenzung von Ein- und Zweifamilienhäusern bei freiberuflicher Mitbenutzung.
2. Räumlichkeiten, die nicht Wohnzwecken dienen und im Falle des Leerstehens auch nicht dazu bestimmt sind, stellen keine Wohnung i. S. von § 75 Abs. 5 und Abs. 6 BewG 1985 dar.

BFH vom 22. Februar 1985 III R 78/81  
(BStBl 1985 II S. 284)

**1. Gemeinsame Verkehrsflächen, die nach ihrer baulichen Lage und Funktion zwei Wohnbereichen zuzuordnen sind, stehen einer Bewertung als Zweifamilienhaus entgegen**

1. Zur Abgrenzung der Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhaus.
2. Der Beurteilung von zwei Wohneinheiten als selbständige Wohnungen i. S. von § 75 Abs. 5 und 6 BewG stehen gemeinsame Verkehrsflächen dann entgegen, wenn sie nach ihrer baulichen Lage und Funktion von beiden Wohnbereichen nicht vollständig getrennt sind (Ergänzung zu BFH-Urteil vom 5. Oktober 1984 III R 192/83).

BFH vom 26. März 1985 III R 124/84  
(BStBl 1985 II S. 496)

**2. Die für den bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriff erforderliche Küche ist nicht gegeben, wenn der dafür vorgesehene Raum am Bewertungsstichtag noch als Bad eingerichtet ist und als solches genutzt wird**

An der für den bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriff erforderlichen Küche fehlt es, wenn der dafür vorgesehene Raum am Bewertungsstichtag noch als Bad eingerichtet ist und als solcher genutzt wird.

BFH vom 20. Juni 1985 III R 82/84  
(BStBl 1985 II S. 497)

**3. Mehrheit von Räumen mit einer Gesamtwohnfläche von weniger als 23 qm ist keine Wohnung i. S. des § 75 Abs. 5 und 6 BewG**

Der Senat hält an seiner bisherigen Rechtsprechung (Urteil vom 24. November 1978 III R 81/76, BFHE 126, 565, BStBl 1979 II S. 255) fest, wonach eine Mehrheit von Räumen jedenfalls dann nicht als Wohnung i. S. des § 75 Abs. 5 und 6 BewG angesehen werden kann, wenn die Gesamtfläche weniger als 23 qm beträgt.

BFH vom 20. Juni 1985 III R 71/83  
(BStBl 1985 II S. 582)

**4. Abweichung des nach dem II. Wohnungsbaugesetz geprägten Wohnungsbegriffs von dem des Bewertungsgesetzes verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden**

Verfassungsrechtlich ist es nicht zu beanstanden, daß der vom Bundesverwaltungsgericht zur Grundsteuervergünstigung nach dem II. Wohnungsbaugesetz geprägte Woh-



nungsbegriff für das Bewertungsrecht als nicht brauchbar angesehen wird.

Beschluß des Ersten Senats — durch den gem. § 93a Abs. 2 BVerfGG berufenen Ausschuß — vom 8. August 1985 - 1 BvR 659/85 - (BStBl 1985 II S. 686)

**5. Eine Einliegerwohnung i. S. des § 11 des II. WoBauG ist nicht zwingend eine Wohnung i. S. des § 75 BewG**

Ein Wohngrundstück kann auch dann als Einfamilienhaus zu bewerten sein, wenn es sich bei der zweiten Wohneinheit um eine Einliegerwohnung i. S. des § 11 des II. WoBauG handelt, die nach dem II. WoBauG als grundsteuerbegünstigt anerkannt ist.

BFH vom 27. September 1985 III R 68/84 (BStBl 1985 II S. 706)

**6. Abgrenzung der Grundstücksart „Zweifamilienhäuser“ zu „gemischtgenutzten Grundstücken“**

1. Zur Abgrenzung von Zweifamilienhäusern bei gewerblicher Mitbenutzung.
2. Streitgegenstand bei beantragter Fortschreibung eines Einheitswerts ist der konkrete Antrag.

BFH vom 9. Oktober 1985 II R 189/80 (BStBl 1986 II S. 171)

**1. Abgrenzung von Einfamilienhäusern und gemischtgenutzten Grundstücken bei freiberuflicher Mitbenutzung**

1. Zur Abgrenzung von Einfamilienhäusern und gemischtgenutzten Grundstücken bei freiberuflicher Mitbenutzung.
2. Ein Wohngrundstück wird in seiner Eigenart als Einfamilienhaus nicht dadurch wesentlich beeinträchtigt, daß die freiberuflich genutzten Räume baulich von der Wohnung getrennt sind und eine gewisse Selbständigkeit innerhalb eines äußerlich einheitlich erscheinenden Gebäudes aufweisen.
3. Soweit das Grundstück in seinem äußeren Erscheinungsbild sich als Einfamilienhaus darstellt, kommt der inneren Gestaltung nur nachrangige Bedeutung zu.

BFH vom 9. Oktober 1985 II R 249/81  
(BStBl 1986 II S. 172)

**2. Abgrenzung der Grundstücksarten „Einfamilienhäuser“ und „Zweifamilienhäuser“ zu „gemischtgenutzten Grundstücken“**

1. Zur Abgrenzung der Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhaus zu gemischtgenutzten Grundstücken.
2. Weist das äußere Erscheinungsbild eines Grundstücks Merkmale auf, die die gewerbliche Mitbenutzung deutlich in den Vordergrund rücken und damit dem Grundstück das Gepräge geben, so kommt es auf das Verhältnis der gewerblich genutzten Fläche zur Wohnfläche in Gebäuden oder Gebäudeteilen grundsätzlich nicht mehr an. Der inneren baulichen Gestaltung kommt in diesem Zusammenhang nur noch nachrangige Bedeutung zu.

BFH vom 23. Oktober 1985 II R 250/81  
(BStBl 1986 II S. 173)

**3. Die Wohnung einer Hausgehilfin ist keine Wohnung i. S. von § 75 Abs. 5 Satz 2 BewG**

Wohnungen des Hauspersonals i. S. von § 75 Abs. 5 Satz 2 BewG sind Wohnungen, die sowohl für Hauspersonal bestimmt sind als auch von Hauspersonal genutzt werden. Eine Hausgehilfin gehört nicht zum Kreis des Hauspersonals.

BFH vom 15. November 1985 III R 144/81  
(BStBl 1986 II S. 247)

**4. Zur Abgrenzung Ein-/Zweifamilienhaus; Anwendung der neuen Rechtsprechung nur auf Wohngrundstücke, die ab dem 1. Januar 1973 bezugsfertig errichtet wurden**

Zur Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus bei Wohngrundstücken, die vor dem 1. Januar 1973 bezugsfertig errichtet, um- oder ausgebaut wurden und auf die die neue Rechtsprechung des BFH (Urteil vom 5. Oktober 1984 III R 192/83, BFHE 142, 505, BStBl 1985 II S. 151) noch nicht anzuwenden ist.

Ein im Jahr 1965 umgebautes dreigeschossiges Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten ist als Einfamilienhaus zu bewerten, wenn die im Dachgeschoß befindliche Wohneinheit nur über einen zentralgelegenen, zu Wohnzwecken genutzten Raum im Erdgeschoß und die dort beginnende, offene Treppe erreicht werden kann.

BFH vom 25. Oktober 1985 III R 31/81  
(BStBl 1986 II S. 278)

**5. Zur Abgrenzung Ein-/Zweifamilienhaus; Anwendung der neuen Rechtsprechung nur auf Wohngrundstücke, die ab dem 1. Januar 1973 bezugsfertig errichtet wurden**

Zur Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus bei Wohngrundstücken, die vor dem 1. Januar 1973 bezugsfertig errichtet, um- oder ausgebaut wurden und auf die die neue Rechtsprechung des BFH (Urteil vom 5. Oktober 1984 III R 192/83, BFHE 142, 505, BStBl 1985 II S. 151) noch nicht anzuwenden ist.

Ein 1968 bezugsfertig errichtetes zweigeschossiges Wohngebäude ist als Zweifamilienhaus zu bewerten, wenn auf jedem Geschoß die für die Führung eines Haushalts notwendigen Räume vorhanden sind und der Treppenaufgang zum Obergeschoß in der durch Türen abgeschlossenen Diele im Erdgeschoß unmittelbar hinter der Hauseingangstür beginnt.

Nach den am 1. Januar 1969 maßgebenden Verhältnissen ist für die Annahme einer Wohnung das Vorhandensein eines eingerichteten Bades oder einer Dusche nicht erforderlich.

BFH vom 25. Oktober 1985 III R 67/82  
(BStBl 1986 II S. 279)



### 1. Wohnungsbegriff ab 1. Januar 1974 bei neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern; Anwendung des Sachwertverfahrens bei großer Wohnfläche

1. Der II. Senat schließt sich der Rechtsprechung des III. Senats (vgl. Urteile vom 5. Oktober 1984 III R 192/83, BFHE 142, 505, BStBl 1985 II S. 151, und vom 8. Februar 1985 III R 62/84, BFHE 142, 567, BStBl 1985 II S. 319) an, daß für Stichtage ab 1. Januar 1974 bei neu errichteten Gebäuden der Begriff „Wohnung“ nur erfüllt ist, wenn eine baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit vorhanden ist.
2. Eine Wohnfläche von rd. 220 qm rechtfertigt für sich die Bewertung eines Einfamilienhauses im Sachwertverfahren.

BFH vom 12. Februar 1986 II R 192/78  
(BStBl 1986 II S. 320)

### 2. Abgrenzung von Einfamilienhäusern und gemischtgenutzten Grundstücken bei freiberuflicher Mitbenutzung

Es gibt keinen für das gesamte Bewertungsgebiet geltenden Erfahrungssatz, daß Flachdachbauten stets auf deren gewerbliche oder freiberufliche Nutzung schließen lassen. Deshalb wird ein Wohngrundstück in seiner Eigenart als bewertungsrechtliches Einfamilienhaus nicht dadurch wesentlich beeinträchtigt, daß an einen zweigeschossigen Bauteil mit einem Spitzdach ein eingeschossiger Bauteil mit einem Flachdach angebaut ist, in dem eine Arztpraxis betrieben wird (Anschluß an BFH-Urteil vom 9. Oktober 1985 II R 249/81, BFHE 145, 232, BStBl 1986 II S. 172).

BFH vom 5. Februar 1986 II R 245/82  
(BStBl 1986 II S. 446)

### 3. Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus; keine „Wohnung“ bei gewerblich genutzter Raumeinheit

1. Für die Einreihung in die Grundstücksart „Einfamilienhaus“ ist es unerheblich, ob die Mitbenutzung des Grundstücks zu öffentlichen, gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken sich innerhalb der Wohnung oder aber in Räumen vollzieht, die zu selbständigen Einheiten innerhalb des Baukörpers zusammengefaßt sind.
2. Der bewertungsrechtliche Einfamilienhausbegriff ist nicht ein von der Verkehrsauffassung bestimmter Begriff, sondern ein durch die Umschreibung in § 75 Abs. 5 BewG gekennzeichneter Rechtsbegriff. Die Frage



der wesentlichen Beeinträchtigung durch die Mitbenutzung zu anderen als Wohnzwecken ist deshalb nicht nach der Verkehrsauffassung zu beantworten (insoweit Aufgabe des BFH-Urteils vom 7. Dezember 1973 III R 158/72, BFHE 111, 264, BStBl 1974 II S. 195).

BFH vom 5. Februar 1986 II R 31/85  
(BStBl 1986 II S. 448)

**4. Bewertungsrechtlicher Einfamilienhausbegriff nicht von der allgemeinen Verkehrsauffassung bestimmt**

Der Senat hält daran fest, daß der bewertungsrechtliche Einfamilienhausbegriff nicht ein von der allgemeinen Verkehrsauffassung bestimmter Begriff ist (so schon Urteil vom 5. Februar 1986 II R 31/85, BFHE 146, 167, BStBl 1986 II S. 448).

BFH vom 12. November 1986 II R 48/85  
(BStBl 1987 II S. 104)

**5. Zur Errichtung eines Zweifamilienhauses in Bauabschnitten**

Eine Errichtung in Bauabschnitten ist gegeben, wenn ein baurechtlich genehmigtes Gebäude, einschließlich des Innenausbaus, nicht in zusammenhängender Bauentwicklung im planmäßig vorgesehenen Umfang bezugsfertig erstellt wird und die Unterbrechung der Bautätigkeit nicht nur technisch bedingt ist oder nicht nur vorübergehend erfolgt. Es kommt nicht darauf an, wie die Bauplanung und die Baugenehmigung lauten, sondern darauf, wie die Planung in die Tat umgesetzt wird. Persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

BFH vom 29. April 1987 II R 262/83  
(BStBl 1987 II S. 594)

**1. Zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit, wenn ein Miteigentumsanteil mit mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden ist**

Sind in einem Gebäude mehrere abgeschlossene Raumeinheiten (Wohnungen) zu nur einer Sondereigentumseinheit zusammengefaßt, so bilden sie dann keine wirtschaftliche Einheit, wenn sich zwischen den mehreren Raumeinheiten andere Sondereigentumseinheiten befinden.

BFH vom 1. April 1987 II R 251/84  
(BStBl 1987 II S. 838)

**2. Zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit, wenn ein Miteigentumsanteil mit mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden ist**

Ist ein Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit verbunden, so bildet das Wohnungseigentum insgesamt ein Grundstück i. S. des BewG (eine wirtschaftliche Einheit), wenn die Raumeinheiten entweder unmittelbar neben- oder unmittelbar untereinander angeordnet sind.

BFH vom 1. April 1987 II R 79/86  
(BStBl 1987 II S. 840)

**3. Änderung der bei der Einheitswertfeststellung getroffenen Artfeststellung wegen neuer Tatsachen zulässig**

1. Die Änderung der bei der Einheitswertfeststellung getroffenen Artfeststellung (§ 19 Abs. 3 BewG) nach § 181 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 173 Abs. 1 AO 1977 ist zulässig.
2. Nimmt das FA von Amts wegen gegen den Willen des Steuerpflichtigen eine Änderung vor, so indiziert dies unwiderlegbar, daß es die Voraussetzungen von § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO 1977 (Änderung zuungunsten des Steuerpflichtigen) für gegeben hält. Begehrt der Steuerpflichtige die Änderung, so indiziert dies unwiderlegbar, daß die Voraussetzungen von § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO 1977 (Änderung zugunsten) vorliegen.

BFH vom 16. September 1987 II R 178/85  
(BStBl 1988 II S. 174)

- 4. Das FA verletzt die ihm obliegende Ermittlungspflicht grundsätzlich nicht, wenn es vor dem Erlaß eines Artfeststellungsbescheides nicht Einsicht in die Bauakten nimmt**

BFH vom 10. Februar 1988 II R 206/84  
(BStBI 1988 II S. 482)

- 5. Grundstücksart „Einfamilienhaus“ bei Mitbenutzung zu freiberuflichen Zwecken; Nutzung eines im Wohnbereich liegenden häuslichen Arbeitszimmers als Teil der Nutzung zu Wohnzwecken**

1. „Mitbenutzung“ eines Grundstücks i. S. des § 75 Abs. 5 Satz 4 BewG kann nur vorliegen, wenn die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken nicht den Umfang der Nutzung zu Wohnzwecken erreicht bzw. übersteigt. Überwiegt die Nutzung zu öffentlichen oder gewerblichen Zwecken, greift die Fiktion des § 75 Abs. 5 Satz 4 BewG nicht ein.
2. Ein im Wohnbereich belegenes (zusätzliches) häusliches Arbeitszimmer eines zu freiberuflichen Zwecken mitbenutzten Einfamilienhauses stellt bewertungsrechtlich lediglich einen Raum dar, dem innerhalb der Nutzung zu Wohnzwecken eine dieser Nutzung nicht widersprechende Funktion zugewiesen ist.

BFH vom 9. November 1988 II R 61/87  
(BStBI 1989 II S. 135)

- 6. Raumeinheit, deren Nutzung ertragsteuerlich zu gewerblichen Einkünften führt, als Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinne (Abgrenzung Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus)**

Auch eine Raumeinheit, deren Nutzung ertragsteuerlich zu gewerblichen Einkünften führt, kann eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinne sein.

BFH vom 14. März 1990 II R 31/87  
(BStBI 1990 II S. 531)



Rechtsprechung

**1. Appartements in Studentenwohnheimen mit mindestens 20 qm Wohnfläche als Wohnungen i. S. des § 5 Abs. 2 GrStG**

Eine Wohneinheit, bestehend aus einem Wohn-Schlafraum, Bad/WC und einem Flur, von insgesamt mindestens 20 qm, die sich in einem Appartementhaus (hier: Studentenwohnheim) befindet, ist eine Wohnung i. S. des § 5 Abs. 2 GrStG.

BFH vom 17. Mai 1990 II R 182/87  
(BStBl 1990 II S. 705)

**2. Wohnungen (i. S. des § 75 Abs. 5 und 6 BewG) in Ein- und Zweifamilienhäusern müssen mehr als 23 qm groß sein**

Wohnungen (i. S. des § 75 Abs. 5 und 6 BewG) in Ein- und Zweifamilienhäusern müssen mehr als 23 qm groß sein (Bestätigung des BFH-Urteils vom 20. Juni 1985 III R 71/83, BFHE 144, 74, BStBl II 1985, 582).

BFH vom 4. Juli 1990 II R 74/87  
(BStBl 1991 II S. 131)

**3. Eine Wohnung muß in der Regel baurechtlich zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sein**

Eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn liegt in der Regel nur vor, wenn sie auch baurechtlich zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet ist.

BFH vom 24. April 1991 II R 2/89  
(BStBl 1991 II S. 683)

Anweisungen

Inhaltsverzeichnis

- |  | Bewertung |
|--|-----------|
| 1 Bewertung von Grundstücken mit Gebäuden, die nicht mehr unterhalten werden   |           |
| 2 Bewertung von Wohnlauben (Kleingartenwohnlauben)   |           |
| 3 Bewertung der Mietwohngrundstücke und der gemischtgenutzten Grundstücke im Sachwertverfahren   |           |
| 4 Bewertung von Hotelgrundstücken  |           |
| 5 Bewertung von Grundstücken mit selbständig genutzten Tiefgaragen   |           |
| 6 Bewertung von vermieteten Lagerhausgrundstücken  |           |
| 7 Bewertung von vermieteten bundeseigenen Getreidelagerhallen in ehemaligen Wehrmachtsverpflegungsanlagen  |           |
| 8 Anwendung des Sachwertverfahrens oder des Ertragswertverfahrens bei Geschäftsgrundstücken  |           |
| 9 Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Grundbesitzes und dessen Bewertung bei Orden, Diakonieverbänden und Verbänden der freien Wohlfahrtspflege usw. |           |
| 10 Bewertung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Schwimmbecken oder Schwimmhallen  |           |
| 11 Gebäudeklassen für gewerblich genutzte Reit- und Tennishallen   |           |
| 12 Musterhäuser der Bauindustrie   |           |
| 13 Bewertungsrechtliche Behandlung von Mobilheimen   |           |
| 14 Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sachwertverfahren   |           |
| 15 Anwendung des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens bei der Bewertung von Einkaufszentren   |           |

Anweisungen

Einheitsbewertung des Grundvermögens auf den 1. Jan. 1964;

hier: Bewertung von Grundstücken mit Gebäuden, die nicht  
mehr unterhalten werden

(Erl. FinMin NW vom 28. Febr. 1967 —  $\frac{S\ 3194 - 3 - V\ 1}{S\ 3199 - 3 - V\ 1}$ )

Hinweis auf C 1 zu § 72 BewG 1965

**Anweisungen****Bewertung der Wohnlauben (Kleingartenwohnlauen)**

(Erl. FinMin NW vom 28. Februar 1967 — S 3199 — 1 — V 1)

Bei der Bewertung der Wohnlauben ist zu unterscheiden zwischen Wohnlauben, die

- a) dauernd bewohnt sind,
- b) nicht dauernd bewohnt sind.

**Zu a:**

Bei den dauernd bewohnten Lauben ist im allgemeinen davon auszugehen, daß es sich um Einfamilienhäuser handelt, die nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten sind. Nur wenn eine dauernd bewohnte Laube ausnahmsweise als Behelfsbau bewertet werden muß, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

**Zu b:\***

Die nicht dauernd bewohnten Kleingartenlauben sind auch § 76 Abs. 2 BewG 1965 als sonstige bebaute Grundstücke im Wege des Sachwertverfahrens zu bewerten. Befinden sie sich auf fremdem Grund und Boden und beträgt der Gebäudewert weniger als 1000 DM, so kann angenommen werden, daß es sich bei ihnen nicht um Gebäude handelt. Ein Einheitswert ist daher für diese Bauwerke nicht festzustellen.

**\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Hinweis auf Erl. FinMin NW vom 5. Juni 1968. Der Erlaß ist in <sup>B</sup>2 zu § 72 BewG 1965 wiedergegeben.



Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Mietwohngrundstücke und der  
gemischtgenutzten Grundstücke im Sachwertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 — S 3208 — 16 — V 1)

Hinweis auf C 12 zu § 85 BewG 1965.

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;****hier: Bewertung von Hotelgrundstücken**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 19. Juni 1969 — S 3199 A —  
St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 22. April 1969 — S 3199 — 7 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 29. April 1969 — S 3199 — 6 —  
St 21 — 33

Nach altem Recht sind kleinere Hotels mit nicht mehr als zwölf Gastbetten nicht nach dem Sachwertverfahren zu bewerten (RdF-Erlaß vom 28. Februar 1935 — S 3231 A — 340 III —). Diese Regelung ist für die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 nicht übernommen worden. Für die Frage, nach welchem Verfahren ein der Beherbergung dienendes Grundstück zu bewerten ist, kommt es auf die Zahl der Gastbetten nicht mehr an. Auch kleinere Hotels mit weniger als 12 Gastbetten sind im Sachwertverfahren zu bewerten, wenn bei der Nutzung des Grundstücks die Beherbergung im Vordergrund steht. Abschnitt 16 Abs. 7 Satz 4 BewRGr schließt das Sachwertverfahren deshalb nur für solche Grundstücke aus, bei denen die Beherbergung eine untergeordnete Rolle spielt. Wann dies der Fall ist, läßt sich nicht allgemein beantworten. Diese Frage kann nur nach den Umständen des einzelnen Falles entschieden werden.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Grundstücken mit selbständig genutzten Tiefgaragen**

(Erl. FinMin NW vom 13. Mai 1971 — S 3190 — 10 — VC 1)

Hinweis auf 11 zu § 68 BewG 1965.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;****hier: Bewertung von vermieteten Lagerhausgrundstücken**

(Erl. FinMin NW vom 6. März 1972 — S 3199 — 9 — VC 1)

Nach Abschnitt 16 Abs. 7 BewR Gr sind Lagerhausgrundstücke stets im Sachwertverfahren zu bewerten. Der Bundesverband Spedition und Lagerei e. V. hat gegen diese Regelung Bedenken geäußert. Er ist der Auffassung, daß vermietete Lagerhausgrundstücke im Ertragswertverfahren zu bewerten seien.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Nach § 76 Abs. 3 Nr. 2 BewG 1965 sind solche Gruppen von Geschäftsgrundstücken im Sachwertverfahren zu bewerten, für die weder eine Jahresrohmiete ermittelt noch die übliche Miete geschätzt werden kann. Lagerhausgrundstücke gehören zu den Gruppen von Geschäftsgrundstücken, die im allgemeinen eigengenutzt sind. Auf sie treffen deshalb die Voraussetzungen des § 76 Abs. 3 Nr. 2 BewG 1965 zu. Das gilt selbst dann, wenn im Einzelfall für ein Lagerhausgrundstück die Jahresrohmiete ermittelt oder die übliche Miete geschätzt werden kann. Eine andere Auffassung führt zu einer ungleichmäßigen Bewertung.

*Änderung auf  
Nr 7 § 76*



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Bewertung von vermieteten bundeseigenen Getreidelagerhallen in ehemaligen Wehrmachtsverpflegungsanlagen

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1973 — S 3199 — 10 — VC 1)

Die Bundesvermögensverwaltung hat alle nicht für öffentliche Aufgaben des Bundes benötigten bundeseigenen Getreidelagerhallen in ehemaligen Wehrmachtsverpflegungsanlagen an die Gesellschaft für Lagereibetriebe mbH verpachtet. Sie ist der Auffassung, daß diese Lagerhausgrundstücke deshalb nach § 76 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965 im Ertragswertverfahren zu bewerten seien.

Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Auf Lagerhausgrundstücke treffen die Voraussetzungen des § 76 Abs. 3 Nr. 2 BewG 1965 zu. Sie sind deshalb stets im Sachwertverfahren zu bewerten (Abschn. 16 Abs. 7 BewRGr). Das gilt selbst dann, wenn im Einzelfall für ein Lagerhausgrundstück die Jahresrohmiere ermittelt oder die übliche Mierte geschätzt werden kann (vgl. Erlaß\* vom 6. März 1972 — S 3199 — 9 — VC 1 —).

\* Der Erlaß vom 6. März 1972 ist wiedergegeben in Anweisung 6 zu § 76 BewG 1965.

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;****hier: Anwendung des Sachwertverfahrens oder des Ertragswertverfahrens bei Geschäftsgrundstücken**

(Erl. FinMin NW vom 27. April 1976 —  $\frac{S\ 3199 - 13 - V\ A\ 4}{S\ 3199 - 12 - V\ A\ 4}$ )

Das Finanzgericht Nürnberg hat mit Urteil vom 11. Dezember 1975 IV 214/74 entschieden, daß das dem Betrieb einer Sparkassenfiliale dienende Geschäftsgrundstück im Sachwertverfahren zu bewerten ist. Nach den Feststellungen des Gerichts ist in ganz Bayern nur eine geringe Anzahl von vermieteten Grundstücken vorhanden, die ausschließlich Bank- oder Sparkassengeschäftsräume enthalten. Aus dieser geringen Zahl von Vergleichsmieten kann eine übliche Miete i. S. des § 79 Abs. 2 Satz 2 BewG nicht zuverlässig abgeleitet werden; die Voraussetzungen des § 76 Abs. 3 Nr. 2 BewG sind daher nach Auffassung des Finanzgerichts Nürnberg gegeben.

Ursprünglich war beabsichtigt, dieses Verfahren als Musterprozeß zu führen. Das Urteil ist jedoch rechtskräftig geworden, so daß eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs in dieser Sache nicht zu erwarten ist.

In einem anderen Fall hat jedoch der Bundesfinanzhof im als Urteil wirkenden Vorbescheid vom 7. November 1975 III R 120/74 (BStBl 1976 II S. 277\*) bei der Beurteilung der Frage, ob das Sachwertverfahren oder das Ertragswertverfahren anzuwenden ist, die Auffassung vertreten, daß nicht auf das einzelne Objekt, sondern auf die Gruppe der zu bewertenden Geschäftsgrundstücke abzustellen ist. Demzufolge sind Grundstücke auch dann im Sachwertverfahren zu bewerten, wenn sie im Einzelfall tatsächlich vermietet sind. Die jeweilige Gruppe von Geschäftsgrundstücken, die im Sachwertverfahren zu bewerten ist, muß für den gesamten Geltungsbereich des Bewertungsgesetzes einheitlich bestimmt werden. Ein Wechsel des Bewertungsverfahrens von FA-Bezirk zu FA-Bezirk für Grundstücke einer solchen Gruppe ist grundsätzlich ausgeschlossen, weil ein Wechsel des Bewertungsverfahrens gegen den Gleichheitssatz und damit auch gegen die Gleichmäßigkeit der Besteuerung verstoßen würde.

Eine Bewertung im Ertragswertverfahren für bestimmte Gruppen von Geschäftsgrundstücken kommt dann in Frage, wenn die Schätzung der üblichen Miete anhand einer hinreichenden Zahl vermieteter Objekte gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung möglich ist. Diese Zahl muß so groß sein, daß die daraus abgeleitete Miete als „regelmäßig gezahlt“

\*) Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 76 BewG.

gesichert ist. Da die Einheitsbewertung von den FA für die in ihrem Amtsbezirk belegenen Grundstücke durchgeführt wird, müssen die Vermietungsfälle über das Bundesgebiet so verteilt sein, daß es jedem FA möglich ist, die Bewertung im Ertragswertverfahren eigenverantwortlich durchzuführen.

Ich bitte, die FA anzuweisen, ggf. zurückgestellte Anträge auf Fortschreibungen oder Nachfeststellungen, in denen die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren begehrt worden ist, abzulehnen und über eingelegte Einsprüche zu entscheiden.



## Anweisungen

**Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Grundbesitzes und dessen Bewertung bei Orden, Diakonieverbänden und Verbänden der freien Wohlfahrtspflege usw.**

(Erl. FinMin NW vom 31. Aug. 1979  $\frac{S\ 3199 - 19 - V\ A\ 4}{G\ 1102 - 10 - V\ A\ 4}$ )

auszugsweise)

Hiermit übersende ich die Richtlinien betreffend die Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Grundbesitzes und dessen Bewertung bei Mutterhäusern der Diakonieverbände und Verbände der freien Wohlfahrtspflege, bei Klöstern usw. mit der Bitte, die Finanzämter anzuweisen, die bisher zurückgestellten Fälle zu bearbeiten.

Durch die Richtlinien ist der Erlaß vom 10. 1. 1977 G 1102 — 10 — V A 4 überholt. Das gilt insbesondere für die dort getroffene engere Regelung bezüglich der Wohnräume der nicht mehr dienstfähigen Angehörigen von Orden usw. (vgl. nunmehr Nr. 2.122 Sätze 2 und 3 der Richtlinien).

### Richtlinien

**betreffend die Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Grundbesitzes und dessen Bewertung bei Mutterhäusern der Diakonieverbände und Verbände der freien Wohlfahrtspflege, bei Klöstern usw.**

#### 1. Geltungsbereich und steuerliche Zurechnung

##### 1.1 Geltungsbereich

Dieser Erlaß gilt für den Grundbesitz geistlicher Genossenschaften (z. B. Orden, Kongregationen) sowie für den Grundbesitz von Diakonieverbänden und Verbänden der freien Wohlfahrtspflege, der durch die besondere Lebensform der Gemeinschaften geprägt ist. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mutterhäuser, Klöster usw.

##### 1.2 Steuerliche Zurechnung

Eine Kapitalgesellschaft, die von einer Ordensgemeinschaft, religiösen Genossenschaft usw. lediglich zur Abwicklung des Rechtsverkehrs mit Grundstücken gegründet worden ist, muß bei der Zurechnung der auf ihren Namen eingetragenen Grundstücke als Treuhänderin der Genossenschaft angesehen werden. Die Grundstücke sind deshalb nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 AO 1977 der Ordensgemeinschaft, Genossenschaft usw. als Treugeberin zuzurechnen (vgl. RFH-Urteil vom 27. 2. 1941, RStBl. S. 243).

2. **Abgrenzung der steuerpflichtigen und steuerfreien Teile**2.1 **Wohnungen und Wohnräume**

2.11 Wohnungen sind stets steuerpflichtig (§ 5 Abs. 2 GrStG). Der Begriff „Wohnung“ ergibt sich aus Abschn. 15 Abs. 3 BewRGr, der inhaltlich mit Abschn. 24 Abs. 2 GrStR 1978 übereinstimmt. Die Befreiungsvorschrift des § 3 Abs. 1 Nr. 5 GrStG zugunsten kirchlicher Dienstwohnungen gilt nur für Wohnungen im Eigentum von Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind.

2.12 Wohnräume sind steuerfrei, wenn sie unter die Ausnahmevorschriften des § 5 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 GrStG fallen (vgl. hierzu nachstehend Tz. 2.121 bis 2.123). Im übrigen sind Wohnräume (einschl. der Zellen der Ordensangehörigen) steuerpflichtig. Das Zusammenleben nach einer Ordensregel kann nicht als religiöse Unterweisung angesehen werden (Abschn. 14 Abs. 4 letzter Satz GrStR 1978). Es fehlt damit auch an einem begünstigten Zweck, der nur durch die Benutzung der Wohnräume des Ordens erreicht werden könnte.

2.121 Wird ein Schülerheim, ein Ausbildungsheim (Noviziat), ein Erziehungsheim, ein Predigerseminar und/oder ein Priesterseminar unterhalten, so sind die Wohnräume für die Teilnehmer an dem Unterricht oder der Ausbildung in die Befreiung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 GrStG einzubeziehen (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 GrStG). Nicht befreit sind dagegen Wohnräume in Exerzitenheimen und anderen kirchlichen oder außerkirchlichen Einrichtungen der außerberuflichen Erwachsenenbildung (vgl. Abschn. 27 Abs. 3 GrStR 1978).

2.122 Wird ein Krankenhaus, ein Altenheim, ein Pflegeheim oder ein Kinderheim unterhalten, so ist der diesen Einrichtungen dienende Grundbesitz einschließlich der für die Aufnahme der Patienten, der alten Menschen oder der Kinder bestimmten Wohnräume von der Grundsteuer befreit, wenn — wie in aller Regel — die Voraussetzungen für eine Befreiung wegen Benutzung zu gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken vorliegen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 GrStG, §§ 52, 53, 55 ff. AO 1977, insbesondere auch § 67 und § 68 Nr. 1 AO 1977, § 5 Abs. 1 Nr. 3 GrStG, Abschn. 27 Abs. 2 Satz 2 GrStR 1978). Steuerfreiheit besteht auch, wenn das Krankenhaus

\*) Der Erlaß vom 29. Mai 1980 — G 1105 — 10 — V A 4 / G 1106 — 9 — V A 4 ist in der GrSt-Kartei NW II, zu § 5 Nr. 7 wiedergegeben, nicht jedoch in der Bew-Kartei.

Satz 2  
b 2. Januar 1980  
überholt!  
Erl FinMin NW  
105 — 10 — V A 4  
6 — 9 — V A 4\*)



## Anweisungen

oder das Altenheim nur Angehörige der Genossenschaft oder des Verbandes aufnimmt, von dem es unterhalten wird. Werden nicht mehr dienstfähige Angehörige von Orden in einem räumlich abgegrenzten besonderen Teil des Mutterhauses, Klosters usw. betreut, so ist dieser Teil wie ein Altenheim zu behandeln.

Die vorstehenden Anweisungen gelten unter den Voraussetzungen des Abschn. 27 Abs. 2 Satz 2 GrStR 1978 für die Erholungsheime entsprechend.

2.123 Für die nach Tz. 2.121 begünstigten Heime, Seminare, Altenheime, Pflegeheime und Kinderheime kann von den Wohnräumen des Mutterhauses, Klosters usw. die Zahl als steuerfrei i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 4 GrStG anerkannt werden, der 10 v. H. der im Bereitschaftsdienst tätigen Angehörigen entspricht. Wird ein Krankenhaus unterhalten, so ist von den Wohnräumen die Zahl als steuerfreie Bereitschaftsräume anzuerkennen, die 20 v. H. der im Bereitschaftsdienst des Krankenhauses tätigen Angehörigen entspricht.

### 2.13 Abgrenzung des Wohnbereichs

Den Angehörigen des Mutterhauses, Klosters usw. vorbehalten Kapellen (z. B. Abtskapellen, Oratorien, Hauskapellen), der Kreuzgang, der Kapitelsaal sowie Sprechzimmer sind nicht dem Wohnbereich, sondern dem Grundbesitz zuzurechnen, der der religiösen Unterweisung dient oder dem Gottesdienst gewidmet und daher nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 oder § 4 Nr. 1 GrStG befreit ist. Dagegen sind dem Wohnbereich zuzurechnen und daher steuerpflichtig: Speiseräume (Refektorium) und die dem Wirtschafts- und Küchenbetrieb dienenden Räume, sonstige Aufenthaltsräume wie Fernseh- oder Lesezimmer, die mit den Wohnräumen (Zellen) der Angehörigen in räumlichem Zusammenhang stehenden Sanitäräume (Toiletten, Bäder, Duschen), Werkstätten zur Selbstversorgung (z. B. Schneiderei, Wäscherei, Bäckerei). Verkehrsflächen (insbesondere Flure) sind dem steuerpflichtigen Wohnteil zuzurechnen, soweit an ihnen ausschließlich oder überwiegend steuerpflichtige Räume liegen. Im übrigen sind Nebenräume (namentlich Speiseräume und die dem Wirtschafts- und Küchenbetrieb dienenden Räume), die zugleich steuerfreien Räumen dienen (z. B. Schülerheim, Lehrlingsheim, Altenheim) nur dann steuerpflichtig, wenn der steuerpflichtige Wohnteil überwiegt (§ 8 Abs. 2 GrStG).

## 2.2 Gewerblich genutzte Gebäude

Zu den steuerpflichtigen gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden rechnen insbesondere

- Brauerei- und Brennereigebäude einschließlich aller Nebengebäude, sofern kein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt,
- Druckerei- und Verlagsräume,
- Werkstätten in eigener Regie,
- Gebäude und Räume für kunstgewerbliche Arbeiten,
- Räume für Pensionsgäste in eigener Regie,
- Verkaufsräume (und Lagerräume) jeder Art.

Steuerfrei ist dagegen der Grundbesitz, der Zweckbetrieben i. S. der §§ 65 bis 68 AO 1977 dient (Abschn. 12 Abs. 4 GrStR 1978).

## 2.3 Vermietete und verpachtete Räume und Flächen

Sind Räume oder Flächen einem Dritten zur Benutzung überlassen, so sind sie steuerpflichtig. Das gilt nicht, wenn auch der Dritte zu den nach § 3 Abs. 1 GrStG begünstigten Rechtsträgern gehört und er den Grundbesitz für einen begünstigten Zweck benutzt (§ 3 Abs. 1 letzter Satz GrStG, vgl. Abschn. 14 Abs. 3 Nr. 5 GrStR 1978).

## 2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Flächen

### 2.41 Zum Wirtschaftsteil des steuerpflichtigen Betriebs der Land- und Forstwirtschaft rechnen insbesondere

- der Grund und Boden,
- die Wirtschaftsgebäude einschließlich der landwirtschaftlichen Werkstätten,
- die Glashäuser samt Heizungsanlage für Gärtnereien,
- die Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume der ständig in der Landwirtschaft tätigen Personen,
- der Arbeits-, Büro-, Wohn- und Schlafräum des Leiters des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

### 2.42 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz ist nur grundsteuerfrei, wenn er Lehr- oder Versuchszwecken dient (§ 6 Nr. 1 GrStG).



## Anweisungen

2.43 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 69 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen.

### 2.5 Büro- und Verwaltungsräume

2.51 Gebäude und Teile von Gebäuden, die der Leitung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft und der Verwaltung des land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitzes dienen, sind in die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens einzubeziehen.

2.52 Gebäude und Teile von Gebäuden, die als Büro- und Verwaltungsräume ganz oder überwiegend einem Gewerbebetrieb oder sonstigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb (§ 14 AO 1977) dienen, sind dem gewerblichen Betriebsvermögen zuzurechnen.

2.53 Gebäude und Teile von Gebäuden, die unmittelbar der Verwaltung des Mutterhauses, des Klosters usw. sowie des steuerfreien Grundbesitzes dienen, bleiben nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 oder 4 GrStG grundsteuerfrei (vgl. Abschn. 14 Abs. 5 und 12 Abs. 5 GrStR 1978, außerdem Abschn. 31 Abs. 1 GrStR 1978). Steuerfrei bleiben jedoch nur solche Räume, die nicht zugleich Wohnzwecken dienen, so z. B. zugleich Schlafräum eines Angehörigen sind (vgl. hierzu auch BFH-Urteil vom 23. 2. 1979, BStBl II S. 524 unter Nr. 4 Buchst. c der Gründe).

### 2.6 Sonstige Gebäude bzw. Teile von Gebäuden

Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz ist nach § 4 Nr. 1 GrStG von der Grundsteuer befreit. Das gilt z. B. für Klosterkirchen, die dem Gottesdienst der örtlichen Pfarrei dienen. Die Steuerbefreiung für die Klosterkirche erstreckt sich auch auf den sog. Kirchenplatz einschließlich der zum Abstellen der Kraftfahrzeuge und Fahrräder der Gottesdienstbesucher bestimmten Fläche.

### 2.7 Abgrenzung der steuerpflichtigen und steuerfreien Teile beim Grund und Boden

Die Steuerpflicht oder Steuerfreiheit von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden (insbesondere Räumen) erstreckt sich jeweils auf den zugehörigen Grund und Boden. Im Ertragswertverfahren umfaßt der sich ergebende Wert pauschal den zugehörigen Bodenwert. Treffen beim Sachwertverfahren für den nicht abgegrenzten Teil des Grund und Bodens (§ 8 Abs. 2 GrStG) auf demselben Grundstück steuerpflichtige und steuerfreie

Gebäude (Gebäudeteile) zusammen, so ist der Teil des Grund und Bodens steuerpflichtig, der sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche der steuerpflichtigen Gebäude (Gebäudeteile) zu der Nutzfläche der steuerfreien Gebäude (Gebäudeteile) ergibt.

**3. Bildung mehrerer wirtschaftlicher Einheiten;  
Grundstücksart und Bewertungsverfahren**

- 3.1 Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft unterhalten, so bildet dieser stets eine besondere wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (vgl. Tz. 2.4).
- 3.2 Der Wohnzwecken dienende steuerpflichtige Teil des Grundvermögens (vgl. Tz. 2.1) ist — ggf. zusammen mit kleineren gewerblich genutzten Teilen sowie mit vermieteten und verpachteten Teilen (vgl. Tz. 2.2 und 2.3) — als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (Grundstück) in der Regel im Ertragswertverfahren zu bewerten.
- 3.3 Die übrigen gewerblich genutzten Gebäude oder Gebäudeteile bilden mit dem zugehörigen Grund und Boden (vgl. Tz. 2.7) eine besondere wirtschaftliche Einheit. Sie sind als Geschäftsgrundstücke einzureihen (§ 75 Abs. 1 und 3 BewG).

**4. Wertermittlung**

Bei der Wertermittlung ist den besonderen Verhältnissen, die sich insbesondere bei Klostergrundstücken im Hinblick auf die Lage, Bauart und Bauweise sowie die Belastung durch den Denkmalschutz und den damit verbundenen erhöhten Erhaltungsaufwand ergeben können, Rechnung zu tragen.

**4.1 Ertragswertverfahren**

- 4.11 Für die unter Tz. 2.1 aufgeführten Wohnräume der Ordensangehörigen, Diakonissen usw. ist die übliche Miete als Jahresrohmiete anzusetzen. Dabei kann wegen der Besonderheiten in aller Regel nicht das Mietniveau zugrunde gelegt werden, das für Wohnungen in der betreffenden Gegend üblich ist.
- 4.12 Befindet sich die wirtschaftliche Einheit außerhalb des Ortsbereichs, ist die Jahresrohmiete entsprechend niedriger festzusetzen.
- 4.13 Bei der Wertermittlung für historische Gebäude sind die zur Bewertung von Schlössern ergangenen Weisun-



## Anweisungen

gen heranzuziehen (vgl. Tz. 2.12 bis 2.14 des Erlasses vom 23. 10. 1967, ergänzt durch Erlaß vom 1. 7. 1968, Bew-Kartei NW zu § 78 A Nr. 1 und 2).

### 4.2 Sachwertverfahren

#### 4.21 Grund und Boden

4.211 Zu den Grundstücken werden vielfach größere Flächen gehören. Hier wird der steuerpflichtige Grund und Boden in Zonen aufgeteilt werden müssen. Unter Umständen kann es auch angezeigt sein, für das ganze Gelände einen niedrigeren Durchschnittswert zu bilden, als er für die angrenzenden Grundstücke maßgebend ist.

4.212 Oft befinden sich Mutterhäuser und Klöster weitab außerhalb des Ortsbereichs. In diesen Fällen ist der Wert des Grund und Bodens niedriger anzusetzen, als wenn sie innerhalb eines Ortsbereichs belegen wären. Er darf jedoch den Verkehrswert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke, bezogen auf den 1. 1. 1964, nicht unterschreiten.

#### 4.22 Gebäude

4.221 Der Gebäudewert ergibt sich aus dem Gebäudenormalherstellungswert, der noch um die Wertminderung wegen Alters, etwaiger Baumängel und Bauschäden, Belastung mit Denkmalschutz sowie aus sonstigen Gründen zu kürzen ist.

4.222 Der umbaute Raum ist ggf. für Teile von Gebäuden, für einzelne Geschosse oder Räume getrennt zu berechnen, wenn eine unterschiedliche Bauart oder Ausstattung gegeben ist.

4.223 Geschoßhöhen in Wohn-, Schlaf- und Gemeinschaftsräumen über 3,50 m sind nur mit 3,50 m anzusetzen.

4.224 Kellerräume, die ihrer ganzen Aufmachung nach als Wirtschaftsräume gebaut sind und auch als solche verwendet werden, sind mit der tatsächlichen Höhe, jedoch höchstens mit 3,50 m anzusetzen. Bei eigentlichen Kellerräumen (sog. Haus- und Heizungskellern) ist die Höhe auf 2,50 m zu begrenzen.

4.225 Die Gebäudeklasseneinteilung und die Raummeterpreise ergeben sich je nach Nutzung aus Anlage 15 Nr. 3, 6 und 9 zu Abschn. 38 BewRGr. Für Wohnungen und Wohnräume kann darüber hinaus Anlage 14 Teil A zu Abschn. 38 BewRGr herangezogen werden.



Enthält die wirtschaftliche Einheit Gebäude, Teile von Gebäuden, einzelne Geschosse oder Räume, die für Zwecke der Produktion oder Lagerung genutzt werden, so sind insoweit die Raummeterpreise den Gebäudeklassen 2.1 ff. der Anlage 14 Teil B zu Abschnitt 38 BewRGr zu entnehmen.

- 4.226 Mit der Begrenzung der Geschoßhöhe bei der Berechnung des umbauten Raumes auf 3,50 m (bei sog. Hauskellern auf 2,50 m) ist der wertmindernde Umstand der übermäßigen Raumhöhe abgegolten.

#### 4.23 Außenanlagen

- 4.231 Der Wert der Außenanlagen ist nach Abschn. 45 BewRGr zu berechnen.

Als Wert kann auch ein Hundertsatz des Gebäudewerts angesetzt werden.

- 4.232 Für gemauerte Umwehrungen aus Bruchsteinen, 25 cm und mehr stark, sind je lfd. m bei einer Höhe bis

1,00 m	2,00 m	3,00 m und mehr
35,00 DM	48,00 DM	55,00 DM

anzusetzen.

#### 4.24 Wertzahl

Die Wertzahl zur Angleichung des Ausgangswerts an den gemeinen Wert richtet sich nach der Grundstücksart bzw. Grundstücksgruppe und ist aus der VO zu § 90 BewG zu entnehmen.

#### 4.25 Historische Gebäude

Bei der Wertermittlung für historische Gebäude sind ergänzend die zur Bewertung von Schlössern ergangenen Weisungen heranzuziehen (vgl. Tz. 2.2 des Erlasses vom 23. 10. 1967, ergänzt durch Erlaß vom 1. 7. 1968, Bew-Kartei NW zu § 78 A Nr. 1 und 2).

holt!  
weis auf A 5  
A 6 zu  
BewG!

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
Bewertung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit  
Schwimmbekken oder Schwimmhallen**

(Erl. FinMin NW v. 10. Januar 1980 —  $\frac{S\ 3199 - 14 - V\ A\ 4}{S\ 3201 - 2 - V\ A\ 4}$   
 $\frac{S\ 3208 - 17 - V\ A\ 4}{S\ 3208 - 17 - V\ A\ 4}$ )

**1. Abgrenzung der Anwendung des Ertragswertverfahrens  
von der Anwendung des Sachwertverfahrens**

Nach § 76 Abs. 3 Nr. 1 BewG sind nur solche Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Sachwertverfahren zu bewerten, die sich durch besondere Gestaltung oder Ausstattung oder durch Zusammenwirken von beiden Merkmalen (vgl. BFH-Urteil vom 23. 7. 1971 BStBl 1971 II S. 797<sup>1</sup>) wesentlich von der Einfamilienhaus-/Zweifamilienhaus-Norm unterscheiden. Dafür ist das Vorhandensein einer Schwimmhalle oder eines Schwimmbades zwar ein Merkmal, aber nicht das einzige Abgrenzungskriterium. Das gilt sowohl bei einer angebauten oder freistehenden Schwimmhalle als auch bei einem im Gebäude oder im Freien fest eingebauten Schwimmbekken.

Der Unterschied zu den im Ertragswertverfahren zu bewertenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist dann wesentlich, wenn sich die besondere Gestaltung oder Ausstattung erfahrungsgemäß nach den Marktverhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt nicht in der Höhe der Miete ausdrückt und dadurch eine erhebliche Unterbewertung des Grundstücks herbeigeführt wird (BFH-Urteile vom 10. 2. 1978, BStBl 1978 II S. 274<sup>1</sup>), und vom 27. 4. 1978, BStBl 1978 II S. 523<sup>1</sup>). Für die Abgrenzungsfrage ist demnach entscheidend, ob für das zu bewertende Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück eine zutreffende Mietermittlung möglich ist oder nicht. Diese Frage kann nur nach den Umständen des jeweiligen Falles entschieden werden. Auch bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Schwimmhallen oder Schwimmbädern muß es deshalb weiterhin den Finanzämtern überlassen bleiben, auf Grund des vorliegenden Sachverhalts zu entscheiden, welches Bewertungsverfahren anzuwenden ist.

**2. Mietermittlung**

Schwimmbekken und Schwimmbäder sowie deren Nebenräume sind bei der Schätzung der üblichen Miete nach § 79 Abs. 2 BewG zu erfassen. Nach welcher Methode dabei vorzugehen ist, bleibt auch weiterhin der Praxis der Finanz-



ämter überlassen (Hinweis auf die im Erlaß vom 7. 8. 1967 S 3201 — 2 — V 1<sup>2</sup>) für die Erfassung von Schwimmbädern getroffene Regelung).

### 3. Raummeterpreise für Schwimmhallen

Auf Schwimmhallen, die zur wirtschaftlichen Einheit eines Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücks gehören, sind die Raummeterpreise der Gebäudeklasse 9.14 der Anlage 15 BewRGr anzuwenden.

### 4. Zuschläge für Schwimmbecken in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Rahmenpreis der Anlage 16 BewRGr wird wie folgt untergliedert:

Einfache, kleine flache Becken (insbesondere aus Kunststoff; bis zu 30 m<sup>2</sup> Wasserfläche) ohne Schwimmbadtechnik:

420—500 DM/m<sup>2</sup>

bessere Becken, meist massiv, mit einfacher Schwimmbadtechnik (z. B. Filteranlage):

500—800 DM/m<sup>2</sup>

gute massive Becken mit gutem Verkleidungsmaterial und umfassender Schwimmbadtechnik (z. B. Filteranlage, Gegenstromanlage und ähnl.):

800—1000 DM/m<sup>2</sup>

aufwendige Becken mit aufwendiger Schwimmbadtechnik (z. B. Filteranlage, Gegenstromanlage, Chloranlage, Unterwasserbeleuchtung und ähnl.):

1000—1400 DM/m<sup>2</sup>

Schwimmbecken sind im allgemeinen zwischen 1 m und 2 m tief. Der im Einzelfall anzusetzende Zuschlag ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Tiefe des Beckens innerhalb der Rahmenpreise zu bestimmen.

Der Rauminhalt des Schwimmbeckens ist stets in den Rauminhalt des Gebäudes einzubeziehen. Das gilt auch in den Fällen, in denen das Schwimmbecken unter dem Fußboden des untersten Geschosses liegt.

<sup>1</sup>) Hinweis auf Rechtsprechung 1 (Nr. 1) und 2 (Nrn. 2 und 3).

<sup>2</sup>) Der Erlaß vom 7. 8. 1967 ist in C 6 zu § 79 BewG wiedergegeben.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens; Gebäudeklassen für gewerblich genutzte Reit- und Tennishallen

(Erl. FinMin NW vom 22. Mai 1980 — S 3208 — 42 — V A 4)

Reit- und Tennishallen werden in zunehmendem Maße von gewerblich oder freiberuflich tätigen Reit- oder Tennislehrern, Sportgeschäften und anderen Unternehmern errichtet. Diese Gebäude sind als Geschäftsgrundstücke im Sachwertverfahren und in Anlehnung an die Raummeterpreise der Gebäudeklassen der Anlage 14 Teil B BewRGr zu bewerten. Bei Reithallen ist der Raummeterpreis wegen fehlenden Fußbodens zu ermäßigen (Anlage 14 Teil B Nr. 1 BewRGr). Die besonders in neueren Tennishallen vorhandene Spezialauflage auf dem Fußboden ist als Betriebsvorrichtung anzusehen. Der Unterbau des Fußbodens ist jedoch Teil des Gebäudes.

*siehe auch § 48 zu § 85 BewG*

**Anweisungen**

**Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen: Musterhäuser der Bauindustrie**

(Erl. FinMin NW vom 12. Oktober 1981 — S 3190 — 37 — V A 4)

Hinweis auf 31 zu § 68 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

Bewertungsrechtliche Behandlung von Mobilheimen

(Erl. des FM NRW vom 11. März 1983 — S 3190 — 42 — V A 4)

Hinweis auf 33 zu § 68 BewG.



**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens:****Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sachwertverfahren**

(Erl. des FM NRW vom 25. April 1988 — S 3199 — 6 — V A 4 / S 3199 — 14 — V A 4)

Im Urteil vom 12. Februar 1986 (BStBl II S. 320) hat der Bundesfinanzhof entschieden, daß eine Wohnfläche von rd. 220 qm für sich die Bewertung eines Einfamilienhauses im Sachwertverfahren rechtfertigt. Einfamilienhäuser, deren Wohnfläche mehr als 220 qm beträgt, sind somit grundsätzlich im Sachwertverfahren zu bewerten. Abweichend von diesem Grundsatz ist — auch nach Eigentümerwechsel — bei Wohnungen in Gebäuden, die ehemals landwirtschaftlichen Zwecken dienten und insbesondere vor dem 21. Juni 1948 errichtet wurden, trotz einer Wohnfläche von mehr als 220 qm eine Bewertung im Sachwertverfahren nur dann vorzunehmen, wenn weitere Merkmale (vgl. Abschnitt 16 Abs. 4 BewRGr) vorliegen, die auf eine besondere Ausstattung des Gebäudes hindeuten.

Bei Überprüfung, ob die Wohnflächengrenze von 220 qm überschritten wird, ist diese Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung (II. BVO) in der Fassung vom 5. April 1984 (BGBl II S. 553) zu berechnen. Danach rechnen zur Wohnfläche einer Wohnung die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören, einschließlich der Räume, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen. Abweichend von § 44 Abs. 1 Nr. 2 II. BVO ist die hälftige Grundfläche von Schwimmbädern nicht in die Wohnfläche einzubeziehen. Dies gilt auch für ausschließlich zum Wohnraum gehörende Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, die nach § 44 Abs. 2 II. BVO bei der Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden können. Bei Wohngebäuden mit einer Wohnung sind 10 v. H. der ermittelten Grundfläche der Wohnung bei der Wohnflächenberechnung abzuziehen. Bei Wohngebäuden mit zwei nichtabgeschlossenen Wohnungen ist ein Abzug von 10 v. H. der ermittelten Grundflächen beider Wohnungen vorzunehmen. Bei Wohngebäuden mit einer abgeschlossenen und einer nichtabgeschlossenen Wohnung ist die Wohnfläche um 10 v. H. der ermittelten Grundfläche der nichtabgeschlossenen Wohnung zu kürzen.

Für die Frage, ob die Wohnfläche 220 qm überschreitet, ist der bei der Artfeststellung zugrunde gelegte Wohnungsbegriff maßgebend. Dies gilt auch für die Fälle, in denen sich der Steuerpflichtige bei Wohngrundstücken, die nach dem 31. Dezember 1972 bezugsfertig errichtet, um- oder ausgebaut



worden sind, auf die Übergangsregelung im Erlaß vom 15. Mai 1985 S 3198 — 8 — V A 4 beruft. Wirkt sich der Umbau eines Wohngebäudes auf die Anzahl der dort befindlichen Wohnungen und somit auf die Grundstücksart aus, so ist diese Änderung auch bei der für die Anwendung des Sachwertverfahrens erforderlichen Prüfung der Wohnflächengrenze zu berücksichtigen.

Bei einem Zweifamilienhaus ist eine Bewertung im Sachwertverfahren vorzunehmen, wenn die Wohnfläche einer Wohnung über 220 qm hinausgeht. Die Ausnahmeregelung für Wohnungen in ehemals landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäuden gilt für Zweifamilienhäuser entsprechend.

Nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 5. März 1986 (BStBl II S. 386) rechtfertigt der Umstand, daß sich auf einem Einfamilienhausgrundstück eine Schwimmhalle befindet, für sich allein die Bewertung im Sachwertverfahren. Dies gilt auch für ein Schwimmbad, das sich z. B. im Keller befindet. Das Vorhandensein einer Schwimmhalle oder eines Schwimmbads ist nur dann als alleiniges Abgrenzungskriterium für eine Bewertung im Sachwertverfahren anzusehen, wenn die Wasserfläche des Schwimmbeckens mindestens 40 qm beträgt, unabhängig davon, wie die Schwimmhalle oder das Schwimmbad ausgestattet sind.

Die angeführten Abgrenzungsmerkmale sind in allen zu bearbeitenden Steuerfällen zu beachten. Soweit dabei im Einzelfall bekannt wird, daß bisher unzutreffend das Ertragswertverfahren angewendet worden ist, ist eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung durchzuführen.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;**

**Anwendung des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens bei der Bewertung von Einkaufszentren**

(Erl. FM NRW vom 28. März 1995 – S 3199 – 7 – V A 4)

Der BFH hat im Urteil vom 17. 5. 1990 (BStBl II S. 732) die Auffassung vertreten, Einkaufszentren seien nach dem Sachwertverfahren zu bewerten, wenn die Jahresrohmiete aus der Sicht des Hauptfeststellungszeitpunkts 1. Januar 1964 nicht ermittelt werden könne und die Schätzung der üblichen Miete (§ 79 Abs. 2 BewG) daran scheitere, daß im Hauptfeststellungszeitpunkt derartige oder zumindest vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Anzahl vorhanden waren. Einkaufszentren könnten nicht als bloße Zusammenfassung unabgestimmt vermieteteter Geschäftsräume angesehen werden, sondern seien durch das weitgefächerte, aufeinander abgestimmte Angebot mit einem Warenhaus vergleichbar. Dies werde auch durch die Begriffsbestimmung in § 11 Baunutzungsverordnung bestätigt. Danach handele es sich bei Einkaufszentren in der Regel um einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex, in dem Betriebe verschiedener Branchen und Größenordnungen zusammengefaßt seien. Die einzelnen Läden seien an interessierte Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vermietet.

Ich bitte, die oben umschriebenen Einkaufszentren – unabhängig von der Grundstücksart – gemäß § 76 Abs. 3 Nr. 2, 2. Alternative BewG im Sachwertverfahren zu bewerten. Nur in den Fällen, in denen ein Einkaufszentrum bereits im Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 vorhanden und vermietet war, kommt eine Bewertung im Ertragswertverfahren in Betracht.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: **Abgrenzung zwischen Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren bei Ein- und Zweifamilienhäusern**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 11. Februar 1969 — S 3199 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Dezember 1968 — S 3199 — 6 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 20. Dezember 1968 — S 3199 — 8 — St 21 — 33

Nach § 76 Abs. 3 Nr. 1 BewG 1965 sind solche Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren zu bewerten, die sich durch besondere Gestaltung oder Ausstattung **wesentlich** von den übrigen Ein- und Zweifamilienhäusern unterscheiden. Ob eine besondere Ausstattung vorliegt, ist nach dem Gesamtcharakter des Grundstücks zu entscheiden. Als Anhaltspunkte für diese Entscheidung sind die in Abschn. 16 Abs. 4 BewRGr aufgeführten Merkmale heranzuziehen.

Als weiterer Anhalt für das Vorliegen einer besonderen Ausstattung kann in der Regel auch die **Höhe des Raummeterpreises** dienen. Bei einem Raummeterpreis (Wertverhältnisse 1. 1. 1964) von **mehr als 200 DM** wird man im Gebiet von Nordrhein-Westfalen im allgemeinen davon ausgehen können, daß eine besondere Ausstattung vorliegt und somit das Sachwertverfahren anzuwenden ist.



**Rechtsprechung****1. Bewertung eines Einfamilienhauses im Sachwertverfahren**

1. Die für die Bewertung eines Einfamilienhauses im Sachwertverfahren erforderliche wesentliche Abweichung von den im Ertragswertverfahren zu bewertenden Einfamilienhäusern kann sich auch aus dem Zusammenwirken von besonderer Gestaltung und besonderer Ausstattung ergeben.
2. Eine besondere Gestaltung, die zur Bewertung eines Einfamilienhauses im Sachwertverfahren führt, kann auch in der Größe der Grundstücksfläche liegen.

+ 2400 qm

BFH vom 23. Juli 1971 III R 86/69  
(BStBl 1971 II S. 797)

**2. Zur Frage der Bewertung bestimmter Gruppen von Geschäftsgrundstücken nach dem Sachwertverfahren.**

BFH vom 5. Oktober 1973 III R 118/72  
(BStBl 1974 II S. 98)

**3. Die Bewertung von bebauten Grundstücken im Ertragswertverfahren und im Sachwertverfahren verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes**

1. Es verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes, daß das Bewertungsgesetz 1965 für bebaute Grundstücke die Bewertung im Ertragswertverfahren und im Sachwertverfahren unter Ausschluß einer individuellen Bewertung auf Grund von Kaufpreisen anordnet.
2. Es verstößt auch nicht gegen den Gleichheitssatz, daß sich auf Grund des typisierten und pauschalierten Ertragswertverfahrens des Bewertungsgesetzes 1965 größere Ungleichmäßigkeiten im Wertniveau ergeben als sie bei individuellen Wertermittlungen aufzutreten pflegen.
3. Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen Ungleichmäßigkeiten in der Bewertung, die bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auftreten, den Gleichheitssatz verletzen.

BFH vom 12. Juni 1974 III R 49/73  
(BStBl 1974 II S. 602)

**4. Bei der Entscheidung über die Bewertungsmethode ist die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einer Gruppe von Geschäftsgrundstücken maßgebend; Aufforderung zur Mitwirkung an Sachaufklärung im finanzgerichtlichen Verfahren nicht formgebunden**

1. Die Gruppen von Geschäftsgrundstücken, deren Wert nach § 76 Abs. 3 Nr. 2 BewG im Sachwertverfahren zu ermitteln ist, sind für den gesamten Geltungsbereich des Bewertungsgesetzes einheitlich zu bestimmen; ein Wechsel der Bewertungsmethode von FA-Bezirk zu FA-Bezirk ist grundsätzlich ausgeschlossen (Fortentwicklung der Entscheidung BFHE 111, 116, BStBl II 1974, 98).
2. Grundstücke, die einer im Sachwertverfahren zu bewertenden Gruppe von Geschäftsgrundstücken angehören, können auch dann nicht im Ertragswertverfahren bewertet werden, wenn sie im Einzelfall vermietet oder verpachtet sind.
3. Abschn. 16 Abs. 6 und 7 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift über die Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens (BewRGr), der im Sachwertverfahren zu bewertende Gruppen von Geschäftsgrundstücken aufführt, gibt einen Erfahrungssachverhalt wieder, den die Gerichte ihren Entscheidungen grundsätzlich ohne weitere Sachverhaltserforschung zugrunde legen können.
4. Ein Prozeßbeteiligter braucht nicht durch Beschluß, sondern er kann auch formlos zur Mitwirkung an der Sachaufklärung aufgefordert werden.

BFH vom 7. November 1975 III R 120/74  
(BStBl 1976 II S. 277)

**5. Bewertung von Geschäftsgrundstücken im Sachwertverfahren bei Zugehörigkeit zu einer Gruppe, für die übliche Mieten fehlen**

1. Der Senat hält daran fest, daß die Gerichte bei der Frage, ob ein Geschäftsgrundstück i. S. des § 76 Abs. 3 Nr. 2 BewG 1965 vorliegt, ihren Entscheidungen grundsätzlich den in Abschn. 16 Abs. 6 und 7 BewRGr niedergelegten Erfahrungssachverhalt ohne weitere Sachverhaltserforschung zugrunde legen dürfen (so schon BFH-Urteil vom 7. November 1975 III R 120/74, BFHE 118, 59, BStBl II 1976, 277).
2. Ein Lichtspielhaus, das gemäß Abschn. 16 Abs. 6 BewRGr nach dem Sachwertverfahren zu bewerten ist, liegt auch dann vor, wenn das Lichtspieltheater dem Gebäude das Gepräge gibt.

BFH vom 11. Februar 1977 III R 125/75  
(BStBl 1977 II S. 408)



**1. Ein Landgasthaus mit geringer Beherbergung ist im Ertragswertverfahren zu bewerten**

1. Ein gemischtgenutztes Grundstück, dem ein Landgasthaus mit geringer Beherbergung das Gepräge gibt, gehört zu einer nach dem Ertragswertverfahren zu bewertenden Grundstücksgruppe.
2. Zur Schätzung der üblichen Miete nach § 79 Abs. 2 BewG 1965 können als Vergleichsobjekte nicht nur Grundstücke herangezogen werden, die insgesamt in gleicher Weise genutzt werden wie das zu bewertende Grundstück, sondern auch solche, die nur die Nutzungsart aufweisen, die in den Vergleich einbezogen wird.

BFH vom 23. September 1977 III R 121/74  
(BStBl 1978 II S. 87)

**2. Zur Frage, wann Einfamilienhausgrundstücke mit freistehender Schwimmhalle im Sachwertverfahren zu bewerten sind**

Gehört zu einem Einfamilienhaus eine freistehende Schwimmhalle, dann ist das Einfamilienhaus jedenfalls dann im Sachwertverfahren zu bewerten, wenn die Schwimmhalle im Zusammenwirken mit anderen Gestaltungs- und Ausstattungsmerkmalen eine wesentliche Abweichung von den im Ertragswertverfahren zu bewertenden Einfamilienhäusern (§ 76 Abs. 3 Nr. 1 BewG) begründet.

BFH vom 10. Februar 1978 III R 107/76  
(BStBl 1978 II S. 294)

**3. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens bei Einfamilienhäusern; eine wirtschaftliche Überalterung setzt nicht voraus, daß das Gebäude in absehbarer Zeit abgebrochen werden muß**

1. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens bei Einfamilienhäusern.
2. Eine Ermäßigung des Gebäudewerts gemäß § 88 Abs. 2 BewG wegen wirtschaftlicher Überalterung setzt nicht voraus, daß das Gebäude in absehbarer Zeit abgebrochen werden muß.

BFH vom 27. April 1978 III R 6/77  
(BStBl 1978 II S. 523)



**4. Hotelgrundstücke sind im Sachwertverfahren zu bewerten**

BFH vom 20. Februar 1981 III R 42, 47/78  
(BStBl 1981 II S. 458)

**5. Gemischtgenutzte Grundstücke sind im Sachwertverfahren zu bewerten, wenn ein Vergleich zwischen tatsächlicher Miete und üblicher Miete nicht möglich ist**

1. Zur Feststellung, ob eine tatsächlich vereinbarte Miete für gewerblich genutzte Räume um mehr als 20 v. H. von der üblichen Miete abweicht, ist es grundsätzlich erforderlich, eine Vergleichsmöglichkeit anhand von Mietspiegeln zu schaffen.
2. Als Vergleichsobjekte können dabei vermietete Grundstücke herangezogen werden, die nur jeweils eine der zu vergleichenden Nutzungsarten aufweisen.
3. Bei gemischtgenutzten Grundstücken ist das Sachwertverfahren auch dann anzuwenden, wenn eine Jahresrohmiete zwar ermittelt, aber eine übliche Miete nicht geschätzt werden kann, weil es nicht möglich ist, einen Mietspiegel zu schaffen.

BFH vom 24. Juli 1985 II R 147/77  
(BStBl 1986 II S. 44)

## Rechtsprechung

**1. Wohnungsbegriff ab 1. Januar 1974 bei neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern; Anwendung des Sachwertverfahrens bei großer Wohnfläche**

1. Der II. Senat schließt sich der Rechtsprechung des III. Senats (vgl. Urteile vom 5. Oktober 1984 III R 192/83, BFHE 142, 505, BStBl II 1985, 151, und vom 8. Februar 1985 III R 62/84, BFHE 142, 567, BStBl II 1985, 319) an, daß für Stichtage ab 1. Januar 1974 bei neu errichteten Gebäuden der Begriff „Wohnung“ nur erfüllt ist, wenn eine baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit vorhanden ist.

2. Eine Wohnfläche von rd. 220 qm rechtfertigt für sich die Bewertung eines Einfamilienhauses im Sachwertverfahren.

BFH vom 12. Februar 1986 II R 192/78  
(BStBl 1986 II S. 320)

**2. Eine Schwimmhalle rechtfertigt die Bewertung eines Einfamilienhauses im Sachwertverfahren**

Befindet sich auf einem Einfamilienhausgrundstück eine Schwimmhalle, so rechtfertigt dieser Umstand für sich allein die Bewertung im Sachwertverfahren.

BFH vom 5. März 1986 II R 146/77  
(BStBl 1986 II S. 386)

**3. Trotz Verstoßes gegen den Gleichheitssatz des GG kann die Vollziehung eines Einheitswertbescheides nicht ausgesetzt werden**

Die bestehende Rechtslage auf dem Gebiet der Einheitsbewertung des Grundbesitzes widerspricht zwar dem Gleichheitssatz des GG, gleichwohl kann wegen der Wirkung einer Hauptfeststellung für die Besteuerung nicht aus diesem Grunde die Vollziehung eines Einheitswertbescheides für weiter zurückliegende Feststellungszeitpunkte ausgesetzt werden.

Beschluß vom 11. Juni 1986 II B 49/83  
(BStBl 1986 II S. 782)

**4. Unterschiedliches Bewertungsergebnis für Einfamilienhäuser im Ertrags- und Sachwertverfahren verfassungsgemäß; zur Zulässigkeit und zum Gegenstand einer Richter-vorlage nach Art. 100 Abs. 1 GG**

1. Die Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit der unterschiedlichen Bewertung von Einfamilienhäusern im Ertrags- und Sachwertverfahren (§ 76 Abs. 1 und

Abs. 3 Nr. 1 BewG) hängt nicht von der vorhergehenden Prüfung ab, ob eine neue Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes von Verfassungen wegen geboten ist.

2. Die Regelung in § 76 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BewG ist mit dem allgemeinen Gleichheitssatz vereinbar, soweit die Bewertung von Einfamilienhäusern im Sachwertverfahren zu höheren Einheitswerten führt als die Bewertung im Ertragswertverfahren.

Urteil des Ersten Senats vom 10. Februar 1987 — I

BvL 18/81, 1 BvL 20/82 —

(BStBl 1987 II S. 240)

5. **Änderung nach § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO, nach Zurücknahme des Einspruchs auch möglich, wenn neue Tatsachen im Einspruchsverfahren bekannt werden**

Werden dem FA im Einspruchsverfahren Tatsachen erstmals bekannt, die eine höhere Wertfeststellung rechtfertigen, steht der Änderung des Verwaltungsakts nach § 173 Abs. 1 Nr. 1 AO 1977 nicht entgegen, daß der Einspruch nach entsprechendem Hinweis auf die Verböserungsmöglichkeit zurückgenommen wurde.

BFH vom 11. März 1987 II R 206/83

(BStBl 1987 II S. 417)

6. **Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung eines Zweifamilienhauses im Sachwertverfahren beurteilen sich nach den Verhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt**

Die Frage, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung eines Zweifamilienhauses im Sachwertverfahren gegeben sind, ist nach den Verhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 1964) zu beantworten.

BFH vom 21. Oktober 1987 II R 26/87

(BStBl 1987 II S. 841)



**1. Fortschreibungszeitpunkt bei Zusammentreffen von Fortschreibungen wegen Änderung tatsächlicher Verhältnisse mit fehlerbeseitigenden Fortschreibungen**

1. Die Fortschreibung eines Einheitswertes wegen Änderung tatsächlicher Verhältnisse und die fehlerbeseitigende Fortschreibung stehen in bezug auf den Fortschreibungszeitpunkt selbstständig nebeneinander (Anschluß an BFHE 134, 184, BStBl 1982 II S. 15, und BFHE 135, 341, BStBl 1982 S. 451).
2. Hat das FA eine fehlerbeseitigende Fortschreibung zu einem zu früh liegenden Fortschreibungszeitpunkt vorgenommen und wird der Fortschreibungsbescheid aufgehoben, so kann das FA die fehlerbeseitigende Fortschreibung nach § 174 Abs. 4 AO 1977 i. V. m. § 181 Abs. 1 Satz 1 AO 1977 zum frühestmöglichen Stichtag nachträglich vornehmen, der sich unter Berücksichtigung des aufgehobenen Bescheids ergibt.

BFH vom 16. September 1987 II R 240/84  
(BStBl 1987 II S. 843)

**2. Bewertung von Einkaufszentren im Sachwertverfahren**

Ein Einkaufszentrum kann wegen einer einem Warenhaus vergleichbaren Funktion nach dem Sachwertverfahren bewertet werden.

BFH vom 17. Mai 1990 II R 32/87  
(BStBl 1990 II S. 732)

**3. Anwendung des Sachwertverfahrens bei Einfamilienhäusern auch dann zulässig, wenn zu einem nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt liegenden Zeitpunkt die durchschnittliche Miete geschätzt werden könnte**

Der Umstand, daß für ein Wohnhaus mit einer Wohnfläche von 261 qm zu einem im Hauptfeststellungszeitraum, aber nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 1964) liegenden Zeitpunkt (hier: 1. Januar 1980) möglicherweise eine für diesen zutreffende Schätzung einer durchschnittlichen Miete vorgenommen werden könnte, steht der Anwendung des Sachwertverfahrens mangels vergleichbarer vermieteter Objekte im Hauptfeststellungszeitpunkt nicht entgegen.

BFH vom 26. September 1990 II R 146/87  
(BStBl 1991 II S. 57)

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. 1. 1964;

- hier: 1. Mindestwert nach § 77 BewG 1965 bei preisgebundener Miete
2. Behandlung der Verfügungsbeschränkungen bei Kleinsiedlungen und Heimstätten

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Juli 1967 — S 3200 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 7. Juli 1967 — S 3200 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 25. Juli 1967 — S 3200 — 3 — St 21 — 33

I. In einer Eingabe an den Bundesminister der Finanzen hat der Deutsche Siedlerbund, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. in Dortmund u. a. die Ansicht vertreten, es sei unzulässig, bei **Kleinsiedlungsgrundstücken** und **Eigenheimen**, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, die **Mindestbewertung nach § 77 BewG** durchzuführen. Im übrigen müsse bei der Bewertung der Kleinsiedlungen und Reichsheimstätten die sich aus den gesetzlichen Vorschriften ergebende Sozialbindung wertmindernd berücksichtigt werden, z. B. der Zwang zur Bewohnung des Kleinsiedlungsgrundstücks durch den Kleinsiedler selbst, die vorgeschriebene Mindestgröße bei Kleinsiedlungsgrundstücken, die Verpflichtung zur gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung, das Verbot der Benutzung zu gewerblichen Zwecken, die Möglichkeit des Abbruchs des Hauses nur mit Zustimmung der Trägergesellschaft.

Der BdF hat dem Deutschen Siedlerbund im Einvernehmen mit den Finanzministern (Senatoren) der Länder mit Schreiben vom 12. 6. 1967 — IV C/3 — S 3200 — 3/67 — geantwortet:

1. Es entspricht der gesetzlichen Regelung, daß der Mindestwert nach § 77 BewG 1965 auch in den Fällen der Mietverbilligung im öffentlich geförderten Wohnungsbau angesetzt wird. Ich kann darin auch in den in Rede stehenden Fällen nichts Besonderes erblicken. Ein Widerspruch mit der Bewertung auf der Grundlage des Ertrages liegt deshalb nicht vor, weil für die bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren ebenso wie im Sachwertverfahren ein steuerlicher **gemeiner Wert** (§ 9 BewG 1965) ermittelt wird. Im Ertragswertverfahren ist der als Vielfaches der Jahresrohmiete ermittelte Grundstückswert, wie sich u. a. aus der unterschiedlichen Bemessung der Vervielfältiger und aus §§ 81 und 82 BewG 1965 ergibt, nur eine Methode und mitunter nur eine Vorstufe bei der Ermittlung des gemeinen Werts. Der Mindestwert bedeutet



## Anweisungen

ebenso wie die Zu- und Abschläge nach §§ 81 und 82 eine Korrektur des steuerlichen gemeinen Werts.

2. Von jener Frage ist die Frage zu unterscheiden, wie der Bodenwert bei der Mindestbewertung anzusetzen ist. Sie führen aus, daß hierbei die Sozialbindung berücksichtigt werden muß. In den in Art. 2 BewÄndG geregelten Fällen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues sollen die mit den niedrigen Mieten zusammenhängenden niedrigen Einheitswerte nach dem Willen des Gesetzgebers die Beschränkungen berücksichtigen, die hinsichtlich der Bewohner und der Höhe einer Miete für längere Zeit bestehen. Die Zinsverbilligung, die die Miete verbilligt und sich daher auf den Einheitswert auswirkt, betrifft aber wirtschaftlich nur das Gebäude. Denn bei der Berechnung der Kostenmiete nach dem II. WoBauG wird das Eigenkapital immerhin mit 4 v. H. und in der Spitze mit dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken verzinst. Bei der Berechnung dieses Eigenkapitals ist aber der Wert des Baugrundstücks wegen der Bebauung im öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht niedriger angesetzt. Der unverminderte Wert ist damit auch in die Berechnung der Kostenmiete eingegangen. Wirtschaftlich liegt daher eine Bescherw in folge der Anwendung des Mindestwerts jedenfalls dann nicht vor, wenn der Mindestwert nicht höher ist als der Betrag, mit dem das Baugrundstück bei der Berechnung der Zinsverbilligung für das öffentliche Darlehn angesetzt worden ist.

3. Ich halte es auch nicht für wahrscheinlich, daß der Bundesfinanzhof wegen der gesetzlichen Regelung der Fälle mit preisgebundener Miete von seiner bisherigen Rechtsprechung zur Frage der Bewertung der Heimstättengrundstücke (Urteil vom 28. Oktober 1955, BStBl III S. 365) abgehen wird.

Ich bitte um Beachtung.

II. Den in den Erklärungen zur Hauptfeststellung auf den 1. 1. 1964 von Inhabern von Siedlerstellen (Kleinsiedlungen) und Heimstätten vielfach gestellten Anträgen, die **Verfügungsbeschränkungen**, die sich aus dem Charakter ihrer Grundstücke als Siedlung oder Heimstätte ergeben, als wertmindernden Umstand zu berücksichtigen, kann nach dem Urteil des BFH vom 28. 10. 1955 (BStBl 1955 III S. 365) **nicht** entsprochen werden, weil es sich um ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse i. S. des § 9 Abs. 2 Satz 3 BewG 1965 handelt.



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Berücksichtigung von Bergschäden und Bergschadens-  
gefahren

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvmg. OFD Düsseldorf vom 25. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3204}{S\ 3210}A$  — St 211

Rdvmg. OFD Köln vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 2. — St 211

Rdvmg. OFD Münster vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 19 —  
St 21 — 33

Hinweis auf A 4 zu § 82 BewG 1965.

Anweisungen

Leitblatt zu § 78 BewG 1965

- A Überblick über das Ertragswertverfahren
- B Bewirtschaftungskosten
- C Bodenwertanteil

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Grundstücke, deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt**

(Erl. FinMin NW vom 23. Oktober 1967 —  $\frac{S\ 3201 - 1 - V\ 1}{S\ 3206 - 1 - V\ 1}$ )

überholt!

Hinweis auf  
A 5 und A 6!

Soweit unter Denkmalschutz stehende bewohnte Gebäude zum Grundvermögen gehören, bitte ich bei der Bewertung folgende Grundsätze zu beachten. Da diese Anweisungen vor allem für Schlösser und Burgen anzuwenden sind, wird im nachfolgenden nur von „Schlössern“ gesprochen. Die Anweisungen gelten aber für alle Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

**1 Feststellung der Grundstücksart**

- 1.1 Ein Schloß ist der Grundstücksart „Einfamilienhäuser“ zuzurechnen, wenn der Gebäudebestand überwiegend zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses dient oder nach seinem baulichen Zustand zu dienen geeignet ist und nur eine Wohnung vorhanden ist. Das wird bei den meisten kleineren Schlössern der Fall sein, die regelmäßig — z. B. als Landsitz — vom Eigentümer allein bewohnt werden. Es kann aber auch nach der Art der Benutzung Bewertung als Zweifamilienhaus, als gemischtgenutztes Grundstück oder als Geschäftsgrundstück in Betracht kommen.
- 1.2 Sind dagegen — wie es besonders bei den größeren Schlössern und Burganlagen häufig der Fall ist — erhebliche Teile der Bausubstanz für die Befriedigung heutiger Wohnbedürfnisse ungeeignet und daher nicht oder nur gelegentlich genutzt, so ist, wenn die nach der Verkehrsauffassung nicht für Wohnzwecke geeigneten Teile der Bausubstanz überwiegen, das ganze Schloß (einschließlich der Wohnteile) der Grundstücksart „sonstige bebaute Grundstücke“ zuzurechnen. Als nicht für Wohnzwecke geeignete Teile der Bausubstanz kommen z. B. Rittersäle, Hallen und andere übergroße Räume, Türme, Tore und dergl., darüber hinaus aber auch baufällige, ungesunde oder unheizbare Räume in Betracht. Im allgemeinen ist bei der Zuordnung der Schlösser zur Grundstücksart „sonstige bebaute Grundstücke“ nicht kleinlich zu verfahren.
- 1.3 Es ist jedoch zu beachten, daß auch nicht unmittelbar genutzte Bauteile einem auf dem Grundstück betriebenen Gewerbe dienen können. Ein Schloßhotel wird z. B. in der Regel ein Geschäftsgrundstück sein, weil die gesamte Bausubstanz den gewerblichen Zwecken dient.



## 2 Wertermittlung

Je nach der Grundstücksart sind Schlösser im Ertragswertverfahren oder im Sachwertverfahren zu bewerten (§ 76 BewG 1965). Die auf dem Denkmalschutz beruhenden Belastungen und Beschränkungen können den Grundstückswert beeinträchtigen. Diese Umstände sind deshalb bei der Einheitsbewertung des Grundstücks wertmindernd zu berücksichtigen (Hinweis auf RFH-Urteil vom 24. Juni 1943 — RStBl 1943 S. 587). In vielen Fällen wird Mindestbewertung in Betracht kommen.

### 2.1 Ertragswertverfahren

- 2.11 Für die eigengenutzten Wohnungen in Schlössern ist die übliche Miete anzusetzen. Die übliche Miete muß von den Finanzämtern individuell ermittelt werden. Dabei kann nicht das Mietniveau zugrunde gelegt werden, das für die Wohnungen in der Gegend allgemein gilt. Regelmäßig werden besondere Umstände, die sich z. B. aus der Lage, der Größe, der Ausstattung, dem Bauzustand ergeben, den Mietwert beeinflussen. Diese Umstände müssen bei der Ermittlung der üblichen Miete berücksichtigt werden. Die Miete muß deshalb sehr vorsichtig geschätzt werden.
- 2.12 Selbst wenn erhebliche Instandsetzungen durchgeführt sind, kann im allgemeinen davon ausgegangen werden, daß sich die restliche Lebensdauer nicht verlängert hat. § 80 Abs. 3 BewG 1965 ist deshalb in der Regel nicht anzuwenden.
- 2.13 Sorgfältig ist zu prüfen, ob wertmindernde Umstände vorliegen, die in der Jahresrohmiete (ggf. der ortsüblichen Miete) nicht berücksichtigt worden sind (§ 82 BewG 1965). Dazu rechnen nicht nur behebbare Bauschäden (unterlassene Instandsetzungen), sondern insbesondere ein durch die Art der Bebauung erhöhter Erhaltungsaufwand. Die Höhe der Ermäßigung hängt von den Verhältnissen des Einzelfalles ab.
- 2.14 Oft wird eine Werterhöhung nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG 1965 wegen übergroßer Fläche in Betracht kommen. Eine Erhöhung muß unterbleiben, wenn die nicht bebaute Fläche nicht genutzt werden kann (z. B. ungenutzte Wasserflächen, Umwehrungen, große Höfe). Handelt es sich dagegen um Parks oder andere nutzbare Anlagen, so erhöht sich der Wert. Der Bodenwert wird allerdings im Hinblick auf sich aus dem Denkmalschutz ergebende Beschränkungen und Belastungen vorsichtig zu bemessen sein.

**Anweisungen****2.2 Sachwertverfahren**

2.21 Bei der Ermittlung des Bodenwerts ist folgendes zu beachten: Zwar bleibt der Umstand, daß das Grundstück bebaut ist, nach Abschnitt 35 (1) BewRGr außer Betracht. Es muß aber berücksichtigt werden, daß das unter Denkmalschutz stehende Gebäude nicht beseitigt werden wird, so daß der Eigentümer gehindert ist, den Boden anderweitig auszunutzen. Dies kann den Wert sehr erheblich mindern.

2.22 Bei der Ermittlung der Raummeterpreise für die Gebäude kann die vorhandene Innenausstattung nicht unbeachtet bleiben. Dagegen sind besondere Außenausstattungen der Gebäude (z. B. Fassadenornamente, besonders aufwendige Freitreppen usw.) bei der Bewertung weder im Raummeterpreis noch durch besonderen Ansatz zu erfassen.

2.23 Bei der Wertminderung wegen Alters ist von einer Lebensdauer von 100 Jahren auszugehen. Auch bei umfangreichen Instandsetzungen ist in der Regel keine Verlängerung der Lebensdauer nach § 86 Abs. 4 BewG 1965 anzunehmen.

Ob die gewöhnliche Lebensdauer des Gebäudes durch erhebliche nicht behebbare oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu beseitigende Bauschäden verkürzt ist (Abschnitt 41 Abs. 6 BewRGr) richtet sich nach den Verhältnissen des Einzelfalles. Der Restwert nach § 86 Abs. 3 BewG 1965 darf jedoch nicht unterschritten werden. Behebbar bauliche Schäden sind nach § 87 BewG 1965 in dem Umfang zu berücksichtigen, in dem sie tatsächlich bestehen.

2.24 Ermäßigungen nach § 88 BewG 1965 werden — ähnlich wie im Ertragswertverfahren (vgl. 2.13) — vornehmlich wegen der Lage des Grundstücks, wegen übergroßer Raumhöhen im Gebäude, aber auch wegen übergroßer Räume (z. B. übergroße Treppenhäuser, die ebenfalls dem Denkmalschutz unterstehen) in Betracht kommen. Das Ausmaß der Ermäßigung richtet sich nach den Verhältnissen des Einzelfalles.

2.25 Als Gebäude müssen auch nutzbare Pavillons und Orangerien bewertet werden. Sie zählen nicht zu den Außenanlagen.

2.26 Für die Ermittlung des Werts der Außenanlagen gelten die vorstehenden Ausführungen über die Ermittlung des Gebäudewerts entsprechend. Auch besondere Außenanlagen (z. B. Barockgitter) sind nur mit den normalen

überholt!

Hinweis auf  
A 5 und A 6!

**Anweisungen**

Durchschnittspreisen anzusetzen. Soweit die Außenanlagen nicht genutzt werden können (z. B. ungenutzte Wasserflächen, Umwehungen) sind sie nicht zu berücksichtigen. Parkanlagen und sonstige nutzbare Anlagen sind jedoch zu erfassen.

**3 Mindestbewertung**

Die im Weichbild der Städte liegenden Schlösser werden oft mit dem Bodenwert als Mindestwert bewertet werden müssen. Dabei sind die Anweisungen 2.21 über Ermittlung des Bodenwerts zu beachten.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Grundstücke, deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt**

(Erl. FinMin NW vom 1. Juli 1968 —  $\frac{S\ 3201 - 1 - V\ 1}{S\ 3206 - 1 - V\ 1}$ )

In meinem Bezuserlaß\* sind für die Bewertung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude besondere Grundsätze aufgestellt worden. Die Anweisungen sind auch dann anzuwenden, wenn für Gebäude, deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt, kein formaler Denkmalschutz besteht, sie aber den formal unter Denkmalschutz gestellten Objekten gleichgeachtet werden. In Zweifelsfällen ist der zuständige Landeskonservator zu hören.

**\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezuserlaß ist der Erlaß vom 23. Oktober 1967 —  $\frac{S\ 3201 - 1 - V\ 1}{S\ 3206 - 1 - V\ 1}$   
Er ist in A 1 wiedergegeben.

überholt!  
Hinweis auf  
A 5 und A 6!

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ertragswertverfahren, Anwendung der §§ 42 bis 44 der  
Zweiten Berechnungsverordnung bei der Ermittlung  
der üblichen Miete**

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 — S 3202 — 13 — V 1)

Hinweis auf C 8 zu § 19 BewG 1965.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Grundbesitzes und  
dessen Bewertung bei Orden, Diakonieverbänden und Ver-  
bänden der freien Wohlfahrtspflege usw.**

(Erl. FinMin NW v. 31. Aug. 1979 —  $\frac{S\ 3199 - 19 - V\ A\ 4}{G\ 1102 - 10 - V\ A\ 4}$ )

Hinweis auf 9 zu § 76 BewG.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung von Grundbesitz, der unter Denkmalschutz steht

(Erl. des FM NRW vom 21. Oktober 1985 — S 3201 — 1 — V A 4)

Die Denkmaleigenschaft einer baulichen Anlage kann einen Minderwert des Grundstücks wegen eingeschränkter wirtschaftlicher Verwertbarkeit und der dem Eigentümer obliegenden Unterhaltsverpflichtungen bewirken. Dieser Minderwert kann einen Abschlag bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes rechtfertigen. Bei Grundstücken mit baulichen Anlagen, die nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes ganz oder teilweise unter Schutz gestellt sind (Baudenkmalern), ist künftig wie folgt zu verfahren:

Hinweis auf  
A 6!

#### 1. Maßgebende Grundstücksart bei Schlössern und Burgen

Innerhalb der Baudenkmalern stellen Schlösser und Burgen (im weiteren Erlaßtext unter der Bezeichnung „Schlösser“ zusammengefaßt) eine besondere Gruppe dar, bei der für die Einordnung in die bewertungsrechtliche Grundstücksart folgendes gilt:

- 1.1 Ein Schloß ist der Grundstücksart „Einfamilienhäuser“ zuzurechnen, wenn der Gebäudebestand überwiegend zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses dient oder nach seinem baulichen Zustand zu dienen geeignet ist und nur eine Wohnung vorhanden ist. Das wird bei den meisten kleineren Schlössern der Fall sein, die regelmäßig — z. B. als Landsitz — vom Eigentümer allein bewohnt werden.

Es kann aber auch nach der Art der Benutzung eine Bewertung als Zweifamilienhaus, als gemischtgenutztes Grundstück oder als Geschäftsgrundstück in Betracht kommen.

- 1.2 Sind dagegen — wie es insbesondere bei den größeren Schlössern und Burgen häufig der Fall ist — erhebliche Teile der Bausubstanz für die Befriedigung heutiger Wohnbedürfnisse ungeeignet und daher nicht oder nur gelegentlich genutzt, so ist, wenn die nach der Verkehrsauffassung nicht für Wohnzwecke geeigneten Teile der Bausubstanz überwiegen, das ganze Schloß (einschließlich der Wohnteile) der Grundstücksart „sonstige bebaute Grundstücke“ zuzurechnen. Als nicht für Wohnzwecke geeignete Teile der Bausubstanz kommen z. B. Rittersäle, Hallen und andere übergroße Räume, Türme, Tore und dgl., darüber hinaus aber auch baufällige, ungesunde oder unbeheizbare Räume

in Betracht. Bei der Zuordnung der Schlösser zur Grundstücksart „sonstige bebaute Grundstücke“ ist nicht kleinlich zu verfahren.

- 1.3 Ein Grundstück mit denkmalgeschützten Gebäuden ist ein Geschäftsgrundstück, wenn es z. B. als Hotel oder Gaststätte benutzt wird. Dabei können auch nicht unmittelbar genutzte Bauteile als dem gewerblichen Betrieb dienend in die wirtschaftliche Einheit Geschäftsgrundstück einzubeziehen sein.

## 2. Wertermittlung

Baudenkmäler sind nach Maßgabe des § 76 BewG im Ertragswertverfahren oder im Sachwertverfahren zu bewerten, soweit es sich nicht mangels Gebäudeeigenschaft der baulichen Anlagen um unbebaute Grundstücke i. S. des § 72 BewG handelt. Ist letzteres der Fall, so gilt Tz. 2.2.1 für die Wertermittlung entsprechend.

### 2.1 Ertragswertverfahren

- 2.1.1 Bei der Schätzung der üblichen Miete anhand von Mietspiegeln, z. B. für eigengenutzte Wohnungen in Schlössern, sind wertmindernde Umstände zu berücksichtigen, die sich z. B. aus der Lage, der Größe, der Ausstattung, dem Bauzustand ergeben. Solche Umstände können insbesondere eine geringe oder überhöhte Geschoßhöhe, eine ungünstige Grundrißgestaltung, ungenügende Fensterflächen, geringe Deckenbelastbarkeit oder für gewerbliche Räume ungünstige Zugänge oder ungenügende Gestaltungsmöglichkeiten im Innern oder am Äußern des Gebäudes sein.
- 2.1.2 Ein etwaiger Abschlag wegen behebbarer Baumängel und Bauschäden ist nach den allgemeinen Grundsätzen vorzunehmen und betrifft nur den Gebäudewert (Abschn. 31 Abs. 3, Abschn. 33 Abs. 4 Satz 2 BewRGr).
- 2.1.3 Die besonderen wertmindernden Auswirkungen des Denkmalschutzes infolge der Erhaltungspflicht und des Veränderungsverbots hinsichtlich der bestehenden Bausubstanz sind pauschal durch einen Abschlag vom Grundstückswert (Bodenwert + Gebäudewert + Wert der Außenanlagen) zu berücksichtigen, der nicht unter die Begrenzung des § 82 Abs. 3 BewG fällt. Hierbei gilt folgendes:
- 2.1.3.1 Steht das gesamte Gebäude unter Denkmalschutz, so kann ohne weiteren Nachweis der Grundstückswert in der Regel um 5 v. H. ermäßigt werden.



## Anweisungen

2.1.3.2 Wird nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht, daß die denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen im Falle einer Veräußerung den Verkaufspreis in ungewöhnlichem Maße mindern, so kann der Grundstückswert um bis zu 10 v. H. ermäßigt werden.

2.1.3.3 Stehen auf einem Grundstück nur ein Teil der vorhandenen Gebäude oder nur Gebäudeteile (z. B. ein Anbau) oder nur Bauteile (z. B. die Fassade) unter Denkmalschutz, so wird der Grundstückswert gleichwohl um einen einheitlichen Hundertsatz ermäßigt, der wie folgt zu ermitteln ist:

Der nach Tz. 2.1.3.1 oder 2.1.3.2 maßgebende Hundertsatz wird zu dem Bruchteil angesetzt, der entspricht

- bei mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen dem Anteil der Jahresrohmiete des denkmalgeschützten Gebäudes (Gebäudeteils) an der gesamten Jahresrohmiete des Grundstücks;
- bei einem auf Bauteile (z. B. die Fassade) beschränkten Denkmalschutz dem Wertanteil des denkmalgeschützten Bauteils am Gebäude (sämtlicher Gebäude des Grundstücks). Der sich so ergebende Hundertsatz der Ermäßigung ist auf eine volle Zahl nach oben aufzurunden.

2.1.3.4 Der Abschlag wird jeweils nur insoweit gewährt, als Bausubstanz nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes als Denkmal geschützt und zu erhalten ist; ein Gestaltungsgebot zur Anpassung von Neubauten an benachbarte Baudenkmäler reicht daher nicht aus (vgl. das zu § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG ergangene BVerwG-Urteil vom 21. September 1984, BStBl II S. 870). Ob Schutz und Erhaltungspflicht der Bausubstanz nur einzelne Gebäudeteile (z. B. nur das Vorderhaus) oder nur einzelne Bauteile (z. B. die Fassade) betreffen, bestimmt sich nach den materiellen Wirkungen des Denkmalschutzes, die tatsächlich für den Eigentümer eintreten.

2.1.3.5 Mit dem pauschalen Abschlag vom Grundstückswert ist bei normal nutzbarer Bausubstanz auch dem Umstand Rechnung getragen, daß die Instandhaltungskosten den Rahmen übersteigen können, der bei der pauschalen Berücksichtigung in den gesetzlich festgelegten Vervielfältigerin zugrunde gelegt wurde, insoweit handelt es sich um eine Ausnahme vom Verbot der individuellen Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten (Abschn. 31 Abs. 1 Satz 2 BewRGr).



- 2.1.4 Oft wird eine Werterhöhung nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG wegen übergroßer Fläche in Betracht kommen. Eine Erhöhung muß unterbleiben, wenn die nicht bebaute Fläche nicht genutzt werden kann (z. B. ungenutzte Wasserflächen, Umwehungen, große Höfe). Handelt es sich dagegen um Parks oder andere nutzbare Anlagen, so erhöht sich der Wert. Der Bodenwert wird allerdings im Hinblick auf die sich aus dem Denkmalschutz ergebenden Beschränkungen und Belastungen vorsichtig zu bemessen sein.

## 2.2 Sachwertverfahren

- 2.2.1 Bei der Ermittlung des Bodenwerts ist folgendes zu beachten:

Zwar bleibt der Umstand, daß das Grundstück bebaut ist, nach Abschnitt 35 Abs. 1 BewRGr außer Betracht. Es muß aber berücksichtigt werden, daß das unter Denkmalschutz stehende Gebäude nicht beseitigt werden wird, so daß der Eigentümer gehindert ist, den Boden anderweitig auszunutzen.

Bei der Ermittlung des Bodenwerts ist daher wegen der denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen ein pauschaler Abschlag in entsprechender Anwendung von Tz. 2.1.3 zu berücksichtigen:

- 2.2.2 Bei der Ermittlung der Raummeterpreise für denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeteile kann die vorhandene Innenausstattung nicht unbeachtet bleiben. Dagegen sind besondere Außenausstattungen der Gebäude (z. B. Fassadenornamente, besonders aufwendige Freitreppen) bei der Bewertung weder im Raummeterpreis noch durch besonderen Ansatz zu erfassen.
- 2.2.3 Bei der Wertminderung wegen Alters ist von der Lebensdauer auszugehen, die sich aus der Tabelle in Abschn. 41 Abs. 2 BewRGr ergibt.

Ob die gewöhnliche Lebensdauer des Gebäudes durch erhebliche, nicht behebbare oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu beseitigende Bauschäden verkürzt ist (Abschn. 41 Abs. 6 BewRGr), richtet sich nach den Verhältnissen des Einzelfalles. Der Restwert nach § 86 Abs. 3 BewG darf jedoch nicht unterschritten werden. Behebbarer baulicher Schäden sind nach § 87 BewG in dem Umfang zu berücksichtigen, in dem sie tatsächlich bestehen.

- 2.2.4 Ermäßigungen nach § 88 BewG werden vornehmlich wegen der Lage des Grundstücks, wegen übergroßer

## Anweisungen

Raumhöhen im Gebäude, aber auch wegen übergroßer Räume (z. B. übergroße Treppenhäuser, die ebenfalls dem Denkmalschutz unterstehen) in Betracht kommen. Das Ausmaß der Ermäßigung richtet sich nach den Verhältnissen des Einzelfalles.

Im Rahmen des § 88 BewG ist der Gebäudewert außerdem wegen der denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen zu ermäßigen. Tz. 2.1.3 gilt mit der Maßgabe entsprechend, daß es der personellen Berechnung eines auf den gesamten Gebäudesachwert bezogenen einheitlichen Abschlagssatzes nicht bedarf, wenn bei der Bewertung von mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen ausgegangen wurde und von ihnen nur einige unter Denkmalschutz stehen; in diesem Fall kann der Abschlag vielmehr unmittelbar bezogen auf das einzelne Gebäude (Gebäudeteil) gewährt werden.

- 2.2.5 Bei Schloßanlagen müssen auch andere nutzbare Gebäude, z. B. Pavillons und Orangerien, bewertet werden. Sie zählen nicht zu den Außenanlagen.
- 2.2.6 Für die Ermittlung des Werts der Außenanlagen gelten die vorstehenden Ausführungen über die Ermittlung des Gebäudewerts entsprechend. Auch besondere Außenanlagen (z. B. Barockgitter) sind nur mit den normalen Durchschnittspreisen anzusetzen. Soweit die Außenanlagen nicht genutzt werden können (z. B. ungenutzte Wasserflächen, Umwehrungen), sind sie nicht zu berücksichtigen. Parkanlagen und sonstige nutzbare Anlagen sind jedoch zu erfassen.

### 3. Mindestbewertung

Soweit für Grundstücke mit Baudenkmalern der Mindestwert nach § 77 BewG anzusetzen ist, sind die Anweisungen in Tz. 2.2.1 über die Ermittlung des Bodenwerts zu beachten.

### 4. Wohnteile von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

Steht der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ganz oder teilweise unter Denkmalschutz (vgl. Abschn. 1.02 Abs. 6 BewRL), so sind Tz. 2.1.1 bis 2.1.3 bei der Ermittlung des Wohnungswerts entsprechend anzuwenden.

### 5. Schlußbestimmung

Dieser Erlaß tritt an Stelle der bisherigen, inhaltlich übereinstimmenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung von Grundbesitz, der unter Denkmalschutz steht

(Erl. des FM NRW vom 3. Dezember 1985 — S 3201 — 1 — V A 4)

1. Der Bezugserlaß\*) tritt an die Stelle der Erlasse vom 23. Oktober 1967 und vom 1. Juli 1968  $\frac{S\ 3201 - 1 - V\ 1}{S\ 3206 - 1 - V\ 1}$  sowie der ergänzenden Rundverfügungen der Oberfinanzdirektionen des Landes Nordrhein-Westfalen.

\*) Hinweis auf A 5!

In den Textziffern 4.13 und 4.25 der Richtlinien betr. die Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Grundbesitzes und dessen Bewertung bei Mutterhäusern der Diakonieverbände und Verbände der freien Wohlfahrtspflege, bei Klöstern usw., mitgeteilt durch Erlaß vom 31. August 1979 S 3199 — 19 — V A 4/ G 1102 — 10 — V A 4, wird deshalb die Bezugnahme auf die überholten Erlasse umgestellt auf den Bezugserlaß und diesen Erlaß.

2. Die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes (Gebäudeteiles) richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz — DSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Art. 7 des Verwaltungsverfahrenrechts-Anpassungsgesetzes vom 18. Mai 1982 und Art. 6 des Gesetzes zur Beschränkung landesrechtlicher Bußgeldvorschriften vom 6. November 1984 (SGV. NW. 224).
3. Die Ermäßigung des Grundstückswerts auf Grund der Auswirkungen des Denkmalschutzes ist vom Eigentümer unter Vorlage des ihm von der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde erteilten Bescheids über die Eintragung des Denkmals in die Denkmalliste (§ 3 Abs. 3 DSchG) bzw. über die Anordnung der vorläufigen Unterschutzstellung (§ 4 Abs. 2 DSchG) geltend zu machen. Der vorgelegte Bescheid ist dem Steuerpflichtigen zurückzusenden. Die Vorlage und der Inhalt des Bescheids sind aktenkundig zu machen. Aus dem Bescheid ergibt sich, ob das ganze Gebäude, ein Gebäudeteil oder nur bestimmte Bauteile unter Schutz gestellt sind. In Zweifelsfällen ist die Untere Denkmalbehörde zu hören.
4. Die Ermäßigung auf Grund der Auswirkungen des Denkmalschutzes ist bereits auf Fortschreibungszeitpunkte innerhalb des Zeitraums der vorläufigen Unterschutzstellung zu gewähren. Da ein Abschlag aber nur gerechtfertigt ist, wenn die belastenden Auswirkungen langfristig und damit nachhaltig sind, sind die Einheitswertfeststellungen zu diesen Fortschreibungszeitpunkten nur vorläufig (§ 165 AO) durchzuführen. Diese Fälle sind vom Finanzamt in geeigneter Weise zu überwachen. Wird das Gebäude (der

Gebäudeteil) zu einem späteren Zeitpunkt als Denkmal in die Denkmalliste eingetragen, fällt der Grund für die Vorläufigkeit weg; die Einheitswertfeststellung ist dann für endgültig zu erklären. Endet die Anordnung der vorläufigen Unterschutzstellung, ohne daß das Gebäude (der Gebäudeteil) in die Denkmalliste eingetragen wird, ist die vorläufige Einheitswertfeststellung unter Wegfall des Abschlags zu ändern.

5. Für Grundstücke mit Gebäuden oder Gebäudeteilen, die zwar nicht unter Denkmalschutz gestellt sind, für die aber eine Unterhaltungslast durch entsprechenden Beschluß des Fideikommißgerichts über die Auflösung eines Fideikommißvermögens begründet worden ist, gelten die Anweisungen des Bezugserrlasses entsprechend.
6. Die in Tz. 2.1.3.3 des Bezugserrlasses getroffene Abschlagsregelung für die Fälle des Ertragswertverfahrens, in denen von mehreren Gebäuden nur ein Gebäude oder nur ein Gebäudeteil bzw. nur ein Bauteil dem Denkmalschutz unterliegt, berücksichtigt, daß nach dem maschinellen Verfahren der Abschlag stets als Ermäßigung aus sonstigen Gründen vom gesamten Grundstückswert im Eingabebogen EW 202 bei KZ 31 einzutragen ist.
7. Beschränkt sich der Denkmalschutz auf Bauteile, kann der darauf entfallende Wertanteil am Gebäude nach den Wertanteilstabellen ermittelt werden, die bei der Berechnung der Abschläge wegen Baumängel und Bauschäden zugrunde gelegt werden.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Ertragswertverfahren, Faustregel für die Überprüfung  
der in der Grundstückserklärung angegebenen Wohn-  
flächen

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 16. Februar 1968 — S 3201 A —  
St 211

RdVfg. OFD Köln vom 5. Januar 1968 — S 3201 — 1 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 6. Februar 1968 — S 3201 — 14 —  
St 21 — 33

Erfahrungen, aus denen allgemeine Regeln für die Überprü-  
fung der in der Grundstückserklärung angegebenen Wohn-  
flächen hergeleitet werden können, liegen zwar noch nicht  
vor. Folgende **Faustregel** kann jedoch als Anhalt bei der Prü-  
fung dienen:

Die Wohnfläche in Vollgeschossen entspricht etwa  
dem Produkt der Außenmaße des Gebäudes abzüglich 20 v. H.  
Bei alten Gebäuden erhöht sich der Abschlag auf etwa 25 v. H.  
Für Dachgeschosse beträgt der Abschlag etwa 40 v. H.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Ertragswertverfahren, Faustregel für die Überprüfung  
der in der Grundstückserklärung angegebenen Wohn-  
flächen

vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 18. Juni 1969 — S 3201 A —  
St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 18. April 1969 — S 3201 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 8. Mai 1969 — S 3201 — 14 —  
St 21 — 33

Die mit der Bezugsverfügung\* mitgeteilte Faustregel für die Überprüfung der in den Grundstückserklärungen angegebenen Wohnflächen hat sich nach den bisher gewonnenen Erfahrungen in der Praxis bewährt. Nur **bei sehr alten Gebäuden** reicht der Abschlag bis zu 25 v. H. von der bebauten Fläche oft nicht aus, weil diese Gebäude wegen ihrer großen breiten Treppen und dicken Mauern vielfach sehr unwirtschaftlich gebaut sind. In diesen Fällen kann ein **Flächenabzug von mindestens 30 v. H.** notwendig sein, um eine zutreffende Wohnfläche zu erhalten.

Die Anwendung der Faustregel ist insbesondere für die Fälle von Bedeutung, in denen die Grundstücksbeschreibungen hinsichtlich der Wohnfläche unvollständig oder unzutreffend ausgefüllt worden sind. Sie ist geeignet, langwierigen Schriftverkehr mit den Grundstückseigentümern und zeitraubende örtliche Besichtigungen zu vermeiden.

\* Die Bezugsverfügungen sind in NfD A 1 wiedergegeben.



Rechtsprechung

**1. Zur Frage, ob die Einheitsbewertung von Wohngrundstücken im Ertragswertverfahren gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes verstößt (Vorlage an Bundesverfassungsgericht)**

BFH-Beschluß vom 12. Mai 1978 III R 18/76  
(BStBl 1978 II S. 446)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 21 BewG.

**2. Die bei Änderung des tatsächlichen Zustands eines Grundstücks zu schätzende Miete kann nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG bei der Einheitswertermittlung zugrunde gelegt werden**

Die bei Wertfortschreibungen unter Berücksichtigung des tatsächlichen Zustands des Grundstücks nach den Wertverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt nach § 79 Abs. 5 BewG 1965 anzusetzende Miete ist zu schätzen. Die geschätzte Miete kann unter Berücksichtigung von § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG 1965 nur dann der Berechnung des Grundstückswerts zugrunde gelegt werden, wenn sie nicht um mehr als 20 v. H. von der Miete abweicht, die im Hauptfeststellungszeitpunkt für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wurde.

BFH vom 24. September 1985 II R 238/82  
(BStBl 1986 II S. 46)

**3. Wertfortschreibung; Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ als Änderung der tatsächlichen Verhältnisse**

Der Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bewirkt in bezug auf das Grundstück eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse.

BFH vom 18. Dezember 1985 II R 229/83  
(BStBl 1986 II S. 445)

Anweisungen

Leitblatt zu § 79 BewG 1965

- A Jahresrohmiere — Allgemeines (§ 79 Abs. 1 BewG)
- B Jahresrohmiere — Schönheitsreparaturen  
(Abschnitt 22 BewRG)
- C Übliche Miere — (§ 79 Abs. 2 Satz 1 BewG)
- D Schätzung der üblichen Miere bei Ein- und Zweifamilien-  
häusern (§ 79 Abs. 2 Satz 2 BewG)
- E Miere bei Grundsteuervergünstigung (§ 79 Abs. 3 BewG)

**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Berücksichtigung der verlorenen Baukostenzuschüsse bei der Jahresrohmiete
- 2 Jahresrohmiete und übliche Miete
- 3 Vermögensteuerrechtliche Behandlung von Umbauaufwendungen auf gemietete und gepachtete Grundstücke
- 4 Vergrößerung öffentlich geförderter Wohnungen
- 5 Abgrenzung der Änderungen der Wertverhältnisse von den Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, Mietänderungen aus der Art der Förderung des Wohnungsbaus
- 6 Ermittlung der Jahresrohmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964, Umrechnung der Baukosten
- 7 Ermittlung der Jahresrohmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964
- 8 Wertfortschreibungen der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1974 und die folgenden Fortschreibungszeitpunkte wegen Wegfalls der Grundsteuervergünstigung
- 9 Wegfall der Aufwendungsbeihilfe
- 10 Wegfall der Mietpreisbeschränkung bei mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen
- 11 Bewertung grundsteuerpflichtiger Studentenwohnheime mit Appartements;  
Im Ertragswertverfahren nach § 79 BewG maßgebende Jahresrohmiete
- 12 Berücksichtigung des Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert“
- 13 1. Ermittlung der üblichen Miete nach § 79 Abs. 2 BewG bei Inanspruchnahme von Wohnungsfürsorgemitteln;  
2. Ableitung der üblichen Miete für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Mietspiegelmiete für Mietwohngrundstücke
- 14 Einheitsbewertung von Grundbesitz, dessen Nutzung zu Wohnzwecken Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegt

Jahresrohmiete –  
Allgemeines



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Berücksichtigung der verlorenen Baukostenzuschüsse bei der Jahresrohmiete**

(Erl. FinM NW vom 16. Januar 1967 — S 3203 — 2 — V 1)

*Hinweis auf Rechtsbegr. Nr. A 1*

Der Bundesminister der Finanzen hat zu der Frage der Berücksichtigung der verlorenen Baukostenzuschüsse bei der Jahresrohmiete wie folgt Stellung genommen:

T „Auch die „verlorenen Baukostenzuschüsse“ müssen bei Ermittlung der Jahresrohmiete nach § 79 BewG 1965 berücksichtigt werden. Im Schrifttum wird seit längerer Zeit für das Recht außerhalb des Steuerrechts die Auffassung vertreten, daß derartige Zuschüsse ein Teil des Mietzinses, also eine Form von Mietvorauszahlung sind (so z. B. Bertermann, Juristische Rundschau 1951 S. 19; Roquette, Mietrecht, 4. Aufl. S. 267; Oschmann-Pergande, „Baukosten und Abstandszahlung“, 1958 S. 18,75). Der Bundesgerichtshof ist dieser Auffassung gefolgt. Er hat bei vorzeitiger Beendigung eines Mietvertrages anerkannt, daß einem Mieter, der einen sog. verlorenen Zuschuß gegeben hat, ein Erstattungsanspruch nach Bereicherungsgrundsätzen zusteht (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12. Februar 1959, Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen Bd. 29 S. 289). Bei einem Konkurs des Mieters gehört er deshalb zu seiner Konkursmasse (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 3. Februar 1959, Neue Juristische Wochenschrift 1959 S. 872). Wesentlich ist bei der rechtlichen Beurteilung insbesondere, daß ein Mieter, dessen verlorener Baukostenzuschuß bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht als getilgt gilt, nach Artikel VI des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzblatt 1961 I S. 1041) einen Rückforderungsanspruch hat.

Dementsprechend hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 4. Dezember 1962 (Bundessteuerblatt 1963 III S. 120) entschieden, daß die sog. verlorenen Zuschüsse, die Mieter an die Vermieter von Wohnungen zahlen, wegen der nach bürgerlichem Recht vorhandenen Ähnlichkeit mit Mietvorauszahlungen auch bei der Einkommensteuer nicht anders als Mietvorauszahlungen zu behandeln sind. Wegen der Behandlung der verlorenen Baukostenzuschüsse bei der Einheitsbewertung kann nichts anderes gelten.

In welcher Höhe die verlorenen Baukostenzuschüsse bei der Ermittlung der Jahresrohmiete berücksichtigt werden müssen,

## Anweisungen

kann jedoch nur von Fall zu Fall geklärt werden. Hierbei werden die vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere die Dauer des Mietvertrages, von Bedeutung sein. Zweifelsfragen müßten jeweils mit dem zuständigen Finanzamt geklärt werden.“

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Jahresrohmiete und übliche Miete

(Erl. FinMin NW vom 6. April 1967 -  $\frac{S\ 3202 - 3 - V\ 1}{S\ 3202 - 1 - V\ 1}$ )

#### 1. Umfang der Jahresrohmiete

##### a) Wassergeld

Zu den zur Jahresrohmiete gehörenden Umlagen rechnet das Wassergeld. Es gehört damit auch zur üblichen Miete. Das Entgelt gewerblicher Betriebe für das sog. „Überwasser“, das ist der gewerbliche Wasserverbrauch, rechnet nicht zur Jahresrohmiete, sondern nur der Teil des Wassergeldes, der mit der üblichen Benutzung zusammenhängt.

##### b) Treppenreinigungskosten

Treppenreinigungskosten sind Kosten, die durch die Bewirtschaftung eines Grundstücks laufend entstehen (Hinweis auf die amtliche Begründung des Entwurfs des Änderungsgesetzes zum Bewertungsgesetz, Allgemeines zu den §§ 52 bis 52d Nr. 4 Abs. 1). Haben die Mieter außer der „eigentlichen Miete“ bestimmte Bewirtschaftungskosten, insbesondere Betriebskosten, zu tragen, so gehören diese zur Jahresrohmiete (Abschnitt 21 Abs. 4 BewR Gr). Ohne Bedeutung ist es, ob die danach in die Jahresrohmiete einzubeziehenden Treppenreinigungskosten vom Mieter in einem Pauschbetrag oder in der tatsächlich entstandenen Höhe gezahlt werden.

##### c) Gartenanlagen

Die von einem Grundstückseigentümer aufgewendeten Kosten für Gartenanlagen werden in der Miete für preisgebundenen Wohnraum, in der selbstverantwortlich gebildeten Miete und in der Marktmiete berücksichtigt. Die danach auf die Gartenanlagen entfallende anteilige Miete oder die ggf. gesondert für die Gartenanlage zu zahlende Miete gehört zur Jahresrohmiete im Sinn des Bewertungsgesetzes. Die Kosten für die Gartenanlagen müssen auch dann berücksichtigt werden, wenn die übliche Miete nach § 79 Abs. 2 BewG 1965 anzusetzen ist.

#### 2. Berücksichtigung von Zinsverbilligungen und Annuitätzuschüssen bei der Jahresrohmiete

Nach Abschnitt 23 Abs. 1 BewR Gr darf die übliche Miete für Wohnraum, der miethpreisrechtlichen Vorschriften unterliegt, die nach diesen Vorschriften zulässige Miete nicht überschreiten. Zu der in diesem

Teilweise überholt!  
Hinweis auf A 14!



Zusammenhang gestellten Frage, **ob tatsächliche Mieten** – insbesondere aber die preisrechtlich gebundenen Mieten –, die durch zinsverbilligte Arbeitgeberdarlehen, Behördendarlehen oder Darlehen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus oder durch Zins- oder Annuitätenzuschüsse **verbilligt** worden sind, Mieten sind, die der üblichen Miete entsprechen, oder ob sie unter den Voraussetzungen von § 79 Abs. 2 BewG erhöht werden müssen, wird folgendes bemerkt:

Der Begriff der Zins- und Annuitätenzuschüsse ist in diesem Zusammenhang weit auszulegen. Darunter sind außer den Zuschüssen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen und Tilgungsleistungen auch Darlehen zur Deckung solcher Zinsen und Tilgungsleistungen sowie Zuschüsse zur Deckung der allgemeinen Bewirtschaftungskosten zu verstehen. Das gilt sowohl in den Fällen nach § 42 Abs. 6 II. WoBauG als auch in allen anderen Fällen. (Wegen der Behandlung der zur Jahresrohmiete gehörenden verlorenen Baukostenzuschüsse vgl. aber meinen Erlaß vom 16. Januar 1967 S 3202 – 2 – V 1.) Zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse aus **öffentlichen Mitteln**, die die preisrechtlich zulässige Miete beeinflussen, wirken sich in gleicher Weise auch auf die übliche Miete aus. Dasselbe gilt für Darlehen und Zuschüsse im **Wohnungsbau für Behördenangehörige**, bei denen es sich überwiegend zugleich um öffentlich geförderten Wohnungsbau handelt, so daß hier die „modifizierte Kostenmiete“ preisrechtlich zulässig und als vertragliche Jahresrohmiete oder übliche Miete anzusetzen ist, und in **anderen Fällen einer Mietverbilligung** infolge Zinsverbilligung oder gewährter Zuschüsse.

Werden **zinsverbilligte Arbeitgeber- oder Beamtendarlehen** gewährt, so können daneben und neben dem Eigenkapital zur Deckung der entstandenen Gesamtkosten oder der laufenden Kosten auch Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eingesetzt oder nicht eingesetzt sein:

Im ersten Fall handelt es sich um **öffentlich geförderte Wohnungen**, für die nach den Vorschriften des I. WoBauG (§§ 29 und 30 I. WoBauG, §§ 30a und 30b I. WoBauG i. d. F. von Art. V Nr. 1 des Abbaugesetzes vom 23. Juni 1960) die Richtsatzmiete gilt – die an sich schon seltene, in § 14 NMVO näher geregelte selbstverantwortlich gebildete Miete dürfte in diesen Fällen kaum in Betracht kommen – und für die im Geltungsbereich des II. WoBauG die kostendeckende Miete nach § 72 II. WoBauG – diese bei Familienheimen evtl. in der Form der Vergleichsmiete nach § 72 Abs. 4 II. WoBauG – maßgeblich ist. Diese Mieten sind bei der Einheitsbewertung nicht wegen der Zinsverbilligungen der Arbeitgeberdarlehen bzw. der Beamtendarlehen zu erhöhen (Abschnitt 23 Abs. 1 BewR Gr).

Siehe Karte A 1

## Anweisungen

Im zweiten Fall handelt es sich in der Regel um steuerbegünstigte Wohnungen, für die eine Preisbindung an sich nur dann in Betracht kommt, wenn sich der Mieter auf die Kostenmiete beruft (§ 45 Abs. 5 I. WoBauG, § 85 Abs. 4 II. WoBauG). Die Berufung auf die Kostenmiete wird jedoch regelmäßig auch bei der Vergabe der Mittel an einen Dritten, der an den Arbeitnehmer vermietet, nicht zu erfolgen brauchen, weil die Darlehensgeber (Arbeitgeber) mit den Grundstückseigentümern regelmäßig vereinbaren, daß die Wohnungen an ihre Arbeitnehmer zu einer kostendeckenden Miete, bei der die Zinsverbilligung der Darlehen berücksichtigt worden ist, vermietet werden. Obwohl es in diesen Fällen an einer formellen Berufung der Mieter auf die Kostenmiete fehlt, ist auch der durch Arbeitgeberdarlehen bzw. Beamtendarlehen geförderte steuerbegünstigte Wohnraum als preisgebundener Wohnraum im Sinne des § 45 Abs. 5 I. WoBauG und im Sinne des § 85 Abs. 4 II. WoBauG anzusehen. Das bedeutet, daß die tatsächlich gezahlten Mieten für die Zwecke der Einheitsbewertung nicht um die Zinsverbilligung zu erhöhen sind.

### 3. „Überhöhte Jahresrohmiete“

Nach § 79 Abs. 1 Satz 1 BewG 1965 ist als Jahresrohmiete die Miete maßgebend, die der Mieter vertragsgemäß nach dem Stand am Stichtag 1. Januar 1964 umgerechnet für ein Jahr zu zahlen hat. Ist ein höherer Mietpreis zwischen den Vertragspartnern vereinbart worden, als er sich nach den mietspreisrechtlichen Vorschriften ergibt, so ist der höhere Mietpreis maßgebend, es sei denn, daß die tatsächliche Miete um mehr als 20 v. H. von der sonst in der Gegend üblichen Miete abweicht.

Nach Abschrift 24 Abs. 3 BewR Gr ist in einem Zweifamilienhaus für die eigengenutzte Wohnung grundsätzlich die Miete anzusetzen, die für die vermietete Wohnung erzielt wird, soweit die eigengenutzte Wohnung mit der vermieteten Wohnung vergleichbar ist, da anzunehmen ist, daß die so ermittelte Miete der üblichen Miete entspricht. Die übliche Miete darf jedoch nach Abschn. 23 BewR Gr die mietspreisrechtlich zulässige Miete nicht übersteigen.

### 4. Unterschiedliche Mieten für die verschiedenen steuerbegünstigten Wohnungen auf einem Grundstück

Im Einklang mit den preisrechtlichen Vorschriften in unterschiedlicher Weise und deshalb auch in unterschiedlicher Höhe festgesetzte Mieten für die einzelnen Wohnungen auf einem Grundstück können bei steuerbegünstigtem Wohnraum im Sinn der §§ 42 ff. I. WoBauG und im Sinne der §§ 82 ff. II. WoBauG vorkommen. Für solchen Wohnraum kann der



Vermieter nach § 45 Abs. 1 I. WoBauG oder nach § 85 Abs. 1 II. WoBauG eine selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbaren. Wenn der Mieter sich jedoch nach § 45 Abs. 2 I. WoBauG oder nach § 85 Abs. 2 II. WoBauG im ersten Jahr auf die Kostenmiete beruft und die vereinbarte Miete 180 v. H. des Mietrichtsatzes übersteigt (§ 45 Abs. 3 I. WoBauG und § 29 NMVO), so gilt die Kostenmiete, mindestens eine Miete von 180 v. H. des Mietrichtsatzes. Unter dieser Voraussetzung ist der steuerbegünstigte Wohnraum nach § 45 Abs. 5 I. WoBauG oder nach § 85 Abs. 4 II. WoBauG preisgebundener Wohnraum.

Berufen sich bei einem Mietwohngrundstück nur einige der Mieter auf die Kostenmiete, so kann nur für die Wohnung dieser Mieter die Kostenmiete nach Abschnitt 23 Abs. 1 BewR Gr angesetzt werden, für die Wohnungen der übrigen Mieter verbleibt es jedoch bei der vereinbarten selbstverantwortlich gebildeten Miete.

Bei der Schätzung der üblichen Miete für die **Eigentümerwohnung** ist zu beachten, welche miethpreisrechtlichen Vorschriften für die Mieten vergleichbarer vermieteter Wohnungen maßgebend sind und daher wahrscheinlich auch im Falle der Vermietung der Eigentümerwohnung angewandt würden. Dem entsprechend ist bei unterschiedlicher Art der Mietpreisbildung bei den vermieteten Wohnungen eines Grundstücks die Art der Mietpreisbildung bei der Mehrzahl der vermieteten Wohnungen dieses Grundstücks der Schätzung der üblichen Miete für die Eigentümerwohnung zugrunde zu legen. Wenn bei einzelnen Wohnungen eines Grundstücks eine andere Art der Mietpreisbildung je nach Zeitpunkt der Begründung der einzelnen Mietverhältnisse erkennbar ist, kann bei der Schätzung der üblichen Miete für die Eigentümerwohnung auf die Art der Mietpreisbildung bei den etwa gleichzeitig mit der Eigentümerwohnung bezogenen Wohnungen abgestellt werden.

**Vermögenssteuerrechtliche Behandlung von Umbauaufwendungen auf gemietete oder gepachtete Grundstücke**

(Erl. FinMin NW vom 11. Juni 1971 — S 3224 — 8 — VC 1)

Hinweis auf 12 zu § 68 BewG 1965.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Vergrößerung öffentlich geförderter Wohnungen**

(Erl. FinMin NW vom 4. August 1971 —  $\frac{S\ 3202 - 17 - VC\ 1}{S\ 3106 - 18 - VC\ 1}$ )

Nach § 14 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 gelten Erweiterungen einer öffentlich geförderten Wohnung ebenfalls als öffentlich gefördert. Diese Regelung gilt jedoch nach § 7 Abs. 1 Neubaumietenverordnung 1970 vom 14. Dezember 1970 (BGBl I S. 1660) erst vom 1. September 1965 an. Frei finanzierte Anbauten einer öffentlich geförderten Wohnung gelten somit nach der Rechtslage am 1. Januar 1964 entweder als frei finanziert oder als steuerbegünstigt.

Bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964 ist deshalb für die nachträglich ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel geschaffenen Räume nicht die für öffentlich geförderte Wohnung preisrechtlich zulässige Miete, sondern die höhere übliche Miete für steuerbegünstigte oder freifinanzierte Wohnungen anzusetzen.

Hinweis auf AS zu § 79 BewG '65



**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964, Fortschreibungen und Nachfeststellungen;**

**hier: Ermittlung der Jahresrohmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964**

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1972 —  $\frac{S\ 3202 - 18 - VC\ 1}{S\ 3202 - 4 - VC\ 1}$ )

1. Bei allen Grundstücken, bei denen eine freivereinbarte Marktmiete als Jahresrohmiete anzusetzen ist, ist die Miete durch Vergleich mit Marktmieten zu ermitteln, die bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 für Grundstücke gleicher Art, gleicher Ausstattung und gleicher Lage angesetzt worden sind. Hilfsmittel ist der vom Finanzamt aufgestellte Mietspiegel. Soweit Grundstücke gleicher Art, gleicher Ausstattung und gleicher Lage nicht vorhanden sind, sind ähnliche Vergleichsgrundstücke heranzuziehen. In diesen Fällen ist bei der Ermittlung der Jahresrohmiete der Unterschied zwischen den Grundstücken entsprechend zu berücksichtigen. Der Mietspiegel ist für solche Grundstücke, die ihrer Art, Ausstattung und Lage nach am 1. Januar 1964 in der Gemeinde noch nicht vorhanden waren, zu ergänzen.
2. Auch wenn die Kostenmiete anzusetzen ist, ist der Mietspiegel des Finanzamts ein geeignetes Hilfsmittel für die Ermittlung der Kostenmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964.

In den Erlassen vom 7. April 1967 — S 3202 — 4 — V 1 — \*

und vom 5. Mai 1967, —  $\frac{S\ 3202 - 4 - V\ 1}{S\ 3202 - 1 - V\ 1}$  — habe ich

Grundsätze für eine einfache Ermittlung und Verprobung der Kostenmiete zur Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 bekanntgegeben. Diese Grundsätze gelten entsprechend für Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte nach neuem Recht vom 1. Januar 1974 an, wobei aber zu berücksichtigen ist, daß die Kostenmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 ermittelt werden muß.

Soll die Kostenmiete bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen entsprechend den vorbezeichneten Erlassen ermittelt werden, gilt folgendes:

Anzusetzen sind

**bei steuerbegünstigten Wohnungen**

mit laufender Grundsteuervergünstigung 6 v. H. der Gesamtkosten,

ohne laufende Grundsteuervergünstigung 7 v. H. der Gesamtkosten;



**bei öffentlich geförderten Wohnungen**

mit laufender Grundsteuervergünstigung 4,5 v. H. der Gesamtkosten.

ohne laufende Grundsteuervergünstigung 5 v. H. der Gesamtkosten,

Als Gesamtkosten sind anzusetzen:

- a) der Grund und Boden mit dem Wert vom 1. Januar 1964 unter Beachtung etwaiger Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse. Soweit für das Baugrundstück nach § 6 in Verbindung mit § 4 II. BVO ein Kaufpreis, eine Entschädigung oder ein Verkehrswert von einem vor dem 1. Januar 1964 liegenden Zeitpunkt für die Berechnung der **tatsächlichen** Kostenmiete maßgebend ist, ist dieser Wert anzusetzen. Entsprechendes gilt für vor dem 1. Januar 1964 entstandene Erwerbs- und Erschließungskosten (vgl. § 6 Abs. 4 und 5 II. BVO);
- b) die Herstellungskosten des Gebäudes und der Außenanlagen nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964.

Zur Umrechnung der tatsächlichen Herstellungskosten im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit auf die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 ist als Anlage eine Aufstellung für die Jahre 1964 bis 1971 beigefügt, die in Spalte 1 das jeweilige Jahr der Bezugsfertigkeit, in Spalte 2 den durchschnittlichen Baupreisindex für Wohngebäude in dem betreffenden Jahr im Land Nordrhein-Westfalen (aus den statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen M I 4) und in Spalte 3 den Vomhundertsatz für einen Abschlag von den Herstellungskosten des Stichtags zur Anpassung der Herstellungskosten an die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 enthält. Bei der Berechnung des Abschlags ist für den 1. Januar 1964 ein Preisindex für Wohngebäude von 106,3 (durchschnittlicher Baupreisindex für 1963; 1962 = 100) zugrunde gelegt worden. Zu beachten ist, daß zwar der Baupreisindex auf der Grundlage des Jahres 1962 berechnet ist, der Abschlag nach Spalte 3 aber unmittelbar zu den Herstellungskosten nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 führt.

Die Oberfinanzdirektionen werden gebeten, zu gegebener Zeit die Anlage für die Jahre ab 1972 zu ergänzen.

3. Soweit in einzelnen Fällen für andere Gebäude als Wohngebäude die Jahresrohmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 aufgrund der Herstellungskosten ermittelt werden soll, können zur Umrechnung der Her-

ansein ent  
zu § 79

stellungskosten auf die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 ebenfalls die Abschläge nach Spalte 3 der anliegenden Tabelle zugrunde gelegt werden. Etwaige Abweichungen beim Baupreisindex und dem sich danach zu errechnenden Abschlag werden so gering sein, daß eine nennenswerte Auswirkung für die Ermittlung des Einheitswerts nicht zu erwarten ist.

**\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Die in Nr. 2 des Erläbtextes angeführten Erlasse sind in C 3 und C 4 zu § 79 wiedergegeben.

## Anweisungen

Jahr der Bezugs- fertigkeit	Preisindex für Wohngebäude im Land Nordrhein- Westfalen 1962 = 100	Abschlag in v. H. zur Anpassung der Herstellungs- kosten an die Wertverhältnisse am 1. Januar 1964
1	2	3
1964	110,8	4,06
1965	114,4	7,08
1966	117,4	9,45
1967	114,7	7,32
1968 <sup>1)</sup>	119,2	10,82
1969	125,6	15,36
1970	146,1	27,24
1971	160,5	33,76
1972	173,2	38,63
1973	186,3	42,94
1974	201,1	47,14
1975	208,1	48,92

Ab 1976 ist Basis : 1970 = 100  
Zugrunde zu legen, vgl. S. 5 u 6 der  
Kartei anweisung

<sup>1)</sup> Ab 1968 einschließlich Mehrwertsteuer



## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964, Fortschreibungen und Nachfeststellungen; hier: Ermittlung der Jahresrohmiete nach Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964, Umrechnung der Baukosten**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. August 1977 — S 3202 A — St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 2. Februar 1977 — S 3202 — 25 — St 212

Rdvfg. OFD Münster vom 11. Juli 1977 — S 3202 — 31 — St 21 — 33

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen hat sämtliche Preisindizes für Bauwerke auf das Basisjahr 1970 (bisher 1962) umgestellt. Es hat in seinem Heft „Statistische Berichte, Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen“ vom Februar 1977 hierzu ausgeführt:

„In der Bauweise haben sich seit 1962 entscheidende Wandlungen ergeben, die bei den Indexberechnungen berücksichtigt werden müssen, damit die Ergebnisse realistisch sind. Sie haben in neuen bundeseinheitlichen Wägungsunterlagen ihren Niederschlag gefunden, die den Baupreisindizes als feste Größen zugrunde liegen.

Die für 1976 erstmalig bekanntgegebenen Indexwerte beziehen sich demnach auf die Bauweise des Jahres 1970. Die Preisindizes für den Wohnungs- und Straßenbau auf der Basis 1970 = 100 wurden bis Februar 1968 zurückgerechnet. Für den Zeitraum vor Februar 1968 erfolgte die Rückrechnung nach der Entwicklung der Indizes auf früheren Basisjahren.“

Die Umstellung der Preisindizes für Bauwerke macht eine Neuberechnung der für die einzelnen Jahre anzuwendenden Abschläge in v. H. zur **Anpassung der Herstellungskosten an die Wertverhältnisse am 1. Januar 1964** erforderlich.

In der Anlage sind die neuermittelten Preisindizes für **Wohngebäude** sowie die entsprechenden Abschläge zusammengestellt. Ich bitte, künftig diese neue Tabelle anzuwenden.

## Anweisungen

## Anlage

Jahr der Bezug- fertigkeit bzw. Jahr der Preiskal- kulation*)	Preisindex für Wohngebäude im Land Nordrhein- Westfalen 1970 = 100	Abschlag in v. H. zur Anpassung der Herstellungskosten an die Wertver- hältnisse am 1. 1. 1964
1	2	3
1963	72,4	—
1964	75,4	3,98
1965	77,9	7,06
1966	79,9	9,39
1967	78,1	7,29
1968**)	81,1	10,73
1969	85,7	15,52
1970	100	27,60
1971	109,8	34,06
1972	118	38,64
1973	126,9	42,95
1974	137	47,15
1975	141,1	48,69
1976	146,2	50,48
1977	153,2	52,74
1978	161,5	55,17
1979	174,2	58,44

\*) Hinweis auf den Erlaß des FinMin NW vom 9. 11. 1973 S 3202 — 18 —  
VC 1, wiedergegeben in A 7.

\*\*\*) Ab 1968 einschließlich Mehrwertsteuer.

**Hinweis!**

Ab 1980 ist Basis „1976 = 100“ zugrunde zu legen; vgl.  
Seiten 7 bis 9 der Karteianweisung!

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964, Fortschreibungen und Nachfeststellungen:**

**Ermittlung der Jahresrohmiere nach Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964; Umrechnung der Baukosten**

Gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf v. 20. Juli 1981 — S 3202 — 2 — St 21 H

RdVfg. OFD Köln v. 11. Juni 1981 — S 3202 — 25 — St 212

RdVfg. OFD Münster v. 3. Juli 1981 — S 3202 — 31 — St 21 — 33

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen hat sämtliche Preisindizes für Bauwerke auf das Basisjahr 1976 (bisher 1970) umgestellt. Es hat in seinem Heft „Statistische Berichte, Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen“ vom 19. Januar 1981 hierzu ausgeführt:

„In der Bauweise haben sich seit 1970 entscheidende Wandlungen ergeben, die bei den Indexberechnungen berücksichtigt werden müssen, damit die Ergebnisse realistisch sind. Sie haben in neuen bundeseinheitlichen Wägungsunterlagen ihren Niederschlag gefunden, die den Baupreisindizes als feste Größen zugrunde liegen.

Die für 1980 erstmalig bekanntgegebenen Indexwerte beziehen sich demnach auf die **Bauweise des Jahres 1976**. Für den Zeitraum vor Februar 1976 erfolgte die Rückrechnung der Preisindizes für den Wohnungs- und Straßenbau nach der Entwicklung der Indizes früherer Basisjahre.“

Die Umstellung der Preisindizes für Bauwerke macht eine Neuberechnung der für die einzelnen Jahre anzuwendenden Abschläge in v. H. zur **Anpassung der Herstellungskosten an die Wertverhältnisse am 1. Januar 1964** erforderlich. In der Anlage sind die neuermittelten Preisindizes für **Wohngebäude** sowie die entsprechenden Abschläge zusammengestellt.

Ich bitte, künftig diese neue Tabelle anzuwenden.



## Anweisungen

Jahr der Bezugsfertigkeit bzw. Jahr der Preiskalkulation *)	Preisindex für Wohngebäude im Lande Nordrhein-Westfalen 1976 = 100	Abschlag in v. H. zur Anpassung der Herstellungskosten an die Wertverhältnisse am 01. 01. 1964
1	2	3
1963	49,5	—, —
1964	51,6	4,07
1965	53,3	7,13
1966	54,7	9,51
1967	53,4	7,30
1968**)	55,5	10,81
1969	58,6	15,53
1970	68,4	27,63
1971	75,1	34,09
1972	80,7	38,66
1973	86,8	42,97
1974	93,7	47,17
1975	96,5	48,71
1976	100,0	50,50
1977	104,7	52,72
1978	110,6	55,24
1979	119,5	58,58
1980	131,9	62,47
1981	139,8	64,59

\*) Hinweis auf den Erlaß des FM NW vom 09. 11. 1973 S 3202 — 18 —  
V C 1, wiedergegeben in A 7.

\*\* ) Ab 1968 einschließlich Mehrwertsteuer

## Anweisungen

### **Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964, Fortschreibungen und Nachfeststellungen:**

#### **Ermittlung der Jahresrohmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 und Umrechnung der Baukosten**

Gleichlautend!

Rdvmf. OFD Düsseldorf vom 20. Juli 1983 – S 3202 – 2 – St 21 H

Rdvmf. OFD Köln vom 30. Mai 1983 – S 3202 – 25 – St 212

Rdvmf. OFD Münster vom 22. Juni 1983 – S 3202 – 31 – St 21 – 33

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen hat die Preisindizes für Bauwerke auf das Basisjahr 1980 (früher 1976) umgestellt. Es hat in seinem Heft „Statistische Berichte, Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen – November 1982“ hierzu u. a. ausgeführt:

„Seit der Indexumstellung im Jahre 1976 haben sich die Bauverhältnisse geändert. Dies zeigte sich u. a. an der rückläufigen Marktbedeutung bestimmter Bauleistungen und an neuen Bauweisen. Der Wandel muß bei der Berechnung realistischer Indizes berücksichtigt werden. Dazu sind die den Baupreisindizes als feste Größe zugrunde liegenden bundeseinheitlichen Wägungsunterlagen aktualisiert worden. Die für November 1982 bekanntgegebenen Preisindizes beziehen sich nun erstmals auf die Bauverhältnisse des Jahres 1980. Die Indexreihen auf dem neuen Basisjahr werden für Berichtsperioden vor 1980 nach der Entwicklung der Indizes früherer Basisjahre zurückgerechnet.“

Diese Umstellung macht eine Neuberechnung der für die einzelnen Jahre anzuwendenden Abschläge in v. H. zur Anpassung der Herstellungskosten an die Wertverhältnisse am 1. Januar 1964 erforderlich.

In der beigelegten Anlage sind die neuermittelten Preisindizes für **Wohngebäude** sowie die entsprechenden Abschläge zusammengestellt.

Anweisungen

Anlage

Jahr der Bezugsfertigkeit bzw. Jahr der Preiskalkulation*)	Preisindex für Wohngebäude im Lande Nordrhein-Westfalen 1980 = 100	Abschlag in v. H. zur Anpassung der Herstellungskosten an die Wertverhältnisse am 1. Januar 1964
1	2	3
1963	37,5	-
1964	39,1	4,09
1965	40,4	7,18
1966	41,5	9,64
1967	40,5	7,41
1968**)	42,1	10,93
1969	44,4	15,54
1970	51,9	27,75
1971	56,9	34,10
1972	61,2	38,73
1973	65,8	43,01
1974	71,0	47,18
1975	73,2	48,77
1976	75,8	50,53
1977	79,4	52,77
1978	83,8	55,25
1979	90,6	58,61
1980	100,0	62,50
1981	106,1	64,66
1982	109,3	65,69
1983	111,6	66,40
1984	114,4	67,22
1985	114,8	67,34
1986	115,8	67,62
1987	117,8	68,17
1988	120,4	68,85
1989	124,2	69,81

\*) Hinweis auf den FinMin NW-Erlaß vom 9. November 1973 - S 3202 - 18  
- VC 1, wiedergegeben in A 7.

\*\*\*) Ab 1968 einschließlich Mehrwertsteuer

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im  
Hauptfeststellungszeitraum 1964, Fortschreibungen und  
Nachfeststellungen:**

**Ermittlung der Jahresrohmiete nach den Wertverhältnissen  
vom 1. 1. 1964; Umrechnung der Baukosten**

Gleichlautend!

Rdvmf. OFD Düsseldorf vom 28. Juli 1992 – S 3202 – 2 – St 214

Rdvmf. OFD Köln vom 4. Februar 1991 – S 3202 – 25 – St 212

Rdvmf. OFD Münster vom 26. Februar – S 3202 – 31 – St 21–33

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen hat die Preisindizes für Bauwerke auf das Basisjahr 1985 (früher 1980) umgestellt. Es hat in seinem Heft „Statistische Berichte, Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen – November 1990“ hierzu u. a. ausgeführt:

„Die Baupreisindizes werden für die Perioden vom November 1990 an nur noch nach den Bauverhältnissen des neuen Basisjahres 1985 berechnet:

Indexreihen auf dem neuen Basisjahr berücksichtigen für Zeiten vor 1985 die Entwicklung der Indizes früherer Basisjahre. Indexreihen auf früheren Basisjahren wurden von dem neuen Basisjahr an durch neue Werte, die die geänderten Bauverhältnisse berücksichtigen, ersetzt; für Zeiten vor dem neuen Basisjahr blieben sie jedoch unverändert.“

Diese Umstellung machte eine Neuberechnung der für die einzelnen Jahre anzuwendenden Abschläge in v. H. zur Anpassung der Herstellungskosten an die Wertverhältnisse am 1. 1. 1964 erforderlich.

In der beigegeführten Anlage sind die neuermittelten Preisindizes für **Wohngebäude** sowie die entsprechenden Abschläge zusammengestellt.

Ich bitte, künftig diese neue Tabelle anzuwenden.



Anweisungen

Anlage

Jahr der Bezugsfertigkeit bzw. Jahr der Preiskalkulation*)	Preisindex für Wohngebäude im Lande Nordrhein-Westfalen 1985 = 100	Abschlag in v. H. zur Anpassung der Herstellungskosten an die Wertverhältnisse am 1. Januar 1964
1	2	3
1963	32,7	—
1964	34,1	4,11
1965	35,2	7,11
1966	36,1	9,42
1967	35,3	7,37
1968**)	36,6	10,66
1969	38,7	15,50
1970	45,2	27,66
1971	49,6	34,07
1972	53,3	38,65
1973	57,3	42,93
1974	61,9	47,17
1975	63,8	48,75
1976	66,1	50,53
1977	69,2	52,75
1978	73,1	55,27
1979	79,0	58,61
1980	87,2	62,50
1981	92,4	64,61
1982	95,3	65,69
1983	97,2	66,36
1984	99,7	67,20
1985	100,0	67,30
1986	100,8	67,56
1987	102,5	68,10
1988	104,6	68,74
1989	108,0	69,72
1990	114,1	71,34
1991	121,5	73,09
1992	128,7	74,59
1993	135,1	75,80

\*) Hinweis auf den FinMin NW-Erlaß vom 9. November 1973 – S 3202 – 18  
– VC 1, wiedergegeben in A 7.

\*\*\*) Ab 1968 einschließlich Mehrwertsteuer

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964;

### Fortschreibungen und Nachfeststellungen:

### Ermittlung der Jahresrohmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. 1. 1964;

### Umrechnung der Baukosten

Gleichlautend!

Rdvmf. OFD Düsseldorf vom 13. Juli 1995 – S 3202 – 2 – St 214

Rdvmf. OFD Köln vom 6. Februar 1995 – S 3202 – 25 – St 211

Rdvmf. OFD Münster vom 15. Mai 1995 – S 3202 – 31 – St 21–33

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen hat die Preisindizes für Bauwerke auf das Basisjahr 1991 (früher 1985) umgestellt. Es hat in seinem Heft „Statistische Berichte, Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen – November 1994“ hierzu u. a. ausgeführt.

„Vom Umstellungsmonat an (August 1994) werden Baupreisindizes nur noch nach den Bauverhältnissen des neuen Basisjahres (1991) berechnet. Die vor dem Umstellungsmonat bereits veröffentlichten Indexwerte werden von Anfang des neuen Basisjahres an aktualisiert, d. h. durch neue Werte (die die aktuelleren Bauverhältnisse des neuen Basisjahres berücksichtigen) ersetzt; Indexwerte vor dem neuen Basisjahr 1991 bleiben unverändert. Indexwerte auf dem neuen Basisjahr werden für Zeiten vor 1991 nach der Entwicklung der Indizes auf früheren Basisjahren zurückgerechnet. Indexreihen früherer Basisjahre werden mit der Preisentwicklung des neuen Wägungsschemas fortgeschrieben.“

Die Umstellung erfordert eine Neuberechnung der für die einzelnen Jahre anzuwendenden Abschläge in v. H. zur Anpassung der Herstellungskosten an die Wertverhältnisse am 1. 1. 1964.

In der beigelegten Anlage sind die neu ermittelten Preisindizes für **Wohngebäude** sowie die entsprechenden Abschläge zusammengestellt.

Ich bitte, künftig diese neue Tabelle anzuwenden.



Anweisungen

Anlage

Jahr der Bezugsfertigkeit bzw. Jahr der Preiskalkulation*)	Preisindex für Wohngebäude im Land Nordrhein- Westfalen 1991 = 100	Abschlag in v. H. zur Anpassung der Herstellungskosten an die Wertverhältnisse am 1. 1. 1964
1	2	3
1963	27,0	-
1964	28,0	3,57
1965	28,9	6,57
1966	29,8	9,40
1967	29,0	6,90
1968**)	30,2	10,60
1969	31,9	15,36
1970	37,2	27,42
1971	40,9	33,99
1972	43,9	38,50
1973	47,2	42,80
1974	51,0	47,06
1975	52,6	48,67
1976	54,4	50,37
1977	57,0	52,63
1978	60,3	55,22
1979	65,0	58,46
1980	71,8	62,40
1981	76,1	64,52
1982	78,5	65,61
1983	80,1	66,29
1984	82,1	67,11
1985	82,3	67,19
1986	83,0	67,47
1987	84,4	68,01
1988	86,2	68,68
1989	89,0	69,66
1990	94,0	71,28
1991	100,0	73,00
1992	106,0	74,53
1993	111,3	75,74
1994	114,4	76,40

\*) Hinweis auf den Erlaß des Finanzministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen vom 9. 11. 1973 S 3202 - 18 - V C 1, mitgeteilt durch Verfügung vom 4. 1. 1974 - S 3202 A - St 211 (Bew-Kartei NW, zu § 79 A Nr. A 7)

\*\*\*) Ab 1968 einschließlich Umsatzsteuer

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964, Fortschreibungen und Nachfeststellungen;****hier: Ermittlung der Jahresrohmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964**

(Erl. FinMin NW vom 9. November 1973 — S 3202 — 18 — VC 1)

Nach Nr. 2 des Bezugserrlasses\* vom 4. Oktober 1972 sind zur Ermittlung der Kostenmiete die Herstellungskosten **im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit** auf die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 umzurechnen.

Diese Anweisung gilt nur, wenn der Bauunternehmer bzw. die einzelnen Bauhandwerker bei der Herstellung des Gebäudes die Baukosten nach den jeweils geltenden Preisen im Jahr der Bauausführung berechnet haben.

Bei Objekten mit sogenannten Festpreisen kann zwischen dem Angebot zu einem Festpreis und der Bezugsfertigkeit ein erheblicher Zeitraum liegen. Die Umrechnung der Baukosten nach dem Bauindex im Jahr der Bezugsfertigkeit würde hier zu erheblichen Abweichungen vom richtigen Ergebnis führen. Deshalb ist in diesen Fällen der Umrechnung der Baukosten der Bauindex zugrunde zu legen, der dem Jahr der Preiskalkulation entspricht.

\* Der Bezugserrlaß ist der in A 6 zu § 79 BewG 1965 wiedergegebene Erlaß  
FinMin NW vom 4. Oktober 1972 —

S 3202 — 18 — VC 1

S 3202 — 4 — VC 1

**Wertfortschreibungen der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1974 und die folgenden Fortschreibungszeitpunkte wegen Wegfalls der Grundsteuervergünstigung**

(Erl. FinMin NW vom 27. Nov. 1974 — S 3106 — 24 — V C 1)

Hinweis auf A 11 zu § 22 BewG 1965.

**Fortschreibung der Einheitswerte des Grundvermögens im  
Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: Wegfall der Aufwendungsbeihilfe**

(Erl. FinMin NW vom 3. Febr. 1975 — S 3106 — 26 — V C 1)

Hinweis auf A 12 zu § 22 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;**

**hier: Wegfall der Mietpreisbeschränkung bei mit Wohnungs-  
fürsorgemitteln geförderten steuerbegünstigten oder  
freifinanzierten Wohnungen**

(Erl. FinMin NW vom 20. 12. 1978 — S 3106 — 51 — V A 4) \

Hinweis auf A 17 zu § 22 BewG.

Anweisungen

**Bewertung grundsteuerpflichtiger Studentenwohnheime mit Appartements;  
Im Ertragswertverfahren nach § 79 BewG maßgebende Jahresrohmiere**

(Erl. FinMin NW vom 11. Sept. 1979 — S 3202 — 30 — V A 4)

Bei der Einheitsbewertung von grundsteuerpflichtigen Studentenwohnheimen mit Appartements, die mit öffentlichen Mitteln i. S. des II. WoBauG gefördert worden sind, ist die Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen — Wertverhältnisse 1. 1. 1964 — als Jahresrohmiere zugrunde zu legen. Bundes- und/oder Landesmittel nach den Richtlinien für die Studentenwohnraumförderung (veröffentlicht durch die Bekanntmachung des Ministers für Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 10. 11. 1976, MBl. NW. 1976 S. 2540, geändert durch RdErl. vom 20. 3. 1978, MBl. NW. 1978 S. 691, SMBl. NW. 2230) gelten nicht als öffentliche Mittel i. S. der Wohnungsbaugesetze. Die entsprechend geförderten Wohnräume unterliegen damit nicht unmittelbar den Mietpreisbeschränkungen nach § 72 II. WoBauG. Nach Abschnitt 9.3 der o. a. Förderungsrichtlinien des Bundes und der Länder darf der Mietzinsanteil, der auf die Überlassung des Wohnleerraums entfällt, höchstens den Betrag ausmachen, der bei entsprechender Anwendung der Mietpreis- und Mietpreisberechnungsvorschriften für öffentlich geförderten Wohnraum zulässig ist. Deshalb sind die nach den o. a. Richtlinien geförderten Studentenwohnheime unter Zugrundelegung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen — Wertverhältnisse 1. 1. 1964 — zu bewerten.



**Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundvermögens nach neuem Recht; hier: Abgrenzung der Änderungen der Wertverhältnisse von den Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, Mietänderungen aus der Art der Förderung des Wohnungsbaues**

(Erl. FinMin NW vom 19. Juni 1972 -  $\frac{S\ 3106 - 18 - V\ C\ 1}{S\ 3202 - 17 - V\ C\ 1}$ )

Nach Abschnitt I Abs. 2 Satz 2 des Erlasses vom 14. Januar 1972 S 3106 - 20 - V C 1 (BStBl 1972 II S. 30) gehören der Wegfall und die Änderung von mietpreisrechtlichen Vorschriften zu den Wertverhältnissen. Deshalb ist bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen nach neuem Recht diejenige Miete zugrunde zu legen, die für das Grundstück am 1. Januar 1964 unter Berücksichtigung des tatsächlichen Zustandes des Grundstücks im Feststellungszeitpunkt anzusetzen gewesen wäre.

Nicht zu den Wertverhältnissen, sondern zu den tatsächlichen Verhältnissen gehört jedoch eine nach dem 1. Januar 1964 eingetretenen Änderung der sich aus der Art der Förderung des Wohnungsbaus ergebenden Mieten. Bei den Fortschreibungen und Nachfeststellungen zum 1. Januar 1974 kommt es deshalb darauf an, ob es sich bei den zu bewertenden Wohnungen oder Erweiterungsbauten am Stichtag um öffentlich geförderten, steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungsbau handelt. So ist sowohl für vor als auch nach dem 1. September 1965 bezugsfertig gewordene Ausbauten und Erweiterungsbauten öffentlich geförderter Wohnungen, die seit dem 1. September 1965 nach § 14 WoBindG der Sozialbindung unterliegen, bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen nach neuem Recht stets die Kostenmiete nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 anzusetzen.)

Hinweis auf A 14!

Hinweis auf C 11 zu § 79 BewG 1965!

Zusatz: Es wird auch auf A 4 zu § 79 BewG 1965 hingewiesen.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren:

#### Berücksichtigung des Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

(Erl. des FM NRW vom 22. Februar 1985 — S 3106 — 25 — V A 4 / S 3106 — 20 — V A 4)

Die Kostenmiete (Wertverhältnisse 1. Januar 1964) für öffentlich geförderte Nachkriegsbauten bleibt bis zu dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach dem Wohnungsbindungsgesetz wegfällt. Das gilt auch dann, wenn nicht alle aus der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ folgenden Bindungen (Belegungsbindung, Mietpreisbindung, Zweckentfremdungsverbot) bis zum Ende dieser Eigenschaft fortbestehen. Es verbleibt daher bei den bisherigen Regelungen. Danach wird im Falle der Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ erst auf den Feststellungszeitpunkt, der dieser tatsächlichen Änderung folgt, eine Wertfortschreibung angeordnet, bei der insbesondere die höhere Miete (Wertverhältnisse 1. Januar 1964) für frei finanzierte Nachkriegsbauten zugrunde zu legen ist (vgl. insbesondere Abschnitt 1 Abs. 2 letzter Satz des Erlasses vom 14. Januar 1972 S 3106 — 20 — V C 1, BStBl I S. 30). Das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ ist von der Stelle, die die Bindungen zu überwachen hat, dem Finanzamt mitzuteilen.

Anweisungen

Einheitsbewertung des Grundvermögens:

**1. Ermittlung der üblichen Miete nach § 79 Abs. 2 BewG bei Inanspruchnahme von Wohnungsfürsorgemitteln;**

Teilweise überholt!  
Hinweis auf A 14!

**2. Ableitung der üblichen Miete für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Mietspiegelmiete für Mietwohngrundstücke**

(Erl. des FM NRW vom 8. Mai 1985 – S 3202 – 4 – V A 4 / S 3202 – 1 – V A 4)

1. Nach dem o. a. Urteil III R 18/76 ist für steuerbegünstigten eigen genutzten Wohnraum, der infolge Förderung mit Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes oder der Länder der gleichen Mietpreisbindung unterliegt wie öffentlich geförderter Wohnungsbau und der durch ein langfristiges Wohnungsbesetzungsrecht des Arbeitgebers belastet ist, die übliche Miete aus dem Mietspiegel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau abzuleiten. Damit hat der Bundesfinanzhof bestätigt, daß die aus der Förderung des Wohnungsbaus mit Wohnungsfürsorgemitteln i. S. des § 87a II. WoBauG herrührenden Belastungen und Beschränkungen bei der Einheitsbewertung wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Der Urteilsfall betrifft ein Grundstück außerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen. Im Land Nordrhein-Westfalen darf im Fall der Vermietung einer mit Wohnungsfürsorgemitteln i. S. des § 87a II. WoBauG geförderten Wohnung zwar auch nur die Kostenmiete erhoben werden. Diese Wohnungen unterliegen insoweit aber nicht der gleichen Mietpreisbindung wie der öffentlich geförderte Wohnungsbau, als die Kostenmiete nicht wie im öffentlich geförderten Wohnungsbau durch die aufgrund der Ermächtigung im § 72 Abs. 3 II. WoBauG festgesetzten Höchstsätze beschränkt ist. Maßgebend ist vielmehr die Kostenmiete ohne Begrenzung auf einen festen Höchstsatz. Deshalb ist bei der Bewertung der mit Wohnungsfürsorgemitteln i. S. des § 87a II. WoBauG geförderten Wohnungen in Nordrhein-Westfalen wie bisher die übliche Miete aus der für steuerbegünstigte Nachkriegsbauten geltenden Kostenmiete (Gruppe III des Mietspiegels) abzuleiten. Dabei ist die Zinsverbilligung der Wohnungsfürsorgemittel durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Die im Erlaß vom 13. 6. 1975 S 3202 – 4 – V C 1\*) getroffene einheitliche Regelung zur Verprobung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen und für mit Wohnungsfürsorgemittel geförderte Wohnungen wird durch die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nicht berührt. Die Begrenzung der Kostenmiete auf

\*) Der Erlaß ist in D 2 wiedergegeben.



die festgesetzten Höchstsätze für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist in dem Hundertsatz nicht berücksichtigt. Sie ist erst bei dem endgültigen Ansatz der üblichen Miete zu beachten.

Bezüglich der Wertfortschreibungen wegen Wegfalls der Belastungen und Beschränkungen aus der Förderung mit Wohnungsfürsorgemitteln nach § 87a II. WoBauG verbleibt es bei den bisherigen Weisungen.

2. Nach den o. a. Urteilen des Bundesfinanzhofes ist bei Ableitung der üblichen Miete für Einfamilienhäuser aus der Mietspiegelmiete für vergleichbare Wohnungen in Mietwohngrundstücken die Annehmlichkeit des Wohnens im eigenen Einfamilienhaus durch einen angemessenen Zuschlag zu berücksichtigen. Soweit der Bundesfinanzhof auf den in der Literatur veröffentlichten Begleittext zu den für die Finanzämter des Landes Nordrhein-Westfalen als Beispiele aufgestellten Mustermietspiegeln Bezug genommen hat, ist zu bemerken, daß dieser Begleittext die Erläuterungen zu den Mustermietspiegeln nicht zutreffend wiedergibt. Zuschläge sind in diesen Erläuterungen ausdrücklich für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen, die zu der Gruppe der Alt- und Neubauten und die zu der Gruppe der Nachkriegsbauten – frei finanziert jedoch nicht steuerbegünstigt (Marktmiete); steuerbegünstigt (selbstverantwortlich gebildete Miete) – gehören. Im Zusammenhang mit der letztbezeichneten Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser wird als Begründung für den Zuschlag in den Erläuterungen angeführt, daß „erfahrungsgemäß bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern werterhöhende Unterschiede hinsichtlich des Bauaufwandes für 1 qm Wohnfläche bestehen“. Im Vermietungsfall ist der Mieter bereit, die darauf zurückzuführende höhere Miete im Hinblick auf den Vorteil des Alleinwohnens zu zahlen.

Wird die übliche Miete für öffentlich geförderte Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Mietspiegelmiete für öffentlich geförderte Wohnungen in Mietwohngrundstücken abgeleitet, ist zu beachten, daß nach den Erläuterungen zu den Mustermietspiegeln die anzusetzende übliche Miete für Ein- und Zweifamilienhäuser die festgesetzten Höchstsätze nicht überschreiten darf. Ein Zuschlag darf deshalb nur bis zur Erreichung des Höchstsatzes gemacht werden.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Gruppe Nachkriegsbauten mit Kostenmiete (Gruppe III des Mustermietspiegels) kann bei Ableitung der üblichen Miete aus den Miet-

Anweisungen

spiegelmieten für vergleichbare Wohnungen in Mietwohngrundstücken ein Zuschlag in Betracht kommen, wenn die Kostenmiete (Wertverhältnisse 1. 1. 1964) für diese Häuser über der Kostenmiete für Wohnungen in Mietwohngrundstücken liegt. Es ist weiter nach der bisherigen Bewertungspraxis zu verfahren.

*Kostenmiete bei EH u. ZH.*

*BS+BL 1978 T. 5, 496  
" 1975 " " 36  
" " " " 200*

Anweisungen

**Einheitsbewertung von Grundbesitz, dessen Nutzung zu Wohnzwecken Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegt;**

**Maßgebliche Jahresrohmiete/übliche Miete**

(Erl. FM NRW vom 8. Juni 1990 – S 3202 – 45 – V A 4)

**1 Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau  
(sog. 1. Förderungsweg)**

1.1 Durch die Bewilligung öffentlicher Mittel im Sinn des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus wird für eine Wohnung nach wie vor die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ begründet, die zu den Mietpreis- und Belegungsbindungen führt. Solange diese Eigenschaft nach dem Wohnungsbindungsgesetz, das insbesondere auch das Ende dieser Eigenschaft, z. B. bei vorzeitiger Rückzahlung oder Ablösung der öffentlichen Mittel regelt, fortbesteht, ist Jahresrohmiete im Sinn des § 79 BewG die Miete, die am 1. Januar 1964 für öffentlich geförderte Wohnungen üblich war.

1.2 Für öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1989 bezugsfertig werden, wird die zehnjährige Grundsteuer-Vergünstigung nach dem II. WoBauG nicht mehr gewährt. Insoweit haben sich die tatsächlichen Verhältnisse gegenüber dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 geändert. Für diese Wohnungen entfällt deshalb der Zuschlag von 12 v. H. nach § 79 Abs. 3 BewG. Bei der Schätzung der Jahresrohmiete/üblichen Miete ist von der Kostenmiete (Richtsatzmiete) öffentlich geförderter Wohnungen, die 1963 bezugsfertig geworden sind, auszugehen. Da diese Kostenmiete um die Grundsteuer-Vergünstigung verbilligt ist, ist sie um den Mehrbetrag an Grundsteuer nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 zu erhöhen (vgl. Nr. 2 des Erlasses vom 14. Januar 1972 – S 3106 – 20 – V C 1, BStBl I S. 30)\*). Dieser Mehrbetrag ist nach der ergänzenden Regelung im Erlaß vom 27. November 1974 S 3106 – 24 – V C 1, Bew-Kartei NW zu § 22 BewG Nr. A 11 mit 2 v. H. der Jahresrohmiete für Wohnungen mit laufender Grundsteuer-Vergünstigung anzusetzen. Die Finanzämter haben die Mietspiegel um die folgende Position zu ergänzen:

„nach dem 31. Dezember 1989 bezugsfertig gewordene öffentlich geförderte Wohnungen ohne Grundsteuer-Vergünstigung“.

In dieser Position ist der monatliche Mietsatz je Quadratmeter Wohnfläche anzugeben, der sich ergibt, wenn der bisherige Satz

\*) Der Erlaß ist in A 2 zu § 22 BewG wiedergegeben.



für eine 1963 bezugsfertig gewordene öffentlich geförderte Wohnung um 2 v. H. erhöht wird.

- 1.3 Soweit öffentlich geförderte Wohnungen nach dem 31. Dezember 1989 bezugsfertig werden, hat der Bescheid über die Bewilligung öffentlicher Mittel als Grundlagenbescheid der Grundsteuer-Vergünstigung keine Bedeutung mehr. Er bleibt aber als Verwaltungsakt, der die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ begründet, entscheidend dafür, ob die – niedrigere – Miete für öffentlich geförderte Wohnungen als Jahresrohmiete im Sinn des § 79 BewG (Wertverhältnisse 1964) der Feststellung des Einheitswertes zugrunde zu legen ist. Die Stelle, die die öffentlichen Mittel bewilligt, ist daher nach § 29 Abs. 3 BewG verpflichtet, das Finanzamt entsprechend zu unterrichten. Zu diesem Zweck wird das bisherige Mitteilungsverfahren beibehalten. Auch für die sich ebenfalls aus § 29 Abs. 3 BewG ergebende Verpflichtung der zuständigen Stelle im Sinn des Wohnungsbindungsgesetzes, dem zuständigen Finanzamt das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mitzuteilen, bleibt das bisherige Mitteilungsverfahren bestehen.
- 2 **Eingrenzung des steuerbegünstigten Wohnungsbaus auf Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind**
  - 2.1 Die Förderungsart „steuerbegünstigter Wohnungsbau“ und die damit verbundene zehnjährige Grundsteuer-Vergünstigung für entsprechend anerkannte Wohnungen sind durch Art. 22 des Steuerreformgesetzes 1990 auf Wohnungen beschränkt worden, die vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind. Soweit es im Hinblick auf diesen Bezugsfertigkeitsstermin nicht mehr zu einer (endgültigen und bestandskräftigen) Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung gekommen ist und daher die Grundsteuer-Vergünstigung nicht mehr gewährt wird, sind die tatsächlichen Verhältnisse nicht mehr gegeben, unter denen sich die Jahresrohmiete im Sinn des § 79 BewG nach der Kategorie „steuerbegünstigte Wohnung (Kostenmiete)“ bestimmen könnte und unter denen die Jahresrohmiete nach § 79 Abs. 3 BewG um 12 v. H. zu erhöhen wäre. Im Sinn der unverändert maßgebenden Einteilung des Wohnungsbaus in die Förderungsarten des § 5 II. WoBauG gibt es bei Bezugsfertigkeitsstermin vom 1. Januar 1990 an nur noch öffentlich geförderte Wohnungen (vgl. Tz. 1) und freifinanzierte Wohnungen (vgl. Tz. 3); auch aus diesem Grund kann sich die Jahresrohmiete im Sinn des § 79 BewG nicht mehr nach der Kategorie „steuerbegünstigte Wohnung (Kostenmiete)“ bestimmen.
  - 2.2 Die Behörden und die ihnen gleichgestellten Stellen, denen für die Wohnungsfürsorgewohnungen (§ 87a II. WoBauG) und für die Wohnungen des sog. 2. Förderungsweges (§§ 88 bis 88c II. WoBauG) die Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnung obliegt, haben den Finanzämtern das Ende der Mietpreis- bzw.

## Anweisungen

Belegungsbindung für die Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind, mitzuteilen, weil es für die Feststellung (Fortschreibung) der Einheitswerte des Grundbesitzes von Bedeutung ist (§ 29 Abs. 3 BewG).

### 3 Frei finanzierte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

3.1 Das im Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 geltende Wohnungs- und Mietrecht ist neben der das Mietpreisniveau bestimmenden Marktlage Bestandteil der Wertverhältnisse, die im laufenden Hauptfeststellungszeitraum für die Bestimmung der Jahresrohmiete maßgebend bleiben (§ 27 i. V. m. § 79 Abs. 5 BewG); vgl. Abschnitt 6 Abs. 2 und 3 der Fortschreibungs-Richtlinien vom 2. Dezember 1971, BStBl I S. 638 und Abschnitt 1 Abs. 2 des Erlasses vom 14. Januar 1972 S 3106 - 20 - V C 1 (BStBl I S. 30)\*), sowie BFH-Urteile vom 12. März 1982 (BStBl II S. 451) und vom 26. Juli 1989 (BStBl 1990 II S. 147). Nach dem letztgenannten BFH-Urteil ergibt sich, daß nach dem 1. Januar 1964 eingeführte Förderungsmaßnahmen die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt nicht beeinflussen können. Das gilt im Anschluß an die zeitliche Eingrenzung des steuerbegünstigten Wohnungsbaus (vgl. Tz. 2.1) jetzt auch für die Förderungsmaßnahmen zugunsten des frei finanzierten Wohnungsbaus im Sinn des § 5 Abs. 3 II. WoBauG. Zu diesen Förderungsmaßnahmen gehören:

- a) zinsverbilligte Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes und der Länder oder sonstiger öffentlicher Haushalte unter Vereinbarung eines langfristigen Wohnungsbesetzungsrechts für 20 bis 30 Jahre zugunsten des öffentlich-rechtlichen Arbeitgebers (§ 87a II. WoBauG, eingefügt durch Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 vom 17. Juli 1968, BGBl I S. 821);
- b) Aufwendungshilfen zur Deckung (Senkung) der laufenden Aufwendungen außerhalb der öffentlichen Förderung im sog. 2. Förderungsweg (§§ 88 bis 88c II. WoBauG, in der ursprünglichen Form eines 2. Förderungsweges eingefügt durch Wohnungsbauänderungsgesetz 1965 vom 24. August 1965, BGBl I S. 945);
- c) zinsverbilligte Darlehen, Zuschüsse oder Aufwendungshilfen aufgrund vereinbarter Förderung (§ 88d II. WoBauG, eingefügt durch Wohnungsbauänderungsgesetz 1988 vom 21. Februar 1989, BGBl I S. 242, BStBl I S. 118);
- d) zinsverbilligte Darlehen, Zuschüsse oder Aufwendungshilfen aus Wohnungsfürsorgemitteln aufgrund vereinbarter Förderung

\*) Der Erlaß ist in A 2 zu § 22 BewG wiedergegeben.

(§ 87b II. WoBauG, ebenfalls eingefügt durch Wohnungsbauänderungsgesetz 1988);

- e) landesrechtliche und kommunale Programme, die die Förderungsarten des II. WoBauG ergänzen (z. B. hinsichtlich der Modernisierung von Wohnraum nach den Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung von Wohnraum – ModR 1984 vom 30. Mai 1986, SMBl NW 2375);
- f) erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung nach § 7k des Einkommensteuergesetzes, eingefügt durch das Wohnungsbauförderungsgesetz vom 22. Dezember 1989 (BGBl I S. 2408).

Demnach ist Jahresrohmieta bei freifinanzierten Wohnungen (§ 5 Abs. 3 II. WoBauG, vgl. Tz. 2.1 letzter Satz) stets die Marktmiete für 1963 bezugsfertig gewordene Nachkriegsbauten (Wertverhältnisse 1964), auch wenn Mietpreis- und Belegungsbindungen durch den Einsatz von Haushaltsmitteln herbeigefügt werden, die keine öffentlichen Mittel im Sinn des § 6 Abs. 1 II. WoBauG sind.



**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: Ermittlung der Grundstücke mit zunächst öffentlich geförderten Wohnungen, bei denen aber inzwischen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ weggefallen ist**

(Erl. FinMin NW vom 15. März 1972 — S 3106 — 25 — VC 1)

Hinweis auf NfD A 3 zu § 22 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren;**

**Berücksichtigung des Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert“**

(Erl. des FM NRW vom 31. Dezember 1986 — S 3106 — 25 — V A 4 / S 3106 — 20 — V A 4)

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat im rechtskräftigen Urteil vom 27. September 1985

14 A 378/84

6 K 2481/82 Münster (veröffentlicht in „Wohnungswirtschaft

und Mietrecht“ 1986 S. 189) entgegen der Auffassung der Verwaltung entschieden, daß für vermietete Wohnungen nach vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel die in § 16 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WoBindG bezeichnete Rechtsfolge (Wegfall der Eigenschaft öffentlich gefördert) mit **Beendigung des Mietverhältnisses** auch dann eintritt, wenn das dort vorgesehene Auforderungsverfahren nicht durchgeführt worden ist.

Die zuständigen Stellen haben das Urteil zu beachten. Dem betroffenen Eigentümer wird eine berichtigte Bestätigung über den nunmehr maßgebenden Zeitpunkt des Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ übersandt. Das Finanzamt erhält eine Durchschrift der berichtigten Bestätigung. Die zuständigen Stellen sind angewiesen worden, in diese Durchschrift den Vermerk aufzunehmen, daß die Berichtigung wegen des Urteils des OVG Münster vom 27. September 1985 — 14 A 378/84 — vorgenommen worden ist.

Bis in das Jahr 1986 hinein haben die zuständigen Stellen noch — entgegen der o. a. Rechtsprechung — die Auffassung vertreten, daß die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei im Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung öffentlicher Mittel vermieteten Wohnungen mit Beendigung des Mietverhältnisses nur wegfällt, wenn auch der in § 16 Abs. 3 WoBindG vorgesehene Nachweis erbracht worden ist. Fehlte es an diesem Nachweis, wurde bei der Bestimmung des Zeitpunkts des Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ die Nachwirkungsfrist berücksichtigt. Damit sahen sich in den in Betracht kommenden Fällen die Grundstückseigentümer gehindert, schon zu einem entsprechend der Rechtsprechung früheren Zeitpunkt die Marktmiete zu fordern. Die höhere Miete kann auch nicht für die Vergangenheit nacherhoben werden. Deshalb ist die Wertfortschreibung des Einheitswerts unter Zugrundelegung der Marktmiete — Wertverhältnisse 1. Januar 1964 — in den betreffenden Fällen erst auf den 1. Januar 1987 vorzunehmen; es sei denn, daß die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach der von der Verwaltung zuvor vertretenen Auffassung bereits vor dem

1. Januar 1986 weggefallen ist. In einem solchen Fall ist die Wertfortschreibung auf den 1. Januar des Jahres durchzuführen, das auf das Jahr folgt, in dem entsprechend der früher vertretenen Auffassung die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ weggefallen ist.

---

Neufassung des WoBindG vom 22. Juli 1982 s. BStBl 1982 I S. 639 ff.



Rechtsprechung

**1. Verlorene Baukostenzuschüsse gehören zur Jahresrohmiete; Erhöhung der Jahresrohmiete bei grundsteuerbegünstigten Grundstücken nicht verfassungswidrig**

1. Die sogenannten verlorenen Baukostenzuschüsse sind steuerlich den Mietvorauszahlungen gleichzustellen und gehören zur Jahresrohmiete.
2. Die pauschale Erhöhung der Jahresrohmiete um 12 v. H. bei grundsteuerbegünstigten Grundstücken verletzt keine verfassungsrechtlich geschützten Grundrechte.

BFH vom 24. November 1972 III R 20/72  
(BStBl 1973 II S. 109)

**2. Keine Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten in der Jahresrohmiete**

1. Die Einheitsbewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren ist eine Bewertung auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrags (BFHE 102, 563). Der in der Jahresrohmiete enthaltene Anteil für die Fremdkapitalkosten mindert den für die Einheitsbewertung maßgebenden objektiven Reinertrag nicht.
2. Es verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes, daß zur Kapitalisierung des Reinertrags bei der Berechnung der Vervielfältiger die Zinssätze mit typischen, aus den Gepflogenheiten der Grundstückswirtschaft abgeleiteten Verhältnissen angenommen wurden.
3. Bei der Feststellung von Einheitswerten des Grundvermögens sind Billigkeitsmaßnahmen nicht möglich.

BFH vom 31. Oktober 1974 III R 160/72  
(BStBl 1975 II S. 106)

**3. Kosten für die Wasserversorgung bei Ermittlung der Jahresrohmiete**

1. Die für die Einheitsbewertung maßgebende Jahresrohmiete umfaßt auch eine Umlage der Kosten für die Wasserversorgung auf die Mieter. Die Einbeziehung dieser verbrauchsabhängigen Umlage in die Jahresrohmiete verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes.
2. Der Umstand, daß die Bewirtschaftungskosten im Einzelfall den in den Vervielfältigern pauschal berücksichtigten Anteil an diesen Kosten übersteigen, rechtfertigt nicht eine Ermäßigung des Grundstückswerts.

BFH vom 7. Februar 1975 III R 145/73  
(BStBl 1975 II S. 474)

**4. Der Anerkennungsbescheid nach §§ 83, 93 des  
II. WoBauG ist ein Grundlagenbescheid i. S. des § 171  
Abs. 10 AO 1977**

Der Anerkennungsbescheid nach §§ 83, 93 des II. WoBauG ist ein Grundlagenbescheid i. S. des § 171 Abs. 10 AO 1977, der zu einer Änderung des Grundsteuermeßbescheids gemäß § 175 Nr. 1 AO 1977 führen kann.

BFH vom 18. April 1980 III R 34/78  
(BStBl 1980 II S. 682)

**5. Keine Wertfortschreibung bei allgemeinen  
Mietänderungen; Fortschreibungszeitpunkt bei  
fehlerbeseitigenden Fortschreibungen nach unten**

1. Mietänderungen, die auf die allgemeine Entwicklung in den Markt- und Preisverhältnissen zurückzuführen sind, betreffen die Wertverhältnisse. Sie führen deshalb nicht zu einer Fortschreibung des Einheitswerts.
2. Fehler der vorangegangenen Feststellung, deren Beseitigung zu einer Ermäßigung des Einheitswerts führen würde, dürfen nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 4 Nr. 2 – erste Alternative – BewG berücksichtigt werden (Anschluß an BFH-Urteil vom 15. Oktober 1981 III R 96/80, BFHE 134, 184, BStBl II 1982, 15).

BFH vom 12. März 1982 III R 63/79  
(BStBl 1982 II S. 451)

**6. Die Vorlage der Verfassungsrechtsfrage „Verstößt die  
Einheitsbewertung von Wohngrundstücken im  
Ertragswertverfahren auf der Grundlage der  
preisrechtlich zulässigen Miete gegen den  
Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes?“ (vgl.  
BFH-Beschluß III R 18/76 vom 12. Mai 1978, BStBl II  
1978, 446) ist unzulässig.**

Beschluß des Ersten Senats vom 11. Oktober 1983 – BvL 73/78 –  
(BStBl 1984 II S. 20)

**1. Keine Minderung der Jahresrohrente i. S. des § 9 BewG wegen Bindung an die gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmiete**

Die Bindung einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft an die Kostenmiete gemäß § 7 Abs. 2 WGG gehört zu den persönlichen Verhältnissen i. S. des § 9 Abs. 2 Satz 3 BewG.

BFH vom 17. Januar 1990 II R 65/87  
(BStBl 1990 II S. 530)



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Erhöhung der Jahresrohmiete in den Fällen, in denen der Mieter die Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen hat — zu Abschnitt 22 BewRGr —**

(Erl. FinMin NW vom 12. Juli 1967 — S 3202 — 6 — V 1)

Gemäß Abschnitt 22 BewRGr ist die Jahresrohmiete, wenn die Kosten für Schönheitsreparaturen vom Mieter zu tragen sind, um bestimmte Vomhundertsätze zu erhöhen, da bei der Berechnung der Vervielfältiger die Kosten für die Schönheitsreparaturen in die Bewirtschaftungskosten des Grundstücks einbezogen worden sind. Zu der Frage, ob das auch für auf Garagen entfallende Mieten gilt, vertrete ich im Einvernehmen mit dem Herrn Bundesminister der Finanzen und den Herren Finanzministern (Finanzsenatoren) der Länder die folgende Auffassung:

- a) Wenn der **Mieter** nach dem Mietvertrag verpflichtet ist, die Kosten für Schönheitsreparaturen der Garage zu tragen, ist der Zuschlag nach Abschnitt 22 Abs. 2 BewRGr anzubringen. Darauf, daß diese Kosten in der Regel nur geringfügig sind, kommt es nicht an.
- b) Wenn der **Vermieter** verpflichtet ist, die Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen (das kann z. B. bei Sammelgaragen in Hallenform unter Hochhäusern der Fall sein), ist bei der Berechnung eines Zuschlags nach Abschnitt 22 BewRGr die auf Garagen entfallende Jahresrohmiete auszusondern.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens im Hauptfeststellungszeitraum 1964;

#### hier: Zuschlag wegen Schönheitsreparaturen bei pauschal ermittelter Kostenmiete

(Erl. FinMin NW vom 23. 9. 1977 — S 3202 — 23 — V A 4  
S 3202 — 4 — V A 4

Der Bundesfinanzhof hatte in seinem Urteil vom 11. Oktober 1974 III R 103/73 (BStBl 1975 II S. 54) entschieden, daß eine Erhöhung der Miete wegen Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nicht zulässig ist, wenn als übliche Miete die Kostenmiete pauschal in Vomhundertsätzen von den Grundstücks- und Baukosten ermittelt wird. Dabei hatte der Bundesfinanzhof auf die §§ 24 Abs. 1 Nr. 4 und 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung Bezug genommen.

Durch diese Bezugnahme waren Zweifel entstanden, weil nach § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung in den Instandhaltungskosten die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten sind.

Der Bundesfinanzhof hat durch Urteil vom 28. Januar 1977<sup>1)</sup> III R 58/76 (BStBl 1977 II S. 376) nunmehr entschieden, daß bei der Bewertung eines bebauten Grundstücks im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der pauschalierten Kostenmiete eine Erhöhung der Miete wegen Übernahme der Kosten der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nicht in Betracht kommt. In der Begründung des Urteils führt der Bundesfinanzhof u. a. an, daß die Kosten für Schönheitsreparaturen begrifflich zur Kostenmiete gehören und daß dies durch die nähere Ausgestaltung der Zweiten Berechnungsverordnung<sup>2)</sup> belegt wird. Es kommt nicht darauf an, ob diese Kosten bei Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Einzelfall in die Kostenmiete aufgenommen werden. Die Pauschalierung der Kostenmiete für steuerbegünstigte Wohnungen mit 6 v. H. der Grundstücks- und Baukosten berücksichtigt von den Bewirtschaftungskosten nur die Abschreibung mit dem individuellen Wert, verzichtet aber darauf, die übrigen Bewirtschaftungskosten im einzelnen anzusetzen. Bei einer derart groben Schätzung der Kostenmiete, die auf eine zutreffende Erfassung der Bewirtschaftungskosten des Einzelfalles verzichtet, erscheint es unvertretbar, individuelle Untersuchungen über eine einzige Unterart der Bewirtschaftungskosten anstellen zu wollen. Bei einer Bewertung auf der Grundlage einer pauschalierten Kostenmiete kann es nicht darauf ankommen, wie die Kosten der Schönheitsreparaturen bei Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung

## Anweisungen

für den Einzelfall behandelt werden. Entscheidend ist vielmehr, daß diese Kosten begrifflich in der Kostenmiete enthalten sind.

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist deshalb bei der Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der pauschalierten Kostenmiete als übliche Miete ein Zuschlag für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nicht vorzunehmen.

---

1) Hinweis auf Rechtsprechung B 2 zu § 79 BewG.

2) Abgedruckt im BStBl 1971 I S. 48.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: **Ertragswertverfahren, Zuschläge für Schönheitsreparaturen bei Garagen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 18. Juni 1969 — S 3202 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 23. April 1969 — S 3202 — 12 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 8. Mai 1969 — S 3202 — 6 — St 21 — 33

In dem Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 12. Juli 1967 — S 3202 — 6 — V 1 —\* ist ausgeführt, daß dann, wenn der Mieter nach dem Mietvertrag verpflichtet ist, die Kosten für die Schönheitsreparaturen der Garage zu tragen, der Zuschlag nach Abschnitt 22 Abs. 2 BewRGr in voller Höhe anzusetzen ist. Der Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundeigentümer hat beantragt, die Pauschsätze für Schönheitsreparaturen bei Garagen herabzusetzen, weil für Garagen im allgemeinen geringere Schönheitsreparaturen anfallen als für die übrigen Räume der entsprechenden Grundstücksart. Einem solchen Antrag kann nicht entsprochen werden, und zwar aus folgenden Erwägungen:

Den Vervielfältigern liegen Reinerträge zugrunde, die u. a. unter Berücksichtigung pauschalierter Bewirtschaftungskosten ermittelt worden sind (Abschn. 18 Abs. 3 BewRGr). Auch für die Kosten der Schönheitsreparaturen als Teil der Bewirtschaftungskosten sind pauschalierte Beträge eingerechnet worden. Dem Grundstückseigentümer, der die Kosten der Schönheitsreparaturen nicht trägt, würden ohne den Ansatz des vollen Zuschlags zu hohe Unkosten angerechnet werden. Die nach Abschnitt 22 BewRGr anzusetzenden Zuschläge bezwecken somit nur den Ausgleich der bereits in die Vervielfältiger eingearbeiteten Pauschsätze. Die tatsächlich aufzuwendenden Kosten der Schönheitsreparaturen sind deshalb unbeachtlich.

#### \* Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Erlaß vom 12. Juli 1967 ist in B 1 wiedergegeben.

**Einheitsbewertung des Grundvermögens im Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: Zuschlag für Schönheitsreparaturen nach Abschn. 22 Absatz 2 und 3 BewRGr**

(Erl. FinMin NW vom 18. Okt. 1974 — S 3202 — 23 — V C 1)

Der Bundesfinanzhof hat in seinem — zur Veröffentlichung bestimmten — Urteil vom 28. Juni 1974 III R 62/73 entschieden, daß bei der Bewertung eines Grundstücks im Wege des Ertragswertverfahrens nach §§ 78 bis 82 BewG 1965 Zuschläge zur Jahresrohmiete für die von den Mietern übernommenen Kosten der Schönheitsreparaturen entgegen der Anweisung in Abschn. 22 Abs. 2 BewRGr nicht in der Höhe zu machen sind, die sich bei Anwendung der dort angegebenen, für die einzelnen Grundstücksarten verschieden hohen Hundertsätze auf die gesamte Jahresrohmiete ergibt. Diese Hundertsätze sind vielmehr auf die Teile der Jahresrohmiete, die auf gewerblich oder öffentlich genutzte Räume und auf zu Wohnzwecken genutzte Räume entfallen, getrennt anzuwenden, und zwar mit 3 v. H. für gewerblich oder öffentlich genutzte Räume und mit 5 v. H. für zu Wohnzwecken genutzte Räume. Nach diesem Urteil des Bundesfinanzhofs ist künftig zu verfahren.

Die Anwendung des Urteils macht Änderungen beim Programm für das Ertragswertverfahren erforderlich. Da wegen des Umfangs der erforderlichen Änderungen ein neues Programm nicht kurzfristig einsatzfähig sein wird, Feststellungen von Einheitswerten im Ertragswertverfahren aber nicht längere Zeit zurückgestellt werden können, ist für eine Übergangszeit wie folgt zu verfahren: Bei den im Ertragswertverfahren zu bewertenden Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Mitwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken, die teils Wohnzwecken, teils gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und bei denen Kosten für die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden, ist im Eingabewertbogen EW 202/74 eine Eintragung bei den Kennziffern KZ 50, KZ 52, KZ 54, KZ 56, KZ 58 und KZ 60 nicht mehr zulässig, die zu einem maschinell berechneten Zuschlag für Schönheitsreparaturen führen. Die Jahresrohmiete ist in diesen Fällen vom Bearbeiter um den Zuschlag von 3 v. H. für gewerblich oder öffentlich genutzte Räume bzw. von 5 v. H. für zu Wohnzwecken genutzte Räume zu erhöhen und im Eingabewertbogen EW 202/74 nur bei den Kennziffern KZ 51, KZ 53, KZ 55, KZ 57, KZ 59 und KZ 61 einzutragen, die nicht zu einem maschinellen Zuschlag für Schönheitsreparaturen führen.



## Rechtsprechung

### 1. Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter

Das Ertragswertverfahren des BewG 1965 für die Bewertung bebauter Grundstücke ist ein Bewertungsverfahren, durch das der Einheitswert auf der Grundlage des Reinertrages ermittelt wird. Die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Mieter muß deshalb bei der Ermittlung der maßgebenden Jahresrohmiere berücksichtigt werden.

BFH vom 2. Juni 1971 III R 105/70  
(BStBl 1971 II S. 675)

### 2. Erhöhung der Jahresrohmiere wegen Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter auch dann, wenn der Eigentümer die Kosten trägt

Bei der Ermittlung der maßgebenden Jahresrohmiere führt die vertraglich vereinbarte Übernahme der Kosten für die Schönheitsreparaturen durch die Mieter in der Regel auch dann zu einem Zuschlag zur Barmiete, wenn der Eigentümer Schönheitsreparaturen auf seine Kosten hat durchführen lassen, weil die Mieter ihre vertragliche Verpflichtung nicht erfüllt haben.

BFH vom 14. Januar 1972 III R 64/71  
(BStBl 1972 II S. 376)

### 3. Zuschlag für Kosten der Schönheitsreparaturen bei Schätzung der üblichen Miere für ein eigengenutztes Einfamilienhaus

1. Wird bei der Bewertung eines vom Eigentümer selbst genutzten Einfamilienhauses bei der Hauptfeststellung des Einheitswerts auf den 1. Januar 1964 als übliche Miere die in einem vergleichbaren Fall vereinbarte Jahresrohmiere angesetzt, so kann ein Zuschlag wegen der Kosten der Schönheitsreparaturen nur gemacht werden, wenn festgestellt ist, daß der Mieter in dem Vergleichsfall diese Kosten übernommen hat.

2. Zum Begriff der Schönheitsreparaturen.

BFH vom 29. März 1974 III R 59/73  
(BStBl 1974 II S. 445)

### 4. Zuschlag zur Jahresrohmiere für Kosten der Schönheitsreparaturen richtet sich nicht nach der Grundstücksart, sondern nach der jeweiligen Nutzung der einzelnen Räume

Bei der Bewertung eines Grundstücks im Wege des Ertragswertverfahrens nach §§ 78 bis 82 BewG 1965 sind Zuschläge zur Jahresrohmiere für die von den Mietern übernommenen

Kosten der Schönheitsreparaturen entgegen der Anweisung in Abschn. 22 Abs. 2 BewR Gr nicht in der Höhe zu machen, die sich bei Anwendung der dort angegebenen, für die einzelnen Grundstücksarten verschiedenen hohen Hundertsätze auf die gesamte Jahresrohmiete ergibt. Diese Hundertsätze sind vielmehr auf die Teile der Jahresrohmiete, die auf gewerblich oder öffentlich genutzte Räume und auf zu Wohnzwecken genutzte Räume entfallen, getrennt anzuwenden, und zwar mit 3 v. H. für gewerblich oder öffentlich genutzte Räume und mit 5 v. H. für zu Wohnzwecken genutzte Räume.

BFH vom 28. Juni 1974 III R 62/73  
(BStBl 1974 II S. 670)

#### **5. Die Vergleichsmiete ist zu erhöhen, wenn der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt**

Wird die übliche Miete für die Bewertung eigengenutzter Einfamilienhäuser aus Mieten abgeleitet, die für vergleichbare Grundstücke erzielt werden, so ist die Vergleichsmiete zu erhöhen, falls in den Vergleichsfällen die Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen tragen.

BFH vom 26. Juli 1974 III R 87/73  
(BStBl 1974 II S. 766)

#### **6. Kosten der Schönheitsreparaturen bei Ableitung der üblichen Miete aus Vergleichsmieten**

Bewohnt der Eigentümer eines Zweifamilienhauses eine Wohnung dieses Hauses selbst, so trägt er die Kosten der Schönheitsreparaturen für diese Wohnung nicht in seiner Eigenschaft als Vermieter, sondern als derjenige, der diese Wohnung bewohnt und benützt. Wird die übliche Miete für diese Wohnung aus Mietverhältnissen abgeleitet, bei denen die Mieter als Nebenleistung zur Barmiete die Schönheitsreparaturen auf ihre Kosten durchführen lassen, so ist auch die übliche Miete für die eigengenutzte Wohnung wegen Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter zu erhöhen. (Bestätigung des Urteils vom 26. Juli 1974 III R 87/73, BFHE 113, 304, BStBl II 1974, 766.)

BFH vom 6. Dezember 1974 III R 136/73  
(BStBl 1975 II S. 189)

**Rechtsprechung**

1. **Bei pauschal ermittelter Kostenmiete kommt ein Zuschlag wegen Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nicht in Betracht**

Der Senat hält an seiner Rechtsprechung fest (Urteile vom 11. Oktober 1974 III R 103/73, BFHE 113, 382, BStBl II 1975, 54, und vom 13. Dezember 1974 III R 82/73, BFHE 114, 264, BStBl II 1975, 191), daß bei Bewertung eines bebauten Grundstücks im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der pauschalierten Kostenmiete eine Erhöhung der Miete wegen Übernahme der Kosten der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nicht in Betracht kommt.

BFH vom 28. Januar 1977 III R 58/76  
(BStBl 1977 II S. 376)



## Anweisungen

## Inhaltsverzeichnis

Ertragswertverfahren  
Übliche Miete

- C 1 Übliche Miete nach § 79 Abs. 2 BewG 1965
- C 2 Übliche Miete nach § 79 Abs. 2 BewG 1965
- C 3 Verprobung der üblichen Miete für Wohnungen in Nachkriegsbauten
- C 4 Verprobung der üblichen Miete für Wohnungen in Nachkriegsbauten
- C 5 Schätzung der üblichen Miete
- C 6 Berechnung der Wohnfläche
- C 7 Anwendung der bei der Ermittlung des Werts für den Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vorgesehenen Abrechnungen auch bei der Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens
- C 8 Anwendung der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung bei der Ermittlung der üblichen Miete
- C 9 Vergrößerung öffentlich geförderter Wohnungen
- C 10 Abschlag nach § 82 BewG wegen fehlender Kellerräume
- C 11 Grundsteuervergünstigung und Jahresrohmiere bzw. übliche Miete in den Fällen der Vergrößerung öffentlich geförderter Wohnungen
- C 12 Ermittlung der Jahresrohmiere für steuerbegünstigte Wohnungen, für die nach § 88 II. WoBauG Annuitätzuschüsse, Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen gewährt werden
- C 13 Ansatz der üblichen Miete bei der Ermittlung des Wohnungswerts von landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen
- C 14 Brauchbarkeit der von der Finanzverwaltung aufgestellten Mietspiegel
- C 15 Ermittlung der üblichen Miete bei eigengenutzten Einfamilienhäusern im Hauptfeststellungszeitraum 1964
- C 16 Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG; Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung und Widerruf der Anerkennung; Anrechnung der Grundfläche von Räumen im Keller- und Dachgeschoß
- C 17 Ertragswertverfahren; Berechnung der Wohnfläche, Ermittlung der Jahresrohmiere
- C 18 Bewertung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Schwimmbecken oder Schwimmhallen



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens; hier: Ertragswertverfahren, übliche Miete nach § 79 Abs. 2 BewG 1965

Teilweise überholt!  
Hinweis auf A 14!

(Erl. FinMin NW vom 17. November 1966 – S 3231 – 16 – V 1)

#### I. Schätzung der üblichen Miete für Wohnräume

Nach Abschnitt 23 Abs. 1 BewR Gr darf die übliche Miete für Wohnraum, der miethpreisrechtlichen Vorschriften unterliegt, die nach diesen Vorschriften zulässige Miete nicht übersteigen. Bei der Ermittlung der üblichen Miete muß daher vorab geprüft werden, ob und ggf. welche miethpreisrechtlichen Vorschriften im Falle der Vermietung gelten würden. Ich übersende eine Übersicht über die wichtigsten Mietpreisregelungen für Wohnraum nach dem Stand vom 1. Januar 1964. Die Beachtung dieser Vorschriften führt zwangsläufig dazu, daß Finanzierungsunterschiede berücksichtigt werden.

Zu der Ermittlung der üblichen Miete vornehmlich für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser bemerke ich noch folgendes:

##### 1. Altbauten und Neubauten

Altbauten im Sinne des Mietpreisrechts sind alle Grundstücke, die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, also die Grundstücke, die bewertungsrechtlich zu den Altbauten und den Neubauten rechnen. Bei der Schätzung der üblichen Miete kann die nach § 4 II. Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389) **zulässige Tabellenmiete** nur einen Anhalt bieten, weil sie nicht die einzig zulässige Miete ist. Doch dürfte die übliche Miete in der Regel nicht unter der Tabellenmiete liegen, weil eine niedrigere Miete nach § 4 II. Bundesmietengesetz bis zur Tabellenmiete erhöht werden durfte. Es konnte aber auch schon die Stichtagsmiete vom 31. Dezember 1954 nach § 1 I. Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (BGBl I S. 458) höher als die Tabellenmiete gewesen sein oder zu dieser Zeit sonst bereits eine höhere Miete zulässig und zugleich bei den Grundstücken in einer bestimmten Gegend üblich gewesen sein. In diesen Fällen muß die über die Tabellenmiete hinausgehende höhere Miete als übliche Miete angesetzt werden.

Bei Grundstücken an unbefestigten Straßen, in Randgebieten der Großstädte, in Lärm- und Staubzonen usw. ist die in solchen Fällen übliche Miete maßgebend. Ist die übliche Miete eine Tabellenmiete, so ist die Tabellenmiete anzusetzen, auch wenn sie – wie es bei gebundenen Mieten häufig der Fall ist – trotz der Besonderheiten der Grundstücke nicht niedriger ist als die Miete für Grundstücke ohne solche Besonderheiten. Nur in Gegenden, in denen die übliche Miete wegen der Besonderheiten der Grundstücke unter der Tabellenmiete liegt, ist von der Tabellenmiete abzuweichen.

## 2. Nachkriegsbauten

### a) Nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz öffentlich geförderte Wohnungen

Es handelt sich um Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind und für die die öffentlichen Mittel vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind.

Bei Mietwohnungen gilt als übliche Miete die Richtsatzmiete oder eine selbstverantwortlich gebildete Miete (§§ 29 u. 30 I. WoBauG, §§ 30a und 30b I. WoBauG i. d. F. von Artikel V Nr. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 – BGBl I S. 389 –). Für die Schätzung der üblichen Miete der eigengenutzten Wohnungen in öffentlich geförderten Eigenheimen, also in Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern, sind dagegen die **Richtsätze für Mietwerte** maßgebend, die von der für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörde bestimmt worden sind (§ 32 Abs. 1 Satz 1 I. WoBauG). Sie finden sich in Nr. 36 des Erlasses des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31. März 1954 – VI A. 3/4 – 4.02/4.03 TgB Nr. 1260/54 (MinBl NW 1954 S. 679). Die dort bestimmten Richtsätze enthalten noch nicht den Ausgleich für die Lastensteigerungen, um den die Miete der Mietwohnungen nach §§ 30a u. 30b I. WoBauG vom 1. Juli 1960 bzw. 1. Oktober 1960 erhöht werden konnte (**jeweils** Erhöhung um 0,10 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche). – Hinweis auf Erlaß des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 24. August 1960 – III A 1 – 4.00 – 1321/60 (MinBl. NW 1960 S. 2361) –. Der Mietwertrichtsatz für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser muß deshalb entsprechend erhöht werden.

### b) Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz öffentlich geförderte Wohnungen

Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau ist grundsätzlich die kostendeckende Miete im Sinne von § 72 II. WoBauG als übliche Miete zugrunde zu legen. Bei Einfamilienhäusern kann auch die Vergleichsmiete nach § 72 Abs. 4 II. WoBauG anzusetzen sein. Oft kommt aber die nach § 26 der Neubaumietenverordnung – NMVO – 1962 vom 19. Dezember 1962 (BGBl I S. 753) erhöhte kostendeckende Miete in Betracht.

## Anweisungen

### c) Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz steuerbegünstigte Wohnungen

Beim steuerbegünstigten Wohnungsbau kommt für die Wohnungen in erster Linie nach § 85 Abs. 1 II. WoBauG die selbstverantwortlich gebildete Miete in Betracht. Jedoch kann ein Mieter innerhalb gewisser Frist Ansatz der **Kostenmiete** verlangen (§ 85 Abs. 2 II. WoBauG). Die Kostenmiete ist ähnlich wie beim öffentlich geförderten Wohnungsbau häufig eine nach § 30 NWVO 1962 erhöhte Kostenmiete. Bei den eigengenutzten Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern ist die übliche Miete in erster Linie nach den Mieten, die für vergleichbare Einfamilienhäuser gezahlt wird, zu schätzen. Sind Vergleichsgrundstücke nicht vorhanden, ist der Schätzung die Kostenmiete (§ 85 II. WoBauG und § 30 NWVO 1962) zugrunde zu legen.

Ich weise darauf hin, daß die Kostenmiete nach den für das Gebäude tatsächlich aufgewendeten Kosten und nicht nach den entsprechend den gestiegenen Baukosten geschätzten Kosten errechnet wird.

### II. Schätzung der üblichen Miete für gewerblich genutzte Räume

Nicht preisgebunden sind Mieten für die Geschäftsräume und die Wohnungen, die zu mehr als 50 v. H. ihrer Wohnfläche anderen als Wohnzwecken dienen, sowie die Wohnräume, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Geschäftsräumen vermietet werden. Für derartige eigengenutzte Räume ist der Schätzung der üblichen Miete die Marktmiete am 1. Januar 1964 zugrunde zu legen.



Anweisungen

Übersicht

über die wichtigsten Mietpreisregelungen allgemeiner Art für Wohnraum nach dem Stand am 1. 1. 1964 (in kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden eines Landkreises, in denen die Mietpreisfreigabe vor dem 1. 1. 1964 erfolgt ist, nach dem Stand am 31. 10. 1963)

— Bundesgebiet ohne Saarland und ohne Berlin —

Art des Wohnraums	Rechtsvorschriften	Mietpreisregelung
1	2	3
I. Altbauten und Neubauten (bezugsfertig bis zum 20. 6. 1948)	Erstes Bundesmietengesetz (I. BMG) vom 27. 7. 1955 (BGBl I S. 458) — siehe Anl. 1 —, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. 7. 61 (BGBl I S. 1041) — siehe Anl. 1a —; Zweites Bundesmietengesetz (II. BMG) = Art. I des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 389) — siehe Anl. 2 —, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. 7. 1963 (BGBl I S. 508 — s. Anl. 2a —; Altbaumietenvorordnung (AMVO) vom 23. 7. 1958 (BGBl I S. 549) — siehe Anl. 3 —, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. 7. 1963 (BGBl I S. 529) — siehe Anl. 3a —.	Preisrechtlich zulässig ist die Miete, die sich aus der Stichtagsmiete (§ 5 AMVO) und den in der AMVO genannten Mieterhöhungen und -herabsetzungen sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des I. BMG und des II. BMG ergibt (§ 2 AMVO). <u>Im Regelfall konnte gem. §§ 2 bis 5 II. BMG die Grundmiete bis zur sog. Tabellenmiete erhöht werden.</u> An Zuschlägen und Umlagen nach der AMVO kommen u. a. in Betracht: Gewerberaumzuschlag (§ 18 AMVO), Untermietzuschlag (§ 19 AMVO), Umlage der Kosten des Wasserverbrauchs (§§ 20, 23, 24 AMVO), Umlage der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlagen (§§ 25 bis 27 AMVO).

## Anweisungen

Art des Wohnraums	Rechtsvorschriften	Mietpreisregelung
1	2	3

**II. Nachkriegsbauten**  
(bezugsfertig nach dem 20. 6. 1948)

**1. Vom 21. 6. 1948 bis zum 31. 12. 1949 bezugsfertig geword. Wohnraum**

- Line*  
*Größt Verg.*
- a) mit öffentlichen Mitteln geschaffener preisgebundener Wohnraum
- Erstes Bundesmietengesetz (I. BMG) vom 27. 7. 1955 (BGBl I S. 458), — **siehe Anl. 1** —, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 7. 1961 (BGBl I S. 1041), — **siehe Anl. 1a** —;
- Zweites Bundesmietengesetz (II. BMG) = Art. I des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 389), — **s. Anl. 2** —, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. 7. 1963 (BGBl I S. 508), — **siehe Anl. 2a** —;
- Altbaumietenverordnung (AMVO) vom 23. 7. 1958 (BGBl I S. 549), — **siehe Anl. 3** —, zuletzt geändert durch Verordnung v. 25. 7. 1963 (BGBl I S. 529), — **siehe Anl. 3a** —.
- Preisrechtlich zulässig ist die Miete, die sich aus der Stichtagsmiete (§ 5 AMVO) und den in der AMVO genannten Mieterhöhungen und Herabsetzungen sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des I. BMG und des II. BMG ergibt (§ 2 AMVO).
- Im Regelfall erhöhte sich 1960 die preisrechtlich zulässige Miete um 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat gemäß § 6 II. BMG i. V. m. § 30a des Ersten Wohnungsbaugesetzes (I. WoBauG), u. U. kam eine weitere Mieterhöhung bis zu 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat hinzu (vgl. § 6 II. BMG i. V. m. § 30b I. WoBauG).
- An Zuschlägen und Umlagen nach der AMVO kommen u. a. in Betracht: Gewerbeeramzuschlag (§ 18 AMVO), Untermietzuschlag (§ 19 AMVO), Umlegung von Betriebskosten gem. §§ 20 bis 28 AMVO.

Anweisungen

Art des Wohnraums	Rechtsvorschriften	Mietpreisregelung
1	2	3

**Noch II. Nachkriegsbauten**

(bezugsfertig nach dem 20. 6. 1948)

**noch 1. Vom 21. 6. 1948 bis zum 31. 12. 1949 bezugsfertig gewordener Wohnraum**

b) grundsteuerbegünstigter Wohnraum

Erstes Bundesmietengesetz (I. BMG) vom 27. 7. 1955 (BGBl I S. 458), — s. **Anl. 1** —, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 7. 1961 (BGBl I S. 1041), — **siehe Anl. 1a** —;

Zweites Bundesmietengesetz (II. BMG) = Art. I des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 389), — s. **Anl. 2** —, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. 7. 1963 (BGBl I S. 508), — **siehe Anl. 2a** —.

Grundsätzlich darf eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden. Ist die vereinbarte Miete niedriger als die Kostenmiete, kann der Vermieter die Miete grundsätzlich bis zur Kostenmiete erhöhen (§ 22 I. BMG). Ist die vereinbarte Miete höher als die Kostenmiete, kann sich der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen auf die Kostenmiete berufen (§ 7 II. BMG). Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung gilt die Zweite Berechnungsverordnung (II. BVO) in der Fassung vom 1. 8. 1963 (BGBl. I S. 594), — s. **Anl. 7** —.

c) ohne öffentliche Mittel geschaffener und nicht grundsteuerbegünstigter Wohnraum

Erstes Bundesmietengesetz (I. BMG) vom 27. 7. 1955 (BGBl I S. 458), — s. **Anl. 1** —, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 7. 1961 (BGBl I S. 1041), — **siehe Anl. 1a** —.

Es gilt die Marktmiete (§ 11 I. BMG).



Art des Wohnraums	Rechtsvorschriften	Mietpreisregelung
1	2	3

## Noch II. Nachkriegsbauten

(bezugsfertig nach dem 20. 6. 1948)

### 2. Nach dem 31. 12. 1949 bezugsfertig gewordener Wohnraum

- a) öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz (Bewilligung der öffentlichen Mittel bis zum 31. 12. 1956)
- Erstes Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG) in der Fassung vom 25. 8. 1953 (BGBl I. S. 1047), — siehe Anl. 4 u. 4a —, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 7. 1961 (BGBl I S. 1041), — siehe Anl. 4b —; Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) vom 19. 12. 1962 (BGBl I. S. 753), — siehe Anl. 5 —.
- Preisrechtlich zulässige Miete ist die Einzelmiete, die sich nach der NMVO 1962 ergibt zuzüglich der nach §§ 4, 5 und 20 zulässigen Umlagen, Zuschläge und Vergütungen (§ 2 NMVO). Auf der Grundlage der von der Bewilligungsstelle festgesetzten Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Einzelmiete zu berechnen (§ 29 I. WoBauG, §§ 3, 10 NMVO 1962).
- § 30a I. WoBauG ließ ab 1960 Erhöhung der Einzelmiete um 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat zu; u. U. kam eine weitere Erhöhung bis zu 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat in Betracht (§ 30b I. WoBauG). Wegen der Umlage der Mehrbelastungen, die nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel eingetreten sind, vgl. § 30a I. WoBauG, § 20 NMVO 1962.

## Anweisungen

Art des Wohnraums	Rechtsvorschriften	Mietpreisregelung
1	2	3

### Noch II. Nachkriegsbauten

(bezugsfertig nach dem 20. 6. 1948)

#### Noch 2. Nach dem 31. 12. 1949 bezugsfertig gewordener Wohnraum

b) öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Bewilligung der öffentl. Mittel nach dem 31. 12. 1956)

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung vom 1. 8. 61 (BGBl I S. 1121), geändert durch Gesetz v. 29. 7. 63 (BGBl I S. 508), — s. Anl. 6 + 6a —; Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 62) v. 19. 12. 1962 (BGBl I S. 753), — siehe Anl. 5 —.

Es gilt die Kostenmiete (§ 72 II. WoBauG).

Auf der Grundlage der von der Bewilligungsstelle genehmigten Durchschn.-Miete hat der Vermieter die Einzelmiete zu berechnen (§ 3 NMVO 62). Neben der Einzelmiete können Umlagen, Zuschläge u. Vergütungen gem. §§ 4, 5 NMVO 1962 in Betracht kommen.

Wegen Erhöhung der Durchschnittsmiete oder Einzelmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen vergl. § 26 NMVO 1962.

c) steuerbegünstigter Wohnraum nach dem Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetz

Erstes Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG) in der Fassung vom 25. 8. 1953 (BGBl I S. 1047) — siehe Anl. 4 + 4a —, zuletzt geändert durch Gesetz v. 21. 7. 61 (BGBl I S. 1041) — siehe Anl. 4b —; Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung v. 1. 8. 61

Es kann eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden (§ 45 I. WoBauG, § 85 II. WoBauG). Ist die vereinbarte Miete niedriger als die Kostenmiete, kann der Vermieter die Miete grundsätzlich bis zur Kostenmiete erhöhen (§ 22 I. BMG, § 33 NMVO

Art des Wohnraums	Rechtsvorschriften	Mietpreisregelung
1	2	3

### Noch II. Nachkriegsbauten

(bezugsfertig nach dem 20. 6. 1948)  
**noch 2. Vom 21. 6. 1948 bis zum 31. 12. 1949 bezugsfertig geword. Wohnraum**

noch

c) steuerbegünstigter Wohnraum nach dem Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetz

(BGBI I S. 1121)  
 — **s. Anl. 6** —, geändert durch Gesetz vom 29. 7. 1963 (BGBI I S. 508), — **siehe Anl. 6a** —;  
 Erstes Bundesmietengesetz (I. BMG) vom 27. 7. 55 (BGBI I S. 458), — **s. Anl. 1** —, zuletzt geändert durch Gesetz v. 21. 7. 61 (BGBI I S. 1041), — **siehe Anl. 1a** —;

Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) vom 19. 12. 1962 (BGBI I S. 753), — **siehe Anl. 5** —.

d) frei finanziierter Wohnraum nach dem Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetz

Erstes Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 25. 8. 1953 (BGBI I S. 1047), — **siehe Anl. 4 + 4a** —, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 7. 1961 (BGBI I S. 1041), — **siehe Anl. 4b** —;  
 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung vom 1. 8. 1961 (BGBI I S. 1121), — **s. Anl. 6** —, geändert durch Gesetz vom 29. 7. 1963 (BGBI I S. 508), — **siehe Anl. 6a** —.

1962). Ist die vereinbarte Miete höher als die Kostenmiete, kann sich der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen auf die Kostenmiete berufen (§ 45 I. WoBauG, § 85 II. WoBauG). Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung gilt die II. BVO in der Fassung vom 1. 8. 1963 (BGBI I S. 594), — **siehe Anl. 7** —.

Es gilt die Marktmiete (§ 46 I. WoBauG, § 87 II. WoBauG).

in der vorstehenden Übersicht mit Fettdruck zitierten Anl. 1 bis 7 sind im Anschluß an die Anweisungen hinter der Variante 6 (Verschiedenes) eingeordnet.



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens;  
hier: Ertragswertverfahren, übliche Miete nach § 79 Abs. 2  
BewG 1965**

(Erl. FinMin NW vom 31. Januar 1967 — S 3202 — 1 — V 1)

1. In Abschnitt I Nr. 1 meines Bezugserrlasses\* habe ich darauf hingewiesen, daß die nach § 4 II. Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389) zulässige Tabellenmiete einen Anhalt für die Schätzung der üblichen Miete bieten kann. Dazu bemerke ich noch folgendes:

Die Grundmiete für preisgebundene Altbauwohnungen durfte nach § 4 II. Bundesmietengesetz nur dann auf die Tabellenmiete angehoben werden, wenn der Unterschied zwischen der nach § 1 II. Bundesmietengesetz vom 1. Juli 1960 an um 15 v. H. erhöhten Grundmiete und der gemäß § 4 II. Bundesmietengesetz zulässigen Tabellenmiete nicht größer als 20 v. H. der erhöhten Grundmiete war, sonst durfte die Mieterhöhung über 20 v. H. nicht hinausgehen. Wenn aus diesem Grunde in einer Gegend ganz allgemein nicht die Tabellenmiete erhoben werden konnte, kann sie auch nicht als übliche Miete angesehen werden.

Ergänzend weise ich noch auf folgendes hin:

Nach Abschnitt 23 Abs. 1 letzter Satz BewRGr darf die übliche Miete für Wohnraum, der mietpreisrechtlichen Vorschriften unterliegt, die nach diesen Vorschriften zulässige Miete nicht überschreiten. Deshalb kann die an sich in der Gegend übliche Tabellenmiete dann nicht als ortsübliche Miete angesetzt werden, wenn die Tabellenmiete in einem Einzelfall auf Grund der vorerwähnten Vorschriften des II. Bundesmietengesetzes nicht erhoben werden darf und auch nicht erhoben wird.

2. In den Fällen, in denen Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser dem künftigen Erwerber auf Grund eines Veräußerungsvertrages oder eines Vorvertrages zur Benutzung überlassen worden sind, zahlt gelegentlich der Erwerber bis zur Übertragung des Eigentums nach bürgerlichem Recht eine auf Grund einer Lastenberechnung ermittelte Nutzungsgebühr. Wenn die Nutzungsgebühr nach der Art der Ermittlung von der bei einer Vermietung in Betracht kommenden Miete und deshalb von der üblichen Miete nach § 79 Abs. 2 BewG 1965 abweicht, kann sie nicht als ortsübliche Miete angesetzt werden.

\* **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugserrlaß ist der Erlaß vom 17. November 1966 — S 3231 — 16 — V 1. Er ist wiedergegeben in C 1. Eine Zusammenstellung der Fundstellen bzw. Abschrift der im Bezugserrlaß vom 17. November 1966 (Anweisung C 1) angeführten gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsanweisungen ist als Anlage beigelegt.

## Anlage

Zum Erlaß vom 31. Januar 1967 — S 3202 — 1 — V 1  
**Zusammenstellung der Fundstellen bzw. Abschrift des Wortlauts der in dem Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17. 11. 1966 — S 3231 — 16 — V 1 (ohne die Anlage) angeführten gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsanweisungen**

1. Zu Abschnitt I Nr. 1 des Erlasses

a) § 4 des II. Bundesmietengesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389) lautet:

## § 4

(1) Ist in den Fällen der §§ 2 oder 3 die nach § 1 erhöhte monatliche Grundmiete niedriger als der Betrag, der sich aus der Vervielfältigung der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche mit dem nach Absatz 2 maßgeblichen Betrag ergibt, so ist eine Erhöhung um den Unterschiedsbetrag, jedoch um nicht mehr als 20 v. H. der nach § 1 erhöhten monatlichen Grundmiete, zulässig.

(2) Für Absatz 1 sind folgende Beträge maßgeblich:

	bei Wohnungen					
	mit Sammelheizung		ohne Sammelheizung			
	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad		
				mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses
in Gemeinden	DM	DM	DM	DM	DM	DM
unter 20 000 Einwohnern	1,30	1,05	1,05	0,95	0,85	0,65
mit 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern	1,45	1,15	1,15	1,05	0,90	0,70
mit 100 000 und mehr Einwohnern	1,60	1,30	1,30	1,20	1,00	0,80



## Anweisungen

- b) § 1 des I. Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (BGBl I S. 458) lautet:

„(1) Die Miete für preisgebundenen, bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum ist in der Höhe preisrechtlich zulässig, die sich aus der letzten vor dem 1. Januar 1955 zustande gekommenen Vereinbarung ergibt. Ist diese Miete bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes durch die Preisbehörde herabgesetzt worden, so tritt an ihre Stelle die herabgesetzte Miete.

(2) Vorschriften und Genehmigungen der Preisbehörde, nach denen eine höhere als die in Absatz 1 bezeichnete Miete preisrechtlich zulässig ist oder wird, bleiben unberührt.

(3) War eine Mietvereinbarung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes preisrechtlich unzulässig, so steht dieser Umstand der Wirksamkeit der Vereinbarung von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an nicht entgegen, es sei denn, daß die Miete nach der Vereinbarung durch die Preisbehörde herabgesetzt worden ist.“

2. Zu Abschnitt I Nr. 2 Buchstabe a) des Erlasses

- a) Der Wortlaut der §§ 29, 30 und 32 Abs. 1 Satz 1 des I. WoBauG ist im BStBl I 1953 I S. 616 ff. veröffentlicht.
- b) Die §§ 30 a und 30 b I. WoBauG i. d. F. von Artikel V Nr. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389) haben folgenden Wortlaut:

### § 30 a Mieterhöhungen

(1) Für öffentlich geförderte Mietwohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, darf die Miete für die einzelne Wohnung (Einzelmiete) vom Inkrafttreten des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht an um 0,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat erhöht werden.

(2) Sind nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel Mehrbelastungen des Vermieters dadurch eingetreten, daß sich die für ein Jahr ergebenden

1. laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
3. Kosten der Entwässerung,
4. Kosten der Schornsteinreinigung oder
5. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung



erhöht haben oder daß derartige Kosten neu entstanden sind, so darf der Mehrbetrag neben der Einzelmiete umgelegt werden, soweit die Mehrbelastung nicht auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten hat.

(3) Auf Grund einer Mieterhöhung nach den Absätzen 1 oder 2 darf eine höhere Verzinsung des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehns nicht verlangt werden.

#### § 30 b

##### Mieterhöhungen zur Verzinsung der Eigenleistung

(1) Ist der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung zugrunde gelegt worden und sind Zinsen für die darin ausgewiesene Eigenleistung nicht oder nur in einer Höhe von weniger als 4 vom Hundert in Anspruch genommen oder anerkannt worden oder hat der Vermieter oder sein Rechtsvorgänger auf einen Ansatz der Zinsen bis zu dieser Höhe ganz oder teilweise verzichtet, so dürfen die Mieten für die öffentlich geförderten Mietwohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit drei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht über die nach § 30 a zulässigen Mieten hinaus um den Betrag erhöht werden, der an einer Verzinsung der Eigenleistung von 4 vom Hundert fehlt. Haben sich nach der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber der bei der Bewilligung zugrunde gelegten Berechnung die Gesamtkosten erhöht und ist diese Erhöhung durch Eigenleistung oder Ersatz von Eigenleistung ganz oder teilweise gedeckt worden, so ist die Erhöhung zu berücksichtigen; dies gilt nur, soweit die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit sich ergebende Betrag der Mieterhöhung ist auf die einzelnen Wohnungen nach dem Verhältnis der Einzelmieten aufzuteilen; die nach § 30 a zulässige Einzelmiete darf jedoch höchstens um weitere 0,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat erhöht werden.

(2) Die von der Landesregierung bestimmte Stelle hat dem Vermieter auf Antrag zu bescheinigen, um welchen Betrag eine Mieterhöhung nach Absatz 1 zulässig ist; die Bescheinigung kann bereits vor dem Zeitpunkt erteilt werden, von dem an die Mieterhöhung zulässig ist. Eine Erklärung des Vermieters nach § 18 des Ersten Bundes-

## Anweisungen

mietengesetzes ist nur wirksam, wenn die Bescheinigung oder eine Abschrift beigelegt ist.

(3) § 30 a Abs. 3 gilt entsprechend."

- c) Die Nr. 32 Abs. 1 bis 3, 34 und 36 des Erlasses des Ministers für Arbeit, Soziales und Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31. März 1954 — VI A 3/4 — 4.02/4.03 Tgb. Nr. 1260/54 (MinBl NW 1954 S. 679) haben folgenden Wortlaut:

„32. (1) Die Bewilligungsbehörde setzt im Bewilligungsbescheid für alle geförderten Mietwohnungen einer Wirtschaftseinheit entsprechend den Mietrichtsätzen einen nach Quadratmetern der Wohnfläche bemessenen durchschnittlichen Mietbetrag fest, auf dessen Grundlage der Vermieter die Mieten unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen zu berechnen hat (§ 29 Abs. 2 WoBauG). Sie ist ermächtigt, den durchschnittlichen Mietbetrag im Bewilligungsbescheid zunächst nur vorläufig festzusetzen.

(2) Entsprechend § 29 Abs. 1 WoBauG werden für die öffentlich geförderten Mietwohnungen folgende Mietrichtsätze bestimmt:

- a) Ortsklasse S und A:  
1,10 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat;
- b) Ortsklasse B:  
1,05 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat;
- c) Ortsklasse C und D:  
0,95 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat.

(3) Die Mietrichtsätze können unter Berücksichtigung besonderer Verhältnisse bis zu 20 vom Hundert unterschritten werden.“

.....

34. Umlagen, Vergütungen und Zuschläge im Sinne des § 11 Abs. 3 der Mietenverordnung sind durch die festgesetzte Miete nicht abgegolten und können daher neben der Miete gesondert erhoben werden. Dies gilt für Vergütungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 3 der Mietenverordnung nur, soweit die Nebenleistungen nicht bereits bei der Festsetzung des durchschnittlichen Mietbetrages im Rahmen der nach Nr. 32 Abs. 4 zugelassenen Überschreitung des Mietrichtsatzes berücksichtigt worden sind.

36. (1) Für öffentlich geförderte Wohnungen in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen sowie für öffentlich geförderte Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen



## Anweisungen

Dauerwohnrechts überlassen werden, wird von der Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid anstelle eines durchschnittlichen Mietbetrages entsprechend den Mietwertrichtrichsätzen der nach Quadratmetern der Wohnfläche bemessene monatliche Mietwert festgesetzt (§ 32 Abs. 2 WoBauG). Nr. 32 Abs. 1 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.

(2) Als Mietwertrichtrichsätze gelten die in Nr. 32 Abs. 2 aufgeführten Miettrichtrichsätze.

(3) Die Mietwertrichtrichsätze können unter Berücksichtigung besonderer Verhältnisse bis zu 20 vom Hundert unterschritten werden.

(4) Für Wohnungen in Eigenheimen und Kaufeigenheimen sowie für Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden, können die in Absatz 2 bestimmten Mietwertrichtrichsätze bis zu 30 vom Hundert überschritten werden. Die Bewilligungsbehörde darf bei der Festsetzung des Mietwertes den Mietwertrichtrichsatz bis zu der in Satz 1 zugelassenen Höhe nur überschreiten, soweit die Überschreitung zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens geboten erscheint. Eine Überschreitung ist unzulässig, soweit dadurch eine höhere Verzinsung und Tilgung des der nachstelligten Finanzierung dienenden Landesdarlehen erzielt werden soll (§ 32 Abs. 3 Satz 3 WoBauG).

(5) Bei Vermietungen einer in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Wohnung hat der Vermieter nach § 32 Abs. 4 WoBauG die Miete unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung auf der Grundlage des festgesetzten Mietwertes zu berechnen. Daneben können ggfs. noch Umlagen, Vergütungen und Zuschläge gemäß Nr. 34 erhoben werden."

### 3. Zu Abschnitt I Nr. 2 Buchstaben b) und c) des Erlasses

a) Die Vorschriften des II. WoBauG sind im BStBl 1961 I S. 548 sowie in der Handausgabe „Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG“ (herausgegeben vom Bundesminister der Finanzen Bonn 1961) abgedruckt.

b) § 26 der Neubaumietenverordnung — NMVO vom 19. 12. 1962 (BGBl I S. 753) lautet:

„Erhöhung der Durchschnittsmiete oder Einzelmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen.

(1) Tritt nach Genehmigung der Durchschnittsmiete bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen, eine Erhöhung des Gesamtbetrages der lau-

## Anweisungen

fenden Aufwendungen ein, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so hat die Bewilligungsstelle auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung eine entsprechende Erhöhung der Durchschnittsmiete zu genehmigen; § 25 Abs. 1 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Erhöht sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die nach Ablauf des in Absatz 1 genannten Zeitraumes eintreten, so erhöht sich die Einzelmiete bis zu der Einzelmiete, die sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung, einer entsprechenden Erhöhung der Durchschnittsmiete und nach § 3 ergibt.

(3) Werden die in § 23 Abs. 1 genannten öffentlichen Mittel nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete für einen Teil der öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nicht mehr gewährt und beruht dies auf Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so erhöhen sich die Einzelmieten der Wohnungen, für die diese öffentlichen Mittel entfallen sind, entsprechend. Werden die Mittel in der Zeit bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen, nicht mehr gewährt, so bedarf die Mieterhöhung der Genehmigung durch die Bewilligungsstelle.

(4) In den Fällen des § 25 Abs. 2 erhöht sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Einzelmiete, wenn sich die Einzelmieten für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen erhöhen, entsprechend."

- c) § 30 der Neubaumietenverordnung — NMVO vom 19. 12. 1962 (BGBl I S. 753) lautet:

„Änderung der Kostenmiete infolge Änderung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen

Ist die Kostenmiete verbindlich und tritt eine Änderung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen ein, so ändert sich die Einzelmiete um den Unterschiedsbetrag zwischen der bisherigen Einzelmiete und der Einzelmiete, die sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung in entsprechender Anwendung des § 29 Abs. 1 ergibt. Dies gilt bei einer Erhöhung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat."



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Ertragswertverfahren, Verprobung der üblichen Miete für Wohnungen in Nachkriegsbauten**

(Erl. FinMin NW vom 7. April 1967 — S 3202 — 4 — V 1)

Nach den Ausführungen in meinem Erlaß vom 17. November 1966 S 3231 — 16 — V 1\*) ist für die Bewertung von Grundstücken, deren Wohnungen nach dem I. oder II. WoBauG steuerbegünstigt oder im Geltungsbereich des II. WoBauG öffentlich gefördert worden sind, die Kostenmiete von Bedeutung.

Die Höhe der Kostenmiete wird durch die laufenden Aufwendungen für das bebaute Grundstück bestimmt. Diese Aufwendungen setzen sich aus den Kapitalkosten (Eigenkapitalzinsen und Fremdkapitalzinsen) und aus den Bewirtschaftungskosten zusammen (§ 18 II. BVO). Sie werden in ihrer Höhe entscheidend durch die Kapitalkosten bestimmt. Dies führt zwangsläufig dazu, daß sich Finanzierungsunterschiede auf die Höhe der Kostenmiete auswirken.

Ausgangspunkt für die Kapitalkosten, die in die Kostenmiete eingehen, sind die historischen Gesamtkosten i. S. des § 5 II. BVO des Jahres, in dem das Gebäude bezugsfertig errichtet worden ist. Später eingetretene Wertveränderungen sind nach § 11 Abs. 2 II. BVO nicht als Änderung der Gesamtkosten anzusehen und müssen daher außer Betracht bleiben. Eine Hochrechnung der Gesamtkosten mit Hilfe von Indizes auf die Wertverhältnisse des Hauptfeststellungszeitpunktes 1964 ist nicht zulässig. Zur Ermittlung der Gesamtkosten kann von den Herstellungskosten i. S. des § 7b EStG ausgegangen werden. Dieser Betrag ist um die Kosten zu erhöhen, die nicht zu den Herstellungskosten gemäß § 7b EStG aber zu den Gesamtkosten gemäß § 5 II. BVO gehören, wie z. B. der Wert des Baugrundstücks und der Wert der Arbeitsleistungen des Bauherrn (§ 15 i. V. mit § 9 II. BVO).

Für eine einfache Ermittlung oder Verprobung der Kostenmiete kann wie folgt verfahren werden:

**a) Steuerbegünstigter Wohnungsbau**

Auf die Unterscheidung von Zinsen für Fremdkapital und Eigenkapital muß grundsätzlich verzichtet werden. Unter Berücksichtigung der Entwicklung des marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken (siehe LA-Kartei § 104 Karte 30) und des Umstandes, daß weitgehend auch billige Darlehn von Bausparkassen zum Wohnungsbau verwendet wurden, kann

\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Erlaß vom 17. November 1966 ist in C 1 wiedergegeben.

## Anweisungen

beim steuerbegünstigten Wohnungsbau die Kapitalverzinsung mit durchschnittlich 5 v.H. der historischen Gesamtkosten angesetzt werden. Handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem schlüsselfertigen Gebäude erworben wurde, so entspricht der Kaufpreis den Gesamtkosten. In diesem Fall ist der Wert des Grund und Bodens im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit in den Gesamtkosten schon enthalten. Sind von den Gesamtkosten nur die Baukosten (§ 7 II. BVO) bekannt, so müssen diese Kosten um einen Zuschlag für den Wert des Grund und Bodens im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit erhöht werden. Meistens wird der tatsächliche Grundstückswert für den jeweiligen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit in den Jahren von 1950 bis 1963 nicht ermittelt werden können. In diesem Fall können die Baukosten entsprechend der Pauschalierung des Bodenertragsanteils bei der Berechnung der Vervielfältiger für das Ertragswertverfahren (vgl. Abschn. 20 BewR Gr) um einen Zuschlag von 15 v. H. erhöht werden.

Von den Bewirtschaftungskosten (§ 24 II. BVO) kann die Abschreibung mit 1 v. H. des Gebäudewerts noch individuell berücksichtigt werden. Die übrigen Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Betriebskosten und die Instandhaltungskosten, müssen dagegen pauschaliert werden.

Entsprechend den vorstehenden Überlegungen ergibt sich für den steuerbegünstigten Wohnungsbau eine Kostenmiete in Höhe von 7 v. H. der Gesamtkosten. Falls der Steuerpflichtige seine Kostenmiete in Höhe von 6,5 v. H. der Gesamtkosten erklärt hat, bitte ich das nicht zu beanstanden. Im übrigen bleibt der Einzelnachweis vorbehalten.

**b) Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nach dem II. WoBauG müssen die für den steuerbegünstigten Wohnungsbau angestellten Überlegungen dahingehend abgewandelt werden, daß die durchschnittliche Verzinsung und damit die Kapitalkosten nur 3 v. H. der Gesamtkosten betragen. Damit ergibt sich für die gesamte Kostenmiete ein Satz von 5 v. H. der Gesamtkosten. Ich bitte es nicht zu beanstanden, wenn der Steuerpflichtige in diesen Fällen eine Kostenmiete erklärt, die 4,5 v. H. der Gesamtkosten nicht unterschreitet. Im übrigen bleibt auch hier der Einzelnachweis vorbehalten. Die durch Anwendung eines Vornhundertsatzes auf die Gesamtkosten ermittelte Kostenmiete darf grundsätzlich die Richtsatzmiete für öffentlich geförderten Wohnraum nach dem I. WoBauG nicht unterschreiten. Dies wird vor allem bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern zu beachten sein, die nach dem I. WoBauG grundsteuerbegünstigt sind. Bei Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern, die in den letzten



## Anweisungen

Jahren vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt bezugsfertig geworden sind, kann es dagegen möglich sein, daß nach den Verhältnissen des örtlichen Wohnungsmarktes nur eine Miete zu erzielen ist, die unter der Kostenmiete liegt.

Die durch Anwendung eines Vmhundertsatzes auf die Gesamtkosten ermittelte Kostenmiete kann noch zu erhöhen sein. Dies ist dann der Fall, wenn sich frühestens zwei Jahre nach der Bezugsfertigkeit der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen, die bei der Jahresrohmiere zu berücksichtigen sind, durch Umstände erhöht hat, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind (§ 26 Abs. 2 NMVO). Solche Umstände sind insbesondere Lasten- und Kostenmehrungen infolge Erhöhung der Grundsteuer, der Kosten des Wasserverbrauchs oder der Gebühren für Straßenreinigung, Müllabfuhr, Abwässerbeseitigung usw. Ob die durch Anwendung eines Vmhundertsatzes auf die Gesamtkosten ermittelte Kostenmiete im Einzelfall zu erhöhen ist, hängt von dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes und den bis zum 1. Januar 1964 nach den Verhältnissen der einzelnen Gemeinden eingetretenen Lasten- und Kostenmehrungen ab.

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ertragswertverfahren, Verprobung der üblichen Miete für Wohnungen in Nachkriegsbauten**

(Erl. FinM NW vom 5. Mai 1967 —  $\frac{S\ 3202 - 4 - V\ 1}{S\ 3202 - 1 - V\ 1}$ )

1. In meinem Bezugserlaß vom 7. April 1967\*) habe ich Grundsätze für eine einfache Ermittlung oder Verprobung der Kostenmiete mitgeteilt. Dazu bemerke ich ergänzend, daß die sich in Höhe von 7 v. H. bzw. 5 v. H. der Gesamtkosten ergebende Kostenmiete die volle durchschnittliche Grundsteuerbelastung berücksichtigt. Diese Hundertsätze gelten also nur für solche Wohnungen, für die die Grundsteuervergünstigung bereits am 1. Januar 1964 ausgelaufen war. Soweit die Wohnungen am Hauptfeststellungszeitpunkt noch grundsteuerbegünstigt waren, müssen die Hundertsätze für die pauschale Ermittlung der Kostenmiete um 10 v. H. (das entspricht einem Aufschlag von rd. 12 v. H.) ermäßigt werden. Dementsprechend ergeben sich Verprobungssätze von rd. 6 v. H. für den steuerbegünstigten Wohnungsbau und 4,5 v. H. für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Falls eine Kostenmiete in Höhe von 5,5 bzw. 4 v. H. der Gesamtkosten erklärt wird, kann von der erklärten Miete ausgegangen werden.

2. Für die Schätzung der üblichen Miete für Wohnungen oder Wohnräume, die lediglich steuerbegünstigt sind, ist folgendes zu beachten:

Steuerbegünstigte Wohnungen oder Wohnräume waren nach den Verhältnissen vom 1. Januar 1964 bedingt von den Preisvorschriften freigegeben. Die Mieter derartiger Wohnungen oder Wohnräume haben von der Möglichkeit, die Preisbindung durch Berufung auf die preisrechtlich zulässige Kostenmiete herbeizuführen, in der Regel nicht Gebrauch gemacht. Damit ist für die Schätzung der üblichen Miete für derartigen Wohnraum grundsätzlich von der selbstverantwortlich gebildeten Miete auszugehen. Das ist praktisch die Miete, die nach den Verhältnissen des örtlichen Wohnungsmarktes zu erzielen war. Diese Marktmiete muß in den Mietspiegeln enthalten sein.

Bei Wohnungen, die mit zinsverbilligten Arbeitgeberdarlehen oder Beamtdarlehen gebaut worden sind, sind die Ausführungen vom 6. April 1967 S 3202 — 3 / S 3202 — 1 — V 1 Nr. 2\*\*) zu beachten.

\*) **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**  
Der Beschlusserlaß vom 7. April 1967 ist in C 3 wiedergegeben.

\*\*) **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**  
Der Erlaß vom 6. April 1967 ist in A 2 wiedergegeben.



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Ertragswertverfahren, Schätzung der üblichen Miete**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 24. November 1967 — S 3202 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 21. Juni 1967 — S 3202 — 12 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 17. Mai 1967 — S 3202 — 2 — St 21 — 33

1. In Abschnitt I Nr. 1 des Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17. November 1966 S 3231 — 16 — V 1\*) (mitgeteilt mit der Rundverfügung vom 27. Dezember 1966 S 3231 A — St 211) wird darauf hingewiesen, daß die nach § 4 II. Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389) zulässige Tabellenmiete einen Anhalt für die Schätzung der üblichen Miete bilden kann. Ist die Tabellenmiete maßgebend, so ist jedoch zu prüfen, ob sie nicht um besondere Zuschläge und Umlagen nach §§ 18 ff. Altbaumietenverordnung — AMVO — vom 23. Juli 1958 (BGBl I S. 549) zu erhöhen ist, soweit diese zur bewertungsrechtlich maßgebenden Jahresrohmiere gehören. In Betracht kommen demnach ein Zuschlag für gewerbliche Mitbenutzung bis zur Höhe von 50 v. H. (§ 18 AMVO) sowie eine Umlage der Kosten des Wasserverbrauchs (§ 20 AMVO), einer Grundsteuermehrbelastung durch Erhöhung des Hebesatzes oder Wegfall bisher gewährter Vergünstigungen (§ 21 AMVO) und eine Umlage für Gebührenmehrbelastung (§ 22 AMVO), wie z. B. der Gebühren für Straßenreinigung, Müllabfuhr, Abwässerbeseitigung. Der Untermietzuschlag (§ 19 AMVO) und die Umlage der Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage (§§ 25 ff. AMVO) bleiben dagegen außer Betracht, weil diese Zuschläge und Umlagen nicht zur Jahresrohmiere i. S. des § 79 BewG 1965 gehören. Ob im Einzelfall die Tabellenmiete um Zuschläge und Umlagen zu erhöhen ist, kann nur jeweils anhand der Entwicklung in der einzelnen Gemeinde entschieden werden. Abzustellen ist auf die Entwicklung zwischen dem Zeitpunkt, von dem an die Tabellenmiete erstmals maßgebend war, und dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964. Erhöhungen von Zuschlägen und Umlagen (z. B. Gebührenerhöhungen), die sich auf die Januarmiere 1964 auswirken, sind noch zu berücksichtigen (vgl. Abschnitt 21 Abs. 6 BewRGr). Darüber hinaus kann in Einzelfällen noch eine Erhöhung der Miere bei baulichen Verbesserungen (12 v. H. der

\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Erlaß vom 17. November 1966 ist in C 1 wiedergegeben.

## Anweisungen

Baukosten und 15 v. H. der Einrichtungskosten), bei Anlage der Kanalisation, bei Ausbau von Verkehrsflächen und Hausanschlüssen an Versorgungsleitungen (jeweils 6 v. H. der Aufwendungen) in Betracht kommen (§ 12 AMVO).

2. Auch bei den nach dem I. WoBauG geförderten Wohnungen können neben der Richtsatzmiete (Richtwertmieten) zulässige Umlagen und Zuschläge zu berücksichtigen sein. In Betracht kommen insbesondere:

Umlage der Kosten des Wasserverbrauchs (§ 4 Neubaumietenverordnung 1962 — NMVO — vom 19. Dezember 1962, BGBl I S. 753),

Zuschlag für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (§ 18 AMVO und § 5 NMVO 1962),

Erhöhung der Miete wegen Wertverbesserungen (§ 18 NMVO 1962),

Umlage von Mehrbelastungen, die nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel eingetreten sind (§ 20 NMVO 1962, öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung, Schornsteinreinigung).

Besonders weise ich auf die Grundsteuererhöhung wegen Auslaufens des zehnjährigen Vergünstigungszeitraumes hin.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Berechnung der Wohnfläche

(Erl. FinMin NW vom 7. August 1967 — S 3201 — 2 — V 1)

Soweit bei der Ermittlung der üblichen Miete die Wohnfläche von Bedeutung ist, soll sie gemäß Abschnitt 23 Abs. 2 BewRG nach den Grundsätzen der §§ 42 bis 44 II. BVO berechnet werden. Hobbyräume, Tischtennisräume oder Barräume im Keller, die die Voraussetzungen für Aufenthaltsräume in Kellergeschossen nach der BauO NW (vgl. §§ 59, 61) erfüllen, sind daher nach der II. BVO als Wohnräume ebenso wie die nicht im Keller liegenden Wohnräume dieser Art mit der vollen Grundfläche zu berücksichtigen. Es gibt aber Räume, die nach der II. BVO nicht zur Wohnfläche gehören, die aber durch ihr Vorhandensein und ihre Ausstattung den Mietwert erhöhen. Da dieser zu ermitteln ist, dürfen sie nicht wie bei der für andere Zwecke geschaffenen II. BVO unberücksichtigt bleiben. Dazu gehören z. B. im Keller liegende Barräume, Hobby- und Tischtennisräume, die nach der BauO NW nicht als Aufenthaltsräume gelten. Auch Schwimmbäder im Keller wie auch im Erdgeschoß gehören hierher; da sie in der Regel nur schwach heizbar sind, können sie nicht den Wohnräumen zugerechnet werden.

Hinweis auf  
C 16 und C 17!

Hinweis auf  
10 zu § 76 BewG!

> *Schwimmbäder*  
*Bäder*

Die durch diese Räume bedingte Erhöhung des Mietwerts kann bei Räumen, die voll nutzbar sind, dadurch berücksichtigt werden, daß die Grundfläche dieser Räume der Wohnfläche zugeschlagen wird. Sind die Räume wie z. B. schwach heizbare Schwimmbäder nicht voll nutzbar, kann es angebracht sein, in Anlehnung an die Behandlung der Wintergärten nur ihre halbe Grundfläche der Wohnfläche zuzuschlagen.

Durch die Einbeziehung von teuer ausgestatteten Räumen wie z. B. gekachelten Schwimmbädern kann die Schätzung eines angemessenen Mietsatzes je qm sehr erschwert sein. Es kann daher angebracht sein, die Mietberechnung nach Quadratmeter-Fläche auf den Wohnteil zu beschränken und die Mietwertsteigerung durch die anderen Räume nach den Gestehungskosten hinzuzuschätzen.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1 Januar 1964;

**hier: Anwendung der bei der Ermittlung des Werts für den Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vorgesehenen Abrechnungen auch bei der Bewertung von wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens**

(Erl. FinMin NW vom 12. September 1967 — S 3202 — 8 — V 1)

Nach Abschnitt 8.02 Abs. 3 der Richtlinien zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (BewRL) ist die gegendübliche Miete für den Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft durch bestimmte Berechnungen zu korrigieren, wenn Beeinträchtigungen oder besondere Umstände noch nicht in der gegendüblichen Miete berücksichtigt sind. Dazu gehören vor allem die ungünstige Lage der Wohnung zu den Wirtschaftsgebäuden und die ungünstige Ortslage der Wohnung.

Die nach Abschnitt 8.02 Abs. 3 BewRL in Betracht kommenden Abrechnungen sind zwar insbesondere bei der Wertermittlung für den Wohnteil der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen, sie sind aber auch bei solchen wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens vorzunehmen, bei denen tatbestandsmäßig die gleichen Voraussetzungen vorliegen. Dies kann z. B. der Fall sein bei einer im Bereich eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft belegenen Wohnung, die als Grundvermögen zu bewerten ist, sowie bei einem abgelegenen Einfamilienhaus.

Bevor jedoch Abrechnungen i. S. von Abschnitt 8.02 Abs. 3 BewRL vorgenommen werden, ist sowohl bei der Wertermittlung des Wohnteils als auch bei der Bewertung einer wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens immer zu prüfen, ob die besonderen Umstände nicht bereits in der gegendüblichen Miete berücksichtigt worden sind. Wenn z. B. die einem Mietpiegel entnommene Miete bereits eine ungünstige Ortslage berücksichtigt, kann Abschnitt 8.02 Abs. 3 BewRL insoweit nicht mehr angewandt werden.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ertragswertverfahren, Anwendung der §§ 42 bis 44 der  
Zweiten Berechnungsverordnung bei der Ermittlung  
der üblichen Miete**

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 — S 3202 — 13 — V 1)

Abschnitt 23 Abs. 2 BewRGr ordnet an, daß die Wohnfläche, soweit sie bei der Ermittlung der üblichen Miete von Bedeutung ist, nach den Grundsätzen der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung zu berechnen ist. Nach § 44 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung\* können in den dort genannten Fällen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zu 10 v. H. der ermittelten Grundfläche der Wohnung abgezogen werden. Von dieser Möglichkeit haben zwar nicht alle Grundstückseigentümer Gebrauch gemacht. Es sind jedoch die in § 44 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung vorgesehenen Abzüge bei der Ermittlung der üblichen Miete in jedem Fall vorzunehmen. Andernfalls könnten sich für gleiche Grundstücke, je nachdem, ob die Abzüge nach § 44 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung vorgenommen worden sind oder nicht, unterschiedlich hohe Jahresrohmierten ergeben.

\* Siehe Anlage 7 in C 1 zu § 79 BewG 1965.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf  
den 1. Januar 1964;**

**hier: Vergrößerung öffentlich geförderter Wohnungen**

(Erl. FinMin NW vom 4. August 1971 —  $\frac{S\ 3202 - 17 - VC\ 1}{S\ 3106 - 18 - VC\ 1}$  )

Hinweis auf A 4 zu § 79 BewG 1965.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abschlag nach § 82 BewG wegen fehlender Kellerräume**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvgf. OFD Düsseldorf vom 10. Februar 1972 — S 3204 A — St 211

Rdvgf. OFD Köln vom 3. Dezember 1971 — S 3204 — 9 — St 211

Rdvgf. OFD Münster vom 22. Dezember 1971 — S-3204 — 30 — St 21 — 33

Hinweis auf A 12 zu § 82 BewG 1965.

2



## Anweisungen

**Grundsteuervergünstigung und Jahresrohmiete bzw. übliche Miete in den Fällen der Vergrößerung öffentlich geförderter Wohnungen**

(Erl. FinMin NW vom 19. Januar 1973 —  $\frac{\text{G 1109 — 9 — VC 1}}{\text{S 3106 — 18 — VC 1}}$ )

1. Nach § 14 WoBindG 1965 gelten die in Abs. 1 bezeichneten Ausbauten und die Erweiterungsbauten öffentlich geförderter Wohnungen seit dem Inkrafttreten des Gesetzes (1. September 1965) als öffentlich gefördert. Die Begründung der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ wirkt sich für die neugeschaffenen Wohnräume auch auf die Grundsteuervergünstigung aus. Dieser neugeschaffene Wohnraum ist grundsteuerbegünstigt, wenn die Bewilligungsstelle in Ergänzung des ursprünglichen Bewilligungsbescheids bestätigt, daß die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ begründet wurde (vgl. Abschn. 13a Abs. 3 VA — II. WoBauG).
2. Die als öffentlich gefördert geltenden Ausbauten und Erweiterungsbauten unterliegen seit dem 1. September 1965 ebenfalls der Sozialbindung. Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen nach neuem Bewertungsrecht ist deshalb auch für diese Ausbauten und Erweiterungsbauten die Kostenmiete (öffentlich geförderter Nachkriegsbau) nach den Wertverhältnissen vom Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebend (vgl. Bezugserlaß\*). Die Kostenmiete ist ggf. einheitlich für die gesamte Wohnung (einschl. der Ausbauten und Erweiterungsbauten) zu schätzen.

## \* Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Bezugserlaß ist der in A 5 zu § 79 BewG 1965 wiedergegebene Erlaß

$\frac{\text{S 3106 — 18 — VC 1}}{\text{S 3202 — 17 — VC 1}}$

FinMin NW vom 19. Juni 1972 — —,

$\frac{\text{S 3106 — 18 — VC 1}}{\text{S 3202 — 17 — VC 1}}$

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im  
Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

Teilweise überholt!  
Hinweis auf A 14!

**hier: Ermittlung der Jahresrohmiete für steuerbegünstigte  
Wohnungen, für die nach § 88 II. WoBauG  
Annuitätzuschüsse, Aufwendungszuschüsse oder  
Aufwendungsdarlehen gewährt werden**

(Erl. FinMin NW vom 25. Januar 1973 – S 3202 – 19 – V C 1)

Nach § 88 II. WoBauG in der Fassung vom 1. September 1965 (BGBl I S. 1617), geändert durch das Finanzänderungsgesetz vom 21. Dezember 1967 (BGBl I S. 1259, 1281), können unter bestimmten Voraussetzungen für **steuerbegünstigte Wohnungen** (§ 82 II. WoBauG) aus Mitteln, die nicht als öffentliche Mittel im Sinn des II. WoBauG gelten, Annuitätzuschüsse für die zur Deckung der Gesamtkosten dienenden Darlehen gewährt werden. Voraussetzung ist, daß sich der Bauherr für die Zeit der Inanspruchnahme der Zuschüsse, mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit im Fall der Vermietung auf die Kostenmiete beschränkt (§ 88b II. WoBauG).

Aufgrund einer Änderung und Ergänzung der §§ 88 ff. II. WoBauG durch das WoBauÄndG 1971 (BGBl I S. 1993) ist diese Regelung aufgehoben worden. Sie wird nur noch auslaufend angewendet. An ihre Stelle ist eine Neuregelung getreten, nach der ebenfalls für **steuerbegünstigte Wohnungen** aus Mitteln, die nicht als öffentliche Mittel im Sinn des II. WoBauG gelten, Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt werden können. Die Mietpreisbeschränkung gilt während der Dauer der Zweckbestimmung der Wohnung (Vermietung an einen bestimmten Personenkreis) – §§ 88a und 88b II. WoBauG. Bei Nachfeststellungen bzw. Wertfortschreibungen vom 1. Januar 1974 an ist für die nach den angeführten Vorschriften geförderten **steuerbegünstigten Wohnungen** für die Dauer der Mietpreisbeschränkung als Jahresrohmiete (übliche Miete) die Kostenmiete – Wertverhältnisse 1. Januar 1964 – anzusetzen. Es kommt daher nicht darauf an, ob solche Wohnungen vermietet oder eigengenutzt werden.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

hier: Ansatz der üblichen Miete bei der Ermittlung des Wohnungswerts von landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen

(Erl. FinMin NW vom 19. Dezember 1973 — S 3202 — 21 — VC 1)

Hinweis auf 11 zu § 47 BewG 1965.



### Einheitsbewertung des Grundvermögens;

hier: Brauchbarkeit der von der Finanzverwaltung aufgestellten Mietspiegel

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 9. Juli 1975 — S 3202 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 3. Juni 1975 —  $\frac{S\ 3202 - 13 - St\ 211}{S\ 3202 - 1 - St\ 211}$

Rdvfg. OFD Münster vom 20. Mai 1975 — S 3202 — 1 — St 21 — 33

1. Das Finanzgericht Münster hat mit rechtskräftigem Urteil vom 19. September 1974 III 428/74 EW entschieden, daß die von der Finanzverwaltung geschaffenen Mietspiegel geeignete Hilfsmittel für die Ermittlung der üblichen Mierte darstellen. Es hat im einzelnen dazu ausgeführt:

„Die vom Beklagten auf der Grundlage des für die Stadt . . . zum 1. Januar 1964 aufgestellten Mietspiegels durchgeführte Schätzung ist fehlerfrei.

Die von der Finanzverwaltung geschaffenen Mietspiegel stellen geeignete Hilfsmittel für die Ermittlung der üblichen Mierte dar. Denn im Einzelfall wird weder das Finanzamt (das überdies § 22 AO beachten muß) noch der Steuerpflichtige in der Lage sein, eine repräsentative Anzahl von vergleichbaren Wohnungen zu benennen. Die Mietspiegel beziehen sich in der Regel auf eine bestimmte Gemeinde und enthalten auf den qm errechnete Durchschnittsmietsätze anhand vieler Vergleichsfälle unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Hierbei wird differenziert nach Baujahr und Ausstattung sowie Finanzierung und ggf. Steuerbegünstigung des Grundstücks. Auch die Auswirkung preisrechtlicher Bestimmungen findet ihren Niederschlag (vgl. dazu FG Baden-Württemberg vom 13. 12. 1973 VI 59/73, EFG 1974 S. 139). Damit berücksichtigen die Mietspiegel alle bewertungsrechtlich erheblichen Momente. Die auf diese Weise errechneten Durchschnittspreise erscheinen — da sie aus einer größeren Zahl von Vergleichsobjekten abgeleitet sind — als üblich gesichert. Die Schätzung der Jahresrohmierte anhand des Mietspiegels ist daher grundsätzlich nicht zu beanstanden.“

2. Neben dem vorbezeichneten rechtskräftigen Urteil vom 13. Dezember 1973 des Finanzgerichts Baden-Württemberg wird auf das rechtskräftige Urteil des Hessischen Finanzgerichts vom 21. August 1973 III 11/72, EFG 1974 S. 139 verwiesen. In dieser Entscheidung werden die Mietspiegel ebenfalls als brauchbare Hilfsmittel zur Ermittlung der üblichen Mierte herausgestellt.

**Bewertung eigengenutzter Einfamilienhäuser im Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: Ermittlung der üblichen Miete**

(Erl. FinMin NW vom 13. Juni 1975 — S 3202 — 4 — V C 1)

Hinweis auf D 2 zu § 79 BewG.



## Anweisungen

**Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG;  
Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung und Widerruf  
der Anerkennung:****Anrechnung der Grundfläche von Räumen im Keller- und  
Dachgeschoß**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 6. November 1979 — G 1109 —  
1 — St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 26. Oktober 1979 — G 1109 — 17 —  
St 212

RdVfg. OFD Münster vom 6. Dezember 1979 — G 1109 — 17  
— St 21 — 33

Ich übersende einen Abdruck des Erlasses des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 5. Oktober 1979 VI C 2 — 4.43 — 1272/79 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Wegen der Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und der Verwaltungsanordnung über die Anerkennung steuerbegünstigter Wohnungen und über die Grundsteuervergünstigung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (VA — II. WoBauG) verweise ich auf Bundessteuerblatt 1979 I S. 457 und S. 522 sowie auf Bundessteuerblatt 1977 I S. 424.

Der vorbezeichnete Erlaß des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen hat folgenden Wortlaut:

Hinsichtlich der Anwendung des neuen § 42 Abs. 4 Nr. 3 II. BV und der Rückwirkung dieser Vorschrift auf den 1. Januar 1979 sind einige Zweifelsfragen aufgetreten. Ich bitte in den nachstehend genannten Fällen — vorbehaltlich einer gerichtlichen Entscheidung — wie folgt zu verfahren:

1. Für die Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt kommt es nach wie vor auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnung an, auch die Rechtslage bestimmt sich nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nach diesem Zeitpunkt (Urteile vom 27. 3. 1974, BBauBl. 1974 S. 528, vom 14. 5. 1975, BBauBl. 1976 S. 89 und vom 11. 6. 1975, BBauBl. 1975 S. 501; Abschn. 5 Abs. 3 VA - II. WoBauG).
- 1.1 Ist für eine Wohnung, die vor dem 1. Januar 1979 bezugsfertig geworden war, die Anerkennung als steuerbegünstigt wegen Überschreitung der Wohnflächengrenze infolge der Anrechnung von Hobbyräumen usw. abgelehnt worden, ist die Änderung des § 42 Abs. 4 II. BV auf die Entscheidung ohne Einfluß. Mit der dieser Änderung ausdrücklich beigelegten Rückwirkung zum 1. Januar 1979 hat der Ordnungsgeber zum Ausdruck gebracht, daß die neue Wohnflächenregelung erst für Entscheidungen gelten soll, für die die Rechtslage ab

1. Januar 1979 von Bedeutung ist. Dabei müssen die für den Bereich der §§ 82 und 83 II. WoBauG auch sonst maßgebenden Entscheidungsvoraussetzungen, also namentlich die Bezugsfertigkeit nach dem 31. Dezember 1978, gegeben sein.
- 1.2 Ist eine nachträgliche Vergrößerung und damit Überschreitung der Wohnflächengrenzen vor dem 1. Januar 1979 durch den Ausbau von Nebenräumen im Sinne des Abschnitts 9 Abs. 1 VA — II. WoBauG eingetreten, so sind darauf gestützte Entscheidungen über die Versagung bzw. den Widerruf der Anerkennung rechtmäßig und aufrechtzuerhalten.
- 1.3 Ist über den Antrag auf Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt, die nach dem 1. Januar 1979 bezugsfertig geworden ist, unter Berücksichtigung des Abschnitts 9 Abs. 1 VA — II. WoBauG wegen Überschreitung der Wohnflächengrenzen abschlägig entschieden worden, ist das Verfahren nach § 51 Verwaltungsverfahrensgesetz Nordrhein-Westfalen auf Antrag wieder aufzugreifen.
- 1.4 Ist die Anerkennung als steuerbegünstigt widerrufen worden, weil nach dem 1. Januar 1979 die Wohnflächengrenze wegen der Nutzung von Räumen im Sinne des Abschnitts 9 Abs. 1 VA — II. WoBauG überschritten worden ist, ist das Verfahren ebenfalls nach § 51 Verwaltungsverfahrensgesetz Nordrhein-Westfalen auf Antrag wieder aufzugreifen, sofern bei Anwendung des § 42 Abs. 4 Nr. 3 II. BV keine Überschreitung der Wohnflächengrenzen vorliegt.
2. Räume, die den bauaufsichtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume genügen und auf Antrag als Aufenthaltsräume genehmigt werden müssen, sind bei der Wohnflächenberechnung auch nach dem neuen § 42 Abs. 4 Nr. 3 II. BV anzurechnen, selbst wenn sie in den Bauunterlagen mit „kein Aufenthaltsraum“ gekennzeichnet sind. Es kommt dabei nämlich nur auf die notwendige Eignung als Aufenthaltsraum, nicht aber auf die tatsächliche Nutzung an.

Überdrucke dieses Runderlasses füge ich bei mit der Bitte, die Gemeinden als Anerkennungsbehörden zu unterrichten.

**Hinsichtlich der Berechnung der Wohnfläche Hinweis auf C 6!**



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens:

#### Ertragswertverfahren; Berechnung der Wohnfläche, Ermittlung der Jahresrohmiete

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 22. Mai 1980 — S 3201 — 2 — St 21 H

RdVfg. OFD Köln v. 10. Dez. 1979 — S 3201 — 1 — St 211  
S 3202 — 18 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 6. Dezember 1979 — G 1109 — 17 — St 21 — 33

Nach Abschnitt 9 Abs. 1 Sätze 4 bis 6 der VA — II. WoBauG in der Fassung vom 3. August 1977 (BStBl 1977 I S. 424) waren im Verfahren über die Anerkennung von Wohnungen als steuerbegünstigt im Sinne des II. WoBauG auch wohnlich ausgebaute Räume im Keller- und Dachgeschoß, die keinen vollen Wohnwert haben und daher bauordnungsrechtlich nicht als (Dauer-)Aufenthaltsräume zulässig sind, zur Hälfte (ausnahmsweise auch voll) auf die zulässige Wohnfläche anzurechnen. Durch die Änderung des § 42 Abs. 4 der II. BV (BStBl 1979 I S. 457) sind diese Bestimmungen überholt. — Ab 1. Januar 1979 gehört die Grundfläche von Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, nicht mehr zur Wohnfläche. Damit ist der Rechtszustand wiederhergestellt, der vor der Änderung der VA — II. WoBauG vom 3. August 1977 bestand.

Die Frage, in welchem Umfang Räume im Sinne des § 42 Abs. 4 der II. BV bei der Schätzung der üblichen Miete für die Zwecke der Einheitsbewertung im Ertragswertverfahren zu berücksichtigen sind, ist unabhängig von der Wohnflächenberechnung für Zwecke der Grundsteuervergünstigung des II. WoBauG zu entscheiden. Bei der Schätzung der üblichen Miete kommt es darauf an, welchen Einfluß der Ausbau von Räumen, die nicht zur Wohnfläche im Sinne der §§ 42 bis 44 der II. BV gehören, auf die am Markt erzielbare Miete hat. Es besteht insoweit keine Bindung an die Entscheidung der Anerkennungsbehörde.

Für die Ermittlung der Jahresrohmiete in den vorbezeichneten Fällen verweise ich auf den Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 7. August 1967 — S 3201 — 2 — V 1 (vgl. Bew-Kartei NW, zu § 79 BewG A Nr. C 6).

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
Bewertung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit  
Schwimmbekken oder Schwimmhallen**

(Erl. FinMin NW v. 10. Jan. 1980 —  $\frac{S\ 3199 - 14 - V\ A\ 4}{S\ 3201 - 2 - V\ A\ 4}$  )  
S 3208 — 17 — V A 4

Hinweis auf 10 zu § 76 BewG.



Inhaltsverzeichnis

- 1 Ertragswertverfahren, Verprobung der üblichen Miete für Wohnungen in Nachkriegsbauten
- 2 Ertragswertverfahren, Verhältnis von vereinbarter Miete und üblicher Miete
- 3 Jahresrohmiete für bundeseigene Wohngebäude, die von den Stationierungstreitkräften genutzt werden
- X 4 Mietspiegel für die Schätzung der üblichen Miete nach § 79 Absatz 2 BewG 1965
- 5 Jahresrohmiete für bundeseigene Wohngebäude, die von den Stationierungstreitkräften benutzt werden sowie aufgestauter Reparaturbedarf
- 6 Ertragswertverfahren, Faustregel für die Überprüfung der in der Grundstückserklärung angegebenen Wohnflächen
- 7 Ermittlung der üblichen Miete für Altbauten und Neubauten
- 8 1. Verprobung der üblichen Miete für Wohnungen in Nachkriegsbauten im Einspruchsverfahren  
2. ...
- 9 Übliche Miete bei öffentlich geförderten Ein- und Zweifamilienhäusern
- 10 Abschlag nach § 82 BewG wegen zu geringer Grundstücksgröße
- X 11 Ermittlung der üblichen Miete für steuerbegünstigte Nachkriegsbauten, die mit zinsverbilligten Arbeitgeber- oder Beamtdarlehen gefördert worden sind
- 12 1. Jahresrohmiete für Wohnungen in vom Deutschen Siedlerbund betreuten öffentlich geförderten Ein- und Zweifamilienhäusern  
2. Jahresrohmiete nach dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“
- 13 Ermittlung der üblichen Miete nach § 79 Abs. 2 BewG bei Inanspruchnahme von Wohnungsfürsorgemitteln
- 14 Wertfortschreibungen der Einheitswerte der Wohngrundstücke wegen baulicher Veränderungen und Verbesserungen:  
Schätzung der Jahresrohmiete

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Ertragswertverfahren, Verprobung der üblichen Miete für Wohnungen in Nachkriegsbauten**

(Erl. FinMin NW vom 5. Mai 1967 — S 3202 — 4 — V 1)  
S 3202 — 1 — V 1

1. In meinem Bezugserlaß vom 7. April 1967\*) habe ich Grundsätze für eine einfache Ermittlung oder Verprobung der Kostenmiete mitgeteilt. Dazu bemerke ich ergänzend, daß die sich in Höhe von 7 v. H. bzw. 5 v. H. der Gesamtkosten ergebende Kostenmiete die volle durchschnittliche Grundsteuerbelastung berücksichtigt. Diese Hundertsätze gelten also nur für solche Wohnungen, für die die Grundsteuervergünstigung bereits am 1. Januar 1964 ausgelaufen war. Soweit die Wohnungen am Hauptfeststellungszeitpunkt noch grundsteuerbegünstigt waren, müssen die Hundertsätze für die pauschale Ermittlung der Kostenmiete um 10 v. H. (das entspricht einem Aufschlag von rd. 12 v. H.) ermäßigt werden. Dementsprechend ergeben sich Verprobungssätze von rd. 6 v. H. für den steuerbegünstigten Wohnungsbau und 4,5 v. H. für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Falls eine Kostenmiete in Höhe von 5,5 bzw. 4 v. H. der Gesamtkosten erklärt wird, kann von der erklärten Miete ausgegangen werden.

2. Für die Schätzung der üblichen Miete für Wohnungen oder Wohnräume, die lediglich steuerbegünstigt sind, ist folgendes zu beachten:

Steuerbegünstigte Wohnungen oder Wohnräume waren nach den Verhältnissen vom 1. Januar 1964 bedingt von den Preisvorschriften freigegeben. Die Mieter derartiger Wohnungen oder Wohnräume haben von der Möglichkeit, die Preisbindung durch Berufung auf die preisrechtlich zulässige Kostenmiete herbeizuführen, in der Regel nicht Gebrauch gemacht. Damit ist für die Schätzung der üblichen Miete für derartigen Wohnraum grundsätzlich von der selbstverantwortlich gebildeten Miete auszugehen. Das ist praktisch die Miete, die nach den Verhältnissen des örtlichen Wohnungsmarktes zu erzielen war. Diese Marktmiete muß in den Mietspiegeln enthalten sein.

Bei Wohnungen, die mit zinsverbilligten Arbeitgeberdarlehen oder Beamtendarlehen gebaut worden sind, sind die Ausführungen vom 6. April 1967 S 3202 — 3 / S 3202 — 1 — V 1 Nr. 2\*\*) zu beachten.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

\*) Der Bezugserlaß vom 7. April 1967 ist in C 3 wiedergegeben.

\*\*) Der Erlaß vom 9. April 1967 ist in A 2 wiedergegeben.

Siehe  
auch  
C 4  
flüch  
Ertrag



**Nicht zur Bekanntgabe geeignet!**

3. Ich weise besonders darauf hin, daß die unter Nr. 35 a und 35 b der Lohnsteuerkarte zu § 3 LStDV in Abschnitt III getroffene Regelung über die Ermittlung der Kostenmiete für Einfamilienhäuser für Zwecke der Bewertung der Sachbezüge bei der Lohnsteuer für die Einheitsbewertung nicht übernommen werden kann. Für die Lohnsteuer ist nämlich allein der dem Arbeitnehmer zugeflossene geldwerte Vorteil, der durch besondere Umstände beeinflußt sein kann, zu ermitteln. Bei der Einheitsbewertung ist dagegen allein der objektive Mietwert der Einfamilienhäuser anzusetzen. Da nach Nr. 20 der Erläuterungen zur Grundstücksbeschreibung für bebaute Grundstücke (Ertragswertverfahren) — EW 104 — nur für eigen genutzte, leerstehende, ungenutzte oder unentgeltlich überlassene Räume die Miete geschätzt werden sollte, werden die Arbeitgeber häufig als Miete erklärt haben, was sie als Wert des Sachbezugs bei der Lohnsteuer ansetzen müssen. Es bedarf hier also besonderer Prüfung.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Ertragswertverfahren, Verhältnis von vereinbarter Miete und üblicher Miete

(Erl. FinMin NW vom 11. Oktober 1967 — S 3202 — 9 — V 1)

Es ist die Frage vorgetragen worden, ob bei der Bewertung im Ertragswertverfahren in jedem Fall die vereinbarte Miete dahin zu überprüfen sei, ob sie mehr als 20 v. H. von der üblichen Miete abweiche. Dazu bemerke ich folgendes:

Es wird davon ausgegangen werden können, daß die vereinbarte Miete die tatsächliche Vermutung für sich hat, der üblichen Miete der betreffenden Lage (Grund) für Objekte gleicher Art und Ausstattung zu entsprechen. Die Prüfung von Amts wegen, ob die vereinbarte Miete mehr als 20 v. H. über der üblichen Miete liegt, wird deshalb auf Ausnahmefälle (z. B. bei Vermietung an Ausländer) beschränkt werden können. Eine allgemeine Prüfung erscheint nicht gerechtfertigt. Erforderlichenfalls muß die Prüfung im Rechtsbehelfsverfahren nachgeholt werden.

Die Prüfung von Amts wegen, ob die vereinbarte Miete mehr als 20 v. H. unter der üblichen Miete liegt, wird sich auf die Fälle beschränken können, in denen die Räume an Arbeitnehmer des Eigentümers oder an Personen, die mit dem Eigentümer verwandt oder verschwägert sind, vermietet worden sind.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

**hier: Jahresrohmiete für bundeseigene Wohngebäude, die  
von den Stationierungsstreitkräften genutzt werden**

(Erl. FinMin NW vom 30. November 1967 — S 3202 — 7 — V 1)

Für die bundeseigenen Wohngrundstücke, die von den Stationierungsstreitkräften unentgeltlich genutzt werden, haben die Bundesvermögensstellen die Erklärungen auszufüllen. Da die Wohnungen unentgeltlich überlassen werden, ist für sie nach § 79 Abs. 2 Nr. 1 BewG 1965 die übliche Miete als Jahresrohmiete anzusetzen. Die Bundesvermögensstellen können zwar in die Erklärung eine Jahresrohmiete einsetzen; der die Mietsätze zugrunde liegen, die in dem Erlaß des Bundesschatzministers vom 12. Januar 1965 II A/1 — 0442 — 2/65 für Bundesmietwohnungen nach dem Stand vom 1. April 1965 aufgestellt worden sind. Dabei werden sie diese Mietsätze um 10 v. H. kürzen, weil die Mietsätze erst vom 1. April 1965 an wirksam geworden sind und die Mieten für die Bundesmietwohnungen in den Fällen, in denen sie vermietet waren, im Hauptfeststellungszeitpunkt noch niedriger waren.

Die Finanzämter müssen aber diese erklärten Jahresrohmierten überprüfen. Grundlage für die Überprüfung ist der Mietpiegel, aus dem sich die übliche Miete ergibt. Wenn danach die übliche Miete von den durch die Bundesvermögensstellen nach den Mietsätzen ermittelten Jahresrohmierten abweicht, ist die übliche Miete ohne Beachtung einer Mindestgrenze für die Abweichung von der erklärten Jahresrohmiete anzusetzen.

Ich bitte, die Bundesvermögensabteilung Ihrer Oberfinanzdirektion entsprechend zu unterrichten.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Mietspiegel für die Schätzung der üblichen Mieta nach  
§ 79 Absatz 2 BewG 1965

Vgl.

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 8. Februar 1968 — S/ 3202 A —  
St 211

RdVfg. OFD Köln vom 15. Januar 1968 — S 3202 — 13 — St 21

RdVfg. OFD Münster vom 8. Februar 1968 — S 3202 — 1 —  
St 21 — 33

Hiermit übersende ich die landeseinheitlichen Grundsätze für  
die Aufstellung von Mietspiegeln, die auf Weisung des  
Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen unter der  
Federführung der Oberfinanzdirektion Köln herausgegeben  
worden sind.

Ich bitte, nach Abschluß der Bewertung der Vorerhebungsfälle Ihre Mietspiegel entsprechend umzustellen.

#### Zusatz der Oberfinanzdirektion Münster:

Für gewerblich (freiberuflich) genutzte Räume werden sich Mietspiegel im  
allgemeinen nicht aufstellen lassen, weil die Höhe solcher Mieten durch  
verschiedene Faktoren beeinflußt und deshalb oft sehr unterschiedlich ist.  
Ich bitte daher, die Mieten, die nach den Verhältnissen des 1. Januar 1964  
für gewerblich (freiberuflich) genutzte Räume gezahlt worden sind, in ein-  
facher Form gemeindeweise zusammenzustellen, und zwar nach folgendem  
Schema:

Straße und Hausnummer, Einheitswert-Nummer, Stockwerk, Größe in qm,  
Art des Gewerbes, Quadratmeterpreis.



Vfg OFD Klee  
15. Di. 68 S 320 2-13-112

§ 79 BewG 1965  
(S 3202)  
NfD C 4

## Anweisungen

### Landeseinheitliche Richtlinien

zur Aufstellung von Mietspiegeln für die Schätzung  
der üblichen Miete von Wohnungen

**Nicht zur Bekanntgabe geeignet!**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Mietspiegel für die Schätzung der üblichen Miete nach  
§ 79 Abs. 2 BewG 1965**

**Anlagen: 6 lose**

A. Nach § 79 Abs. 1 BewG 1965 ist bei einer Bewertung nach dem Ertragswertverfahren in **erster Linie vom tatsächlich gezahlten Mietpreis auszugehen**. Bei Grundstücken oder Grundstücksteilen, die eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen sind, gilt gemäß § 79 Abs. 2 BewG 1965 die **übliche Miete** als Jahresrohmiete. Die übliche Miete ist ferner maßgebend, wenn die tatsächliche Miete um mehr als 20 v. H. nach oben oder unten von der üblichen Miete abweicht. Die übliche Miete ist somit insbesondere für eigengenutzte Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und eigengenutzte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie für eigengenutzte gewerbliche Räume zu ermitteln. Bei der Schätzung der üblichen Miete für Wohnraum, der mietpreisrechtlichen Vorschriften unterliegt, darf die nach diesen Vorschriften zulässige Miete nicht überschritten werden.

B. Mit Rücksicht auf die Schwierigkeiten, die bei der Schätzung der üblichen Miete nach § 79 Abs. 2 BewG 1965 entstehen, sind auf Weisung des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen von der Oberfinanzdirektion Köln im Einvernehmen mit den Oberfinanzdirektionen Düsseldorf und Münster für das Land Nordrhein-Westfalen Rahmensätze für die Schätzung der üblichen Miete (Mietspiegel) aufgestellt worden (Anlagen 1—5). Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, und die maßgebenden Haus- und Grundbesitzerverbände sind hierzu gehört worden. Die Rahmensätze gelten nur für **Wohnungen**, nicht jedoch für gewerblich genutzte Räume.

C. Jedes Finanzamt hat nach den in der Anlage übersandten Mietspiegelschemata für die Gemeinden seines Bezirks eigene Mietspiegel aufzustellen. Dabei ist zu beachten, daß die Rahmensätze der als Anlage beigefügten Mietspiegel die Finanzämter nicht binden, sondern nur eine innerdienstliche Orientierungshilfe sind, die den Finanzämtern die Aufstellung ihrer eigenen Mietspiegel erleichtern sollen. Jeder Mietspiegel muß

einen Hinweis **darüber enthalten, welche Umlagen und sonstige Leistungen** — hierzu gehören auch die vom Wohnungsinhaber zu tragenden Schönheitsreparaturen — **in den Mietsätzen enthalten sind.**

D. Die bei der Schätzung der üblichen Miete zu beachtenden mietspreisrechtlichen Vorschriften für Alt- und Neubauten sowie für öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Nachkriegsbauten und für frei finanzierte Nachkriegsbauten wurden mit Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17. November 1966 S 3231 — 16 — V 1 (den Finanzämtern mitgeteilt von der Oberfinanzdirektion Düsseldorf mit Rundverfügung vom 27. Dezember 1966 S 3231 A — St 211, von der Oberfinanzdirektion Köln mit Rundverfügung vom 20. Dezember 1966 S 3231 — 5 — St 211 und von der Oberfinanzdirektion Münster mit Rundverfügung vom 19. Dezember 1966 S 3231 — 50 — St 21 — 33) bekanntgegeben.

Zu den in den Anlagen 1—5 übersandten Mietspiegeln ist zu bemerken:

**I. Altbauten und Neubauten** (bezugsfertig bis 20. Juni 1948)

a) Die unter Gruppe I angegebenen Sätze für Alt- und Neubauten, die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, **gehen von der Tabellenmiete des § 4 Abs. 2 2. Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (2. BMietG, BGBl I S. 389) aus.** Die Tabellenmietsätze sind jeweils erhöht worden um:

1. die im **Landesdurchschnitt** bis zum 1. Januar 1964 gesetzlich zulässig gewesenen Mieterhöhungen um 4 v. H. der Tabellenmiete (vgl. unten Absätze b, c und d) und
2. den Wert der vom Wohnungsinhaber zu tragenden Schönheitsreparaturen (5 v. H. von der Summe, die gebildet wurde aus der Tabellenmiete und den gesetzlich zulässigen Erhöhungen, vgl. unten Absatz e).

b) Für die Frage, welche Miete nach dem Stande vom 1. Januar 1964 mietspreisrechtlich zulässig ist, muß von der besonderen Stichtagsmiete (d. h. der Miete, die sich aus der letzten vor dem 1. Januar 1955 zustande gekommenen Vereinbarung ergibt) und der Grundmiete, die aus der Stichtagsmiete abzuleiten ist, ausgegangen werden (§§ 5 und 6 Altbaumietenvorordnung vom 23. Juli 1958 — AMVO 1958: BGBl I S. 549). Im Regelfall konnte die Grundmiete gemäß §§ 2 bis 5 des 2. BMietG bis zur sogenannten Tabellenmiete (Mieten nach § 4 des 2. BMietG) erhöht werden. Die aus der Stichtagsmiete abgeleitete Grundmiete und auch die Tabellenmiete konnten durch einen Gewerbezuschlag, durch einen Untermietszuschlag und durch Umlage der



## Anweisungen

Kosten des Wasserverbrauchs und des Betriebs der Zentralheizungsanlage erhöht werden (§§ 18 bis 20, 23 bis 27 AMVO 1958). Wesentliche Mieterhöhungen sind nur durch bauliche Verbesserungen der Wohnungseinheiten, Ausbau einer Verkehrsfläche, der Anlage der Kanalisation oder der Hausanschlüsse möglich gewesen (§ 12 AMVO 1958).

c) Enthalten preisrechtlich zulässige Mieten Beträge, die nach dem Bewertungsrecht nicht zum Mietpreis gehören, z. B. Untermietzuschläge, Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage usw. (vgl. Abschnitt 21 Absatz 5 BewRGr), ist die preisrechtlich gezahlte Miete entsprechend zu kürzen.

d) Im allgemeinen ist am 1. Januar 1964 die Tabellenmiete erreicht worden. Bei den von den Finanzämtern für die Gruppe I aufzustellenden Mietspiegeln ist daher durch Vermerk festzuhalten, inwieweit die Tabellenmiete durch die zwischen dem Inkrafttreten des 2. BMietG (1. Juli 1960) und dem 1. Januar 1964 eingetretene Mehrbelastung, die auf den Anstieg der ortsüblichen Umlagen und der sonstigen Leistungen des Mieters zurückzuführen ist, erhöht wurde (vgl. §§ 20 bis 24 AMVO 1958, Abschnitt 21 Absatz 4 BewRGr). In der Regel werden diese Erhöhungen durch einen Zuschlag in einem v. H.-Satz zur Tabellenmiete zu erfassen sein.

Zu beachten ist, daß dieser Zuschlag zur Tabellenmiete im Landesdurchschnitt zwischen 3 und 5 v. H. liegt und nur in ganz wenigen Ausnahmefällen ein anderer Zuschlag in Frage kommt. Weiter ist zu beachten, daß vereinzelt in ländlichen Gemeinden sowie in Randgebieten von Städten die Tabellenmiete am 1. Januar 1964 nicht erreicht worden ist.

e) Da die Mietspiegel überwiegend für eigengenutzte Einfamilienhäuser verwendet werden und der Eigentümer die Kosten der anfallenden Schönheitsreparaturen naturgemäß selbst trägt, ist auch der Wert der Schönheitsreparaturen in die örtlichen Mietspiegel aufzunehmen. Es bestehen keine Bedenken, sie in Anlehnung an Abschnitt 22 BewRGr mit 5 v. H. der Summe, die sich aus der Tabellenmiete und ihren Erhöhungen ergibt, anzusetzen.

f) Bei der Schätzung des Mietwertes eines eigengenutzten Einfamilienhauses gilt als Stichtagsmiete im Sinne des § 5 AMVO 1958 die Miete, die der Grundmiete für vergleichbaren Wohnraum in der Gemeinde nach dem Stand vom 31. Dezember 1954 entspricht (ortsübliche Grundmiete), zu-

sätzlich der zulässigen Umlagen und Zuschläge nach dem Stand vom 31. Dezember 1954 (vgl. § 7 Absatz 1 AMVO 1958). Steht in der Gemeinde vergleichbarer Wohnraum nicht zur Verfügung, so kann auch Wohnraum in anderen Gemeinden herangezogen werden (vgl. § 7 Absatz 3 AMVO 1958).

In der Regel wird vergleichbarer Wohnraum (betreffend Einfamilienhäuser, bezugsfertig bis 20. Juni 1948), der im Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 vermietet war, weder in der Belegenheitsgemeinde noch in einer anderen vergleichbaren Gemeinde zur Verfügung stehen. Die Finanzämter werden deshalb bei der Ermittlung des Mietwerts dieser Einfamilienhäuser ausgehen müssen:

- aa) von der üblichen Grundmiete (abgeleitet aus der Stichtagsmiete) für vergleichbare Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern liegen oder
- bb) von der preisrechtlich zulässigen Höchstmiete (Tabellenmiete) nach § 4 2. BMietG.

Wird von der Grundmiete für vergleichbaren Wohnraum, der in Mehrfamilienhäusern liegt, ausgegangen, ist diese Grundmiete für freistehende Einfamilienhäuser um 20 v. H., für Einfamilienreihenhäuser um 10 v. H. und für Zweifamilienhäuser um 5 v. H. zu erhöhen. Zu beachten ist jedoch, daß hierdurch die Tabellenmiete des § 4 2. BMietG (als gesetzlich festgesetzte höchste Grundmiete) nicht überschritten werden darf. Wird dagegen von der Höchstmiete (Tabellenmiete) des § 4 2. BMietG ausgegangen, ist eine Erhöhung dieser Tabellensätze wegen der besonderen Vorteile, die beim Bewohnen eines Einfamilienhauses üblicherweise anfallen, unzulässig; denn das 2. BMietG und die AMVO 1958 lassen solche Zuschläge nicht zu. Im Hinblick darauf, daß § 2 Ziffer 3 2. BMietG die Erhöhung der Miete bis zur Tabellenmiete nach § 4 2. BMietG für Zweifamilienhäuser ganz ausdrücklich vorsieht, wird es zweckmäßig sein, grundsätzlich auch bei der Ermittlung der üblichen Miete für Einfamilienhäuser von der Tabellenmiete auszugehen. Auch der Umstand, daß eine unter der Tabellenmiete liegende Miete zu jeder Zeit auf die Tabellenmiete angehoben werden kann, läßt es ratsam erscheinen, bei der Aufstellung der Mietspiegel für Einfamilienhäuser von der Tabellenmiete auszugehen.

- g) Bei preisgebundenem Wohnraum gilt eine seit dem 1. Januar 1955 vereinbarte Miete, die höher ist als die preisrechtlich zulässige Miete, für die Dauer des Mietverhältnisses insoweit als preisrechtlich genehmigt, als sie die preisrechtlich zulässige Miete nach dem Stande vom Vortag des Inkrafttretens des Gesetzes über den Abbau der



## Anweisungen

Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389) um nicht mehr als ein Drittel übersteigt. Dabei sind Brennstoffkosten, Anfuhrkosten für die Brennstoffe und Kosten der Bedienung der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen nicht zu berücksichtigen (vgl. § 3 Absatz 1 1. BMietG, BGBl 1955 I S. 458). Sollten diese Fälle in einer Gegend so zahlreich auftreten, daß aus ihnen die übliche Mierte im Sinne des § 79 Absatz 2 BewG 1965 abgeleitet werden kann, sind statt der preisrechtlich zulässigen stets diese „vertraglichen“ Mieten zur Grundlage des Mietspiegels zu machen. Dies gilt auch für die Mietspiegel für Einfamilienhäuser. Ist beabsichtigt, einen Mietspiegel nach diesen Fällen aufzustellen, ist dies der Oberfinanzdirektion vorher anzuzeigen.

- h) War eine Mietvereinbarung vor dem Inkrafttreten des 1. BMietG (1. August 1955) preisrechtlich unzulässig, so steht dieser Umstand der Wirksamkeit der Vereinbarung nicht entgegen, es sei denn, daß die Mierte nach der Vereinbarung durch die Preisbehörde herabgesetzt worden ist (vgl. § 1 Absatz 3 1. BMietG). Hiernach besteht keine Veranlassung, eine Mierte dieser Art bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 auf die Tabellenmierte des § 4 2. BMietG zurückzuführen. Sollten auch diese Mieten gegendüblich sein und deshalb für die Aufstellung der Mietspiegel in Frage kommen, ist auch dies der Oberfinanzdirektion zu berichten.
- i) Wird eine Wohnung oder ein selbständig vermieteter Teil einer Wohnung zu anderen als Wohnzwecken (z. B. zu gewerblichen Zwecken) benutzt, kann die Grundmierte der zu anderen als zu Wohnzwecken benutzten Räume bis zu 50 v. H. erhöht werden (vgl. § 18 AMVO 1958).

## II. Nachkriegsbauten

frei finanziert, jedoch nicht steuerbegünstigt

(Marktmiete)

steuerbegünstigt (selbstverantwortlich gebildete Mierte)

In den landeseinheitlichen Rahmensätzen (Anlage 1—5) sind die frei finanzierten, jedoch nicht steuerbegünstigten und die steuerbegünstigten Wohnungen (selbstverantwortlich gebildete Mierte) zu einer Gruppe zusammengefaßt.

Je nach den örtlichen Verhältnissen können jedoch die Mieten der steuerbegünstigten Wohnungen (selbstverantwortlich gebildete Mieten) mit laufender Grundsteuervergünstigung von denen der nicht oder nicht mehr begünstigten Wohnungen abweichen. Ist dies der Fall, so haben die Finanzämter für diese Gruppen jeweils getrennte Mietspiegel aufzustellen.

Wegen des Begriffs „selbstverantwortlich gebildete Miete“ im Gegensatz zur „Kostenmiete“ wird auf die Ausführungen unter Abschnitt III, insbesondere Buchstabe f verwiesen.

- a) Die unter Gruppe II angehaltenen, nach Baujahren, Ausstattungsmerkmalen und Gemeindegrößenklassen gegliederten Sätze sind ausgewogene Rahmensätze, die aus der Marktlage abgeleitet wurden. Die Übernahme von Schönheitsreparaturen durch die Mieter ist in den Rahmensätzen bereits eingearbeitet. Auch die Umlagen und sonstigen Leistungen, die der Miete zuzurechnen sind, sind in den Rahmensätzen enthalten. Für Räume in Wohnungen, die anderen als Wohnzwecken (z. B. gewerblichen oder beruflichen Zwecken) dienen, sind die für Wohnräume ausgeworfenen Rahmensätze von den Finanzämtern im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse der Marktlage der Mieten für gewerblich genutzte Räume anzupassen.
- b) Die Rahmensätze gelten grundsätzlich für Mietwohnungen, sind aber auch für Eigentumswohnungen anzuwenden. Sie gelten jedoch nicht ohne weiteres auch für Ein- und Zweifamilienhäuser. Erfahrungsgemäß bestehen bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern werterhöhende Unterschiede hinsichtlich des Bauaufwandes für 1 qm Wohnfläche. Es sind daher Untersuchungen angestellt worden, in welchem Verhältnis (v. H.) die Mieten für Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Bewertung nicht nach dem Sachwertverfahren vorzunehmen ist, gegenüber den Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu erhöhen sind. Nach dem Ergebnis der Ermittlungen sind die in den Mietspiegeln angehaltenen Rahmensätze in der Regel wie folgt anzuheben:
- |                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| bei freistehenden Einfamilienhäusern | um 20 v. H. |
| bei Einfamilien-Reihenhäusern        | um 10 v. H. |
| bei Zweifamilienhäusern              | um 5 v. H.  |
- c) Die durchschnittliche Miete für 1 qm Wohnfläche bei kleinen Wohnungseinheiten (sogenannten Appartements) — vor allem bei guter und sehr guter Ausstattung — liegt vielfach höher als die durchschnittliche Miete je qm Wohnfläche bei größeren Wohnungen gleicher Ausstattung.
- d) Besteht in räumlich stark ausgedehnten Gemeinden (Großstädten) ein unterschiedliches Mietniveau, sind Mietspiegel auch für einzelne Gemeindeteile aufzustellen. Weiter ist zu beachten, daß auch zwischen Gemeinden derselben Gemeindegrößenklasse erhebliche Unterschiede im Mietniveau bestehen können. So wird das Mietniveau in typischen Landgemeinden niedriger liegen als in gleichgroßen Gemeinden, die zum Einzugsgebiet einer grö-



## Anweisungen

Beren Stadt oder Großstadt gehören. Auch kann der Zusammenschluß mehrerer Dörfer zu einer Gemeinde dieser eine Einwohnerzahl geben, die sie von den Nachbargemeinden unterscheidet, ohne daß die wirtschaftlichen Verhältnisse abweichen. Sofern derartige Besonderheiten vorliegen, ist diesen bei der Aufstellung der Rahmensätze der örtlichen Mietspiegel Rechnung zu tragen.

Die Rahmensätze der Mietspiegel für Grundstücke in besonders günstiger Ortslage können bis um 10 v. H. erhöht und in besonders ungünstiger Ortslage bis um 10 v. H. ermäßigt werden.

- e) Für die Einstufung der Wohnungen und Einfamilienhäuser nach ihrer Ausstattung kann Anlage 6 einen Anhalt geben. Maßgebend ist dabei, welche Ausstattungsmerkmale überwiegend vorliegen.
- f) Sollten die in den Anlagen 1—5 für eine Gemeindegrößenklasse angegebenen Rahmensätze aus besonderen Gründen ausnahmsweise nicht ausreichen, ist der Oberfinanzdirektion zu berichten.

### III. Nachkriegsbauten — frei finanziert (Kostenmiete) mit lfd. Grundsteuervergünstigung

- a) Unter diesen Abschnitt fallen Mieten für Wohnraum, wenn
  1. der Wohnraum nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist,
  2. der Wohnraum wegen der Größe seiner Wohnfläche und wegen seiner Ausstattung nach § 7 I. WoBauG oder im Anerkennungsverfahren nach § 83 II. WoBauG eine Steuervergünstigung erhalten hat und
  3. für den Bau des Wohnraumes keine öffentlichen Mittel im Sinne des § 3 Absatz 1 I. WoBauG oder des § 6 Absatz 1 II. WoBauG in Anspruch genommen worden sind (§ 42 Absatz 1 I. WoBauG, § 82 II. WoBauG).
- b) Dieser Wohnraum ist von der Wohnraumbewirtschaftung befreit (§ 42 Absatz 1 I. WoBauG, § 84 II. WoBauG).
- c) Hinsichtlich des Mietpreises kann
  1. eine selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart worden sein (§ 45 Absatz 1 I. WoBauG, § 84 Absatz 1 II. WoBauG) oder
  2. eine Kostenmiete festgesetzt worden sein, wenn die vereinbarte Miete die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) übersteigt und der Mieter sich fristgerecht auf die Kostenmiete berufen hat (§ 45 Absatz 2 I. WoBauG, § 85 Absatz 2 II. WoBauG).

Von den steuerbegünstigten Wohnungen ist nur der Wohnraum preisgebunden (im Sinne des I. BMietG), für den eine **Kostenmiete** festgesetzt wurde, und zwar nur so lange, wie diese Miete verbindlich ist. Bei einem Wechsel des Mieters kommt die selbstverantwortlich gebildete Miete rechtlich wieder voll zur Wirkung, es sei denn, der neue Mieter beruft sich ebenfalls fristgerecht auf die Kostenmiete (§ 45 Absatz 5 I. WoBauG, § 85 Absatz 4 II. WoBauG).

- d) Nach dem I. WoBauG führte die „Berufung“ des Mieters auf die Kostenmiete zu einem preisbehördlichen Verfahren, das mit einem Bescheid endete (vgl. Fischer-Dieskau, Komm. zum I. WoBauG § 45 Anm. 3). Die „Berufung“ des Mieters auf die Kostenmiete nach dem II. WoBauG ist eine reine zivilrechtliche Gestaltung des Rechtsverhältnisses, d. h. der Anspruch des Mieters auf Festsetzung der Kostenmiete ist einklagbar, und zwar vor den ordentlichen Gerichten. In der Praxis kommt die Kostenmiete **verhältnismäßig selten** vor (vgl. Fischer-Dieskau, Komm. zum II. WoBauG § 85 Anm. 4 und 6).
- e) Diese Rechts- und Sachlage hat zur Folge, daß der für die Kostenmiete aufgestellte Mietspiegel **nur** dazu dienen kann, eine erklärte Miete, die sich auf **vermieteten** Wohnraum (vermietetes Einfamilienhaus oder vermietete Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus) bezieht, **kurz** zu überprüfen. Bestehen erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Erklärung, die zum Mietpreis für vermieteten Wohnraum abgegeben wurde, ist ggf. der Mietvertrag einzusehen.
- f) Hinsichtlich der Höhe der **selbstverantwortlich** gebildeten Miete besteht — abgesehen von der Wuchergrenze (§ 133 BGB, § 2 a Wirtschaftsstrafgesetz 1958) — keine Grenze (vgl. Fischer-Dieskau, Komm. zum II. WoBauG § 85 Anm. 3). Die selbstverantwortlich gebildete Miete hat sich deshalb vielfach in **vollem** Umfange der Miete angepaßt, die für den frei finanzierten Wohnraum gezahlt wird (Marktmiete).
- g) Die als **Kostenmiete** in den Mietspiegeln der Anlage angesetzten Rahmensätze sind aus Mangel an geeigneten Fällen und auch aus Mangel an hinreichender Übersicht über die Entwicklung der Praxis nur sehr griffweise entwickelt worden (Rahmensätze für den frei finanzierten Wohnungsbau **abzüglich 30 v. H.**). Sollten den Finanzämtern ausnahmsweise geeignete Fälle in solcher Menge zur Verfügung stehen, daß aus ihnen ein genauere Mietspiegel abgeleitet werden kann, sind diese Fälle der Oberfinanzdirektion listenmäßig vorzulegen.

NID 13

Arbeitgeberdarlehen:

Erl. vom 6.4.67 S 3202-3-V 7<sup>8</sup> / S 3202-1-V

Wohnungsfürsorgemittel:

Erl. vom 8.5.85 S 3202-4-VR4/S 3202-1-VH4



## Anweisungen

## IV. Nachkriegsbauten — öffentlich gefördert

- a) Für Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, deren Bau nach dem I. oder II. WoBauG finanziert wurde (Mieten im sogenannten sozialen Wohnungsbau), sind unter Gruppe IV die nach den Mietpreisvorschriften — unter Berücksichtigung des Baujahres der Einheiten — zulässigen niedrigsten und höchsten Preise angegeben. Die Preise lassen sich nicht nach der Lage und der Ausstattung der Einheit differenzieren. Sie enthalten alle bis zum 1. Januar 1964 nach dem I. und II. WoBauG und nach der Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962, BGBl I S. 753) zulässig gewesenen Mietpreiserhöhungen. Weiter enthalten sie auch einen Zuschlag für die vom Mieter übernommenen Schönheitsreparaturen und einen Pauschbetrag für die nach der endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung eingetretenen Erhöhung der allgemeinen Betriebskosten. Kosten für den Betrieb einer Heizungs- oder Warmwasseranlage sind in den Höchstsätzen nicht enthalten.
- b) Für Räume in Wohnungen, die anderen als Wohnzwecken (z. B. gewerblichen oder beruflichen Zwecken) dienen, sind die für Wohnräume geltenden Mietsätze bis zu 50 v. H. zu erhöhen (vgl. § 5 NMVO 1962, § 18 AMVO 1958).
- c) Zu beachten ist, daß in älteren Bescheiden oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen die später zulässig gewesenen Mieterhöhungen nicht berücksichtigt sind. In der Regel handelt es sich hierbei um Bescheide und Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu Wohnungseinheiten, deren Baufinanzierung vor dem 1. Oktober 1960 bewilligt wurde. Bei Wegfall der Grundsteuervergünstigung ist die Miete, die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt, um den Betrag der Grundsteuer (0,10—0,20 DM/qm monatlich je nach Ausstattung) anzuheben.
- d) Bei der Festsetzung der Mieten sind die Bewilligungsbehörden grundsätzlich nicht von der Lage des Grundstücks und der Art der Ausstattung der Wohnungseinheit ausgegangen. Sie haben die Miete vielmehr — auch unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse der Wohnungsinhaber — aus der Art der Finanzierung des Baues der Wohnungseinheit abgeleitet, und zwar auch in den Fällen, in denen — wegen der besonderen Lage des Grundstücks und der besonderen Ausstattung der Wohnungseinheit — zur ermittelten Grundmiete ein Zuschlag gemacht wurde. Bei Wohnungseinheiten mit gleichem Verkehrswert oder gleichem gemeinen Wert können deshalb von den Bewilligungsbehörden Mieten in sehr unterschiedlicher Höhe festgesetzt worden sein. Auch sind aus den gleichen Gründen vielfach bei wertvolleren Einheiten niedrigere Mieten anzutreffen als bei weniger wertvollen.

- e). Zuständig für die Festsetzung oder Änderung der Miete ist stets die Behörde, die die öffentlichen Mittel zur Finanzierung des Bauvorhabens zur Verfügung gestellt hat.
- f) Die von den Bewilligungsbehörden festgesetzten Mieten sind gemäß § 72 Absätze 8—10 II. WoBauG preisrechtlich gebunden. Die übliche Miete im Sinne des § 79 Absatz 2 BewG 1965 darf deshalb diese Mieten gemäß Abschnitt 23 Absatz 1 Satz 3 BewRGr nicht überschreiten. Auch bei der Schätzung eines eigengenutzten Einfamilienhauses können die in der Anlage ausgewiesenen Höchstwerte **nicht** überschritten werden; denn diese Sätze geben grundsätzlich die amtliche Statistik wieder, in der **alle** Bauvorhaben erfaßt sind, die mit öffentlichen Mitteln errichtet wurden.
- g) Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gilt bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die für Wohnraum als Darlehn bewilligten öffentlichen Mittel nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen **vollständig** zurückgezahlt wurden (vgl. § 15 Wohnungsbindungsgesetz — WoBindG 1965, BGBl I S. 954). Wurden die öffentlichen Mittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 II. WoBauG abgelöst, so gilt der Wohnraum als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem die Darlehen zurückgezahlt worden sind (vgl. § 16 WoBindG). Die zuständige Stelle hat schriftlich zu bestätigen, von welchem Zeitpunkt an der Wohnraum nicht mehr als öffentlich gefördert gilt (§ 18 WoBindG).
- h) Bestehen im Einzelfall hinsichtlich der Höhe der erklärten Miete **erhebliche** Zweifel, ist die preisrechtlich gebundene Miete bei der zuständigen Bewilligungsbehörde unter Bezugnahme auf § 188 AO zu erfragen. Ebenso ist zu verfahren, wenn erhebliche Zweifel darüber bestehen, ob der Wohnraum am 1. Januar 1964 noch die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ hatte.
- i) Bei Wohnungen, deren Bau nach **dem I. und II. WoBauG mit öffentlichen Mitteln und zusätzlich mit Bundes-, Landes- und Gemeindebedienstetendarlehen finanziert** wurde, liegen die von den Bewilligungsbehörden festgesetzten Mieten vielfach um 7—10 v. H. über den in den Mietspiegeln ausgewiesenen Höchstmieten.

### Zu III und IV

Ist bei ursprünglich steuerbegünstigtem, aber frei finanziertem Wohnraum, bei dem sich der Mieter auf die Kostenmiete berufen hat, oder bei Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, die Anerkennung als steuerbegünstigter Wohnraum gemäß § 83 Absatz 5 II. WoBauG vor dem 1. Januar 1964 widerrufen worden, ist dieser Wohnraum als frei finanziert zu behandeln.



## Anweisungen

## Mietspiegel für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

## Anlage 1

Mietsätze (Rahmensätze) in DM je 1 qm Wohnfläche je Monat für die Schätzung der üblichen Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Fällen des § 79 Abs. 2 BewG 1965 (Wertverhältnisse 1. 1. 1964) Gemeindegrößenklasse: unter 5000 Einwohner

## I. Altbauten und Neubauten (bezugsfertig bis 20. 6. 1948)

Wohnungen:						Bemerkungen
mit Sammelheizung		ohne Sammelheizung				
mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad			
			mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses	
DM	DM	DM	DM	DM	DM	
1,42	1,15	1,15	1,04	0,93	0,71	In den Sätzen sind die nach dem Inkrafttreten des 2. BMietG bis zum 1. 1. 1964 zulässig gewesenen Mieterhöhungen (Landesdurchschnitt 4 v. H.) und vom Wohnungsinhaber zu tragenden Schönheitsreparaturen (mit 5 v. H.) <u>enthalten</u> .

## II. Nachkriegsbauten — frei finanziert, jedoch nicht steuerbegünstigt (Marktmiete) steuerbegünstigt (selbstverantwortlich gebildete Miete)

Bauzeit	Ausstattung					Bemerkungen
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute	
21. 6. 1948 bis 1953	1,10—1,35	1,30—1,75	1,70—2,05	1,95—2,35	2,05—2,90	Bei den Gruppen II u. III ist die Einstufung nach den in Anlage 6 dargestellten Ausstattungsmerkmalen vorzunehmen.  Schönheitsreparaturen, Umlagen und sonstige Leistungen des Wohnungsinhabers, die der Miete zuzurechnen sind, sind in den Sätzen enthalten.
1954—1959	1,30—1,70	1,65—2,10	2,00—2,55	2,20—2,90	2,70—3,85	
1960—1963	1,65—2,20	2,15—2,65	2,50—3,00	2,80—3,90	3,70—5,25	
III. Nachkriegsbauten — steuerbegünstigt (Kostenmiete) mit lfd. Grundsteuervergünstigung						
Bauzeit	Ausstattung					
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute	
bis 1953	0,77—0,95	0,91—1,23	1,19—1,43	1,36—1,65	1,43—2,03	
1954—1959	0,91—1,19	1,15—1,47	1,40—1,78	1,54—2,03	1,89—2,70	
1960—1963	1,15—1,54	1,50—1,85	1,75—2,10	1,96—2,73	2,59—3,68	

## IV. Nachkriegsbauten — öffentlich gefördert

Mittel bewilligt	Mietsatz für 1 qm / je Monat DM	Bemerkungen
bis einschl. 31. 3. 1958 ab 1. 4. 1958 ab 30. 4. 1960	0,60—1,50 bis 1,75 bis 2,35	In den Sätzen sind Schönheitsreparaturen, Umlagen und sonstige Leistungen des Wohnungsinhabers sowie preisrechtlich zulässige Erhöhungen enthalten. Bei Wohnungen, die zusätzlich mit Landesbedienstetennitteln gebaut worden sind, liegen die Mieten im allgemeinen 7—10 v. H. höher.

## Anweisungen

## Mietspiegel für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Anlage 2

Mietsätze (Rahmensätze) in DM je 1 qm Wohnfläche je Monat für die Schätzung der üblichen Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Fällen des § 79 Abs. 2 BewG 1965 (Wertverhältnisse 1. 1. 1964) Gemeindegrößenklasse: über 5000 bis 10 000 Einwohner

## I. Altbauten und Neubauten (bezugsfertig bis 20. 6. 1948)

Wohnungen:						Bemerkungen
mit Sammelheizung		ohne Sammelheizung				
mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad			
			mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses	
DM	DM	DM	DM	DM	DM	
1,42	1,15	1,15	1,04	0,93	0,71	In den Sätzen sind die nach dem Inkrafttreten des 2. BMietG bis zum 1. 1. 1964 zulässig gewesenener Mieterhöhungen (Landesdurchschnitt 4 v. H.) und vom Wohnungsinhaber zu tragenden Schönheitsreparaturen (mit 5 v. H.) enthalten.

## II. Nachkriegsbauten — frei finanziert, jedoch nicht steuerbegünstigt (Marktmiete) steuerbegünstigt (selbstverantwortlich gebildete Miete)

Bauzeit	Ausstattung					Bemerkungen
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute	
21. 6. 1948 bis 1953	1,20—1,45	1,40—1,80	1,75—2,15	2,00—2,40	2,10—3,00	Bei den Gruppen II u. III ist die Einstufung nach den in Anlage 6 dargestellten Ausstattungsmerkmalen vorzunehmen.
1954—1959	1,40—1,75	1,70—2,20	2,10—2,65	2,35—3,00	2,80—3,90	
1960—1963	1,70—2,30	2,15—2,70	2,60—3,10	2,90—4,00	3,80—5,30	

## III. Nachkriegsbauten — steuerbegünstigt (Kostenmiete) mit lfd. Grundsteuervergünstigung

Bauzeit	Ausstattung					Bemerkungen
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute	
bis 1953	0,84—1,01	0,98—1,26	1,22—1,50	1,40—1,68	1,47—2,10	Schönheitsreparaturen, Umlagen und sonstige Leistungen des Wohnungsinhabers, die der Miete zuzurechnen sind, sind in den Sätzen enthalten.
1954—1959	0,98—1,22	1,19—1,54	1,47—1,85	1,65—2,10	1,96—2,73	
1960—1963	1,19—1,61	1,50—1,89	1,82—2,17	2,03—2,80	2,66—3,71	

## IV. Nachkriegsbauten — öffentlich gefördert

Mittel bewilligt	Mietsatz für 1 qm / je Monat DM	Bemerkungen
bis einschl. 31. 3. 1958 ab 1. 4. 1958 ab 30. 4. 1960	0,60—1,50 bis 1,75 bis 2,35	In den Sätzen sind Schönheitsreparaturen, Umlagen und sonstige Leistungen des Wohnungsinhabers sowie preisrechtlich zulässige Erhöhungen enthalten. Bei Wohnungen, die zusätzlich mit Landesbedienstetenmitteln gebaut worden sind, liegen die Mieten im allgemeinen 7—10 v. H. höher.



Anweisungen

Mietspiegel für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Anlage 3

Mietsätze (Rahmensätze) in DM je 1 qm Wohnfläche je Monat für die Schätzung der üblichen Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Fällen des § 79 Abs. 2 BewG 1965 (Wertverhältnisse 1. 1. 1964) Gemeindegrößenklasse: über 10 000 bis 100 000 Einwohner

I. Altbauten und Neubauten (bezugsfertig bis 20. 6. 1948)

	Wohnungen:						Bemerkungen In den Sätzen sind die nach dem Inkrafttreten des 2. BMietG bis zum 1. 1. 1964 zulässig geworden Mieterhöhungen (Landesdurchschnitt 4 v. H.) und vom Wohnungsinhaber zu tragenden Schönheitsreparaturen (mit 5 v. H.) enthalten. a - über 10 000 bis 50 000 Einwohner b - über 50 000 bis 100 000 Einwohner
	mit Sammelheizung			ohne Sammelheizung			
	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad			
				mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses	
DM	DM	DM	DM	DM	DM		
a	1,42	1,15	1,15	1,04	0,93	0,71	
b	1,58	1,25	1,25	1,15	0,98	0,76	

II. Nachkriegsbauten — frei finanziert, jedoch nicht steuerbegünstigt (Marktmiete) steuerbegünstigt (selbstverantwortlich gebildete Miete)

Bauzeit	Ausstattung					Bemerkungen Bei den Gruppen II u. III ist die Einstufung nach den in Anlage 6 dargestellten Ausstattungsmerkmalen vorzunehmen. Schönheitsreparaturen, Umlagen und sonstige Leistungen des Wohnungsinhabers, die der Miete zuzurechnen sind, sind in den Sätzen enthalten.
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute	
21. 6. 1948 bis 1953	1,25—1,60	1,55—1,85	1,80—2,25	2,10—2,45	2,25—3,10	
1954—1959	1,50—1,80	1,75—2,30	2,20—2,70	2,40—3,10	3,00—4,00	
1960—1963	1,75—2,35	2,25—2,75	2,65—3,15	3,00—4,20	3,90—5,40	

III. Nachkriegsbauten — steuerbegünstigt (Kostenmiete) mit lfd. Grundsteuervergünstigung

Bauzeit	Ausstattung				
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute
bis 1953	0,87—1,12	1,08—1,29	1,26—1,57	1,47—1,71	1,57—2,17
1954—1959	1,05—1,26	1,22—1,61	1,54—1,89	1,68—2,17	2,10—2,80
1960—1963	1,22—1,64	1,57—1,92	1,85—2,20	2,10—2,94	2,73—3,78

IV. Nachkriegsbauten — öffentlich gefördert

Mittel bewilligt	Mietsatz für 1 qm / je Monat DM	Bemerkungen
bis einschl. 31. 3. 1958 ab 1. 4. 1958 ab 30. 4. 1960	0,60—1,50 bis 1,75 bis 2,35	In den Sätzen sind Schönheitsreparaturen, Umlagen und sonstige Leistungen des Wohnungsinhabers sowie preisrechtlich zulässige Erhöhungen enthalten. Bei Wohnungen, die zusätzlich mit Landesbedienstetenmitteln gebaut worden sind, liegen die Mieten im allgemeinen 7—10 v. H. höher.

## Anweisungen

## Mietspiegel für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Anlage 4

Mietsätze (Rahmensätze) in DM je 1 qm Wohnfläche je Monat für die Schätzung der üblichen Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Fällen des § 79 Abs. 2 BewG 1965 (Wertverhältnisse 1. 1. 1964) Gemeindegrößenklasse: über 100 000 bis 500 000 Einwohner

I. Altbauten und Neubauten (bezugsfertig bis 20. 6. 1948)

Wohnungen:						Bemerkungen
mit Sammelheizung			ohne Sammelheizung			
mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad			
			mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses	
DM	DM	DM	DM	DM	DM	
1,75	1,42	1,42	1,31	1,09	0,87	In den Sätzen sind die nach dem Inkrafttreten des 2. BMietG bis zum 1. 1. 1964 zulässig gewesen Mieterhöhungen (Landesdurchschnitt 4 v. H.) und vom Wohnungsinhaber zu tragenden Schönheitsreparaturen (mit 5 v. H.) enthalten.

II. Nachkriegsbauten — frei finanziert, jedoch nicht steuerbegünstigt (Marktmiete) steuerbegünstigt (selbstverantwortlich gebildete Miete)

Bauzeit	Ausstattung					Bemerkungen
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute	
21. 6. 1948 bis 1953	1,30—1,65	1,60—2,00	1,90—2,30	2,15—2,60	2,30—3,10	Bei den Gruppen II u. III ist die Einstufung nach den in Anlage 6 dargestellten Ausstattungsmerkmalen vorzunehmen.  Schönheitsreparaturen, Umlagen und sonstige Leistungen des Wohnungsinhabers, die der Miete zuzurechnen sind, sind in den Sätzen enthalten.
1954—1959	1,60—1,95	1,90—2,45	2,30—2,75	2,55—3,20	3,10—4,00	
1960—1963	1,85—2,45	2,40—2,80	2,70—3,20	3,10—4,25	3,90—5,40	

III. Nachkriegsbauten — steuerbegünstigt (Kostenmiete) mit lfd. Grundsteuervergünstigung

Bauzeit	Ausstattung					Bemerkungen
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute	
bis 1953	0,91—1,15	1,12—1,40	1,33—1,61	1,50—1,82	1,61—2,17	In den Sätzen sind Schönheitsreparaturen, Umlagen und sonstige Leistungen des Wohnungsinhabers sowie preisrechtlich zulässige Erhöhungen enthalten.  Bei Wohnungen, die zusätzlich mit Landesbedienstetenmitteln gebaut worden sind, liegen die Mieten im allgemeinen 7—10 v. H. höher.
1954—1959	1,12—1,36	1,33—1,71	1,61—1,92	1,78—2,24	2,17—2,80	
1960—1963	1,29—1,71	1,68—1,96	1,89—2,24	2,17—2,97	2,73—3,78	



## Anweisungen

## Mietspiegel für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Anlage 5

Mietsätze (Rahmensätze) in DM je 1 qm Wohnfläche je Monat für die Schätzung der üblichen Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Fällen des § 79 Abs. 2 BewG 1965 (Wertverhältnisse 1. 1. 1964)

Gemeindegrößenklasse: über 500 000 Einwohner

I. Altbauten und Neubauten (bezugsfertig bis 20. 6. 1948)

Wohnungen:						Bemerkungen
mit Sammelheizung		ohne Sammelheizung				
mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad			
			mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses	
DM	DM	DM	DM	DM	DM	
1,75	1,42	1,42	1,31	1,09	0,87	In den Sätzen sind die nach dem Inkrafttreten des 2. BMietG bis zum 1. 1. 1964 zulässig gewesenener Mieterhöhungen (Landesdurchschnitt 4 v. H.) und vom Wohnungsinhaber zu tragenden Schönheitsreparaturen (mit 5 v. H.) enthalten.

II. Nachkriegsbauten — frei finanziert, jedoch nicht steuerbegünstigt (Marktmiete) steuerbegünstigt (selbstverantwortlich gebildete Miete)

Bauzeit	Ausstattung					Bemerkungen
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute	
21. 6. 1948 bis 1953	1,30—1,65	1,60—2,00	1,90—2,30	2,15—2,60	2,30—3,40	Bei den Gruppen II u. III ist die Einstufung nach den in Anlage 6 dargestellten Ausstattungsmerkmalen vorzunehmen.
1954—1959	1,60—1,95	1,90—2,45	2,30—2,75	2,55—3,20	3,10—4,30	
1960—1963	1,85—2,45	2,40—2,80	2,70—3,20	3,10—4,25	3,90—6,00	

III. Nachkriegsbauten — steuerbegünstigt (Kostenmiete) mit lfd. Grundsteuervergünstigung

Bauzeit	Ausstattung					Bemerkungen
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute	
bis 1953	0,91—1,15	1,12—1,40	1,33—1,61	1,50—1,82	1,61—2,38	Schönheitsreparaturen, Umlagen und sonstige Leistungen des Wohnungsinhabers, die der Miete zuzurechnen sind, sind in den Sätzen enthalten.
1954—1959	1,12—1,36	1,33—1,71	1,61—1,92	1,78—2,24	2,17—3,01	
1960—1963	1,29—1,71	1,68—1,96	1,89—2,24	2,17—2,97	2,73—4,20	

IV. Nachkriegsbauten — öffentlich gefördert

Mittel bewilligt	Mietsatz für 1 qm / je Monat DM	Bemerkungen
bis einschl. 31. 3. 1958 ab 1. 4. 1958 ab 30. 4. 1960	0,60—1,50 bis 1,75 bis 2,35	In den Sätzen sind Schönheitsreparaturen, Umlagen und sonstige Leistungen des Wohnungsinhabers sowie preisrechtlich zulässige Erhöhungen enthalten. Bei Wohnungen, die zusätzlich mit Landesbedienstetenmitteln gebaut worden sind, liegen die Mieten im allgemeinen 7—10 v. H. höher.

Anweisungen

Einstufung von Wohnraum nach Ausstattungsmerkmalen

Anlage 6

Bauteil	Ausstattungsstufe				
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute
Außen- verkleidung	einfacher Putz	Edelputz, Klinker- sockel	Klinker- verblendung, Verbreterung	Kunststein- platten	wertvolle Klinker, Spaltplatten
Fenster	einfache Holz- oder Stahl- fenster	Doppel- fenster, bessere Beschläge	Verbund- fenster mit Isolierglas	Holz- oder Stahlfenster mit besonderer Verglasung	Schiebe- fenster, versenkbare Fenster
Fensterbänke, Fensterein- fassungen	Holz, Kunststein	Klinker oder Fliesen	Naturstein (Marmor u. dgl.)		
Türen	einfache Sperrholz- oder Füllungs- türen	wie vor, jedoch mit Glasfüllungen	wie vor, auch teilweise Schiebetüren	Eichenholz- türen, größere Flügel- oder Schiebetüren	Edelholztüren, (massiv oder furniert), Schleifläch- türen
Fußboden in Wohnräumen	Spachtel- boden, Hobel- dielen, Kunststoff	Linoleum, nord. Kiefer, besserer Kunststoff	Kleinparkett, Buchenparkett	Parkett, Gummi, einfacher Teppichboden	Rauchparkett, besserer Teppichboden
Decken und Wände in Wohnräumen	Putz, einfacher Anstrich	Putz, einfache Tapeten	Putz, bessere Tapeten	Stuckdecken, Seiden- tapeten, teilweise Vertäfelung	Vertäfelung aus Edelholz
Fußboden und Wände in Küche, Bad und Flur	Spachtel- boden, Hobeldielen, Kunststoff, Ölfarben- anstrich	Terrazzo, Fliesen nur um Spüle	Steinzeug- platten, Wandfliesen bis 1,50 m hoch	wie vor, jedoch im Flur Solnhofer Platten	japanisches Mosaik, bessere Fliesen in Küche und Bad
Sanitäre Installation	ohne Bad und Dusche, WC	Bad mit freistehender Wanne oder Dusche, WC	wie vor, jedoch mit Waschbecken	wie vor, mit eingebauter Wanne, 2 Toiletten	mehrere Bäder oder Bad mit besonderer Ausstattung
Küchen- ausstattung	Kohleherd, Einzelspüle	Gas- oder Elektroherd, Doppelspüle	Warmwasser- speicher, Durchlauf- erhitzer	Einbau- küche	wie vor, jedoch mit besonderer Ausstattung



Anteil	Ausstattungsstufe				
	I. einfachste	II. einfach	III. mittlere	IV. gute	V. sehr gute
e	Beton mit Kunststein, Stahl mit Holz	Buche	Eiche	Naturstein	künstlerisch gestaltetes Geländer
ng	Ofenheizung	Warmluft- heizung	Sammel- heizung	wie vor, jedoch mit Warmwasser- versorgung	Fußboden- oder Decken- strahlungs- heizung
möbel räumen		einfache in einem Raum (je Wohnung)	einfache in einem Raum oder in mehreren Räumen (je Wohnung)	bessere in einem Raum (je Wohnung)	bessere in mehreren Räumen oder wertvolle in einem Raum (je Wohnung)

siehe 7  
des Urteils -  
später  
Hj.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: **Jahresrohmiete für bundeseigene Wohngebäude, die von den Stationierungstreitkräften benutzt werden sowie aufgestauter Reparaturbedarf**

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 —  $\frac{S\ 3202 - 7 - V\ 1}{S\ 3204 - 12 - V\ 1}$ )

#### 1. Übliche Miete

Nach meinem Bezugsverlaß ist für bundeseigene Wohngebäude, die den Stationierungstreitkräften unentgeltlich überlassen sind, die übliche Miete ohne Beachtung einer Mindestgrenze für die Abweichung von der erklärten Jahresrohmiete anzusetzen. An dieser Anweisung wird festgehalten. Die von den Angehörigen der Stationierungstreitkräfte benutzten bundeseigenen Wohnungen sind nicht an die Bewohner vermietet, sondern diesen unentgeltlich überlassen. Nach § 79 Abs. 2 Nr. 1 BewG 1965 ist deshalb bei diesen Wohnungen — wie bei den Dienstwohnungen der Beamten (vgl. RFH-Urteil vom 16. November 1933, RSIBl S. 1284) — die übliche Miete als Jahresrohmiete anzusetzen. Die übliche Miete ist eine geschätzte Miete. Auch die von den Bundesvermögensstellen erklärte Miete ist nur eine geschätzte Miete, weil tatsächlich keine Miete von den Angehörigen der Stationierungstreitkräfte gezahlt wird. Selbst wenn die erklärte Miete bei einer späteren Vermietung der Wohnung an Bundesbedienstete der Mietfestsetzung zugrunde gelegt wird, handelt es sich nicht um die tatsächliche Miete im Hauptfeststellungszeitpunkt. Eine Mindestgrenze für die Abweichung von der erklärten Miete ist somit nicht zu beachten.

Für die Ermittlung der üblichen Miete haben die Finanzämter als Hilfsmittel die Mietspiegel aufgestellt. Diese Mietspiegel können von den Grundstückseigentümern, also auch von den Bundesvermögensstellen, eingesehen werden. Es besteht somit keine Veranlassung, für die Bewertung der von den Stationierungstreitkräften benutzten bundeseigenen Wohngebäuden eine Sonderregelung einzuführen.

#### 2. Übliche Miete bei übergroßen Wohnungen

Es ist angeregt worden, bei der Schätzung der üblichen Miete von den Wohnflächen auszugehen, die nach Abschnitt II Nr. 5 des Erlasses des Bundesschatzministers vom 12. Februar 1965 — II A 1 — 04442 — 2/65 bei der Berechnung der monatlichen Miete anzusetzen sind. Bei der Erlaßregelung dürften soziale Erwägungen mitbestimmend gewesen sein, die jedoch bei der Einheitsbewertung außer Betracht bleiben müssen. Für die

Bewertung sind ausschließlich die objektiven Verhältnisse der Wohnung maßgebend. Deshalb muß bei der Ermittlung der Jahresrohmiere von der tatsächlichen Wohnungsgröße ausgegangen werden. Bei der Schätzung der üblichen Miere muß allerdings beachtet werden, daß der Quadratmeter-Mietpreis bei gleichausgestatteten Wohnungen mit steigender Flächengröße sinken kann.

### **3. Aufgestauter Reparaturbedarf**

Die von den Stationierungsstreitkräften freigegebenen Wohnungen befinden sich häufig in einem sehr schlechten Zustand.

Für den aufgestauten erheblichen Reparaturbedarf kann ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965 in Betracht kommen. Der Umstand, daß die üblichen Schönheitsreparaturen über einen langen Zeitraum unterblieben sind, rechtfertigt aber allein noch keine Ermäßigung. Es müssen vielmehr bauliche Schäden eingetreten sein, die über die üblichen Schönheitsreparaturen hinausgehen. In welcher Höhe ein Abschlag zu gewähren ist, kann nur von Fall zu Fall entschieden werden.

#### **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugserlaß vom 30. November 1967 — S 3202 — 7 — V 1 ist in NfD C 3 wiedergegeben.



Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ertragswertverfahren, Faustregel für die Überprüfung  
der in der Grundstückserklärung angegebenen  
Wohnflächen**

vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 18. Juni 1969 — S 3201 A —  
St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 18. April 1969 — S 3201 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 8. Mai 1969 — S 3201 — 14 —  
St 21 — 33

Hinweis auf NfD A 2 zu § 78 BewG 1965.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ermittlung der üblichen Miete für Altbauten und Neubauten**

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 11. Februar 1970 — S 3202 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 15. Dezember 196<sup>9</sup> — S 3202 — 12 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 3. Dezember 1969 — S 3202 — 24 — St 21 — 33

§ 5 Abs. 2 des Zweiten Bundesmietengesetzes enthält für die Mietberechnung die folgende Vorschrift zur Wohnflächenberechnung (sog. Nebenraumkürzung)

„Die Wohnflächen sind gemäß §§ 25 bis 27 der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 / 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzblatt 1950 S. 753, 1957 I S. 1719) zu berechnen; betragen die nach § 25 der Ersten Berechnungsverordnung anrechenbaren Grundflächen von Fluren, Dielen und sonstigen Nebenräumen mehr als 10 v. H. der Wohnfläche, so bleibt für die Berechnung nach § 4 die Hälfte der Mehrfläche außer Betracht.“

Diese Vorschrift gehört zu den bei der Einheitsbewertung zu beachtenden Mietpreisvorschriften für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist (Altbauten und Neubauten nach dem Bewertungsgesetz). Die in dieser Vorschrift bestimmte sog. Nebenraumkürzung kann bei der Schätzung der üblichen Miete dann nicht berücksichtigt werden, wenn die Mietsätze in den von den Finanzämtern aufgestellten Mietspiegeln unter Zugrundelegung von tatsächlichen Wohnungsgrößen ermittelt worden sind. Ist die Wohnfläche bei der Ermittlung der Mietsätze in den Mietspiegeln allein nach den Bestimmungen der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung ohne Berücksichtigung der Nebenraumkürzung berechnet worden, so können sich bei Anwendung dieser Mietspiegel zutreffende übliche Mieten nur ergeben, wenn die dort angegebenen Mietwerte mit der tatsächlichen Wohnfläche ohne Berücksichtigung der Nebenraumkürzung vervielfacht werden.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

hier: 1. Verprobung der üblichen Miete für Wohnungen in Nachkriegsbauten im Einspruchsverfahren

2. ...

Vgl.

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 10. Februar 1970 — S 3202 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 15. Dezember 1969 — S 3202 — 12 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 4. Dezember 1969 — S 3202 — 2 — St 21 — 33

Die oben bezeichneten Themen sind in einer Besprechung der Bewertungsreferenten des Landes NW am 27. 10. 1969 im FinMin NW erörtert worden. Die Besprechung hat zu folgendem Ergebnis geführt (Niederschrift FinM NW zu Punkt 15 der TO, Erlaß des FinM vom 11. 11. 1969 — S 3321 — 6 — V C 1):

- „a) In den Erlassen vom 7. April 1967 — S 3202 — 4 — V 1 — und vom 5. Mai 1967 — S 3202 — 4 — V 1 / S 3202 — 1 — V 1 —“ sind Grundsätze für eine einfache Ermittlung oder Verprobung der Kostenmiete mitgeteilt worden. Diese Grundsätze sind auch im Einspruchsverfahren anzuwenden. Danach wird das Finanzamt von der in der Einspruchs begründung angegebenen Kostenmiete ausgehen können, wenn sie

**für steuerbegünstigte Wohnungen**

mit laufender Grundsteuervergünstigung  
mindestens 5,5 v. H.,

ohne laufende Grundsteuervergünstigung  
mindestens 6,5 v. H.,

**für öffentlich geförderte Wohnungen**

mit laufender Grundsteuervergünstigung  
mindestens 4 v. H.,

ohne laufende Grundsteuervergünstigung  
mindestens 4,5 v. H.

der Gesamtkosten beträgt.

Hat das Finanzamt die Kostenmiete selbst zu schätzen, so können nach den Erlassen vom 7. April und

\* Der Erlaß vom 7. April 1967 ist in C 3, der Erlaß vom 5. Mai 1967 ist in NfD C 1 wiedergegeben.



5. Mai 1967 folgende Hundertsätze einen Anhalt für die Schätzung bieten:

**Steuerbegünstigte Wohnungen**

mit laufender Grundsteuervergünstigung 6 v. H.	} der Gesamt- kosten
ohne laufende Grundsteuervergünstigung 7 v. H.	

**öffentlich geförderte Wohnungen**

mit laufender Grundsteuervergünstigung 4,5 v. H.	} der Gesamt- kosten
ohne laufende Grundsteuervergünstigung 5 v. H.	

In allen Fällen bleibt zwar der Einzelnachweis vorbehalten.

Es sollte jedoch seitens der Finanzämter im Interesse einer zügigen Erledigung der Rechtsbehelfe bei der Überprüfung der üblichen Miete nicht zu kleinteilig verfahren werden. So hat z. B. der Deutsche Siedlerverband, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., bei der Überprüfung der Kostenmiete der von ihm betreuten öffentlich geförderten Objekte (Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser) herausgefunden, daß die Faustregel

„5 v. H. der Baukosten (also ohne Anschaffungskosten für den Grund und Boden) = Kostenmiete“

im allgemeinen zu einem vertretbaren Ergebnis führt. Da die Abweichung gegenüber der Regelung in den beiden erwähnten Erlassen nur geringfügig ist, dürften im allgemeinen keine Bedenken bestehen, Vorschlägen des Deutschen Siedlerbundes, bei denen nach dieser Faustregel vorgegangen worden ist, zu folgen. Auch hier bleibt jedoch der Einzelnachweis einer geringeren Kostenmiete vorbehalten.

Die Finanzämter werden bemüht sein müssen, daß für in Gemeinschaftsvorhaben errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser gleichen Bautyps und gleicher Finanzierung die Einheitswerte nicht ohne Grund voneinander abweichen.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Übliche Miete bei öffentlich geförderten Ein- und Zweifamilienhäusern

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Mai 1970 — S 3202 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 6. Mai 1970 — S 3202 — 12 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 29. April 1970 — S 3202 — 2 — St 21 — 33

Der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen hat in der Niederschrift über die Besprechung mit den Bewertungsreferenten der Oberfinanzdirektionen des Landes Nordrhein-Westfalen am 17. 3. 1970 zu Punkt 19 der Tagesordnung folgendes ausgeführt:

- „a) Der Deutsche Siedlerbund, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., hat vorgetragen, daß die Finanzämter bei der Bewertung der öffentlich geförderten Ein- und Zweifamilienhäuser häufig von den erklärten Mieten sowohl für die vom Eigentümer als auch vom Einlieger genutzten Wohnungen abgewichen seien. Stattdessen sei die ortsübliche Miete nach dem **Mietspiegel** des Finanzamts angesetzt worden. Dabei sei jedoch übersehen worden, daß nach Abschnitt 23 Abs. 1 letzter Satz BewRGr die übliche Miete für Wohnraum, der mietpreisrechtlichen Vorschriften unterliegt, die nach diesen Vorschriften zulässige Miete nicht überschreiten darf. Bei den vermieteten Einliegerwohnungen sei nicht beachtet worden, daß nach § 79 Abs. 2 Nr. 2 BewG die übliche Miete nur dann angesetzt werden dürfe, wenn die tatsächliche Miete um mehr als 20 v. H. von der üblichen Miete abweiche. Durch diese Sachbehandlung der Finanzämter sei der Siedlerverband gezwungen, in sehr vielen der von ihm betreuten Fälle Rechtsbehelfe einzulegen. Die Begründung der Einsprüche führe bei ihm zu einer großen Belastung.

Die Vertreter des Landesverbandes Nordrhein-Westfalen e. V. des Deutschen Siedlerbundes haben vorgetragen, daß in den von ihrem Verband aufgestellten Grundstücksbeschreibungen stets die preisrechtlich zulässigen Mieten als übliche Miete angesetzt worden seien. Zur Arbeitserleichterung wird der Landesverband deshalb eine einheitliche Einspruchsbegründung nach Vordruck aufstellen, in der darauf hingewiesen wird, daß in der Grundstücksbeschreibung die preisrechtlich zulässigen Mieten als übliche Miete angesetzt worden sei. Die erklärte Miete sei deshalb der Einheitsbewertung zugrunde zu legen.



Es dürften keine Bedenken bestehen, diesen Einspruchsbegründungen zu folgen. Soweit das Finanzamt im Einzelfall Bedenken hat, ob auch die preisrechtlich zulässige Miete vom 1. 1. 1964, also unter Berücksichtigung aller zulässigen Mieterhöhungen nach Bezugsfertigkeit der Wohnung erklärt worden ist, bleibt es ihm vorbehalten, die Mietangaben näher zu prüfen. Es kann zweckmäßig sein, diese Frage vor der Bearbeitung der Einsprüche mit dem Vertreter des Verbandes zu klären.

- b) Gelegentlich der Besprechung mit den Bewertungsreferenten der Oberfinanzdirektionen des Landes Nordrhein-Westfalen am 27. 10. 1969 ist mitgeteilt worden, daß der Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. des Deutschen Siedlerbundes bei der Überprüfung der Kostenmiete der von ihm betreuten Ein- und Zweifamilienhäuser herausgefunden habe, daß die Faustregel „5 v. H. der Baukosten = Kostenmiete“ im allgemeinen zu einem vertretbaren Ergebnis führe (vgl. zu Punkt 15 der TO).\*

Inzwischen hat sich jedoch ergeben, daß diese Faustregel vornehmlich für die nach 1959 bezugsfertigen Wohnungen zu zu hohen Ergebnissen führt. Es ist in dieser Faustregel nicht ausreichend berücksichtigt, daß die sog. Aufwendungsbeihilfe nicht zur Jahresrohmiere gehört und deshalb auch nicht in der üblichen Miete erfaßt werden darf. Der Landesverband wird deshalb nicht uneingeschränkt nach dieser Formel verfahren. Die Finanzämter werden deshalb auch nicht auf diese Faustregel verweisen können.

- c) Bei der Ermittlung der üblichen Miete für die Eigentümerwohnung in den vom Siedlerbund betreuten Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern an Hand des Mietspiegels ist zu beachten, daß diese Wohnungen häufig sehr einfach ausgestattet sind. Die übliche Miete wird dann im unteren Teil der Rahmensätze liegen.“

\* Punkt 15 der TO ist in NfD C 8 wiedergegeben.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abschlag nach § 82 BewG wegen zu geringer Grundstücksgröße**

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 9. Februar 1972 — S 3204 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 2. Dezember 1971 — S 3204 — 10 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 16. März 1972 — S 3204 — 29 — St 21 — 33

Hinweis auf NfD A 3 zu § 82 BewG 1965.

Hauptfeststellung des Einheitswerts des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

hier: Ermittlung der üblichen Miete für steuerbegünstigte Nachkriegsbauten, die mit zinsverbilligten Arbeitgeber- oder Beamtendarlehen gefördert worden sind

Vgl. Rdvfg. OFD Münster vom 23. Januar 1974 — S 3202 — 11 — St 21 — 33

Zu der o. a. Frage hat der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen in einem Einzelfall sinngemäß u. a. ausgeführt:

In den Erlassen des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 7. April 1967 — S 3202 — 4 — V 1<sup>1)</sup> und vom 5. Mai 1967 — S 3202 — 4 — V 1 / S 3202 — 1 — V 1<sup>2)</sup> sind Grundsätze für eine einfache Ermittlung oder Verprobung der Kostenmiete aufgestellt. Danach kann die Kostenmiete anhand von Hundertsätzen der Gesamtkosten ermittelt werden. Diese Hundertsätze der Gesamtkosten gelten für steuerbegünstigte Wohnungen nur, wenn keine zinsverbilligten Arbeitgeber- oder Beamtendarlehen eingesetzt worden sind. In dem o. a. Erlaß vom 5. Mai 1967 ist ausdrücklich auf die Anweisungen im Erlaß vom 6. April 1967 — S 3202 — 3 / S 3202 — 1 — V 1 Nr. 2<sup>3)</sup> hingewiesen. Nach diesem Erlaß sind bei steuerbegünstigten Wohnungen, für deren Bau zinsverbilligte Arbeitgeber- oder Beamtendarlehen gewährt worden sind, die tatsächlichen Mieten für Zwecke der Einheitsbewertung nicht um die Zinsverbilligung zu erhöhen. Das bedeutet, daß auch bei eigengenutzten Wohnungen die Kostenmiete unter Berücksichtigung der Zinsverbilligung als übliche Miete anzusetzen ist.

Für das Land Nordrhein-Westfalen ist kein verbindlicher einheitlicher Mietspiegel aufgestellt worden. Die Oberfinanzdirektionen des Landes Nordrhein-Westfalen haben den Finanzämtern lediglich einen Mustermietspiegel<sup>4)</sup> an die Hand gegeben. Nach diesem Muster hatte jedes Finanzamt eigene Mietspiegel aufzustellen, die auf die Verhältnisse der Gemeinden des Finanzamtsbezirks abzustellen waren.

Für die mit zinsverbilligten Beamtendarlehen geförderten steuerbegünstigten Wohnungen ist nicht die selbstverantwortlich gebildete Miete = Marktmiete (Gruppe II des Mietspiegels) als übliche Miete anzusetzen. Als übliche Miete ist vielmehr die für steuerbegünstigte Nachkriegsbauten geltende Kostenmiete (Gruppe III des Mietspiegels) unter Berücksichtigung der Zinsverbilligung anzuhalten.

<sup>1)</sup> Der Erlaß vom 7. April 1967 ist in C 3 wiedergegeben.

<sup>2)</sup> Der Erlaß vom 5. Mai 1967 ist in NfD C 1 wiedergegeben.

<sup>3)</sup> Der Erlaß vom 6. April 1967 ist in A 2 wiedergegeben.

<sup>4)</sup> Vgl. Anweisung NfD C 4.

= Erlaß v. 10. 1. 74  
S 3202 - 4 - VCi  
OFD K8/1 v. 1. 2. 74  
S 3202 - 12 - S 211



**Einheitsbewertung des Grundvermögens im Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: 1. Jahresrohmiere für Wohnungen in vom Deutschen Siedlerbund betreuten öffentlich geförderten Ein- und Zweifamilienhäusern**

**2. Jahresrohmiere nach dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“**

(Erl. FinMin NW vom 6. Febr. 1974 — S 3202 — 16 — V C 1)  
Hinweis auf NfD D 2 zu § 79 BewG 1965.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens im Ertragswertverfahren;**

**hier: Ermittlung der üblichen Miete nach § 79 Abs. 2 BewG bei Inanspruchnahme von Wohnungsfürsorgemitteln**

(Erl. FinMin NW vom 6. August 1976 – S 3202 – 4 – V A 4)

Das Hessische Finanzgericht hat im Urteil III 51/73 vom 14. Oktober 1975 (EFG 1976 S. 271) die Auffassung vertreten, daß Zinsverbilligungen für Arbeitgeberdarlehen oder für Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes bei der Ermittlung der für die Bewertung maßgebenden Kostenmiete nicht berücksichtigt werden dürften. Es hat sich damit in Gegensatz zu der von der Finanzverwaltung vertretenen Auffassung gesetzt.

Das Urteil des Hessischen Finanzgerichts gibt nach Auffassung der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder keinen Anlaß, die bisherigen Anweisungen\*) zu ändern. An der Auffassung, daß die Kostenmiete unter Berücksichtigung der Zinsverbilligung zu ermitteln sind, wird deshalb festgehalten.

Teilweise überholt!  
Hinweis auf A 14!

\*) Die Anweisungen sind in A 2 (Nr. 2 des Erlasses) und D 2 wiedergegeben.

## Anweisungen

### Wertfortschreibungen der Einheitswerte der Wohngrundstücke wegen baulicher Veränderungen und Verbesserungen:

#### Schätzung der Jahresrohmiete

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 16. April 1986 — S 3106 — 14 — St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 25. Februar 1986 — S 3202 — 33 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 14. März 1986 — S 3106 — 51 — St 21 — 33

Baumaßnahmen, die der Modernisierung, Wärmedämmung oder dem Lärmschutz dienen, bewirken eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die am letzten Feststellungszeitpunkt der tatsächlichen Miete oder der zu schätzenden üblichen Miete zugrunde gelegt wurden. Sie führen im Grundsatz wie andere bauliche Verbesserungen zu einer Erhöhung der Jahresrohmiete.

Ich bitte, bei der Ermittlung der Jahresrohmiete folgendes zu beachten:

#### 1. Alt- und Neubauten

Bei der Schätzung der Jahresrohmiete sind die Preisbindungen nach dem Zweiten Bundesmietengesetz (2. BMG) vom 23. Juni 1960 und der Altbaumietenverordnung (AMVO) vom 23. Juli 1958 (Bew-Kartei NW, zu § 79 BewG A Nr. C 1 Anlagen 2 und 3) zu beachten. Nach § 12 AMVO sind wegen baulicher Verbesserungen Mieterhöhungen zulässig. Deshalb ist bei Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. zum Lärmschutz auch die Jahresrohmiete für Zwecke der Einheitsbewertung zu erhöhen.

Wertverbesserungen durch Einrichtung von Sanitär- und/oder Heizungsanlagen sind bei Mietschätzungen anhand des Mietspiegels in der Weise zu erfassen, als die nunmehr maßgebende höherwertige Ausstattungsstufe des Abschnitts I des Mietspiegels zugrunde gelegt wird. Soweit Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. zum Lärmschutz durchgeführt wurden, die für die Ausstattungsstufen der Miettablelle keine Kriterien darstellen, ist die Miete um einen pauschalen Zuschlag von 6 bis 7 v. H. der aufgewendeten Kosten (umgerechnet auf die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964) — **höchstens jedoch bis zur Tabellenmiete der in Betracht kommenden Ausstattungsstufe** — zu erhöhen. Bei der Höhe dieses Zuschlags ist berücksichtigt, daß in den Kosten auch ein Anteil an Erhaltungsaufwand enthalten ist, der den Wert des Grundstücks nicht erhöht.



Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 26. Januar 1979 — III R 99/76 — (BStBl 1979 II S. 254) die Berechnung einer Mieterhöhung für Altbauten über die nach dem Index für Bauleistungen umgerechneten Kosten gebilligt.

Soweit mit den baulichen Maßnahmen eine Verlängerung der Lebensdauer verbunden ist und bei der Einheitswertfeststellung nicht von dem tatsächlichen, sondern von einem fiktiven Baujahr ausgegangen wird, ist die Miete nach dem für das fiktive Baujahr maßgebenden Abschnitt des Mietspiegels zu bestimmen.

## 2. Nachkriegsbauten

— **frei finanziert, jedoch nicht steuerbegünstigt** (Marktmiete),

**steuerbegünstigt** (selbstverantwortlich gebildete Miete)

Die bei Nachkriegsbauten nach dem letzten Feststellungszeitpunkt vorgenommenen Baumaßnahmen zur Modernisierung, Energieeinsparung und/oder zum Lärmschutz sind bei der Einheitswertfeststellung dadurch zu berücksichtigen, daß bei der Mietschätzung eine höherwertige Ausstattungsstufe des Abschnitts II des Mietspiegels zugrunde gelegt wird.

Sind Wärmepumpenanlagen, Solaranlagen und Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme (vgl. § 82a Abs. 1 Nr. 3 EStDV) eingebaut worden, ist eine Erhöhung der Jahresrohmiere (Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964) nur in dem Umfang zulässig, in dem sie im Falle des Einbaus einer Ölheizung zulässig wäre.

1964  
Hilfsweise ist auch die für die Alt- und Neubauten vorgesehene pauschale Mieterhöhung zulässig, wenn das Ergebnis der am 1. Januar 1974 erzielbaren Marktmiete entspricht.

— **steuerbegünstigt** (Kostenmiete)

— **öffentlich gefördert**

Bei steuerbegünstigten und bei öffentlich geförderten Nachkriegsbauten sind bauliche Verbesserungen und Einrichtungen durch eine entsprechende Erhöhung der Kostenmiete zu erfassen (§§ 18 und 31 Neubaumietenverordnung vom 19. Dezember 1962 — Bew-Kartei NW, zu § 79 BewG A Nr. C 1 Anlage 5). Somit ist auch bei der Einheitswertfeststellung die Jahresrohmiere zu erhöhen.

## Anweisungen

Bei steuerbegünstigtem Wohnraum ist bei der Schätzung der Miete ebenfalls eine höherwertige Ausstattungsstufe des Abschnitts III des Mietspiegels zugrunde zu legen. Hilfsweise ist auch hier die pauschale Mieterhöhung zulässig. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum ist die Miete immer um 6 bis 7 v. H. der aufgewendeten Baukosten (umgerechnet auf die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964) zu erhöhen.

Soweit eine pauschale Mieterhöhung vorgenommen wird, ist sie in dem Vordruck EW 201/74 (Vordruck-Nr. 715/90) entsprechend zu erläutern.



## Rechtsprechung

### 1. Bei fehlender Vergleichsmiete kann die Kostenmiete als übliche Miete angesetzt werden

BFH vom 11. Oktober 1974 III R 103/73  
(BStBl 1975 II S. 54)

Hinweis auf Rechtsprechung D 1 zu § 79 BewG 1965.

### 2. Begriff der üblichen Miete

1. Zum Begriff der üblichen Miete.
2. Die übliche Miete für Altbauten im Sinn des Mietpreissrechts wird dann nicht in ihrer Höhe durch die Tabellenmiete nach dem 2. BMietG begrenzt, wenn in der Lage des zu bewertenden Grundstücks im Hauptfeststellungszeitpunkt regelmäßig preisrechtlich zulässige oder als genehmigt geltende Mieten gezahlt wurden, die über der Tabellenmiete liegen.

BFH vom 29. November 1974 III R 81/73  
(BStBl 1975 II S. 188)

### 3. Abweichung der üblichen Miete von der vereinbarten Miete um mehr als 20 v. H. kann nach der Kostenmiete geprüft werden

1. Sind vermietete Vergleichsobjekte zur Schätzung der üblichen Miete nicht vorhanden, so kann bei grundsteuerbegünstigten aber nicht öffentlich geförderten Wohnräumen grundsätzlich unter Heranziehung der Kostenmiete geprüft werden, ob die vereinbarte Miete um mehr als 20 v. H. von der üblichen Miete abweicht. Dies gilt dann nicht, wenn die Kostenmiete im Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 auf Grund der Verhältnisse des Grundstücks nicht zu erzielen gewesen wäre.
2. Die für die Einheitsbewertung maßgebende übliche Miete kann grundsätzlich nicht aus den Verhältnissen des überregionalen Wohnungsmarkts abgeleitet werden.

BFH vom 13. Dezember 1974 III R 82/73  
(BStBl 1975 II S. 191)

### 4. Ermittlung der üblichen Miete für ein mit öffentlichen Mitteln gefördertes Einfamilienhaus

BFH vom 19. Dezember 1975 III R 6/75  
(BStBl 1976 II S. 283)

Hinweis auf Rechtsprechung D 1 zu § 79 BewG 1965.

**5. Zur Frage der Verletzung des Steuergeheimnisses bei Bekanntgabe von Vergleichsgrundstücken für die Ermittlung der üblichen Miete an das Finanzgericht**

Es verstößt nicht gegen das Steuergeheimnis, wenn das FG zur Entscheidung über die Rechtmäßigkeit der Einheitsbewertung eines bebauten Grundstücks im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der üblichen Miete dem FA die Bezeichnung der Vergleichsobjekte aufgibt, nachdem der Kläger gegen die im Mietspiegel ausgewiesene Miete substantiierte Einwendungen vorbringt, die das FA nicht widerlegt. Die in den Vergleichsobjekten erzielten Mieten dürfen jedoch nicht dem einzelnen Vergleichsobjekt zugeordnet werden.

BFH vom 24. September 1976 III B 12/76  
(BStBl 1977 II S. 196)

**6. Ein Landgasthaus mit geringer Beherbergung ist im Ertragswertverfahren zu bewerten**

BFH vom 23. September 1977 III R 121/74  
(BStBl 1978 II S. 87)

Hinweis auf Rechtsprechung 2 zu § 76 BewG 1965.

**7. Gemischtgenutzte Grundstücke sind im Sachwertverfahren zu bewerten, wenn ein Vergleich zwischen tatsächlicher Miete und üblicher Miete nicht möglich ist.**

1. Zur Feststellung, ob eine tatsächlich vereinbarte Miete für gewerblich genutzte Räume um mehr als 20 v. H. von der üblichen Miete abweicht, ist es grundsätzlich erforderlich, eine Vergleichsmöglichkeit anhand von Mietspiegeln zu schaffen.
2. Als Vergleichsobjekte können dabei vermietete Grundstücke herangezogen werden, die nur jeweils eine der zu vergleichenden Nutzungsarten aufweisen.
3. Bei gemischtgenutzten Grundstücken ist das Sachwertverfahren auch dann anzuwenden, wenn eine Jahresrohmiere zwar ermittelt, aber eine übliche Miete nicht geschätzt werden kann, weil es nicht möglich ist, einen Mietspiegel zu schaffen.

BFH vom 24. Juli 1985 II R 147/77  
(BStBl 1986 II S. 44)



**1. Die bei Änderung des tatsächlichen Zustands eines Grundstücks zu schätzende Miete kann nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG bei der Einheitswertermittlung zugrunde gelegt werden**

Die bei Wertfortschreibungen unter Berücksichtigung des tatsächlichen Zustands des Grundstücks nach den Wertverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt nach § 79 Abs. 5 BewG 1965 anzusetzende Miete ist zu schätzen. Die geschätzte Miete kann unter Berücksichtigung von § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG 1965 nur dann der Berechnung des Grundstückswerts zugrunde gelegt werden, wenn sie nicht um mehr als 20 v. H. von der Miete abweicht, die im Hauptfeststellungszeitpunkt für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wurde.

BFH vom 24. September 1985 II R 238/82  
(BStBl 1986 II S. 46)

**2. Wertfortschreibung; Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ als Änderung der tatsächlichen Verhältnisse**

Der Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bewirkt in bezug auf das Grundstück eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse.

BFH vom 18. Dezember 1985 II R 229/83  
(BStBl 1986 II S. 445)

**3. Keine Ermäßigung der anzusetzenden Jahresrohmiete für eine Eigentumswohnung, die in einem Kur- und Ferienhausgebiet nicht ganzjährig genutzt wird**

Wird eine in einem Sondergebiet (Kur- und Ferienhausgebiet) belegene, nach ihrer baulichen Gestaltung ganzjährig bewohnbare Eigentumswohnung von den Eigentümern nur an den Wochenenden bzw. während der Ferien genutzt, so führt dies bei der Feststellung des Einheitswerts im Ertragswertverfahren nicht zu einer Ermäßigung der anzusetzenden Jahresrohmiete.

BFH vom 25. Januar 1989 II R 111/88  
(BStBl 1989 II S. 402)

**4. Bei der Einheitsbewertung des Grundbesitzes maßgebende Jahresrohmiete nach Wertverhältnissen 1964; keine Berücksichtigung von nach dem 1. Januar 1964 eingeführten Wohnungsbau-Förderungsmaßnahmen**

Zu den Wertverhältnissen i. S. des § 27 BewG zählen auch die Förderungen nach dem II. WoBauG in Form von Krediten aus öffentlichen Mitteln und Steuerbegünstigungen. Nach dem Hauptfeststel-

lungszeitpunkt (1. Januar 1964) durch das WoBauÄndG 1965 eingeführte Förderungsmaßnahmen des sog. zweiten Förderungsweges können daher bei einer Nachfeststellung die Höhe der Miete gemäß § 79 Abs. 5 BewG nicht beeinflussen.

BFH vom 26. Juli 1989 II R 65/86  
(BStBl 1990 II S. 147)

**5. Keine Auswirkung einer nur vorübergehenden Unbenutzbarkeit des Gebäudes infolge von Umbau- und Renovierungsarbeiten bei der Ermittlung des Einheitswerts**

BFH vom 14. Dezember 1994 II R 104/91  
(BStBl 1995 II S. 360)

Hinweis auf Rechtsprechung A 1 Nr. 4 zu § 72 BewG.

**Rechtsprechung****1. Die bei Änderung des tatsächlichen Zustands eines Grundstücks zu schätzende Miete kann nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG bei der Einheitswertermittlung zugrunde gelegt werden**

Die bei Wertfortschreibungen unter Berücksichtigung des tatsächlichen Zustands des Grundstücks nach den Wertverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt nach § 79 Abs. 5 BewG 1965 anzusetzende Miete ist zu schätzen. Die geschätzte Miete kann unter Berücksichtigung von § 79 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG 1965 nur dann der Berechnung des Grundstückswerts zugrunde gelegt werden, wenn sie nicht um mehr als 20 v. H. von der Miete abweicht, die im Hauptfeststellungszeitpunkt für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wurde.

BFH vom 24. September 1985 II R 238/82  
(BStBl 1986 II S. 46)

**2. Wertfortschreibung; Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ als Änderung der tatsächlichen Verhältnisse**

Der Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bewirkt in bezug auf das Grundstück eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse.

BFH vom 18. Dezember 1985 II R 229/83  
(BStBl 1986 II S. 445)



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Übliche Miete für Nebenerwerbsstellen

(Erl. FinMin NW vom 4. Februar 1969 — S 3202 — 15 — V 1)

Soweit Nebenerwerbsstellen mit öffentlichen Mitteln im Sinne der Wohnungsbaugesetze gefördert worden sind, unterliegen sie auch den Mietpreisbeschränkungen für nach den Wohnungsbaugesetzen öffentlich geförderte Wohnungen. Als übliche Miete der so geförderten Eigentümerwohnung einer Nebenerwerbsstelle ist deshalb höchstens die Kostenmiete anzusetzen. Nebenerwerbsstellen, die nicht mit öffentlichen Mitteln im Sinne der Wohnungsbaugesetze, sondern mit anderen Bundes- oder Landesmitteln gefördert worden sind, sind keine öffentlich geförderten Wohnungen. Sie unterliegen deshalb nicht unmittelbar den Mietpreisbeschränkungen für nach den Wohnungsbaugesetzen öffentlich geförderte Wohnungen. Welche für eine Nebenerwerbsstelle gewährten Bundes- und Landesmittel als öffentliche Mittel im Sinne des Ersten oder des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzusehen sind, bitte ich meinem Erlaß vom 11. September 1961 L 1109 — 9 — VC 1 zu entnehmen, in dem ich u. a. auf den Erlaß des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17. März 1961 V 205 — 1699/3 (MBI NW S. 744, SMBl NW 78141) hingewiesen habe.

Wenn die Wohnungen einer Nebenerwerbsstelle nur steuerbegünstigt sind, gelten für die Wohnungen die Mietpreisvorschriften für steuerbegünstigte Wohnungen (§ 45 I. WoBauG, § 85 II. WoBauG). Nach diesen Vorschriften kann an sich eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden. Ist die vereinbarte Miete höher als die Kostenmiete, kann sich der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen auf die Kostenmiete berufen. Bei Nebenerwerbsstellen mit ausgebauter Einliegerwohnung hat sich der Siedler verpflichtet, für die Einliegerwohnung keine höhere Miete als die Kostenmiete zu nehmen. Wenn es auch in diesen Fällen an einer formellen Berufung des Mieters auf die Kostenmiete fehlt, ist die Einliegerwohnung doch als preisgebundener Wohnraum im Sinne des § 45 Abs. 5 I. WoBauG und im Sinne des § 85 Abs. 4 II. WoBauG anzusehen. Für die Einliegerwohnung ist deshalb die tatsächlich gezahlte Miete bei der Einheitsbewertung zugrunde zu legen. Entsprechendes gilt, wenn sich der Siedler darlehnsrechtlich oder in sonstiger Weise gegenüber dem Land (Darlehnsgeber) oder einer vom Land bestimmten Stelle zur Innehaltung bestimmter Mieten verpflichtet hat, die ggf. auch unter der Kostenmiete

liegen können. Bei der Schätzung der üblichen Miete für die steuerbegünstigte Eigentümerwohnung in Nebenerwerbsstellen mit ausgebauter Einliegerwohnung ist in entsprechender Anwendung meines Erlasses vom 6. April 1967 S 3202 — 3 — V 1/S 3202 — 1 — V 1 Nr. 4\* von der Art der Mietpreisbildung für die Einliegerwohnung auszugehen. Es ist also für die Eigentümerwohnung auch höchstens die Kostenmiete als übliche Miete anzusetzen. Diese übliche Miete ist dann aber auch die übliche Miete für die steuerbegünstigte Eigentümerwohnung einer Nebenerwerbsstelle ohne Einliegerwohnung.

Freifinanzierte Wohnungen in Nebenerwerbsstellen unterliegen keinen Mietpreisbeschränkungen nach den Wohnungsbaugesetzen. Hat sich der Siedler einer Nebenerwerbsstelle verpflichtet, für die freifinanzierte Einliegerwohnung keine höhere Miete als die Kostenmiete zu nehmen, ist die tatsächliche Miete für die Einliegerwohnung bei der Einheitsbewertung zugrunde zu legen. Entsprechendes gilt, wenn sich der Siedler darlehnsrechtlich oder in sonstiger Weise gegenüber dem Land (Darlehnsgeber) oder einer vom Land bestimmten Stelle zur Innehaltung bestimmter Mieten verpflichtet hat, die ggf. auch unter der Kostenmiete liegen können. Für die Eigentümerwohnung ist dem Siedler zwar nicht ausdrücklich eine Verpflichtung wie für die Einliegerwohnung auferlegt worden, weil regelmäßig bei Aufgabe der Selbstbenutzung der Siedlerstelle durch den Siedler vom Siedlungsunternehmen das Wiederkaufsrecht ausgeübt wird. Es wird aber davon auszugehen sein, daß auch bei einer mit Bundes- oder Landesmitteln geförderten freifinanzierten Eigentümerwohnung einer Nebenerwerbsstelle diese Finanzierungsmittel den Mietpreis in der gleichen Weise wie bei der Einliegerwohnung beeinträchtigen würden. Deshalb ist auch für freifinanzierte mit Bundes- oder Landesmitteln geförderte Eigentümerwohnungen in Nebenerwerbsstellen mit und ohne Einliegerwohnung höchstens die Kostenmiete als übliche Miete anzusetzen.

Bei der Ermittlung der Kostenmiete für die Eigentümerwohnung in Nebenerwerbsstellen an Hand des Mietspiegels ist zu beachten, daß diese Wohnungen häufig sehr einfach ausgestattet sind.

\* Zusatz der Oberfinanzdirektionen:  
Der Erlaß vom 6. April 1967 ist in A 2 wiedergegeben.



**Bewertung eigengenutzter Einfamilienhäuser im Hauptfeststellungszeitraum 1964;****hier: Ermittlung der üblichen Miete**

(Erl. FinMin NW vom 13. Juni 1975 — S 3202 — 4 — V C 1)

In dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 11. Oktober 1974 III R 103/73 (BStBl 1975 II S. 54<sup>1)</sup> wird die Auffassung vertreten, daß bei einer Massenbewertung, wie sie die steuerliche Einheitsbewertung ist, eine dem Einzelfall in jeder Hinsicht entsprechende Berechnung der Kostenmiete durch die Finanzverwaltung nicht möglich sei. Die pauschale Ermittlung der Kostenmiete mit 6 v. H. der Gesamtkosten bei grundsteuerbegünstigten Wohnbauten könne deshalb nicht beanstandet werden und führe überdies zu einer weitgehenden Gleichmäßigkeit der Wertfeststellungen. Damit ist die im Erlaß vom 7. April 1967<sup>2</sup> vertretene Auffassung zur Ermittlung und Verprobung der von den Grundstückseigentümern angegebenen Kostenmiete bestätigt worden.

Diese pauschale Mietermittlungsmethode kann auch bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundvermögens auf Feststellungszeitpunkte ab 1. Januar 1974 allgemein angewendet werden. Dadurch werden jedoch die nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 aufgestellten Mietspiegel nicht überflüssig. Denn bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen gewährleistet gerade die Anwendung der Mietspiegel eine gleichmäßige Bewertung. Die in dem BFH-Urteil angegebenen Grundsätze sollen nur für eine Verprobung der sich nach den Mietspiegeln ergebenden Miete Anwendung finden.

Es ist davon auszugehen, daß die in den Erlassen vom 7. April<sup>2</sup> und vom 5. Mai 1967<sup>3</sup> angegebenen Hundertsätze der Kostenmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen richtig sind. Danach beträgt die Kostenmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen mit laufender Grundsteuervergünstigung 4,5 v. H. der Gesamtkosten und ohne laufende Grundsteuervergünstigung 5 v. H. der Gesamtkosten.

Diese Hundertsätze gelten auch dann, wenn zum Bau steuerbegünstigter Wohnungen zinsverbilligte Arbeitgeberdarlehen oder zinsverbilligte Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes gegeben worden sind. Diese Wohnungen werden insoweit dem öffentlich geförderten Wohnraum gleichgestellt.

<sup>1)</sup> Der Leitsatz des BFH-Urteils ist in Rechtsprechung D 1 wiedergegeben.

<sup>2)</sup> Der Erlaß vom 7. April 1967 S 3202 — 4 — V 1 ist in C 3 wiedergegeben.

<sup>3)</sup> Der Erlaß vom 5. Mai 1967 S 3202 — 4 — V 1 / S 3202 — 1 — V 1 ist in C 4 wiedergegeben.

## Anweisungen

**BFH-Beschluß vom 12. 5. 1978 (BStBl II S. 446)\*) zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung von Nachkriegswohngrundstücken im Ertragswertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 17. Januar 1979 — S 3202 — 28 — V A 4)

1. Mit dem vorbezeichneten Beschluß hat der BFH dem BVerfG die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob es mit dem Gleichheitsgrundsatz des Artikels 3 GG vereinbar sei, wenn Nachkriegswohngrundstücke bei Inanspruchnahme zinsverbilligter öffentlicher Mittel auf der Grundlage der (niedrigeren) preisrechtlich zulässigen Miete bewertet würden. Dieser Beschluß erging in dem Verfahren über die Feststellung des Einheitswerts für ein Nachkriegswohngrundstück (Einfamilienhaus), das wegen freier Finanzierung auf der Grundlage einer nicht preisgebundenen (höheren) Miete bewertet wurde.

Unbestritten ist, daß der freifinanzierte Wohnungsbau entsprechend den Vorschriften des Bewertungsgesetzes bewertet worden ist. Im Hinblick auf das (höhere) Wertniveau der im Sachwertverfahren bewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser, der Geschäftsgrundstücke und der unbebauten Grundstücke kann innerhalb der Einheitswerte 1964 eine größere Gleichmäßigkeit der Bewertung nicht dadurch erreicht werden, daß freifinanzierte Nachkriegswohngrundstücke nunmehr ebenfalls auf der Grundlage der (niedrigeren) Miete bewertet werden, die im Falle der Förderung des Grundstücks mit zinsverbilligten öffentlichen Mitteln preisrechtlich zulässig gewesen wäre.

2. Anträge, die auf Grund des BFH-Beschlusses gestellt werden, sind wie folgt zu behandeln:

- a) Anträge auf wertmindernde fehlerbeseitigende Fortschreibung (§ 22 Abs. 3 und 4 BewG):

Bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts besteht ein Rechtszustand, der eine Fehlerbeseitigung im Wege der Fortschreibung nicht zuläßt. Die Bearbeitung entsprechender Anträge ist deshalb mit Zustimmung des Steuerpflichtigen zurückzustellen. Stimmt der Steuerpflichtige dem nicht zu, sind die Anträge (Anregungen) abzulehnen, weil ein Fehler nicht vorliegt; Einsprüche sind zurückzuweisen.

Etwaige Anträge auf Aussetzung der Vollziehung von Ablehnungsbescheiden sind als unzulässig abzulehnen, weil diese Bescheide keine vollziehbaren Verwaltungs-

\*) Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 21 BewG.



akte darstellen. Die Vollziehung des Feststellungsbescheides über den der laufenden Besteuerung zugrunde zu legenden Einheitswert kann nicht ausgesetzt werden, weil dieser Einheitswertbescheid nicht Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens ist.

- b) Einwendungen auf Grund des BFH-Beschlusses im Zusammenhang mit Wert- und/oder Artfortschreibungen aus anderen Gründen oder mit Nachfeststellungen:

Der BFH-Beschluß hat auf die Durchführung von Wert- und/oder Artfortschreibungen und Nachfeststellungen nach geltendem Recht keine Auswirkungen. Macht ein Steuerpflichtiger Wertminderungen unter Hinweis auf den Beschluß geltend, so ist wie folgt zu verfahren:

aa) Die Einwendungen sind bei der Einheitswertfeststellung nicht zu berücksichtigen. In den Einheitswertbescheid ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen;

bb) die Bearbeitung von Einsprüchen ist mit Zustimmung des Steuerpflichtigen (§ 363 Abs. 2 AO) zurückzustellen. Stimmt der Steuerpflichtige dem nicht zu, ist der Einspruch zurückzuweisen;

cc) Anträge auf Aussetzung der Vollziehung (§ 361 AO) sind abzulehnen.

- c) Zurechnungsfortschreibungen:

Wird im Zusammenhang mit Zurechnungsfortschreibungen ein Antrag auf wertmindernde fehlerbeseitigende Fortschreibung gestellt, so ist dieser Antrag nach Buchst. a zu behandeln.

Überholt!  
Hinweis auf D 4



**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
Aussetzung der Vollziehung von Einheitswertbescheiden auf  
Grund des Beschlusses des Bundesfinanzhofs vom 16. Juni  
1980 III B 41/79**

(Erl. FinMin NW v. 30. Sept. 1980 — S 3202 — 28 — V A 4)

Durch den Beschluß des Bundesfinanzhofs vom 16. Juni 1980 III B 41/79 (BStBl II S. 487) ist die Anweisung unter Nr. 2 Buchst. b zu cc) meines Erlasses vom 17. Januar 1979 — S 3202 — 28 — V A 4\*) überholt, soweit sie Nachfeststellungen und Wertfortschreibungen betrifft. Anträgen auf Aussetzung der Vollziehung der Einheitswertbescheide ist jedoch nur insoweit stattzugeben, als der im Ertragswertverfahren ermittelte Einheitswert darauf beruht, daß bei seiner Berechnung eine höhere als die im Falle der Förderung mit öffentlichen Mitteln zugrunde zu legende Miete angesetzt worden ist.

---

\*) Der Erlaß ist in D 3 wiedergegeben!

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Übliche Miete für eigengenutzte Wohnungen in vom Deutschen Siedlerbund betreuten öffentlich geförderten Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern**

(Erl. FinMin NW vom 9. November 1970 — S 3202 — 16 — VC 1)

1. Der Deutsche Siedlerbund, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., hat gegen die Einheitswertbescheide über die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 der von ihm betreuten Grundstücke häufig vorsorglich Einspruch eingelegt. Soweit diese Einsprüche nach Prüfung der Richtigkeit der Bescheide ohne größeres Zutun des Finanzamtes zurückgenommen werden, kann entsprechend meinem Erlaß vom 23. Juli 1968 S 3300 — 39 — V 1 S 1227 — 10 — VA 2\* auf die Erhebung der Rechtsbehelfskosten verzichtet werden.

2. In vielen Fällen wird der vorsorglich eingelegte Einspruch jedoch aufrechterhalten werden. Die Einwendungen werden sich vornehmlich gegen die angesetzte übliche Miete für die eigengenutzte Wohnung im Ein- bzw. Zweifamilienhaus richten. Soweit es sich um öffentlich geförderte Wohnungen handelt, hat der Deutsche Siedlerbund, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., für die Einspruchsbegründungen vier verschiedene Vordrucke erstellt, die mit dem Finanzministerium des Landes NW abgestimmt worden sind. Je ein Muster dieser Vordrucke ist beigelegt.

**a) Nach dem I. WoBauG öffentlich geförderte Wohnungen**

Es ist je ein Vordruck für Einfamilienhäuser und für Zweifamilienhäuser gefertigt worden. Bei der Ermittlung der üblichen Miete für die eigengenutzte Wohnung wird von der durch die Bewilligungsbehörde lt. Schlußabrechnung festgesetzten Richtsatzmiete (Richtsatz für Mietwerte) ausgegangen. Voll hinzugerechnet wird die nach § 30a I. WoBauG zulässige Mieterhöhung von 0,10 DM je qm und Monat. Die nach § 30b I. WoBauG zulässige Mieterhöhung zur Verzinsung der Eigenleistung, die auf **höchstens** weitere 0,10 DM je qm und Monat beschränkt war, wird — wie mit dem Deutschen Siedlerbund vereinbart — allgemein mit 0,05 DM je qm und Monat berücksichtigt. Soweit nach der Schlußabrechnung noch Verbesserungen an der eigengenutzten Wohnung vorgenommen worden sind (meistens nachträglicher Einbau einer Heizung und/oder eines

1

Anlage

2

\*) Dieser Erlaß ist nicht in die Bew-Kartei NW aufgenommen worden.



Bades), wird die Miete entsprechend erhöht. Die so ermittelte Miete wird regelmäßig als Grundlage für die Ermittlung der üblichen Miete anerkannt werden können. Bei den Zweifamilienhäusern wird der Deutsche Siedlerbund für die vermietete Wohnung auch dann die mietspreisrechtlich höchstzulässige Miete angeben, wenn die Wohnung dem Mieter (z. B. einem nahen Angehörigen) zu einer geringeren Miete überlassen worden ist. Das FA kann dann auf die Prüfung verzichten, ob die tatsächliche Miete um mehr als 20 v. H. von der üblichen Miete abweicht, die die mietspreisrechtlich zulässige Miete nicht übersteigen darf.

Zu der angegebenen gesamten Jahresrohmiets ist ein Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu machen.

**b) Nach dem II. WoBauG öffentlich geförderte Wohnungen**

3

Es ist ein besonderer Vordruck für die Zweifamilienhäuser erstellt worden, in denen die eigengenutzte Wohnung mit der vermieteten zweiten Wohnung vergleichbar ist. In diesen Fällen wird der Deutsche Siedlerbund die Miete für die eigengenutzte Wohnung aus der Miete für die vermietete zweite Wohnung ableiten (vgl. Abschnitt 24 Abs. 3 Satz 1 BewRGr). Der Deutsche Siedlerbund wird für die vermietete zweite Wohnung auch dann die mietspreisrechtlich höchstzulässige Miete angeben, wenn die Wohnung dem Mieter zu einer geringeren Miete überlassen worden ist. Die in der Einspruchsbegründung angegebenen Miets werden regelmäßig für die Bewertung übernommen werden können, wozu dann noch der Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu machen ist.

4

Ein zweiter Vordruck ist für Einfamilienhäuser und für diejenigen Zweifamilienhäuser gefertigt worden, bei denen die eigengenutzte Wohnung nicht mit der vermieteten Wohnung (meistens Einliegerwohnung) vergleichbar ist. In diesen Fällen wird der Deutsche Siedlerbund regelmäßig die übliche Miete für eigengenutzte Wohnungen unter Zugrundelegung folgender Quadratmeterpreise je Wohnung ermitteln:

- a) Für Gebäude, die bis zum 31. Dezember 1958 bezugsfertig geworden sind, = 1,20 DM,
- b) für Gebäude, die in der Zeit nach dem 31. Dezember 1958 bis zum 31. Dezember 1960 bezugsfertig geworden sind, = 1,35 DM,
- c) für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1960 bezugsfertig geworden sind, = 1,50 DM.

Bei diesen Mietpreisen wird von dem Vorhandensein eines Bades ausgegangen. Für Heizung und für besondere Ausstattungen werden Zuschläge vorgenommen. Soweit die so ermittelte Miete nicht völlig außer Verhältnis zu der nach dem Mietspiegel des Finanzamtes maßgeblichen Miete steht, kann dem Bewertungsvorschlag des Deutschen Siedlerbundes gefolgt werden. Wenn von dem Bewertungsvorschlag abgewichen werden soll, hat sich das Finanzamt zunächst mit dem Vertreter des Deutschen Siedlerbundes in Verbindung zu setzen. Von kleinlichen Erörterungen ist abzusehen.

Hinweis auf NfD D2 zu § 79. BewG 65



An das

Dieses Begründungsschema wurde mit dem  
Finanzministerium in Nordrhein-West-  
falen abgestimmt.

Finanzamt .....

Betrifft: EW.-Nr. .... zum 1. 1. 64

Unser Einspruch

**Wir begründen diesen Einspruch wie folgt:**Unser Haus ist gefördert nach dem I. Wohn-Bau-Gesetz  
als **Einfamilienhaus**

Der Erstbezug dieses Hauses war: .....

Der Wohnraum ist ..... m<sup>2</sup>Die von der Bewilligungsbehörde lt. Schlußabrechnung festge-  
setzte Richtsatzmiete betrug für denWohnraum je m<sup>2</sup> ..... DMHinzu nach 30 a I. Wohn-Bau-Gesetz je m<sup>2</sup> **0,10** DMHinzu nach 30 b I. Wohn-Bau-Gesetz je m<sup>2</sup> **0,05** DMinsgesamt je m<sup>2</sup> ..... DMWohnraum ..... m<sup>2</sup> × DM ..... × 12 DM .....**Hinzuzurechnen sind für:**Heizung ..... m<sup>2</sup> × DM ..... × 12 DM .....Bad ..... m<sup>2</sup> × DM ..... × 12 DM .....

Garage steuerbegünstigt/nicht steuerbegünstigt DM .....

Grundsteuererhöhung vom Bezugsjahr bis 1963 DM .....

Jahresrohmiete DM .....

Die dem Einheitswert zugrunde gelegte Jahresrohmiete ist zu hoch. Neben der  
Festsetzung der Jahresrohmiete beanstanden wir die Nichtberücksichtigung von  
Bergschäden, — anderen Schäden — und Grunddienstbarkeiten.Im übrigen verweisen wir auf unsere Erklärung und bitten um Berichtigung und  
Neufestsetzung.Die Überprüfung des Einheitswertes erfolgte durch den Deutschen Siedlerbund,  
Dortmund, Himpendahlweg 2, Ruf 41 30 84.

Vor- und Zuname in Druckschrift

Hochachtungsvoll  
Für alle Beteiligten

Ort .....

Straße .....

(Unterschrift)



An das  
Finanzamt .....

Dieses Begründungsschema wurde mit dem  
Finanzministerium in Nordrhein-Westfalen ab-  
gestimmt.

**Betrifft:** EW.-Nr. .... zum 1. 1. 64  
Unser Einspruch

**Wir begründen diesen Einspruch wie folgt:**

Unser Haus ist gefördert nach dem I. Wohn-Bau-Gesetz  
als **Zweifamilienhaus**

Der Erstbezug dieses Hauses war: .....

Die von der Bewilligungsbehörde lt. Schlußabrechnung festge-  
setzte Richtsatzmiete betrug für den

Wohnraum	je m <sup>2</sup>	.....	DM
Hinzu nach 30 a I. Wohn-Bau-Gesetz	je m <sup>2</sup>	0,10	DM
Hinzu nach 30 b I. Wohn-Bau-Gesetz	je m <sup>2</sup>	0,05	DM
ist je m <sup>2</sup> insgesamt		.....	DM

Die Eigentümer(Hauptwohnung) umfaßt .....m<sup>2</sup> Wohnraum

Jahresrohmiete .....m<sup>2</sup> Wohnraum × ..... DM × 12 DM .....

**Hinzuzurechnen sind für neu geschaffene Ausstattungen**

Heizung .....	m <sup>2</sup> Wohnraum × .....	DM × 12	DM .....
Bad .....	m <sup>2</sup> Wohnraum × .....	DM × 12	DM .....
Garage steuerbegünstigt/nicht steuerbegünstigt			DM .....
Grundsteuererhöhung vom Bezugsjahr bis 1963			DM .....
Endgültige Jahresrohmiete — Hauptwohnung			DM .....

**Einliegerwohnung.**

Der monatliche Mietbetrag betrug einschließlich aller  
Umlagen × 12 DM .....

Jahresrohmiete insgesamt: DM .....

Die dem Einheitswert zugrunde gelegte Jahresrohmiete ist zu hoch. Neben der  
Festsetzung der Jahresrohmiete beanstanden wir die Nichtberücksichtigung von  
Bergschäden, — anderen Schäden — und Grunddienstbarkeiten.

Die Artfeststellung als Einfamilienhaus.

Im übrigen verweisen wir auf unsere Erklärung und bitten um Berichtigung und  
Neufestsetzung.

Die Überprüfung des Einheitswertbescheides erfolgte durch den Deutschen Siedler-  
bund, Dortmund, Himpendahlweg 2, Ruf 41 30 84.

Vor- und Zuname in Druckschrift .....

Ort .....

Straße .....

Hochachtungsvoll  
Für alle Beteiligten

(Unterschrift)

An das

Dieses Begründungsschema wurde mit dem  
Finanzministerium in Nordrhein-Westfalen ab-  
gestimmt.

Finanzamt .....

Betrifft: EW.-Nr. .... zum 1. 1. 64

Unser Einspruch

**Wir begründen diesen Einspruch wie folgt:**Unser Haus ist gefördert nach dem II. Wohn-Bau-Gesetz  
als **Zweifamilienhaus**

Der Erstbezug des Hauses war: .....

Die eigengenutzte Wohnung ist mit der vermieteten Wohnung vergleichbar.  
(Abschnitt 24, Abs. 3, Satz 1 BewR Gr)**Die Jahresmiete der Zweitwohnung:**Die Zweitwohnung umfaßt m<sup>2</sup> ..... Wohnraum

Der monatliche Mietbetrag für die Zweitwohnung betrug einschl. aller Umlagen:

DM ..... × 12 ergibt Jahresmiete DM .....

**Jahresrohmiere der eigengenutzten Wohnung.**

Die Jahresrohmiere ist errechnet nach der für die Zweitwohnung

erzielten Miere einschl. aller Umlagen = je m<sup>2</sup> ..... DM .....Die Hauptwohnung umfaßt ..... m<sup>2</sup> Wohnraum.

Jahresrohmiere:

je m<sup>2</sup> ..... DM × ..... m<sup>2</sup> Wohnraum × 12 = DM .....

Jahresrohmiere für beide Wohnungen = DM .....

Garagen steuerbegünstigt\* nicht steuerbegünstigt\* = DM .....

Jahresrohmiere insgesamt: DM .....

Die nach dem Einheitswertbescheid errechnete Jahresrohmiere ist zu hoch.

Neben der Festsetzung der Jahresrohmiere beanstanden wir die  
Nichtberücksichtigung von Bergschäden, anderen Schäden und  
Grunddienstbarkeiten. Die Einstufung als Einfamilienhaus.\*

Wir bitten um Berücksichtigung und Neufestsetzung.

Die Überprüfung des Einheitswertbescheides erfolgt durch den  
Deutschen Siedlerbund, Dortmund, Himpendahlweg 2, Ruf 41 30 84.**Zuständiger Vertreter des Deutschen Siedlerbundes:**

Vor- und Zuname in Druckschrift

Name und Anschrift:

Ort .....

Straße .....

Hochachtungsvoll

Für alle Beteiligten

(Unterschrift)

\*) nichtzutreffendes streichen.



An das

Dieses Begründungsschema wurde mit dem  
Finanzministerium in Nordrhein-Westfalen ab-  
gestimmt.

Finanzamt .....

Betrifft: EW.-Nr. .... zum 1. 1. 64

Unser Einspruch

**Wir begründen diesen Einspruch wie folgt:**Unser Haus ist gefördert nach dem II. Wohn-Bau-Gesetz  
als Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus\*.

Der Erstbezug des Hauses war: .....

**Eigengenutzte Wohnung:**Der Wohnraum ist ..... m<sup>2</sup>Der Preis je m<sup>2</sup> Wohnraum = DM 1,20\* — für Bauten einschl. 1958 —

= DM 1,35\* — für Bauten einschl. 1960 —

= DM 1,50\* — für Bauten einschl. 1963 — ohne Heizung.

ergibt monatlich Wohnraum m<sup>2</sup> ..... × DM .....

× 12 Jahresmiete

DM .....

Zuschlag für Heizung - Wohnraum

m<sup>2</sup> ..... × DM ..... × 12 =

DM .....

Sonstiges

m<sup>2</sup> ..... × DM ..... × 12 =

DM .....

Jahresrohmiete der eigengenutzten Wohnung

DM .....

**Vermietete Wohnung (im Falle des Zweifamilienhauses)**Der monatliche Mietbetrag für die vermietete Wohnung betrug  
einschl. aller Umlagen

DM .....

Garage steuerbegünstigt\* nicht steuerbegünstigt\*

DM .....

Jahresrohmiete

insgesamt:

DM .....

Die nach dem Einheitswertbescheid errechnete Jahresrohmiete ist zu hoch.

Neben der Festsetzung der Jahresrohmiete beanstanden wir die  
Nichtberücksichtigung von Bergschäden, anderen Schäden und  
Grunddienstbarkeiten. Die Einstufung als Einfamilienhaus.\*

Wir bitten um Berichtigung und Neufestsetzung.

Die Überprüfung des Einheitswertbescheides erfolgt durch den  
Deutschen Siedlerbund, Dortmund, Himpendahlweg 2, Ruf 41 30 84.**Zuständiger Vertreter des Deutschen Siedlerbundes:**

Vor- und Zuname in Druckschrift

Name und Anschrift:

.....

.....

Ort

.....

Straße

.....

Hochachtungsvoll

Für alle Beteiligten

(Unterschrift)

\*) nichtzutreffendes streichen.

Vordruck für Einfamilienhäuser und diejenigen Zweifamilienhäuser, bei denen die eigengenutzte  
Wohnung nicht mit der vermieteten Wohnung vergleichbar ist.

**Einheitsbewertung des Grundvermögens im Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: 1. Jahresrohmiere für Wohnungen in vom Deutschen Siedlerbund betreuten öffentlich geförderten Ein- und Zweifamilienhäusern**

**2. Jahresrohmiere nach dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“**

(Erl. FinMin NW vom 6. Febr. 1974 — S 3202 — 16 — V C 1)

Zu 1: In Nr. 2 Buchst. b Abs. 2 des Bezugserrlasses<sup>1)</sup> vom 9. November 1970 ist die Ermittlung der üblichen Miere für vom Deutschen Siedlerbund betreute, nach dem II. WoBauG öffentlich geförderte Einfamilienhäuser und für diejenigen öffentlich geförderten Zweifamilienhäuser, bei denen die eigengenutzte Wohnung nicht mit der vermieteten Wohnung vergleichbar ist, geregelt. Für derartige Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1960 bis 31. Dezember 1963 bezugsfertig geworden sind, sollte als Ausgangsmiere eine Quadratmetermiere je Wohnung von 1,50 DM bei der Ermittlung der üblichen Miere anerkannt werden, soweit die so ermittelte Miere nicht völlig außer Verhältnis zu der nach dem Mietspiegel des Finanzamts maßgeblichen Miere steht.

Von dieser Quadratmetermiere ist auch bei Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte im Hauptfeststellungszeitraum 1964 für nach dem 31. Dezember 1963 bezugsfertig gewordene Wohnungen, Anbauten und Zubauten der vom Deutschen Siedlerbund betreuten, öffentlich geförderten, grundsteuerbegünstigten Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser auszugehen. — Wegen der Behandlung der vor und nach dem 1. September 1965 bezugsfertig gewordenen Anbauten und Erweiterungsbauten öffentlich geförderter Wohnungen, die seit dem 1. September 1965 nach § 14 WoBindG der Sozialbindung unterliegen, weise ich auf den Erlaß vom 19. Juni 1972 — S 3106 — 18 — V C 1 / S 3202 — 17 — V C 1<sup>2)</sup> hin. Die Sozialbindung entfällt nicht bereits mit dem Auslaufen der Grundsteuervergünstigung, sondern erst nach dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

Beim dem Mietpreis von 1,50 DM/qm wird von dem Vorhandensein eines Bades ausgegangen. Für Heizung und für besondere Ausstattung sind Zuschläge vorzunehmen wie für gleichartige vom Deutschen Siedlerbund betreute, nach dem II. WoBauG öffentlich geför-



derte Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1960 bis 31. Dezember 1963 bezugsfertig geworden sind. Zusätzlich ist die Garagenmiete anzusetzen. Zu der so ermittelten Miete ist der Zuschlag für Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Wenn die Grundsteuervergünstigung am Feststellungszeitpunkt ausgelaufen ist, ist die Miete vor dem Zuschlag für Schönheitsreparaturen um den Mehrbetrag an Grundsteuer nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 zu erhöhen.

Der Deutsche Siedlerbund wird jeweils einen entsprechenden Bewertungsvorschlag — ggf. im Rechtsbehelfsverfahren — unterbreiten. Dem Vorschlag kann gefolgt werden, wenn die so ermittelte Miete nicht außer Verhältnis zu der nach dem Mietspiegel des Finanzamts maßgeblichen Miete steht. Wenn von dem Bewertungsvorschlag abgewichen werden soll, bitte ich, sich zunächst mit dem Vertreter des Deutschen Siedlerbundes in Verbindung zu setzen. Von kleinlichen Erörterungen bitte ich abzusehen.

Wird im Rechtsbehelfsverfahren dem Einspruch stattgegeben, fallen dem Einspruchsführer Kosten nicht zur Last.

- Zu 2: Nach Abschnitt 1 des Bezugserrlasses vom 14. Januar 1972<sup>2)</sup> gehört das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ der mit öffentlichen Mitteln des II. WoBauG geförderten Wohnungen zu den Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die bei der Fortschreibung des Einheitswerts auf den 1. Januar 1974 und auf spätere Fortschreibungszeitpunkte zu berücksichtigen sind. Bei diesen Feststellungen sind als Jahresrohmiere die Mieten für freifinanzierte Wohnungen anzusetzen. Bei der Ermittlung dieser Miete nach dem Mietspiegel ist von dem **tatsächlichen** Baujahr und der Ausstattung der Wohnung im Feststellungszeitpunkt auszugehen. Bei den vom Deutschen Siedlerbund betreuten Ein- und Zweifamilienhäusern ist zu berücksichtigen, daß es sich — besonders bei den nach dem I. WoBauG öffentlich gefördert gewesenen Wohnungen — um Wohnungen einfachster und einfacher Ausstattung handelt, wenn nicht nachträglich die Ausstattung verbessert worden ist.

<sup>1)</sup> Der Bezugserrlaß vom 9. November 1970 ist in NfD D 1 wiedergegeben.

<sup>2)</sup> Der Erlaß vom 19. Juni 1972 ist in A 5 wiedergegeben.

<sup>3)</sup> Der Bezugserrlaß vom 14. Januar 1972 ist in A 2 zu § 22 BewG 1965 wiedergegeben.



**Einheitsbewertung des Grundvermögens im Ertragswertverfahren;**

**hier: Ermittlung der üblichen Miete nach § 79 Abs. 2 BewG  
bei Inanspruchnahme von Wohnungsfürsorgemitteln**

(Erl. FinMin NW vom 6. August 1976 — S 3202 — 4 — V A 4)

Hinweis auf NfD C 13 zu § 79 BewG.

**1. Bei fehlender Vergleichsmiete kann die Kostenmiete als übliche Miete angesetzt werden**

1. Ist ein eigengenutztes Einfamilienhaus im Ertragswertverfahren zu bewerten, so können für die Schätzung der üblichen Miete nur solche vermietete Einfamilienhäuser als Vergleichsobjekte herangezogen werden, die denselben mietpreisrechtlichen Bindungen unterliegen wie das zu bewertende Grundstück.
2. Sind vermietete Vergleichsobjekte nicht feststellbar, so kann, wenn das Mietpreisrecht vom Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 einer Vermietung zur Kostenmiete nicht entgegensteht, die Kostenmiete als übliche Miete angesetzt werden. Dies gilt nur dann nicht, wenn feststeht, daß die Kostenmiete nach den örtlichen Verhältnissen des Wohnungsmarkts nicht zu erzielen wäre.
3. Wird als übliche Miete die Kostenmiete angesetzt, so ist eine Erhöhung der Miete wegen Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nicht zulässig.

BFH vom 11. Oktober 1974 III R 103/73  
(BStBl 1975 II S. 54)

**2. Begriff der üblichen Miete**

BFH vom 29. November 1974 III R 81/73  
(BStBl 1975 II S. 188)

Hinweis auf Rechtsprechung C 1 zu § 79 BewG 1965.

**3. Ermittlung der üblichen Miete für ein mit öffentlichen Mitteln gefördertes Einfamilienhaus**

Zur Bewertung eines eigengenutzten Einfamilienhauses, das mit öffentlichen Mitteln nach dem I. WoBauG gefördert worden ist.

BFH vom 19. Dezember 1975 III R 6/75  
(BStBl 1976 II S. 283)

**4. Zur Frage der Verletzung des Steuergeheimnisses bei Bekanntgabe von Vergleichsgrundstücken für die Ermittlung der üblichen Miete an das Finanzgericht**

BFH vom 24. September 1976 III B 12/76  
(BStBl 1977 II S. 196)

Hinweis auf Rechtsprechung C 1 zu § 79 BewG.

5. **Zur Frage, ob die Einheitsbewertung von Wohngrundstücken im Ertragswertverfahren gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes verstößt (Vorlage an Bundesverfassungsgericht)**

BFH-Beschluß vom 12. Mai 1978 III R 18/76  
(BStBl 1978 II S. 446)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 21 BewG.

6. **Es ist ernstlich zweifelhaft, ob bei der Einheitsbewertung eines freifinanzierten Ein- und Zweifamilienhauses im Ertragswertverfahren eine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete zugrunde gelegt werden kann**

Es ist ernstlich zweifelhaft, ob bei der Ermittlung des Einheitswertes eines Zweifamilienhauses im Ertragswertverfahren eine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete zugrunde gelegt werden kann.

BFH vom 16. Juni 1980 III B 41/79  
(BStBl 1980 II S. 487)

7. **Schätzung der üblichen Miete für eigengenutzten Wohnraum bei im Ertragswertverfahren bewerteten Einfamilienhäusern**

1. Läßt sich die für die Bewertung im Ertragswertverfahren maßgebliche übliche Miete für eigengenutzten Wohnraum nicht unmittelbar aus tatsächlich gezahlten Mieten für Vergleichsobjekte ableiten, so ist sie in erster Linie anhand von Mietspiegeln zu ermitteln. Dies gilt regelmäßig auch dann, wenn die Spiegelmieten für einzelne Grundstücksarten wegen Fehlens vermieteter Objekte derselben Grundstücksart aus den Spiegelmieten für Wohnraum gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung in Gebäuden anderer Grundstücksarten oder aus entsprechenden Mieten von in derselben Region gelegenen Grundstücken gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung abgeleitet worden sind.
2. Wird in Anwendung dieses Grundsatzes die übliche Miete für Einfamilienhäuser z. B. aus der Spiegelmiete für Mietwohngrundstücke abgeleitet, so ist auf die Spiegelmiete für Mietwohngrundstücke generell ein Zuschlag zu machen, der den Vorteil des Wohnens im eigenen Haus, insbesondere das Vorhandensein der üblichen Nebenräume eines Einfamilienhauses, die Nutzung des Gartens usw. angemessen abgilt.



**Rechtsprechung**

3. Soweit eine Ableitung der üblichen Miete durch unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich gezahlten Mieten für vermietete Vergleichsobjekte oder aus Spiegelmieten nicht möglich ist, kann eine Ermittlung der üblichen Miete durch Einzelgutachten in Betracht kommen.
4. Stehen andere geeignete Schätzungsgrundlagen nicht zur Verfügung, ist es zulässig, als übliche Miete die Kostenmiete anzusetzen, wenn das Mietpreisrecht oder die örtlichen Verhältnisse des Wohnungsmarktes am Hauptfeststellungszeitpunkt einer Vermietung zur Kostenmiete nicht entgegenstehen.
5. Die Lärmbelästigung durch eine in der Nähe eines Einfamilienhauses gelegene Autobushaltestelle und durch das Läuten der Glocken einer in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Kirche bildet keine ungewöhnliche Beeinträchtigung i. S. von § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG, die eine Ermäßigung des Grundstückswerts rechtfertigen könnte. Ob eine Ermäßigung wegen eines dinglichen Überwegrechts zum Zuge kommt, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

BFH vom 10. August 1984 III R 41/75  
(BStBl 1985 II S. 36)

**1. Ableitung der üblichen Miete bei steuerbegünstigtem eigengenutzten Wohnraum aus Mietspiegeln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau**

Für steuerbegünstigten eigengenutzten Wohnraum, der infolge Förderung mit Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes oder der Länder der gleichen Mietpreisbindung unterliegt wie öffentlich geförderter Wohnungsbau und der durch ein langfristiges Wohnungsbesetzungsrecht des Arbeitgebers belastet ist, ist die übliche Miete aus den Mietspiegeln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau abzuleiten.

BFH vom 10. August 1984 III R 18/76  
(BStBl 1985 II S. 200)

**2. Keine Ableitung der üblichen Miete aus Mietspiegeln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bei Arbeitgeberdarlehen**

Sehen Darlehensverträge über die Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln öffentlicher Körperschaften an ihre Arbeitnehmer eine Mietpreisbindung wie im öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht vor, darf die übliche Miete i. S. von § 79 Abs. 2 BewG nicht aus Mietspiegeln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau abgeleitet werden.

BFH vom 10. August 1984 III R 82/75  
(BStBl 1985 II S. 234)

**3. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung eines Zweifamilienhauses im Sachwertverfahren beurteilen sich nach den Verhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt**

Die Frage, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung eines Zweifamilienhauses im Sachwertverfahren gegeben sind, ist nach den Verhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 1964) zu beantworten.

BFH vom 21. Oktober 1987 II R 26/87  
(BStBl 1987 II S. 841)



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Ertragswertverfahren, Zuschlag zur Jahresrohmiete in  
den Fällen der Grundsteuervergünstigung (§ 79 Abs. 3  
BewG 1965)

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 23. November 1967 — S 3202 A —  
St 211

RdVfg. OFD Köln vom 21. Juni 1967 — S 3202 — 12 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 18. Mai 1967 — S 3202 — 12 — St 21  
— 33

Bei Grundstücken, die nach dem I. WoBauG oder nach dem  
II. WoBauG grundsteuerbegünstigt sind, ist die auf das Grund-  
stück entfallende Jahresrohmiete um 12 v. H. zu erhöhen (§ 79  
Abs. 3 BewG 1965). Hat sich die Grundsteuervergünstigung  
steuerlich nicht auswirken können, z. B. weil es bei der Wert-  
fortschreibung zu keinem höheren Einheitswert gekommen  
ist, so ist so zu verfahren, als ob der Eigentümer von vorn-  
herein auf die Grundsteuervergünstigung verzichtet hätte.  
Von einem Zuschlag ist abzusehen.

Ich bitte um Beachtung.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Erhöhung der Jahresrohmiere wegen Grundsteuervergünstigung gemäß § 79 Abs. 3 BewG 1965**

(Erl. FinMin NW vom 16. August 1971. — S 3202 — 5 — VC 1)

Die Jahresrohmiere für grundsteuerbegünstigten Wohnraum ist auch dann um den in § 79 Abs. 3 BewG vorgeschriebenen Zuschlag von 12 v. H. zu erhöhen, wenn sich die Grundsteuervergünstigung wegen des Erstarrungsgrundsatzes **nur teilweise** bei der Grundsteuermeßbetragsveranlagung ausgewirkt hat. Der Zuschlag von 12 v. H. der Jahresrohmiere ergibt sich aus der in der Bewirtschaftungskosten-Pauschale berücksichtigten durchschnittlichen Grundsteuerbelastung (vgl. die amtliche Begründung des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes, BT.-Drucksache IV/1488, S. 65, 66). Deshalb ist die tatsächliche Steuerersparnis, die durch die Grundsteuervergünstigung eingetreten ist, für die Bemessung des Zuschlags ohne Bedeutung. Es kommt auch nicht darauf an, ob und in welchem Umfang die Mieten nach Ablauf des Vergünstigungszeitraums erhöht werden können.

*Hinweis auf  
Rechtspr. Ei*

**Anweisungen**

**Wertfortschreibungen der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1974 und die folgenden Fortschreibungszeitpunkte wegen Wegfalls der Grundsteuervergünstigung**

(Erl. FinMin NW vom 27. November 1974 — S 3106 — 24 — V C 1)

Hinweis auf A 11 zu § 22 BewG.



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;****hier: Erhöhung der Jahresrohmiere bei grundsteuer-  
begünstigten Grundstücken nach § 79 Abs. 3 BewG.**

(Erl. FinMin NW vom 22. Oktober 1968 — S 3202 — 14 — V 1)

Es gibt Fälle, in denen nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit der steuerbegünstigten Wohnung weitere Räume (z. B. eine Garage) errichtet werden, die nicht zu einer Fortschreibung des Einheitswerts nach altem Bewertungsrecht führen. Viele Grundstückseigentümer unterlassen es deshalb, einen Ergänzungsbescheid zu beantragen, so daß die nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit geschaffenen Räume an sich nach dem II. WoBauG nicht grundsteuerbegünstigt sind. Es fragt sich, ob in diesen Fällen die auf die formal nicht begünstigten Räume entfallende Miete ebenfalls nach § 79 Abs. 3 BewG um 12 v. H. zu erhöhen ist. Im Hinblick darauf, daß der Grundstückseigentümer tatsächlich für diese Räume eine Grundsteuer nicht entrichtet, ist die Gesamtmiete um 12 v. H. zu erhöhen.

Rechtsprechung

**1. Verlorene Baukostenzuschüsse gehören zur Jahresrohmiete; Erhöhung der Jahresrohmiete bei grundsteuerbegünstigten Grundstücken nicht verfassungswidrig**

1. Die sogenannten verlorenen Baukostenzuschüsse sind steuerlich den Mietvorauszahlungen gleichzusetzen und gehören zur Jahresrohmiete.
2. Die pauschale Erhöhung der Jahresrohmiete um 12 v. H. bei grundsteuerbegünstigten Grundstücken verletzt keine verfassungsrechtlich geschützten Grundrechte.

BFH vom 24. November 1972 III R 20/72  
(BStBl 1973 II S. 109)

**2. Der Wegfall der Grundsteuervergünstigung führt zu einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (Ansatz der üblichen Marktmiete)**

1. Der Wegfall der Grundsteuervergünstigung führt zu einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die dem Grunde nach eine Wertfortschreibung rechtfertigt.
2. Für die Fortschreibung (und für die Frage, ob die Fortschreibungsgrenzen erreicht sind) ist vorrangig von der üblichen Marktmiete für nicht grundsteuerbegünstigte Wohnräume am 1. Januar 1964 auszugehen. Kann diese nicht anhand eines Miet spiegels geschätzt werden, so kommt der Ansatz eines (pauschalen) Zuschlags zur üblichen Miete für grundsteuerbegünstigten Wohnraum in Betracht.

BFH vom 15. Oktober 1986 II R 230/81  
(BStBl 1987 II S. 201)

**3. Maßgeblichkeit der Marktmiete (Wertverhältnisse 1964) bei Widerruf der Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung**

Ist nach tatsächlichen Veränderungen in einem Wohngrundstück die Anerkennung als grundsteuerbegünstigt wegen Überschreitens der Höchstgrenzen widerrufen, so bleibt kein Raum dafür, die Jahresrohmiete (zum 1. Januar 1964) unter Berücksichtigung fortwirkender Elemente der unter anderen tatsächlichen Verhältnissen gewährten Steuervergünstigung zu schätzen.

BFH vom 3. Mai 1989 II R 49/86  
(BStBl 1989 II S. 646)



Anweisungen

Leitblatt zu § 80 BewG 1965

- A Regelmäßiger Vervielfältiger (§ 80 Abs. 1 BewG)
- B Regelmäßiger Vervielfältiger (§ 80 Abs. 2 BewG)
- C Vervielfältiger bei wesentlicher Verlängerung oder Verkürzung der Lebensdauer des Gebäudes
- D Vervielfältiger bei Gebäuden oder Gebäudeteilen verschiedener Bauart oder verschiedenen Alters
- E Vervielfältiger bei Wiederaufbau von kriegsbeschädigten Gebäuden

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

hier: **Bewertung der bebauten Grundstücke nach dem Ertragswertverfahren, Einwohnerzahlen der Gemeinden im Hauptfeststellungszeitpunkt**

Vgl.

Rvfg. OFD Düsseldorf vom 16. September 1966 — § 3231 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 29. Juni 1966 — § 3231 — 13 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 8. November 1966 — § 3300 — 122 — St 21 — 33

Mit den Rundverfügungen wurden Auszüge aus einem Heft der Reihe der Statistischen Berichte des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen mit den **Einwohnerzahlen am 31. Dezember 1963** der Gemeinden der Regierungsbezirke Düsseldorf, Köln, Aachen, Münster, Detmold und Arnswaldt über- sandt.

Die in den Auszügen angegebene Einwohnerzahl einer Gemeinde ist jedoch für die Bestimmung der Gemeindegrößenklassen nicht maßgebend, wenn diese Gemeinde in der **Verordnung zur Durchführung des Bewertungsgesetzes vom 10. Dezember 1965**, vom 7. März 1967 (BSBl 1967 II S. 145)\* in eine von ihrer tatsächlichen Einwohnerzahl abweichende Gemeindegrößenklasse eingestuft worden ist.

#### Zusatz der Oberfinanzdirektion Münster:

1. Der in dem Auszug angegebene Bestand an Gemeinden und deren Einwohnerzahlen sind für die Hauptfeststellung auf den 1.1.1964 grundsätzlich verbindlich und bei der Ermittlung der Gemeindegrößenklassen (die für die Ver- vielfältigt maßgebend sind) zugrunde zu legen (vgl. § 80 Abs. 1 i. V. m. den Anlagen 3 bis 8 des BewG 1965 sowie Abschn. 26 BewRGr).
2. Die im Auszug angegebene Einwohnerzahl ist für die Bestimmung der Gemeindegrößenklassen nicht maßgebend, wenn die Gemeinde in der noch ausstehenden VO der Landesregierung zu § 80 Abs. 2 BewG 1965 in eine von ihrer tatsächlichen Einwohnerzahl abweichende Gemeindegrößenklasse eingestuft wird.
3. Der Auszug gibt den Gemeindebestand und die Einwohnerzahlen vom 31. Dezember 1963 an. Veränderungen (Um-

#### \*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Diese VO ist unter B 1 zu § 80 BewG 1965 wiedergegeben.

## Anweisungen

gemeindungen, Neugründungen von Gemeinden), die mit Wirkung vom 1. Januar 1964 eingetreten sind, sind mithin nicht berücksichtigt. Bei derartigen Veränderungen sind — abweichend von dem Auszug — der Gemeindebestand und die Einwohnerzahlen nach den mit Wirkung vom 1. Januar 1964 entstandenen Verhältnisse für die Bestimmung der Gemeindegrößenklassen zugrunde zu legen. Die Einwohnerzahlen sind dann nach den für die Volkszählung vom 6. 6. 1961 geltenden Grundsätzen zu ermitteln.

Im OF-Bezirk Münster sind auf Grund folgender Gesetze Veränderungen mit Wirkung vom 1. 1. 1964 eingetreten:

- a) Gesetz über die Bildung einer neuen Gemeinde Vorderichholz, Landkreis Höxter, vom 10. 12. 1963 (GV NW 1963, Ausgabe A, S. 334),
- b) Gesetz über den Zusammenschluß der Gemeinde Ostbüderich und Westbüderich, Landkreis Soest, vom 10. 12. 1963 (GV NW 1963, Ausgabe A, S. 335),
- c) Gesetz zur Änderung der Gemeindegrenze zwischen den Gemeinden Ulenburg und Mennighüffen, Landkreis Herford, vom 12. 11. 1963 (GV NW 1963, Ausgabe A, S. 325),
- d) Gesetz zur Änderung der Gemeindegrenze zwischen der Gemeinde Nordwalde, Landkreis Steinfurt, und der Stadt Greven, Landkreis Münster, vom 10. 12. 1963 (GV NW 1963, Ausgabe A, S. 336).



## Anweisungen

## Auszug

aus \* A I 2 — hj 2/63 der Reihe der Statistischen Berichte  
des Statistischen Landesamtes Nordrhein-WestfalenDie Wohnbevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens  
am 31. 12. 1963

Hier: Regierungsbezirk Düsseldorf

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Reg.-Bez. Düsseldorf	5 496,49	5 510 359	2 624 800
Krfr. St. Düsseldorf	158,29	701 723	326 486
Krfr. St. Duisburg <sup>1)</sup>	143,32	497 489	239 598
Krfr. St. Essen	188,39	728 817	344 360
Krfr. St. Krefeld	112,81	217 168	101 137
Krfr. St. Leverkusen	46,16	100 031	49 782
Krfr. St. Mönchengladbach	97,05	153 621	72 454
Krfr. St. Mülheim a. d. Ruhr	88,20	190 636	90 210
Krfr. St. Neuß	53,09	103 600	50 760
Krfr. St. Oberhausen	77,02	260 019	126 104
Krfr. St. Remscheid	64,61	128 665	61 623
Krfr. St. Rheydt	45,09	96 451	44 857
Krfr. St. Solingen	79,99	172 272	80 263
Krfr. St. Viersen	31,49	42 102	19 189
Krfr. St. Wuppertal	148,84	421 750	194 428
Ldkr. Dinslaken	220,60	127 615	63 250
Dinslaken, Stadt	45,46	47 769	23 439
Walsum, Stadt	19,88	46 824	23 471
Voerde (Niederrhein)	57,43	24 606	12 065
Amt Gahlen	97,83	8 416	4 275
Gahlen	20,53	2 129	1 033
Gartrop-Bühl	18,33	711	422
Hünxe	58,97	5 576	2 820
Ldkr. Düsseldorf-Mettmann	433,55	338 523	163 783
Haan, Stadt	14,71	19 024	8 968
Heiligenhaus, Stadt	23,93	23 903	11 813
Hilden, Stadt	31,85	40 775	19 516
Kettwig, Stadt	16,09	17 384	7 923
Langenberg, Stadt	17,30	15 754	7 412
Mettmann, Stadt	36,10	26 212	13 066
Nevigès, Stadt	38,23	21 366	10 466
Ratingen, Stadt	19,42	37 504	17 839
Velbert, Stadt	24,89	53 616	26 033
Wülfrath, Stadt	34,53	22 171	10 656
Erkrath	19,81	15 709	7 900

1) Ohne Fahrensleute der Binnenschifffahrt.

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Angerland	78,97	24 800	12 255
Angermund, Stadt	9,46	3 112	1 460
Breitscheid	16,65	2 773	1 353
Eggerscheidt	4,30	694	336
Hösel	8,67	4 010	1 882
Lintorf	15,85	9 197	4 723
Wittlaer	24,04	5 014	2 501
Amt Gruiten	25,51	13 043	6 341
Gruiten	10,11	4 554	2 150
Hochdahl	11,12	7 571	3 720
Schöller	4,28	918	471
Amt Hubbelrath	52,21	7 262	3 595
Hasselbeck-Schwarzbach	11,48	977	492
Homberg-Bracht-Bellscheidt	10,93	2 142	1 027
Hubbelrath	11,92	752	373
Meiersberg	8,41	722	362
Metzkausen	9,48	2 669	1 341
Ldkr. Geldern	509,56	82 940	39 771
Geldern, Stadt	5,69	10 170	4 697
Straelen, Stadt	62,80	8 976	4 328
Herongen	11,05	1 553	728
Issum	28,29	4 653	2 211
Kapellen	23,47	2 229	1 085
Sevelen	25,54	3 597	1 784
Vernum	22,21	1 931	925
Wachtendonk	21,14	3 652	1 726
Wankum	26,83	2 134	1 056
Weeze	79,37	8 587	4 362
Amt Aldekerk	18,62	3 914	1 805
Aldekerk	7,95	2 680	1 211
Stenden	10,67	1 234	594
Amt Kervenheim	40,46	4 216	2 030
Kervendonk	15,25	750	370
Kervenheim	0,25	829	401
Winnekendonk	24,97	2 637	1 259
Amt Kevelaer	60,00	15 203	7 046
Kevelaer, Stadt	19,49	12 021	5 483
Kleinkevelaer	1,61	105	56
Twisteden	13,35	1 050	516
Wetten	25,56	2 027	991
Amt Nieuwerk	35,31	5 345	2 614
Eyll	14,68	933	460
Nieuwerk	20,63	4 412	2 154
Amt Walbeck	48,78	6 780	3 374
Pont	12,37	1 268	641
Veert	8,25	2 396	1 208
Walbeck	28,16	3 116	1 525
Ldkr. Grevenbroich	509,37	193 709	96 260
Grevenbroich, Stadt	28,95	24 266	12 239



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Wevelinghoven, Stadt	13,81	5 974	2 921
Zons, Stadt	18,06	6 196	3 092
Bedburdyck	19,96	4 871	2 367
Büderich	17,51	16 241	7 607
Büttgen	23,14	8 348	4 063
Garzweiler	19,98	2 623	1 274
Gustorf	9,00	5 791	2 984
Hochneukirch	12,79	6 481	3 095
Holzheim	14,83	6 308	2 999
Kaarst	19,15	8 062	3 836
Kleinenbroich	13,92	4 208	2 052
Neukirchen	19,79	4 241	2 095
Rommerskirchen	22,82	4 569	2 260
Wickrath	29,01	11 724	5 641
Amt Dormagen	28,83	20 854	11 024
Dormagen	16,54	17 526	9 369
Hackenbroich	12,29	3 328	1 655
Amt Evinghoven	18,77	2 871	1 424
Hoeningen	8,73	1 439	722
Oekoven	10,04	1 432	702
Amt Frimmersdorf	17,08	5 004	3 161
Frimmersdorf	7,08	2 911	2 107
Neurath	10,00	2 093	1 054
Amt Glehn	21,68	5 514	2 611
Glehn	14,28	3 689	1 736
Liedberg	7,39	1 825	875
Amt Hemmerden	14,70	5 045	2 420
Hemmerden	10,20	1 769	844
Kapellen (Erft)	4,50	3 276	1 576
Amt Jüchen	29,19	6 266	2 997
Elfgen	6,86	675	350
Jüchen	22,33	5 591	2 647
Amt Korschenbroich	18,78	9 084	4 338
Korschenbroich	15,39	7 693	3 682
Pesch	3,39	1 391	656
Amt Nettesheim	18,60	2 540	1 239
Frixheim-Anstel	9,22	1 295	643
Nettesheim-Butzheim	9,38	1 245	596
Amt Nievenheim	36,98	8 937	4 473
Gohr	9,24	1 322	645
Nievenheim	17,44	6 072	2 976
Straberg	10,30	1 543	852
Amt Norf	22,06	7 691	4 048
Norf	10,66	4 978	2 723
Rosellen	11,40	2 713	1 325
L.dkr. Kempen-Krefeld	530,73	217 647	103 758
Dülken, Stadt	25,00	21 314	9 989
Kempen (Niederrhein), Stadt	7,44	13 168	6 093
Süchteln, Stadt	27,18	16 418	7 489

Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amern	22,47	5 135	2 422
Anrath	8,30	8 562	4 285
Boisheim	5,43	1 559	748
Bracht	32,94	4 923	2 424
Breyell	18,46	8 867	4 217
Brüggen	26,09	5 362	2 741
Grefrath bei Krefeld	18,23	7 304	3 453
Hinsbeck	17,74	4 011	1 910
Hüls	20,82	12 841	6 057
Lobberich	17,66	10 154	4 698
Neersen	14,38	4 774	2 314
Oedt	14,07	5 794	2 507
Osterrath	11,97	9 623	4 766
Sankt Hubert	20,42	5 678	2 760
Sankt Tönis	17,79	13 036	6 115
Schiefbahn	12,64	7 320	3 584
Schmalbroich	19,40	1 547	785
Tönisberg	9,37	1 859	925
Vorst	34,32	5 627	2 723
Waldniel	26,01	8 263	3 818
Willich	36,79	13 208	6 530
Kaldenkirchen, Stadt	16,51	8 433	4 068
Leuth	13,25	1 724	838
Amt Lank	36,08	11 143	5 499
Ilverich	5,70	350	182
Langst-Kierst	3,90	511	255
Lank-Latum	7,42	7 091	3 514
Nierst	7,68	676	328
Ossum-Bösinghoven	4,98	938	464
Strümp	6,40	1 577	756
Ldkr. Kleve	502,99	102 272	49 150
Goch, Stadt	12,96	15 914	7 637
Kleve, Stadt	7,16	22 102	9 973
Materborn	18,84	4 845	2 305
Pfalzdorf	29,43	4 118	1 991
Amt Asperden	72,93	5 759	2 980
Asperden	18,86	1 566	763
Hassum	9,35	1 212	754
Hommersum	6,51	448	220
Hülm	10,72	632	318
Kessel	19,67	1 145	559
Nierswalde	7,82	756	366
Amt Griethausen	50,94	9 641	4 603
Brienen	2,28	536	256
Emmericher Eyland	8,73	167	95
Griethausen	1,43	1 051	483
Huisberden	5,69	284	143
Kellen	9,68	6 537	3 084
Salmorth	11,31	332	178
Warbeyen	11,81	734	364



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Kalkar	79,48	9 019	4 378
Altkalkar	9,62	1 436	699
Appeldorn	17,41	1 543	782
Bylerward	7,22	89	45
Grieth	2,61	815	392
Hanselaer	4,04	119	63
Hönnepel	7,66	563	289
Kalkar, Stadt	2,23	2 316	1 061
Neulouisendorf	6,50	354	181
Niedermörmter	8,89	721	361
Wissel	9,97	977	466
Wisselward	3,33	86	39
Amt Kranenburg	61,75	6 402	3 122
Kranenburg	48,76	5 432	2 659
Wyler	3,76	479	217
Zyfflich	9,23	491	246
Amt Rindern	45,20	5 119	2 477
Donsbrüggen	4,45	1 134	544
Keeken	14,64	1 246	603
Mehr	8,44	533	254
Niel	8,72	252	124
Rindern	6,57	1 796	881
Wardhausen	2,39	158	71
Amt Till	63,38	13 242	6 740
Hau	10,07	7 507	3 885
Louisendorf	9,40	600	308
Reichswalde	9,87	990	529
Schneppenbaum	15,92	3 216	1 559
Till-Moyland	18,12	929	459
Amt Uedem	60,93	6 111	2 944
Keppeln	19,33	1 279	631
Uedem	5,51	3 802	1 791
Uedemerbruch	22,69	581	293
Uedemerfeld	13,40	449	229
Ldkr. Moers	563,44	332 856	164 368
Homberg (Niederrhein), Stadt	10,12	35 763	17 175
Kamp-Lintfort, Stadt	57,69	36 327	17 928
Moers, Stadt	25,99	48 418	23 485
Orsoy, Stadt	14,79	3 039	1 446
Rheinberg (Rheinland), Stadt	19,79	10 877	5 247
Rheinhausen, Stadt	28,74	70 892	35 067
Xanten, Stadt	8,17	6 745	3 249
Borth	16,95	4 094	2 053
Budberg	17,02	2 845	1 414
Büderich	24,03	4 558	2 253
Kapellen	17,01	10 375	5 329
Marienbaum	16,26	3 265	1 566
Neukirchen-Vluyn	43,41	21 895	10 857
Orsoy-Land	5,49	45	25

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Rheinkamp	53,74	40 004	20 835
Rumeln-Kaldenhausen	10,99	10 874	5 524
Wardt	36,67	2 453	1 241
Amt Alpen-Veen	70,93	10 486	5 103
Alpen, Flecken	19,12	4 246	2 021
Birten	11,42	1 380	637
Menzelen	13,05	2 979	1 484
Veen	27,34	1 881	961
Amt Rheurdt	29,91	4 360	2 117
Rheurdt	13,43	2 468	1 199
Schaephuysen	16,48	1 892	918
Amt Sonsbeck	55,74	5 541	2 454
Hamb	6,46	903	231
Labbeck	36,34	1 896	915
Sonsbeck, Flecken	12,93	2 742	1 308
Ldkr. Rees	529,10	103 705	49 235
Emmerich, Stadt	9,53	17 585	8 228
Isselburg, Stadt	3,74	2 464	1 148
Rees, Stadt	7,84	5 686	2 606
Wesel, Stadt	19,62	32 012	14 839
Obrighoven-Lackhausen	27,64	4 973	2 424
Amt Elten	47,08	5 877	2 840
Borghees	4,78	252	122
Hüthum	13,07	1 762	847
Klein Netterden	12,04	672	324
Elten	17,19	3 191	1 547
Amt Haldern	91,51	9 040	4 388
Groin	2,91	158	87
Haffen-Mehr	30,86	3 793	1 869
Haldern	26,63	3 319	1 539
Heeren-Herken	5,00	177	90
Loikum	10,60	525	269
Wertherbruch	15,51	1 068	534
Amt Millingen	26,01	3 695	1 811
Heelden	6,21	618	301
Empel	4,53	587	278
Millingen	7,79	1 954	958
Vehlingen	7,48	536	274
Amt Rees-Land	20,27	743	354
Bergswick	3,84	89	42
Esserden	4,28	467	225
Reesereyland	3,87	17	10
Reeserward	6,30	87	44
Speldrop	1,99	83	33
Amt Ringenber	87,74	8 913	4 279
Bislich	37,12	2 603	1 255
Diersfordt	6,53	260	128
Flüren	9,19	1 750	840
Haminkeln	28,50	3 356	1 600
Ringenberg	6,40	944	456



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Schermbeck	147,24	9 027	4 513
Bricht	8,79	477	238
Brünen	44,80	2 543	1 253
Dämmerwald	14,73	192	102
Damm	23,15	766	388
Drevenack	30,06	1 719	819
Krudenburg	1,28	210	105
Overbeck	7,86	373	195
Schermbeck	4,62	2 038	947
Weselerwald	11,96	709	466
Amt Vrasselt	40,88	3 690	1 805
Bienen	8,94	1 069	529
Dornick	2,93	286	132
Grietherbusch	4,44	162	88
Grietherort	3,39	71	40
Praest	10,41	1 065	507
Vrasselt	10,79	1 037	509
Rhein-Wupper-Kreis	362,82	196 748	93 974
Bergisch Neukirchen, Stadt	8,82	4 784	2 340
Burg a. d. Wupper, Stadt	3,97	1 944	908
Burscheid, Stadt	27,56	14 164	6 866
Hückeswagen, Stadt	59,99	14 228	6 692
Langenfeld (Rheinland), Stadt	41,96	36 009	17 323
Leichlingen (Rheinland), Stadt	25,43	15 184	7 165
Monheim, Stadt	31,99	17 789	8 876
Opladen, Stadt	16,63	36 708	17 625
Radevormwald, Stadt	53,77	20 992	9 737
Witzhelden	15,35	3 251	1 542
Amt Wermelskirchen	77,35	31 695	14 900
Dabringhausen	23,30	3 674	1 741
Dhünn	16,88	2 821	1 376
Wermelskirchen, Stadt	37,18	25 200	11 783



## Hier: Regierungsbezirk Köln

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Reg.-Bez. Köln	3 979,54	2 237 309	1 067 757
Krfr. St. Bonn	31,30	142 986	65 290
Krfr. St. Köln	251,14	835 859	394 767
Ldkr. Bergheim (Erft)	364,68	109 289	53 720
Türnich	25,35	13 071	6 423
Amt Bedburg	30,40	10 306	5 004
Bedburg, Stadt	24,39	9 097	4 422
Lipp	6,02	1 209	582
Amt Bergheim (Erft)	86,50	32 613	16 212
Bergheim (Erft), Stadt	17,60	9 310	4 466
Glesch	6,08	1 747	858
Hüchelhoven	30,95	4 904	2 422
Niederaußem	7,99	3 708	2 070
Oberaßem-Fortuna	10,72	6 371	3 187
Paffendorf	4,72	956	465
Quadrath-Ichendorf	8,44	5 617	2 744
Amt Buir	26,54	4 170	2 018
Buir	14,82	2 575	1 246
Manheim	11,72	1 595	772
Amt Elsdorf (Rhld.)	73,67	16 136	7 823
Angelsdorf	2,43	650	299
Elsdorf (Rhld.)	10,56	5 188	2 472
Esch	6,45	1 409	682
Heppendorf	38,59	6 848	3 381
Niederembt	7,36	1 080	505
Oberembt	8,28	961	484
Amt Horrem	20,49	11 770	5 569
Horrem	10,08	7 835	3 684
Sindorf	10,41	3 935	1 885
Amt Kerpen	52,62	11 790	6 009
Blatzheim	23,44	2 387	1 187
Kerpen, Stadt	22,33	8 167	4 176
Mödrath	6,85	1 236	646
Amt Königshoven	49,11	9 433	4 662
Kaster, Stadt	16,16	3 455	1 721
Königshoven	11,32	2 211	1 073
Pütz	21,63	3 767	1 868
Ldkr. Bonn	441,27	210 962	101 360
Beuel, Stadt	26,27	33 169	15 797
Godesberg, Bad, Stadt	32,06	67 305	30 604
Rheinbach, Stadt	15,64	8 418	4 632
Amt Bornheim	89,62	30 109	14 693
Bornheim	37,41	12 887	6 200
Hersel	16,52	7 536	3 709
Sechtem	35,69	9 686	4 784
Amt Duisdorf	79,90	42 344	21 234
Alfter	11,94	5 102	2 539
Buschdorf	2,69	843	416

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Duisdorf	6,88	12 127	6 181
Gielsdorf	4,10	888	434
Impekoven	4,32	774	402
Ippendorf	1,62	4 255	2 027
Lengsdorf	4,96	6 870	3 421
Lessenich	2,52	1 735	900
Odekoven	4,34	2 299	1 214
Röttgen	26,48	3 383	1 656
Witterschlick	10,06	4 068	2 044
Amt Meckenheim	50,15	7 888	3 842
Adendorf	7,12	1 105	518
Altendorf	8,43	526	269
Arzdorf	2,40	220	105
Ersdorf	6,13	481	241
Fritzdorf	5,87	710	352
Lüftelberg	3,42	716	334
Meckenheim, Stadt	15,83	3 758	1 832
Merl	0,96	372	191
Amt Ludendorf	59,20	7 591	3 726
Buschhoven	5,31	1 242	638
Essig	1,70	171	81
Heimerzheim	16,94	2 337	1 150
Ludendorf	4,13	382	180
Miel	8,93	645	316
Morenhoven	7,25	755	374
Odendorf	5,22	1 511	714
Ollheim	9,72	548	273
Amt Rheinbach-Land	54,12	6 655	3 253
Flerzheim	9,41	1 227	579
Hilberath	5,46	274	134
Neukirchen	7,80	1 340	668
Niederdrees	3,92	315	153
Oberdrees	3,81	1 002	496
Queckenberg	3,75	491	239
Ramershoven	5,18	361	181
Todenfeld	4,38	159	84
Wormersdorf	10,42	1 486	719
Amt Villip	3 429	7 483	3 579
Berkum	3,51	840	390
Gimmersdorf	2,67	374	171
Holzem	2,51	201	95
Ließem	3,25	505	240
Niederbachem	4,84	1 640	809
Oberbachem	3,61	507	239
Pech	3,51	1 372	640
Villip	5,65	1 507	728
Werthhoven	3,26	387	189
Züllighoven	1,49	150	78
Ldkr. Euskirchen	586,40	107 617	51 545
Euskirchen, Stadt	22,68	21 065	9 962



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Münstereifel, Stadt	17,93	4 408	2 070
Zülpich, Stadt	10,96	5 281	2 256
Kommern	18,85	2 791	1 309
Amt Frauenberg	18,60	2 471	1 230
Dürscheven	3,24	399	198
Elsig	5,01	476	256
Euenheim	3,84	821	409
Frauenberg	6,51	775	367
Amt Friesheim	27,10	2 214	1 076
Borr	5,54	405	205
Friesheim	16,58	1 489	708
Niederberg	4,98	320	163
Amt Gymnich	19,66	4 300	2 086
Dirmerzheim	6,06	1 093	533
Gymnich	13,60	3 207	1 553
Amt Kuchenheim	100,55	13 602	6 526
Dom-Esch	4,45	579	272
Flamersheim	22,85	1 509	682
Großbüllesheim	3,44	900	426
Kirchheim	24,36	1 881	915
Kleinbüllesheim	4,13	710	333
Kuchenheim	5,54	2 482	1 189
Niederkastenholz	2,29	239	112
Palmersheim	12,12	657	331
Roltzheim	2,23	773	378
Schweinheim	3,23	287	142
Stotzheim	6,38	2 245	1 086
Straßfeld	3,04	318	166
Weidesheim	3,61	501	240
Wüschheim	2,88	521	254
Amt Lechenich	50,29	8 090	3 882
Dorweiler	1,92	190	94
Erp	14,23	1 621	800
Lechenich, Stadt	29,83	5 833	2 783
Pingsheim	4,30	446	205
Amt Liblar	29,40	12 665	6 176
Bliesheim	11,98	2 756	1 363
Kierdorf	4,60	1 912	939
Liblar	12,82	7 997	3 874
Amt Münstereifel — Land	96,09	7 336	3 640
Arloff	9,91	1 593	814
Effelsberg	11,53	539	256
Houverath	13,25	1 099	567
Iversheim	8,01	1 024	503
Mahlberg	8,19	454	225
Mutscheid	27,03	1 494	731
Rupperath	5,25	419	201
Schönau	12,92	714	343
Amt Satzvey-Wachendorf-Enzen	73,04	8 859	4 227
Antweiler	7,60	636	308

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Billig	3,00	391	206
Enzen	6,13	550	275
Eschweiler	4,42	285	139
Kalkar	1,19	155	76
Kreuzweingarten-Rheder	3,97	732	356
Lessenich-Rißdorf	7,93	590	294
Lizenich-Lövenich	4,36	438	211
Obergartzem	5,20	543	268
Satzvey-Firmenich	7,51	1 171	564
Schwerfen	7,32	1 129	546
Ulpenich	3,29	671	332
Wachendorf	4,28	627	186
Weiler am Berge	2,95	239	115
Wißkirchen	3,88	702	351
Amt Sinzenich	10,45	1 401	673
Langendorf	3,72	181	87
Merzenich	2,26	200	97
Sinzenich	4,46	1 020	489
Amt Weilerswist-Lommersum	57,13	9 685	4 774
Lommersum	18,02	2 815	1 402
Metternich	7,42	1 162	569
Müggenhausen	4,22	398	192
Vernich	15,40	1 947	960
Weilerswist	12,06	3 363	1 651
Amt Zülpich-Land	33,66	3 449	1 658
Bessenich	3,63	464	213
Nemmenich	4,00	652	316
Oberelvenich	3,13	188	91
Rövenich	3,39	363	181
Weiler in der Ebene	3,37	343	162
Wichterich	16,14	1 439	695
Ldkr. Köln	292,60	215 466	105 863
Brühl, Stadt	36,09	37 896	18 179
Frechen, Stadt	32,68	28 084	13 868
Brauweiler	23,73	8 073	4 222
Hürth	56,82	47 674	24 047
Lövenich	17,25	21 755	10 076
Rodenkirchen (Bez. Köln)	43,68	32 081	15 719
Stommeln	25,26	4 565	2 271
Wesseling	16,35	21 308	10 425
Amt Pulheim	40,74	14 030	7 056
Geyen	6,90	816	404
Pulheim	14,84	8 677	4 366
Sinnersdorf	19,00	4 537	2 286
Oberbergischer Kreis	565,45	136 440	63 679
Bergneustadt, Stadt	13,14	10 508	5 088
Gummersbach, Stadt	41,83	32 467	14 740
Waldbröl, Stadt	65,96	11 987	5 434
Bielstein, (Rheinland)	27,93	9 283	4 367
Denklingen	48,60	6 961	3 294



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Eckenhagen	67,94	7 692	3 664
Gimborn	40,49	8 064	3 850
Lieberhausen	40,68	5 062	2 402
Marienberghausen	37,38	4 328	2 029
Marienhöhe	38,09	8 320	3 893
Morsbach	55,74	7 860	3 795
Nümbrecht	34,72	5 486	2 538
Ründeroth	24,49	7 806	3 651
Wiehl	28,46	10 616	4 934
Rhein.-Bergischer Kreis	620,46	228 184	111 216
Bensberg, Stadt	61,67	34 051	16 181
Bergisch Gladbach, Stadt	32,10	44 876	21 532
Porz am Rhein, Stadt	73,89	58 593	30 175
Wipperfürth, Stadt	44,64	13 205	6 370
Klüppelberg	64,21	6 798	3 286
Lindlar	66,86	11 763	5 560
Odenthal	41,29	9 431	4 534
Overath	59,70	12 568	6 066
Rösrath	40,18	16 203	7 643
Amt Engelskirchen	56,15	9 991	4 642
Engelskirchen	35,98	7 826	3 576
Hohkeppel	20,17	2 165	1 066
Amt Kürten	79,77	10 705	5 218
Bechen	16,13	2 289	1 116
Kürten	27,23	5 068	2 509
Olpe	20,46	2 033	963
Wipperfeld	15,95	1 315	630
Siegkreis	826,25	250 506	120 317
Honnef am Rhein, Bad, Stadt	29,17	15 833	7 204
Königswinter, Stadt	9,09	6 176	2 771
Siegburg, Stadt	22,05	34 063	16 508
Troisdorf, Stadt	7,23	17 045	7 858
Dattenfeld	27,28	4 423	2 026
Eitorf	69,92	13 507	6 334
Hennef (Sieg)	43,74	13 670	6 642
Herchen	46,18	4 987	2 415
Lauthausen	22,15	4 193	2 153
Much	78,47	7 023	3 364
Rosbach	33,83	6 407	3 080
Sieglar	43,05	21 753	10 698
Uckerath	41,06	4 604	2 184
Wahlscheid	23,81	4 139	1 916
Amt Königswinter-Land	24,54	5 057	2 413
Aegidienberg	18,93	3 004	1 490
Ittenbach	5,60	2 053	923
Amt Lohmar	50,55	8 973	4 359
Altenrath	8,81	1 125	545
Breidt	4,64	522	246
Halberg	5,77	1 143	563



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Inger	7,09	1 359	657
Lohmar	13,02	3 878	1 910
Scheiderhöhe	11,22	910	438
Amt Menden (Rheinland)	36,72	26 721	13 465
Buisdorf	3,91	1 983	963
Hangelar	6,44	6 474	3 474
Holzlar	3,11	3 016	1 446
Meindorf	3,64	1 024	520
Menden (Rheinland)	8,74	7 573	3 891
Niederpleis	7,96	2 808	1 364
Siegburg-Mülldorf	2,92	3 843	1 802
Amt Neunkirchen	50,62	6 743	3 259
Neunkirchen	33,33	4 252	2 113
Seelscheid	17,29	2 491	1 146
Amt Niederkassel (Siegkreis)	35,86	13 136	6 356
Lülsdorf	11,45	3 492	1 755
Mondorf	3,80	3 422	1 633
Niederkassel (Siegkreis)	5,76	2 093	961
Rheidt	10,68	3 686	1 790
Stockem	1,84	58	29
Uckendorf	2,32	385	188
Amt Oberkassel (Siegkreis)	15,18	14 059	6 752
Heisterbacherrott	2,00	1 144	552
Niederdollendorf	2,94	2 895	1 380
Obedollendorf	5,73	4 482	2 167
Oberkassel (Siegkreis)	4,50	5 538	2 653
Amt Oberpleis	53,77	11 979	5 748
Oberpleis	35,91	7 721	3 764
Stieldorf	17,87	4 258	1 984
Amt Ruppichteroth	61,98	6 051	2 812
Rupperichteroth	38,36	4 544	2 063
Winterscheid	23,62	1 507	749

## Hier: Regierungsbezirk Aachen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Reg.-Bez. Aachen	3 123,22	976 142	473 330
Krfr. St. Aachen	58,36	174 665	83 536
Ldkr. Aachen	337,27	266 278	129 684
Alsdorf, Stadt	13,78	31 956	16 085
Eschweiler, Stadt	34,11	40 189	19 310
Herzogenrath, Stadt	6,35	9 164	4 338
Stolberg (Rhld.), Stadt	28,89	38 069	18 005
Würselen, Stadt	11,67	20 369	9 956
Bardenberg	7,61	6 149	2 910
Brand	14,48	9 534	4 613
Broichweiden	25,95	9 104	4 492
Eilendorf	6,37	12 117	5 762
Gressenich	41,32	8 605	4 272
Haaren	5,61	6 891	3 378
Hoengen	9,43	15 231	7 561
Kinzweiler	11,11	2 587	1 273
Kohlscheid	9,50	14 975	7 290
Kornelimünster	21,86	7 046	3 486
Laurensberg	29,78	8 226	3 997
Merkstein	16,25	15 063	7 632
Richterich	14,10	4 986	2 419
Walheim	29,10	6 017	2 905
Ldkr. Düren	548,83	153 105	74 195
Düren, Stadt	21,91	52 732	24 983
Amt Birgel	22,71	10 760	5 181
Berzbuir-Kufferath	5,44	657	318
Birgel	4,46	1 378	680
Gürzenich	8,54	4 714	2 304
Lendersdorf-Krauthausen	4,27	3 951	1 879
Amt Birkesdorf	9,40	9 444	4 513
Birkesdorf	3,85	7 146	3 382
Huchem-Stammeln	4,07	2 162	1 071
Selhausen	1,47	136	60
Amt Echts	20,72	3 996	1 940
Echts-Konzendorf	6,63	1 177	568
Geich-Obergeich	2,38	444	210
Merode	7,68	482	232
Schlich-D'horn	4,03	1 893	930
Amt Kreuzau	39,51	11 205	5 337
Bogheim	1,74	152	74
Boich-Leversbach	6,88	849	411
Drove	4,81	1 423	670
Kreuzau	5,16	3 017	1 412
Niederau	1,84	1 850	818
Stockheim	10,29	1 256	615
Thum	3,69	388	210
Udingen	1,49	517	252
Winden	3,62	1 753	875



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Langerwehe	31,37	12 067	5 950
Jüngersdorf	5,65	1 038	485
Langerwehe	4,16	4 082	1 962
Weisweiler	9,86	5 593	2 835
Wenau	11,70	1 354	668
Amt Lucherberg	28,96	5 315	2 652
Frenz	4,38	557	292
Lamersdorf	3,10	887	447
Luchem	3,10	458	219
Lucherberg	3,09	1 042	530
Pier	9,76	1 759	861
Schophoven	5,53	612	303
Amt Merken	19,73	8 064	3 960
Derichsweiler	8,80	1 881	943
Mariaweiler-Hoven	3,58	3 386	1 658
Merken	7,35	2 797	1 359
Amt Merzenich	55,11	9 332	4 502
Arnoldsweiler	9,51	3 078	1 476
Ellen	7,18	741	374
Girbelsrath	4,62	482	216
Golzheim	11,31	995	491
Merzenich	15,90	3 457	1 663
Morschenich	6,60	579	282
Amt Nideggen	59,80	5 780	2 769
Abenden	8,12	504	229
Berg-Thuir	7,36	566	284
Bürvenich	8,52	753	341
Embken	7,10	729	354
Muldenau	1,99	201	104
Nideggen, Stadt	13,86	1 384	650
Obermaubach-Schlagstein	2,39	969	473
Wollersheim	10,46	674	334
Amt Niederzier	20,09	3 345	1 601
Niederzier	11,97	2 036	952
Oberzier	8,12	1 309	649
Amt Nörvenich	59,52	7 079	3 976
Binsfeld	9,63	1 220	604
Eggersheim	2,66	246	123
Eschweiler über Feld	9,62	977	475
Frauwüllesheim	4,99	496	249
Hochkirchen	2,83	346	163
Irresheim	3,30	147	73
Nörvenich	10,14	2 451	1 686
Oberbolheim	2,90	203	102
Poll	4,03	161	80
Rath bei Nörvenich	2,77	277	126
Wissersheim	6,64	555	295
Amt Straß-Bergstein	63,55	5 101	2 512
Bergstein	6,72	822	401
Brandenberg	9,02	434	189

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Gey	11,61	894	438
Großhau	7,13	397	191
Hürtgen	13,41	642	318
Kleinhau	7,95	397	209
Straß	4,58	611	304
Untermaubach	3,12	904	462
Amt Vettweiß	96,44	8 945	4 319
Disternich	7,39	504	266
Froitzheim	13,80	580	284
Füssenich	5,78	1 158	440
Geich bei Füssenich	4,99	635	311
Ginnick	4,80	385	176
Gladbach	8,50	796	393
Jakobwüllesheim	4,50	464	221
Juntersdorf	2,57	219	106
Kelz	8,27	1 033	537
Lüxheim	4,69	295	144
Müddersheim	6,26	591	298
Sievernich	4,93	414	216
Soller	9,79	496	241
Vettweiß	10,17	1 375	686
Ldkr. Erkelenz	322,03	90 238	44 027
Erkelenz, Stadt	25,21	12 161	5 710
Elmpt	41,58	3 764	1 893
Hückelhoven-Ratheim	28,45	21 601	12 080
Niederkrüchten	36,81	5 491	2 690
Wegberg	49,05	13 463	6 397
Amt Baal	44,96	10 208	4 919
Baal	5,88	1 892	921
Doveren	11,53	2 436	1 163
Granterath	4,62	2 013	967
Lövenich	18,56	3 329	1 603
Rurich	4,38	538	265
Amt Erkelenz-Land	34,64	9 094	4 414
Gerderath	10,02	3 501	1 712
Golkrath	8,35	1 740	848
Kückhoven	7,20	1 512	714
Schwanenberg	5,96	1 400	672
Venrath	3,11	941	468
Amt Holzweiler	32,65	4 765	2 221
Borschemich	5,18	763	381
Holzweiler	11,78	1 467	691
Immerath	9,34	1 480	660
Keyenberg	6,34	1 055	489
Amt Myhl	28,68	7 691	3 698
Arsbeck	18,39	4 018	1 896
Myhl	6,06	2 513	1 217
Wildenrath	4,23	1 160	585
Ldkr. Jülich	326,93	71 905	35 464
Jülich, Stadt	24,47	16 213	7 709

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Aldenhoven	39,80	13 166	6 729
Aldenhoven	8,32	6 420	3 157
Bettendorf	1,88	347	164
Dürboslar	5,37	635	313
Freialdenhoven	6,67	900	435
Langweiler	3,53	463	226
Niedermerz	3,00	507	246
Schleiden	4,82	715	354
Siersdorf	6,21	3 179	1 834
Amt Dürwiß	19,73	6 178	3 030
Dürwiß	5,54	4 466	2 188
Laurenzberg	3,40	320	152
Lohn	10,78	1 392	690
Amt Inden	19,78	5 287	2 571
Altdorf	5,07	810	407
Inden	6,32	2 297	1 091
Kirchberg	4,81	1 736	854
Pattern bei Aldenhoven	3,57	444	219
Amt Koslar	36,31	5 566	2 845
Barmen	5,38	1 142	673
Bourheim	6,06	628	312
Broich	5,20	817	406
Engelsdorf	2,31	180	86
Floßdorf	3,07	315	161
Koslar	9,55	2 159	1 039
Merzenhausen	4,74	325	168
Amt Linnich	62,39	11 535	5 776
Boslar	7,25	800	383
Ederen	5,66	945	478
Gereonsweiler	7,77	965	443
Gevenich	4,78	744	375
Glimbach	6,16	810	382
Hottorf	5,51	487	246
Körrenzig	4,39	1 275	650
Linnich, Stadt	10,72	3 812	1 975
Rurdorf	3,35	570	286
Tetz	3,05	655	325
Welz	3,75	472	233
Amt Stetternich	61,00	6 874	3 331
Güsten	6,44	947	472
Hambach	11,18	1 015	497
Mersch	4,85	648	305
Pattern bei Mersch	3,35	423	197
Steinstraß	18,48	1 535	750
Stetternich	7,54	1 232	589
Welldorf	9,15	1 074	521
Amt Titz	63,46	7 086	3 473
Gevelsdorf	8,20	531	277
Hasselsweiler	4,74	651	314
Müntz	6,77	768	362



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Rödingen	16,46	2 293	1 134
Titz	27,29	2 834	1 386
Ldkr. Monschau	290,30	28 890	13 822
Monschau, Stadt	5,78	2 507	1 119
Amt Imgenbroich	40,78	4 952	2 377
Eicherscheid	13,31	1 055	507
Imgenbroich	9,45	1 082	509
Konzen	8,14	1 380	650
Mützenich	9,89	1 435	711
Amt Kalterherberg	61,37	4 262	2 013
Höfen	30,52	1 515	734
Kalterherberg	18,54	2 307	1 067
Rohren	12,30	440	212
Amt Kesternich	67,07	5 864	2 867
Kesternich	7,84	1 050	520
Rurberg	26,41	1 400	699
Schmidt	17,65	1 849	902
Steckenborn	6,98	842	402
Strauch	8,20	723	344
Amt Roetgen	46,02	5 663	2 694
Roetgen	20,17	3 111	1 490
Rott	5,48	702	342
Zweifall	20,37	1 850	862
Amt Simmerath	69,28	5 642	2 752
Lammersdorf	16,42	1 453	720
Simmerath	26,93	2 734	1 306
Vossenack	25,92	1 455	726
Ldkr. Schleiden	841,26	62 599	30 307
Gemünd, Stadt	26,92	3 828	1 767
Schleiden, Stadt	15,35	3 182	1 521
Dreiborn	47,55	2 062	988
Amt Blankenheim (Ahr)	136,86	6 674	3 257
Ahrdorf	5,30	166	78
Alendorf	6,34	352	171
Blankenheim (Ahr)	7,01	938	387
Blankenheimersdorf	18,33	879	415
Dollendorf	18,13	897	406
Freilingen	11,42	542	262
Hüngersdorf	8,92	496	380
Lommersdorf	13,81	609	295
Mülheim	9,46	320	146
Reetz	7,21	296	136
Ripsdorf	18,94	668	331
Uedelhoven	7,00	278	130
Waldorf	5,00	233	120
Amt Harperscheid	31,98	2 056	987
Broich	2,90	219	105
Bronsfeld	4,04	282	130
Harperscheid	7,94	355	173

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Oberhausen	4,40	749	351
Schöneseiffen	12,71	451	228
Amt Heimbach	49,42	2 651	1 269
Hausen	9,54	537	244
Heimbach, Stadt	39,87	2 114	1 025
Amt Hellenthal	112,34	7 365	3 549
Hellenthal	51,09	4 944	2 386
Hollerath	31,80	1 625	785
Losheim	15,29	305	145
Udenbreth	14,15	491	233
Amt Hergarten	66,04	4 529	2 205
Berg	6,00	246	118
Bleibuir	13,60	1 506	723
Eicks	5,37	317	153
Floisdorf	4,98	304	150
Glehn	5,78	438	227
Hergarten	7,75	523	253
Bostel	2,60	348	170
Vlatten	19,95	847	411
Amt Kall	87,94	10 362	5 205
Golbach	5,95	571	270
Kall	11,80	3 038	1 446
Keldenich	7,39	676	329
Sistig	9,83	953	456
Sötenich	8,66	1 184	580
Urft	3,10	474	273
Wahlen	32,72	2 250	1 251
Wallenthal	8,47	1 216	600
Amt Mechernich	31,30	7 839	3 749
Breitenbenden	1,89	364	174
Harzheim	4,85	314	158
Holzheim	4,94	291	146
Lorbach	3,20	232	111
Mechernich	13,00	5 979	2 836
Vussen-Bergheim	3,41	659	324
Amt Schmidtheim	128,14	6 044	2 853
Baasem	16,87	523	261
Berk	11,76	475	241
Dahlem	24,19	1 278	590
Kronenburg	16,13	401	187
Marmagen	17,55	1 068	518
Nettersheim	15,32	1 220	552
Schmidtheim	26,32	1 079	504
Amt Zingsheim	107,42	6 007	2 957
Bouderath	1,71	182	86
Buir	5,33	185	86
Engelgau	9,24	434	217
Frohngau	6,53	288	144
Hohn	5,23	347	161
Holzmülheim	5,19	239	122



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Kallmuth	4,95	310	153
Lindweiler	3,01	102	49
Nöthen	12,25	507	257
Pesch	6,19	371	182
Roderath	4,19	104	51
Rohr	8,58	418	195
Tondorf	10,46	570	263
Weyer	13,36	1 276	648
Zingsheim	11,21	674	343
Selfkantkreis Geilenkirchen-Heinsberg	398,24	128 462	62 295
Geilenkirchen, Stadt	33,29	9 092	4 307
Heinsberg, (Rhld.), Stadt	8,77	5 002	2 288
Teveren	14,24	2 252	1 113
Ubach-Palenberg	24,57	22 082	10 764
Setterich	4,79	6 365	3 141
Amt Baesweiler	15,30	15 929	7 925
Baesweiler	10,90	14 179	7 061
Oidtweiler	4,40	1 750	864
Amt Brachelen	35,90	6 160	2 924
Brachelen	14,21	3 195	1 497
Lindern	2,90	644	314
Randerath	18,79	2 321	1 113
Amt Gangelt	41,77	6 728	3 104
Breberen-Schümm	8,88	1 365	668
Gangelt	28,01	4 569	2 040
Schierwaldenrath	4,88	794	396
Amt Heinsberg-Land	9,94	3 215	1 568
Schafhausen	3,42	1 354	680
Unterbruch	6,53	1 861	888
Amt Immendorf-Würm	33,63	6 037	2 941
Beeck	4,59	505	246
Immendorf	12,38	2 072	1 023
Puffendorf	7,99	1 306	634
Süggerath	1,95	805	399
Würm	6,70	1 349	639
Amt Karken	24,20	7 282	3 514
Karken	8,14	2 361	1 156
Kempen	4,98	1 261	618
Kirchhoven	11,08	3 660	1 740
Amt Selfkant	38,29	6 214	3 070
Havert	10,62	1 394	689
Hillensberg	2,13	372	188
Höngen	7,45	1 110	529
Millen	4,96	407	199
Süsterseel	4,82	1 208	596
Tüddern	4,29	1 188	604
Wehr	4,02	535	265
Amt Oberbruch-Dremmen	20,65	10 243	5 068
Dremmen	6,90	2 987	1 370
Horst	2,89	397	193

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Oberbruch	7,89	5 922	3 062
Porselen	2,97	937	443
Amt Waldenrath	23,28	6 100	2 968
Aphoven	6,20	1 272	595
Birgden	6,36	2 215	1 094
Waldenrath	10,72	2 613	1 279
Amt Waldfeucht	32,07	6 746	3 282
Braunsrath	13,04	1 654	797
Haaren	8,15	2 462	1 222
Saeffelen	3,63	962	469
Waldfeucht	7,25	1 668	794
Amt Wassenberg	37,56	9 015	4 318
Birgelen	13,81	2 224	1 086
Effield	8,56	991	483
Ophoven	4,54	451	221
Orsbeck	2,46	937	444
Wassenberg	8,19	4 412	2 084

## Anweisungen

## Hier: Regierungsbezirk Münster

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Reg.-Bez, Münster	7 296,79	2 319 044	1 112 557
Krfr. St. Bocholt	18,94	46 325	21 630
Krfr. St. Bottrop	42,09	112 035	54 192
Krfr. St. Gelsenkirchen	104,41	379 299	181 110
Krfr. St. Gladbeck	35,88	83 372	40 171
Krfr. St. Münster (Westf.)	73,84	190 840	88 964
Krfr. St. Recklinghausen	66,23	129 697	61 134
Ldkr. Ahaus	682,51	108 457	51 745
Ahaus, Stadt	6,08	10 086	4 611
Gronau (Westf.), Stadt	30,81	25 917	11 995
Stadtlohn, Stadt	6,47	8 944	4 131
Vreden, Stadt	3,07	7 408	3 528
Ammeloe	132,51	7 715	4 031
Epe	47,78	10 753	5 144
Amt Legden	55,79	4 956	2 403
Asbeck	10,09	833	426
Legden	45,70	4 123	1 977
Amt Nienborg	69,43	5 668	2 705
Heek	41,47	3 628	1 738
Nienborg, Wigbold	27,96	2 040	967
Amt Schöppingen	68,59	4 281	2 076
Eggerode	1,22	339	166
Schöppingen, Kirchsp.	63,84	2 234	1 130
Schöppingen, Wigbold	3,53	1 708	780
Amt Stadtlohn	118,05	9 969	4 878
Almsick	20,27	555	273
Estern-Büren	11,85	868	450
Hengeler-Wendfeld	19,39	802	390
Hundewick	8,05	405	215
Oeding	19,99	2 641	1 265
Südlohn, Wigbold	25,59	3 055	1 449
Wessendorf	12,90	1 643	836
Amt Wessum	92,01	8 511	4 122
Alstätte	34,65	3 181	1 541
Ottenstein, Dorf	12,19	1 740	823
Wessum	45,18	3 590	1 758
Amt Wüllen	51,91	4 249	2 121
Ammeln	9,84	1 003	500
Wüllen	42,08	3 246	1 621
Ldkr. Beckum	688,25	160 943	78 640
Ahlen, Stadt	20,08	42 723	20 576
Beckum, Stadt	22,08	21 226	10 207
Ennigerloh	31,15	9 445	4 634
Heessen	24,60	17 420	8 563
Neubeckum	13,14	9 263	4 542
Amt Ahlen	77,31	4 271	2 422
Altahlen	33,92	1 601	1 053
Dolberg	21,77	2 155	1 093
Neuahlen	21,63	515	276



Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Beckum	138,65	8 735	4 271
Beckum, Kirchspiel	61,25	4 128	2 037
Lippborg	52,06	2 445	1 193
Sünninghausen	9,66	1 037	467
Vellern	15,68	1 125	574
Amt Liesborn-Wadersloh	176,74	16 898	8 457
Benteler	16,22	1 675	784
Diestedde	23,28	1 912	1 083
Herzfeld	34,86	2 486	1 237
Liesborn	52,15	5 498	2 721
Wadersloh	50,23	5 327	2 632
Amt Oelde	78,79	20 117	9 762
Oelde, Kirchspiel	48,23	2 535	1 300
Oelde, Stadt	6,82	14 318	6 827
Stromberg	23,74	3 264	1 635
Amt Sendenhorst	51,93	5 700	2 695
Sendenhorst, Kirchsp.	48,03	963	481
Sendenhorst, Stadt	3,91	4 737	2 214
Amt Vorhelm	53,78	5 145	2 511
Enniger	28,44	2 339	1 090
Vorhelm	25,34	2 806	1 421
Ldkr. Borken	631,73	88 457	43 762
Anholt, Stadt	13,54	2 416	1 145
Borken, Stadt	12,67	13 039	6 278
Dingden	42,70	4 828	2 393
Amt Gemen-Weseke	43,89	7 415	3 544
Gemen, Kirchspiel	17,32	942	496
Gemen, Stadt	3,66	3 205	1 468
Weseke	22,91	3 268	1 580
Amt Heiden-Reken	135,51	14 230	7 684
Groß Reken	46,85	7 618	4 406
Heiden	59,44	4 745	2 339
Hülsten	21,92	717	368
Klein Reken	7,30	1 150	571
Amt Liedern-Werth	108,21	14 648	7 194
Barlo	19,85	1 474	751
Biemenhorst	6,13	2 272	1 112
Hemden	13,08	807	400
Herzebocholt	7,44	359	178
Holtwick	3,47	759	369
Liedern	10,63	912	456
Lowick	5,72	1 644	793
Mussum	13,18	2 321	1 135
Spork	9,79	833	406
Stenern	9,64	1 298	636
Suderwick	7,07	999	494
Werth, Stadt	2,21	970	464
Amt Marbeck-Raesfeld	131,53	11 593	5 847
Borkenwirthe	24,49	2 638	1 393
Grütlohn	8,62	487	252

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Homer	4,61	198	92
Hoxfeld	14,57	964	485
Marbeck	25,88	2 264	1 136
Raesfeld	30,44	3 779	1 861
Rhedebrügge	14,36	894	444
Westenborken	8,55	369	184
Amt Rhede	78,40	12 115	5 749
Büngern	12,81	348	170
Krechting	1,61	732	359
Krommert	22,11	864	437
Rhede	13,00	8 403	3 919
Vardingholt	28,87	1 768	864
Amt Velen-Ramsdorf	65,28	8 173	3 928
Nordvelen	14,44	639	324
Ramsdorf	33,15	4 046	1 978
Velen, Dorf	1,20	2 273	1 010
Waldvelen	16,49	1 215	616
Ldkr. Coesfeld	612,00	87 880	41 909
Coesfeld, Stadt	11,14	20 917	9 610
Dülmen, Stadt	14,67	18 265	8 602
Coesfeld, Kirchspiel	82,52	4 377	2 206
Amt Billerbeck	90,92	8 303	4 007
Beerlage	33,83	1 228	626
Billerbeck, Kirchspiel	53,30	2 255	1 174
Billerbeck, Stadt	3,78	4 820	2 207
Amt Büldern	23,35	3 472	1 795
Büldern	16,59	2 712	1 431
Hiddingsel	6,76	760	364
Amt Dülmen	125,88	6 934	3 330
Dülmen, Kirchspiel	98,12	5 808	2 752
Merfeld	27,76	1 126	578
Amt Gescher	80,48	11 286	5 455
Büren	9,61	283	144
Estern	13,38	511	262
Gescher	4,92	6 036	2 838
Harwick	9,09	1 760	858
Tungerloh-Capellen	15,14	1 160	580
Tungerloh-Pröbsting	28,35	1 536	773
Amt Osterwick	93,82	8 146	3 928
Darfeld	28,37	2 398	1 141
Holtwick	22,81	2 396	1 150
Osterwick	42,63	3 352	1 637
Amt Rorup	89,23	6 180	2 976
Darup	20,84	1 460	701
Lette	43,62	3 172	1 541
Limbergen	20,46	644	302
Rorup	4,31	904	432
Ldkr. Lüdinghausen	697,67	133 493	65 064
Bockum-Hövel, Stadt	31,39	24 816	11 947
Werne a. d. Lippe, Stadt	59,88	20 185	9 908



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Ascheberg	59,41	5 645	2 763
Senden	60,04	5 027	2 482
Amt Bork	78,52	33 574	16 598
Altlinien	18,14	12 676	6 206
Bork	34,03	6 415	3 357
Selm	26,35	14 483	7 035
Amt Drensteinfurt	71,19	6 966	3 364
Drensteinfurt, Kirchspiel	44,82	2 497	1 215
Drensteinfurt, Stadt	1,91	2 757	1 306
Walstedde	24,46	1 712	843
Amt Herbern	62,84	6 840	3 366
Herbern	46,95	4 085	1 974
Stockum	15,88	2 755	1 392
Amt Lüdinghausen	140,46	16 525	7 790
Lüdinghausen-Land	71,64	2 718	1 323
Lüdinghausen, Stadt	6,78	9 684	4 466
Seppenrade	62,04	4 123	2 001
Amt Nordkirchen	51,94	5 525	2 756
Capelle	6,99	1 124	541
Nordkirchen	30,24	2 805	1 452
Südkirchen	14,71	1 596	763
Amt Olfen	52,33	6 134	2 995
Olfen, Kirchspiel	43,86	2 226	1 153
Olfen, Stadt	8,47	3 908	1 842
Amt Ottmarsbocholt	29,68	2 256	1 095
Ottmarsbocholt	26,25	2 104	1 018
Venne	3,43	152	77
Ldkr. Münster	786,31	104 404	50 723
Greven, Stadt	135,03	24 046	11 373
Gimbte	7,83	561	269
Havixbeck	40,66	4 764	2 042
Saerbeck	67,02	3 675	1 784
Amt Nottuln	58,35	8 095	4 040
Appelhülsen	4,13	1 683	809
Nottuln	51,94	5 890	2 964
Schapdetten	2,29	522	267
Amt Roxel	97,76	9 133	4 553
Albachten	13,33	1 703	858
Bösensell	23,08	1 387	684
Nienberge	28,60	2 611	1 318
Roxel	32,75	3 432	1 693
Amt Sankt Mauritz	130,81	25 865	12 872
Amelsbüren	43,41	3 614	2 076
Handorf	20,46	3 862	2 048
Hiltrup	19,77	10 862	5 292
Sankt Mauritz	47,18	7 527	3 456
Amt Telgte	116,57	14 810	7 194
Telgte, Kirchspiel	63,88	7 143	3 641
Telgte, Stadt	1,91	4 032	1 774
Westbevern	50,77	3 635	1 779

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Wolbeck	132,28	13 455	6 596
Albersloh	48,74	3 023	1 480
Alverskirchen	22,01	983	499
Angelmodde	5,45	3 015	1 517
Rinkerode	36,19	2 580	1 225
Wolbeck	19,90	3 854	1 875
Ldkr. Recklinghausen	714,64	327 488	158 028
Haltern, Stadt	15,02	14 867	7 014
Herten, Stadt	29,33	52 352	25 503
Westerholt, Stadt	3,98	12 266	5 799
Kirchellen	60,58	9 875	4 829
Amt Datteln	116,45	57 605	27 799
Ahsen	12,28	1 084	523
Datteln, Stadt	52,05	31 484	15 182
Flaesheim	13,32	1 016	525
Oer-Erkenschwick, Stadt	38,80	24 021	11 569
Amt Haltern	129,80	8 127	3 945
Haltern, Kirchspiel	93,41	5 607	2 731
Hullern	7,12	601	283
Lippramsdorf	29,26	1 919	931
Amt Hervest-Dorsten	192,37	50 446	24 086
Altschermbeck	32,90	2 107	1 032
Dorsten, Stadt	39,80	37 804	17 902
Erle	19,98	1 430	699
Lembeck	54,11	3 491	1 737
Rhade	11,67	1 899	916
Wulfen	33,93	3 715	1 800
Amt Marl	111,03	94 972	46 065
Altendorf-Ulfkotte	12,26	1 075	552
Hamm	21,14	12 982	6 396
Marl, Stadt	64,97	73 768	35 637
Polsum	12,66	7 147	3 480
Amt Waltrop	56,09	26 978	12 988
Henrichenburg	7,41	3 280	1 584
Horneburg	1,74	1 074	510
Waltrop, Stadt	46,94	22 624	10 894
Ldkr. Steinfurt	772,05	173 691	82 894
Borghorst, Stadt	46,19	16 073	7 607
Burgsteinfurt, Stadt	65,33	12 350	5 642
Emsdetten, Stadt	61,38	26 251	12 429
Rheine, Stadt	19,14	46 951	22 331
Altenberge	62,56	5 022	2 394
Hembergen	3,94	426	216
Metelen	40,20	4 623	2 266
Neuenkirchen	45,87	9 056	4 331
Nordwalde	51,64	6 722	3 222
Wettringen	57,20	5 657	2 873
Amt Horstmar	44,44	5 050	2 295
Horstmar, Stadt	17,94	3 225	1 484
Leer	26,50	1 825	811



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Laer	35,03	4 017	1 908
Holthausen	3,95	371	183
Laer	31,08	3 646	1 725
Amt Ochtrup	105,46	15 519	7 428
Langenhorst	4,17	846	404
Ochtrup, Stadt	81,01	13 670	6 532
Welbergen	20,28	1 003	492
Amt Rheine	133,68	15 974	7 952
Elte	26,53	1 120	534
Mesum	21,94	4 945	2 350
Rheine links der Ems	38,90	5 525	2 902
Rheine rechts der Ems	46,31	4 384	2 166
Ldkr. Tecklenburg	811,15	129 364	61 848
Lengerich, Stadt	92,11	21 350	10 003
Ladbergen	48,55	3 859	1 886
Lienen	72,35	6 645	3 152
Mettingen	39,70	9 413	4 469
Recke	54,03	7 922	3 768
Westerkappeln	86,93	8 622	4 200
Amt Hopsten	100,05	5 482	2 647
Halverde	17,17	724	371
Hopsten	48,92	3 621	1 744
Schale	33,96	1 137	532
Amt Ibbenbüren	106,98	38 098	18 245
Ibbenbüren-Land	95,50	21 388	10 585
Ibbenbüren, Stadt	11,48	16 710	7 660
Amt Lotte	37,19	7 049	3 428
Lotte	15,25	2 640	1 272
Wersen	21,94	4 409	2 156
Amt Riesenbeck	104,02	13 028	6 387
Bevergern, Stadt	6,64	2 476	1 206
Dreierwalde	19,85	1 297	668
Hörstel	37,56	4 695	2 309
Riesenbeck	39,98	4 560	2 204
Amt Tecklenburg	69,25	7 896	3 663
Brochterbeck	29,01	2 469	1 180
Ledde	15,97	1 350	676
Leeden	19,60	1 827	879
Tecklenburg, Stadt	4,67	2 250	928
Ldkr. Warendorf	559,10	63 299	30 743
Warendorf, Stadt	26,00	16 364	7 629
Everswinkel	50,80	3 633	1 799
Amt Beelen	95,66	7 997	3 967
Beelen	31,12	3 589	1 780
Ostenfelde	36,48	2 201	1 083
Westkirchen	28,07	2 207	1 104
Amt Freckenhorst	62,00	6 872	3 206
Freckenhorst, Kirchspiel	31,18	902	471
Freckenhorst, Stadt	3,75	4 163	1 860
Hoetmar	27,06	1 807	875



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Harsewinkel	99,84	12 415	6 243
Greffen	23,07	1 897	940
Harsewinkel, Stadt	54,62	8 190	4 124
Marienfeld	22,15	2 328	1 179
Amt Ostbevern	107,51	6 719	3 380
Einen	8,97	504	256
Milte	34,78	1 686	812
Ostbevern	63,76	4 529	2 312
Amt Sassenberg	117,29	9 299	4 519
Dackmar	16,97	522	251
Füchtorf	35,70	2 485	1 211
Gröblingen	16,71	845	435
Sassenberg, Stadt	12,06	4 019	1 916
Velsen	14,30	635	319
Vohren	21,56	793	387

## Anweisungen

Hier: Regierungsbezirk Detmold

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Reg.-Bez. Detmold	6 477,63	1 650 351	773 128
Krfr. St. Bielefeld	47,38	171 737	76 953
Krfr. St. Herford	25,06	55 580	25 344
Ldkr. Bielefeld	226,52	136 889	64 488
Brackwede, Stadt	12,95	26 446	12 406
Gadderbaum	3,92	9 645	4 119
Amt Brackwede	97,74	46 673	22 338
Ebbesloh	3,45	196	95
Hollen	4,06	628	294
Holtkamp	3,06	235	107
Isselhorst	7,98	2 796	1 338
Niehorst	9,19	611	304
Quelle	8,60	6 851	3 210
Senne I	30,57	14 494	7 119
Senne II	18,30	15 576	7 518
Ummeln	12,52	5 286	2 353
Amt Dornberg	23,95	8 291	3 931
Babenhausen	3,53	1 919	927
Großdornberg	4,94	2 192	1 042
Hoberge-Uerentrup	7,17	2 233	1 038
Kirchdornberg	3,14	1 011	488
Niederdornberg-Deppendorf	5,18	936	436
Amt Heepen	58,34	32 531	15 448
Altenhagen	5,67	3 423	1 677
Brake	8,80	6 456	3 032
Brönninghausen	5,88	749	351
Heepen	6,57	7 961	3 712
Hillegossen	2,63	4 139	1 979
Lämershagen-Gräfinhagen	12,89	1 085	514
Milse	3,38	2 943	1 396
Oldentrup	5,25	2 592	1 266
Ubbedissen-Lippe	7,27	3 183	1 521
Amt Jöllenbeck	29,61	13 303	6 246
Jöllenbeck	18,79	9 185	4 276
Theesen	4,90	2 230	1 046
Vilsendorf	5,93	1 888	924
Ldkr. Büren	766,93	58 685	28 236
Büren, Stadt	26,46	5 885	2 698
Amt Atteln	138,11	6 166	3 044
Atteln	15,47	915	445
Blankenrode	10,29	112	61
Dalheim	10,09	124	60
Elisenhof	7,73	95	49
Etteln	23,42	1 280	622
Haaren	33,00	1 511	749
Helmern	12,84	760	380
Henglarn	11,33	575	282
Husen	13,95	794	396

Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Büren-Land	144,42	10 087	4 906
Ahden	9,77	673	327
Barkhausen	6,15	180	88
Brenken	27,41	1 631	810
Eickhoff	4,09	137	72
Harth	18,28	911	438
Hegensdorf	15,26	672	337
Siddinghausen	10,36	818	401
Steinhausen	14,44	2 052	1 021
Weiberg	5,30	543	262
Weine	6,88	496	244
Wewelsburg	26,48	1 974	906
Amt Lichtenau	127,58	5 442	2 691
Asseln	10,88	392	202
Ebbinghausen	4,41	128	59
Grundsteinheim	9,72	354	161
Hakenberg	8,06	240	110
Herbram	16,60	846	427
Holtheim	15,85	747	379
Iggenhausen	4,88	161	80
Kleinenberg, Stadt	23,84	1 124	567
Lichtenau, Stadt	33,35	1 450	706
Amt Salzkotten-Boke	166,73	21 101	10 002
Anreppen	9,92	779	385
Bentfeld	8,08	703	349
Boke	16,12	1 678	908
Garfeln	3,90	369	192
Hörste	6,96	1 101	537
Mantinghausen	5,67	438	216
Niederntudorf	14,67	1 635	771
Oberntudorf	6,29	882	446
Rebbeke	12,33	578	292
Satzkotten, Stadt	23,67	5 823	2 543
Scharmède	8,65	1 670	719
Schwelle	7,51	576	299
Thüle	14,58	1 382	664
Upsprunge	8,43	770	363
Verlar	3,66	551	274
Vérre	16,28	2 166	1 044
Amt Wünnenberg	163,62	10 004	4 895
Bleiwäsche	8,78	802	393
Essentho	12,22	1 063	511
Fürstenberg	58,53	1 857	903
Leiberg	16,02	1 042	521
Meerhof	18,74	1 067	535
Oesdorf	8,72	654	325
Westheim	12,03	1 787	873
Wünnenberg, Stadt	28,58	1 732	834
Ldkr. Detmold	626,65	142 235	66 303
Blomburg, Stadt	21,02	7 012	3 243



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Detmold, Stadt	9,77	30 199	13 067
Horn, Stadt	17,21	5 791	2 705
Lage, Stadt	5,12	13 133	6 098
Schwalenberg, Stadt	7,21	1 501	683
Altendonop	4,28	211	98
Augustdorf	27,83	5 707	3 421
Barkhausen	5,31	247	119
Belle	8,29	1 130	553
Bellenberg	2,55	228	102
Bentrop	3,41	447	211
Berlebeck	3,64	1 994	887
Billerbeck	4,15	430	194
Billinghausen	4,06	1 307	644
Borkhausen	2,76	70	40
Brakelsiek	6,34	958	463
Brokhausen	4,10	410	190
Brüntrup	4,69	464	216
Cappel	3,77	610	280
Dalbörn	2,84	142	72
Dehlentrop	5,47	788	366
Donop	5,26	500	239
Ehrentrop	4,47	2 036	1 001
Elbrinzen	4,52	1 137	517
Eschenbruch	7,57	460	230
Falkenhagen	3,24	373	199
Fromhausen	3,14	253	120
Grevenhagen	5,50	228	103
Großenmarpe	9,31	688	324
Hagen	4,37	1 042	498
Hakedahl	3,48	213	98
Hardissen	6,24	871	412
Hedderhagen	1,54	86	41
Heesten	5,51	183	97
Heiden	6,31	1 953	938
Heidenoldendorf	6,95	4 761	2 208
Heiligenkirchen	5,37	2 911	1 362
Herrentrop	3,83	480	242
Heßloh	2,66	261	129
Hiddesen	11,35	4 751	2 067
Höntrup	2,29	194	97
Hörste	19,13	1 722	771
Hörstmar	4,99	1 012	489
Holzhausen-Externsteine	2,08	803	362
Hornoldendorf	3,92	190	89
Hummersen	2,14	421	191
Istrup	10,52	1 146	541
Jerxen-Orbke	3,50	1 754	811
Kleinenmarpe	3,43	440	199
Köterberg	1,07	84	47
Kohlstädt	5,76	1 092	537

Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Leistrup-Meiersfeld	3,47	1 116	522
Leopoldstal	3,02	1 113	518
Lothe	5,17	1 148	566
Maspe	2,12	272	132
Meinberg, Bad	7,46	3 257	1 382
Mosebeck	3,26	356	154
Mossenberg-Wöhren	3,44	232	111
Müssen	6,57	1 532	768
Niederschönhagen	2,60	106	49
Nienhagen	3,68	565	298
Niese	3,27	446	213
Niewald	1,38	73	36
Oberschönhagen	5,12	511	235
Oesterholz-Haustenbeck	27,37	754	374
Oettern-Bremke	3,25	201	96
Ohrsen	4,34	724	332
Pivitsheide V. H.	3,45	1 793	847
Pivitsheide V. L.	8,14	3 259	1 554
Pottenhausen	6,62	980	484
Reelkirchen	3,17	580	256
Remmighausen	3,66	1 422	678
Rischenau	5,23	1 011	485
Ruensiek	2,63	102	46
Sabbenhausen	3,92	799	385
Schieder	11,93	2 422	1 075
Schlangen	20,76	4 064	1 964
Schmedissen	1,75	102	54
Schönemark	4,87	311	151
Siebenhöfen	3,39	106	50
Siekholz	5,12	259	126
Spork-Eichholz	3,60	2 425	1 182
Tintrup	2,91	322	158
Trophagen	1,59	93	42
Vahlhausen bei Detmold	2,44	573	293
Vahlhausen bei Horn	2,05	168	69
Veldrom	3,78	287	142
Waddenhausen	3,53	1 414	674
Wehren	4,39	249	127
Wellentrup	3,54	316	155
Wissentrup	2,96	493	233
Wöbbel	4,73	1 069	495
Wörderfeld	4,20	386	181
Berlebeck, Forstbezirk	32,60	—	—
Falkenhagen, Forstbezirk	24,93	—	—
Hidessen, Forstbezirk	2,57	—	—
Horn, Forstbezirk	22,63	—	—
Schieder, Forstbezirk	20,80	—	—
Ldkr. Halle (Westf.)	304,96	61 906	29 265
Amt Borgholzhausen	55,54	7 365	3 454
Barnhausen	11,15	898	409



Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Berghausen	6,03	535	262
Borgholzhausen, Stadt	7,61	2 660	1 206
Casum	4,10	426	204
Cleve	2,65	308	151
Hamlingdorf	1,26	107	55
Holtfeld	6,45	611	283
Kleekamp	3,90	510	242
Oldendorf bei Borgholzhausen	2,10	318	156
Ostbarthausen	2,68	343	173
Westbarthausen	3,77	571	273
Wichlinghausen	3,83	78	40
Amt Halle (Westf.)	124,83	29 202	13 783
Amshausen	8,37	2 841	1 375
Aschelo	4,13	320	156
Bokel	8,50	873	432
Brockhagen	28,22	2 874	1 416
Eggeberg	2,97	252	119
Gartnisch	2,59	1 226	586
Halle (Westf.), Stadt	8,72	7 711	3 410
Hesseln	5,37	800	378
Hörste	15,24	1 489	699
Kölkebeck	9,06	657	326
Künsebeck	8,55	2 300	1 129
Steinhagen	23,10	7 859	3 757
Amt Versmold	84,79	15 980	7 675
Bockhorst	16,44	1 802	842
Hesselteich	6,74	610	306
Loxten	20,78	2 961	1 515
Oesterweg	14,56	1 576	728
Peckeloh	17,74	2 690	1 337
Versmold, Stadt	8,54	6 341	2 947
Amt Werther (Westf.)	39,80	9 359	4 353
Häger	6,15	946	448
Isingdorf	7,53	1 261	575
Rotenhagen	5,38	417	209
Rotingdorf	4,02	333	162
Schröttinghausen	6,85	830	425
Theenhausen	4,37	652	322
Werther (Westf.), Stadt	5,49	4 920	2 212
Ldkr. Herford	413,63	168 809	79 153
Bünde, Stadt	3,75	10 601	4 707
Amt Enger	43,41	17 496	8 243
Belke-Steinbeck	3,82	1 353	650
Besenkamp	3,99	1 441	715
Dreyen	4,09	1 285	615
Enger, Stadt	4,89	5 942	2 701
Herringhausen	6,77	2 662	1 292
Oldinghausen	5,06	817	398
Pödinghausen	3,27	1 106	513

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Siele	3,02	229	112
Westerenger	8,49	2 661	1 247
Amt Ennigloh	58,82	30 056	14 115
Ahle	4,51	1 831	850
Dünne	10,12	3 451	1 626
Ennigloh	7,54	8 263	3 873
Holsen	5,98	2 710	1 254
Hüffen	2,43	802	376
Hunnebrock	2,77	2 351	1 063
Muckum	7,03	1 041	498
Spradow	8,11	3 370	1 589
Südlengern	6,30	5 490	2 623
Werfen	4,01	747	363
Amt Herford-Hiddenhausen	76,55	28 041	13 273
Bustedt	2,27	1 328	618
Diebrock	7,04	1 573	751
Eickum	7,39	1 498	727
Eilshausen	4,12	3 818	1 789
Elverdissen	9,31	2 877	1 347
Falkendiek	6,57	864	462
Hiddenhausen	3,61	2 480	1 122
Laar	4,80	615	283
Lippinghausen	3,03	1 902	917
Oetinghausen	4,19	2 986	1 430
Schwarzenmoor	14,74	1 335	642
Schweicheln-Bermbeck	6,21	4 161	1 967
Stedefreund	1,78	817	381
Sundern	1,48	1 787	837
Amt Kirchlengern	29,91	10 849	5 119
Häver	5,06	1 541	720
Kirchlengern	9,52	4 549	2 129
Klosterbauerschaft	7,21	2 069	1 010
Quernheim	3,51	1 244	579
Quernheim, Stift	1,59	1 188	557
Rehmerloh	3,02	258	124
Amt Löhne	59,74	34 977	16 479
Gohfeld	26,11	14 933	6 958
Löhne	8,59	5 653	2 681
Mennighüffen	14,24	7 525	3 535
Obernbeck	5,60	6 365	3 015
Ulenburg	5,20	501	290
Amt Rödinghausen	35,55	7 580	3 552
Bieren	8,98	1 202	569
Ostkilver	7,81	1 563	763
Rödinghausen	4,46	986	449
Schwenningdorf	7,48	1 878	870
Westkilver	6,81	1 951	901
Amt Spenge	40,31	12 332	5 820
Bardüttingdorf	8,48	1 183	583
Hücker-Aschen	6,84	1 317	601

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Lenzinghausen	7,68	2 389	1 155
Spenge	11,54	6 487	3 026
Wallenbrück	5,79	956	455
Amt Vlotho	65,60	16 877	7 845
Exter	20,46	2 469	1 193
Valdorf	38,97	6 252	2 982
Vlotho, Stadt	6,17	8 156	3 670
Ldkr. Höxter	718,09	96 127	44 972
Driburg (Westf.), Bad, Stadt	26,82	8 456	3 971
Höxter, Stadt	23,64	15 382	7 145
Amt Beverungen	108,51	14 468	6 784
Amelunxen	14,31	1 255	619
Beverungen, Stadt	29,59	5 085	2 346
Blankenau	4,76	341	162
Bruchhausen	10,90	851	412
Dalhausen	7,15	2 105	977
Drenke	4,28	381	195
Haarbrück	5,79	581	284
Herstelle	7,04	1 393	601
Jakobsberg	3,03	295	155
Rothe	4,09	210	107
Tietelsen	6,13	309	138
Wehrden	8,25	937	439
Würgassen	3,19	725	349
Amt Brakel	137,74	12 348	5 683
Beller	4,14	209	111
Bellersen	8,74	645	316
Bökendorf	13,88	950	451
Brakel, Stadt	42,67	6 775	2 958
Erkeln	13,25	737	345
Hembsen	9,31	1 173	587
Hinnenburg	14,39	105	58
Istrup	7,39	640	317
Rheder	8,86	378	175
Riesel	8,35	469	231
Schmechten	6,77	267	134
Amt Driburg	45,77	3 078	1 485
Alhausen	7,56	575	275
Erpentrup	4,91	160	81
Herste	8,48	694	327
Langeland	3,70	224	118
Pömbsen	13,60	774	372
Reelsen	7,52	651	312
Amt Höxter-Land	123,06	15 231	7 064
Albaxen	11,31	1 557	714
Bödexen	21,59	712	328
Bosseborn	10,32	510	237
Brenkhausen	13,20	1 272	577
Fürstenau	10,60	1 121	484
Godelheim	9,73	1 180	570



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Lüchtringen	5,90	2 665	1 186
Lütmarsen	6,06	663	315
Ottbergen	7,71	2 136	1 019
Ovenhausen	17,49	1 155	552
Stahle	9,16	2 260	1 082
Amt Lügde	32,25	5 350	2 517
Harzberg	1,05	99	52
Lügde, Stadt	31,20	5 251	2 465
Amt Nieheim	79,86	5 862	2 753
Entrup	5,78	401	183
Erwitzen	6,52	192	101
Eversen	3,84	472	246
Himmighausen	5,84	419	200
Holzhausen	10,51	433	214
Merlsheim	6,35	365	187
Nieheim, Stadt	25,93	2 307	1 022
Oeynhaus	6,75	512	241
Schönenberg	1,20	55	28
Sommersell	7,13	706	331
Amt Steinheim	76,25	11 394	5 356
Bergheim	8,24	1 052	497
Hagedorn	1,46	110	50
Kempenfeldrom	6,17	371	178
Ottenhausen	6,24	555	274
Rolfzen	5,72	495	254
Sandebeck	12,44	942	468
Steinheim, Stadt	24,90	6 535	2 993
Vinsebeck	11,08	1 334	642
Amt Vörden	64,18	4 578	2 214
Altenbergen	8,11	446	209
Born	2,80	80	38
Bredenborn, Stadt	13,33	1 208	583
Bremerberg	3,21	157	79
Eilversen	1,61	82	41
Großenbreden	1,59	107	53
Hohehaus	1,98	181	86
Kleinenbreden	0,86	98	56
Kollerbeck	7,58	666	327
Löwendorf	5,51	216	91
Münsterbrock	6,14	202	99
Papenhöfen	2,57	193	89
Vörden, Stadt	8,90	942	463
Ldkr. Lemgo	580,84	140 943	65 546
Barntrup, Stadt	15,64	4 556	2 154
Lemgo, Stadt	35,55	21 627	9 914
Oerlinghausen, Stadt	9,20	5 976	2 722
Salzflun, Bad, Stadt	13,76	16 585	6 803
Schötmar, Stadt	4,85	9 057	4 104
Almena	3,93	1 144	520
Alverdissen, Flecken	12,00	1 638	768

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Asemissen	4,35	1 490	739
Asendorf	5,84	337	156
Asmissen	17,35	1 871	881
Bavenhausen	7,10	783	383
Bechterdissen	4,90	1 519	740
Bega	10,58	1 208	577
Bentorf	5,92	815	370
Bexterhagen	2,21	463	225
Biemsen-Ahmsen	5,90	1 269	594
Bösingfeld, Flecken	10,58	3 501	1 641
Brake i. L.	5,19	4 726	2 195
Bremke	4,09	442	194
Brosen	7,54	456	213
Brüntorf	5,32	539	256
Ehrsen-Breden	7,05	2 157	992
Entrup	2,06	525	255
Erder	4,57	611	286
Göstrup	6,19	300	150
Grastrup-Hölsen	7,89	1 015	500
Greste	8,32	1 615	758
Heidelbeck	7,98	617	287
Helpup	13,45	3 515	1 703
Henstorf	6,01	263	136
Hillentrup	11,43	2 672	1 273
Hohenhausen	8,08	2 126	979
Holzhausen	8,36	2 488	1 212
Humfeld	4,49	1 554	737
Kalldorf	8,79	1 132	547
Krentrup	4,57	838	415
Kükenbruch	4,47	428	204
Langenholzhausen	7,40	1 324	622
Laßbruch	5,12	601	285
Leese	4,49	659	313
Leopoldshöhe	1,80	1 296	617
Lieme	6,49	2 143	1 043
Lipperreihe	10,05	1 471	812
Lockhausen	9,04	2 173	1 073
Loßbruch	1,05	571	270
Lüdenhausen	7,51	777	357
Lüerdissen	5,14	679	366
Matorf	4,51	1 168	560
Meierberg	5,33	573	284
Nalhof	7,17	480	225
Nienhagen	2,46	439	217
Osterhagen	5,58	75	36
Papenhausen	3,12	136	74
Retzen	7,14	1 317	630
Rott	7,33	422	206
Schönhagen	14,05	482	245
Schuckenbaum	7,43	1 070	516



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Schwelentrup	10,82	1 266	596
Selbeck	2,94	392	194
Silixen	3,64	1 145	549
Sommersell	4,75	321	159
Sonneborn	14,85	1 092	522
Stemmen	3,77	836	387
Talle	6,04	1 087	510
Varenholz, Flecken	4,71	1 007	566
Voßheide	9,85	1 377	650
Wahmbeck	4,83	769	372
Welstorf	7,12	397	192
Wendlinghausen	8,65	658	297
Werl-Aspe	6,31	4 294	2 055
Westorf	5,09	539	274
Wiembeck	5,03	253	116
Wülfer-Bexten	7,74	1 584	776
Wüsten	16,27	2 919	1 379
Brake, Forstbezirk	8,20	—	—
Hidessen, Forstbezirk	0,28	—	—
Langenholzhausen, Forstbezirk	16,91	—	—
Kachtenhausen	4,33	1 293	618
Ldkr. Lübbecke	564,55	87 313	41 501
Lübbecke, Stadt	17,19	10 920	4 765
Amt Alswede	42,95	4 790	2 301
Alswede	11,45	2 388	1 133
Fabbenstedt	9,02	742	371
Hedem	7,40	550	257
Lashorst	4,60	405	192
Vehlage	10,49	705	348
Amt Dielingen-Wehdem	109,98	9 052	4 499
Arrenkamp	5,52	374	182
Dielingen	8,00	1 618	763
Drohne	11,08	602	292
Haldem	18,91	1 654	881
Oppendorf	17,18	994	497
Oppenwehe	30,06	1 968	977
Wehdem	12,98	1 154	560
Westrup	6,26	688	347
Amt Gehlenbeck	52,70	9 607	4 564
Eilhausen	3,50	582	280
Frotheim	19,29	2 194	1 087
Gehlenbeck	7,83	2 394	1 101
Isenstedt	13,70	2 224	1 073
Nettelstedt	8,38	2 213	1 023
Amt Hüllhorst	44,93	10 512	4 991
Ahlsen-Reineberg	5,15	873	413
Bröderhausen	3,04	467	207
Büttendorf	4,78	804	385
Hölsen	5,13	1 052	487
Huchzen	1,93	96	49

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Hüllhorst	5,04	1 642	783
Oberbauerschaft	10,04	2 164	1 033
Schnathorst	5,62	1 966	930
Tengern	4,21	1 448	704
Amt Levern	57,16	4 293	2 112
Destel	8,49	738	348
Levern	10,73	1 563	765
Niedermehnen	13,20	834	435
Sundern	7,93	399	204
Twiehausen	16,80	759	360
Amt Preußisch Oldendorf	79,66	13 225	6 315
Blasheim	22,57	3 502	1 661
Börninghausen	9,97	2 177	1 033
Engershausen	3,46	443	205
Getmold	7,96	594	296
Harlinghausen	5,52	680	333
Holzhausen	12,97	2 514	1 184
Offelten	5,55	512	245
Preußisch Oldendorf, Stadt	4,24	2 320	1 116
Schröttinghausen	7,42	483	242
Amt Rahden	159,97	24 914	11 954
Espelkamp, Stadt	18,82	11 230	5 306
Kleinendorf	12,71	1 955	948
Preußisch Ströhen	32,54	2 145	1 074
Rahden	7,50	3 591	1 661
Sielhorst	11,70	799	401
Tonnenheide	27,92	1 812	879
Varl	24,91	1 747	861
Wehe	23,87	1 635	824
Ldkr. Minden	593,31	193 545	90 174
Minden, Stadt	28,50	49 183	22 433
Oeynhauscn, Bad, Stadt	7,30	13 918	5 735
Amt Dützen	47,39	15 934	7 508
Barkhausen a. d. Porta	7,75	4 090	1 860
Bölhorst	0,40	868	412
Dützen	6,15	2 729	1 289
Haddenhausen	7,71	1 329	620
Häverstädt	4,90	2 080	992
Oberlübbe	7,34	1 935	913
Rothenuffeln	7,93	2 117	1 057
Unterslübbe	5,20	786	365
Amt Hartum	92,87	14 025	6 674
Eickhorst	3,45	886	414
Hahlen	9,56	3 596	1 676
Hartum	8,26	1 686	798
Hille	41,90	3 777	1 802
Holzhausen II	11,38	1 658	805
Nordhemmern	10,71	1 260	623
Südhemmern	7,60	1 162	556

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Hausberge a. d. Porta	115,32	35 641	16 715
Costedt	5,82	615	281
Eisbergen	14,71	3 161	1 452
Hausberge a. d. Porta, Stadt	5,83	4 576	2 142
Holtrup	4,54	995	470
Holzhausen a. d. Porta	8,92	3 434	1 629
Kleinenbremen	6,64	2 842	1 311
Lerbeck	4,29	2 279	1 060
Lohfeld	8,20	911	433
Meißen	4,68	3 119	1 438
Möllbergen	7,65	1 535	785
Nammen	9,12	2 594	1 194
Neesen	5,07	2 685	1 230
Uffeln	11,21	2 974	1 429
Veltheim	11,88	2 465	1 205
Vennebeck	4,02	904	416
Wülpke	2,75	552	240
Amt Petershagen (Weser)	96,70	14 820	7 115
Buchholz	2,27	171	81
Eldagsen	5,55	641	312
Friedewalde	20,94	1 601	760
Großenheerse	2,36	135	64
Hävern	4,66	190	87
Kutenhausen	4,81	1 397	669
Maaslingen	6,02	492	248
Meßlingen	6,48	510	245
Ovenstädt	6,37	1 347	655
Petershagen (Weser), Stadt	17,19	3 768	1 818
Stemmer	7,41	1 284	610
Südfelde	4,05	467	229
Todtenhausen	8,59	2 817	1 337
Amt Rehme	56,99	27 911	13 348
Dehme	6,53	2 058	1 017
Eidinghausen	8,02	5 377	2 534
Lohe	6,59	2 427	1 133
Rehme	9,60	6 473	3 048
Volmerdingsen	11,78	4 089	2 010
Werste	6,28	5 111	2 483
Wulferdingsen	8,19	2 376	1 123
Amt Windheim	148,24	22 113	10 646
Aminghausen	2,14	416	205
Bierde	8,33	595	301
Dankersen	5,56	3 486	1 642
Döhren	7,89	869	414
Frille	7,15	694	329
Gorspen-Vahlsen	3,87	653	296
Heimsen	10,57	682	322
Ilse	5,94	474	225
Ilserheide	6,00	502	258
Ilvese	6,94	651	330



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Jössen	5,66	367	182
Lahde	6,71	2 516	1 226
Leteln	3,48	2 650	1 286
Neuenknick	11,43	1 046	518
Päpinghausen	4,34	430	212
Quetzen	7,82	941	455
Raderhorst	3,98	409	195
Rosenhagen	4,17	316	157
Schlüsselburg, Stadt	7,03	602	261
Seelenfeld	4,53	295	151
Wietersheim	6,95	1 065	522
Windheim	7,26	1 464	670
Wasserstraße	10,48	990	489
Ldkr. Paderborn	596,28	132 701	62 731
Lippspringe, Bad, Stadt	50,93	9 071	4 013
Paderborn, Stadt	44,30	57 040	25 708
Amt Altenbeken	108,21	9 111	4 289
Altenbeken	25,93	3 413	1 589
Benhausen	9,80	936	460
Buke	16,73	898	432
Marienloh	7,34	962	471
Neuenbeken	17,48	1 488	649
Schwaney	30,94	1 414	688
Amt Delbrück	134,96	14 215	7 109
Delbrück, Stadt	4,38	2 644	1 236
Dorfbauerschaft	16,27	2 269	1 125
Hagen	18,42	1 596	817
Ostenland	33,75	2 894	1 465
Westenholz	31,69	2 389	1 207
Westerloh	30,46	2 423	1 259
Amt Kirchborchon	87,41	9 319	4 585
Alfen	8,21	1 001	508
Dahl	17,10	925	457
Dörenhagen	15,95	855	416
Kirchborchon	20,58	2 519	1 208
Nordborchon	9,28	1 439	712
Wewer	16,29	2 580	1 284
Amt Schloß Neuhaus	170,46	33 945	17 027
Elsen	20,21	5 066	2 470
Hövelhof	59,12	8 331	4 532
Sande	22,75	2 265	1 144
Schloß Neuhaus	25,70	11 315	5 645
Stukenbrock	42,68	6 968	3 236
Ldkr. Warburg	513,68	44 147	21 175
Warburg, Stadt	39,16	9 396	4 157
Amt Borgentreich	154,20	10 906	5 580
Borgentreich, Stadt	29,53	2 542	1 448
Borgholz, Stadt	14,06	1 257	607
Bühne	23,48	1 068	522

Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Daseburg	15,70	1 343	673
Drankhausen	1,15	76	36
Großeneder	9,88	860	436
Körbecke	18,10	913	449
Lütgeneder	6,40	462	216
Manrode	5,09	468	237
Muddenhagen	2,40	257	139
Natingen	6,05	267	136
Natzungen	14,35	784	384
Rösebeck	8,02	609	297
Amt Dringenberg-Gehrden	114,50	7 097	3 440
Altenheerse	6,42	364	183
Auenhausen	3,79	146	85
Dringenberg, Stadt	22,74	1 401	679
Frohnhausen	4,52	301	146
Gehrden, Stadt	15,76	913	445
Hampenhause	4,03	57	33
Kühlsen	2,73	145	72
Neuenheerse	16,99	1 329	678
Siddessen	7,81	404	195
Willebadessen, Stadt	29,71	2 037	924
Amt Peckelsheim	92,04	5 175	2 546
Borlinghausen	8,98	466	220
Eissen	8,09	679	327
Engar	2,01	261	132
Fölsen	5,87	195	99
Helmern	6,50	265	134
Ikenhausen	3,52	206	103
Löwen	10,02	428	213
Niesen	12,23	575	282
Peckelsheim, Stadt	22,65	1 690	828
Schweckhausen	10,55	284	146
Willegassen	1,63	126	62
Amt Warburg-Land	113,79	11 573	5 452
Bonenburg	12,37	977	467
Calenberg	3,87	419	193
Dalheim	3,37	148	64
Dössel	4,90	597	300
Germete	4,52	703	314
Herlinghausen	2,71	407	207
Hohenwepel	7,21	661	327
Menne	4,57	652	305
Nörde	6,43	704	327
Ossendorf	6,49	1 052	528
Rimbeck	11,01	1 277	573
Scherfede	30,60	2 760	1 265
Welda	9,18	690	326
Wormeln	6,56	526	256
Ldkr. Wiedenbüttel	499,77	159 734	77 287
Gütersloh, Stadt	47,67	53 401	24 955



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Rheda, Stadt	11,75	14 135	6 702
Wiedenbrück, Stadt	10,61	14 951	7 010
Nordrheda-Ems	16,80	665	349
Amt Avenwedde	35,21	14 084	7 007
Avenwedde	21,64	8 995	4 448
Friedrichsdorf	0,31	942	469
Spexard	13,25	4 147	2 090
Amt Herzebrock	94,95	12 198	5 991
Clarholz	34,01	3 938	1 971
Herzebrock	47,18	6 472	3 141
Lette	13,75	1 788	879
Amt Reckenberg	66,34	7 865	3 861
Batenhorst	14,63	1 386	680
Langenberg	19,63	4 130	2 032
Linteln	21,76	1 360	667
St. Vit	10,32	989	482
Amt Rietberg	116,03	19 516	9 601
Bokel	17,45	1 139	580
Druffel	9,72	884	427
Mastholte	12,46	1 779	901
Moese	15,94	1 987	988
Neuenkirchen	6,85	3 327	1 564
Rietberg, Stadt	18,83	5 867	2 915
Varensell	19,76	2 720	1 310
Westerwiehe	15,02	1 813	916
Amt Verl	100,41	22 919	11 811
Bornholte	17,80	3 187	1 570
Liemke	26,34	7 060	3 425
Osterwiehe	14,55	1 841	913
Sende	23,94	4 915	2 986
Verl	17,78	5 916	2 917

## Anweisungen

## Hier: Regierungsbezirk Arnsberg

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Reg.-Bez. Arnsberg	7 667,91	3 667 903	1 753 882
Krf. St. Bochum	121,35	359 971	171 597
Krfr. St. Castrop-Rauxel	44,19	88 030	42 607
Krfr. St. Dortmund	271,49	652 025	310 980
Krfr. St. Hagen	87,42	198 888	94 465
Krfr. St. Hamm	24,80	71 205	33 052
Krfr. St. Herne	30,04	110 518	51 767
Krfr. St. Iserlohn	28,33	56 614	26 199
Krfr. St. Lüdenscheid	12,66	58 652	27 139
Krfr. St. Lünen	37,30	72 157	34 656
Krfr. St. Siegen	21,59	49 479	23 082
Krfr. St. Wanne-Eickel	21,31	108 277	52 467
Krfr. St. Wattenscheid	23,88	79 812	37 688
Krfr. St. Witten	46,48	97 390	45 963
Ldkr. Altena	653,46	169 763	81 922
Altena, Stadt	21,50	24 021	11 296
Plettenberg, Stadt	96,40	29 007	14 034
Werdohl, Stadt	31,21	23 008	11 229
Herscheid	57,51	4 817	2 336
Nachrodt-Wiblingwerde	29,52	6 178	3 041
Amt Halver	85,82	19 647	9 438
Halver	76,84	14 448	6 975
Schalksmühle	8,98	5 199	2 463
Amt Kierspe	66,25	12 608	6 098
Kierspe	53,90	11 018	5 313
Rönsahl	12,35	1 590	785
Amt Lüdenscheid	130,55	26 933	12 938
Hülscheid	29,62	4 939	2 421
Lüdenscheid-Land	100,94	21 994	10 527
Amt Meinerzhagen	113,44	14 985	7 360
Meinerzhagen	46,92	11 518	5 679
Valbert	66,52	3 467	1 681
Amt Neuenrade	21,26	8 559	4 152
Dahle	4,30	2 663	1 289
Neuenrade, Stadt	16,96	5 896	2 863
Ldkr. Arnsberg	679,44	134 645	64 321
Arnsberg, Stadt	26,34	21 833	9 976
Neheim-Hüsten, Stadt	34,65	34 726	16 463
Amt Balve	117,30	10 909	5 394
Affeln	11,34	780	397
Altenaffeln	11,02	451	228
Asbeck	1,90	167	82
Balve, Stadt	14,66	3 386	1 649
Beckum	7,91	1 019	483
Blintrop	8,11	357	183
Eisborn	6,74	455	244
Garbeck	20,69	1 935	949
Küntrop	9,37	617	299

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung insgesamt	männlich
Langenholthausen	10,92	692	344
Mellen	7,49	487	244
Volkringhausen	7,14	563	292
Amt Freienohl	114,45	13 540	6 404
Altenhellefeld	8,87	273	134
Breitenbruch	8,01	161	76
Freienohl (Sauerland)	10,44	4 083	1 898
Grevenstein	12,61	761	369
Hellefeld	11,36	577	277
Herblingshausen	5,93	124	63
Linnepe	5,65	399	195
Meinkenbracht	6,26	198	104
Oeventrop (Sauerland)	23,58	5 555	2 612
Rumbeck	8,27	893	425
Uentrop	8,91	351	169
Visbeck	4,56	165	82
Amt Hüsten	132,04	17 488	8 564
Bachum	3,41	513	248
Bruchhausen (Ruhr)	1,71	2 252	1 078
Echthausen	8,22	1 103	523
Enkhausen	2,50	478	232
Estinghausen	2,83	27	12
Hachen	16,66	2 067	1 062
Herdringen	9,79	2 012	975
Hövel	8,04	451	208
Holzen	25,45	1 395	710
Langscheid (Sorpesee)	8,39	1 200	583
Müschede	12,39	1 776	858
Niedereimer	12,37	1 025	488
Stemel	1,23	605	327
Voßwinkel	12,55	1 940	953
Wennigloh	6,48	644	307
Amt Sundern (Sauerland)	113,69	14 293	6 979
Allendorf (Sauerland)	13,38	1 052	517
Amecke (Sorpesee)	13,85	787	371
Endorf	27,93	1 394	688
Hagen	15,88	559	255
Stockum	17,50	1 381	711
Sundern (Sauerland)	13,14	8 182	3 996
Westenfeld	9,38	881	412
Wildewiese	2,61	57	29
Amt Warstein	140,98	21 856	10 541
Allagen	41,34	2 861	1 409
Belecke, Stadt	14,58	5 190	2 548
Hirschberg, Stadt	18,03	1 645	795
Mülheim	5,00	613	307
Sichtigvor	10,08	1 745	812
Waldhausen	5,51	337	162
Warstein, Stadt	46,43	9 465	4 508



Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Ldkr. Brilon	790,01	75 750	36 124
Brilon, Stadt	97,22	12 999	6 151
Obermarsberg, Stadt	21,48	1 911	915
Winterberg, Stadt	48,07	3 461	1 519
Amt Bigge	143,11	15 627	7 482
Altenbüren	13,92	862	436
Antfeld	20,16	793	395
Assinghausen	8,19	792	357
Bigge	6,25	3 349	1 663
Bruchhausen	15,96	1 017	516
Brunskappel	5,76	364	171
Elleringhausen	6,95	954	445
Elpe	9,74	727	375
Eßhoff	0,66	63	31
Grimlinghausen	0,71	40	19
Helmeringhausen	4,63	306	149
Olsberg	11,57	3 199	1 476
Siedlinghausen	23,84	1 893	847
Wiemeringhausen	10,02	742	337
Wulmeringhausen	4,77	526	265
Amt Hallenberg	88,06	6 088	2 944
Braunshausen	9,01	318	163
Hallenberg, Stadt	34,71	2 438	1 159
Hesborn	14,18	1 037	518
Liesen	7,38	649	317
Züschen	22,78	1 646	787
Amt Medebach	126,05	6 587	3 131
Berge	5,20	119	60
Deifeld	8,00	333	155
Dreislar	6,20	297	157
Düdinghausen	6,89	449	213
Küstelberg	10,53	223	123
Medebach, Stadt	58,96	3 375	1 556
Medelon	10,21	534	267
Oberschledorn	7,59	710	341
Referinghausen	4,77	302	139
Titmaringhausen	7,69	245	120
Amt Niedermarsberg	107,40	16 704	8 040
Beringhausen	5,89	942	443
Bornstosen	3,59	200	101
Bredelar	17,85	1 366	647
Erlinghausen	7,74	852	437
Giershagen	15,73	1 295	618
Heddinghausen	5,18	249	105
Helminghausen	5,19	228	105
Canstein	5,80	444	212
Leitmar	6,12	442	215
Niedermarsberg, Stadt	16,61	9 640	4 655
Padberg	12,23	706	339
Udorf	5,45	340	163

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Niedersfeld	41,40	3 545	1 648
Altastenberg	3,54	323	151
Elkeringhausen	5,80	216	98
Grönebach	9,51	572	265
Hildfeld	4,91	356	172
Niedersfeld	15,17	1 210	552
Silbach	2,47	868	410
Amt Thülen	117,23	8 828	4 294
Alme	35,71	1 557	748
Bontkirchen	5,43	505	230
Hoppecke	7,23	1 309	637
Madfeld	14,53	1 155	565
Messinghausen	9,41	1 067	519
Nehden	4,38	362	176
Radlinghausen	2,88	107	50
Rixen	2,50	120	61
Rösenbeck	10,46	591	290
Scharfenberg	13,47	933	457
Thülen	8,64	819	410
Wülfte	2,59	303	151
Ennepe-Ruhr-Kreis	413,78	262 067	125 757
Ennepetal, Stadt	58,79	32 410	15 612
Gevelsberg, Stadt	11,25	32 011	15 610
Hattingen, Stadt	8,25	30 990	14 664
Herbede, Stadt	22,21	11 523	5 637
Herdecke, Stadt	24,18	17 539	8 346
Schwelm, Stadt	16,83	34 174	16 133
Wetter (Ruhr), Stadt	3,89	12 665	5 994
Amt Blankenstein	33,70	25 602	12 200
Blankenstein, Stadt	0,85	2 330	1 088
Buchholz	5,81	2 083	989
Holthausen	8,41	1 650	814
Sprockhövel	15,35	8 875	4 147
Welper	3,28	10 664	5 162
Amt Breckerfeld	98,49	11 840	5 708
Breckerfeld, Stadt	48,60	5 630	2 714
Dahl	29,16	5 322	2 541
Waldbauer	20,73	888	453
Amt Haßlinghausen	36,58	12 828	6 155
Gennebreck	10,34	2 387	1 153
Haßlinghausen	14,10	7 318	3 451
Hiddinghausen	5,83	1 372	667
Linderhausen	6,32	1 751	884
Amt Hattingen-Land	56,68	19 680	9 706
Altendorf	6,16	6 653	3 527
Bredenscheid-Stüter	17,47	4 429	2 068
Niederelfringhausen	5,49	265	133
Oberelfringhausen	7,26	415	186
Oberstüter	4,68	297	146
Winz	15,61	7 621	3 646



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Amt Volmarstein	42,93	20 805	9 992
Asbeck	3,43	472	231
Berge	5,74	1 208	580
Esborn	10,19	1 710	733
Silschede	7,23	2 404	1 163
Volmarstein	8,94	10 133	4 965
Wengern	7,39	4 878	2 320
Ldkr. Iserlohn	350,19	191 473	92 848
Hohenlimburg, Stadt	18,37	26 803	12 843
Letmathe, Stadt	37,89	25 978	12 751
Menden, Stadt	19,10	28 798	13 814
Schwerte, Stadt	10,91	24 282	11 565
Amt Ergste	58,22	10 325	5 157
Berchum	6,42	1 369	723
Ergste	19,00	3 427	1 634
Hennen	32,80	5 529	2 800
Amt Hemer	85,67	35 266	17 258
Becke	5,52	1 411	678
Deilinghofen	18,84	3 297	1 608
Evingen	5,96	2 568	1 261
Frönsberg	6,04	501	226
Hemer, Stadt	26,99	23 542	11 467
Ihmert	9,08	3 435	1 740
Kesbern	13,24	512	278
Amt Menden	79,95	21 941	10 550
Bösperde	6,19	2 996	1 453
Haligen	11,06	1 322	660
Lendringsen	19,51	11 769	5 746
Oesbern	10,83	721	370
Schwitten	11,60	1 778	860
Stümmern	15,18	2 517	1 222
Wimbern	5,57	838	239
Amt Westhofen	40,08	18 080	8 910
Garenfeld	4,98	1 131	638
Geisecke	4,19	1 135	539
Holzen	7,52	5 286	2 565
Lichtendorf	4,88	2 020	972
Villigst	6,95	1 922	952
Wandhofen	3,14	1 068	499
Westhofen, Stadt	8,41	5 518	2 745
Ldkr. Lippstadt	508,13	99 193	47 581
Geseke, Stadt	52,95	12 148	5 906
Lippstadt, Stadt	29,79	38 793	18 017
Cappel bei Lippstadt	1,84	1 007	482
Lipperode	5,77	2 518	1 167
Amt Anröchte	67,52	7 433	3 595
Altengeseke	9,46	768	364
Altenmellrich	8,02	282	146
Anröchte	20,07	4 208	1 991
Berge	5,65	577	297

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Klieve	3,44	301	146
Mellrich	7,50	625	303
Robringhausen	2,57	167	97
Seringhausen	3,22	99	49
Uelde	4,96	292	146
Waltringhausen	2,64	114	56
Amt Erwitte	102,85	15 205	7 661
Benninghausen	8,48	2 018	1 031
Berenbrock	3,45	259	127
Böckum	3,51	241	120
Ebbinghausen	2,65	186	93
Eikeloh	7,74	465	233
Erwitte, Stadt	17,50	5 048	2 656
Hellinghausen	3,10	187	97
Herringhausen	2,05	399	197
Horn-Millinghausen	3,24	875	390
Merklinghausen-			
Wiggeringhausen	4,26	206	107
Norddorf	3,34	151	75
Overhagen	4,32	788	388
Schallern	3,55	217	108
Schmerlecke	8,18	711	346
Stirpe	5,55	719	363
Völlinghausen	7,32	502	255
Weckinghausen	2,24	67	35
Westernkotten, Bad	12,36	2 166	1 040
Amt Rüthen	184,47	15 375	7 429
Altenrüthen	6,94	522	238
Drewer	7,41	536	275
Effeln	9,47	544	273
Hemmer	3,77	154	89
Hoinkhausen	4,71	185	88
Kallenhardt	22,85	1 467	706
Kellinghausen	4,57	112	54
Kneblinghausen	15,65	293	147
Langenstraße-Heddinghausen	7,43	392	194
Meiste	8,15	343	186
Menzel	12,45	399	207
Nettelstädt	3,39	129	60
Oestereiden	14,86	758	373
Rüthen, Stadt	38,45	4 526	2 246
Suttrop	16,74	4 624	2 104
Weickede	1,29	41	22
Westereiden	6,32	350	167
Amt Störmede	62,95	6 714	3 324
Bökenförde	6,84	626	306
Bönninghausen	1,81	99	50
Dedinghausen	4,91	883	445
Ehringhausen	4,68	642	320
Eringerfeld	6,47	124	82



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Ermsinghausen	2,60	131	69
Esbeck	3,01	501	242
Langeneicke	8,71	825	405
Mönninghausen	6,74	673	322
Rixbeck	2,14	635	310
Störmede	15,04	1 575	773
Ldkr. Meschede	783,23	79 023	37 999
Amt Bestwig	103,04	14 708	7 132
Eversberg, Stadt	24,50	2 725	1 320
Geyfinghausen	13,98	449	223
Heringhausen	6,45	894	458
Nuttlar	10,91	1 820	874
Ostwig	6,91	1 401	658
Ramsbeck	21,19	2 921	1 473
Velmede	19,10	4 498	2 126
Amt Eslohe	108,89	7 443	3 621
Eslohe	51,16	3 814	1 837
Cobbenrode	11,51	928	465
Reiste	28,03	1 441	734
Wenholthausen	18,19	1 260	585
Amt Fredeburg	137,05	9 081	4 371
Berghausen	26,46	1 292	645
Bödefeld, Freiheit	17,78	1 018	472
Bödefeld, Land	31,02	988	486
Dorlar	18,21	1 661	824
Fredeburg, Stadt	13,33	3 220	1 509
Rarbach	30,26	902	435
Amt Meschede	161,51	20 432	9 855
Calle	66,43	4 786	2 342
Meschede-Land	30,35	440	222
Meschede, Stadt	18,78	13 442	6 411
Remblinghausen	45,96	1 764	880
Amt Schmallenberg	164,52	13 003	6 015
Fleckenberg	16,23	1 299	618
Grafschaft	26,13	2 307	1 017
Oberkirchen	66,54	3 198	1 529
Schmallenberg, Stadt	16,62	4 509	2 012
Wormbach	39,00	1 690	839
Amt Serkenrode	108,21	14 356	7 005
Oedingen	19,58	1 605	800
Schliprüthen	23,59	891	445
Schönholthausen	65,03	11 860	5 760
Ldkr. Olpe	617,48	99 707	48 681
Attendorn, Stadt	12,14	11 663	5 518
Olpe, Stadt	12,78	13 155	6 157
Amt Attendorn	109,28	11 809	6 221
Attendorn-Land	66,45	8 484	4 554
Helden	42,83	3 325	1 667
Amt Bilstein	107,69	19 477	9 386
Elspe	45,90	10 117	4 884

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Grevenbrück	13,69	5 060	2 424
Kirchweisdede	31,04	2 301	1 094
Rahrbach	17,06	1 999	984
Amt Drolshagen	67,59	8 732	4 320
Drolshagen-Land	59,77	5 578	2 815
Drolshagen, Stadt	7,82	3 154	1 505
Amt Kirchhundem	172,77	16 849	8 190
Heinsberg	23,16	958	462
Kirchhundem	48,95	10 559	5 124
Kohlhagen	26,36	1 267	601
Lenne	16,75	669	312
Oberhundem	41,67	1 971	1 037
Saalhausen	15,89	1 425	654
Amt Olpe	62,67	5 862	2 943
Kleusheim	17,61	1 081	526
Olpe-Land	21,58	2 902	1 450
Rhode	23,47	1 879	967
Amt Wenden	72,56	12 160	5 946
Römershagen	11,40	1 107	563
Wenden	61,16	11 053	5 383
Ldkr. Siegen	628,24	174 981	84 352
Hilchenbach, Stadt	12,79	4 345	2 098
Amt Burbach	119,15	23 530	11 158
Altenseelbach	6,16	1 584	728
Burbach	12,28	3 003	1 427
Gilsbach	8,32	591	278
Holzhausen	10,59	1 584	757
Lippe	8,74	487	246
Lützel	3,99	664	338
Neunkirchen	5,74	3 808	1 813
Niederdresselndorf	6,80	1 285	613
Oberdresselndorf	5,43	725	357
Salchendorf, Amt Burbach	10,33	2 693	1 261
Struthütten	3,61	1 949	896
Wahlbach	12,40	1 716	826
Wiederstein	5,76	657	307
Würgendorf	10,99	1 296	609
Zeppenfeld	8,00	1 488	702
Amt Eiserfeld	20,00	18 708	8 989
Eiserfeld	12,41	9 789	4 669
Gosenbach	2,94	2 370	1 164
Niederschelden	4,66	6 549	3 156
Amt Ferndorf	69,09	26 518	12 777
Buchen	1,80	233	116
Burgholdinghausen	13,70	99	50
Buschhütten	5,94	5 292	2 624
Eichen	6,61	3 653	1 802
Fellinghausen	4,36	1 784	866
Ferndorf	7,22	3 395	1 603
Kredenbach	5,18	1 735	805



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Kreuztal	4,57	5 770	2 729
Krombach	6,40	1 776	851
Littfeld	8,53	2 240	1 073
Osthelden	4,77	541	258
<b>Amt Freudenberg</b>	<b>71,23</b>	<b>14 608</b>	<b>6 906</b>
Alchen	3,98	871	414
Bottenberg	1,63	166	74
Bühl	2,66	189	86
Büschergrund	7,50	1 729	816
Dirlenbach	2,13	306	154
Freudenberg, Stadt	10,86	4 409	2 028
Heisberg	2,01	107	51
Hohenhain	0,64	236	118
Langenholdinghausen	6,03	689	329
Lindenberg	2,31	541	262
Mausbach	0,85	212	124
Meiswinkel	2,46	343	170
Mittelhees	2,03	50	22
Niederheuslingen	1,06	162	77
Niederholzklau	2,02	83	42
Niederndorf	6,82	1 461	699
Oberfischbach	3,15	807	392
Oberhees	1,79	50	19
Oberheuslingen	2,11	417	181
Oberholzklau	1,61	402	202
Obershelden	4,53	990	464
Plittershagen	3,05	388	182
<b>Amt Keppel</b>	<b>67,87</b>	<b>9 356</b>	<b>4 447</b>
Allenbach	8,33	1 745	768
Dahlbruch	4,32	3 386	1 641
Grund	4,85	236	118
Hadem	1,43	229	107
Helberhausen	11,03	480	224
Lützel	11,05	460	216
Müsen	8,10	2 106	1 021
Oberndorf	5,00	63	34
Ochelhausen	3,71	79	39
Ruckersfeld	2,63	113	54
Vormwald	7,43	459	225
<b>Amt Netphen</b>	<b>175,62</b>	<b>22 942</b>	<b>11 368</b>
Afholderbach	5,96	154	78
Anzhausen	6,43	701	334
Beienbach	3,29	208	93
Brauersdorf	3,37	245	119
Breitenbach	2,52	117	61
Deuz	5,78	1 510	756
Dreis-Tiefenbach	7,39	4 051	2 077
Eckmannshausen	2,30	567	278
Eschenbach	4,42	329	172
Feuersbach	4,73	231	116



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Flammersbach	3,29	683	328
Frohnhausen	3,69	190	89
Gernsdorf	5,86	707	343
Grissenbach	4,62	471	216
Hainchen	10,70	748	363
Helgersdorf	2,38	268	140
Herzhausen	5,31	321	150
Irmgarteichen	2,51	499	245
Nauholz	9,56	166	81
Nenkersdorf	14,26	395	185
Niedernetphen	6,74	3 038	1 556
Niedersetzen	2,12	644	313
Obernau	5,84	105	52
Obernetphen	3,97	1 552	751
Obersetzen	5,27	598	294
Olgershausen	1,69	144	68
Rudersdorf	7,54	1 809	879
Salchendorf, Amt Netphen	6,17	832	412
Sohlbach, Amt Netphen	3,90	103	47
Unglinghausen	5,43	545	277
Walpersdorf	9,21	449	206
Werthenbach	9,38	562	289
Amt Weidenau	37,68	42 766	20 850
Birlenbach	1,30	791	358
Bürbach	2,82	956	451
Dillnhütten	0,08	285	143
Kaan-Marienborn	6,54	3 875	1 942
Geisweid	6,38	15 695	7 819
Seelbach	4,05	1 268	609
Sohlbach, Amt Weidenau	1,98	489	245
Trupbach	5,12	1 870	933
Volnsberg	2,34	168	78
Weidenau (Sieg), Stadt	7,07	17 369	8 272
Amt Wilsdorf	54,82	12 208	5 759
Eisern	5,82	2 562	1 217
Niederdielfen	5,83	1 868	886
Oberdielfen	4,37	849	415
Obersdorf	4,44	1 088	501
Rinsdorf	4,16	751	341
Wilden	7,30	1 304	609
Wilgersdorf	11,52	1 975	933
Wilsdorf	11,38	1 811	857
Ldkr. Soest	531,86	106 855	51 169
Soest, Stadt	28,91	34 353	15 682
Werl, Stadt	24,75	17 912	9 121
Amt Borgeln-Schwefe	132,64	8 233	5 886
Ampen	4,38	817	394
Balksen	4,02	91	48
Berwicke	5,42	331	150
Blumroth	1,67	56	32

## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Borgeln	6,65	748	371
Brockhausen	7,29	274	132
Dinker	4,61	625	301
Dorfwelver	3,85	307	134
Ehningsen	1,60	86	45
Eilmsen	3,66	292	99
Einecke	3,77	238	122
Eineckerholsen	1,46	135	61
Enkesen bei Paradiese	2,32	189	102
Epsingsen	2,36	105	48
Flerke	3,74	330	165
Hattrop	3,96	349	160
Hattropholsen	2,16	123	54
Katrop	3,81	123	72
Klotingen	6,09	394	196
Meckingsen	2,44	211	106
Meiningsen	4,49	353	164
Merklingsen	2,91	112	53
Nateln	6,16	219	100
Ostönnen	5,70	952	467
Paradiese	1,50	46	26
Recklingsen	4,36	238	121
Röllingsen	1,98	93	46
Schwefe	4,88	549	268
Stocklain	2,32	248	124
Thöningsen	4,75	179	94
Vellinghausen	4,40	316	158
Welver	7,32	2 447	1 143
Weslam	6,59	657	330
Amt Bremen	52,67	6 428	3 132
Bilme	1,29	81	41
Bittingen	2,61	95	46
Blumenthal	1,60	58	34
Bremen	3,71	1 033	477
Gerlingen	2,13	44	19
Höingen	8,27	849	427
Hünningen	4,27	333	169
Lüttringen	1,99	615	306
Niederense	6,84	1 740	840
Oberense	4,20	165	73
Parsit	1,36	263	130
Rühne	3,86	361	177
Sieveringen	3,93	279	146
Volbringen	1,08	99	48
Waltringen	5,52	413	199
Amt Körbecke	123,36	6 657	3 149
Berlingsen	6,35	179	88
Brüllingsen	1,50	204	99
Büecke	3,62	125	63
Delecke (Möhnesee)	22,51	473	225



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Echtrop	6,73	447	198
Ellingsen	4,08	121	68
Günne (Möhnesee)	14,59	1 073	524
Hewingsen	4,57	210	99
Körbecke (Möhnesee)	15,02	1 719	797
Stockum (Möhnesee)	8,71	327	161
Theiningsen	3,69	139	63
Völlinghausen (Möhnesee)	21,82	777	347
Wamel (Möhnesee)	5,05	514	250
Westrich	1,91	69	35
Wippringsen	3,20	280	132
Amt Lohne	63,45	6 971	3 271
Bergede	1,18	148	70
Beusingsen	4,61	232	121
Deiringsen	3,13	327	159
Elfsen	3,05	181	89
Enkesen im Klei	3,03	154	76
Heppen	2,97	229	104
Herringsen	6,69	169	81
Hiddingsen	2,50	128	63
Lendringsen	1,50	88	38
Lohne	11,93	1 080	497
Müllingsen	5,02	387	193
Neuengeseke	5,85	510	250
Opmünden	3,67	222	113
Ruploh	2,53	75	33
Sassendorf, Bad	5,79	3 041	1 384
Amt Oestinghausen	50,96	8 762	4 302
Bettinghausen	5,93	573	278
Eickelborn	5,42	3 672	1 845
Heintrop-Büninghausen	5,90	464	241
Hovestadt	2,02	935	437
Hultrop	3,70	404	188
Krewinkel-Wiltrop	2,83	141	68
Lohe	2,91	253	130
Niederbauer	5,16	269	125
Nordwald	4,55	145	73
Oestinghausen	2,85	842	385
Ostinghausen	3,67	585	293
Schoneberg	6,05	479	239
Amt Werl	55,10	13 539	6 626
Büdberg	3,67	284	137
Holtum	5,42	497	257
Illingen	1,70	317	163
Mawicke	3,64	285	148
Niederbergstraße	2,28	201	96
Oberbergstraße	2,20	147	78
Ostbüderich	2,90	531	263
Scheidingen	7,69	830	408
Schlückingen	4,02	181	104

Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Westbüderich	5,84	897	413
Westönnen	8,95	1 956	942
Wickede	4,54	7 009	3 421
Wiehagen	2,25	404	196
Ldkr. Unna	453,27	227 626	110 440
Kamen, Stadt	10,57	21 263	10 108
Unna, Stadt	20,00	30 949	14 473
Amt Fröndenberg	67,60	18 558	8 981
Altendorf	4,06	342	168
Ardey	2,87	858	408
Bausenhagen	3,88	336	179
Bentrop	5,41	384	197
Billmerich	6,37	1 356	677
Dellwig	2,64	1 440	694
Frömern	5,78	634	300
Fröndenberg, Stadt	11,24	9 138	4 323
Frohnhausen	1,30	297	159
Kessebüren	3,99	300	166
Langschede	0,73	1 274	636
Neimen	1,21	305	149
Ostbüren	6,51	600	312
Stentrop	2,13	197	94
Strickherdicke	5,76	602	285
Warmen	3,73	495	234
Amt Pelkum	102,99	68 959	33 722
Altenbögge-Bönen	10,22	15 502	7 614
Bergkamen	7,98	13 448	6 586
Derne	2,51	77	31
Heil	6,79	727	375
Herringen	10,30	14 631	7 113
Lerche	6,58	530	270
Nördbögge	4,88	1 092	538
Osterbönen	3,84	179	88
Overberge	8,17	1 673	847
Pelkum	8,79	3 434	1 660
Rottum	2,33	116	61
Rünthe	5,88	7 104	3 444
Sandbochum	6,00	440	205
Weetfeld	5,04	274	177
Westerbönen	4,02	332	173
Wiescherhöfen	9,67	9 300	4 540
Amt Rhynern	127,46	24 545	11 822
Allen	9,05	408	214
Berge	8,68	3 738	1 770
Braam-Ostwennemar	9,36	4 316	2 085
Bramey-Lenningsen	9,71	1 186	581
Flierich	5,25	481	221
Friske	3,38	143	67
Frielinghausen	2,57	84	41
Haaren	3,64	379	184



## Anweisungen

Gebiet	Fläche qkm	Wohnbevölkerung	
		insgesamt	männlich
Hilbeck	9,94	867	411
Norddinker	5,62	396	193
Osterflierich	9,77	725	344
Osttünnen	5,55	597	318
Rhynern	5,90	1 959	895
Schmehausen	4,15	277	155
Sönnern	3,75	569	266
Süddinker	5,42	325	153
Uentrop	7,63	924	441
Vöckinghausen	2,34	103	56
Wambeln	5,21	338	169
Werries	4,44	3 994	1 931
Westtünnen	6,12	2 736	1 327
Amt Unna-Kamen	124,63	63 352	31 334
Afferde	5,21	804	398
Heeren-Werve	10,07	9 379	4 606
Hemmerde	16,71	1 926	928
Hengsen	8,03	1 103	558
Holzwickede	9,76	10 054	4 824
Lünern	7,53	1 198	594
Massen	9,09	9 326	4 716
Methler	4,80	2 828	1 356
Mühlhausen	5,51	646	305
Niederaden	3,57	1 185	592
Oberaden	7,27	12 389	6 275
Opherdicke	4,62	837	413
Siddinghausen	2,66	200	95
Stockum	3,07	272	130
Südkamen	2,82	686	330
Uelzen	4,85	455	228
Wasserkurl	3,67	596	279
Weddinghofen	7,85	6 550	3 296
Westhemmerde	3,38	100	45
Westick bei Kamen	4,16	2 818	1 366
Ldkr. Wittgenstein	488,01	43 802	21 026
Berleburg, Stadt	25,79	6 444	2 851
Laasphe, Stadt	10,35	5 600	2 773
Amt Berleburg	277,26	16 394	7 821
Alertshausen	4,47	345	171
Arfeld	12,56	921	428
Aue	5,29	1 203	571
Balde	4,79	316	134
Beddelhausen	8,16	449	200
Berghausen	14,01	1 182	569
Birkefehl	4,86	356	180
Birkelbach	6,19	1 111	475
Diedenshausen	5,90	364	182
Dotzlar	6,36	691	338
Elsoff	22,52	860	405
Girkhausen	12,34	927	446



## Anweisungen

Gebiet	Wohnbevölkerung		
	Fläche qkm	insgesamt männlich	
Hemschlar	3,78	299	147
Langwiese	2,53	388	188
Mollseifen	0,47	106	46
Neuastenberg	2,68	411	191
Raumland	5,58	943	460
Richstein	8,06	448	215
Rinthe	4,01	166	82
Sassenhausen	5,96	231	116
Schüller	4,94	273	121
Schwarzenau	5,49	931	431
Stünzel	2,48	102	51
Weidenhausen	4,94	322	157
Wemlighausen	8,28	579	274
Wingeshausen	11,52	1 569	786
Womelsdorf	2,35	245	118
Wunderhausen	8,39	656	339
Sayn-Wittgenstein-Berleburg, Gutsbezirk	88,36	—	—
Amt Erndtebrück	23,54	5 727	2 875
Benfe	1,26	340	163
Erndtebrück	14,24	4 801	2 431
Schameder	5,05	493	240
Zinse	2,99	93	41
Amt Laasphe	151,07	9 637	4 706
Amtshausen	1,21	134	66
Banfe	8,11	1 254	589
Bermershausen	2,12	184	94
Bernshausen	0,89	97	42
Feudingingen	8,73	2 567	1 272
Fischelbach	4,92	773	359
Großenbach	0,67	59	29
Heiligenborn	0,72	21	11
Herbertshausen	2,31	287	136
Hesselbach	3,68	526	244
Holzhausen	1,91	59	29
Kunst-Wittgenstein	0,24	162	89
Niederlaasphe	3,46	1 177	578
Oberndorf	1,93	488	240
Puderbach	5,50	410	201
Rückershausen	1,12	382	191
Rüppershausen	1,56	287	139
Saßmannshausen	0,47	194	95
Steinbach	0,89	97	54
Volkholz	1,31	366	188
Weide	0,88	113	60
Sayn-Wittgenstein- Hohenstein, Gutsbezirk	98,47	—	—

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens;  
hier: Bauarten bei den Vervielfältigern der Anlagen 3 bis 8  
BewG 1965**

(Erl. FinMin NW vom 17. Januar 1967 — S 3203 — 3 — V 1)

1. Für eingeschossige massive Gebäude in leichter Bauausführung gelten die Vervielfältiger unter Buchstabe B der Anlagen 3 bis 8 BewG 1965. Weder der Begriff „eingeschossiges Gebäude“ noch der Begriff „leichte Bauausführung“ sind im Bewertungsgesetz oder in den Bewertungsrichtlinien erläutert.

In den Erläuterungen zur Grundstücksbeschreibung für bebaute Grundstücke (Sachwertverfahren) — EW 107 — ist jedoch unter Textziffer 14 Abs. 2 die Abgrenzung der eingeschossigen von den mehrgeschossigen Bauten geregelt. Das dort Angeführte gilt auch für die Abgrenzung der eingeschossigen Gebäude von den mehrgeschossigen Gebäuden im Ertragswertverfahren. Danach ist ein Gebäude mit nur einem Vollgeschoß eingeschossig. In einem Vollgeschoß müssen alle Seitenwände mindestens 2,50 m hoch sein. Ein Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß, das landläufig als anderthalbstöckiges Gebäude bezeichnet wird, ist deshalb nur dann zweigeschössig, wenn die von der Dachfläche begrenzten Seitenflächen (Dachschrägen) der Räume im Dachgeschoß auf wenigstens zweieinhalb Meter hohen senkrechten Seitenwänden aufsitzen. Das Kellergeschoß bleibt unberücksichtigt.

„Leichte Bauausführung“ im Sinne des Buchstaben B der Anlagen 3 bis 8 BewG 1965 ist bei Massivbauten anzunehmen, wenn die Außenmauern ohne Putz weniger als 20 cm stark sind. Ob die Gebäude unterkellert oder nicht unterkellert sind, ist für diese Entscheidung ohne Bedeutung.

2. Die Vervielfältiger nach Buchstabe B der Anlagen 3 bis 8 BewG 1965 sind auch bei in Fertigbauweise oder in Fertigteilbauweise errichteten Gebäuden anzuwenden.

*aufgehoben durch  
Crl v. 20.8.73  
v. Ab zu § 80*



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens;  
hier: Bewertung der Ein- und Zweifamilienhäuser im  
Ertragswertverfahren; Vervielfältiger**

(Erl. FinMin NW vom 30. Januar 1967 — S 3203 — 4 — V 1)

Der Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen hat die Frage aufgeworfen, wie die von den Wohnungsunternehmen zur Vermietung bestimmten Ein- und Zweifamilienhäuser zu bewerten sind. Der höhere Wohnwert der Wohnungen in diesen Häusern gegenüber den Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern komme bereits in der (Kosten-)Miete zum Ausdruck. Es erscheine deshalb nicht gerechtfertigt, auf diese Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser die höheren Vervielfältiger aus Anlage 7 bzw. 8 zu § 80 BewG 1965 anzuwenden. Es solle deshalb für diese Grundstücke im Verwaltungswege die Anwendung der Vervielfältiger für Mietwohngrundstücke zugelassen werden. Der Bundesminister der Finanzen hat den Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen dahin beschieden, daß es sich mit dem Gesetz nicht vereinbaren lasse, Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mit den Vervielfältigern nach den Anlagen 7 und 8 zu § 80 BewG, sondern mit den Vervielfältigern für Mietwohngrundstücke zu bewerten. Entsprechende Anträge von Wohnungsunternehmen sind deshalb abzulehnen.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Einordnung in die Gebäudeklasse für eingeschossige  
oder mehrgeschossige Gebäude bei Gebäuden am Hang**

(Erl. FinMin NW vom 18. Dez. 1967 —  $\frac{S\ 3208 - 10 - V\ 1}{S\ 3203 - 7 - V\ 1}$ )

Hinweis auf C 7 zu § 85 BewG 1965.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Eingruppierung von Gebäuden in die Gebäudeklassen 2.31 und 2.34 der Anlage 14 BewRGr**

(Erl. FinMin NW vom 27. Juli 1971 — S 3208 — 24 — VC 1)

Hinweis auf C 24 zu § 85 BewG 1965.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens im Hauptfeststellungszeitraum 1964;****hier: Bewertung der in Fertigteilbauweise errichteten Gebäude**(Erl. FinMin NW vom 20. August 1973 —  $\frac{S\ 3203 - 3 - VC\ 1}{S\ 3208 - 6 - VC\ 1}$ )

Mit dem Bezugerlaß\* vom 17. Januar 1967 — S 3203 — 3 — V 1 — war angeordnet worden, daß die Vervielfältiger nach Buchstabe B der Anlagen 3 bis 8 BewG 1965 auch bei in Fertigteilbauweise oder in Fertigteilbauweise errichteten Gebäuden anzuwenden sind. Diesen Erlaß hebe ich hiermit auf. An seine Stelle tritt folgende Regelung:

„Das Bewertungsgesetz 1965 enthält in den Anlagen 3 bis 8 unter Buchstabe B besondere Vervielfältiger für eingeschossige massive Gebäude in leichter Bauausführung. Über die Begriffe ‚eingeschossig‘ und ‚leichte Bauausführung‘ sind in der Praxis Zweifel entstanden.

Hinweis auf C 40  
zu § 85 BewG!

Die Abgrenzung der eingeschossigen Gebäude von den mehrgeschossigen Gebäuden ergibt sich im Fall der Bewertung im Sachwertverfahren aus den Erläuterungen zur Grundstücksbeschreibung für bebaute Grundstücke (Sachwertverfahren) — Vordruck EW 107 — unter Tz. 14. Sie soll auch im Fall der Bewertung im Ertragswertverfahren maßgebend sein.

Die Bezeichnung ‚leichte Bauausführung‘ bezieht sich auf die Konstruktion des Gebäudes. Bei Massivbauten liegt eine leichte Bauausführung vor, wenn die Außenmauern — ohne Putz gemessen — weniger als 20 cm stark sind.

Gebäude, die in Montagebauweise errichtet wurden (Fertighäuser, Fertigteilbauten), sind je nach ihrer Bauart und Konstruktion den Gruppen A, B oder C der Anlagen 3 bis 8 BewG 1965 zuzuordnen. Es gehören

1. zur Gruppe A Gebäude aus Mauerwerk-, Stahl-, Stahlbeton- oder Betonfertigteilen; soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen.
2. zur Gruppe B Gebäude aus großformatigen Leichtbetonplatten (z. B. Bimsbetonplatten, Porenbetonplatten) oder aus ähnlichen Platten, wenn die Außenwände — ohne Putz gemessen — weniger als 20 cm stark und die Gebäude höchstens zweigeschossig sind.
3. zur Gruppe C Gebäude aus Holzfertigteilen mit massiven Fundamenten.

Die im Sachwertverfahren zu bewertenden Gebäude aus Mauerwerk- oder Stahlbetonfertigteilen sind hinsichtlich ihrer

## Anweisungen

Lebensdauer den Massivgebäuden gleichzusetzen. Sie sind daher unter Nr. 1 der Übersicht in Abschn. 41 Abs. 2 BewRGr einzugliedern. Massivgebäude aus großformatigen Betonplatten (Fertigteilen) fallen nur dann unter Nr. 3 der Übersicht in Abschn. 41 Abs. 2 BewRGr, wenn es sich um leichte Bauelemente (z. B. Porenbetonplatten) handelt, die üblicherweise bei Behelfsbauten, Schuppen, Ställen, Garagen und ähnlichen Gebäuden verwendet werden."

---

\* Der Bezugsvermerk war in Anweisung A 2 (Kontrollblatt 31) wiedergegeben.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
hier: Abgrenzung der eingeschossigen von den mehrgeschos-  
sigen Gebäuden, Begriff des Vollgeschosses und des  
Dachgeschosses**

(Erl. FinMin NW vom 7. Januar 1977 —

S 3208 — 28 — V A 4 )  
S 3208 — 10 — V A 4 )  
S 3202 — 7 — V A 4 )

Hinweis auf C 40 zu § 85 BewG.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung der in Fertigbauweise errichteten Gebäude;**

### **Vervielfältiger**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 31. Januar 1975 — S 3203 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 27. November 1974 — S 3203 — 1 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 17. Dezember 1974 — S 3203 — 4 — St 21 — 33

Die Oberfinanzdirektion Berlin hat für die Zuordnung zu den Gruppen A, B oder C der Vervielfältiger-Tabellen Untersuchungen über Bauart und Konstruktion der in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser angestellt und das Ergebnis ihren Finanzämtern durch Rundverfügung mitgeteilt (vgl. nachfolgende Übersicht). Ich bitte, bei der Bestimmung der Vervielfältiger für Fertigbauten entsprechend zu verfahren, soweit gleiche Haustypen zu bewerten sind.

**Hinweis auch auf NfD A 2!**



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung der in Fertigbauweise errichteten Gebäude;**

**Vervielfältiger**

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 24. April 1981 — S 3203 — 2 — St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 25. März 1981 — S 3203 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 30. März 1981 — S 3203 — 4 — St 21 — 33

Die Oberfinanzdirektion Berlin hat die Zusammenstellung der in Berlin gebräuchlichen Fertighäuser nach dem derzeitigen Stand neu erstellt. Ich übersende einen Abdruck dieser neuen Zusammenstellung und bitte, in den Bezugsverfügungen entsprechende Hinweise anzubringen.

**Und**

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 29. Juni 1982 — S 3202 — 2 — St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 3. Juni 1982 — S 3203 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 16. Juni 1982 — S 3203 — 4 — St 21 — 33

Zu der mit der Bezugsverfügung vom 24. April 1981 übersandten Zusammenstellung der Fertighäuser hat die Oberfinanzdirektion Berlin das Folgende mitgeteilt:

Die Firma „Alpine-Haus“ hat die Wandstärke ihrer aus Thermobeton gefertigten Häuser ab Herbst 1980 auf 20 cm erhöht. Damit sind die Häuser aus dieser Fertigung in die Gruppe „A“ einzureihen.

Außerdem liefert die gleiche Firma neuerdings Häuser mit der Bezeichnung „Alpine-Hobby-Haus“, die für den Ausbau durch den Erwerber vorgesehen sind. Das Material der tragenden Wandkonstruktion besteht bei diesem Haustyp aus Holz. Es handelt sich somit um Häuser, die in die Gruppe „C“ der Anlagen 3 bis 8 BewG 1965 einzureihen sind.

Die nachstehende Übersicht ist entsprechend ergänzt.



A 2  
 BewG 1965

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Gruppe der Anl. 3-8 BewG 1965		
AFW - Selbst-	Ludwigshafen	Massiv-Systemsteine	Putz- oder Fertigfassade		B	
bauhaus	Sommerweg 3	Massiv-Systemsteine	Putz- oder Fertigfassade		B	
	Parkstraße	Massiv-Systemsteine	Putz- oder Fertigfassade		B	
Alfa-Haus	Typ D	Gasbetonsteine	Putz		B	
	E	25 qm stark zuz.	Putz		B	
	S 1	Putz	Putz		B	
Alpine-Haus	Nord. Winkelbgl. Typ 1223	Thermobeton	Putz	ab Herbst 1980	A	B
	Rechteckhaus Typ 1130	Thermobeton			A	B
	Alpenhaus 1980	Thermobeton			A	B
	Alpine-Hobby-Haus	Holz				C
Badener Haus	Winkelhaus 102-107	Großflächentafeln	Kunstharzputz			C
	Landhaus L H 2	Holz Großflächentafeln	Kunstharzputz			C
	Vorzugsatelier VA 100	II Großflächentafeln	Kunstharzputz			C
Bartscher Haus	Typ 140 A	Großflächentafeln	Kunstharzputz			C
	Typ 155 B	Großflächentafeln	Kunstharzputz			C

MfD 147

• Ersatzblatt •  
 — 2 —

Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3—8 BewG 1965		
	Sondertyp	Großflächentafeln	Kunstharzputz			C
Bau-Fritz-Haus	Blockhaus C 128	Holz-Fachwerk	Blockhaus			C
	Blockhaus L 138	Holz-Fachwerk	Blockhaus			C
	Blockhaus K 165	Holz-Fachwerk	Blockhaus			C
Baumeister-Haus	Typ 2/25	Mass. Mauerwerk	Ziegelvorsatzschale	A		
	Typ 6/15 u. Az	Mass. Mauerwerk	Ziegelvorsatzschale	A		
Baur-Haus-	Typ BS 10	Holzgroßtafel	Putz			C
Schwaben	Typ BS 6	Holzgroßtafel	Putz			C
	indiv. gepl. Haus	Holzgroßtafel	Putz			C
BG.Komfort-	Arizona S	Holzfachwerk	Putz			C
Bungalow	Nevada S	Holzfachwerk	Putz			C
	Florida L 5	Holzfachwerk	Putz			C
Bickel-Bau-Haus	HB 118	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	HK 158	Holzrahmenkonstr.	Putz			C

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3-8 BewG 1965	
	JW 261	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
Bien- Haus	Vorsch. 123	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
	Vorsch. 211	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
	Vorsch. 402	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
Breisgau Haus	Kaiserstuhl	Holzrahmenkonstr.	Putz- oder Holzverschalung		C
	Tuniberg	Holzrahmenkonstr.	Putz- oder Holzverschalung		C
	Löwenstein	Holzrahmenkonstr.	Putz- oder Holzverschalung		C
	Thurney	Holzrahmenkonstr.	Putz- oder Holzverschalung		C
	Schloßberg	Holzrahmenkonstr.	Putz- oder Holzverschalung		C
	Schauinsland	Holzrahmenkonstr.	Putz- oder Holzverschalung		C
	Königstuhl	Holzrahmenkonstr.	Putz- oder Holzverschalung		C
Büro für Bau-	KE 117 W 37	Großwandelement Blähton	Verblendung — Ziegel	B	
technik Endom	KED — 090 W 37	Großwandelement Blähton	Verblendung — Ziegel	B	
	Typ Klecken	Großwandelement Blähton	Verblendung — Ziegel	B	

NID 143



**Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser**

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3-8 BewG 1965		
Clift-Haus	KR 116	Hartschaumpl.	Putz			C
	KR 142	Hartschaumpl.	Putz			C
	KR 120 und KR 132	Hartschaumpl.	Putz			C
	W 165	Hartschaumpl.	Putz			C
Deutsche Fach- werkhäuser	Typ 705	Holzfachwerk	Putz		B	
	Typ 704	ausgefacht	Putz		B	
	Stadthäuser	ausgefacht	Putz		B	
Eigenbau-Ver- triebsges.	Selbstb. Typ 878	Porenbetonblöcke	Putz		B	
	Typ 832	Porenbetonblöcke	Putz		B	
	Typ 1277	Porenbetonblöcke	Putz		B	
Elba-Haus	Typ Offenburg	Holzfachwerk	Putz			C
	Typ Heidenheim	Holzfachwerk	Putz			C
	Typ Mannheim	Holzfachwerk	Putz			C
Engelhardt-Haus	Vorschlag 1	Holzfachwerk	Putz			C

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Zuweisung in der Gruppe der Anl. 3-8 BewG 1965	
	Vorschlag 2	Holzfachwerk	Putz		C
	Vorschlag 3 und 4	Holzfachwerk	Putz		C
Euro-Haus	Typ 9/99	Großtafel in Holzrahmen	Putz		C
	Typ 9/114 KA	Großtafel in Holzrahmen	Putz		C
	Typ 10/133	Großtafel in Holzrahmen	Putz		C
Ernorm-Haus	Typ 120 W	Holzrahmen	Putz		C
	Typ 110	Holzrahmen	Putz		C
	Typ 145	Holzrahmen	Putz		C
Fingerhut Haus	Typ B 70 — e — L	Holzständerwerk	Putz		C
	Typ C 95	Holzständerwerk	Putz		C
	Studio Haus 102	Holzständerwerk	Putz		C
Fischer-Haus	Typ Staffelsee 2-97	Holzrahmenkonstr.	Holz und Putz		C
	Typ Frankenland	Holzrahmenkonstr.	Holz und Putz		C
	France 1 D / 129	Holzrahmenkonstr.	Holz und Putz		C

NID 143

- 6 -

12  
BewG 1965



**Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser**

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3—8 BewG 1965	
	Fürth B 6 — 142	Holzrahmenkonstr.	Holz und Putz		C
Franken-Haus	Typ 2003	Holzrahmenkonstr.	Holz und Putz		C
	Typ Wi 130	Holzrahmenkonstr.	Holz und Putz		C
	Typ 2005/2	Holzrahmenkonstr.	Holz und Putz		C
Frick-Haus	Vorschlag 1	Holzfachwerk	Putz		C
	Vorschlag 4	Holzfachwerk	Putz		C
	Typ Mainz	Holzfachwerk	Putz		C
Fertigbau-Fritz	Modular MF 120 A	Holzskelett	Putz und Schindeln		C
	Modular MF 151 B	Holzskelett	Putz und Schindeln		C
	Solax	Holzskelett	Putz und Schindeln		C
Geba-Haus	Typ 108	Holzrahmenfachwerk	Putz		C
	Typ 113	Holzrahmenfachwerk	Putz		C
	Winkelhaus	Holzrahmenfachwerk	Putz		C
Golf-Pk-Haus	Sp 180/50 W T	Holzverbundkonstr.	Putz		C

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3-8 BewG 1965	
	A 156/60 WT	Holzverbundkonstr.	Putz		C
	3 A 172/62 PT	Holzverbundkonstr.	Putz		C
Haacke + Haacke-	T 151	Holzfachwerk	Verblender	B	
Haus	103 AL	Holzfachwerk	Verblender	B	
	E 118 AF	Holzfachwerk	Verblender	B	
Hanse-Haus	Typ W 123	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
	EWG-Haus	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
	Korsar 7/9	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
	R 134/8	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
Hebel-Haus	Domus 117	Gasbeton-Großelem.	Putz	B	
	Castell 145 D	Gasbeton-Großelem.	Putz	B	
	Domicil 114/68 DA	Gasbeton-Großelem.	Putz	B	
Heinlein-Haus	Typ Futura	Holzrahmen	Putz		C
	W 130	Holzrahmen	Putz		C

NID 143

- 8 -

2

BwG 1965

### Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3-8 BewG 1965		
	DL 110	Holzrahmen	Putz			C
Heins-Bau-Haus	Saphirs	Massivwand	Verblender	A		
	Koralle	Massivwand	Verblender	A		
	Jade	Massivwand	Verblender	A		
Hosby-Haus	H 158	Holzgroßtafel	Verblender		B	
	B 171	Holzgroßtafel	Verblender		B	
	Typ 210	Holzgroßtafel	Verblender		B	
Huf-Haus	Rustikal Haus	Holzrahmen	Putz			C
	Fachwerkhaus 2000	Holzrahmen	Putz			C
	Rustikal 128 u. 154	Holzrahmen	Putz			C
Intall-Haus	Typ Passau	Holzrahmen	Putz			C
	Typ Reischenhart	Holzrahmen	Putz			C
	Typ Steinhöring	Holzrahmen	Putz			C
Invormbau	Döhrenberg	Hochlochz.	Putz		B	



Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Gruppe der Anl. 3-8 BewG 1965		
	Rehwiese	Hochlochz.	Putz		B	
	Pläßmann	Hochlochz.	Putz		B	
Kampa-Haus	Landhaus	Fachwerkrahmen	Verblendung			C
	Atelier	Fachwerkrahmen	Verblendung			C
	Atelier-Kompakt	Fachwerkrahmen	Verblendung			C
	Bungalow	Fachwerkrahmen	Verblendung			C
Kesting-Massiv-	Typ R 136	Stahlbetonsand	Vers.-Schale Struktur	A		
Haus	R 156	Wichkonstr.	Stahlbeton	A		
	R 167	Wichkonstr.	Stahlbeton	A		
Kitzlinger Haus	Kr 154	Holz	Putz			C
	KR 225; 335; 725	Holz	Putz			C
Lehner-Haus	WW 250	Holzrahmen	Putz			C
	R 1374	Holzrahmen	Putz			C
	V 177/334	Holzrahmen	Putz			C

NID 143

**Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser**

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3—8 BewG 1965	
Libella-Haus	Typ 142	Fachwerk	Putz		C
	Venezia	Fachwerk	Putz		C
	Brütsch ZM 334	Fachwerk	Putz		C
Meisterstück-	Typ S 2 W 1	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
Haus	Haus 138	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
	Haus Wuppertal	Holzrahmenkonstr.	Putz		C
MH-Bau-Haus	Typ MD 131	Holzriegelwerk	Verschalung		C
	MD 122	Holzriegelwerk	Verschalung		C
	MD 107 N	Holzriegelwerk	Verschalung		C
Neckermann-	Compakt 09—093—1	Holzfachwerk	Putz		C
Häuser von	Typ 13—093—1	Holzfachwerk	Putz		C
Streif	09—080—1	Holzfachwerk	Putz		C
	Meran 14—119—1	Holzfachwerk	Putz		C
	Donau	Holzfachwerk	Putz		C

NID 143 Bew-Karteil NW, 13. Erg.-Lfg. (Juli 1961)

— 11 —

§ 80 BewG 1965  
(S 3203)  
NFD A 2



NG 1965

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Gruppe der Anl. 3-8 BewG 1965	
	Kompakt 09-117-3	Holzfachwerk	Putz		C
	Buchenrain 04-130-4	Holzfachwerk	Putz		C
	Tessin 07-140	Holzfachwerk	Putz		C
	Lindenweg 05-145-1	Holzfachwerk	Putz		C
	Meran 14-158-2	Holzfachwerk	Putz		C
	Kompakt 09-105-2	Holzfachwerk	Putz		C
	Consul 15-183-2	Holzfachwerk	Putz		C
	Fachwerkhaus Profil	Holzfachwerk	Putz		C
	Kompakt 09-129/09-142	Holzfachwerk	Putz		C
	Stadthäuser	Holzfachwerk	Putz		C
<b>Neue-Heimat-HG</b>	Gildehaus 145 W 06	Holzständerwerk	Putz		C
	Glückshaus 105 G 02	Holzständerwerk	Putz		C
	Senatorhaus	Holzständerwerk	Putz		C
<b>Nordhaus</b>	Typ 145	Holzrahmenkonstr.	Putz		C

NID 143

**Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser**

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3—8 BewG 1965		
	351 S-3245	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	Bad Harzburg	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	Studio	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	Westerwald	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
Nordmark-Haus	Renate	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	Elvira	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	Astrid	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
Oga-Haus	S 130	Holzverbund	Verblendung		B	
	W 138	m. Ziegelschale			B	
	St 188				B	
OKAL-Haus	W 135-260; W 145-690	Rahmenwerk	Putz oder Verblender			C
	W 155-690; W 164-660	Holz	Putz oder Verblender			C
	80-413; 102-413; E 104-400	Holz	Putz oder Verblender			C
	E 117-414; 130-400; 132-400	Holz	Putz oder Verblender			C

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3-8 BewG 1965		
	143-600; K 169-670; B 103-450	Holz	Putz oder Verblender			C
	R 163; U 166; Z 120	Rahmenwerk-Holz	Putz oder Verblender			C
	W 154-660; O 104-400;	Rahmenwerk-Holz	Putz oder Verblender			C
	O 117-414; O 130-400;	Rahmenwerk-Holz	Putz oder Verblender			C
	O 143-400	Rahmenwerk-Holz	Putz oder Verblender			C
Phenir-Haus	E 80	Stahlträger m.	Putz		B	
	D 115; D 150	Betonschale	Putz		B	
Philipp-Haus	A 115	Holzrahmen	Putz			C
	E 170; CW 130	Holzrahmen	Putz			C
Platz-Haus	BS 121	Mauerwerk	Verbl. o. Putz			C
	C 120; C 153 Fe	Mauerwerk	Verbl. o. Putz			C
Quelle-	Kontur D 110	Holzrahmenfachwerk	Verbl.; Putz; Verschalung		B	
Haus-GmbH	Klassik K-131	Holzrahmenfachwerk	Verbl.; Putz; Verschalung		B	
	Kompakt B-126	Holzrahmenfachwerk	Verbl.; Putz; Verschalung		B	



**Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser**

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3—8 BewG 1965		
					B	
	Chalet C-115	Holzrahmenfachwerk	Verbl.; Putz; Verschalung		B	
Regnauer-Haus	RF 150	Holzriegelkonstr.	Putz			C
	RF 148	m. Großtafeln	Putz			C
	RF 178	m. Großtafeln	Putz			C
Renolit-Haus	Typ 120	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	Typ 157	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	Typ 180	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
Rensch-Haus	Typ 1201	Holzständerwerk	Putz			C
	Typ 1301	Holzständerwerk	Putz			C
	Typ 1361	Holzständerwerk	Putz			C
Ring-Haus	Grundriß 2310	Holzmassivkonstr.	Putz			C
	Grundriß 1320	Holzmassivkonstr.	Putz			C
	Grundriß 1430	Holzmassivkonstr.	Putz			C
Schneckenburger	H.B.H. 301	Holzrahmen	Putz			C

2  
WG 1965

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3-8 BewG 1965		
Haus	Katja	Holzrahmen	Putz			C
	Tanja	Holzrahmen	Putz			C
Schwäbisches	Typ 1060	Massiv. Holzfachwerk	Putz			C
Fertighaus	Typ 1170	Massiv. Holzfachwerk	Putz			C
	Typ 1250	Massiv. Holzfachwerk	Putz			C
Schwedisches	Typ Gotland	Vollholzriegel	Putz u. a.			C
Elementhaus	Siljan; Angelhdm	Fachwerk	Putz u. a.			C
	Landskrona; Malmö	Fachwerk	Putz u. a.			C
	Vära-Willa	Fachwerk	Putz u. a.			C
Schwörer-Haus	Vorzugs-Haus 103/3 V	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	Ländhaus 131/4 L	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	Raumwunder W 135/1 L	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
Simon-	Heilbronn 2	Mass. Wandelemente	Putz; Verblendung	A		
Massiv-Haus	Haus Keisterbach	Mass. Wandelemente	Putz; Verblendung	A		

NID 143

- 16 -



Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3—8 BewG 1965		
				A		C
	Haus Mainz	Mass. Wandelemente	Putz; Verblendung	A		
Sorg-Haus	148 Exclusiv	Holzrahmenkonstr.	Profilholz			C
	161 Exclusiv	Holzrahmenkonstr.	Profilholz			C
	ALB-Studio	Holzrahmenkonstr.	Profilholz			C
Speer- u.	Typ W 100	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
Gscheidel-Haus	Typ W 150	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
	Typ 170/2	Holzrahmenkonstr.	Putz			C
Stewing-Massiv-	S 132 Princesse	Thermobeton	Putz; Verbl.	A		
Haus	S 141 Grand-Prix	Thermobeton	Putz; Verbl.	A		
	S 126 Noblesse Excl.	Thermobeton	Putz; Verbl.	A		
UNIV-Haus	Typ Speyer 3	ausgef. Holzkonstr.	Putz			C
	Typ Erlangen 1	ausgef. Holzkonstr.	Putz			C
	Typ Mannheim 11	ausgef. Holzkonstr.	Putz			C
Variodomo-Haus	Frankfurt	Holzspanbeton	Putz; Verbl.	A		

12  
BewG 1965

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3—8 BewG 1965		
(Bausatzhaus)	Typ 117	Schalungssteine	Putz; Verbl.	A		
	Typ 136	Schalungssteine	Putz; Verbl.	A		
VAUMA-Haus	Typ 88	Betonteile	Putz; Verblender	A		
	Landhaus	Betonteile	Putz; Verblender	A		
	Typ 156 L	Betonteile	Putz; Verblender	A		
Viva-Haus	Typ Familie	Mauerschale m. Holzständer	Putz			C
	Typ Exclusiv	Mauerschale m. Holzst.	Putz			C
	Stadhäuser	Mauerschale m. Holzst.	Putz			C
Weber-Haus	Typ 632/S	Großtafel Holzkonstr.	Putz			C
	301/V	Großtafel Holzkonstr.	Putz			C
	200/V	Großtafel Holzkonstr.	Putz			C
Wiehl-Bau-Haus	Typ 106 b	Holzrahmenelem.	Profilschalung; Putz			C
	Komfort-Haus	Holzrahmenelem.	Profilschalung; Putz			C
	Nümbrecht	Holzrahmenelem.	Profilschalung; Putz			C

NID 143

**Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser**

Firma	Grundtyp Bezeichnung	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in der Gruppe der Anl. 3—8 BewG 1965		
					B	
Willco-Haus	Typ 120/2	Holzrahmenkonstr.	Verblender		B	
	Typ 210	ausgefacht	Verblender		B	
	BK 149	ausgefacht	Verblender		B	
Wolff- u. Müller-	BF R 125/1	Holzrahmen	Putz			C
Haus	ER W 153					
	SL W 164/01					
Wyhs und	Variokomfort VC 2	Rahmenkonstr.	Putz			C
Knewitz Haus	Variokomfort VC 3	Holz	Putz			C
	Variokomfort VC 1	Holz	Putz			C
	Variokomfort VC 5	Holz	Putz			C



**Anweisungen****Einheitsbewertung der in Fertigbauweise errichteten Gebäude:****Vervielfältiger**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 19. März 1985 — S 3203 — 2 — St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 28. Januar 1985 — S 3203 — 1 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 20. Februar 1985 — S 3203 — 4 — St 21  
— 33

Die Oberfinanzdirektion Berlin hat eine Zusammenstellung der in Berlin gebräuchlichen Fertighäuser nach dem derzeitigen Stand herausgegeben. Ich übersende einen Abdruck dieser neuen Zusammenstellung und bitte, in den Bezugsverfügungen entsprechende Hinweise anzubringen sowie die neue Zusammenstellung der mit der Bezugsverfügung vom 24. 4. 1981 übersandten nachzuheften.

Soweit die in der Zusammenstellung aufgeführten Fertighaus-Typen auch im OF-Bezirk Düsseldorf,\*) errichtet werden, bitte ich, die Vervielfältiger der Anlagen 3 bis 8 zum BewG nach den von der Oberfinanzdirektion Berlin festgestellten Bauausführungen A, B oder C zu bestimmen.

\*) Köln oder Münster

Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser

Firma	Grundtyp oder Programm	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in die Gruppe . . der Anlage 3—8 BewG 1965		
AFW Selbstbauhaus	variabel	Massiv — Systemsteine	Putz oder Fertigfassaden	A		
Alfahaus	variabel	25 cm Gasbeton oder ähnliche Konstruktion	Putz	A		
Alpine-Haus	ISO-span Bausatzhaus oder diverse Typenhäuser	Thermobeton bzw. iso-span „Plus“ Massivdammstein	Putz	A		
Alpine-Haus	Ausbauhaus Hobby 100	Holz	Putz			C
Bau-Fritz-Haus	Blockhaus C, L, K	Holz	Blockhaus (Massivholz 11—13 cm)			C
Baumeister-Haus	variabel	Mauerwerk 30 cm	Putz, Holz, Kunstschiefer, Ziegel	A		
BG-Komfort-Bungalows	variabel	Holz	Putz, Eternit, Marmorsplitt, Vormauersteine			C
Bien-Haus	variabel	Holz	Putz, Klinker			C
Bodensee-Haus	diverse	Holz	Putz, Holz, Klinker			C
Breisingau-Haus Gramelspacher	diverse	Holz	Putz, Holz			C



**Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser**

Firma	Grundtyp oder Programm	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in die Gruppe . . . der Anlage 3—8 BewG 1965		
Deutsche Fachwerkhäuser Vertriebs GmbH u. Co.	variabel	Holzfachwerk mit Steinausfachungselementen	— (Einstufung gilt nur bis max. zweigeschossig)		B	
Elba-Haus	diverse	Holz	Putz, Klinker			C
Engelhardt-Haus	variabel	Holz	Holz, Putz, Klinker			C
Euro-Haus	diverse	Holz	Putz, Verblender			C
FH-Inklusiv-Haus	diverse	Holz	Putz, Holz			C
Finger-Haus	variabel	Holz	Putz, Holz, Kunstschiefer			C
Fingerhut-Haus	diverse	Holz	Putz, Holz, Kunstschiefer			C
Fischer-Haus	diverse	Holz	Holz, Verblendriemchen oder Klinker			C
Fjord-Blockhäuser	diverse	Blockbohlen	Blockhaus (Massivholz)			C
Forum-Haus	Selbstbauhäuser	a) Glasbetonplanblocke oder b) Wandelemente aus Leichtbeton	a) variabel b) Verblender	A		

Anweisungen

§ 80 BewG 1965  
(S 3203)  
NFD A 3

## Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser

Firma	Grundtyp oder Programm	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in die Gruppe . . der Anlage 3—8 BewG 1965		
Frankenhaus	Typ R128B, W1134F, R131V und weitere	Holz	Edelputz			C
Frick-Haus	diverse	Holz	Putz, Holz, Klinker, Fachwerk			C
Geba-Haus	variabel	Holz	Putz, Natursteindekorfassade, Verblender			C
Haacke + Haacke-Haus	variabel	Holz	Verklinkerung			C
Haas-Haus	variabel	Holz	Putz, Klinker, Holz			C
Hanse	diverse	Holz	Putz, Holz			C
Hebel-Haus	variabel	Elemente aus Gasbeton	Putz	A		
Hebel/Domus Massiv-Bau	Aristo	Gasbetonelemente	Putz, Verblender, Holz	A		
Heinlein-Haus	variabel	Holz	Kunstharzputz, Naturholzverkl. Klinker			C

## Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser

Firma	Grundtyp oder Programm	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in die Gruppe . . der Anlage 3—8 BewG 1965		
Hosby-Haus	H,O,SB oder YSerie, Aktiv-Haus	Holz	Verblender			C
Hufhaus	Rustikal-Haus, Konstrukta-Haus, Fachwerkhaus	Holz	Putz, Holzverkleidung			C
Inntal-Haus	variabel	Holz	Putz, Holz oder Klinker			C
Invorbau-Ziegelhaus	variabel	Beton u. Ziegel	Klinker, Waschbeton oder Putz	A		
Kampa-Haus	variabel	Holz	Verblendmauerwerk u. Profilholzverkl.			C
Kesting-Massivhaus	variabel	Stahlbeton-Sandwichkonstr.	Vorsatzschale aus Struktur-Stahlbeton	A		
Lehner-Haus	variabel	Holz	Putz, Klinker, Kalksandsteine			C
Neckermann/Streif-Häuser	variabel		Putz, Holzschalung			C
Noblesse-Fachwerk-Haus	variabel	Holz	Putz oder 0,5 cm Fachwerkblenden			C

§ 80 BewG 1965  
(S 3203)  
NID A 3



Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser

Firma	Grundtyp oder Programm	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in die Gruppe . . der Anlage 3—8 BewG 1965		
Nordhaus	variabel	Holz	Putz, Natursteingranulat-Fassade, Klinker			C
Nordmarkhaus	variabel	Holz	Putz, Halbsteinverblendung			C
Okal-Haus	variabel	Holz	Putz, Klinker, aufgesetztes Fachwerk Holzverkleidung			C
Phenix-Haus	diverse	Armierte Betonplatten an Stahlkonstruktion	Putz		B	
Platz-Haus	variabel	Holz	Putz, Kalksandstein-Verblend-mauerwerk			C
Polar-Blockhaus	diverse	Blockhaus	entfällt, da Blockbohlenbauweise			C
Renolit-Haus	22 Typen mit variabler Aufteilung	Holz	Putz, Klinker oder Kalksandstein			C
Rensch-Haus	variabel	Holz	Putz			C

## Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser

Firma	Grundtyp oder Programm	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in die Gruppe . . der Anlage 3—8 BewG 1965		
Ring-Haus	variabel	Holz	Putz, Holzschalung			C
Schneckenburger-Haus	variabel	Holz	Putz, Holzverkleidungen, Asbestschiefer, Klinker			C
Schwäbisches Fertighaus	variabel	Holz	Putz sowie alle gängigen Verkleidungen			C
Schwörer-Haus	diverse	Holz	Putz, Klinker			C
Sorg-Haus	variabel	Holz	Kalksandstein, Klinker			C
Speer & Gscheidel-Haus	variabel	Holz	Putz, Klinker			C
Stewing-Massivhaus	variabel	Thermobeton	Putz, Verblender	A		
Variodomo-Haus	variabel	Holzspanbetonschalungssteine	Putz, Verblender	A		
Weber-Haus	diverse	Holz	Putz			C



## Übersicht über die in Berlin gebräuchlichsten Fertighäuser

Firma	Grundtyp oder Programm	Material der tragenden Wandkonstruktion	Fassadenausführung	Einreihung in die Gruppe . . der Anlage 3—8 BewG 1965		
Wolff & Müller-Haus	VZ-Haus, Bau-sparer-Haus Exclusiv-Haus SL u. VA-Haus	Holz	Putz Klinker			C
Wyhs + Knewitz-Haus	variabel	Holz	Putz			C
Zenker + Quelle Häuservertriebs GmbH	variabel	Holz	Putz, Profilbretter bei Zenker-Fachwerkhäusern „Kontur“ = Sichtfachwerk			C

**1. Zur Frage, ob die Einheitsbewertung von Wohngrundstücken im Ertragswertverfahren gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes verstößt (Vorlage an Bundesverfassungsgericht)**

BFH-Beschluß vom 12. Mai 1978 III R 18/76  
(BStBl 1978 II S. 446)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 21 BewG.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der bebauten Grundstücke nach dem  
Ertragswertverfahren; Rechtsverordnung nach § 80  
Absatz 2 BewG 1965

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 19. Mai 1967 —  $\frac{S\ 3002}{S\ 3203}$  A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 1. Juni 1964 — S 3203 — 2 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 25. April 1967 — S 3002 — 1 — St 21 — 33

Verordnung zur Durchführung des Bewertungsgesetzes  
in der Fassung vom 10. Dezember 1965

Vom 7. März 1967\*)

Auf Grund des § 80 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes in der  
Fassung vom 10. Dezember 1965 (BGBl I S. 1861) wird ver-  
ordnet:

§ 1

Die nachstehend aufgeführten Gemeinden und Gemeindeteile  
werden abweichend von ihrer Einwohnerzahl nach dem Stand  
vom 1. Januar 1964 in folgende Gemeindegrößenklassen ein-  
gegliedert:

1. Oberfinanzbezirk Düsseldorf

- a) Finanzamtsbezirk Dinslaken  
in die Gemeindegrößenklasse über 50 000 bis 100 000  
Einwohner  
die Gemeinden Dinslaken und Walsum;
- b) Finanzamtsbezirk Kleve  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Ein-  
wohner  
die Gemeinde Materborn;
- c) Finanzamtsbezirk Moers  
in die Gemeindegrößenklasse über 50 000 bis 100 000  
Einwohner  
die Gemeinde Moers;
- d) Finanzamtsbezirk Neuß  
in die Gemeindegrößenklasse über 500 000 Einwohner  
die Gemeinde Büderich;
- e) Finanzamtsbezirk Opladen  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Ein-  
wohner  
die Gemeinden Bergisch Neukirchen und Witzhelden,  
in die Gemeindegrößenklasse über 50 000 bis 100 000  
Einwohner  
die Gemeinden Langenfeld und Opladen;

\*) GV NW 1967 S. 42; BStBl 1967 II S. 145.



## Anweisungen

- f) Finanzamtsbezirk Solingen-Ost  
in die Gemeindegrößenklasse über 10 000 bis 50 000  
Einwohner  
die Gemeinde Burg a. d. Wupper;
  - g) Finanzamtsbezirk Wesel  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Ein-  
wohner  
die Gemeinden Flüren und Obrighoven-Lackhausen,  
in die Gemeindegrößenklasse über 50 000 bis 100 000  
Einwohner  
die Gemeinde Wesel;
2. Oberfinanzbezirk Köln
- a) Finanzamtsbezirk Bonn-Land  
in die Gemeindegrößenklasse über 2000 bis 5000 Ein-  
wohner  
die Gemeinden Buschdorf, Gielsdorf, Impekoven und  
Lessenich;
  - b) Finanzamtsbezirk Erkelenz  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Ein-  
wohner  
die Gemeinde Elmpt;
  - c) Finanzamtsbezirk Euskirchen  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Ein-  
wohner  
die Gemeinde Münstereifel;
  - d) Finanzamtsbezirk Geilenkirchen  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Ein-  
wohner  
die Gemeinde Wassenberg;
  - e) Finanzamtsbezirk Gummersbach  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Ein-  
wohner  
die Gemeinde Marienberghausen;
  - f) Finanzamtsbezirk Jülich  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Ein-  
wohner  
die Gemeinden Linnich und Dürwiß;
  - g) Finanzamtsbezirk Siegburg  
in die Gemeindegrößenklasse über 10 000 bis 50 000  
Einwohner  
die Gemeinde Königswinter;
3. Oberfinanzbezirk Münster
- a) Finanzamtsbezirk Altena  
in die Gemeindegrößenklasse über 10 000 bis 50 000  
Einwohner  
die Gemeinde Neuenrade;

## Anweisungen

- b) Finanzamtsbezirk Bielefeld-Stadt  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Einwohner  
die Gemeinde Gartnisch;
- c) Finanzamtsbezirk Bünde (Westfalen)  
in die Gemeindegrößenklasse über 10 000 bis 50 000 Einwohner  
die Gemeinde Ennigloh;
- d) Finanzamtsbezirk Detmold  
in die Gemeindegrößenklasse über 2000 bis 5000 Einwohner  
die Gemeinden Jerxen-Orbke, Pivitsheide V. H. und Remmighausen,  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Einwohner  
die Gemeinden Hiddesen und Bad Meinberg;
- e) Finanzamtsbezirk Gelsenkirchen-Nord  
in die Gemeindegrößenklasse über 50 000 bis 100 000 Einwohner  
die Gemeinde Westerholt;
- f) Finanzamtsbezirk Hagen  
in die Gemeindegrößenklasse über 2000 bis 5000 Einwohner  
die Gemeinden Asbeck, Berge und Esborn,  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Einwohner  
die Gemeinde Wengern;
- g) Finanzamtsbezirk Hattingen-Ruhr  
in die Gemeindegrößenklasse über 50 000 bis 100 000 Einwohner  
die Gemeinde Welper,  
in die Gemeindegrößenklasse über 100 000 bis 200 000 Einwohner  
die Gemeinde Hattingen;
- h) Finanzamtsbezirk Höxter  
in die Gemeindegrößenklasse über 10 000 bis 50 000 Einwohner  
die Gemeinde Bad Driburg;
- i) Finanzamtsbezirk Lippstadt  
in die Gemeindegrößenklasse über 2000 bis 5000 Einwohner  
die Gemeinde Cappel;
- j) Finanzamtsbezirk Lüdinghausen  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Einwohner  
die Gemeinde Stockum;



## Anweisungen

- k) Finanzamtsbezirk Münster-Land  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Einwohner  
die Gemeinde Telgte-Stadt,  
in die Gemeindegrößenklasse über 50 000 bis 100 000 Einwohner  
von der Gemeinde Angelmodde der Gemeindeteil Angelmodde-West  
(Flur 3 und 4 der Gemarkung Angelmodde)  
und von der Gemeinde St. Mauritz der Gemeindeteil, der begrenzt wird durch: Mondstraße — Wolbecker Straße — Umgehungsbahn — Warendorfer Straße;
- l) Finanzamtsbezirk Paderborn  
in die Gemeindegrößenklasse über 10 000 bis 50 000 Einwohner  
die Gemeinde Bad Lippspringe;
- m) Finanzamtsbezirk Recklinghausen  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Einwohner  
die Gemeinden Altendorf-Ulfkotte, Henrichenburg und Horneburg,  
in die Gemeindegrößenklasse über 10 000 bis 50 000 Einwohner  
die Gemeinde Polsum;
- n) Finanzamtsbezirk Schwelm  
in die Gemeindegrößenklasse über 2000 bis 5000 Einwohner  
die Gemeinden Hiddinghausen und Linderhausen;
- o) Finanzamtsbezirk Siegen  
in die Gemeindegrößenklasse über 2000 bis 5000 Einwohner  
die Gemeinden Birlenbach, Buchen, Bürbach, Deuz, Holzhausen, Niederdielfen, Niederdresselndorf, Niederndorf, Niedersetzen, Oberdresselndorf, Oberfischbach, Obernetphen, Oberschelden, Osthelden, Seelbach, Sohlbach, Trupbach, Wiederstein, Würgendorf und Zeppenfeld,  
in die Gemeindegrößenklasse über 5000 bis 10 000 Einwohner  
die Gemeinden Allenbach, Altenseelbach, Büschergrund, Burbach, Dreis-Tiefenbach, Eisern, Freudenberg, Gosenbach, Hadem, Helberhausen, Hilchenbach, Müsen, Neunkirchen, von der Gemeinde Obersdorf der Ortsteil Rödgen, die Gemeinden Salchendorf, Struthütten, Vormwald und Wahlbach,  
in die Gemeindegrößenklasse über 10 000 bis 50 000 Einwohner

**Anweisungen**

die Gemeinden Buschhütten, Dahlbruch, Dillnhütten, Eichen, Eiserfeld, Fellinghausen, Ferndorf, Kaan-Marienborn, Kredonbach, Kreuztal, Krombach, Littfeld und Niederschelden,  
in die Gemeindegrößenklasse über 50 000 bis 100 000 Einwohner  
die Gemeinde Siegen.

## § 2

§ 1 ist anzuwenden, wenn bei der Ermittlung des Einheitswerts die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 zugrunde zu legen sind.

## § 3

Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 1964 in Kraft.

Düsseldorf, den 7. März 1967

Die Landesregierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Der Ministerpräsident

Heinz Kühn

(L. S.)

Der Innenminister  
Weyer

Der Finanzminister  
Wertz

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;  
hier: Berücksichtigung von Bergschäden und Bergschadens-  
gefahren**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3204}{S\ 3210}$

A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 2 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 19 —  
St 21 — 33

Hinweis auf A 4 zu § 82 BewG 1965.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: **Vervielfältiger bei wesentlicher Verkürzung  
der Lebensdauer des Gebäudes**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 11. Febr. 1969  $\frac{S\ 3203}{S\ 3204}A$  — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Dezember 1968 — S 3204 — 6 —  
St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 16. Dezember 1968 — S 3203 —  
4 — St 21 — 33

Die Verkürzung der Lebensdauer eines Gebäudes infolge nicht behebbarer Baumängel und Bauschäden kann nach § 80 Abs. 3 BewG 1965 zu einem fiktiven Baujahr führen, das sich nicht in einer Verringerung des Vervielfältigers auswirkt. Nach Abschnitt 31 Abs. 5 BewRGr kann in diesen Fällen ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG 1965 gewährt werden. Das gilt auch für den Fall, daß ein fiktives Baujahr nach § 80 Abs. 3 BewG 1965 zu einem höheren Vervielfältiger führt.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ertragswertverfahren, Vervielfältiger bei Gebäuden  
oder Gebäudeteilen verschiedener Bauart**

Vgl.

Rdvgf. OFD Düsseldorf vom 15. Februar 1968 — S 3203 A —  
St 211

Rdvgf. OFD Köln vom 21. März 1968 — S 3203 — 1 — St 211

Rdvgf. OFD Münster vom 31. Januar 1968 — S 3203 — 4 —  
St 21 — 33

Ich weise darauf hin, daß auch einzelne Geschosse eines einheitlichen Gebäudes als „Gebäudeteile“ i. S. des § 80 Abs. 4 BewG 1965 behandelt werden können.

Bei der Ausfüllung des Eingabewertbogens EW 202/EW 203 bitte ich § 32 Abs. 2 und 3 der DA-EWGr 1964 zu beachten.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Vervielfältiger bei verschiedener Bauart und Bauausführung der Geschosse eines Gebäudes**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1973 — S 3203 — 9 — VC 1)

Nach § 80 Abs. 4 Satz 1 BewG 1965 sind für Gebäude oder Gebäudeteile, die eine verschiedene Bauart oder Bauausführung aufweisen, grundsätzlich die nach der jeweiligen Bauart oder Bauausführung maßgebenden Vervielfältiger anzuwenden. Das gilt entsprechend, wenn die Gebäude oder Gebäudeteile in verschiedenen Jahren bezugsfertig geworden sind. In § 80 Abs. 4 Satz 2 BewG 1965 wird allerdings dieser Grundsatz dahingehend abgeändert, daß für die gesamte wirtschaftliche Einheit immer nur ein Vervielfältiger anzuwenden ist, wenn Gebäude oder Gebäudeteile nicht klar voneinander abgrenzbar sind. Es ist dann der Vervielfältiger nach einem durchschnittlichen Baujahr zu ermitteln. Nach Abschnitt 28 Abs. 3 BewRGr ist dies z. B. der Fall, wenn die Gebäude oder Gebäudeteile in verschiedenen Jahren bezugsfertig geworden sind, jedoch gleiche Bauart oder Bauausführung haben.

Bei dem vom Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 31. Juli 1973\* III R 147/72 (BStBl 1973 II S. 726) entschiedenen Fall handelte es sich um klar abgrenzbare Geschosse in unterschiedlicher Bauart und Bauausführung, so daß nach § 80 Abs. 4 Satz 1 BewG 1965 auch unterschiedliche Vervielfältiger angewendet werden müssen. Diese Entscheidung wird deshalb hingenommen. Zweifelhaft bleibt jedoch, ob ein solches Ergebnis auch dann richtig ist, wenn z. B. in einem Mietwohngrundstück (Massivbau) das Dachgeschoß als Fachwerk ausgebaut, insgesamt jedoch von untergeordneter Bedeutung ist. Hierfür dürfte nach dem Sinn und Zweck des § 80 BewG 1965 für das ganze Gebäude nur der Vervielfältiger, der sich aus den Teilen A der Anlagen 3—8 zum Bewertungsgesetz 1965 ergibt, angewendet werden (Abschn. 28 Abs. 1 BewRGr). Ich bitte, entsprechend zu verfahren.

\* Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Leitsatz des BFH-Urteils ist in Rechtsprechung D 1 zu § 80 BewG 1965 wiedergegeben.

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes

hier: **Vervielfältiger nach § 80 BewG 1965 für ein Gebäude mit massiven Außenwänden und Innenwänden aus Fachwerk**

Vgl.

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 6. November 1974 — S 3203 — A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 12. September 1974 — S 3203 — 4 — St 212

RdVfg. OFD Münster vom 8. Oktober 1974 — S 3203 — 36 — St 21 — 33

Das Finanzgericht Münster hat in dem nichtveröffentlichten rechtskräftigen Urteil vom 24. August 1973 (III—VIII 448/71 EW) entschieden, daß es für die Frage, ob der Vervielfältiger für Massivbauten oder für Fachwerkbauten (Anlagen 3—8 zu § 80 BewG) anzuwenden ist, in erster Linie auf das Außenmauerwerk des Gebäudes ankomme.

Im Streitfall waren die Umfassungswände in Massivbauweise errichtet. Lediglich in den Giebelwänden waren einige qm Fachwerk vorhanden. Die Innenwände waren dagegen — mit Ausnahme der massiven Kellerwände — sämtlich in Holzfachwerk mit Ziegelsteinausmauerung ausgeführt, mit einem Drahtgewebe verkleidet und verputzt. Die Geschoßdecken waren Holzbalkendecken mit Lehm- bzw. Schlackenfüllung, unterseitig mit Rohputz versehen und trugen oberseitig Dielenfußböden.

In den Entscheidungsgründen hat das Finanzgericht Münster unter anderem ausgeführt:

„In Fällen einer Mischbauweise, wie sie im vorliegenden Fall gegeben ist, muß nach Auffassung des Senats das Außenmauerwerk für die Eingruppierung in erster Linie maßgeblich sein. Die Umfassungswände eines Gebäudes haben für das Bauwerk in seiner Gesamtheit die wesentlich tragende Funktion. Auf ihnen ruhen die Geschoßdecken und das Dach, so daß demgegenüber tragende Innenwände in ihrer Bedeutung zurücktreten. Allein das Außenmauerwerk ist den Witterungseinflüssen ausgesetzt und bestimmt den Charakter des Gebäudes. Auch die Verkehrsanschauung wird die Frage, ob ein Massivbau oder ein Holzfachwerkbau vorliegt, eher nach dem äußeren Erscheinungsbild als nach der inneren Gestaltung beurteilen. Wie oben dargelegt, hat der Gesetzgeber durch Einteilung der Gebäude in verschiedene Gruppen der Auswirkung der Art der Bauausführung auf die Gesamtlebensdauer



(und damit auf den Wert) eines Gebäudes bei der Bewertung Rechnung tragen wollen. Es ist nach der Lebenserfahrung davon auszugehen, daß bei der hier vorliegenden Mischbauweise die verschieden erstellten Bauelemente (Außenwände massiv; Innenwände Holzfachwerk; Decken in Holzbalkenlage) so aufeinander abgestimmt sind, daß sie in Lebensdauer und Bewirtschaftungskosten im wesentlichen einander entsprechen. Mit dem amtlichen Sachverständigen der Finanzverwaltung ist der Senat der Auffassung, daß die Ausführung der Umfassungsmauern weitgehend die Lebensdauer eines Gebäudes bestimmt.

Die Zuordnung in die Gruppe A ist daher rechtsfehlerfrei."

Der Auffassung des Finanzgerichts Münster wird im Einvernehmen mit dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen zugestimmt. Es wird gebeten, entsprechend zu verfahren.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung bebauter Grundstücke nach dem Ertrags-  
wertverfahren, Vervielfältiger in Sonderfällen**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 13. Juni 1967 — S 3203 A —  
St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 19. Juni 1967 — S 3203 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 31. Mai 1967 — S 3203 — 4 —  
St 21 — 33

Hinweis auf NfD E 1 zu § 80 BewG 1965.

## Rechtsprechung

### 1. Im Ertragswertverfahren sind bei verschiedener Bauart und Bauausführung der Geschosse unterschiedliche Vervielfältiger anzuwenden

Bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 des Einheitswerts eines Einfamilienhauses im Wege des Ertragsverfahrens sind nach § 80 Abs. 4 BewG 1965 auf den Teil der Jahresrohmiete, der auf das in Massivbau ausgeführte Erdgeschoß entfällt, und auf den Teil der Jahresrohmiete, der auf das in Holzfachwerkbau mit Lehmausfachung ausgeführte Dachgeschoß entfällt, die für diese verschiedenen Bauausführungen nach den Anlagen 3 bis 8 BewG 1965 maßgebenden verschiedenen Vervielfältiger anzuwenden.

BFH vom 31. Juli 1973 III R 147/72

(BStBl 1973 II S. 726)



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Bewertung bebauter Grundstücke nach dem Ertragswertverfahren, Vervielfältiger in Sonderfällen**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 13. Juni 1967 — S 3203 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 19. Juni 1967 — S 3203 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 31. Mai 1967 — S 3203 — 4 — St 21 — 33

1. Wenn beim Wiederaufbau **ausgebrannter Gebäude** die tragenden Bauteile (Mauerwerk, Decken usw.) verwendet worden sind, wird in der Regel für die Bestimmung des Vervielfältigers nicht das Jahr des Wiederaufbaus maßgebend sein, sondern ein fiktives Baujahr. Vgl. hierzu Abschnitt 29 Abs. 2 BewRGr.

<b>Beispiel:</b> Ursprüngliches Baujahr	1934
Gebäude im Krieg ausgebrannt; Wiederaufbau unter Verwendung der stehengebliebenen tragenden Bauteile im Jahre	1954
Anzusetzendes gemitteltes Baujahr	1944

2. Nach Abschnitt 28 Abs. 1 BewRGr kann bei Grundstücken mit Gebäudeteilen **verschiedener Bauart** oder **verschiedenen Alters** von der Anwendung unterschiedlicher Vervielfältiger dann abgesehen werden, wenn ein Gebäudeteil im Verhältnis zum ganzen Gebäude „geringfügig“ ist. Ich bitte, es als geringfügig i. S. dieser Vorschrift anzusehen, wenn die auf den betreffenden Gebäudeteil entfallende Jahresrohmiete **nicht mehr als 10 %** der Gesamtjahresrohmiete beträgt.

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Berücksichtigung einer außergewöhnlichen Grund-  
steuerbelastung bei der Bewertung der bebauten  
Grundstücke nach dem Ertragswertverfahren  
(§ 81 BewG 1965)**

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf v. 31. März 1967 — S 3203 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 21. Februar 1967 — S 3203 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster v. 30. Januar 1967 — S 3203 — 5 — St  
21 — 33

Hiermit wird eine Zusammenstellung derjenigen Gemeinden  
(gemeindefreien Gebiete) übersandt, für deren Bereich die  
Grundstückswerte — mit Ausnahme der in § 79 Abs. 3 und 4  
BewG 1965 bezeichneten Grundstücke oder Grundstücks-  
teile — gemäß § 81 BewG 1965 i. V. m. §§ 2 und 3 der VO zur  
Durchführung des § 81 BewG (BStBl 1966 I S. 882) um 5 %  
oder 10 % zu ermäßigen oder zu erhöhen sind.

## Zusammenstellung

Finanzamt	Gemeinde	Belastungs- zahl	Erhöhung (+) Ermäßigung (-) um
im OFD-Bezirk Düsseldorf			
Moers	Orsoy-Land	10 125	+ 5 v. H.
im OFD-Bezirk Köln			
Köln-Land	Brühl	23 320	— 5 v. H.
Gemünd	Baasem	7 762	+ 5 v. H.
	Kronenburg	9 315	+ 5 v. H.
im OFD-Bezirk Münster			
Brilon	Altenbüren	8 910	+ 5 v. H.
	Madfeld	8 910	+ 5 v. H.
	Scharfenberg	8 910	+ 5 v. H.
Detmold	Wülfer-Bexter	9 900	+ 5 v. H.
	Forstbezirke:		
	Berlebeck	0	+ 10 v. H.
	Falkenhagen	0	+ 10 v. H.
	Hiddessen	0	+ 10 v. H.
	Horn	0	+ 10 v. H.
	Schieder	0	+ 10 v. H.
Höxter	Hinnenburg	8 316	+ 5 v. H.
Lemgo	Trophagen	8 910	+ 5 v. H.
	Forstbezirke:		
	Brake	0	+ 10 v. H.
	Hiddessen	0	+ 10 v. H.
	Langenholzhausen	0	+ 10 v. H.
Lippstadt	Altenrüthen	0	+ 10 v. H.
	Kneblinghausen	8 910	+ 5 v. H.
	Neiste	4 455	+ 10 v. H.
Paderborn	Atteln	24 750	— 5 v. H.
	Blankenrode	24 750	— 5 v. H.
	Elisenhof	24 750	— 5 v. H.
	Etteln	24 750	— 5 v. H.
	Haren	24 750	— 5 v. H.
	Helmern	24 750	— 5 v. H.
	Henglarn	24 750	— 5 v. H.
	Husen	24 750	— 5 v. H.
Siegen	Gutsbezirk Sayn- Wittgenstein-		
	Berleburg	0	+ 10 v. H.
	Gutsbezirk Sayn- Wittgenstein-		
	Hohenstein	0	+ 10 v. H.
Warendorf	Harsewinkel	9 900	+ 5 v. H.



Anweisungen

Leitblatt zu § 82 BewG 1965

- A Ermäßigung des Grundstückswerts (§ 82 Abs. 1 BewG)
- B Erhöhung des Grundstückswerts (§ 82 Abs. 2 BewG)
- C Höchstmaß der Ermäßigung und Erhöhung des Grundstückswerts (§ 82 Abs. 3 BewG)

Anweisungen

Inhaltsverzeichnis

Ermäßigung des  
Grundstückswerts

- A 1 Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Lärm, Rauch oder Gerüche
- A 2 Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Lärm oder Gerüche
- A 3 Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden
- A 4 Berücksichtigung von Bergschäden und Bergschadensgefahren
- A 5 Ermäßigung des Grundstückswerts wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs des Gebäudes
- A 6 Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Rauch
- A 7 Vervielfältiger bei wesentlicher Verkürzung der Lebensdauer des Gebäudes
- A 8 Belästigungen durch Lärm in der Umgebung von Truppenübungsplätzen
- A 9 Verkehrslärm
- A 10 Bemessung des Abschlags wegen baldigen Abbruchs bei Entschädigungszahlungen
- A 11 Berücksichtigung dinglicher Beschränkungen des Grundstückseigentums bei der Ermittlung des Grundstückswerts
- A 12 Abschlag nach § 82 BewG wegen fehlender Kellerräume
- A 13 Bewertung von Sanierungsgrundstücken
- A 14 Bemessung des Abschlags wegen baldigen Abbruchs bei Entschädigungszahlungen sowie Bewertung von Sanierungsgrundstücken
- A 15 Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG wegen ungewöhnlich starker Gewerbelärbelästigung
- A 16 Beeinträchtigung des Grundstückswerts durch nicht mehr nutzungsfähige Schutzbauwerke
- A 17 Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Gewerbelärm
- A 18 Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Fluglärm nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG
- A 19 Schäden an vorgefertigten Spannbetondecken aus Tonerdeschmelzzement-Beton
- A 20 Auswirkungen der neueren BFH-Rechtsprechung zur Berechnung des Abschlags wegen einer Abbruchverpflichtung und des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung



Anweisungen

- A 21 Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung und Ermäßigung für Gebäude auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung
- A 22 Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens auf den****1. Januar 1964; Ertragswertverfahren;****hier: Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Lärm, Rauch oder Gerüche (§ 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965)**

(Erl. FinMin NW vom 27. Februar 1967 — S 3204 — 2 — V 1)

Nach Abschnitt 33 Abs. 1 BewR Gr richtet sich das Ausmaß der Ermäßigung des Grundstückswerts nach § 82 Abs. 1 BewG 1965 danach, welche Bedeutung dem besonderen Umstand bei einem Verkauf des Grundstücks nach Lage des Grundstücksmarkts beigemessen würde. Das gilt auch in den Fällen der ungewöhnlich starken Beeinträchtigung durch Lärm, Rauch oder Gerüche (§ 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965). Da die örtlichen Verhältnisse zu unterschiedlich sind, ist es nicht möglich, im einzelnen starr festzulegen, in welchem Umkreis jeweils von bestimmten Lärmquellen (z. B. Großflughäfen) oder von den Ausgangsstellen anderer Belästigungen (z. B. Müllabladepätzen oder Zementfabriken) eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung im Sinne des Gesetzes vorliegt. Es muß deshalb von Fall zu Fall entschieden werden, ob ein Abschlag wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung zu gewähren ist. Die von den Flughafengesellschaften vielfach durchgeführten Lautstärkemessungen in Einflugschneisen der Flugplätze können dabei u. U. ein Anhaltspunkt sein. Weiter darf bei der Entscheidung, ob ein Abschlag zu gewähren ist, nicht unberücksichtigt bleiben, ob bei der Bewertung des Grundstücks freie Mieten oder preisrechtlich gebundene Mieten zugrunde gelegt werden; bei freien Mieten drücken sich die wertmindernden Umstände eher bereits in der Miethöhe aus. Aber auch bei den preisrechtlich gebundenen Mieten von Nachkriegsbauten können sich diese Umstände bereits dadurch wertmindernd auf die Miete ausgewirkt haben, daß schon der Wert des Grund und Bodens, der bei der Mietberechnung berücksichtigt worden ist, wegen dieser Umstände geringer war. Das dürfte jedoch nur dann der Fall sein, wenn die Beeinträchtigungen schon vor der Bebauung, z. B. bei Erwerb des Grundstücks, bestanden haben oder zu erwarten waren.

**Zusatz der Oberfinanzdirektion Düsseldorf:**

Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Lärm in den Einflugschneisen der Flugplätze werde ich für die zuständigen Finanzämter noch Feststellungen treffen.

## Anweisungen

Einheitsbewertung des Grundvermögens auf den  
1. Januar 1964;

Ertragswertverfahren;

hier: Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Lärm oder Gerüche (§ 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965)

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 30. Juli 1968 — S 3204 A —  
St 212

Rdvfg. OFD Köln vom 3. September 1968 — S 3204 — 1 —  
St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 19. August 1968 — S 3204 — 8 —  
St 21 — 33

Anlage: 1 Skizze

1. Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965 ist der Grundstückswert wegen **ungewöhnlich** starker Beeinträchtigung durch Lärm oder Gerüche zu ermäßigen. Das gilt aber nur, soweit sich dieser wertmindernde Umstand nicht bereits in der Jahresrohmiete und den Vervielfältigern ausgewirkt hat. Im allgemeinen kann davon ausgegangen werden, daß die ungewöhnlich starke Beeinträchtigung durch Lärm oder Gerüche am 1. Januar 1964 nicht durch eine niedrigere Jahresrohmiete zum Ausdruck gekommen ist. Bei der Bildung der Vervielfältiger ist dieser wertmindernde Umstand unberücksichtigt geblieben. Um zu erreichen, daß die Finanzämter bei Beeinträchtigungen durch Lärm oder Gerüche möglichst einheitliche Abschläge gewähren, bitte ich, bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 folgende Grundsätze zu beachten:

## 2. Beeinträchtigung durch Lärm

### 2.1 Üblicher Verkehrslärm

Der übliche Verkehrslärm ist gemäß Abschn. 31 Abs. 2 BewRGr in der Regel nicht als eine Beeinträchtigung von außergewöhnlicher Stärke anzusehen. Der Auffassung von Langner im Aufsatz „Übersicht der Ab- und Zuschläge bei Grundstücksbewertungen“ in DStR 1966 Seite 745 kann nicht gefolgt werden. Das schließt allerdings nicht aus, daß in besonders begründeten Einzelfällen die Gewährung eines Abschlages in Betracht kommen kann. Ich bitte daher, nur in Ausnahmefällen einen Abschlag bis zu höchstens 5 v.H. zu gewähren.



2.2 Gewerbelärm

*weis auf #17*

Als Gewerbelärm wird die Lärmbelastung bezeichnet, die von gewerblichen Anlagen verursacht wird. Für Abschlüsse wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Gewerbelärm werden aber nur Grundstücke in der Nähe von gewerblichen Anlagen mit besonders starker Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft (Hammerwerke, Walzwerke, Anlagen für Kessel- und Behälterbau usw.) in Betracht kommen. Die Lautstärke des Lärmes ist meßbar. Bei Schallmessungen wird als physikalische Größe der Effektivwert des Schallwechseldrucks in Dezibel (dB) nach der Bewertungskurve (A) — dB (A) — gemessen.

Nach der Richtlinie VDI 2058 „Beurteilung und Abwehr von Arbeitslärm“ kann der Lärm beim menschlichen Körper gesundheitliche Schäden verursachen. Deshalb soll bei neuen gewerblichen Anlagen die Lautstärke des Lärmes die folgenden Meßwerte nicht überschreiten:

Statt „DIN-phon“ (vgl. Richtlinie VDI 2058) hier „dB (A)“!	am Tage		bei Nacht von 22 bis 6 Uhr	
	1. in Industriegebieten	65 dB (A)	50 dB (A)	
2. in Gebieten, die vorwiegend Wohnzwecken dienen	60 dB (A)	45 dB (A)		
3. in reinen Wohngebieten	50 dB (A)	35 dB (A)		

Die Messungen sollen — vorbehaltlich einer späteren Regelung durch eine in Vorbereitung befindliche technische Anweisung zur Lärmbekämpfung — nach der Richtlinie VDI 2058 erfolgen (0,5 m von geöffnetem Fenster). Es ist ferner zu berücksichtigen, daß die Messungen nur mit einer Meßgenauigkeit von 2 dB (A) möglich sind.

Werden demnach die unter Ziffern 1 bis 3 angegebenen Meßwerte überschritten, so können unter Berücksichtigung der oben erwähnten Meßgenauigkeit folgende Abschlüsse gewährt werden:

bei einer Überschreitung von  
 mehr als 10 dB (A) bis 15 dB (A) = 8 v. H.  
 mehr als 15 dB (A) = 10 v. H.

Diese Sätze folgen der Überlegung, daß eine Erhöhung der Lautstärke um 9 bis 10 dB (A) eine Verdoppelung der Beeinträchtigungswirkung bedeutet. Die bisher bei Lärmmessungen gewonnenen Erfahrungen haben weiterhin gezeigt, daß ab 500 m Entfernung von der

## Anweisungen

Lärmquelle in der Regel eine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm nicht mehr besteht. Vorausgesetzt ist dabei, daß keine besonderen topografischen Verhältnisse vorliegen.

Für ein Grundstück, von dem der Lärm ausgeht, ist ein Abschlag nicht zu gewähren.

Vielfach werden den Erklärungen zur Hauptfeststellung der Einheitswerte auf den 1. Januar 1964 trotz des Antrages auf Berücksichtigung einer Lärmbelastigung entsprechende Unterlagen nicht beiliegen. Sofern der Hauseigentümer auf Grund einer Rückfrage des Finanzamts einen Nachweis über die Höhe der Lärmbelastigung nicht erbringen kann, dürfte es zweckmäßig sein, sich mit dem zuständigen Gewerbeaufsichtsamt (unter Umständen auch mit dem Ordnungsamt der jeweiligen Gemeinde) in Verbindung zu setzen.

## 2.3 Fluglärm

Der Fluglärm in unmittelbarer Nähe eines Flugplatzes kann beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965 darstellen. Es wird Schwierigkeiten bereiten, das Gebiet, in dem der Fluglärm eines Flugplatzes als eine solche ungewöhnlich starke Beeinträchtigung anzusehen ist, genau abzugrenzen. Auch hängt die Stärke des Lärms ab von der Lage zu den Hauptan- und Hauptabflugrichtungen, der Entfernung von der Start- und Landebahn, der Art der Flugzeuge, der Häufigkeit ihrer Starts und Landungen usw.

Auf Grund der Ergebnisse bisher durchgeführter Lärm-messungen kann nach folgenden Gesichtspunkten verfahren werden:

- a) Der Lärm in unmittelbarer Nähe eines kleinen Verkehrs- oder eines Sportflugplatzes stellt **keine** außergewöhnliche Beeinträchtigung im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965 dar. Für die Gewährung eines Abschlages sind somit die erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben.
- b) Der Lärm in der Nähe eines größeren Verkehrs- oder Militärflugplatzes **ohne** An- und Abflug von Düsenflugzeugen stellt eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965 dar. Ein Abschlag vom Grundstücks-wert bis zur Höhe von 5 v. H. erscheint daher gerechtfertigt.

Teilweise  
überholt  
Hinweis auf A 18.



## Anweisungen

- c) Handelt es sich um den Flugplatz Düsseldorf-Lohhausen oder um einen Militärflugplatz mit An- und Abflug von Düsenflugzeugen, so erscheint ein Abschlag von den Werten der in unmittelbarer Nähe gelegenen Grundstücke bis zur Höhe von 10 v. H. als gerechtfertigt.

Die Gewährung eines Abschlages nach b) und c) wird in der Regel nur in Betracht kommen, wenn ein Grundstück innerhalb der festgelegten Lärmzonen (Hinweis auf Anlage) gelegen ist. Diese Einteilung der Lärmzonen ist einer für einen großen Düsenflughafen nach tatsächlichen Lärmmessungen erstellten Zoneinteilung nachgebildet worden. Es ist dabei zu beachten, daß als weiteste Entfernung, bis zu der noch ein Abschlag in Betracht kommt, eine Strecke von 5 km im An- und Abflugsektor — von den Startbahnenden an gemessen — anzusehen ist. Die Zoneinteilung mit der 5-km-Begrenzung kann aber auch für Flughäfen, auf denen nur Propellerflugzeuge verkehren, als Anhaltspunkt dienen. Die in der Anlage für die einzelnen Zonen festgelegten Abschläge halte ich für angemessen. Die Höhe der Abschläge ist nicht nach Grundstücksarten abzustufen. Bei der Bewertung von Grundstücken, auf denen Lärm durch gewerbliche Betriebe verursacht wird, sind Abschläge wegen Fluglärms nicht gerechtfertigt.

- 2.4 Andere als unter Abschnitt 2. genannte Lärmbelästigungen bitte ich, in Anlehnung an die Ausführungen in diesem Abschnitt als Einzelfälle zu beurteilen. Die außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm ist in der Regel nur auf Antrag wertmindernd zu berücksichtigen.

### 3. Beeinträchtigung durch Gerüche

Nach Auffassung der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder rechtfertigt eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung durch Gerüche eine Ermäßigung des Grundstückswerts nur in einer geringen Anzahl von Fällen. Der Grundstückswert kann nur bei der Bewertung solcher Grundstücke ermäßigt werden, die in unmittelbarer Nähe von Ausgangsstellen der Geruchsbelästigungen (z. B. Müllkippen, Abdeckereien, Werke der chemischen Industrie usw.) liegen. Über die Höhe des Abschlages muß von Fall zu Fall entschieden werden. Dabei soll die Grenze von 5 v. H. möglichst nicht überschritten werden. Die ungewöhnlich starke Beeinträchtigung durch Gerüche ist nur auf Antrag wertmindernd zu berücksichtigen.

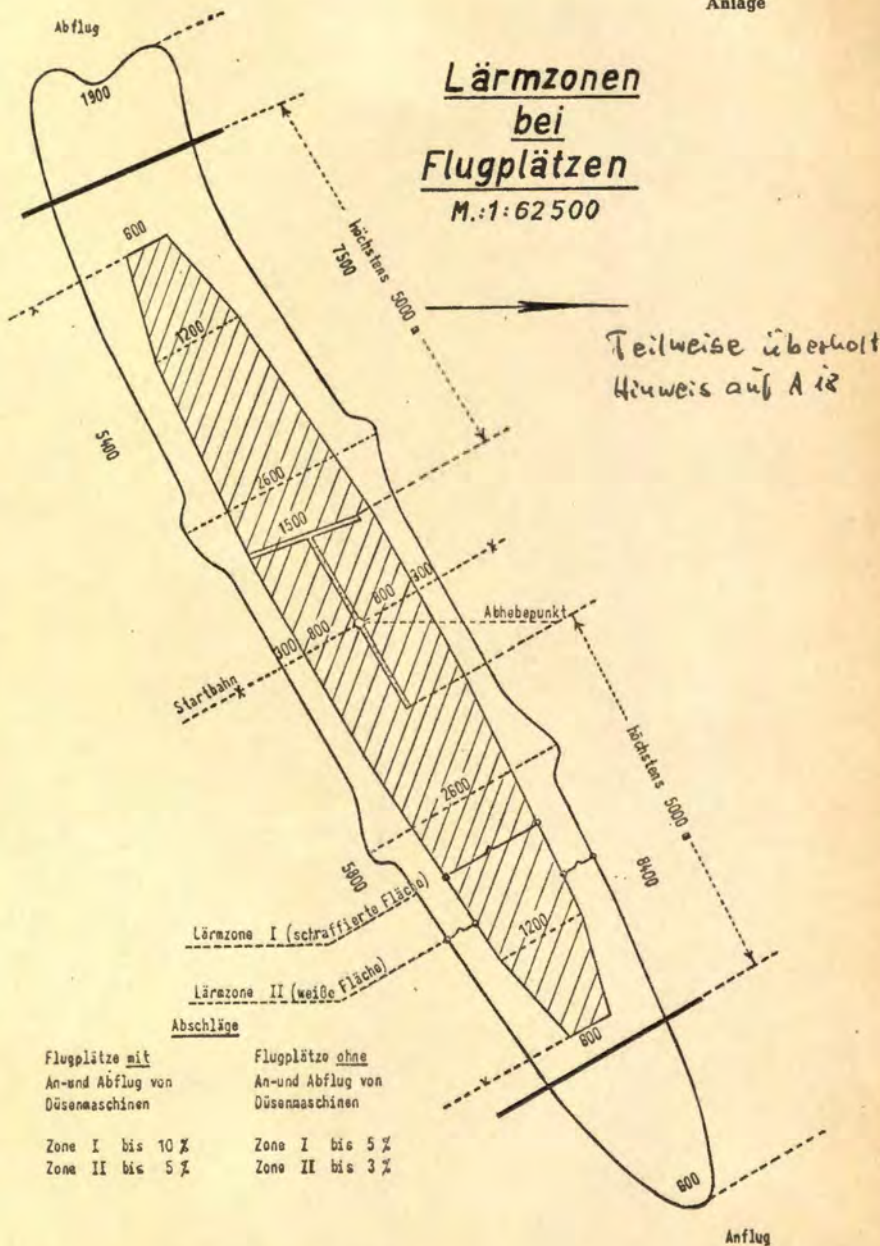
Ich bitte, entsprechend zu verfahren.

Anweisungen

Anlage

Lärmzonen  
bei  
Flugplätzen

M.:1:62500





## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden**

Anlagen: 2 Tabellen

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 12. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3204}{S\ 3209}A$  — St 211Rdvfg. OFD Köln vom 10. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3204 - 3 - St\ 211}{S\ 3209 - 1 - St\ 211}$ 

Rdvfg. OFD Münster vom 7. Mai 1968 — S 3204 — 22 — St. 21 — 33

Für die Höhe eines Abschlags wegen Baumängel und Bauschäden nach § 82 Abs. 1 oder § 87 BewG 1965 kommt es u. a. darauf an, mit welchem Wertanteil die jeweiligen Bauteile im Wert des Gebäudes erfaßt sind. Zur Ermittlung dieser Wertanteile bitte ich die als Anlagen 1 und 2 beigefügten Tabellen anzuwenden.

Hierzu bemerke ich das Folgende:

Die Tabelle der **Anlage 1** ist dem Erlaß des Ministers für Wiederaufbau im Lande Nordrh.-Westf. v. 24. Juni 1948 — I A/225 — (MinBl NW 1948 Nr. 23 S. 297) entnommen. Sie ist auch in

Rudolf Rössler, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Auflage 1960, S. 299; Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Auflage 1966, S. 353 (Hermann Luchterhand Verlag)

abgedruckt. Diese Tabelle ist bei **Wohngebäuden** und bei in der Bauausstattung ähnlichen Gebäuden (z. B. Bürogebäuden) anzuwenden.

Die Tabelle der **Anlage 2** ist einer Verordnung des Magistrates der Stadt Berlin entnommen. Sie ist ebenfalls in den vorbezeichneten Büchern (Auflage 1960, S. 302; Auflage 1966, S. 356) abgedruckt. Diese Tabelle ist bei **gewerblich genutzten Gebäuden**, für die die Tabelle der Anlage 1 nicht in Betracht kommt (z. B. Werkstattgebäuden, Fabrikgebäuden), anzuwenden.

**Beispiel für die Bemessung des Abschlags:**

Bei einem Wohnhaus mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß sind Dachhaut (Schadensgrad 50 v. H.) und Bodenbeläge (Schadensgrad 60 v. H.) beschädigt. Der Abschlag wird wie folgt ermittelt:

Bauteil	Schadensgrad	Wertanteil des Bauteils lt. Tabelle (Anlage 1)	Abschlag in v. H. des Gesamtgebäudewerts
Dachhaut	50 v. H.	3,4 v. H.	1,7 v. H.
Bodenbeläge	60 v. H.	4,8 v. H.	2,88 v. H.
			4,58 v. H.

Der Abschlag vom Gebäudewert beträgt somit **5 v. H.**

**Richtzahlen für die Wertanteile (in v. H.) der Bauteile bei Geschößwohnbauten** **Anlage 1**  
 (Erlaß des Ministers für Wiederaufbau im Lande Nordrhein-Westfalen v. 24. 6. 1948 — IA/225; Min. Bl. 1948 Nr. 23)

Vollgeschoss	Ausgebaute Dachgeschoss	Dach				Decken				Innerer Ausbau					Innenwände		Trep- pen	Keller				Umfassungs- wände						
		Insgesamt %	Dachhaut	Dachstuhl	Dachrinne, Rohre	Insgesamt %	Füllung	Balkenträger	Deckenputz	Decke über Kellergeschoß	Insgesamt %	Bodenbelag	Türen	Fenster	Verglasung	Wandputz	Installation	Insgesamt %	Tragend	Nichttragend	Kellertreppe und Geschößtreppe	Insgesamt %	Mauerwerk	Erd- und Isolierarbeiten	Boden	Insgesamt %	Umfassungswände	Außenputz- verkleidung
1	ohne	15,3	3,9	10,4	1,0	14,0	2,1	3,3	3,3	5,3	22,6	4,2	3,3	3,7	1,1	5,9	4,4	10,7	5,9	4,8	2,2	24,9	17,4	2,5	5,0	10,3	8,6	1,7
	mit	17,8	4,5	12,2	1,1	13,1	2,1	3,3	3,2	4,5	22,6	4,1	3,3	3,7	1,1	6,0	4,4	11,0	6,1	4,9	2,0	23,5	16,8	2,5	4,2	10,0	8,3	1,7
2	ohne	13,5	3,5	9,2	0,8	13,6	2,3	3,6	3,6	4,1	25,7	4,5	3,8	4,2	1,3	6,8	5,1	11,8	6,5	5,3	3,1	21,2	15,1	2,2	3,8	11,2	9,3	1,9
	mit	15,5	3,9	10,6	1,0	13,1	2,2	3,6	3,5	3,8	25,5	4,5	3,7	4,2	1,2	6,7	5,0	12,0	6,7	5,3	2,9	20,2	14,4	2,2	3,6	11,0	9,2	1,8
3	ohne	11,8	3,0	8,0	0,8	13,4	2,4	3,8	3,8	3,4	28,1	4,8	4,2	4,7	1,4	7,4	5,6	12,8	7,1	5,7	3,8	17,7	12,6	1,9	3,2	12,4	10,3	2,1
	mit	13,5	3,4	9,3	0,8	13,2	2,4	3,8	3,8	3,2	27,8	4,8	4,1	4,6	1,4	7,4	5,5	13,0	7,2	5,8	3,7	16,8	12,0	1,8	3,0	12,0	10,0	2,0
4	ohne	10,7	2,7	7,3	0,7	13,3	2,5	4,0	4,0	2,8	29,8	5,0	4,5	4,9	1,5	7,9	6,0	13,5	7,2	6,3	4,5	14,6	10,4	1,6	2,6	13,6	11,3	2,3
	mit	11,5	2,9	7,9	0,7	13,1	2,5	4,0	4,0	2,6	29,9	5,0	4,5	5,0	1,5	7,9	6,0	13,7	7,6	6,1	4,4	13,9	9,9	1,5	2,5	13,5	11,2	2,3
5	ohne	10,0	2,6	6,8	0,6	13,1	2,6	4,1	4,1	2,3	30,9	5,1	4,6	5,2	1,5	8,3	6,2	14,1	7,3	6,8	5,0	12,2	8,7	1,3	2,2	14,7	12,3	2,4
	mit	10,5	2,6	7,2	0,7	12,9	2,5	4,1	4,1	2,2	31,2	5,1	4,7	5,2	1,6	8,4	6,2	14,1	7,8	6,3	5,0	11,6	8,3	1,2	2,1	14,7	12,2	2,5
6	ohne	9,9	2,6	6,7	0,6	13,0	2,6	4,2	4,1	2,1	31,6	5,2	4,7	5,3	1,6	8,5	6,3	14,3	7,4	6,9	5,3	10,7	7,7	1,1	1,9	15,2	12,7	2,5
	mit	10,3	2,6	7,1	0,6	12,7	2,5	4,2	4,1	1,9	32,2	5,2	4,9	5,4	1,6	8,6	6,5	14,3	7,9	6,4	5,2	10,1	7,2	1,1	1,8	15,2	12,7	2,5
		<b>Wohnbauten mit Flachdach</b>																										
1		7,5	6,5	—	1,5	15,8	2,6	4,3	4,3	4,6	30,3	5,3	4,5	5,0	1,5	8,0	6,0	6,0	3,3	2,7	3,4	24,0	17,1	2,6	4,3	13,0	10,8	2,2
2		6,2	4,9	—	1,3	15,9	2,8	4,5	4,4	4,2	31,1	5,6	4,6	5,1	1,5	8,2	6,1	7,4	4,1	3,3	4,2	21,2	15,2	2,2	3,8	14,0	11,7	2,3
3		5,0	3,9	—	1,1	15,8	2,9	4,7	4,6	3,6	31,8	5,9	4,6	5,2	1,6	8,3	6,2	8,8	4,9	3,9	5,0	18,6	13,3	2,0	3,3	15,0	12,5	2,5
4		4,1	3,1	—	1,0	15,7	3,1	4,8	4,8	3,0	32,3	6,1	4,7	5,2	1,6	8,4	6,3	10,2	5,6	4,6	5,8	15,9	11,4	1,7	2,8	16,0	13,3	2,7
5		3,7	2,9	—	0,8	15,5	3,1	5,0	5,0	2,4	32,9	6,3	4,8	5,3	1,6	8,5	6,4	11,6	6,4	5,2	6,4	12,9	9,3	1,4	2,2	17,0	14,2	2,8
6		3,5	2,8	—	0,7	15,3	3,2	5,2	5,1	1,8	33,5	6,5	4,9	5,4	1,6	8,6	6,5	13,0	7,2	5,8	7,2	9,5	6,8	1,0	1,7	18,0	15,0	3,0



**Auszug aus Richtzahlen für die Wertanteile (in v. H.) der Bauteile bei Geschösbauten**  
(Verordnung des Magistrats der Stadt Berlin)

**Anlage 2**

Bauteil	Gewerbliche Bauten											
	ohne Traggerippe Zahl der Geschosse						m. Traggerippe aus Stahl od. Stahlbeton Zahl der Geschosse					
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
Dach <sup>1)</sup>	8,6	6,6	5,4	4,5	3,8	3,4	7,5	5,4	5,1	4,2	3,4	3,0
Decken	13,0	15,6	17,4	18,2	19,3	19,7	22,8	20,5	20,1	20,2	20,6	21,0
Wände	31,4	28,7	27,9	27,3	26,8	26,5	22,3	23,3	23,8	24,2	24,3	24,1
Leichte Trennwände	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Traggerippe, Stahl, Stahlbeton, gußeis. Säulen	—	—	—	—	—	—	11,3	13,7	14,6	15,3	15,9	16,3
Gründung	9,8	7,5	6,1	5,7	4,8	4,3	14,8	11,9	10,1	8,7	7,7	6,7
Fußboden	4,4	5,3	5,8	6,1	6,4	6,6	3,5	3,8	3,8	3,9	3,9	3,8
Putz und andere Oberflächenbehandlung <sup>2)</sup>	4,5	5,7	6,6	7,1	7,3	7,8	3,3	4,7	5,3	5,7	6,0	6,2
Treppen <sup>3)</sup>	1,4	1,6	1,8	1,9	2,0	2,1	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9
Fenster <sup>4)</sup>	6,8	7,5	7,8	8,0	8,2	8,4	2,8	3,7	4,1	4,4	4,6	4,8
Türen	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	0,6	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1
Keller- und Dachverschläge	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Maler-, Tapezierarbeiten	2,4	2,8	2,9	3,1	3,2	3,2	1,3	1,9	2,2	2,3	2,5	2,6
Be- und Entwässerung	3,7	3,9	3,9	3,8	3,8	3,8	2,0	1,8	1,6	1,6	1,5	1,4
Gas- und Stromversorgung	3,4	3,1	3,0	2,8	2,7	2,7	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1
Heizung <sup>5)</sup>	6,3	7,3	7,4	7,5	7,6	7,6	4,3	3,9	3,5	3,3	3,1	3,3
Sonstige Einrichtungen	1,5	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1	1,9	2,8	3,1	3,4	3,6	3,7

- 1) Von den Richtzahlen für das Dach entfallen auf:  
 a) Dachdeckung ..... rd. 22 v. H.  
 b) Lattung und Schalung ..... rd. 14 v. H.  
 c) den Dachstuhl ..... rd. 43 v. H.  
 d) Klempnerarbeiten ..... rd. 21 v. H.
- 2) Von den Richtzahlen für den Putz entfallen bei Reihenhäusern auf Wohn- und Bürogebäude  
 Putzart vor 1918 nach 1918  
 Außenputz ..... rd. 30 v. H. 35 v. H.  
 Innenputz ..... rd. 50 v. H. 45 v. H.  
 Deckenputz ..... rd. 20 v. H. 20 v. H.

- 3) Von den Richtzahlen für Treppen entfallen bei Massivtreppen auf:  
 Tragwerk und Stufenaufmauerung ..... rd. 40 v. H.  
 Tritt- und Setzstufen ..... rd. 45 v. H.  
 Geländer ..... rd. 15 v. H.
- 4) Von den Richtzahlen für das Fenster entfallen auf:  
 a) Tischlerarbeiten ..... rd. 83 v. H.  
 b) Glaserarbeiten ..... rd. 17 v. H.
- 5) Von den Richtzahlen für Heizung entfallen bei  
 Sammelheizung ..... rd. 20 v. H.  
 auf die Kesselanlage.

Anweisungen



## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Berücksichtigung von Bergschäden und Bergschadensgefahren

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3204}{S\ 3210}$ A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 2 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 19 — St 21 — 33

Zur Frage, inwieweit Bergschäden und Bergschadensgefahren bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 zu berücksichtigen sind, stelle ich die folgenden einheitlichen Grundsätze auf:

### 1. Bergschäden

- 1.1 Bergschäden im Sinne dieser Verfügung sind solche Schäden, die infolge des Bergbaus bereits eingetreten sind.

Bergschäden sind, soweit es sich nicht um Bagatellschäden handelt, bei der Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren und im Sachwertverfahren wertmindernd zu berücksichtigen. Auch bei der Bewertung unbebauter Grundstücke sind solche Bergschäden wertmindernd zu berücksichtigen, falls sie sich nicht schon bei der Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte (Richtwerte) ausgewirkt haben.

### 1.2 Bergschäden an Gebäuden und Außenanlagen

- 1.21 Bergschäden an Gebäuden und Außenanlagen sind Bauschäden. Es muß unterschieden werden zwischen nicht behebbaren und behebbaren Bauschäden.

Bergschäden sind nicht behebbar, wenn sie durch Ausbesserung auf die Dauer nicht beseitigt werden können. Den nicht behebbaren Bergschäden gleichgestellt sind Bergschäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten beseitigt werden können. Nicht behebbare oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu beseitigende Bergschäden sind insbesondere:

Schiefelage = eine durch ungleichmäßige Absenkung hervorgerufene Veränderung der Normallage eines Grundstücks, wobei auf-

- stehende Gebäude diese Bewegung mitmachen;
- Gefügelockerung = eine auch nach Ausführung von Reparaturarbeiten verbleibende Lockerung des Mauerwerkverbandes;
- Deformierung von Bauwerkteilen = Veränderung der ursprünglichen und baugerechten Lage von Bauwerkteilen (Verdre-  
hung, Verdrillung, z. B. hervorgerufen durch unterschiedliche Absenkungen aus verschiedenen Richtungen und zu verschiedenen Zeiten);
- Versumpfung = stauende Nässe, die die Nutzung des Grundstücks oder der Gebäude wertmindernd beeinträchtigt.

In der Regel lassen sich die Bergschäden nicht vollständig beheben, so daß nicht behebbare und behebbare Bergschäden an einem Grundstück nebeneinander vorliegen.

#### 1.22 Berücksichtigung von Bergschäden im Ertragswertverfahren

Nicht behebbaren Bergschäden, die zu einer wesentlichen Verkürzung der Lebensdauer geführt haben, ist durch Ansatz eines nach der verkürzten Lebensdauer unter Zugrundelegung eines fiktiven Baujahrs ermittelten Vervielfältigers Rechnung zu tragen (§ 80 Abs. 3 BewG 1965). Wenn sich nicht nachweisen läßt, daß die Lebensdauer wesentlich verkürzt ist, oder wenn die Verkürzung der Lebensdauer nicht zu einem geringeren Vervielfältiger führt, kann ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG 1965 in Betracht kommen. Voraussetzung hierfür ist aber, daß der wertmindernde Umstand im Hauptfeststellungszeitpunkt die Höhe der Jahresrohmiere nicht beeinflußt hat. Auf die Bildung der Vervielfältiger haben Bauschäden (Bergschäden) keinen Einfluß gehabt. Kommt wegen nicht behebbarer Bergschäden ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG 1965 in Betracht, ist dieser nicht auf das Höchstmaß von 30 v. H. (§ 82 Abs. 3 BewG 1965) begrenzt, weil es sich nicht um eine Ermäßigung nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BewG 1965 handelt.



## Anweisungen

Für behebbare Bergschäden, die im Hauptfeststellungszeitpunkt keinen Einfluß auf die Höhe der Jahresrohmiete gehabt haben, ist ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965 zu gewähren. Dabei ist § 82 Abs. 3 BewG 1965 zu beachten.

### 1.23 Berücksichtigung von Bergschäden im Sachwertverfahren

Nicht behebbare Bergschäden an Gebäuden sind grundsätzlich bei der Errechnung der Wertminderung wegen Alters (§ 86 BewG 1965) zu berücksichtigen, indem eine verkürzte Lebensdauer (voraussichtliche tatsächliche Lebensdauer) zugrunde gelegt wird. Wenn sich nicht nachweisen läßt, daß durch nicht behebbare Bergschäden die Lebensdauer verkürzt ist, ist ein Abschlag nach § 87 BewG 1965 zu gewähren (wenn die Schäden nicht bereits bei der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts berücksichtigt worden sind). Für nicht behebbare Bergschäden an Außenanlagen gilt das Vorstehende entsprechend (vgl. § 89 BewG 1965).

Für behebbare Bergschäden an Gebäuden ist ein Abschlag nach § 87 BewG 1965 zu gewähren (wenn die Schäden nicht bereits bei der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts berücksichtigt worden sind). Für behebbare Bergschäden an Außenanlagen gilt dies entsprechend (vgl. § 89 BewG 1965).

### 1.24 Wertermäßigung

Bei der Bemessung der Wertermäßigung wegen Bergschäden wird es immer auf die Verhältnisse des Einzelfalles ankommen. Folgendes kann jedoch als Anhalt dienen:

#### A. Nicht behebbare Bergschäden

a) Ein starker nicht behebbarer Bergschaden liegt vor bei einer Schiefelage von 20 mm/m und mehr, bei starker Gefügelockerung, bei Deformierung von Bauteilen sowie bei Versumpfung.

Die Wertminderung, die durch Annahme einer verkürzten Lebensdauer oder — und — durch Abschlag zu berücksichtigen ist, beträgt hier 15 bis 25 v. H., in besonders begründeten Fällen jedoch auch mehr als 25 v. H. Bei einer Schiefelage von mehr als 40 mm/m kann davon ausgegangen werden, daß die Restlebensdauer nicht mehr als zehn Jahre betragen wird.

b) Ein mittlerer nicht behebbarer Bergschaden liegt

## Anweisungen

vor bei einer Schiefelage von 8 mm/m bis unter 20 mm/m.

Die Wertminderung, die durch Annahme einer verkürzten Lebensdauer oder — und — durch Abschlag zu berücksichtigen ist, beträgt hier 5 bis 15 v. H.

c) Ein leichter nicht behebbarer Bergschaden liegt bei einer Schiefelage von 2 mm/m bis unter 8 mm/m vor.

Die Wertminderung, die durch Annahme einer verkürzten Lebensdauer oder — und — durch Abschlag zu berücksichtigen ist, beträgt hier bis zu 5 v. H.

**B. Behebbarer Bergschäden**

a) Starke behebbare Bergschäden liegen vor, wenn Bauwerkteile erneuert und starke Risse ausgemauert oder nachträglich Sicherungen und Verankerungen eingebaut werden müssen, wenn Schwebedecken eingebaut werden müssen, weil Deckenrisse mit herkömmlichen Mitteln nicht zu beseitigen sind. Starke behebbare Schäden liegen außerdem vor, wenn Abstützmaßnahmen erforderlich sind und wenn die Standsicherheit gefährdet erscheint; wenn infolge Gefällestörungen die Entwässerung gestört ist; ferner, wenn sich Versumpfungerscheinungen zeigen, die beispielsweise das Mauerwerk durchfeuchten.

Der Abschlag kann 15 v. H. und mehr betragen.

b) Mittlere behebbare Bergschäden liegen vor, wenn Risse in Decken, Innen- und Außenwänden auftreten, die durch Ausfüllen mit Mörtel oder mit anderem Material abgedichtet werden müssen, aber noch nicht unter a) fallen.

Der Abschlag kann 5 bis 15 v. H. betragen.

c) Von leichten behebbaren Bergschäden kann gesprochen werden, wenn Risse lediglich in Innenräumen auftreten.

Der Abschlag darf höchstens 5 v. H. betragen.

**1.3 Bergschäden am Grund und Boden**

Bergschäden am Grund und Boden können bei der Ermittlung des Bodenwerts durch einen Abschlag (in der Regel bis zu 10 v. H.) berücksichtigt werden. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren und bei der Bewertung unbebauter Grundstücke kommt dieser Abschlag aber nur insoweit in Betracht, als Bergschäden noch nicht bei der Ermitt-



## Anweisungen

lung der durchschnittlichen Bodenwerte (Richtwerte) berücksichtigt worden sind.

Ist bei der Bewertung bebauter Grundstücke ein Abschlag wegen Bergschäden am Grund und Boden gerechtfertigt, muß dieser auch bei der Mindestbewertung (§ 77 BewG 1965) und bei der Ermittlung des Zuschlags wegen übergroßer nicht bebauter Fläche im Ertragswertverfahren (§ 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG 1965) beachtet werden.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren muß der Abschlag, der sich auf den Bodenwert bezieht, durch eine Ermäßigung des gesamten Grundstückswerts ausgedrückt werden. Die Ermäßigung des gesamten Grundstückswerts wegen Bergschäden am Grund und Boden beträgt

- a) 2 v. H. bei Altbauten und Neubauten,
- b) 1 v. H. bei Nachkriegsbauten.

Beim Vorliegen von a) **und** b) bemißt sich die Ermäßigung nach dem überwiegenden Teil.

### 1.4 Ansprüche gegen Bergwerkseigentümer

Ansprüche gegen Bergwerkseigentümer sind bei der Einheitsbewertung der bergbaugeschädigten Grundstücke außer acht zu lassen. Die Ansprüche sind ggf. vermögenssteuerlich als sonstiges Vermögen oder als Betriebsvermögen zu erfassen.

## 2. Bergschadensgefahr

- 2.1 Außer der Wertermäßigung wegen Bergschäden (vgl. Nr. 1) kann auch eine Wertermäßigung wegen Bergschadensgefahr (auch wegen der als Folge bereits eingetretener Bergschäden mit Sicherheit noch zu erwartenden weiteren Schäden) in Betracht kommen, und zwar für Grundstücke in Gebieten, in denen Bergbau bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt umgegangen war oder im Hauptfeststellungszeitpunkt noch umgegangen ist oder kurz bevorstand.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke kann die Ermäßigung wegen Bergschadensgefahr gemäß § 82 Abs. 1 BewG 1965 (Ertragswertverfahren) bzw. gemäß § 88 BewG 1965 (Sachwertverfahren) gewährt werden.



Hinsichtlich der Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren ist zu bemerken, daß sich die Bergschadensgefahr im Hauptfeststellungszeitpunkt noch nicht auf die Höhe der Mieten ausgewirkt hatte. Sie hatte auch keinen Einfluß auf die Bildung der Vervielfältiger. Kommt eine Ermäßigung wegen Bergschadensgefahr nach § 82 Abs. 1 BewG 1965 in Betracht, ist der Abschlag nicht auf das Höchstmaß von 30 v. H. (§ 82 Abs. 3 BewG 1965) begrenzt, weil es sich nicht um eine Ermäßigung nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BewG 1965 handelt.

Bei bebauten Grundstücken ist ein Abschlag wegen Bergschadensgefahr sowohl vom Gebäudewert bzw. Gebäudesachwert als auch vom Bodenwert und vom Wert der Außenanlagen vorzunehmen. Hinsichtlich der Ermäßigung des Bodenwerts der im Sachwertverfahren zu bewertenden bebauten Grundstücke, der Ermittlung des Zuschlags wegen übergroßer nicht bebauter Fläche (§ 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG 1965) bei im Ertragswertverfahren zu bewertenden bebauten Grundstücken sowie der Mindestbewertung (§ 77 BewG 1965) wird jedoch auf den folgenden Absatz hingewiesen.

Bei der Bewertung unbebauter Grundstücke kommt eine Ermäßigung wegen Bergschadensgefahr nur dann in Betracht, wenn sich die Schadensgefahr nicht schon in den durchschnittlichen Bodenwerten (Richtwerte) mindernd ausgewirkt hat. Dies gilt auch für die Ermittlung des Bodenwerts der im Sachwertverfahren zu bewertenden bebauten Grundstücke, des Zuschlags wegen übergroßer nicht bebauter Fläche (§ 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG 1965) bei im Ertragswertverfahren zu bewertenden bebauten Grundstücken sowie für die Mindestbewertung (§ 77 BewG 1965).

2.2 Für die Bemessung der Ermäßigung sind bedeutsam:

- a) Art des Abbaus,
- b) Ausmaß der Bergschadenssicherungen,
- c) Bergschadensverzicht.

Beim oberflächennahen Abbau (bei einer Teufe bis ca. 100 m) ist die Gefahr einer Schädigung zeitmäßig nicht zu begrenzen. Die durch Bergbau geschaffenen Hohlräume brechen infolge des geringen Gebirgsdrucks häufig erst nach Jahrzehnten zusammen. In Einzelfällen sind Hohlräume selbst nach mehr als hundert Jahren festgestellt worden. Beim Abbau in

## Anweisungen

mittlerer Teufe (von ca. 100 m bis ca. 400 m) oder in größerer Teufe (mehr als 400 m) wird wegen des zunehmenden Gebirgsdrucks der Zeitfaktor der Einwirkungen verkürzt.

Bei den Bergschadenssicherungen ist zu unterscheiden zwischen Vollsicherung und Teilsicherung. Vollsicherungen sind Maßnahmen, die grundsätzlich Schäden bergbaulicher Art verhindern sollen (Dreipunktlagerung). In Ausnahmefällen werden jedoch trotz Vollsicherung Schäden entstehen können (z. B. Versumpfung, Tagesbrüche). Bei Teilsicherungen wird die schädliche Einwirkung des Bergbaus gemindert, jedoch nicht verhindert. Teilsicherungen sind beispielsweise eine Betonplatte, Fundamentverstärkungen, Betonwannen, Ringverankerungen, Trennfugen.

Verschiedentlich verzichtet ein Grundstückseigentümer gegenüber dem Bergbau vertraglich auf Ersatz von Bergschaden (Bergschadensverzicht). Zu unterscheiden ist zwischen Vollverzicht und Teilverzicht sowie zwischen dinglich gesichertem und schuldrechtlich vereinbartem Verzicht. Die dingliche Sicherung erfolgt durch Begründung einer Grunddienstbarkeit am Grundstück zugunsten des Bergwerkseigentümers, die im Grundbuch eingetragen wird. Bei schuldrechtlich vereinbartem Verzicht gilt der Verzicht lediglich zwischen den Vertragsparteien. Im Falle des dinglich gesicherten Vollverzichts besteht keinerlei Anspruch auf Bergschadensersatz. Im Falle des schuldrechtlich vereinbarten Vollverzichts kann ein Einzelrechtsnachfolger des Verzichtenden u. U. vom Eigentumserwerb an neue Schadensersatzansprüche geltend machen. Das gilt aber nur dann, wenn der Einzelrechtsnachfolger nicht an die schuldrechtliche Vereinbarung gebunden ist. Der Teilverzicht ist in der Regel beschränkt auf Ersatz in Höhe des infolge bergbaulicher Einwirkungen geminderten Verkehrswertes des Grundstücks (Teilverzicht in der Regel bis 10 v. H.). Ein dinglich gesicherter Bergschadensverzicht beeinträchtigt den Wert eines Grundstücks. Das gilt auch für den schuldrechtlich vereinbarten Bergschadensverzicht mit Bindungswirkung für den Einzelrechtsnachfolger. Deshalb ist in den Fällen, in denen ein Abschlag wegen Bergschadensgefahr zu gewähren ist, dieser entsprechend höher.



## 2.3 Wertermäßigung

Die folgenden Abschläge sind nach den von mir getroffenen Feststellungen angemessen:

bei ober- flächen- nahem Abbau v. H.	bei Abbau in mittlerer Teufe v. H. )	bei Abbau in größerer Teufe v. H. **)
--	---	--

**bei bebauten  
Grundstücken**

bei Vollsicherung	i. d. R.	0 i. d. R.	0 i. d. R.	0
bei Teilsicherung	bis höchstens	bis 7	bis höchstens	bis 5 höchstens
ohne Berg- schadenssicherung	bis höchstens	bis 10	bis höchstens	bis 7 höchstens
<b>bei unbebauten Grundstücken</b>	bis höchstens	bis 10	bis höchstens	bis 7 höchstens

Beim Vorliegen eines Teilverzichts kann der Abschlag bis auf 10 v. H. erhöht werden (in Ausnahmefällen auch bei Vollsicherung).

Beim Vorliegen eines Vollverzichts beträgt der Abschlag in der Regel 10 v. H. (in Ausnahmefällen auch bei Vollsicherung). In besonders begründeten Einzelfällen kann der Abschlag jedoch noch höher bemessen werden.

Bei unbebauten Grundstücken können in besonders begründeten Einzelfällen die Abschläge höher als 10, 7 oder 5 v. H. sein, wenn nachgewiesen wird, daß bei einer Bebauung Sicherungsmaßnahmen erforderlich sein werden, deren Kosten die vorbezeichneten Abschläge bei weitem übersteigen werden. Im übrigen wird jedoch auf den fünften Absatz der Nr. 2.1 hingewiesen.

Der Abschlag wegen Bergschadensgefahr ist auch dann zu gewähren, wenn eine Wertermäßigung wegen Bergschäden (vgl. Nr. 1) in Betracht kommt.

\*) Wenn 10 Jahre lang nach Beendigung des Abbaus keine Bergschäden eingetreten sind, kommen im allgemeinen Abschläge wegen Bergschadensgefahr nicht in Betracht.

\*\*\*) Wenn 5 Jahre lang nach Beendigung des Abbaus keine Bergschäden eingetreten sind, kommen im allgemeinen Abschläge wegen Bergschadensgefahr nicht in Betracht.

## Anweisungen

### 3. Außergewöhnliche Gründungen bei Bergschadenssicherungen

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren ist für vorhandene Bergschadenssicherungen kein Zuschlag anzusetzen.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren sind außergewöhnliche Gründungen durch besonderen Zuschlag zu erfassen. Deshalb ist im Einzelfall zu prüfen, ob vorhandene Bergschadenssicherungen als außergewöhnliche Gründungen anzusehen sind. Kommt ein Zuschlag in Betracht, ist Abschnitt 39 Abs. 1 BewRGr zu beachten. Der Zuschlag für außergewöhnliche Gründungen (Bergschadenssicherungen) darf den Abschlag vom Bodenwert wegen Bergschäden und Bergschadensgefahren nicht übersteigen. Oftmals werden sich die Bergschäden und Bergschadensgefahren schon im durchschnittlichen Bodenwert (Richtwert) mindernd ausgewirkt haben. Dann kommt bei der Bewertung des Einzelgrundstücks ein besonderer Abschlag vom Bodenwert wegen des Bergschadens und der Bergschadensgefahr nicht in Betracht. In solchen Fällen ist der Zuschlag für außergewöhnliche Gründungen (Bergschadenssicherungen) auf den Betrag zu begrenzen, um den der Bodenwert des Einzelgrundstücks höher liegen würde, wenn Bergschäden und Bergschadensgefahren bei der Ermittlung durchschnittlicher Bodenwerte (Richtwerte) unberücksichtigt geblieben wären.

### 4. Die Bergschäden und die Bergschadensgefahr sind in der Regel nur auf Antrag bei der Einheitsbewertung der Grundstücke zu berücksichtigen.

Aus den von mir für die Einheitsbewertung der Grundstücke aufgestellten Grundsätzen — insbesondere aus der Anerkennung von Abschlägen — können keine Folgerungen für die zivilrechtliche Durchsetzung von Bergschadensersatzansprüchen gezogen werden.

### Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Die in den Originalrundverfügungen enthaltenen Hinweise auf Eingabewertbogen und Kennziffern (maschinelles Verfahren) sind in die Karteianweisung nicht aufgenommen worden.



## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Ermäßigung des Grundstückswerts wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs des Gebäudes

(Erl. FinMin NW vom 15. Juli 1968 — S 3204 — 7 — V 1)

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 BewG 1965 kann der Grundstückswert ermäßigt werden, wenn die Notwendigkeit baldigen Abbruchs besteht. Abschn. 31 Abs. 4 BewRGr legt diese Vorschrift dahin aus, daß regelmäßig nur dann ein Abschlag gemacht werden darf, wenn das Gebäude innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach dem Feststellungszeitpunkt abgebrochen werden muß. Eine gleiche Auslegung enthält Abschnitt 44 Abs. 7 BewRGr zu § 88 Abs. 1 BewG 1965 für die Bewertung im Sachwertverfahren.

Bei Grundstücken, die nach dem maßgebenden Bebauungsplan abgebrochen werden sollen (Grundstücke in Sanierungsgebieten), läßt sich der Zeitpunkt der Verwirklichung des Bebauungsplans und der damit im Zusammenhang stehenden Abbruchsmaßnahmen meistens nicht mit der erforderlichen Sicherheit feststellen. Auch die Baubehörde ist hierzu in der Regel nicht in der Lage, weil in dem für die Annahme eines „baldigen“ Abbruchs maßgebenden Zeitraums von 10 Jahren nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt eine Reihe von Umständen der Planungsverwirklichung entgegenstehen kann. Ein Abschlag wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs kann daher in solchen Fällen grundsätzlich nicht in Betracht kommen. Es bestehen jedoch keine Bedenken, einen Abschlag wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs zu gewähren, wenn zwar nicht einwandfrei, aber doch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststeht, daß ein Gebäude innerhalb von 10 Jahren nach dem 1. Januar 1964 abgebrochen werden muß.

Hinweisen auf  
A 13 zu § 82



## Anweisungen

Einheitsbewertung des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964, Ertragswertverfahren;

hier: Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Rauch (§ 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965)

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 31. Juli 1968 — S 3204 A — St 212

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Dezember 1968 — S 3204 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 16. August 1968 — S 3204 — 21 — St. 21 — 33

1. Die Frage, ob und in welcher Höhe eine Wertermäßigung wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Rauch zu gewähren ist, ist bisher in meinem Verfügungsentwurf vom 8. Februar 1968 — S 3204 A — St 212 behandelt worden. Dieser Entwurf ist nur einigen Finanzämtern bekanntgegeben worden und wird daher nachfolgend auszugsweise wiedergegeben:

„Die besonders durch die Industrie hervorgerufene Luftverschmutzung durch Rauch (Ruß, Staub, Gas und Dämpfe) führt mit ihren Niederschlägen auf und über der Oberfläche der Erde zu Schäden unterschiedlichster Art. In der von der Bundesregierung erlassenen ‚Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TAL)‘ (MinBlatt NW 1964 Ausgabe A Seite 1.447) werden die vorbezeichneten luftverunreinigenden Stoffe, die in der Nähe der Einwirkungsstelle (i. d. R. in 1,5 m Höhe über dem Erdboden oder der oberen Begrenzung der Vegetation oder in einem Abstand von 1,5 m von der Oberfläche eines Bauwerks) auftreten, als Immissionen bezeichnet. Die TAL regelt u. a., unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung zur Errichtung von neuen Betriebsanlagen erteilt werden darf. Dazu gehört, daß gewisse Immissionsgrenzwerte im Einwirkungsbereich der Betriebsanlagen nicht überschritten werden dürfen. In der TAL sind diese Immissionsgrenzwerte (Höchstwerte für Immissionen) festgelegt.

Um eine Übersicht über die Höhe der Immissionsbelastungen zu erhalten, sind im Lande Nordrhein-Westfalen durch die Landesanstalt für Immissions- und Bodennutzungsschutz in Essen zunächst Messungen von Staubbiederschlägen und Schwefeldioxid-Immissionen vorgenommen und deren Ergebnisse in Spezialkarten festgehalten worden. Aus diesen Karten kann die festgestellte (gemessene) Immissionsmenge nach sogenannten Immissionskenngrößen, die durch verschiedenfarbige im Durchmesser wechselnde Kreise gekennzeichnet

## Anweisungen

sind, abgelesen werden. Ist aus der Karte zu ersehen, daß der in der TAL festgelegte Immissionsgrenzwert überschritten worden ist, so liegt im Meßgebiet eine über die (nach der TAL) zumutbare Höchstbelastung hinausgehende Beeinträchtigung durch Staub und (oder) Schwefeldioxid vor. Ich bin der Auffassung, daß dann auch bewertungsrechtlich das Vorliegen einer ungewöhnlich starken Beeinträchtigung durch Rauch im Sinne des § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965 angenommen werden kann.

Den Finanzämtern, in deren Bereich die Immissionsgrenzwerte **überschritten** worden sind, sind bereits Spezialkarten über die Messungen der Staubbiederschläge und Schwefeldioxid-Immissionen zugegangen.

2. ...

3. ...

4. Daß für einige FA-Bereiche keine Messungen durchgeführt und dementsprechend keine Karten aufgestellt worden sind, schließt nicht aus, daß auch in diesen FA-Bereichen in Einzelfällen Abschlüge wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Rauch gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG (z. B. bei Grundstücken in unmittelbarer Nähe von Industriebetrieben mit starker Rauchentwicklung) in Betracht kommen können. Die Abschlüge sollen auch in diesen Fällen insgesamt 10 v. H. nicht übersteigen.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Vervielfältiger bei wesentlicher Verkürzung  
der Lebensdauer des Gebäudes

N

Gleichlautend

Rdvg. OFD Düsseldorf vom 11. Febr. 1969 —  $\frac{S\ 3203}{S\ 3204}$  A — St 211

Rdvg. OFD Köln vom 9. Dezember 1968 — S 3204 — 6 —  
St 211

Rdvg. OFD Münster vom 16. Dezember 1968 — S 3203 —  
4 — St 21 — 33

Hinweis auf C 2 zu § 80 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Belästigung durch Lärm in der Umgebung von Truppenübungsplätzen**

(Erl. FinMin NW vom 19. Februar 1969 — S 3204 — 9 — V 1)

Die Verhältnisse in der Umgebung von Truppenübungsplätzen z. B. die unterschiedliche Benutzung als Artillerieschießplatz oder als Bombenabwurfplatz, die Schieß- und Windrichtung, die geographischen Verhältnisse, weichen so sehr voneinander ab, daß eine einheitliche Regelung des Abschlags nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG wegen der von dem Übungsgelände ausgehenden Lärmbelästigung nicht möglich ist.

Ob die Voraussetzungen für einen Abschlag vorliegen und wie hoch dieser zu bemessen ist, kann nur nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles entschieden werden. Dabei können die folgenden Grundsätze einen Anhalt bieten:

**a) Belästigung durch Lärm**

In der Umgebung von Truppenübungsplätzen ist ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG wegen Lärms im allgemeinen gerechtfertigt. Über die Höhe des Abschlags kann wegen der unterschiedlichen Verhältnisse nur von Fall zu Fall entschieden werden, die wiederum davon abhängt, welcher Art der Lärm ist. So verursacht der durch Schießübungen mit Maschinengewehren verursachte Lärm eine geringere Belästigung als der durch den Abschluß von Geschützen entstehende Lärm. Außerdem sind die topographischen Verhältnisse (z. B. die geschützte Lage des Grundstücks hinter einem Bergrücken oder die freie Lage auf einer Anhöhe) sowie die üblichen Windverhältnisse zu berücksichtigen. Für den zu gewährenden Abschlag kann die folgende Staffelung als Anhalt dienen:

Bei einer Entfernung

	bis zu 500 m	10 v. H.
von über 500	bis zu 1000 m	8 v. H.
von über 1000	bis zu 2000 m	6 v. H.
von über 2000	bis zu 3000 m	4 v. H.
von über 3000	bis zu 4000 m	2 v. H.

**b) Belästigung durch Erschütterungen**

Im allgemeinen wird die Belästigung durch Erschütterungen, die durch die Schießübungen verursacht werden, mit dem

Abschlag wegen der Lärmbelästigung abgegolten sein. Die Anweisung, nach der ein Abschlag wegen ungewöhnlich starker Belästigung durch Erschütterungen auch dann gewährt werden kann, wenn die Grenze von 30 v. H. (§ 82 Abs. 3 BewG) überschritten wird, steht dem nicht entgegen. Ein höherer Abschlag als 30 v. H. des Grundstückswerts wird im allgemeinen nur dann in Betracht kommen, wenn ausnahmsweise die Grenze von 30 v. H. bereits durch Abschläge wegen der in § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG ausdrücklich aufgeführten wertmindernden Umstände erreicht ist und es sich nicht vertreten läßt, für Beeinträchtigungen durch Erschütterungen keinen Abschlag mehr zu gewähren.

### **c) Belästigung durch vorbeifahrende Panzerkolonnen**

Panzerkolonnen verursachen bei ihren Fahrten zwischen Standort und Truppenübungsplatz oder Verladebahnhof oft mehrmals täglich erheblichen Lärm und starke Erschütterungen. Bei der Feststellung der Einheitswerte von Grundstücken, die an solchen Straßen liegen, kann ein Abschlag bis zu 5 v. H. des Grundstückswerts zu gewähren sein.



## Anweisungen

Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Lärm, Rauch oder Gerüche (§ 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG 1965)

hier: Verkehrslärm\*

Gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 18. April 1969 — S 3204 A — St 212

T RdVfg. OFD Köln vom 28. April 1969 — S 3204 — 1 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 29. April 1969 — S 3204 — 8 — St 21 — 33

Der Grundsatz, daß der übliche Verkehrslärm nicht als eine Beeinträchtigung von außergewöhnlicher Stärke anzusehen ist, gilt auch für den Lärm, der von U-Bahnen, S-Bahnen oder Fernbahnen verursacht wird. Für Lärmbelästigungen dieser Art ist ein Abschlag nur in begründeten Ausnahmefällen gerechtfertigt.

\* Hinweis auf A 2.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;****hier: Bemessung des Abschlags wegen baldigen Abbruchs bei Entschädigungszahlungen**

(Erl. FinMin NW vom 3. März 1970 —  $\frac{S\ 3204 - 14 - VC\ 1}{S\ 3210 - 7 - VC\ 1}$ )

Wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs von Gebäuden kann bei der Bewertung der bebauten Grundstücke sowohl im Ertragswertverfahren (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 BewG) als auch im Sachwertverfahren (§ 88 Abs. 1 BewG) eine Ermäßigung in Betracht kommen. Da beide Bewertungsverfahren Methoden zur Ermittlung des gemeinen Werts (§ 9 BewG) sind, können die Grundstückswerte jedoch nur insoweit ermäßigt werden, als auch der gemeine Wert des betroffenen Grundstücks durch die Notwendigkeit des baldigen Abbruchs von Gebäuden gemindert wird.

Wenn der Eigentümer für den Abbruch eines Gebäudes nicht entschädigt wird, mindert dieser Umstand den Kaufpreis und damit den Grundstückswert in stärkerem Maße als in dem Fall, daß er für den Abbruch entschädigt wird. Deshalb muß der Umstand, daß für den Abbruch eines Gebäudes eine Entschädigung gezahlt wird, bei der Bemessung des Abschlags berücksichtigt werden.

Die Abschläge der Anlg. 9 BewRGr (Ertragswertverfahren) wie die Ermäßigung nach der in Abschn. 44 Abs. 7 BewRGr vorgesehenen Berechnung (Sachwertverfahren) gelten nur, wenn Gebäude ohne Entschädigung abgebrochen werden müssen.

Bei voller Entschädigung wird ein Käufer allenfalls die Tatsache als wertmindernd ansehen, daß das für das Grundstück aufgewendete Kapital nicht langfristig angelegt ist und daß die Abwicklung des Entschädigungsverfahrens für ihn eine Belästigung bedeutet. Diese Umstände können durch einen Abschlag bis zu 10 v. H. des Gebäudewerts (Bewertung im Ertragswertverfahren) bzw. des Gebäudesachwerts (Bewertung im Sachwertverfahren) berücksichtigt werden. Bei Teilentschädigung ist für die Ermäßigung ein Hundertsatz zwischen dem Abschlag von 10 v. H. und der Ermäßigung, die in Betracht kommen würde, wenn Gebäude ohne Entschädigung abgebrochen werden müssen, zu ermitteln. Der Abschlag ist im Eingabewertbogen EW 202/EW 203 bei KZ 67 und im Eingabewertbogen EW 206/EW 207 bei KZ 72 einzutragen.

*zum Teil über-  
holt, Hinweis  
auf A 14 zu § 82*

*⊗ siehe  
A 14 (Grund-  
stückswert)*

**Anweisungen**

**Berücksichtigung dinglicher Beschränkungen des Grundstückseigentums bei der Ermittlung des Grundstückswerts**

(Erl. FinMin NW vom 20. Juli 1970 — S 3101 — 2 — VC 1)

Hinweis auf D 1 zu § 9 BewG 1965.

N



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abschlag nach § 82 BewG wegen fehlender Kellerräume**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 10. Februar 1972 — S 3204 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 3. Dezember 1971 — S 3204 — 9 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 22. Dezember 1971 — S 3204 — 30 — St 21 — 33

Fehlt eine Unterkellerung, so stehen den Mietern im allgemeinen zum Ausgleich Neben- oder Abstellräume oberhalb der Erdoberfläche im Hauptgebäude oder in besonderen Nebengebäuden, die zur wirtschaftlichen Einheit gehören, zur Verfügung. Ist dies nicht der Fall, so wirkt sich das Fehlen der Unterkellerung regelmäßig bereits in der Höhe der Jahresrohmiere aus. Für eine Ermäßigung nach § 82 Abs. 1 BewG ist deshalb kein Raum mehr. Hat die fehlende Unterkellerung zu Feuchtigkeitsschäden geführt, die sich nicht in der Höhe der Miere ausgewirkt haben, so kann ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 Nr. 2 BewG in Betracht kommen.

## Anweisungen

**Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1974;**

**hier: Bewertung von Sanierungsgrundstücken**

(Erl. FinMin NW vom 22. März 1973 —  $\frac{S\ 3204 - 7 - VC\ 1}{S\ 3204 - 14 - VC\ 1}$ )

Bei den auf den 1. Januar 1974 und spätere Feststellungszeitpunkte durchzuführenden Fortschreibungen und Nachfeststellungen ist für Sanierungsgrundstücke ein Abschlag bis zu 10 v. H. des Gebäudewerts (Bewertung im Ertragswertverfahren) bzw. des Gebäudesachwerts (Bewertung im Sachwertverfahren) zu gewähren (vgl. letzter Absatz des Erlasses vom 3. März 1970 — S 3204 — 14 — VC 1 / S 3204 — 7 — VC 1).

Die Frage, wann ein Sanierungsgrundstück vorliegt, ergibt sich aus dem Städtebauförderungsgesetz vom 27. Juli 1971 (BGBl I S. 1125) i. V. mit dem Runderlaß des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25. April 1972 III C 3 — 3301.10 — 9540/72 Nr. 2.2 — förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets — (SMBl NW 2310).

In den Fällen, in denen bei einer erstmaligen Gewährung des Abschlags die Wertgrenzen des § 22 Abs. 1 BewG 1965 (um mehr als den 10. Teil, mindestens aber um 500 DM, oder um mehr als 5 000 DM) nicht erreicht werden, ist auch ohne besonderen Antrag zu prüfen, ob die Wertgrenzen bei Einbeziehung weiterer wertmindernder Umstände (z. B. bauliche Mängel und Schäden) überschritten werden. Hierbei ist nicht kleinlich zu verfahren.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Dieser Erlaß bezieht sich auch auf den in A 5 zu § 82 BewG 1965 wiedergegebenen Erlaß FinMin NW vom 15. Juli 1968 — S 3204 — 7 — V 1. Der in diesem Erlaß im ersten Abschnitt genannte Erlaß des FinMin NW vom 3. März 1970 ist in A 10 zu § 82 BewG 1965 wiedergegeben.

⊗  
 2. A 14  
 = Grundstücks  
 wert



## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964 und auf den 1. Januar 1974;**

**hier: Bemessung des Abschlags wegen baldigen Abbruchs bei Entschädigungszahlungen, sowie Bewertung von Sanierungsgrundstücken**

S 3204 — 7 — VC 1

(Erl. FinMin NW v. 24. September 1973 — S 3204 — 14 — VC 1)

S 3210 — 7 — VC 1

An den Weisungen in den Bezugsurlassen\*, daß bei der Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren der Abschlag bei baldigem Abbruch unter Zahlung von Entschädigungen und der Abschlag für Sanierungsgrundstücke jeweils vom Gebäudewert vorzunehmen ist, halte ich nicht mehr fest.

Bei einer Entschädigungszahlung wird als wertmindernder Umstand angesehen, daß das für das Grundstück aufgewendete Kapital nicht langfristig angelegt werden kann, und die Abwicklung des Entschädigungsverfahrens für den Grundstückseigentümer eine Belästigung bedeutet. Dementsprechend ist der Abschlag vom Grundstückswert vorzunehmen.

Für die Bewertung von Sanierungsgrundstücken gelten die gleichen Grundsätze.

Der Abschlag ist im Eingabewertbogen EW 202/74 bei KZ 31 einzutragen.

Bei der Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren ist die Ermäßigung des Bodenwerts nicht durch eine gesonderte Eingabe möglich. Der Abschlag ist daher bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen.

\* Die Bezugsurlasse sind:

Erl. FinMin NW vom 3. März 1970 —  $\frac{S\ 3204\ -\ 14\ -\ VC\ 1}{S\ 3210\ -\ 7\ -\ VC\ 1}$  — wiederge-

geben in Anweisung A 10 zu § 82 BewG 1965.

Erl. FinMin NW vom 22. März 1973 —  $\frac{S\ 3204\ -\ 7\ -\ VC\ 1}{S\ 3204\ -\ 14\ -\ VC\ 1}$  — wiederge-

geben in Anweisung A 13 zu § 82 BewG 1965.

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG wegen ungewöhnlich starker Gewerbelärmbelastigung**

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 9. Juli 1975 — S 3204 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 3. Juni 1975 — S 3202 — 13 — St 211  
S 3204 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 20. Mai 1975 — S 3204 — 8 —  
St 21 — 33

Das Finanzgericht Münster hat mit rechtskräftigem Urteil vom 19. September 1974 III 428/74 EW entschieden, daß bei einem in einem Mischgebiet liegenden Wohngrundstück die Voraussetzungen für eine Ermäßigung nach § 82 Abs. 1 BewG wegen Gewerbelärms nicht gegeben sind und damit die Auffassung der Finanzverwaltung bestätigt. Es hat dazu ausgeführt:

„Voraussetzung für eine Ermäßigung ist nach § 82 Abs. 1 BewG, daß eine „ungewöhnlich starke Beeinträchtigung“ vorliegt. Diese Frage ist nicht in erster Linie zu entscheiden nach den Empfindungen der betroffenen Personen, sondern nach objektiven Gesichtspunkten. Dabei ist zu berücksichtigen die Umgebung, in der das zu bewertende Objekt liegt.

Es ist dem Kläger einzuräumen, daß zur Nachtzeit an- und abfahrende und auf dem benachbarten Gelände rangierende Lastkraftwagen Lärm verursachen, der von den Anliegern als störend und unangenehm empfunden wird. Abgesehen davon, daß der benachbarte Fabrikationsbetrieb nachts nicht arbeitet und demzufolge die Fahrzeugbewegung — so lästig sie auch sein mag — sich in Grenzen halten wird, hat der Senat Zweifel, ob diese Art der Lärmverursachung als stark im Sinne des Gesetzes angesehen werden kann. Aber selbst, wenn man das unterstellen wollte, eine starke Belästigung reicht für die Gewährung eines Abschlags von der üblichen Miete nicht aus. Die Beeinträchtigung muß ungewöhnlich stark sein. Daran fehlt es hier. Weite Kreise der Bevölkerung, vornehmlich aber die Bewohner großer Städte, sind im Zeichen des zunehmenden Straßenverkehrs allgemein und ständig erheblichen Geräuschbelästigungen ausgesetzt. Das gilt auch für die Stadt . . . und insbesondere für das Wohngebiet des Klägers. Die möglicherweise von einigen Lastkraftwagen zur Nachtzeit ausgehenden Störungen liegen daher durchaus im Rahmen des Üblichen, zumal das Wohnhaus des Klägers nicht in einer ruhigen Wohnlage, sondern im Mischgebiet mit mehreren Gewerbebetrieben liegt.

Der nach dem Klagevortrag während der Tageszeit auf das Grundstück des Klägers eindringende Maschinenlärm aus



dem benachbarten Unternehmen rechtfertigt ebenfalls keine Ermäßigung. Es handelt sich um ein geschlossenes Betriebsgebäude, in dem vorwiegend Montagearbeiten unter gelegentlichem Einsatz einer Maschine ausgeführt werden. Der Senat hat Zweifel, ob der von derartigen Betrieben ausgehende Gewerbelärm der Art und der Intensität nach eine Belästigung darstelle, die man unter Berücksichtigung des Standorts des Mietwohngrundstücks als außergewöhnlich bezeichnen könnte. Anders als etwa bei Walzwerken, Hammerwerken usw. ist hier der Arbeitslärm auch nicht so stark, daß er in einem Mischgebiet ungewöhnlich wäre. Dafür spricht auch, daß den Angaben des Finanzamts zufolge andere Bewohner dieses Gebiets eine Beeinträchtigung aus diesem Grunde nicht geltend gemacht haben."

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Beeinträchtigung des Grundstückswerts durch nicht  
mehr nutzungsfähige Schutzbauwerke**

(Erl. FinMin NW vom 23. Juni 1975 — S 3101 — 2 — V C 1)

Hinweis auf 1 zu § 71 BewG.

**Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke im Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Gewerbelärm**

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 1. Dezember 1975 — S 3204 A — St 212

RdVfg. OFD Köln vom 9. Dezember 1975 — S 3204 — 1 — St 212

RdVfg. OFD Münster vom 19. Dezember 1975 — S 3204 — 8 — St 21 — 33

Für Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte ab 1. Januar 1974 ist an die Stelle der am Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 gültigen VDI-Richtlinie 2058, die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift über genehmigungspflichtige Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung (GewO), Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 16. Juli 1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26. Juli 1968) getreten.

Im Hauptfeststellungszeitraum 1964 gelten deshalb für die Feststellungszeitpunkte ab 1. Januar 1974 zu Abschnitt 2.2 der Bezugsverfügung folgende nach der TA Lärm ermittelten Immissionsrichtwerte:

	bei Nacht von	
	am Tage	22 bis 6 Uhr
a) Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind	70 dB (A)	70 dB (A)
b) Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind	65 dB (A)	50 dB (A)
c) Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	60 dB (A)	45 dB (A)
d) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	55 dB (A)	40 dB (A)
e) Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind	50 dB (A)	35 dB (A)
f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 dB (A)	35 dB (A)



Die Ermittlung der Geräuschimmissionen richtet sich — vorbehaltlich späterer Regelungen in entsprechenden Verwaltungsvorschriften zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl I S. 721) — nach Abschnitt 2.4 der TA Lärm. Danach ist zu berücksichtigen, daß im Einzelfall der Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen, der mit den Immissionsrichtwerten zu vergleichen ist, bereits um die Meßunsicherheit von 3 dB (A) bereinigt ist (vgl. Abschnitt 2.422.5 der TA Lärm). Es kommt daher vor Anwendung der bisherigen Abschlagsregelung ein weiterer Abzug wegen Meßungenauigkeiten nicht mehr in Betracht.

Nach Abschnitt 1.7 des Gemeinsamen Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW — III B 2 — 8850.2 — (III-4/75), des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr NW — III/A 3 — 46 — 12 — und des Innenministers NW — V A 4 — 270.312 — vom 6. Februar 1975 (MBl NW 1975 S. 234) über die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ dürften in der Beziehung zwischen den TA Lärm und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl I S. 1237) in der Regel folgende Gebiete einander entsprechen:

Gebiet nach TA Lärm	Gebiet nach der Baunutzungsverordnung	Bestimmung der BauNVO
zu a)	Industriegebiet	§ 9
zu b)	Gewerbegebiet	§ 8
zu c)	Kerngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet	§ 7, § 6, § 5
zu d)	(Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	§ 4 § 2
zu e)	Reines Wohngebiet	§ 3
zu f)	Kurgebiet, Klinikgebiet	§ 11

Ich bitte, die Tabelle der Immissionsrichtwerte sowie die vorstehenden Grundsätze bei der Ermittlung von Abschlägen anzuwenden.

Obwohl § 16 GewO zwischenzeitlich durch das BImSchG aufgehoben worden ist, gilt die TA Lärm bis zum Inkrafttreten von entsprechenden Verwaltungsvorschriften nach dem genannten Gesetz weiter (§§ 68 Abs. 1 Nr. 1 und 66 Abs. 2 BImSchG).

Ich bitte, in Abschnitt 2.2 der Bezugsverfügung\* auf diese Neuregelung hinzuweisen.

\*) Die Bezugsverfügungen sind in A 2 wiedergegeben.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964;

**hier: Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Fluglärm nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 26. April 1977 — S 3204 — 2 — V A 4)

1. Durch Rechtsverordnungen nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (BGBl I S. 282) sind im Land Nordrhein-Westfalen Lärmschutzbereiche festgelegt worden für die
  - a) **Militärflugplätze**  
Nörvenich — VO vom 28. 10. 1974 (BGBl I S. 3102),  
Gütersloh — VO vom 23. 06. 1975 (BGBl I S. 1483),  
Hopsten — VO vom 26. 5. 1976 (BGBl I S. 1325),
  - b) **Verkehrsflughäfen**  
Düsseldorf — VO vom 4. 3. 1974 (BGBl I S. 657),  
Köln/Bonn — VO vom 1. 12. 1975 (BGBl I S. 2953).

Für Laarbruch und  
Brüggen vgl. Zusatz  
OFD Düsseldorf  
auf Seite 4 ff.!

Die im Verordnungswege festgelegten Lärmschutzbereiche weichen von den durch die Finanzverwaltung zur Hauptfeststellung 1964 abgegrenzten Lärmzonen bei den einzelnen Flugplätzen und Flughäfen aus unterschiedlichen Gründen und in unterschiedlichem Ausmaß ab. Deshalb kann eine einheitliche Regelung für alle Flughäfen nicht getroffen werden. Auf Grund der Berichte der Oberfinanzdirektionen Düsseldorf, Köln und Münster sind die vorbezeichneten Rechtsverordnungen bei der Feststellung der Einheitswerte der in der Nähe der Flugplätze bzw. Flughäfen liegenden Grundstücke wie folgt zu berücksichtigen:

- a) **Umgebung der Militärflugplätze Gütersloh und Hopsten**  
Bei den Militärflugplätzen Gütersloh und Hopsten sind nach dem 1. 1. 1964 strukturelle Veränderungen — bewertungsrechtlich: Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse — eingetreten (u. a. Verlängerung, Verbreiterung und Teilverlegung der Start- und Landebahnen, Veränderungen der An- und Abflugschneisen, erstmalige Stationierung von Starfighter und Phantom). Die Veränderungen, die bereits weitgehend vor dem 1. Januar 1974 eingetreten sind, haben sich wesentlich auf die Abgrenzung der neuen Lärmschutzbereiche ausgewirkt. Deshalb ist bei der Gewährung der Abschläge wegen Fluglärms dem Grunde und der Höhe nach vom 1. Januar 1974 an von den Lärmschutzbereichen auszugehen, die im Verordnungswege festgelegt worden sind. Die bisherige Abschlagsregelung ist nur dort weiter anzuwenden, wo sie zu einem für den Grundstückseigentümer günstigeren Ergebnis führt.



Auf den 1. 1. 1974 und auf spätere Feststellungszeitpunkte ergangene Einheitswertbescheide sind von Amts wegen aufzugreifen und ggf. gem. § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO 1977 zu ändern.

**b) Umgebung des Flugplatzes Nörvenich**

Die durch Rechtsverordnung festgelegten Lärmschutzbereiche gehen über die von den Finanzämtern seinerzeit festgesetzten Lärmzonen hinaus. Veränderungen der Verhältnisse des Flugplatzes, die zu einer Zunahme des Fluglärms seit dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 1964 geführt haben könnten, sind nicht bekannt geworden. Deshalb sind die durch die Rechtsverordnung festgelegten Lärmschutzbereiche für die Gewährung der Abschläge wegen Fluglärms dem Grunde und der Höhe nach bei Einheitswertfeststellungen vom Hauptfeststellungszeitpunkt 1. 1. 1964 an zugrunde zu legen. Die bisherige Abschlagsregelung ist nur dort weiter anzuwenden, wo sie zu einem für den Grundstückseigentümer günstigeren Ergebnis führt. Da für die Abgrenzung der Lärmzonen durch die Finanzämter im Jahr 1968 keine Ergebnisse von Lärmmessungen vorlagen, stellen die im Verordnungswege festgelegten Lärmschutzbereiche ein neues Beweismittel dar. Deshalb sind auf den 1. Januar 1964, auf den 1. Januar 1974 und auf folgende Feststellungszeitpunkte ergangene Einheitswertbescheide von Amts wegen aufzugreifen und ggf. gem. § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO 1977 zu ändern.

**c) Umgebung des Verkehrsflughafens Köln/Bonn**

Die durch die Rechtsverordnung festgesetzten Lärmschutzbereiche 1 und 2 sind kleiner als die von der Finanzverwaltung abgegrenzten Lärmzonen I und II (ohne Begrenzung auf die Strecke von 5 km im An- und Abflugsektor, von den Startbahnenden an gemessen). An der 5-km-Begrenzung ist insoweit nicht mehr festzuhalten, als die im Verordnungsweg festgelegten Lärmschutzbereiche über diese Begrenzung hinausgehen. Bei der Gewährung der Abschläge wegen Fluglärms ist deshalb dem Grunde und der Höhe nach von den im Verordnungsweg festgelegten Lärmschutzbereichen auszugehen und die bisherige Abschlagsregelung nur dort weiter anzuwenden, wo sie zu einem für den Grundstückseigentümer günstigeren Ergebnis führt.

Da nach dem 1. Januar 1964 keine wesentlichen Änderungen bekannt geworden sind, die bewertungsrechtlich als Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse gelten, sind die im Verordnungswege abgegrenzten Lärmschutzbereiche vom Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 zugrunde zu legen und als neue Beweismittel anzusehen,

## Anweisungen

so daß bestandskräftige Einheitswertbescheide auf den 1. Januar 1964, auf den 1. Januar 1974 und auf folgende Feststellungszeitpunkte von Amts wegen aufzugreifen und ggf. nach § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO 1977 zu ändern sind.

### d) Umgebung des Verkehrsflughafens Düsseldorf

Die durch die Rechtsverordnung festgelegte Schutzzone 1 ist etwas kleiner als die seinerzeit von der Finanzverwaltung abgegrenzte Lärmzone I. Dafür geht aber die Schutzzone 2 nach der Rechtsverordnung weit über die zur Hauptfeststellung 1964 festgelegte Lärmzone II hinaus. Auch für den Flughafen Düsseldorf hat deshalb die 5-km-Begrenzung insoweit keine Berechtigung mehr. Bei der Gewährung der Abschläge wegen Fluglärms ist deshalb dem Grunde und der Höhe nach von den im Verordnungswege festgelegten Lärmschutzbereichen auszugehen und die bisherige Abschlagsregelung nur dort weiter anzuwenden, wo sie zu einem für den Grundstückseigentümer günstigeren Ergebnis führt.

Wenn auch das Finanzgericht Düsseldorf gewisse Bedenken dagegen geäußert hat, von den im Verordnungswege festgelegten Lärmschutzbereichen für Einheitswertfeststellungen auf den 1. Januar 1964 auszugehen, gebietet es doch der Grundsatz der Gleichbehandlung mit den Grundstücken in der Umgebung des Militärflugplatzes Nörvenich und des Verkehrsflughafens Köln/Bonn, die neuen Lärmschutzbereiche mit Wirkung vom 1. Januar 1964 an zugrunde zu legen und als neue Beweismittel anzuerkennen. Deshalb sind auch bestandskräftige Einheitswertbescheide für Grundstücke in der Umgebung des Flughafens Düsseldorf auf den 1. Januar 1964, auf den 1. Januar 1974 und auf folgende Feststellungszeitpunkte von Amts wegen aufzugreifen und ggf. gem. § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO 1977 zu ändern.

2. Abschläge wegen Fluglärms für Grundstücke, die sowohl außerhalb der früheren Lärmzonen als auch außerhalb der neuen Lärmschutzbereiche liegen, werden bei Einheitswertfeststellungen auf Feststellungszeitpunkte vor Erlaß der Rechtsverordnungen nur gewährt werden können, wenn eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung des Grundstückswerts im Einzelfall z. B. anhand von Auswirkungen auf Kaufpreise in Kauffällen bei in der Nähe liegenden Grundstücken nachgewiesen wird.
3. Schallschutzmaßnahmen sind bei der Bemessung der Höhe der Abschläge wegen der besonders starken Beeinträchtigung durch Lärm nicht mindernd zu berücksichtigen.



## Anweisungen

4. Ich bitte, in für die einzelnen Flugplätze und Flughäfen gesonderten — zur Bekanntgabe geeigneten — Rundverfügungen die betroffenen Finanzämter entsprechend anzuweisen.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Die betroffenen Finanzämter wurden angewiesen, entsprechend zu verfahren.

**Zusatz der Oberfinanzdirektion Düsseldorf:**

Rdvfgn. OFD Düsseldorf vom 15. August 1979 — S 3204 — 1 — St 211 und vom 25. Juli 1980 — S 3204 — 3 — St 211.

für die Militärflugplätze

Laarbruch — VO vom 15. 04. 1977 (BGBl I S. 585),

Brüggen — VO vom 12. 10. 1979 (BGBl I S. 1740)

- a) Auf Grund des § 4 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGBl 1971 I S. 282) sind für den **Militärflugplatz Laarbruch** durch Verordnung vom 15. April 1977 (BGBl 1977 I S. 585) Lärmschutzbereiche festgelegt worden, die von den in der Bezugsverfügung dargestellten Lärmzonen I und II abweichen.

Wie mir das Finanzamt Geldern berichtet hat, sind bei dem genannten Flugplatz nach dem 1. Januar 1964 strukturelle Veränderungen (bewertungsrechtlich: Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse) eingetreten (u. a. größere Lärmentwicklung durch neue Flugzeugtypen mit anders gearteter Manövrierfähigkeit, Veränderung der An- und Abflugschneisen). Die Veränderungen, die bereits weitgehend vor dem 1. Januar 1974 eingetreten sind, haben sich wesentlich auf die Abgrenzung der neuen Lärmschutzbereiche ausgewirkt.

Ich bitte daher, abweichend von der Bezugsverfügung wie folgt zu verfahren:

1. Bei der Gewährung der Abschlüsse wegen Fluglärms ist dem Grunde und der Höhe nach nunmehr von den im Verordnungswege festgelegten neuen Lärmschutzbereichen auszugehen. Die bisherige Abschlagsregelung ist nur dort weiterhin anzuwenden, wo sie zu einem für den Grundstückseigentümer günstigeren Ergebnis führt.

Auf den 1. Januar 1974 und auf spätere Feststellungszeitpunkte ergangene Einheitswertbescheide sind von Amts wegen aufzugreifen und ggf. gemäß § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO zu ändern.

2. Abschlüsse wegen Fluglärms für Grundstücke, die sowohl außerhalb der früheren Lärmzonen als auch



## Anweisungen

außerhalb der neuen Lärmschutzbereiche liegen, werden bei Einheitswertfeststellungen auf Feststellungszeitpunkte vor Erlaß der Rechtsverordnung nur gewährt werden können, wenn eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung des Grundstückswerts im Einzelfall, z. B. an Hand von Auswirkungen auf Kaufpreise in Kauffällen bei in der Nähe des Flugplatzes liegenden Grundstücken, nachgewiesen wird.

3. Schallschutzmaßnahmen sind bei der Bemessung der Höhe der Abschläge wegen der besonders starken Beeinträchtigung durch Lärm nicht mindernd zu berücksichtigen.
- b) Auf Grund des § 4 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGBl 1971 I S. 282) sind für den **militärischen Flugplatz Brüggen** durch Verordnung vom 12. Oktober 1979 (BGBl 1979 I S. 1740) Lärmschutzbereiche festgelegt worden, die von den in der Bezugsverfügung dargestellten Lärmzonen I und II abweichen.

Wie mir das Finanzamt Viersen berichtet hat, sind bei dem genannten Flugplatz nach dem 1. Januar 1964 strukturelle Veränderungen (bewertungsrechtlich: Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse) eingetreten (u. a. größere und intensivere Lärmentwicklung durch neue Flugzeugtypen mit anders gearteter Manövrierfähigkeit und durch größere Ausnutzung der Flugplatzkapazität, Veränderung der An- und Abflugschneisen). Die Veränderungen, die bereits weitgehend vor dem 1. Januar 1974 eingetreten sind, haben sich wesentlich auf die Abgrenzung der neuen Lärmschutzbereiche ausgewirkt.

Ich bitte daher, abweichend von der Bezugsverfügung wie folgt zu verfahren:

- 1.1 Bei der Gewährung der Abschläge wegen Fluglärms ist dem Grunde und der Höhe nach vom 1. Januar 1974 an von den im Verordnungswege festgelegten neuen Lärmschutzbereichen auszugehen. Die bisherige Abschlagsregelung ist nur dort weiterhin anzuwenden, wo sie zu einem für den Grundstückseigentümer günstigeren Ergebnis führt.
- 1.2 Ist eine Einheitswertfeststellung auf den 1. Januar 1974 oder auf einen anderen späteren Feststellungszeitpunkt unzulässig, weil für das Kalenderjahr, in dem der Einheitswert erstmalig anzuwenden ist, die vom Einheitswert abhängigen Steuern verjährt sind, so ist sie unter Zugrundelegung der Verhältnisse in diesem Feststellungszeitpunkt mit Wirkung für einen

späteren Feststellungszeitpunkt vorzunehmen, für den die vom Einheitswert abhängigen Steuern noch nicht verjährt sind. Hinweis auf den Erlaß des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 4. Juni 1980 — S 3106 — 55 — V A 4\*), bekanntgegeben durch Rundverfügung vom 22. Juli 1980 — S 3106 — 6 — St 21 H.

- 1.3 Fälle, in denen auf den 1. Januar 1974 und auf spätere Feststellungszeitpunkte bereits Einheitswertbescheide ergangen sind, sind von Amts wegen aufzugreifen. Die Bescheide sind ggf. gem. § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO entweder mit Wirkung vom Feststellungszeitpunkt an oder, wenn dem die Verjährung entgegensteht, mit Wirkung für einen späteren Feststellungszeitpunkt, für den die vom Einheitswert abhängigen Steuern noch nicht verjährt sind, zu ändern.
2. Abschläge wegen Fluglärms für Grundstücke, die sowohl außerhalb der früheren Lärmzonen als auch außerhalb der neuen Lärmschutzbereiche liegen, werden bei Einheitswertfeststellungen auf Feststellungszeitpunkte vor dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung nur gewährt werden können, wenn eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung des Grundstückswerts im Einzelfall (z. B. an Hand von Auswirkungen auf Kaufpreise in Kauffällen bei in der Nähe des Flugplatzes liegenden Grundstücken) nachgewiesen wird.
3. Schallschutzmaßnahmen sind bei der Bemessung der Höhe der Abschläge wegen der besonders starken Beeinträchtigung durch Lärm nicht mindernd zu berücksichtigen.

\*) Der Erlaß vom 4. 6. 1980 ist in I zu § 21 BewG wiedergegeben.



**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundbesitzes;****hier: Schäden an vorgefertigten Spannbetondecken aus  
Tonerdeschmelzzement-Beton**

(Erl. FinMin NW S 3204 — 19 — V A 4 vom 27. 1. 1978)

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen ist aus gegebenem Anlaß der Frage nachgegangen, ob sich bei den Gebäuden, bei deren Errichtung vorgefertigte Spannbetondecken aus Tonerdeschmelzzement-Beton verwendet worden sind, die tatsächliche Lebensdauer überhaupt und um wie viele Jahre verkürzt hat oder wie hoch der prozentuale Abschlag wegen dieser Baumängel sein muß. Nach der Stellungnahme des Instituts für Bauingenieurwesen III der Technischen Universität München sind die Schäden an den aus Tonerdeschmelzzement gefertigten Spannbetondecken so weit fortgeschritten, daß sich der Zustand der Decken **schlagartig** (akute Einsturzgefahr) verschlechtern kann, wenn bestimmte Voraussetzungen, z. B. eine Durchfeuchtung, vorliegen. Noch nicht möglich ist es, allgemeingültig einen bestimmten Prozentsatz für die Wertminderung durch die bereits eingetretenen Schäden anzugeben oder eine Verkürzung der Lebensdauer gegenüber ungeschädigten Portlandzement-Bauteilen in normal benutzten trockenen Wohnungen konkret abzuschätzen.

Zur Erzielung einer einheitlichen Sachbehandlung bei der **Einheitsbewertung** ist ein Abschlag von 10 v. H. vom Gebäudewert bei den im Sachwertverfahren zu bewertenden Grundstücken für das betroffene Gebäude bis auf weiteres zu gewähren, wenn Baumängel wegen der Verwendung von Tonerdeschmelzzement allgemein geltend gemacht werden. Bei den im Ertragswertverfahren zu bewertenden Grundstücken ist der 10%ige Abschlag — aus Vereinfachungsgründen — vom Grundstückswert vorzunehmen. Dies gilt auch für alle nicht bestandskräftigen Fälle auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 und auf einen späteren Fortschreibungszeitpunkt.

Liegen bereits tatsächliche Schäden vor, so bleibt es den Grundstückseigentümern unbenommen, den Nachweis für einen höheren Abschlag vom Gebäudewert zu erbringen.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Auswirkungen der neueren BFH-Rechtsprechung zur Berechnung des Abschlags wegen einer Abbruchverpflichtung und des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung**

(Erl. des FM NRW vom 8. Oktober 1982 — S 3210 — 8 — V A 4)

Hinweis auf 22 zu § 88 BewG.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung und Ermäßigung für Gebäude auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung**

(Erl. des FM NRW vom 28. November 1983 – S 3209 – 2-V A 4 / S 3210 – 8 – V A 4 / S 3217 – 7 – V A 4)

Hinweis auf 20 zu § 94 BewG!

Zu inzwischen aufgetretenen Einzelfragen wird folgendes bemerkt:

**1. Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung: hier: Erlaß vom 8. Juli 1982 S 3209 – 2 – V A 4**

Hinweis auf 30, 32 und 33 zu § 88 BewG!

- 1.1 Ein Abzug wegen **wirtschaftlicher Überalterung** kommt auch dann in Betracht, wenn die Tankstelle nach dem 31. Dezember 1963 errichtet wurde (Abschnitt I Nr. 1 des Erlasses vom 8. Oktober 1982 S 3210 – 8 – V A 4).
- 1.2 Eine **Modernisierung** liegt dann vor, wenn die Gebäude grundlegend modernisiert wurden. Die 12-Jahres-Frist beginnt nach Durchführung der baulichen Maßnahmen neu zu laufen. Erneuerungen und Modernisierungen von Betriebsvorrichtungen haben auf die Bewertung von Gebäuden keinen Einfluß.
- 1.3 Bei Gebäudeteilen **unterschiedlichen Alters** ist ein Abschlag jeweils gesondert zu berechnen. Für Gebäudeteile, die am Feststellungszeitpunkt nicht älter als 12 Jahre sind, kommt ein Abschlag nicht in Betracht.
- 1.4 Beim **Zusammentreffen verschiedenartiger Abschläge** ist weiterhin nach den Grundsätzen des Erlasses vom 27. Februar 1967 S 3210 – 2 – V 1 zu verfahren.
- 1.5 Eine **Wertfortschreibung von Amts wegen** kann nach Ziff. 3 des Erlasses vom 8. Oktober 1982 S 3210 – 8 – V A 4 bereits auf den 1. Januar 1981 durchgeführt werden, wenn die nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG erforderlichen Abweichungen gegeben sind.

Das Finanzamt braucht **nicht** von Amts wegen **zu prüfen**, ob eine Wertfortschreibung wegen Näherrückens des Abbruchzeitpunkts in Betracht kommt, weil werterhöhende Umstände der Wertminderung durch Näherrücken des Abbruchzeitpunkts entgegenwirken können, so daß die Wertfortschreibungsgrenzen nicht überschritten werden. Es bedarf daher eines Anstoßes durch den Eigentümer (ggf. auch der Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Einheitswerts), damit dem Finanzamt bekannt wird, daß die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung vorliegen (§ 22 Abs. 4 BewG).



2. **Ermäßigung für Gebäude auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung;**  
**hier: Erlaß vom 8. Oktober 1982 S 3210 – 8 – V A 4**

2.1 Die Ausführungen unter vorstehenden Nr. 1.4 und 1.5 gelten entsprechend.

2.2 Eine **Abbruchverpflichtung** ist anzuerkennen, wenn

- a) die Gebäude aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung nach Ablauf der Miet- oder Pachtzeit zu entfernen sind,
- b) im Miet- oder Pachtvertrag auf § 556 Abs. 1 BGB Bezug genommen wird,
- c) sich aus dem übrigen Inhalt der Miet- oder Pachtverträge eine Abbruchverpflichtung schlüssig ergibt oder
- d) nach dem Vertrag dem Mieter oder Pächter das Recht eingeräumt wurde, Gebäude oder andere Einrichtungen zu errichten und die Verpflichtung, diese nach Beendigung des Miet- oder Pachtvertrages zu beseitigen, vertraglich nicht abbedungen ist.

Im übrigen wird auf § 94 Abs. 3 Satz 3 verwiesen.

2.3 Besteht nach den **Miet- und Pachtverträgen eine Abbruchverpflichtung**, so ist ein Abschlag auch dann zu gewähren, wenn eine Vertragsverlängerung möglich ist. Im Urteil vom 5. März 1971 III R 130/68 (BStBl 1971 II S. 489) hat der Bundesfinanzhof entschieden, daß ein solches **Optionsrecht** als echte Bedingung i. S. des § 4 BewG anzusehen ist und deshalb vor seiner Ausübung nicht bei früheren Stichtagen berücksichtigt werden kann. Hierbei komme es auch nicht auf das Maß der Aussichten an, die am maßgebenden Stichtag für den Eintritt oder Nichteintritt der Bedingungen bestehen. Diese Grundsätze sind auch dann anzuwenden, wenn ein Miet- oder Pachtvertrag bereits mehrfach verlängert worden ist. Bei Ausübung der Option verlängert sich in diesen Fällen die ursprüngliche Vertragszeit und damit die Gesamtlebensdauer eines Gebäudes entsprechend.

2.4 Eine **unbedingte Abbruchverpflichtung** liegt dann nicht vor, wenn der Vermieter oder Verpächter bei Vertragsende den Abbruch oder eine entschädigungslose Überlassung der Gebäude verlangen kann. Ein Abschlag wegen Abbruchverpflichtung kann in diesen Fällen nicht gewährt werden.

inweis auf 20 zu  
94 BewG!

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens sowie des  
Betriebsvermögens und Vermögensteuer:**

**Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen**

(Erl. FM NRW vom 18. April 1995 – S 3204 – 24 – V A 4)

Hinweis auf 5 zu § 84 BewG.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Jahresrohmiere für bundeseigene Wohngebäude,  
die von den Stationierungsstreitkräften benutzt  
werden sowie aufgestauter Reparaturbedarf

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 —  $\frac{S\ 3202 - 7 - V\ 1}{S\ 3204 - 12 - V\ 1}$ )

Hinweis auf NfD C 5 zu § 79 BewG 1965.

N

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung des Wohnteils

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 28. Oktober 1970 — S 3126 A — St 211

RdVfg. OFD Köln vom 1. Oktober 1970 — S 3126 — 4 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 10. September 1970 — S 3126 — 4 — St 21 — 33

Hinweis auf NfD 3 zu § 47 BewG 1965.

N



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abschlag nach § 82 BewG wegen zu geringer Grundstücksgröße**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 9. Februar 1972 — S 3204 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 2. Dezember 1971 — S 3204 — 10 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 16. März 1972 — S 3204 — 29 — St 21 — 33

Die zu geringe Größe der nichtbebauten Fläche eines bebauten Grundstücks kann den Verkehrswert dieser wirtschaftlichen Einheit beeinflussen und damit einen Abschlag nach § 82 BewG begründen. In aller Regel wird sich aber eine zu geringe nichtbebaute Fläche bereits auf die tatsächlich gezahlte Jahresrohmiere mindernd auswirken, so daß ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG entfällt. Soweit der Bewertung die übliche Mierte im Sinne des § 79 Abs. 2 BewG zugrunde zu legen ist, bitte ich zu beachten, daß die in den Mietspiegeln zusammengestellten Mietsätze nach Ausstattungsmerkmalen für Normfälle abgestuft sind. Eine zu geringe unbebaute Fläche muß deshalb bei der Ermittlung der üblichen Mierte berücksichtigt werden.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**Ursache: Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Verkehrslärm gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 25. April 1972 — S 3204 — 2 — VC 1)

Die Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg hat mitgeteilt, daß sich das Finanzgericht Hamburg in seinem rechtskräftigen Urteil vom 20. Oktober 1971 III 143/69 zu der Frage der Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Verkehrslärm die Auffassung des Gutachters zu eigen gemacht hat und dazu folgendes ausgeführt hat:

„Eine Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Lärm (vgl. § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG) kam nicht in Betracht. Der Senat hat derartige, eine Ermäßigung rechtfertigende Lärmbelastigungen nicht festgestellt. Zwar ist das Grundstück — wie auch vom Beklagten nicht bestritten wird — teilweise starken Beeinträchtigungen durch Lärm ausgesetzt. Es liegen aber keine ungewöhnlich starken Einwirkungen vor. Ob die störenden Einwirkungen ungewöhnlich stark sind, richtet sich nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen; so ist z. B. ein Unterschied zu machen zwischen den Zentren der Großstädte und den Wohnsiedlungsgebieten (vgl. Rössler-Troll, BewG und Vermögensteuergesetz, 8. Auflage, § 82 Anm. 3). Dementsprechend ist in Fällen wie im vorliegenden darauf abzustellen, ob der Lärm das in Vororten mit Ausfallstraßen Übliche erheblich übersteigt. Das ist nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen nicht der Fall. Das Haus des Klägers ist — insbesondere von der ... Chaussee aus — dem aus verschiedenen Quellen herrührenden Lärm ausgesetzt. Der vom Sachverständigen gemessene Dauerschallpegel betrug nachmittags 73 Dezibel (dB[A]). Morgens war der Dauerpegel erheblich niedriger. Insgesamt ergab sich tagsüber ein durchschnittlicher Pegel von 67 bis 68 dB(A). Dieser Wert wurde nur durch ganz vereinzelt auftretende Spitzen übertroffen, auf die es, da sie überall möglich sind, bei der Bewertung nicht ankommen kann. Gegenüber dem am Hause des Klägers gemessenen Dauerschallpegel sind nach den Angaben des Sachverständigen in Hamburg bei insgesamt 202 km durchgehend mindestens zweigeschossig bebauter Straßenfront an Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 1 000 Kraftfahrzeugen pro Stunde 70% der Häuser einem Dauerschallpegel von mehr als 75 dB(A) ausgesetzt. Nach einer

vom Sachverständigen zitierten Untersuchung des Diplomphysikers Meyer, Hamburg, die der Sachverständige sich zu eigen gemacht hat, sind mindestens 30% der Bevölkerung aller Großstädte einem äquivalenten Dauerschallpegel von 70 db(A) ausgesetzt. Demgegenüber ist unbeachtlich, daß nach der vom Sachverständigen angeführten „TA-Lärm und VDI-Richtlinie 2058“ in Gebieten, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, am Tage 50 db(A) nicht überschritten werden sollen. Denn die Richtwerte — es handelt sich hierbei nur um Empfehlungen — beziehen sich nach den Angaben des Sachverständigen nicht auf den Straßenverkehrslärm, der für Häuser an oder in der Nähe von verkehrsreichen Straßen als ortsüblich angesehen wird.

Der Sachverständige hat überzeugend ausgeführt, daß in Hamburg an allen größeren Ausfallstraßen und den anliegenden Querstraßen dem Streitfall ähnliche Verhältnisse vorliegen. Somit ist angesichts der — auch schon am Stichtag vorhanden gewesenen — Verkehrsdichte der Kreis der in gleicher Weise wie das Grundstück des Klägers lärm-belästigten Grundstücke so groß, daß von einer ungewöhnlich starken Beeinträchtigung nicht die Rede sein kann.

Denn die Gesetzesformulierung in § 82 Abs. 1 BewG läßt erkennen, daß für die Ermäßigung des Grundstückswerts wegen Lärmbelästigungen strenge Maßstäbe anzuwenden sind. Nach Auffassung des Sachverständigen, der sich der Senat mit Rücksicht auf die vorgelegten Meßergebnisse anschließt, würde die Annahme eines ungewöhnlich starken Lärms im Sinne von § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG einen Lärmpegel von über 80 db(A), wie er zuweilen auch in Hamburg festzustellen ist, voraussetzen. Schließlich darf nicht übersehen werden, daß das Sachverständigengutachten auf den im Jahr 1970 vorgenommenen Messungen beruht. Der Sachverständige hat — im Widerspruch zur Ansicht des Klägers — ausgeführt, daß am Stichtag (1. Januar 1964) der Straßenverkehrslärm geringer gewesen sei als im Zeitpunkt der Messungen. Nach Auffassung des Senats werden Lärmbelästigungen häufig subjektiv stärker empfunden, als sie es wirklich sind. So hat der Sachverständige die vom Kläger als besonders lästig bezeichneten U-Bahn-Geräusche — z. B. das Quietschen einiger Wagen — wegen des Kraftfahrzeuglärms meßtechnisch nicht erfassen können; die Anfahrgeräusche der U-Bahn waren überhaupt nur meßbar, weil zur Zeit der Messungen der Kraftfahrzeugverkehr stagnierte. Da nach alledem der Kläger den Senat nicht davon zu überzeugen vermochte, daß sein Grundstück am Stichtag ungewöhnlich starken Beeinträchtigungen durch Lärm ausgesetzt gewesen ist, und der Kläger



auch etwaige Beschädigungen des Hauses durch Erschütterungen nicht im einzelnen dargetan hat, konnte sein Antrag auf Ermäßigung des Grundstückswerts insoweit nicht durchdringen.“

Ich bitte, die Finanzämter anzuweisen, die Entscheidungsgründe bei der Bearbeitung gleichartiger Rechtsbehelfe zu beachten.

Anweisungen

Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
Ermäßigung nach § 82 BewG wegen behebbarer und nicht  
behebbarer Baumängel und Bauschäden

(Erl. FinMin NW vom 2. April 1982  $\frac{S\ 3204 - 10 - V\ A\ 4}{S\ 3203 - 8 - V\ A\ 4}$  )

Hinweis auf NfD C 1 zu § 82 BewG.

**Rechtsprechung****1. Abschlag wegen Abbruchverpflichtung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden**

BFH vom 3. März 1972 III R 136/71  
(BStBl 1972 II S. 896)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 94 BewG 1965.

**2. Berücksichtigung von behebbaren Baumängeln und Bau-  
schäden bei der Festsetzung des Einheitswerts eines  
Grundstücks im Ertragswertverfahren**

1. Bei der Bewertung eines Grundstücks im Wege des Ertragswertverfahrens nach den §§ 78 bis 82 BewG 1965 ist der sich nach den §§ 78 bis 81 BewG 1965 ergebende Grundstückswert wegen Vorliegens wertmindernder Umstände im Sinne des § 82 Abs. 1 BewG 1965 zu ermäßigen, wenn infolge aufgestauten Reparaturbedarfs das Dach und eine Stockwerkstreppe vollständig erneuert werden müssen. Dagegen ist kein Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG 1965 zu gewähren, wenn infolge aufgestauten Reparaturbedarfs der Außenputz an verschiedenen Stellen ausgebessert werden muß, eine völlige Erneuerung des Außenputzes aber nicht erforderlich ist.

2. Die Höhe des Abschlags nach § 82 Abs. 1 und 3 BewG 1965 ist nach den Verhältnissen des Einzelfalls zu bemessen. Dabei muß sich das Ausmaß der Ermäßigung nach der Bedeutung richten, die dem Ermäßigungsgrund bei einem Verkauf des Grundstücks nach Lage des Grundstücksmarkts beigemessen wird.

BFH vom 20. Oktober 1972 III R 145/71  
(BStBl 1973 II S. 258)

**3. Zur Frage, wann bewertungsrechtlich zu berücksichtigen  
ist, daß ein Gebäude dem Verfall preisgegeben worden ist**

Altes Recht

BFH vom 20. Juni 1975 III R 87/74  
(BStBl 1975 II S. 803)

Hinweis auf Rechtsprechung C 1 zu § 72 BewG 1965.

**4. Der heute übliche Verkehrslärm in Großstädten rechtfertigt  
keinen Abschlag vom Grundstückswert**

Die Einwirkung des Straßenverkehrslärms auf ein in einer Großstadt gelegenes Wohngrundstück, die sich innerhalb der üblichen Schwankungsbreite des Straßenverkehrslärms in Großstädten bewegt, ist nicht eine ungewöhnlich



starke Beeinträchtigung durch Lärm, die zu einer Wertermäßigung führen könnte.

BFH vom 23. September 1977 III R 42/75  
(BStBl 1978 II S. 5)

**5. Eine Ermäßigung des Grundstückswertes wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Fluglärm kommt nur bei Grundstücken in Betracht, die innerhalb der Schutzzonen des Lärmschutzbereiches liegen**

Eine Ermäßigung des Grundstückswertes wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Fluglärm kommt nur für solche Grundstücke in Betracht, die innerhalb der nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGBl I 1971, 282) festgesetzten Schutzzonen des Lärmschutzbereiches liegen.

BFH vom 4. August 1983 III R 79, 141/81  
(BStBl 1983 II S. 708)

**1. Schätzung der üblichen Miete für eigengenutzten Wohnraum bei im Ertragswertverfahren bewerteten Einfamilienhäusern**

1. Läßt sich die für die Bewertung im Ertragswertverfahren maßgebliche übliche Miete für eigengenutzten Wohnraum nicht unmittelbar aus tatsächlich gezahlten Mieten für Vergleichsobjekte ableiten, so ist sie in erster Linie anhand von Mietspiegeln zu ermitteln. Dies gilt regelmäßig auch dann, wenn sie Spiegelmieten für einzelne Grundstücksarten wegen Fehlens vermieteter Objekte derselben Grundstücksart aus den Spiegelmieten für Wohnraum gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung in Gebäuden anderer Grundstücksarten oder aus entsprechenden Mieten von in derselben Region gelegenen Grundstücken gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung abgeleitet worden sind.
2. Wird in Anwendung dieses Grundsatzes die übliche Miete für Einfamilienhäuser z. B. aus der Spiegelmiete für Mietwohngrundstücke abgeleitet, so ist auf die Spiegelmiete für Mietwohngrundstücke generell ein Zuschlag zu machen, der den Vorteil des Wohnens im eigenen Haus, insbesondere das Vorhandensein der üblichen Nebenräume eines Einfamilienhauses, die Nutzung des Gartens usw. angemessen abgilt.
3. Soweit eine Ableitung der üblichen Miete durch unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich gezahlten Mieten für vermietete Vergleichsobjekte oder aus Spiegelmieten nicht möglich ist, kann eine Ermittlung der üblichen Miete durch Einzelgutachten in Betracht kommen.
4. Stehen andere geeignete Schätzungsgrundlagen nicht zur Verfügung, ist es zulässig, als übliche Miete die Kostenmiete anzusetzen, wenn das Mietpreisrecht oder die örtlichen Verhältnisse des Wohnungsmarkts am Hauptfeststellungszeitpunkt einer Vermietung zur Kostenmiete nicht entgegenstehen.
5. Die Lärmbelästigung durch eine in der Nähe eines Einfamilienhauses gelegene Autobushaltestelle und durch das Läuten der Glocken einer in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Kirche bildet keine ungewöhnliche Beeinträchtigung i. S. von § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG, die eine Ermäßigung des Grundstückswerts rechtfertigen könnte. Ob eine Ermäßigung wegen eines dinglichen Überwegerechts zum Zuge kommt, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

BFH vom 10. August 1984 III R 41/75  
(BStBl 1985 II S. 36)

**2. Keine Ermäßigung des Grundstückswerts allein wegen der Nähe zu einer Mülldeponie**

Die Ermäßigung des Grundstückswerts nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG wegen einer nahegelegenen Mülldeponie als Quelle schädlicher Emissionen setzt voraus, daß diese Emissionen in einer Menschen, Tiere, Pflanzen oder Sachen schädigenden Weise in das Grundstück eindringen oder eingedrungen sind und – als Immissionen – die bestimmungsgemäße ortsübliche Nutzung des Grundstücks in erheblichem Maße beeinträchtigen.

BFH vom 12. Dezember 1990 II R 97/87  
(BStBl 1991 II S. 196)

**3. Die Einwirkung von Straßenverkehrslärm auf ein Wohngrundstück führt i. d. R. nicht zu einer Ermäßigung des Einheitswerts**

Zu den Voraussetzungen, unter denen die Einwirkung von Straßenverkehrslärm auf ein Wohngrundstück zu einer Ermäßigung des Einheitswerts führen kann.

BFH vom 18. Dezember 1991 II R 6/89  
(BStBl 1992 II S. 279)

**4. Kein Abschlag wegen Lärmbeeinträchtigung in Tieffluggebieten bei der Einheitsbewertung im Ertragswertverfahren**

Allein die Lage eines (Wohn-)Grundstücks in einem Tieffluggebiet reicht nicht aus, um von einer ungewöhnlich starken Lärmbeeinträchtigung i. S. des § 82 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BewG ausgehen zu können. Vielmehr müssen besondere und außergewöhnliche Belastungsfaktoren hinzutreten, die das betroffene Grundstück und dessen näheres Umfeld deutlich von den im einschlägigen Mietspiegel erfaßten Grundstücken und von der Gesamtheit der im Tieffluggebiet gelegenen Bewertungsobjekte unterscheiden.

BFH vom 7. Juli 1993 II R 69/90  
(BStBl 1994 II S. 6)



**Feststellung der Einheitswerte des Grundvermögens im  
Hauptfeststellungszeitraum 1964;**

**hier: Ertragswertverfahren; Zuschlag wegen übergroßer  
Fläche nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 3. Febr. 1975 — S 3204 — 13 — V C 1)

Das Finanzgericht Münster hat mit Urteil vom 21. Dezember 1972 III 105/72 EW u. a. entschieden, daß ein Zuschlag nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG auch dann vorzunehmen ist, wenn die übergroße, nicht bebaute Fläche nicht angemessen in der Jahresrohmiete berücksichtigt ist.

Der Bundesfinanzhof hat nunmehr mit Urteil vom 17. Mai 1974 III R 30/73 (BStBl 1974 II S. 506) entschieden, daß ein Zuschlag wegen übergroßer Fläche nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG nur dann in Betracht kommt, wenn die übergroße Fläche in der vereinbarten Jahresrohmiete nicht berücksichtigt ist. Ich bitte, hiernach zu verfahren.

S. Rechtspr.  
B i z u § 82 BewG

Über den weiteren Punkt des Finanzgerichtsurteils, den Zuschlag nicht nach dem Wert unbebauter Grundstücke, sondern nach dem Wert zu bemessen, der sich bei entsprechender Anwendung der Wertzahl nach der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG ergibt, brauchte der Bundesfinanzhof nicht zu entscheiden. Deshalb bitte ich, Rechtsbehelfe gegen Zuschläge, die dem Grunde nach zu Recht bestehen und bei denen die Grundstückseigentümer beantragen, den Zuschlag in Anlehnung an § 90 BewG zu bemessen, weiterzuführen.

**Erhöhung des Grundstückswerts wegen nachhaltiger  
Ausnutzung des Grundstücks für Reklamezwecke  
nach § 82 Abs. 2 Nr. 2 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 22. Mai 1975 — S 3204 — 17 — V C 1)

Abweichend von Abschnitt 32 Abs. 5 letzter Satz BewR Gr ist der Zuschlag wegen der nachhaltigen Ausnutzung eines Grundstücks für Reklamezwecke gegen Entgelt mit dem Vierfachen des jährlichen Reinertrags zu bemessen. Diesem Vervielfältiger liegt der Zinssatz von 7 v. H., der dem Zinssatz für die Festsetzung der Vervielfältiger bei Geschäftsgrundstücken entspricht, und ein übersehbarer Zeitraum von sechs Jahren (Hauptfeststellungszeitraum) zugrunde, für den eine Reklamenutzung in Betracht kommt.

Läßt sich im Feststellungszeitpunkt erkennen, daß die Dauer der Reklamenutzung weniger als sechs Jahre beträgt, so ist der Vervielfältiger je nach der tatsächlichen Dauer mit zwei bis drei anzunehmen. Bei einer Nutzungsdauer von einem Jahr und weniger ist kein Zuschlag zu machen.



Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens nach dem Ertragswertverfahren im Hauptfeststellungszeitraum 1964;  
Erhöhung des Grundstückswerts nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG wegen der Größe der nicht bebauten Fläche**

(Erl. FinMin NW vom 25. April 1980 — S 3204 — 13 — V A 4)

Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz hatte sich in einem Finanzrechtsstreit mit der Höhe eines Zuschlags zum Grundstückswert wegen der Größe der nicht bebauten Fläche nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG zu befassen. In seiner Entscheidung Az. I 237/79 vom 6. 3. 1980 hat es zum Begriff der bebauten Grundfläche wie folgt Stellung genommen:

„Entgegen der Auffassung der Kläger stellen die Flächen für den Vorgarten, die vorgeschriebenen befestigten Pkw-Stellflächen und ein ausreichender Hofraum keine bebauten Flächen dar, die den Zuschlag nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG ganz oder teilweise entfallen lassen. Der Begriff der bebauten Grundfläche ist im Gesetz zwar nicht selbst definiert und auch die Anwendung außensteuerrechtlicher Vorschriften nicht verbindlich vorgeschrieben. Dies hindert indessen nicht, den Begriff der bebauten Grundfläche in außensteuerrechtlichen Vorschriften zu der gebotenen Auslegung nach Sinn und Zweck des Steuergesetzes heranzuziehen (vgl. BFH-Urteil vom 2. Oktober 1979 VIII R 218/77, BStBl II 1980, 38 zum Begriff der bebauten Fläche im Sinne des § 4 Einfamilienhausverordnung). Nach Abschn. 1 des Normblatts DIN 277 (Mai 1973) gilt als bebautes Grundstück die von Hochbauten bedeckte Grundstücksfläche. Sie ergibt sich aus der lotrechten Projektion der äußeren Abmessungen des Bauwerks auf die Grundstücksfläche. Unberücksichtigt bleiben bauliche Anlagen oder Teile von ihnen, die die Geländeoberfläche nicht überragen, untergeordnete Bauteile, z. B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Außenrampen, Eingangüberdachungen, waagerechte Sonnenschutzkonstruktionen, Dachüberstände sowie die Flächen von Außenanlagen' (vgl. Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 3. Aufl., S. 323, Anhang 6). Unter Außenanlagen versteht das Bewertungsgesetz z. B. Umzäunungen, Wege- oder Platzbefestigungen (vgl. § 89 BewG). Hiervon ausgehend können keine Zweifel daran bestehen, daß die aus den eingereichten Fotografien ersichtlichen befestigten Pkw-Stellflächen, die Hofffläche sowie die Vorgartenfläche auch nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes nicht zu der bebauten Fläche im Sinne des § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG gehören.“

## Rechtsprechung

### 1. Berechnung des Zuschlags wegen übergroßer Grundstücksfläche bei Wohnungseigentum

Bei der Einheitsbewertung einer Eigentumswohnung nach dem BewG 1965 kann eine Erhöhung des Vielfachen der Jahresrohmiete wegen der Größe der Grundstücksfläche in Betracht kommen, wenn der Anteil eines Wohnungseigentümers an der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche mehr als das Fünffache seines Anteils an der bebauten Fläche beträgt.

Der Zuschlag wegen einer übergroßen Grundstücksfläche wird nicht durch den im Vielfachen der Jahresrohmiete enthaltenen Bodenwertanteil begrenzt.

BFH vom 10. März 1972 III R 88/71

(BStBl 1972 II S. 522).

### 2. Erhöhung des Grundstückswerts wegen übergroßer Fläche nur, wenn diese in der Jahresrohmiete nicht berücksichtigt ist

Bei der Bewertung eines Mietwohngrundstückes nach dem Ertragswertverfahren bei der Hauptfeststellung des Einheitswerts auf den 1. Januar 1964 kann ein Zuschlag nach § 82 Abs. 2 BewG 1965 wegen übergroßer Fläche nur dann gemacht werden, wenn die übergroße Fläche in der Höhe der Jahresrohmiete überhaupt nicht berücksichtigt ist.

BFH vom 17. Mai 1974 III R 30/73

(BStBl 1974 II S. 506)



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964; Ertragswertverfahren; hier: Ermäßigung des Grundstückswerts nach § 82 Abs. 1 BewG 1965, Reihenfolge und Bemessungsgrundlage für die Abschläge**

(Erl. FinMin NW vom 3. April 1967 — S 3204 — 3 — V 1)

In Abschnitt 33 Abs. 5 BewRGr ist nur bestimmt, daß die Abschläge, die nicht auf das Höchstmaß von 30 v. H. des Grundstückswerts begrenzt sind, erst zu berechnen sind, nachdem die auf das Höchstmaß von 30 v. H. dieses Werts begrenzten Abschläge und Zuschläge berücksichtigt worden sind. Bemessungsgrundlage für die nicht begrenzten Abschläge ist dabei der bereits durch die begrenzten Abschläge oder Zuschläge ermäßigte bzw. erhöhte Grundstückswert. Nicht geregelt ist die Frage, ob auch bei der Gewährung der Abschläge nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BewG 1965 eine Reihenfolge gilt. Bei diesen durch das Höchstmaß von 30 v. H. des Grundstückswerts begrenzten Abschlägen braucht eine bestimmte Reihenfolge jedoch nicht eingehalten zu werden. Diese Abschläge sind jeweils von dem sich nach §§ 78 bis 81 BewG 1965 ergebenden Grundstückswert zu berechnen.

**Beispiel:**

Grundstückswert nach §§ 78 bis 81 BewG 1965	990 036 DM
Bodenwertanteil	318 146 DM
Gebäudewertanteil	671 890 DM

**Abschlag**

a) wegen Lärm	10 v. H. von 990 036 DM =	99 003 DM
b) wegen Bauschäden	20 v. H. von 671 890 DM =	134 378 DM
Summe der Abschläge		233 381 DM

**Zuschlag** wegen Reklamenutzung

	18 000 DM
Saldo der Ab- und Zuschläge	215 381 DM
Grundstückswert	990 036 DM
∕ Saldo der Ab- und Zuschläge	215 381 DM
	774 655 DM

**Abschlag** wegen vorzeitigen Abbruchs

in 10 Jahren	70 v. H. von	
( 671 890	— Gebäudewertanteil —	
∕ 67 189	— anteiliger Abschlag wegen Lärm —	
∕ 134 378	— Abschlag wegen Bauschäden —	
+ 18 000	— Zuschlag wegen Reklamenutzung —	=) 488 323
		= 341 826 DM
	Grundstückswert	432 829 DM
	Einheitswert	432 800 DM

## Anweisungen

Bei der maschinellen Hauptfeststellung der Einheitswerte brauchen in dem Beispielsfall für die Ermäßigungen und für die Erhöhung nach § 82 BewG 1965 nur die Abschläge von 10 v. H., von 20 v. H. und von 70 v. H. sowie der Zuschlag von 18 000 DM getrennt eingegeben zu werden. Das Programm berücksichtigt im einzelnen, ob der Abschlag vom Grundstückswert oder vom Gebäudewert oder vom um Ab- und Zuschläge veränderten Gebäudewert zu berechnen ist. Auch die Begrenzung auf 30 v. H. des Grundstückswerts wird durch die Rechenanlage vorgenommen.

## Anweisungen

## Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Anwendung der 30 v. H.-Grenze (§ 82 Abs. 3 BewG 1965) bei § 82 Abs. 1 BewG 1965 in Fällen ungewöhnlich starker Beeinträchtigungen, die nicht unter § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 fallen

*richtig*

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 12. Februar 1969 — S 3204 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 28. November 1968 — S 3204 — 4 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 18. Dezember 1968 — S 3204 — 18 — St 21 — 33

Es ist die Frage aufgeworfen worden, ob die 30 v. H.-Grenze des § 82 Abs. 3 BewG 1965 nur für die in § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BewG 1965 beispielhaft aufgeführten wertmindernden Umstände oder auch für andere wertmindernde Umstände gilt, die nicht in § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ausdrücklich aufgeführt sind (z. B. Beeinträchtigung durch starke Erschütterungen infolge Schießübungen auf einem Truppenübungsplatz). Ich bitte, hierzu die Auffassung zu vertreten, daß die 30 v. H.-Grenze des § 82 Abs. 3 BewG 1965 nur bei den in § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BewG 1965 ausdrücklich aufgeführten Beeinträchtigungen angewendet werden kann. Abschlüsse, die z. B. wegen der Beeinträchtigung durch Erschütterungen zu gewähren sind, können deshalb nicht begrenzt werden.

Sind infolge der Erschütterungen **behebbar**e Baumängel oder Bauschäden bereits eingetreten und liegen gleichzeitig die Voraussetzungen für einen Abschlag wegen der Beeinträchtigung durch Erschütterungen vor, so ist der Abschlag für die bereits vorhandenen behebbaren Baumängel und Bauschäden zu begrenzen, während der Abschlag für die Beeinträchtigung durch Erschütterungen daneben in voller Höhe zu gewähren ist. Sind durch Erschütterungen **nicht behebbare** Baumängel oder Bauschäden eingetreten und liegen gleichzeitig die Voraussetzungen für einen Abschlag wegen der Beeinträchtigung durch Erschütterungen vor, so gilt für die nicht behebbaren Baumängel und Bauschäden § 80 Abs. 3 BewG 1965, während für die Beeinträchtigung durch Erschütterungen ein Abschlag nach § 82 Abs. 1 BewG 1965 (nicht nach § 82 Abs. 3 zu begrenzen) zu gewähren ist.



## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
Ermäßigung nach § 82 BewG wegen behebbarer und nicht  
behebbarer Baumängel und Bauschäden**

(Erl. FinMin NW vom 2. April 1982 —  $\frac{S\ 3204 - 10 - V\ A\ 4}{S\ 3203 - 8 - V\ A\ 4}$ )

Abschläge für **behebbare** Baumängel und Bauschäden nach § 82 Abs. 1 Nr. 2 BewG sind nach Abs. 3 dieser Vorschrift auf das Höchstmaß von 30 v. H. des Grundstückswerts beschränkt. Dazu bestimmt Abschnitt 33 Abs. 5 Satz 2 BewRGr, daß zunächst die auf das Höchstmaß begrenzten Abschläge zu ermitteln sind und erst danach die weiteren nicht begrenzten Abschläge. Zu den nicht begrenzten Abschlägen gehört die Ermäßigung für **nicht behebbare** Baumängel und Bauschäden, die über die Verkürzung der Lebensdauer zu einem fiktiven Baujahr führen, das sich nicht in einer Verringerung der Vervielfältiger auswirkt (Abschnitte 27 Abs. 4 und 31 Abs. 5 BewRGr). Im Maschinenprogramm werden die nicht begrenzten Abschläge (eingetragen als Vomhundertsatz) an dem bereits um die begrenzten Abschläge/Zuschläge korrigierten Gebäudewertanteil vorgenommen.

Bei dieser Programmgestaltung ist bei Zusammentreffen von Abschlägen für behebbare und für nicht behebbare Baumängel und Bauschäden wie folgt zu verfahren:

Für die nicht behebbaren Baumängel und Bauschäden ist im Eingabebogen EW 202 bei KZ 32 nicht der auf die Basis 100 bezogene Hundertsatz, sondern ein entsprechend höherer Hundertsatz einzutragen.

**Beispiel:**

Behebbare Bauschäden 20 v. H.; nicht behebbare Bauschäden 20 v. H. Einzutragen sind:

bei KZ 66 = 20 v. H.

bei KZ 32 =  $\frac{20 \times 100}{80}$  25 v. H.

Ist erkennbar, daß eine Begrenzung nach § 82 Abs. 3 BewG nicht in Betracht kommt (z. B. behebbare Bauschäden 5 v. H., nicht behebbare Bauschäden 20 v. H.), so kann bei KZ 66 die Summe beider Hundertsätze eingegeben werden.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der Grundstücke, deren Erhaltung wegen  
ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissen-  
schaft im öffentlichen Interesse liegt

(Erl. FinMin NW v. 23. Okt. 1967 —  $\frac{S\ 3201\ —\ 1\ —\ V\ 1}{S\ 3206\ —\ 1\ —\ V\ 1}$ )

Hinweis auf A 1 zu § 78 BewG 1965.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der Grundstücke, deren Erhaltung wegen  
ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissen-  
schaft im öffentlichen Interesse liegt

(Erl. FinMin NW vom 1. Juli 1968 —  $\frac{S\ 3201 - 1 - V\ 1}{S\ 3206 - 1 - V\ 1}$ )

Hinweis auf A 2 zu § 78 BewG 1965



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke  
der Deutschen Bundesbahn (BewRDB)**

(Erl. FinMin NW vom 4. Juli 1968 — S 3015 — 2 — V 1)

Hinweis auf E 1 zu Verschiedenes.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
Abgrenzung des grundsteuerpflichtigen Grundbesitzes und  
dessen Bewertung bei Orden, Diakonieverbänden und Ver-  
bänden der freien Wohlfahrtspflege usw.**

(Erl. FinMin NW v. 31. Aug. 1979 —  $\frac{S\ 3199 - 19 - V\ A\ 4}{G\ 1102 - 10 - V\ A\ 4}$ )

Hinweis auf 9 zu § 76 BewG.



Rechtsprechung

**1. Eine Schwimmhalle rechtfertigt die Bewertung eines Einfamilienhauses im Sachwertverfahren**

Befindet sich auf einem Einfamilienhausgrundstück eine Schwimmhalle, so rechtfertigt dieser Umstand für sich allein die Bewertung im Sachwertverfahren.

BFH vom 5. März 1986 II R 146/77  
(BStBl 1986 II S. 386)

**Anweisungen**

**Berücksichtigung dinglicher Beschränkungen des Grundstückseigentums bei der Ermittlung des Grundstückswerts**

(Erl. FinMin NW vom 20. Juli 1970 — S 3101 — 2 — VC 1).

Hinweis auf D 1 zu § 9 BewG 1965.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Grundstücken mit selbständig genutzten Tiefgaragen**

(Erl. FinMin NW vom 13. Mai 1971 — S 3190 — 10 — VC 1)

Hinweis auf 11 zu § 68 BewG 1965.

Einheitsbewertung des Grundbesitzes;

hier: Beeinträchtigung des Grundstückswerts durch nicht  
mehr nutzungsfähige Schutzbauwerke

(Erl. FinMin NW vom 23. Juni 1975 — S 3101 — 2 — V C 1)

Hinweis auf 1 zu § 71 BewG.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes:**

**Wertansatz für den Grund und Boden bei kleineren Versorgungsflächen**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvg. OFD Düsseldorf vom 2. März 1983 — S 3194 — 4 — St 21 H / S 3207

Rdvg. OFD Köln vom 23. März 1983 — S 3194 — 25 — St 211 / S 3190 — 25 — St 211

Rdvg. OFD Münster vom 17. März 1983 — S 3194 — 16 — St 21 — 33

Hinweis auf A 6 zu § 72 BewG.



Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens sowie des Betriebsvermögens und Vermögensteuer:**

**Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen**

(Erl. FM NRW vom 18. April 1995 – S 3204 – 24 – V A 4)

**1. Einheitsbewertung des Grundbesitzes**

**1.1 Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen**

Der Wert eines Grundstücks kann wegen Verunreinigungen mit toxischen Stoffen, insbesondere durch Abfallablagerungen oder durch frühere oder fortdauernde industrielle oder gewerbliche Nutzung des belasteten oder eines anderen Grundstücks gemindert sein. Eine dem Rechnung tragende Ermäßigung des Grundstückswerts setzt voraus, daß Emissionen in einer Menschen, Tiere, Pflanzen oder Sachen schädigenden Weise in das Grundstück eindringen oder eingedrungen sind **und** – als Immissionen – die bestimmungsgemäße ortsübliche Nutzung des Grundstücks in erheblichem Maße beeinträchtigen (vgl. BFH-Urteil vom 12. Dezember 1990 – II R 97/87 –, BStBl 1991 II, 196).

**1.2 Bewertung unbebauter und im Sachwertverfahren zu bewertender bebauter Grundstücke**

1.2.1 Bei unbebauten und im Sachwertverfahren bewerteten bebauten Grundstücken ist die Wertminderung durch die Bodenverunreinigung durch einen Abschlag vom Bodenwert des Grundstücks entsprechend dem Verhältnis der Sanierungskosten zu dem geschätzten Verkehrswert des unbelasteten Grund und Bodens im Feststellungszeitpunkt zu berücksichtigen. Dies gilt unabhängig davon, ob der gesamte Grund und Boden oder nur eine Teilfläche verunreinigt ist.

**Beispiel 1:**

Grundstücksgröße 1 000 qm, davon 600 qm verunreinigt

Sanierungskosten	165 000 DM
Bodenwert 1. 1. 1964 (unbelasteter Zustand)	60 000 DM
Geschätzter Bodenwert (unbelasteter Zustand) im Feststellungszeitpunkt	300 000 DM

Abschlag vom Bodenwert

$$= \frac{\text{Sanierungskosten} \times 100}{\text{Geschätzter Bodenwert (unbelasteter Zustand) im Feststellungszeitpunkt}}$$

$$= \frac{165\,000 \times 100}{300\,000} = 55 \text{ v. H.}$$

Der Bodenwert 1. 1. 1964 des teilverunreinigten Grundstücks beträgt somit 45 v. H. von 60 000 DM = 27 000 DM, dementsprechend beträgt der Bodenpreis 27 DM je qm.

- 1.2.2 Entsprechen die Sanierungskosten dem Wert des unbelasteten Grund und Bodens im Feststellungszeitpunkt oder liegen sie höher als dieser Wert, so ist der Bodenwert 1. 1. 1964 des belasteten Grund und Bodens mit 0 DM anzusetzen.
- 1.2.3 Wird durch eine Bodenverunreinigung auch die Nutzung aufstehender Gebäude und/oder von Außenanlagen in erheblichem Maße beeinträchtigt, so kann im Einzelfall auch einer Ermäßigung gem. § 88 BewG des Gebäudesachwertes und des Werts der Außenanlagen in Betracht kommen.
- 1.2.4 Nach durchgeführter Sanierung kommt ein Abschlag für einen evtl. verbleibenden Minderwert des Grundstücks nur in Betracht, wenn das Grundstück nicht dieselbe Nutzungs- und Bebauungsqualität wiedererlangt hat. Ergeben sich nach der Sanierung z. B. teurere Gründungsvoraussetzungen, so kann der Bodenwert im Einzelfall mit einem geringeren Wert anzusetzen sein.

1.3 **Bewertung im Ertragswertverfahren zu bewertender Grundstücke**

Bei im Ertragswertverfahren bewerteten Grundstücken gilt in den Fällen, in denen sich eine Bodenverunreinigung nicht auf die Jahresrohmiete ausgewirkt hat, die Tz. 1.2. sinngemäß, soweit sich aus den nachfolgenden Ausführungen keine Besonderheiten ergeben.

Hierbei ist der Bodenwertanteil um einen Abschlag entsprechend dem Verhältnis der Sanierungskosten zu dem geschätzten Verkehrswert des unbelasteten Grund und Bodens im Feststellungszeitpunkt zu mindern.

Da der Abschlag vom Bodenwertanteil verfahrensmäßig nur durch eine Ermäßigung des gesamten Grundstückswerts berücksichtigt werden kann, ist der vom Bodenwertanteil vorzunehmende Abschlag wie folgt in eine Ermäßigung des gesamten Grundstückswerts umzurechnen.

$$= \frac{\text{Abschlag vom Bodenwertanteil} \times \text{Multiplikator für}}{\text{in v. H.} \qquad \qquad \qquad \text{Bodenwertanteil}} \\ \text{Vervielfältiger}$$

Bruchteilige Abschlagsbeträge sind zugunsten des Steuerpflichtigen nach der Umrechnung des Abschlags vom Bodenwertanteil in die Ermäßigung des Grundstückswerts zu runden.

Die Ermäßigung des Grundstückswerts wegen Bodenverunreinigung unterliegt nicht der Begrenzung des § 82 Abs. 3 BewG.

## Anweisungen

**Beispiel 2:**

Geschäftsgrundstücke, Neubau (1930) in Massivbauweise mit Mauerwerk aus Ziegelsteinen, Gemeindegrößenklasse über 50 000 bis 100 000 Einwohner, Jahresrohmiete = 10 000 DM, Vervielfältiger = 8, Multiplikator für Bodenwertanteil = 2,86, Wertminderung des Grund und Bodens = 55 v. H. (berechnet wie in Beispiel 1):

Ermäßigung des Grundstückswerts

Abschlag vom Bodenwertanteil  $\times$  Multiplikator für

$$= \frac{\text{in v. H.} \quad \text{Bodenwertanteil}}{\text{Vervielfältiger}}$$

$$= \frac{55 \times 2,86}{8} = 19,6625 \text{ v. H., gerundet } 20 \text{ v. H.}$$

**1.4 Mindestwert**

Ist bei der Bewertung bebauter Grundstücke ein Abschlag wegen Bodenverunreinigungen vom Wert des Grund und Bodens vorzunehmen, muß die Ermäßigung auch bei der Mindestbewertung (§ 77 BewG) und bei der Ermittlung des Zuschlags wegen übergroßer nichtbebauter Fläche im Ertragswertverfahren (§ 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG) beachtet werden.

**1.5 Nachweis**

Der Nachweis der Höhe der Sanierungskosten obliegt dem Steuerpflichtigen.

**2. Ermittlung des Gesamtvermögens**

- 2.1 Bei der Ermittlung des der Vermögensteuer unterliegenden Gesamtvermögens kann der Sanierungsverpflichtete nach Ergehen einer ordnungsbehördlichen Sanierungsanordnung oder nach der mit der Ordnungsbehörde getroffenen Vereinbarung der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nach den Preisverhältnissen am Bewertungsstichtag eine Schuld in Höhe der noch ausstehenden tatsächlichen oder voraussichtlichen Sanierungskosten abziehen.
- 2.2 Trifft eine Sanierungsverpflichtung den Eigentümer des Grundstücks, ist die Schuld bei der Ermittlung des Gesamtvermögens nur insoweit abzugsfähig, als die Kosten der Sanierung nicht zugleich zu einer Wertsteigerung des zu sanierenden Grundstücks führen. Bei der Berechnung der Wertsteigerung des Grundstücks durch die Sanierung sind die Ausführungen in Tz. 1.2.4 entsprechend anzuwenden.

**Beispiel 3:**

Noch ausstehende Sanierungsaufwendungen nach den Verhältnissen am Bewertungsstichtag 100 000 DM



Abzüglich geschätzte Wertsteigerung des Grundstücks durch die Sanierung:

geschätzter Verkehrswert des sanierten Grundstücks	90 000 DM	
·/· geschätzter Verkehrswert des zu sanierenden Grundstücks am Bewertungsstichtag	<u>10 000 DM</u>	<u>80 000 DM</u>
Abzugsfähige Schuld		<u>20 000 DM</u>

- 2.3 Sanierungsaufwendungen sind nur dann abzuzinsen, wenn sie nicht innerhalb von 4 Jahren nach dem Bewertungsstichtag geleistet werden.
- 2.4 Ist statt des Eigentümers ein Dritter zur Sanierung verpflichtet oder ist dem Eigentümer des Grundstücks für die Sanierung ein Zuschuß zugesagt worden, so ist beim Grundstückseigentümer bei der Ermittlung des der Vermögensteuer unterliegenden Gesamtvermögens nach den Preisverhältnissen am Bewertungsstichtag ein Anspruch in Höhe der noch ausstehenden tatsächlichen oder voraussichtlichen Sanierungskosten bzw. des noch ausstehenden Zuschusses anzusetzen.

### 3. Einheitsbewertung des Betriebsvermögens

Bei bilanzierenden Steuerpflichtigen sind ab 1. Januar 1993 die auf der Passivseite der Steuerbilanz als Rückstellung ausgewiesenen Kosten für die Beseitigung von Bodenverunreinigungen vom Rohbetriebsvermögen abzuziehen.

Für nichtbilanzierende Gewerbetreibende und Freiberufler gelten für die Berücksichtigung einer Sanierungsverpflichtung bei der Einheitsbewertung des Betriebsvermögens die Grundsätze zu Tz. 2 entsprechend.

### 4. Verfahrensfragen

- 4.1 Die Bewertungsstelle des Lagefinanzamts und die Veranlagungsstelle des Betriebs-/Wohnsitzfinanzamts haben sich wegen der Höhe der Sanierungskosten sowie der Schätzung der Verkehrswerte des sanierten Grundstücks und des zu sanierenden Grundstücks, jeweils nach den Wertverhältnissen am Bewertungsstichtag, in Verbindung zu setzen.
- 4.2 Hat der Steuerpflichtige oder ein Dritter gegen die Sanierungsanordnung Widerspruch eingelegt, so ist die Feststellung des Einheitswerts des Grundbesitzes und gegebenenfalls die Feststellung des Einheitswerts des Betriebsvermögens bzw. die Festsetzung der Vermögensteuer gemäß § 165 AO vorläufig durchzuführen.

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;**

**hier: Bodenwert von Grundstücken mit Hochhäusern**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 27. Oktober 1975 —  $\frac{S\ 3194}{S\ 3207}$  A —  
St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 27. Juni 1975 —  $\frac{S\ 3194 - 22}{S\ 3207 - 1}$  — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 9. März 1976 — S 3194 — 13 —  
St 21 — 33

Hinweis auf NfD A 6 zu § 72 BewG.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes:

#### Bodenwert für Umspannwerke

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 12. Febr. 1985 — S 3207 — 3 —  
St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 6. Juli 1984 — S 3194 — 25 — St 211 / S 3207

Rdvfg. OFD Münster vom 8. August 1984 — S 3207 — 66 — St 21  
— 33

1. Einige Finanzämter haben bei der Ermittlung des Bodenwerts für Umspannwerke Abschläge bis zu 65 v. H. gewährt. Die Abschläge wurden mit der Zweckbestimmung der Grundstücke und einer angeblichen Nutzungsbeschränkung begründet.

Wie ich in der Bezugsverfügung bereits ausgeführt habe, werden Grundstücke mit Umspannwerken zwar im Rahmen der öffentlichen Energieversorgung genutzt; sie dienen jedoch privatwirtschaftlichen Unternehmen, die zu einem Industriezweig mit nicht ungünstiger Kapazitätsausnutzung und mit guter Ertragslage gehören. Für Grundstücke mit Umspannwerken und für andere Energieversorgungs-Grundstücke ist deshalb auch keine besondere — gegenüber den Fabriken niedrigere — Wertzahl festgesetzt worden.

Auch hinsichtlich des Bodenwerts sind grundsätzlich keine Umstände erkennbar, die eine vom Richtwert für Industriegebiete abweichende — niedrigere — Bewertung rechtfertigen. Abschläge vom Richtwert für Industriegebiete wegen angeblich eingeschränkter Nutzbarkeit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Versorgungsflächen sind daher grundsätzlich nicht zu gewähren.

2. Für die hiernach in der Vergangenheit zu niedrig bewerteten Versorgungsgrundstücke wird nach der Rechtsprechung des BFH (vgl. Urteil vom 31. 7. 1981 III R 127/79, BStBl 1982 II S. 6) eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung regelmäßig nicht in Betracht kommen. Eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung setzt voraus, daß es sich um die Berichtigung eines klarliegenden, einwandfrei feststellbaren Fehlers handelt. Nach den Ausführungen in der Begründung des o. a. BFH-Urteils wird ein Fehler in der Einheitsbewertung der Grundstücke mit Umspannwerken, der eine Wertfortschreibung rechtfertigt, ausnahmsweise nur dann angenommen werden können, wenn die ursprüngliche Schätzung des Bodenwerts außerhalb jeder vernünftigen Überlegung gelegen hat.

Anweisungen

Leitblatt zu § 85 BewG

- A Ermittlung des Gebäudewerts
- B Berechnung des umbauten Raumes
- C Raummeterpreise
- D Ermäßigung oder Erhöhung des nach dem Raummeterpreis errechneten Werts
- E Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten des Jahres 1958 nach den Baupreisverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt

**Anweisungen**

**Berücksichtigung dinglicher Beschränkungen des Grundstückseigentums bei der Ermittlung des Grundstückswerts**

(Erl. FinMin NW vom 20. Juli 1970 — S 3101 — 2 — VC 1)

Hinweis auf D 1 zu § 9 BewG 1965.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der wie Grundvermögen zu bewertenden Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Sachwertverfahren, Berechnung des umbauten Raumes

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf v. 23. Nov. 1967 — S 3208 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln v. 7. Dez. 1967 — S 3208 — 1 — St 211 (a)

Rdvfg. OFD Münster vom 17. Mai 1967 — S 3208 — 9 — St 21 — 33

Der Bundesverband der Deutschen Industrie hat vorgetragen, die Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (November 1950 x), wie sie in Abschn. 37 Abs. 1 BewRGr angeordnet ist, stelle die Unternehmen vor unlösbare Aufgaben. Es ist deshalb beantragt worden, die Berechnung des umbauten Raumes für Gebäude, die vor dem Jahre 1952 errichtet worden sind, allgemein nach den **alten** DIN-Vorschriften zuzulassen. Diesem Vorschlag kann **nicht** entsprochen werden.

Die in den BewRGr angegebenen Raummeterpreise sind auf der Grundlage der neuen DIN-Vorschriften ermittelt worden. Wenn diese Raummeterpreise auf einen nach den alten DIN-Vorschriften ermittelten Rauminhalt angewendet würden, ergäben sich insoweit falsche Gebäudenormalherstellungskosten.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;****hier: Sachwertverfahren, pauschale Erfassung des Dachraumes**

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 15. Februar 1968 — S 3208 A —

Rdvfg. OFD Köln vom 17. Januar 1968 — S 3208 — 6 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 1. Februar 1968 — S 3208 — 9 — St  
21 — 33

Zur Klärung der Frage, ob sich bestimmte Faustregeln aufstellen lassen, nach denen eine Beanstandung unterbleiben kann, wenn der für den Dachraum angegebene Rauminhalt den Rauminhalt nach DIN 277 (alt) um ein bestimmtes Mindestmaß überschreitet, hat das Bundesfinanzministerium umfangreiche Berechnungen durchgeführt. Im einzelnen führten die Untersuchungen zu den folgenden Ergebnissen:

1. Die Berechnung des Rauminhalts von 100 verschiedenen Dächern — **außer Sheddächern** — eingeschossiger Gebäude nach DIN 277 (neu) ergab gegenüber der Berechnung des Rauminhalts nach DIN 277 (alt) die folgenden Erhöhungen:

a) Bis 10 v. H.

für Dächer mit sogenannten offenen Dachstühlen bis zu einer Höhe von 1 m,

für Dächer, die mit einem Drittel des Rauminhalts berechnet werden, bis zu einer Höhe von 2,40 m

in 25 Fällen,

b) zwischen 10 v. H. und 20 v. H.

für Dächer mit sogenannten offenen Dachstühlen mit einer Höhe von 1 m bis 1,80 m,

für Dächer, die mit einem Drittel des Rauminhalts berechnet werden, mit einer Höhe von 2,40 bis 3 m

in 34 Fällen,

c) zwischen 20 v. H. bis 30 v. H.

für Dächer mit sogenannten offenen Dachstühlen mit einer Höhe von 1,80 bis 3 m,

für Dächer, die mit einem Drittel des Rauminhalts berechnet werden, mit einer Höhe von 3 m bis 5,50 m

in 18 Fällen,

d) zwischen 30 v. H. bis 40 v. H.

für Dächer mit sogenannten offenen Dachstühlen mit einer Höhe über 3 m,

für Dächer, die mit einem Drittel des Rauminhalts berechnet werden, mit einer Höhe über 5,50 m

in 19 Fällen,



e) über 40 v. H.

für Dächer, bei denen eine besondere Konstruktion vorliegt,  
in 4 Fällen.

Diese Ergebnisse lassen erkennen, daß sich Faustregeln für eine Nachprüfung des umbauten Raumes bei Dächern — ausgenommen Sheddächern — nicht aufstellen lassen.

2. Die Berechnung des Rauminhalts von **Sheddächern** ergab, daß von einer eingehenden Nachprüfung des Rauminhalts abgesehen werden kann, wenn bei Hallen in einer Höhe von 5 m bis 8 m im Falle der Berechnung nach DIN 277 (neu) der umbaute Raum des ganzen Gebäudes

bei Sheddächern in Sägeform um mindestens 15 v. H.,

bei Sheddächern in Schalenform um mindestens 30 v. H. größer ist als im Falle der Berechnung nach DIN 277 (alt).

Rechtsprechung

**1. Eine Schwimmhalle rechtfertigt die Bewertung eines Einfamilienhauses im Sachwertverfahren**

Befindet sich auf einem Einfamilienhausgrundstück eine Schwimmhalle, so rechtfertigt dieser Umstand für sich allein die Bewertung im Sachwertverfahren.

BFH vom 5. März 1986 II R 146/77

(BStBl 1986 II S. 386)

## Anweisungen

## Inhaltsverzeichnis

## Sachwertverfahren

## Raummeterpreise

- C 1 Zuschläge für Paternoster
- C 2 Erhöhung und Ermäßigung des Raummeterpreises nach Abschn. 38 Abs. 3 BewRGr
- C 3 Bewertung von Grundstücken mit Behelfsbauten
- C 4 Bewertung von Kühlhäusern
- C 5 Auswertung der Angaben über die Merkmale der baulichen Ausstattung (Anlage 13 BewRGr — Vordruck EW 106 —) und Handhabung der cbm-Rahmensätze bei den Bauklassen der Anlage 14 Teil A und Anlage 15 BewRGr im Sachwertverfahren
- C 6 Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewRGr angegebenen Preise
- C 7 Einordnung in die Gebäudeklasse für eingeschossige oder mehrgeschossige Gebäude bei Gebäuden am Hang
- C 8 Einzelfragen zu den Anlagen 14 und 15 der BewRGr
- C 9 Bewertung von Grundstücken mit Behelfsbauten im Sachwertverfahren
- C 10 Einzelfragen zum Sachwertverfahren
- C 11 Einzelfragen zum Sachwertverfahren
- C 12 Bewertung der Mietwohngrundstücke und der gemischtgenutzten Grundstücke im Sachwertverfahren
- C 13 Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren bei übergroßen bebauten Flächen von Einzelgebäuden
- C 14 Raummeterpreise für Schwimmhallen
- C 15 Raummeterpreise für das Sachwertverfahren
- C 16 Anlage 16 BewRGr
- C 17 Raummeterpreis, Wertminderung wegen Alters und Wertzahl bei Elektrizitätswerken und Umspannwerken
- C 18 Preise für Überdachungen und Pkw-Unterstände in leichter Bauausführung
- C 19 Auswertung der Angaben über die Merkmale der baulichen Ausstattung nach Anlage 13 BewRGr
- C 20 Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren bei übergroßer bebauter Fläche von Einzelgebäuden
- C 21 Bewertung der Hotelgrundstücke im Sachwertverfahren



- C 22 Abschlag wegen Fehlens der Außenwände bei Schuppen
- C 23 Bewertung von Brauereigrundstücken
- C 24 Eingruppierung von Gebäuden in die Gebäudeklassen 2.31 und 2.34 der Anlage 14 BewRGr
- C 25 Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren bei übergroßen bebauten Flächen von Einzelgebäuden
- C 26 Bewertung der Hotelgrundstücke im Sachwertverfahren
- C 27 Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen — Preise für Überdachungen und Pkw-Unterstände in leichter Bauausführung
- C 28 Bewertung von Schuppen im Sachwertverfahren
- C 29 Wertzahlen für Kelter- und Kellereigebäude
- C 30 Bewertung von Parkpaletten im Sachwertverfahren
- C 31 Bewertung der in Fertigteilbauweise errichteten Gebäude
- C 32 Einzelfragen zur Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren
- C 33 Wertzahlen für Lagerhausgrundstücke — Raummeterpreise für Lagergebäude
- C 34 Abgrenzung der eingeschossigen von den mehrgeschossigen Gebäuden bei Anwendung der Anlagen 14 und 15 BewRGr
- C 35 Abschlag bei Gebäuden mit übergroßer bebauter Fläche
- C 36 Bewertung von Geflügelhallen im Sachwertverfahren
- C 37 Bewertung von Großmärkten und C & C Großläden im Sachwertverfahren
- C 38 Sachwertverfahren; Gebäudenormalherstellungswert über den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten
- C 39 Raummeterpreise für Kühllhäuser
- C 40 Abgrenzung der eingeschossigen von den mehrgeschossigen Gebäuden, Begriff des Vollgeschosses und des Dachgeschosses
- C 41 Bewertung von Einzelgebäuden mit übergroßen bebauten Flächen
- C 42 Zuschläge für Personenaufzüge nach den Anlagen 14 und 15 BewRGr

Anweisungen

- C 43 Einzelfragen zur Bewertung eines Geschäftsgrundstücks im Sachwertverfahren
- C 44 Bewertung von zweigeschossigen Shedbauten
- C 45 Raummeterpreise für mehrgeschossige Keller eines eingeschossigen Gebäudes
- C 46 Abgrenzung der eingeschossigen von mehrgeschossigen Gebäuden bei Anwendung der Anlagen 14 und 15 zu den BewRGr
- C 47 Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen; Lastenfahrstühle
- C 48 Bewertung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Schwimmbecken oder Schwimmhallen
- C 49 Gebäudeklassen für gewerblich genutzte Reit- und Tennishallen
- C 50 Abgrenzung Gebäude/Betriebsvorrichtungen bei Zelthallen und Textilbauten
- C 51 Abschlag für Großobjekte, Abschlag wegen übergroßer bebauter Fläche und Wertzahl im Sachwertverfahren
- C 52 Behandlung der Sprinkleranlagen in Warenhäusern
- C 53 Be- und Entlüftungsanlagen in einer Tiefgarage



Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens auf den**

**1. Januar 1964; Sachwertverfahren;**

**hier: Zuschläge für Paternoster**

(Erl. FinMin NW vom 27. Februar 1967 — S 3208 — 5 — V 1)

Anlage 14 Teil A und Anlage 15 zu Abschnitt 38 BewRGr sehen für Paternoster Zuschläge vor. Der Zuschlag beträgt bei sieben Geschossen 80 000 DM. Bei Gebäuden mit weniger als sieben Geschossen muß dieser Zuschlag für jedes zu sieben Geschossen fehlende Geschöß um 6700 DM ermäßigt werden.

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964; Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren;**

**hier: Erhöhung und Ermäßigung des Raummeterpreises nach Abschn. 38 Abs. 3 BewRGr**

(Erl. FinMin NW vom 3. August 1967 — S 3208 — 2 — V 1)

Nach Abschn. 38 Abs. 3 BewRGr ist bei Gebäuden, deren Geschoßhöhen die in der Gebäudeklasseneinteilung vorgesehenen Grenzen von 4,00 m oder 6,00 m bis zu 0,80 m überschreiten, ein der Geschoßhöhe entsprechender Zwischenwert zu berechnen und anzusetzen. Dabei sind bei den Gebäuden, bei denen lt. Anlage 14 Teil B der BewRGr die Raummeterpreise mit zunehmender Höhe fallen, Zuschläge, bei Unterkellerungen, bei denen die Raummeterpreise mit zunehmender Höhe steigen, Abschläge zu den Raummeterpreisen zu machen. Zwischenwerte für die Fälle, in denen die in der Gebäudeklasseneinteilung vorgesehenen Grenzen nicht um die vollen 0,20 m, 0,40 m usw. überschritten werden, sind in den Richtlinien nicht gewollt. Abschn. 38 Abs. 3 BewRGr ist deshalb nach dem Doppelpunkt wie folgt zu lesen und anzuwenden:

„Bei einer Überschreitung der Höhe von 4,00 m und 6,00 m

	um	um	um
<b>bis zu</b>	mehr als 20 cm	mehr als 40 cm	mehr als 60 cm
<b>20 cm</b>	<b>bis zu 40 cm</b>	<b>bis zu 60 cm</b>	<b>bis zu 80 cm</b>
$\frac{9}{10}$	$\frac{9}{10}$	$\frac{7}{10}$	$\frac{6}{10}$

des Preisunterschiedes. . . .“

Dies entspricht nicht nur der Fassung des ersten Satzes von Abschn. 38 Abs. 3, sondern auch der Tabelle in Anlage 14, die durch Abs. 3 ergänzt wird. An die bis zu 4,80 m und 6,80 m geltenden Preise schließen sich in gleichbleibender Fortsetzung die unverändert bleibenden Preise der Anlage 14 für Höhen von mehr als 4,80 m bis 6,00 m und für mehr als 6,80 m bis 8,00 m an.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung von Grundstücken mit Behelfsbauten

(Erl. FinMin NW vom 3. August 1967 — S 3208 — 8 — V 1)

1. Gemäß § 76 Abs. 3 Nr. 3 BewG 1965 sind Grundstücke mit Behelfsbauten im Sachwertverfahren zu bewerten. Dabei ist die nachstehende Gebäudeklasseneinteilung anzuwenden:

Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für Grundstücke mit Behelfsbauten

Gebäudeklassen	Raummeterpreise DM	
	ohne Keller	mit Keller
Wellblechbauten mit Ausbau	20	
Ladengebäude aus Holz (einschließlich Tafelbauweise)	25	
Ladengebäude aus massiven Baustoffen	28	
Eingeschossige Wohnbauten		
— Holzgebäude — einfache Ausstattung	30	35
Eingeschossige Wohnbauten		
— Holzgebäude — bessere Ausstattung	40	42
Eingeschossige Wohnbauten		
— Plattenbauweise — einfache Ausstattung	45	45
Eingeschossige Wohnbauten		
— Plattenbauweise — bessere Ausstattung	55	50
Eingeschossige Wohnbauten		
— Mauerwerk — einfache Ausstattung	60	52
Eingeschossige Wohnbauten		
— Mauerwerk — bessere Ausstattung	70	57

Bei teilweiser Unterkellerung sind Zwischenwerte zu berechnen und anzusetzen.

Bei Gebäuden mit nur geringer bebauter Fläche ist **kein** Zuschlag zu machen. Im Eingabewertbogen EW 206/EW 207 ist deshalb bei Kennziffer 59 keine Eintragung zu machen.

2. Die vorstehende Gebäudeklasseneinteilung gilt **nicht** für Grundstücke mit Gebäuden in einer Bauart oder Bauausführung, für die ein Vervielfältiger (§ 80 BewG 1965) in den Anlagen 3 bis 8 nicht bestimmt ist (§ 76 Abs. 3 Nr. 3 BewG



**Anweisungen**

1965). Für diese Grundstücke wird zunächst von der Aufstellung einer Gebäudeklasseneinteilung abgesehen. Sollte sich in der Praxis ein Bedürfnis für eine einheitliche Regelung der Bewertung dieser Grundstücke herausstellen, bitte ich um Bericht.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Bewertung von Kühlhäusern

(Erl. FinMin NW vom 7. August 1967 — S 3208 — 11 — V 1)

Für die Einordnung der Kühlhäuser in die Gebäudeklassen 9.251, 9.252 und 9.253 der Anlage 15 BewRGr gelten die folgenden Merkmale:

#### 1. Einfache Ausstattung

Konstruktion: Mauerwerk, Stahl- oder Stahlbetonskelett mit Leichtbausteinausfachung oder Plattenausfachung.

Äußere Ausstattung: Wellasbestplatten; Aluplatten; einfacher Anstrich u. ä.

#### 2. Mittlere Ausstattung

Konstruktion: Stahl- oder Stahlbetonskelett mit Ziegelsteinausfachung oder Kalksandsteinausfachung.

Äußere Ausstattung: Edelputz; Verblendung der Außenwände mit Vormauersteinen; Verblendung der Außenwände bis zu 50 v. H. mit Klinkern oder keramischen Platten. Stahlbetondach mit einfacher Isolierung.

#### 3. Gute Ausstattung

Konstruktion wie zu 2.

Äußere Ausstattung: Verblendung der Außenwände zu mehr als 50 v. H. mit Klinkern oder keramischen Platten. Stahlbetondach mit besonderer Isolierung.

Einfach ausgestattete eingeschossige Kühlhäuser mit einem Stahlbetondach mit besonderer Isolierung gehören jedoch zur Gebäudeklasse 9.252. Für sie ist ein Raummeterpreis anzusetzen, der im unteren Drittel des Preisrahmens liegt.

Mehrgeschossige Kühlhäuser und Kühlhäuser mit starker Raumaufteilung sind stets mit den Preisen der oberen Hälfte des jeweils in Betracht kommenden Rahmensatzes zu bewerten.

Die angestellten Ermittlungen haben ergeben, daß für Kühlhäuser neuerer Bauart keine Sonderregelung getroffen zu werden braucht. Die vorstehenden Grundsätze sowie die in der An. 15 BewRGr für Kühlhäuser vorgesehene Gebäudeklasseneinteilung nebst Raummeterpreisen gelten auch für Kühlhäuser neuerer Bauart.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Auswertung der Angaben über die Merkmale der baulichen Ausstattung (Anlage 13 BewRGr — Vordruck EW 106 —) und Handhabung der cbm-Rahmensätze bei den Bauklassen der Anlage 14 Teil A und Anlage 15 BewRGr im Sachwertverfahren**

G 19 beachten

(Erl. FinMin NW vom 11. Oktober 1967 — S 3208 — 1 — V 1)

Im Sachwertverfahren hängen die anzusetzenden Raummeterpreise von der baulichen Ausstattung ab. Nur ausnahmsweise werden sämtliche Ausstattungsmerkmale aller Bau- und Gebäudeteile derselben Ausstattungsgruppe zuzuordnen sein. Außerdem werden oft einzelne Bau- und Gebäudeteile Merkmale verschiedener Ausstattungsgruppen aufweisen. Nach der Vorbemerkung in Anlage 14 BewRGr ist für die Eingruppierung die im Durchschnitt zutreffende Güte der Ausstattung maßgebend. Bei der Vielgestaltigkeit der zu bewertenden Objekte ist es nicht möglich, die unterschiedliche Bedeutung der einzelnen Bauteile rechnerisch genau zu berücksichtigen. Aus Vereinfachungsgründen kann folgende vereinfachte Rechnung angewandt werden, die bei Probestwertungen zu einem zutreffenden Ergebnis geführt hat:

Der für ein in den Anlagen 14 Teil A und 15 BewRGr aufgeführtes Gebäude anzusetzende Raummeterpreis ist in der Regel dadurch zu ermitteln, daß man die Anzahl der gekennzeichneten Ausstattungsmerkmale (Anlage 13 BewRGr) mit dem Durchschnittspreis der jeweils in Betracht kommenden Ausstattungsgruppe multipliziert, die Einzelergebnisse der verschiedenen Ausstattungsgruppen addiert und die Summe durch die Anzahl der insgesamt gekennzeichneten Ausstattungsmerkmale dividiert. Bei dieser Berechnung ist für jede Ausstattungsgruppe grundsätzlich der Mittelpreis anzusetzen. Gehören jedoch zur Ausstattungsgruppe „aufwendig“ weniger als 15 v. H. der Ausstattungsmerkmale oder gehören zu den Ausstattungsgruppen „sehr gut“ und „aufwendig“ insgesamt weniger als 30 v. H. der Ausstattungsmerkmale, so ist für die Ausstattungsgruppe „aufwendig“ bzw. „sehr gut und aufwendig“ an Stelle des Mittelpreises ein Preis anzusetzen, der im unteren Drittel des jeweiligen Preisrahmens liegt.

## Anweisungen

Die Raummeterpreis-Ermittlung ist danach im einzelnen wie folgt vorzunehmen:

**Beispiel 1 Verwaltungsgebäude — Fabrik —**  
Gebäudeklasse 1.22

Spalte	2	3	4	5	6
Ausst.-Gruppe	einfach	mittel	gut	200—240	aufwendig
Rahmenpreis	55—80	80—120	120—160	160—200	sehr gu.
Ausst.-Merkmale	3	9	1	—	—

$$\begin{array}{r}
 \text{Auswertung:} \quad 3 \times 68 = 204 \\
 \quad \quad \quad 9 \times 100 = 900 \\
 \quad \quad \quad 1 \times 140 = 140 \\
 \hline
 \quad \quad \quad 13 \qquad \quad 1244
 \end{array}$$

$$\text{Raummeterpreis} = \frac{1244}{13} = \underline{\underline{95,- \text{ DM}}}$$

**Beispiel 2 Versicherungsgebäude — Gebäudeklasse 7**

Spalte	2	3	4	5	6
Ausst.-Gruppe	einfach	mittel	gut	sehr gut	aufwendig
Rahmenpreis	55—80	80—120	120—160	160—200	200—240
Ausst.-Merkmale	2	6	5	5	2

$$\begin{array}{r}
 \text{Auswertung:} \quad 2 \times 68 = 136 \\
 \quad \quad \quad 6 \times 100 = 600 \\
 \quad \quad \quad 5 \times 140 = 700 \\
 \quad \quad \quad 5 \times 180 = 900 \\
 \quad \quad \quad 2 \times 210 = 420 \\
 \hline
 \quad \quad \quad 20 \qquad \quad 2756
 \end{array}$$

$$\text{Raummeterpreis} = \frac{2756}{20} = \underline{\underline{137,- \text{ DM}}}$$



## Anweisungen

## Beispiel 3 Altersheim — Gebäudeklasse 9.11

Spalte	2	3	4	5	6
Ausst.-Gruppe	einfach	mittel	gut	sehr gut	aufwendig
Rahmenpreis	65—80	80—95	95—105	105—120	120—160
Ausst.-Merkmale	7	5	—	2	—

$$\begin{array}{r}
 \text{Auswertung:} \\
 7 \times 73 = 511 \\
 5 \times 88 = 440 \\
 2 \times 110 = 220 \\
 \hline
 14 \qquad \qquad 1171
 \end{array}$$

$$\text{Raummeterpreis} = \frac{1171}{14} = \underline{\underline{83,- \text{ DM}}}$$

## Beispiel 4 Hotel — Gebäudeklasse 3.22

Spalte	2	3	4	5	6
Ausst.-Gruppe	einfach	mittel	gut	sehr gut	aufwendig
Rahmenpreis	70—95	95—115	115—145	145—190	190—240
Ausst.-Merkmale	—	8	3	3	2

$$\begin{array}{r}
 \text{Auswertung} \\
 8 \times 105 = 840 \\
 3 \times 130 = 390 \\
 3 \times 168 = 504 \\
 2 \times 200 = 400 \\
 \hline
 16 \qquad \qquad 2134
 \end{array}$$

$$\text{Raummeterpreis} = \frac{2134}{16} = \underline{\underline{133,- \text{ DM}}}$$

## Anweisungen

### **Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Sachwertverfahren; Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewRGr angegebenen Preise**

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 3. Okt. 1967 – S 3208 A – St 211

RdVfg. OFD Köln vom 22. Sept. 1967 – S 3208 – 5 – St 212

RdVfg. OFD Münster vom 20. Sept. 1967 – S 3208 – 6 – St 21–33

Der Senator für Finanzen Berlin hat im Erlaß vom 2. August 1967 – III D 12 – S 3014 – 1/67 – die in den Anlagen 14 bis 17 BewRGr angegebenen Preise ergänzt und weiter untergliedert. Der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen hat angeordnet, daß die in diesem Erlaß getroffene Regelung auch für das Land Nordrhein-Westfalen gelten soll.

Ich übersende hiermit einen Abdruck des im Steuer- und Zollblatt für Berlin vom 18. August 1967 (S. 809) veröffentlichten Erlasses mit der Bitte, entsprechend zu verfahren.

## **C. Verwaltungsanordnungen**

### **Bewertung**

#### **Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964**

(StZBl Bln. 1967 S. 809)

An die Oberfinanzdirektion Berlin und die Finanzämter

Bezug: Erlaß vom 27. April 1967 – III D 12 – S 3015 – 2/67 – (StZBl Bln. S. 421)

Zu Abschnitt 4 des Bezugerlasses haben sich einige Ergänzungen und Änderungen als notwendig erwiesen; dieser Abschnitt wird daher aufgehoben und durch folgende Neufassung ersetzt sowie um einen Abschnitt 5 ergänzt:

#### **4. Zu Anlagen 14 bis 17 BewRGr**

##### **Ergänzung und Untergliederung der in den Anlagen 14 bis 17 BewRGr angegebenen Preise**

Zur Erzielung einer gleichmäßigen Bewertung der Sachwertgrundstücke werden die in den Anlagen 14 bis 17 BewRGr angegebenen Preise wie folgt ergänzt und untergliedert:

**Zu Anlage 14 – Teil A – BewRGr**

**Zu Nr. 4. Aufzugsanlagen**

Der Zuschlag beträgt

- a) für Personenaufzüge (einfache Ausführung im Mauerschacht)  
für eine Nutzlast
- |                              |           |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| von                          | 1 125 kg  | 1 650 kg  | 2 250 kg  |
| (Personen)                   | (15)      | (22)      | (30)      |
| bei 2 Haltestellen           | 40 000 DM | 50 000 DM | 75 000 DM |
| für jede weitere Haltestelle | 2 500 DM  | 2 500 DM  | 3 000 DM  |
- c) für Paternoster bei 7 Geschossen 80 000 DM. Bei Gebäuden mit weniger als 7 Geschossen ist dieser Zuschlag für jedes fehlende Geschoß um 6 700 DM zu ermäßigen.

**Zu Anlage 14 – Teil B – BewRGr**

**Zu Gebäudeklasse 2.12**

Die Raummeterpreise gelten auch für Untertunnelungen.

**Zu Nr. 7a bessere Fußböden**

DM/m<sup>2</sup>

Kunstharz- und Spachtelboden mit hoher Festigkeit; Asphaltplatten, Linoleum .....	10–12
Linoleum besonderer Stärke .....	13–15
Dielung (besonderer Qualität wie Redpine, Pitchpine) ...	20–24
PVC-Fußböden auf schwimmendem Estrich .....	18–23
Gummibelag .....	22–27
Klinkerflachsicht .....	15
Industriestrich .....	13
Terrazzo .....	16–18
Steinzeugfliesen .....	18–20
Kunststeinplatten .....	25
Solnhofener Platten, Mosaikboden .....	25–30
Stahlplattenbelag, 5 mm stark (soweit nicht Betriebsvorrichtung) .....	60
Holzpfaster je nach Stärke und Qualität .....	13–27
Parkettböden .....	16–32
davon: Kleinparkett .....	16–22
normales Parkett je nach Holzart .....	20–32

**Zu Nr. 7b Wandverkleidungen**

DM/m<sup>2</sup>

Wandplattenbelag .....	24–40
davon: Elfenbeinfliesen, Industriefliesen .....	24–28
farbige Fliesen, säurefeste Fliesen .....	30–36
Mosaikverkleidungen .....	36–40



**Anweisungen**

Einfache Holzverkleidung je nach Holzqualität ...	20—33
Holzvertäfelung je nach Holzqualität .....	ab 40
davon: Eiche, Ahorn, Rüster .....	bis 70
ausländische Hölzer (z. B. Teak, Palisander) .....	ab 70
Schalldämmende Platten .....	13—20
davon: Langloch-, Langschlitz-, Kreuz- schlitzplatten .....	15—18
geschlitzte Spanplatten (furniert) .....	20

**Zu Nr. 7 c Deckenverkleidungen** DM/m<sup>2</sup>

Schalldämmende Platten .....	20—33
davon: Loch-, Langschlitz-, Kreuzschlitzplatten ...	22
geschlitzte Spanplatten (furniert) .....	30
Staubdecken je nach Konstruktion und Glasart ...	33—54

**Zu Nr. 7 d Heißwasserspeicher**

Der in den Richtlinien angegebene Zuschlag für Heißwasserspeicher von 500,— bis 1200,— DM je nach Größe gilt nicht für kleinere Heißwasserspeicher (10 Liter) und Kochwasser-Automaten (5-Liter-Durchlauferhitzer). Sind in einem Gebäude 10 und mehr kleine Heißwasserspeicher vorhanden, so ist für jeden Kleinspeicher ein Zuschlag von 100,— DM vorzunehmen.

**Zu Nr. 11 Aufzugsanlagen**

Der Zuschlag beträgt

für Personenaufzüge (einfache Ausführung im Mauerschacht)			
für eine Nutzlast von <sup>1125</sup> 1 025 kg	1 650 kg	2 250 kg	x)
(Personen)	(15)	(22)	(30)
bei 2 Haltestellen	40 000 DM	50 000 DM	75 000 DM
für jede weitere Haltestelle	2 500 DM	2 500 DM	3 000 DM

**Zuschlag wegen besserer Außenausstattung** DM/m<sup>2</sup>  
(Vorbemerkung Abs. 2)

Kunststeinplattenverkleidung .....	30—35
Spaltklinker .....	30—38
Spaltklinkerriemchen .....	40—45
Klinkerverblendung .....	45—50
Mosaikverkleidung .....	50—55
Natursteinverkleidung (auch Marmor) .....	70—95
Glasbausteinwände .....	75—110
Isolierverglasung .....	80—100

*↳ Nr. 11 in C 32*

## Anweisungen

**Besonders zu berechnende Bauteile**

(Abschn. 39 Abs. 1 BewRGr)	DM/m <sup>3</sup>
Größere Dachlaternenaufbauten .....	15—30
Dachaufbauten mit Ansichtsflächen über 5 m <sup>2</sup> ....	20—40
	DM/m <sup>2</sup>
Lichtkuppeln je nach Ausführung und Größe .....	200—350

**Zu Anlage 15 BewRGr****Andere Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke**

Gebäudeklasse (Gebäudeart)	Raummeter- preise DM
----------------------------	----------------------------

**Vergnügungsstätten, Gaststätten<sup>1)</sup>****Eingeschossige Gebäude**

<b>Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude</b>	
einfache Ausstattung .....	45—60
mittlere Ausstattung .....	60—80
gute Ausstattung .....	80—110
sehr gute Ausstattung .....	110—140
aufwendige Ausstattung .....	140—170
<b>Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude</b>	
einfache Ausstattung .....	55—75
mittlere Ausstattung .....	75—100
gute Ausstattung .....	100—135
sehr gute Ausstattung .....	135—175
aufwendige Ausstattung .....	175—210

**Mehrgeschossige Gebäude**

<b>Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude</b>	
einfache Ausstattung .....	50—70
mittlere Ausstattung .....	70—90
gute Ausstattung .....	90—130
sehr gute Ausstattung .....	130—170
aufwendige Ausstattung .....	170—200
<b>Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude</b>	
einfache Ausstattung .....	60—80
mittlere Ausstattung .....	80—110
gute Ausstattung .....	110—140
sehr gute Ausstattung .....	140—180
aufwendige Ausstattung .....	180—220

<sup>1)</sup> Nebengebäude (z. B. Garagen) sind mit den Preisen der Gebäudeklasse 3.3 zu bewerten.



**Anweisungen****Saalbauten als Hauptgebäude<sup>1)</sup>****Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude**

einfache Ausstattung .....	30—40
mittlere Ausstattung .....	40—60
gute Ausstattung .....	60—75
sehr gute Ausstattung .....	75—90
aufwendige Ausstattung .....	90—110

**Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude**

einfache Ausstattung .....	35—45
mittlere Ausstattung .....	45—70
gute Ausstattung .....	70—85
sehr gute Ausstattung .....	85—100
aufwendige Ausstattung .....	100—130

**Theatergebäude<sup>1)</sup>**

einfache Ausstattung .....	85—105
mittlere Ausstattung .....	105—130
gute Ausstattung .....	130—155
sehr gute Ausstattung .....	155—180
aufwendige Ausstattung .....	180—220

**Klub- und Vereinshäuser**

einfache Ausstattung .....	65—80
mittlere Ausstattung .....	80—95
gute Ausstattung .....	95—105
sehr gute Ausstattung .....	105—120
aufwendige Ausstattung .....	120—160

**Bootshäuser****Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude**

einfache Ausstattung .....	25—40
mittlere Ausstattung .....	40—55
gute Ausstattung .....	55—80

**Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude**

einfache Ausstattung .....	30—45
mittlere Ausstattung .....	45—65
gute Ausstattung .....	65—95

**Wochenendhäuser**

einfache Ausstattung .....	30—50
mittlere Ausstattung .....	50—70
gute Ausstattung .....	70—100
sehr gute Ausstattung .....	100—140
aufwendige Ausstattung .....	140—180

1) Nebengebäude (z. B. Garagen) sind mit den Preisen der Gebäudeklasse 3.3 zu bewerten.

**Zu Nr. 2 Aufzugsanlagen**

Der Zuschlag beträgt

- a) für Personenaufzüge (einfache Ausführung im Mauer-schacht)  
für eine Nutzlast *1125 v)*  
von ~~1025 kg~~ 1 650 kg 2 250 kg  
(Personen) (15) (22) (30)  
bei 2 Haltestellen 40 000 DM 50 000 DM 75 000 DM  
für jede weitere  
Haltestelle 2 500 DM 2 500 DM 3 000 DM
- c) für Paternoster bei 7 Geschossen 80 000,— DM. Bei Gebäu-  
den mit weniger als 7 Geschossen ist dieser Zuschlag für  
jedes fehlende Geschoß um 6 700,— DM zu ermäßigen.

**Zu Anlage 16 BewRGr**

Bei Holzgebäuden und Holzfachwerkgebäuden ist für Außen-  
und Innenmauerwerk stets der unterste Rahmensatz der  
Spalte 2 anzusetzen.

**Zu Anlage 17 BewRGr**DM/m<sup>2</sup>

1. Aufwendige Gartengestaltung ..... 5—20
2. Tennisplätze mittlerer Ausführung ..... 12—14  
ggf. pro Spielfeld (800 m<sup>2</sup>) ..... rd. 10 000 DM
3. Brückenbauten auf bebauten Grundstücken  
mit mittlere Spannweiten ..... 1000—3000  
Fahrbahnfläche

**Zu Abschnitt 45 Abs. 2 BewRGr**

**Lebensdauer in Jahren und jährliche Wertminderung in v. H.  
für Außenanlagen**

	Lebens- dauer in Jahren	Jährliche Wert- minderung in v. H.
Für aufwendige Gartengestaltung ....	10	10
Für Tennisplätze mittlerer Ausführung	10	10
Für Brückenbauten auf bebauten Grund- stücken für mittlere Spannweiten .....	50—100	2—1

Berlin 30, den 2. August 1967

III D 12 — S 3014 — 1/67

Der Senator für Finanzen

Im Auftrage  
Hofferberth



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Elnordnung in die Gebäudeklasse für eingeschossige  
oder mehrgeschossige Gebäude bei Gebäuden  
am Hang**

(Erl. FinMin NW v. 18. Dez. 1967 —  $\frac{S\ 3208 - 10 - V\ 1}{S\ 3203 - 7 - V\ 1}$ )

Hinweis auf  
C 40

Die für die Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren maßgebenden Anlagen 14 und 15 BewRG unterscheiden zwischen eingeschossigen und mehrgeschossigen Gebäuden. Im Ertragswertverfahren für die Bewertung der bebauten Grundstücke ist bei Anwendung der Vervielfältiger in den Anlagen zu § 80 BewG (Vervielfältigertabellen) u. a. zwischen eingeschossigen und mehrgeschossigen massiven Gebäuden in leichter Bauausführung zu unterscheiden. Ob ein Gebäude als eingeschossig oder als mehrgeschossig anzusehen ist, hängt von der Zahl der Vollgeschosse ab, dabei bleiben Kellergeschoß und Dachgeschoß außer Betracht (vgl. Erläuterung 14 zur Grundstücksbeschreibung für bebaute Grundstücke — EW 107).

Zweifelhaft ist, ob das untere Geschoß bei einem am Hang errichteten Gebäude, dessen Fußbodenoberkante an der einen Seite oberhalb, an der anderen unterhalb der Geländeoberfläche liegt, als Kellergeschoß oder als Vollgeschoß anzusehen ist. Die Regelungen in den Bauordnungen der Bundesländer sind unterschiedlich. Um die Gleichmäßigkeit der Bewertung im gesamten Bundesgebiet sicherzustellen, wird deshalb für die Einheitsbewertung folgende besondere bundeseinheitliche Regelung getroffen:

Bei der Einheitsbewertung der Gebäude am Hang sind als Vollgeschosse solche unteren Geschosse anzusehen, deren Deckenunterkante im Mittel mehr als 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragt.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Sachwertverfahren; Einzelfragen zu den Anlagen 14 und 15 der BewRGr

(Erl. FinMin NW vom 9. Februar 1968 — S 3208 — 12 — V 1)

#### 1. Einordnung in die Gebäudeklassen für Gebäude mit und ohne Raumaufteilung bei Fabrikgebäuden

In der Anlage 14 Teil B der BewRGr wird u. a. zwischen Gebäuden mit Raumaufteilung und Gebäuden ohne Raumaufteilung unterschieden. Für die Entscheidung darüber, ob ein Gebäude zur Gebäudeklasse „mit Raumaufteilung“ gehört, können feste Merkmale, die allen denkbaren Fällen gerecht werden, nicht aufgestellt werden. Da aber bei Gebäuden mit Raumaufteilung ein höherer Raummeterpreis anzusetzen ist als bei Gebäuden ohne Raumaufteilung, wird in Zweifelsfällen darauf abzustellen sein, ob bei vorhandenen Trennwänden nach der Art und der Größe des Raumes der höhere, auf die Unterteilung ausgerichtete Raummeterpreis zu einem zutreffenderen Bewertungsergebnis führt.

#### 2. Ermäßigung des Raummeterpreises für fehlenden Fußboden

Nach der Anlage 14 Teil B Nr. 1 der BewRGr ist die Höhe des Abschlags für fehlenden Fußboden nach der Geschosshöhe abgestuft. Bei Gebäuden, deren Geschosshöhen die vorgesehenen Grenzen von 4 oder 6 m bis zu 80 cm übersteigen, ist davon abzusehen, in Anlehnung an die Regelung in Abschnitt 38 Abs. 3 BewRGr Zwischenwerte zu bilden.

#### 3. Begriff der Trinkhallen

Unter Trinkhallen im Sinne der Gebäudeklasse 9.22 der Anlage 15 der BewRGr sind nur solche Gebäude zu verstehen, die im Rahmen eines Kurbetriebs für die Kurgäste unterhalten werden. Die nach der Gewerbeordnung zum Schankwirtschaftsgewerbe gehörenden Trinkhallen fallen dagegen unter die Gebäudeklassen 9.23 oder 9.24 der Anlage 15 der BewRGr (Verkaufsstände).

#### 4. Erhöhung des errechneten Werts von Verkaufsständen

Nach Anlage 15 der BewRGr gehören Verkaufsstände bis 30 m<sup>2</sup> zur Gebäudeklasse 9.23 und Verkaufsstände über 30 m<sup>2</sup> zur Gebäudeklasse 9.24. Die Raummeterpreise für die beiden Gruppen von Verkaufsständen sind nach der Größe der bebauten Fläche abgestuft worden. Deshalb kann bei Verkaufs-

## Anweisungen

ständen mit einer bebauten Fläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> ein Zuschlag nach Nr. 5 der Anlage 15 der BewRGr wegen geringer bebauter Fläche nicht mehr in Betracht kommen. Im Eingabewertbogen EW 206 ist demnach bei Kz 59 keine Eintragung vorzunehmen.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Bewertung von Grundstücken mit Behelfsbauten im Sachwertverfahren

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 15. Februar 1968 — S 3208 A —  
St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 21. März 1968 — S 3208 — 3 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 1. Februar 1968 — S 3208 — 8 —  
St 21 — 33

Mit dem Bezugserlaß v. 3. August 1967\*) sind die Raummeterpreise für Behelfsbauten mitgeteilt worden. Es wird nochmals darauf hingewiesen, daß bei diesen Raummeterpreisen ein Zuschlag nach Nr. 5 der Anlage 15 der BewRGr wegen geringer bebauter Fläche nicht in Betracht kommt und deshalb im Eingabewertbogen EW 206 / EW 207 in diesen Fällen bei KZ 59 keine Eintragung vorzunehmen ist.

\*) **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugserlaß vom 3. August 1967 ist in C 3 wiedergegeben.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Einzelfragen zum Sachwertverfahren

(Erl. FinMin NW vom 17. Juli 1968 — S 3208 — 13 — V 1)

#### 1. Abgrenzung der Massivschuppen (Gebäudeklasse 2.23) von den eingeschossigen Massivgebäuden (Gebäudeklasse 2.34)

Ein Massivschuppen unterscheidet sich von einem Massivgebäude durch die einfachere Bauart und Bauausführung. Durch die leichte Bauart der Außenwände und des Daches sowie durch das Fehlen von innerem Ausbau, guter Belichtung und Belüftung sowie der Be- und Entwässerungsanlagen ist ein Massivschuppen für eine Benutzung als Fertigungsstätte oder Werkstatt nur bedingt geeignet. Ein Schuppen dient vorwiegend Lagerzwecken.

#### 2. Stahlfachwerkgebäude mit Plattenverkleidungen bei Gebäuden mit Geschöfshöhen über 8 m

Bei Stahlfachwerkgebäuden mit Plattenverkleidungen und Geschöfshöhen über 8 m sind die Raummeterpreise der Gebäudeklasse 2.61 (Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude) anzusetzen.

#### 3. Raummeterpreis für ein nicht ausgebautes Dachgeschoß bei einem Gebäude, dessen eines Geschoß in die Anlage 14 Teil A BewR Gr und dessen anderes Geschoß in die Anlage 14 Teil B BewR Gr fällt

Sind für die Geschosse eines Gebäudes oder für Teile von Geschossen Raummeterpreise nach Anlage 14 Teil A BewR Gr und nach Teil B BewR Gr anzusetzen, so ist von diesen für das nicht ausgebaute Dachgeschoß der niedrigste Preis maßgebend.

#### 4. Bewertung von kleinen Gebäuden in größeren Gebäuden

Befinden sich in einem größeren Gebäude Einbauten, die an Wänden oder Ecken errichtet sind, fallen diese Einbauten nicht unter die selbständigen kleineren Gebäude nach Abschnitt 37 Abs. 2 Nr. 2 BewR Gr. Nach dieser Bestimmung sind die Gebäude-Normalherstellungskosten nur dann getrennt zu ermitteln, wenn es sich um selbständige kleinere Gebäude im Innern von größeren Gebäuden handelt. Es müssen demnach Wände, Fußboden, Dach und innere Ausbauten bei den kleineren Gebäuden vorhanden sein (z. B. bei einer

## Anweisungen

Steuerungsanlage mit Aufsichtsräumen in einem Stahlwerk). Die Bewertung von kleineren Gebäuden im Inneren von größeren Gebäuden wird selten vorkommen.

Handelt es sich bei den größeren Gebäuden um solche ohne Raumaufteilung, kann im allgemeinen von einem Zuschlag für die Einbauten, die an Wänden und Ecken errichtet sind, abgesehen werden. Bei Gebäuden mit Raumaufteilung sind derartige Einbauten regelmäßig in den höheren Raummeterpreisen abgegolten.

**5. Zuschlag für einen Lastenaufzug nach Anlage 14 Teil A Nr. 4 b BewR Gr**

Befinden sich in einem Gebäude Lastenaufzüge mit Nutzlasten, die in den Anlagen 14 und 15 BewR Gr nicht aufgeführt sind, müssen für derartige Aufzüge Zwischenwerte gebildet werden. Die Zuschläge je Haltestelle bleiben unverändert.

**6. Zuschlag für Heizungsanlagen nach Anlage 14 Teil B Nr. 2 BewR Gr**

Bei der Bemessung des Zuschlags für Heizungsanlagen ist auch der maßgebende Raummeterpreis zu berücksichtigen. Bei einem höheren Raummeterpreis ist ein niedrigerer Hundertsatz, bei einem niedrigen Raummeterpreis ein höherer Hundertsatz anzusetzen.

Besteht bei einem Industriegebäude die Heizungsanlage nur aus Leitungen (Vor- und Rücklauf), so ist nur ein Zuschlag von 1,5 v. H. zu machen.

es gilt für  
Lastenaufzüge  
bis auf C 42

weil auf  
Nr 1



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;****hier: Einzelfragen zum Sachwertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 30. September 1968 — S 3208 — 13 —  
V 1)

**1. Abschlag wegen fehlenden Fußbodens bei Schuppen**

Nach Anlage 14 Teil B Nr. 1 der BewRGr ist für fehlenden Fußboden ein Abschlag vom Raummeterpreis zu machen. Da in den Raummeterpreisen **stets** ein Preis für Fußboden enthalten ist, ist der Abschlag auch für Schuppen zu machen, die im allgemeinen keinen Fußboden haben.

**2. Zuschlag für Klimaanlage bei Gebäuden der Anlage 14  
Teil B BewRGr**

Nach Anlage 14 Teil B Nr. 2 der BewRGr ist für Sammelheizungsanlagen ein Zuschlag vorgesehen. Dieser Zuschlag umfaßt nicht die Aufwendungen für Klimaanlage. Die Klimaanlage der in der Anlage 14 Teil B der BewRGr bezeichneten Gebäude sind im allgemeinen Betriebsvorrichtungen. Falls sie ausnahmsweise zum Gebäude gehören, ist ein Zuschlag zu dem nach dem Raummeterpreis errechneten Wert zu machen. Als Zuschlag ist ein DM-Betrag nach Normalherstellungskosten festzusetzen. Liegen derartige Herstellungskosten nicht vor, so ist der Zuschlag zu schätzen.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugslerlaß vom 17. Juli 1968 — S 3208 — 13 — V 1 ist in C 10 wiedergegeben.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Mietwohngrundstücke und der  
gemischtgenutzten Grundstücke im Sachwertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 — S 3208 — 16 — V 1)

Für die nach § 76 Abs. 3 Nr. 2 BewG im Sachwertverfahren zu bewertenden Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzten Grundstücke sind die Raummeterpreise des Teiles A der Anlage 14 der BewRGr anzuwenden. Eine besondere Gebäudeklasseneinteilung mit Raummeterpreisen ist für diese Grundstücke nicht zu erwarten.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren bei übergroßen bebauten Flächen von Einzelgebäuden

(Erl. FinMin NW vom 15. Januar 1969 — S 3208 — 18 — V 1)

Anlage 14 Teil A Nr. 5 und Teil B Nr. 12 der-BewRGr sieht ebenso wie Anlage 15 Nr. 5 der BewRGr für Einzelgebäude mit übergroßen bebauten Flächen einen Abschlag von dem nach dem Raummeterpreis errechneten Wert vor. Dieser Abschlag kommt selbst dann in Betracht, wenn Teile eines Gebäudes (z. B. Geschosse oder Räume) wegen ihrer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung oder Nutzung in verschiedene Gebäudeklassen einzuordnen sind.

Bei Gebäuden, die in **Bauabschnitten** errichtet worden sind, ist stets die im jeweiligen Feststellungszeitpunkt insgesamt vorhandene Größe der bebauten Fläche zugrunde zu legen.

#### Beispiel:

Ein im Jahr 1960 errichtetes Fabrikgebäude mit einer bebauten Fläche von 2000 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1961 um 1000 m<sup>2</sup>, im Jahr 1962 um 3000 m<sup>2</sup> und im Jahr 1963 um 6000 m<sup>2</sup> erweitert. Im Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 1964) beträgt die bebaute Fläche somit 12 000 m<sup>2</sup>. Demnach ist der sich aus dem umbauten Raum und dem maßgeblichen Raummeterpreis ergebende Wert um 8 v. H. zu ermäßigen (Anlage 14 Teil B Nr. 12 BewRGr). Ist die Wertminderung wegen Alters nach Abschnitt 41 Abs. 4 Satz 3 BewRGr für jeden Gebäudeteil getrennt zu berechnen, so sind die Werte der einzelnen Gebäudeteile jeweils um 8 v. H. zu ermäßigen. Im Eingabewertbogen EW 206 ist dazu bei KZ 59 für jeden Gebäudeteil die gesamte bebaute Fläche von 12 000 m<sup>2</sup> einzutragen.

Bei dieser Regelung kann es vorkommen, daß mit jedem Erweiterungsbau auch der Wert der früher errichteten Gebäudeteile geringer wird. Das ist vom gemeinen Wert her gesehen gerechtfertigt.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Sachwertverfahren; Raummeterpreise für Schwimmhallen

(Erl. FinMin NW vom 16. Januar 1969 — S 3208 — 17 — V 1)

Anlage 16 der BewRGr sieht zur Bewertung der Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser im Sachwertverfahren für Schwimmbecken einen Zuschlag vor. Dieser Zuschlag bezieht sich aber nur auf solche Schwimmbecken, die in das Wohnhaus, meistens im Keller, eingebaut sind. Auf Schwimmhallen, die sich in einem nur sie umfassenden besonderen Gebäudeteil befinden, die aber zur wirtschaftlichen Einheit eines Einfamilienhauses oder Zweifamilienhauses gehören, sind dagegen die Raummeterpreise der Gebäudeklasse 9.14 der Anlage 15 der BewRGr anzuwenden.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Raummeterpreise für das Sachwertverfahren

Gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 20. Juni 1969 — S 3208 A —  
St 211

RdVfg. OFD Köln vom 18. April 1969 — S 3208 — 1 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 21. April 1969 — S 3208 — 2 —  
St 21 — 33

Nach Abschnitt 38 Abs. 1 BewRGr sind die Raummeterpreise nach Erfahrungswerten anzusetzen. Für bestimmte Gebäude sind solche Werte in den Anlagen 14 und 15, für Ein- und Zweifamilienhäuser Bauanteilswerte in der Anlage 16 BewRGr enthalten.

Es ist die Frage aufgeworfen worden, ob die hiernach anzuwendenden Raummeterpreise allgemein um bestimmte Zuschläge erhöht werden können, wenn die Baukosten auf Grund besonderer Verhältnisse wesentlich höher sind als sonst üblich. Das ist zu verneinen. Bei der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts ist von Herstellungskosten auszugehen, die nach den Baupreisverhältnissen des Jahres 1958 erfahrungsgemäß **durchschnittlich** aufzuwenden waren (Abschnitte 36, 38 BewRGr). Die in den Anlagen 14 bis 16 BewRGr enthaltenen Raummeterpreise bzw. Bauanteilswerte sind auf das Bundesgebiet bezogene und auf den 1. Januar 1964 umgerechnete Durchschnittspreise, die die Berücksichtigung regionaler Mehr- oder Minderkosten ausschließen.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Anlage 16 BewRGr**

(Erl. FinMin NW vom 15. Juli 1969 — S 3208 — 21 — V 1)

In der Anlage 16 BewRGr (Zeilen 3 und 4) ist Porenbetonmauerwerk nicht aufgeführt. Außen- und Innenwände aus Porenbetonmauerwerk und auch aus Stahlbeton sind wie Ziegelmauerwerk — Zeilen 3 und 4, Spalten 4 und 5 — zu bewerten.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Sachwertverfahren; Raummeterpreise, Wertminderung  
wegen Alters und Wertzahl bei Elektrizitätswerken  
und Umspannwerken**

$$\frac{S\ 3208 - 20}{S\ 3209 - 8 - VC\ 1}$$

(Erl. FinMin NW vom 11. Dezember 1969)

$$\frac{S\ 3212 - 8}{S\ 3212 - 8}$$

Elektrizitätswerke und Umspannwerke sind als Fabrik zu bewerten. Es sind die Raummeterpreise nach Anlage 14 BewRGr anzusetzen, die Wertminderungen wegen Alters (§ 86 BewG) für Fabriken nach Abschn. 41 Abs. 2 Satz 3 BewRGr vorzunehmen und die Wertzahlen für Fabriken nach § 2 Abs. 1 A Nr. 1 der VO zu § 90 BewG anzuwenden.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Preise für Überdachungen und PKW-Unterstände in leichter Bauausführung**

(Erl. FinMin NW vom 18. Dezember 1969 — S 3208 — 19 — VC 1)

Die in Anlage 14 Teil B der Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens nicht aufgeführten Überdachungen und die PKW-Unterstände in leichter Bauausführung sind wie folgt zu bewerten:

**1. Überdachungen in leichter Bauausführung**

Überdachungen in leichter Bauausführung mit eigenen Stützen werden als Gebäude angesehen, wenn die überdachte Fläche 30 m<sup>2</sup> übersteigt und ihre Breite mindestens die doppelte **mittlere** lichte Höhe aufweist oder mehr als 8 m beträgt.

Es werden folgende Preise angesetzt:

a) Überdachungen in leichter Bauausführung mit eigenen Stützen bis zu einer Höhe

von	4 m	6 m	über 6 m
mit	32 DM	35 DM	40 DM

b) Überdachungen in leichter Bauausführung ohne eigene Stützen

bis 3 m auskragend	25 bis 30 DM
über 3 m auskragend	30 bis 35 DM.

Übersteigt die überdachte Fläche nicht 30 m<sup>2</sup>, so ist zu prüfen, ob die Überdachung als Außenanlage oder als Betriebsvorrichtung anzusehen ist.

Für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn verbleibt es bei den für Überdachungen angesetzten Preisen der Gebäudeklasse 9 der Anlage 3 BewRDB.

**2. PKW-Unterstände in leichter Bauausführung**

PKW-Unterstände in leichter Bauausführung werden wie Überdachungen in leichter Bauausführung bewertet. Für vorhandene Seitenwände beträgt der Zuschlag 13,50 DM m<sup>2</sup>.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Auswertung der Angaben über die Merkmale der baulichen Ausstattung nach Anlage 13 BewRGr**

(Erl. FinMin NW vom 15. Januar 1970 — S 3208 — 1 — VC 1)

In meinem Bezugsverlaß\* habe ich für die Auswertung der Angaben über die Merkmale der baulichen Ausstattung nach Anlage 13 BewRGr nähere Anweisungen erteilt. Danach ist der Raummeterpreis, der für ein in den Anlagen 14 Teil A und 15 BewRGr aufgeführtes Gebäude anzusetzen ist, im allgemeinen in der Weise zu ermitteln, daß die Anzahl der gekennzeichneten Ausstattungsmerkmale mit dem Durchschnittspreis der jeweils in Betracht kommenden Ausstattungsgruppe multipliziert wird, die Einzelergebnisse der verschiedenen Ausstattungsgruppen addiert werden und die Summe durch die Anzahl der insgesamt gekennzeichneten Ausstattungsmerkmale geteilt wird. Diese Berechnungsmethode kann jedoch dann zu einem unbefriedigenden Ergebnis führen, wenn bei einem Gebäude einige der in Spalte 1 der Anlage 13 BewRGr aufgeführten Bau- und Gebäudeteile fehlen. Ein für alle Bewertungsfälle zutreffendes Ergebnis wäre nur zu erzielen, wenn auch der Anteil des Werts der einzelnen Gebäudeteile am Gebäudenormalherstellungswert berücksichtigt werden könnte. Ein solches Verfahren ist für eine Massenbewertung aber nicht geeignet. Deshalb muß in den Fällen, in denen

- a) einige der in Spalte 1 der Anlage 13 BewRGr aufgeführten Bau- und Gebäudeteile fehlen oder
  - b) sämtliche Bau- und Gebäudeteile derselben Ausstattungsgruppe zuzuordnen sind,
- der Raummeterpreis individuell, ggf. auf Grund örtlicher Berücksichtigung, ermittelt werden.

\* **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugsverlaß ist der Erlaß vom 11. Oktober 1967 — S 3208 — 1 — V 1. Er ist in C 5 wiedergegeben.

**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;****hier: Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren bei  
übergroßer bebauter Fläche von Einzelgebäuden**

(Erl. FinMin NW vom 3. März 1970 — S 3208 — 18 — VC 1)

Bei Einzelgebäuden mit übergroßen bebauten Flächen ist der nach dem Raummeterpreis errechnete Wert zu ermäßigen (Anlage 14 Teil A Nr. 5 und Teil B Nr. 12, Anlage 15 Nr. 5 BewRGr). Was unter einem Einzelgebäude zu verstehen ist, lassen die Bewertungsrichtlinien aber offen. Ich bitte deshalb, bei der Beurteilung dieser Frage von der folgenden Begriffsbestimmung auszugehen:

Ein Einzelgebäude ist ein selbständig standfestes Gebäude. Selbständig ist ein Gebäude dann, wenn es nicht Teil (Baukörper) eines anderen Gebäudes ist. Es kann aus mehreren Gebäudeteilen (Baukörpern) unterschiedlichen Lebensalters, unterschiedlicher Bauweise, Ausstattung oder Nutzung bestehen. Anbauten gehören dann zum Hauptgebäude, wenn sie mit ihm konstruktiv so verbunden sind, daß das Ganze bautechnisch eine Einheit ist. Besteht ein Gebäude aus mehreren Baukörpern, so müssen die einzelnen Baukörper weder derselben Gebäudeklasse angehören, noch müssen sie in einem Zug erstellt worden sein.

Hinweis auf  
C 352 C 41



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Hotelgrundstücke im Sachwertverfahren**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. Mai 1970 — S 3208 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 27. Mai 1970 — S 3208 — 18 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 19. Mai 1970 — S 3208 — 32 — St 21  
— 33

### **1. Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen übergroßer Raumhöhe**

Nach Abschnitt 44 Abs. 11 BewRGr kann ein Abschlag wegen übermäßiger Raumhöhe gewährt werden, wenn Gebäude Räume mit übergroßen Höhen aufweisen, die bei neuen Gebäuden nicht mehr üblich sind. Diese Regelung gilt für alle Grundstücke, die im Sachwertverfahren zu bewerten sind, also auch für Hotelgrundstücke.

Die Höhe des Abschlags bemißt sich nach dem Unterschied zwischen dem Sachwert des Gebäudes in seiner tatsächlichen Höhe und dem Sachwert des Gebäudes in der Höhe, die für die neue Verwendung zugrunde zu legen ist (Abschnitt 44 Abs. 12 BewRGr). Die Bewertungsrichtlinien lassen die Frage offen, von welcher üblichen Höhe für die Ermäßigung des Sachwerts von Hotelgebäuden auszugehen ist. Diese Frage kann nur nach den Umständen des einzelnen Falles entschieden werden. Nach Auffassung der Bewertungsreferenten der obersten Finanzbehörden der Länder ist bei Räumen, die der Übernachtung der Hotelgäste oder Wohnzwecken dienen, eine Geschoßhöhe bis zu 3,50 m stets als üblich anzusehen. In den Fällen, in denen die Geschoßhöhe 3,50 m übersteigt, kann ein Abschlag wegen übergroßer Raumhöhe jedoch bei solchen Hotelgebäuden nicht zugestanden werden, bei denen aus repräsentativen oder ähnlichen Gründen eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m angemessen ist.

### **2. Raummeterpreise für Kellerräume in Hotelgebäuden**

Die Kellerräume der Hotels sind in ihrer üblichen Ausstattung bereits in den Raummeterpreisen der Anlage 15 der BewRGr berücksichtigt. Deshalb bestimmt Absatz 3 der Vorbemerkung zur Anlage 15 der BewRGr, daß der für das Gebäude maßgebende Raummeterpreis auch auf die Kellerräume anzuwenden ist. Eine getrennte Raumberechnung für Kellergeschosse kommt demnach nicht in Betracht. Das schließt aber nicht aus, daß sich eine schlechte bauliche Ausstattung der Kellergeschosse im Raummeterpreis auswirken kann.

**Anweisungen**

Weicht die tatsächliche bauliche Ausstattung eines Kellergeschosses von der sonst üblichen Ausstattung der Kellerräume ab, so ist dies bei der Ermittlung des anzuwendenden Raummeterpreises zu berücksichtigen.

**3. Raummeterpreise bei fehlendem Fußboden**

Anlage 15 der BewRGr sieht ebenso wie Teil A der Anlage 14 der BewRGr im Unterschied zum Teil B der Anlage 14 der BewRGr keinen Abschlag für fehlenden Fußboden vor. Das erklärt sich daraus, daß für die in den Anlagen 14 Teil A und 15 der BewRGr aufgeführten Gebäude keine Festpreise, sondern Rahmenpreise vorgeschrieben sind. Das Fehlen von Bauteilen, z. B. von Fußböden, ist hier bei der Ermittlung des anzuwendenden Raummeterpreises innerhalb des jeweiligen Preisrahmens zu berücksichtigen.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Sachwertverfahren;**

**Abschlag wegen Fehlens der Außenwände bei Schuppen**

(Erl. FinMin NW vom 25. Mai 1970 — S 3208 — 22 — VC 1)

Nach Anlage 14 Teil B Nr. 5 der BewRGr ist ein Abschlag wegen fehlender Außenwände vom errechneten Wert „bei Gebäudeklassen 2.21 bis 2.23“ von 13,50 DM/m<sup>2</sup> vorzunehmen. Unter die Gebäudeklasse 2.22 fallen allein einseitig offene Massivschuppen. In den für diese Gebäudeklasse festgesetzten Raummeterpreisen ist das Fehlen einer Außenwand jedoch bereits berücksichtigt. Fehlt eine weitere Wand, so handelt es sich nicht mehr um einen einseitig offenen Massivschuppen, also nicht mehr um ein Gebäude der Gebäudeklasse 2.22.

In Anlage 14 Teil B Nr. 5 BewRGr muß es deshalb richtig heißen: „bei Gebäudeklassen 2.21 und 2.23“.

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung von Brauereigrundstücken

(Erl. FinMin NW vom 9. Dezember 1970 —  $\frac{S\ 3212 - 11 - VC\ 1}{S\ 3209 - 4 - VC\ 1}$  )

Hinweis auf 10 zu § 90 BewG 1965.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Eingruppierung von Gebäuden in die Gebäudeklassen 2.31 und 2.34 der Anlage 14 BewRGr**

(Erl. FinMin NW vom 27. Juli 1971 — S 3208 — 24 — VC 1)

Bei der Eingruppierung der Stahlfachwerksgebäude und der Stahlskelettgebäude ist von folgenden Merkmalen auszugehen:

#### **Stahlfachwerksgebäude mit Plattenverkleidungen**

— Gebäudeklasse 2.31 der Anlage 14 BewRGr —

sind eingeschossige Gebäude, bei denen die Wandflächen durch gering dimensionierte Stahlprofile fachwerkmäßig aufgeteilt sind. Das Stahlfachwerk hat außer dem Eigengewicht, der Dachlast und der Schneelast keine anderen Verkehrslasten zu tragen. Die Außenverkleidung muß der verhältnismäßig leichten Bauart des Stahlfachwerks entsprechen und kann deshalb auch keine tragende Funktion ausüben. Die in Gebäudeklasse 2.31 (19,— DM/m<sup>3</sup>) angesprochenen Stahlfachwerksgebäude entsprechen nur einer einfachsten Ausführung mit einer bis zu 5 cm starken Außenwandverkleidung — ohne besondere Wärmedämmung. Darüber hinausgehende Ausführungsarten entsprechen vom Gebäudenormalherstellungswert pro Kubikmeter nicht mehr den in Gebäudeklasse 2.31 enthaltenen Raummeterpreisen und sind in die Gebäudeklasse 2.34 (Massivbauten) einzureihen.

#### **Stahlskelettgebäude**

— Gebäudeklasse 2.34 der Anlage 14 BewRGr —

sind eingeschossige Gebäude, bei denen die tragende Konstruktion (Stahlskelette) infolge der größeren Haupt- und Zusatzlasten wesentlich stärker dimensionierte Stahlprofile aufweist. Die Außenverkleidung besteht im allgemeinen aus einer Ausfachung durch unterschiedliche Baustoffe. Sind statt der Ausfachung die Skelettrahmenfelder durch Fertigbauelemente oder dicke großformige Platten an der Innen- oder Außenseite verkleidet, so steht dem eine Eingruppierung in die Gebäudeklasse 2.34 nicht entgegen.

Demnach gehören Stahlskelettgebäude mit Siporex-Bauplatten, die stärker als 5 cm sind, zur Gebäudeklasse 2.34 der Anlage 14 BewRGr. Sie sind in die Baugruppe A der Anlagen 3 bis 8 zu § 80 BewG 1965 einzuordnen. Ihre Lebensdauer beträgt nach Abschn. 41 Abs. 2 Nr. 1 BewRGr 80 bis 100 Jahre.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren bei übergroßen bebauten Flächen von Einzelgebäuden**

(Erl. FinMin NW vom 23. November 1971 — S 3208 — 18 — VC 1)

Anlage 14 Teil A Nr. 5 und Teil B Nr. 12 sowie Anlage 15 Nr. 5 der BewRGr sehen für Gebäude mit übergroßen bebauten Flächen Abschläge vor. Der Abschlag beträgt für Gebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 30 000 qm einheitlich 12 v. H. des errechneten Wertes. Der Abschlag ist bei einer bebauten Fläche von mehr als 30 000 qm nicht über 12 v. H. hinaus zu erhöhen. Die Gebäudeherstellungskosten je cbm umbauten Raumes werden mit zunehmender Größe der bebauten Fläche nicht entsprechend geringer. Einer Kostenersparnis bei den Außenwänden stehen zusätzliche andere Kosten gegenüber.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Hotelgrundstücke im Sachwertverfahren** (Erl. FinMin NW vom 23. November 1971 — S 3208 — 23 — VC 1)

**1. Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen übergroßer Raumhöhe**

Nach dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 22. April 1970 IV C/5 — S 3208 — 36/70,\* von dem ich einen Abdruck mit meinem Bezugserslaß übersandt habe, ist bei Räumen von Hotelgrundstücken, die der Übernachtung von Hotelgästen oder Wohnzwecken dienen, eine Geschoßhöhe bis zu 3,50 m stets als üblich anzusehen. An dieser Auffassung wird vorbehaltlich einer anderen Entscheidung im Rechtsbehelfsverfahren festgehalten.

**2. Ermäßigung des Gebäudewerts wegen wirtschaftlicher Überalterung**

Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband hatte beantragt, für Hotelgebäude, die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, allgemein einen Abschlag nach § 88 BewG zuzulassen. Diesem Antrag konnte nicht entsprochen werden. Hotelgebäude sind in ihrem Wert nicht schon deshalb besonders gemindert, weil sie im Hauptfeststellungszeitpunkt ein bestimmtes Alter erreicht haben. Ob eine wirtschaftliche Überalterung vorliegt, kann nur nach den Umständen des Einzelfalles beurteilt werden. Die bis zum Feststellungszeitpunkt eingetretene Entwicklung muß es als völlig sicher erscheinen lassen, daß die vorhandenen Gebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung vorzeitig abgebrochen oder vorzeitig unbenutzbar werden. Das muß vom Grundstückseigentümer im einzelnen Fall näher dargelegt werden.

\*) Der Wortlaut dieses Schreibens ist in C 23 wiedergegeben.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung der Gebäude von den Betriebsvorrichtungen — Preise für Überdachungen und Pkw-Unterstände in leichter Bauausführung**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. Februar 1972 — S 3190 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Januar 1972 — S 3208 — 15 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 13. Dezember 1971 — S 3208 — 22 — St 21 — 33

Hinweis auf 15 zu § 68 BewG 1965.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Schuppen im Sachwertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 11. Dezember 1972 — S 3208 — 13 — VC 1)

Die Raummeterpreise für Schuppen der Gebäudeklasse 2.21 bis 2.23 der Anlage 14 Teil B BewRGr sind aus Normalherstellungskosten von Schuppen ohne Decken abgeleitet worden. Deshalb besteht keine Veranlassung, bei Schuppen ohne Decke einen Abschlag vorzunehmen. Ist in Ausnahmefällen eine belastbare Decke in einem Schuppen vorhanden, so ist ein angemessener Zuschlag zu machen. Der Zuschlag kann bei Stahlbetondecken nach Abschn. 39 Abs. 1 BewRGr bemessen werden. Bei Holzbalkendecken kann der Zuschlag 20,— DM/m<sup>2</sup> betragen.

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der wie Grundvermögen zu bewertenden Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Wertzahlen für Kelter- und Kelleregebäude**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf v. 1. Febr. 1973 — S 3212 A — St. 211

Rdvfg. OFD Köln v. 15. Januar 1973 — S 3212 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster v. 21. Dez. 1972 — S 3212 — 5 — St 21  
— 33

Hinweis auf 17 zu § 90 BewG 1965.



## Anweisungen

### **Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke nach neuem Recht;**

#### **hier: Bewertung von Parkpaletten im Sachwertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 17. August 1973 — S 3208 — 26 — VC 1)

In jüngster Zeit sind in vermehrtem Maße sog. Parkpaletten zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs geschaffen worden. Hierbei handelt es sich um Bauwerke, die Parkmöglichkeiten in zwei Ebenen bieten. Die untere Ebene, die meist durch asphaltierten Beton befestigt ist, befindet sich in Terrainhöhe oder geringfügig darunter. Im letztgenannten Fall wird der Terrainunterschied durch Böschungen ausgeglichen. Die zweite Ebene wird entweder durch eine Konstruktion mit Stützen oder Unterzügen aus Stahlprofilen, die eine asphaltierte Betondecke tragen, oder durch eine entsprechende Stahlbetonkonstruktion gebildet, und ist in der Regel über eine oder mehrere Rampen zu erreichen. Rampen und Oberdeck sind an den Außenseiten durch Geländer oder Brüstungen abgesichert.

Parkpaletten sind im Sachwertverfahren nach der Größe der überdachten Fläche mit einem Quadratmeter-Preis von 160,— DM zu bewerten. In diesem Preis sind die Kosten für Zu- und Abfahrtsrampen, Brüstungen und Geländer enthalten.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens im  
Hauptfeststellungszeitraum 1964;

hier: Bewertung der in Fertigteilbauweise errichteten Ge-  
bäude

(Erl. FinMin NW vom 20. August 1973 —  $\frac{S\ 3203 - 3 - VC\ 1}{S\ 3208 - 6 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf A 6 zu § 80 BewG 1965.

## Anweisungen

## Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

## hier: Einzelfragen zur Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren

(Erl. Fin Min NW vom 19. Dezember 1973 — S 3208 — 27 VC 1)  
S 3208 — 9 VC 1

## 1. Zuschlag für Klinkerverblendung

Bei Gebäuden der Anlage 14 Teil B BewRGr ist nach den Vorbemerkungen eine bessere Außenausstattung unter bestimmten Voraussetzungen durch einen Zuschlag zu erfassen. Für Klinkerverblendung beträgt der Zuschlag 45 bis 50 DM/m<sup>2</sup> (vgl. Erlaß des Senators für Finanzen Berlin vom 2. August 1967 — III D 12 — S 3014 — 1/67 — StZBl Berlin 1967 S. 809, übersandt mit Erlaß\* vom 11. September 1967 S 3208 — 9 — VC 1). Dieser Zuschlag ist jedoch nur dann vorzunehmen, wenn der Klinker dem eigentlichen tragenden Mauerwerk vorgesetzt ist. Bei eingebundenen vermauerten Klinkern kommt ein Zuschlag dagegen nicht in Betracht.

## 2. Zuschlag für Heizungsanlagen

Anlage 14 Teil B Nr. 2 BewRGr sieht für Heizungsanlagen einen Zuschlag von 3 v. H. bis 6 v. H. des Raummeterpreises vor. Außerhalb des Gebäudes gelegene Kanäle, in denen Teile der Heizungsrohre verlegt worden sind, werden durch den Zuschlag nach Anlage 14 Teil B Nr. 2 BewRGr nicht miterfaßt. Sie rechnen vielmehr zu den Außenanlagen (vgl. Abschn. 45 Abs. 1 Satz 1 BewRGr) und sind deshalb gesondert zu bewerten.

*Hinzusatz auf  
C 43 Nr. 1*

\* Der Erlaß vom 11. 9. 1967 ist wiedergegeben in Anweisung C 6 zu § 85 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung von Lagerhausgrundstücken;**

**hier: a) Wertzahlen für Lagerhausgrundstücke**

**b) Raummeterpreise für Lagergebäude**

(Erl. FinMin NW vom 8. Januar 1974 — S 3212 — 1 — VC 1)

Hinweis auf 19 zu § 90 BewG 1965.



**Einheitsbewertung des Grundvermögens; Sachwertverfahren;**

**hier: Abgrenzung der eingeschossigen von den mehrgeschossigen Gebäuden bei Anwendung der Anlagen 14 und 15 BewR Gr**

(Erl. FinMin NW vom 20. Mai 1975 — S 3208 — 28 — V C 1)

Für die Abgrenzung der eingeschossigen Gebäude von den mehrgeschossigen Gebäuden ist die Anzahl der Vollgeschosse maßgebend. Nach § 2 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen — Landesbauordnung — vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96) sind Vollgeschosse Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe (mindestens 2,50 m bzw. 2,30 m, vgl. § 59 Abs. 3 BauO NW) haben. Außenwände sind nicht begriffswesentlich. Danach sind auch sogenannte Luftgeschosse Vollgeschosse. Befindet sich z. B. im Erdgeschoß eines Gebäudes eine allseitig offene Abstellmöglichkeit für Personenkraftfahrzeuge und ist dieses Erdgeschoß mit einem auf Stützen errichteten Bürogoschoß überbaut, so ist das Bürogoschoß als Teil eines mehrgeschossigen Gebäudes zu bewerten. Die Bauteile der Parkétage sind nach Abschnitt 39 Abs. 1 BewR Gr durch Zuschlag zu erfassen.

**Einheitsbewertung des Grundvermögens; Sachwertverfahren;**

**hier: Abschlag bei Gebäuden mit übergroßer bebauter Fläche**

(Erl. FinMin NW vom 26. Mai 1975 — S 3208 — 18 — V C 1)

Nach dem Erlaß vom 3. März 1970 S 3208 — 18 — V C 1\* sind unter einem Einzelgebäude im Sinne der Abschlagsregelung selbständige standfeste Gebäude zu verstehen, die nicht Teil (Baukörper) eines anderen Gebäudes sind. Dieser Grundsatz gilt nicht nur für nebeneinander, sondern auch für aufeinander errichtete Gebäude. Ist z. B. ein als Kellergeschoß errichtetes Garagengeschoß mit einer bebauten Fläche von 6000 m<sup>2</sup> teilweise mit einem Hochhaus, dessen bebaute Fläche lediglich 1800 m<sup>2</sup> beträgt, überbaut, so ist der Abschlag wegen übergroßer bebauter Fläche von 6 v. H. für das gesamte Gebäude zu gewähren, wenn das Garagengeschoß und das Hochhaus nicht als zwei selbständige Gebäude angesehen werden können.

\*) Der Erlaß ist in C 20 wiedergegeben.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes im  
Hauptfeststellungszeitraum 1964;****hier: Bewertung von Geflügelhallen im Sachwertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 27. Mai 1975 — S 3208 — 29 — V C 1)

Bei der Bewertung von Geflügelhallen, die nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören, sind je nach Bauausführung die folgenden Raummeterpreise anzusetzen:

	<u>DM/m<sup>3</sup></u>
1. Eingeschossige Hallen	18—22
2. Mehrgeschossige Hallen	25—30

Bei massiven Geflügelhallen ist eine gewöhnliche Lebensdauer von 40 Jahren zugrunde zu legen (Abschnitt 41 Absatz 2 Nr. 4 BewR Gr).



**Einheitsbewertung des Grundvermögens;**

**hier: Bewertung von Großmärkten und C & C Großläden im Sachwertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 19. Februar 1976 —  $\frac{S\ 3208 - 33 - VC\ 1}{S\ 3212 - 1 - VC\ 1}$ )

1. Bei der Bewertung von Großmärkten und C & C Großläden im Sachwertverfahren richtet sich die anzuwendende Gebäudeklasse in erster Linie nach der Bauweise und der baulichen Ausstattung der Gebäude. Bei den Großmärkten und den C & C Großläden handelt es sich meist um hallenähnliche Gebäude. Sie sind deshalb im allgemeinen mit den Raummeterpreisen der Gebäudeklasse 9.21 (Markthallen und dergl.) der Anlage 15 BewR Gr zu bewerten.
2. Großmärkte und C & C Großläden fallen unter die Grundstücksgruppe der „übrigen Geschäftsgrundstücke“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 10 der VO zu § 90 BewG. Für sie gilt damit auch die Abschlagsregelung für Großobjekte.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens:

#### Sachwertverfahren; Gebäudenormalherstellungswert über den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten

(Erl. des FM NRW vom 31. Januar 1983 — S 3208 — 14 — V A 4)

Im Hinblick auf das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26. Juni 1981 III R 3/79 (BStBl II S. 643) wird die Anweisung im Bezugs-erlaß vom 9. November 1973\* dahin geändert, daß anstelle eines Abschlags nach § 88 BewG eine Ermäßigung des Raummeterpreises vorzunehmen ist, wenn nicht durch flexible Anwendung der Anlage 14 Teil B BewRGr eine sachgerechte Lösung gefunden werden kann.

\*) Der Bezugs-erlaß ist in 16 zu § 88 BewG wiedergegeben.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungs-  
zeitraum 1964;**

**hier: Raummeterpreise für Kühllhäuser**

(Erl. FinMin NW v. 7. Januar 1977 — S 3208 — 11 — V A 4)

Auch bei Kühllhäusern neuester Konstruktion handelt es sich um Gebäude. Bei ihrer Bewertung ist von den jeweils niedrigsten Raummeterpreisen der Gebäudeklassen 9.251, 9.252 und 9.253 der Anlage 15 BewRGr auszugehen. Je nach Geschoßhöhe sind folgende Abschläge zu gewähren:

Bei einer Geschoßhöhe von 8 Meter bis 10 Meter 10 v. H.

bei einer Geschoßhöhe von 10 Meter bis 12 Meter 15 v. H.

bei einer Geschoßhöhe über 12 Meter 20 v. H.

Der Bezugserlaß\*) wird hiermit aufgehoben.

\*) Der Bezugserlaß war in C 38 (Kontrollblatt 604) wiedergegeben!

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;**

**hier: Abgrenzung der eingeschossigen, von den mehrgeschossigen Gebäuden, Begriff des Vollgeschosses und des Dachgeschosses**

(Erl. FinMin NW vom 7. Januar 1977 —

S 3208 — 28 — V A 4 )  
 S 3208 — 10 — V A 4 )  
 S 3203 — 7 — V A 4 )

Sowohl für die Abgrenzung der eingeschossigen von den mehrgeschossigen Gebäuden der Anlagen 14 und 15 BewRGr — Sachwertverfahren — als auch der eingeschossigen von den mehrgeschossigen massiven Gebäuden in leichter Bauausführung der Vervielfältigtabelle (Anlagen zu § 80 BewG) — Ertragswertverfahren — ist die Anzahl der Vollgeschosse maßgebend. Der Begriff des Vollgeschosses ist weder im Bewertungsgesetz noch in den Bewertungsrichtlinien geregelt. Er ergibt sich lediglich aus den Bauordnungen der Länder. Die dort festgelegten Begriffsbestimmungen eines Vollgeschosses sind unterschiedlich. Sie können deshalb nicht für das Bewertungsrecht übernommen werden. Dafür gilt:

Vollgeschosse im Sinn des Bewertungsrechts sind Geschosse, die nicht Keller- oder Dachgeschosse sind. Als Kellergeschoss ist jedes Geschoss anzusehen, dessen Deckenunterkante im Mittel nicht mehr als 1,20 m über der Geländeoberfläche hinausragt. Damit gilt die im Bezugserlaß vom 18. Dezember 1967<sup>1)</sup> zunächst nur für Gebäude am Hang getroffene Regelung allgemein.

Dachgeschöß ist ein Geschoss, das seitlich ganz oder teilweise von den Dachflächen begrenzt wird. Hat ein teilweise von Dachflächen begrenztes Geschoss jedoch senkrechte Außenwände von mindestens 2,50 m Höhe, so handelt es sich um ein Vollgeschöß (vgl. Erläuterung 12 zur Grundstücksbeschreibung für bebaute Grundstücke — EW 107/75, die nach dem Bezugserlaß<sup>2)</sup> vom 20. August 1973 auch für das Ertragswertverfahren maßgebend ist).

Gilt nicht für  
Zwischengeschosse,  
Hinweis auf C 46!

<sup>1)</sup> Der Bezugserlaß vom 18. 12. 1967 ist in C 7 wiedergegeben.

<sup>2)</sup> Der Bezugserlaß vom 20. 8. 1973 ist in A 6 zu § 80 BewG wiedergegeben.

## Anweisungen

### **Einheitsbewertung des Grundvermögens; Sachwertverfahren; hier: Bewertung von Einzelgebäuden mit übergroßen be- bauten Flächen**

(Erl. FinMin NW vom 7. 1. 1977 — S 3208 — 18 — V A 4)

Die Bewertung von Einzelgebäuden mit übergroßen bebauten Flächen ist weiter nach dem Erlaß\*) vom 3. März 1970 — S 3208 — 18 — V C 1 durchzuführen. Das Vorhandensein von Dehnungsfugen zum Ausgleich von Spannungen, die in Baustoffen durch Temperaturschwankungen oder Schwinden und Quellen des Baustoffs entstehen, begründet allein noch nicht die Annahme mehrerer selbständiger bautechnischer Einheiten.

---

\*) Der Erlaß ist in C 20 wiedergegeben.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Zuschläge für Personenaufzüge nach den Anlagen 14  
und 15 BewR Gr**

(Erl. FinMin NW vom 21. 4. 1977 — S 3208 — 5 — V A 4)

Nach Nr. 5 des Erlasses vom 17. Juni 1968\*) S 3208 — 13 —  
V 1 sind für **Lastenaufzüge** mit Nutzlasten, die in den Anla-  
gen 14 und 15 BewR Gr nicht aufgeführt sind, Zwischenwerte  
zu bilden. Entsprechende Zwischenwerte sind auch bei **Per-  
sonenaufzügen** zu bilden. Die Zuschläge für zusätzliche Halte-  
stellen bleiben unverändert.

\*) Der Erlaß ist in C 10 wiedergegeben.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
hier: Einzelfragen zur Bewertung eines Geschäftsgrund-  
stücks im Sachwertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 30. 1. 1978 — S 3208 — 36 — V A 4)

1. Erfolgt die Raumbeheizung durch Lufterhitzer, die aus einer ausschließlich der Raumbeheizung dienenden Kesselanlage versorgt werden, ist ein Zuschlag nach Nr. 2 a der Anlage 14 Teil B BewRGr um fünf Punkte gerechtfertigt, weil es sich um eine besondere Art der Wärmeverteilung aus einer Zentral- oder Sammelheizungsanlage handelt.  
Lufterhitzer i. S. der Nr. 2 b der Anlage 14 Teil B BewRGr sind einzelne Geräte, die die Wärme (z. B. durch Strom) selbst erzeugen und nicht aus einer ausschließlich der Raumbeheizung dienenden Kesselanlage Wärme erhalten.
2. Für einfache Fußböden (z. B. Zementestrich, Gußasphalt, Hobeldielen u. ä.) sind keine Zuschläge nach Nr. 7 der Anlage 14 Teil B BewRGr zu machen. Die Kosten für solche Beläge sind in den Raummeterpreisen der Anlage 14 Teil B BewRGr enthalten.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964;

#### hier: Bewertung von zweigeschossigen Shedbauten

(Erl. FinMin NW vom 1. 2. 1979 — S 3208 — 34 — V A 4)

Zweigeschossige Shedbauten sind mit den Raummeterpreisen der Gebäudeklasse 2.5 der Anlage 14 Teil B der BewRGr zu bewerten. Das ebenerdige Geschoß eines Gebäudes kann nicht als Kellergeschoß angesehen werden. Das untere Geschoß eines Gebäudes ist nur dann ein Kellergeschoß, wenn die Unterkante der Geschoßdecke im Mittel weniger als 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Liegt die Unterkante der Geschoßdecke im Mittel mehr als 1,20 m über der Geländeoberfläche, so handelt es sich um ein Vollgeschoß (vgl. Erlaß<sup>1</sup> vom 7. 1. 1977 — S 3208 — 28 — V A 4 / S 3208 — 10 — V A 4 / S 3203 — 7 — V A 4).

Liegen die tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten zurückgerechnet auf die Wertverhältnisse vom 1. 1. 1964 unter den nach Anlage 14 Teil B der BewRGr ermittelten Gebäudenormalherstellungskosten, so können entsprechende Abschläge nach § 88 BewG vorgenommen werden (vgl. Erlaß<sup>2</sup> vom 9. 11. 1973 — S 3208 — 14 — V C 1).

überholt!  
Hinweis auf  
C 38!

<sup>1</sup> Der Erlaß ist in C 40 wiedergegeben.

<sup>2</sup> Der Erlaß ist in 16 zu § 88 BewG wiedergegeben.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
Sachwertverfahren, Raummeterpreise für mehrgeschossige  
Keller eines eingeschossigen Gebäudes**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 7. Februar 1977 — S 3208 A —  
St 211

RdVfg. OFD Köln vom 16. Februar 1977 — S 3208 — 29 —  
St 212

RdVfg. OFD Münster vom 24. Januar 1977 — S 3208 — 48  
— St 21 — 33

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat durch Urteil vom  
9. September 1976 VI 144/73 entschieden, daß der Raum-  
meterpreis der Gebäudeklasse 2.11 für einen **mehrgeschos-  
sigen Keller eines eingeschossigen Gebäudes** nach der **Ge-  
samttiefe des Kellers** zu bemessen ist. Ich bitte, entsprechend  
zu verfahren.

**Anmerkung:**

Die gegen das Urteil eingelegte Revision ist vom BFH als  
unzulässig verworfen worden!



## Anweisungen

**Einheitsbewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren;**

**Abgrenzung der eingeschossigen von mehrgeschossigen Gebäuden bei Anwendung der Anlagen 14 und 15 zu den BewRGr**

(Erl. FinMin NW vom 12. Sept. 1979 — S 3208 — 28 — V A 4)

Nach dem Erlaß vom 7. 1. 1977 — S 3208 — 28 — V A 4 / S 3208 — 10 — V A 4 / S 3203 — 7 — V A 4\*) ist ein teilweise von Dachflächen begrenztes Geschoß dann als Vollgeschoß anzusehen, wenn es senkrechte Außenwände von mindestens 2,50 m Höhe aufweist. Diese Regelung ist zur Abgrenzung der Dachgeschosse von den Vollgeschossen getroffen worden. Sie gilt nicht für Zwischengeschosse, insbesondere von Gebäuden mit Flachdächern. Die Frage, ob Zwischengeschosse als Vollgeschosse zu bewerten sind, ist nach den Umständen des Einzelfalls zu entscheiden. Zwischengeschosse werden im allgemeinen nur dann als Vollgeschosse im Sinne der Anlagen 14 und 15 BewRGr zu behandeln sein, wenn sie normal begehbar und voll nutzbar (z. B. für Lagerzwecke) sind.

\*) Der Erlaß vom 7. 1. 1977 ist in C 40 wiedergegeben.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrich-  
tungen; Lastenfahrstühle**

(Erl. FinMin NW vom 11. Jan. 1980 — S 3190 — 14 — V A 4)

Hinweis auf 29 zu § 68 BewG!

Anweisungen

Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
Bewertung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit  
Schwimmbecken oder Schwimmhallen

(Erl. FinMin NW v. 10. Januar 1980. —

S 3199 — 14 — V A 4

S 3201 — 2 — V A 4 )

S 3208 — 17 — V A 4

Hinweis auf 10 zu § 76 BewG.

*Abwärtung; siehe  
nächste Seite*

ämter überlassen (Hinweis auf die im Erlaß vom 7. 8. 1967 S 3201 — 2 — V 1<sup>2)</sup> für die Erfassung von Schwimmbädern getroffene Regelung).

### 3. Raummeterpreise für Schwimmhallen

Auf Schwimmhallen, die zur wirtschaftlichen Einheit eines Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücks gehören, sind die Raummeterpreise der Gebäudeklasse 9.14 der Anlage 15 BewRGr anzuwenden.

### 4. Zuschläge für Schwimmbecken in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Rahmenpreis der Anlage 16 BewRGr wird wie folgt untergliedert:

Einfache, kleine flache Becken (insbesondere aus Kunststoff; bis zu 30 m<sup>2</sup> Wasserfläche) ohne Schwimmbadtechnik:

420—500 DM/m<sup>2</sup>

bessere Becken, meist massiv, mit einfacher Schwimmbadtechnik (z. B. Filteranlage):

500—800 DM/m<sup>2</sup>

gute massive Becken mit gutem Verkleidungsmaterial und umfassender Schwimmbadtechnik (z. B. Filteranlage, Gegenstromanlage und ähnl.):

800—1000 DM/m<sup>2</sup>

aufwendige Becken mit aufwendiger Schwimmbadtechnik (z. B. Filteranlage, Gegenstromanlage, Chloranlage, Unterwasserbeleuchtung und ähnl.):

1000—1400 DM/m<sup>2</sup>

Schwimmbecken sind im allgemeinen zwischen 1 m und 2 m tief. Der im Einzelfall anzusetzende Zuschlag ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Tiefe des Beckens innerhalb der Rahmenpreise zu bestimmen.

Der Rauminhalt des Schwimmbeckens ist stets in den Rauminhalt des Gebäudes einzubeziehen. Das gilt auch in den Fällen, in denen das Schwimmbecken unter dem Fußboden des untersten Geschosses liegt:

<sup>1)</sup> Hinweis auf Rechtsprechung 1 (Nr. 1) und 2 (Nrn. 2 und 3).

<sup>2)</sup> Der Erlaß vom 7. 8. 1967 ist in C 6 zu § 79 BewG wiedergegeben.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens; Gebäudeklassen für gewerblich genutzte Reit- und Tennishallen

(Erl. FinMin NW vom 22. Mai 1980 — S 3208 — 42 — V A 4)

Reit- und Tennishallen werden in zunehmendem Maße von gewerblich oder freiberuflich tätigen Reit- oder Tennislehrern, Sportgeschäften und anderen Unternehmern errichtet. Diese Gebäude sind als Geschäftsgrundstücke im Sachwertverfahren und in Anlehnung an die Raummeterpreise der Gebäudeklassen der Anlage 14 Teil B BewRGr zu bewerten. Bei Reithallen ist der Raummeterpreis wegen fehlenden Fußbodens zu ermäßigen (Anlage 14 Teil B Nr. 1 BewRGr). Die besonders in neueren Tennishallen vorhandene Spezialauflage auf dem Fußboden ist als Betriebsvorrichtung anzusehen. Der Unterbau des Fußbodens ist jedoch Teil des Gebäudes.

*siehe auch HM zu § 76 BewG*

**Anweisungen**

**Abgrenzung Gebäude/Betriebsvorrichtungen bei Zelthallen  
und Textilbauten**

(Erl. des FM NRW vom 6. März 1984 — S 3190 — 20 — V A 4)

Hinweis auf 22 und 34 zu § 68 BewG.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes:

#### **Abschlag für Großobjekte, Abschlag wegen übergroßer bebauter Fläche und Wertzahl im Sachwertverfahren**

(Erl. des FM NRW vom 27. Februar 1985 — S 3210 — 16 — V A 4 / S 3215 — 4 — V A 4)

Nach dem BFH-Urteil vom 22. April 1982 III R 101/78 (BStBl 1982 II S. 580) sind bei einer Lagerhalle, die teils auf einem Grundstück des Steuerpflichtigen und teils auf einem Nachbargrundstück errichtet worden ist, an dem zugunsten des Steuerpflichtigen ein Erbbaurecht bestellt ist, der Abschlag für Großobjekte und der Abschlag wegen übergroßer bebauter Fläche gemäß Anlage 14 Teil A Nr. 5 und Teil B Nr. 12 BewRGr nach dem Gesamtobjekt zu bemessen. Im maschinellen Verfahren ist für die Berechnung der Abschläge und Zuschläge wegen übergroßer oder geringer bebauter Fläche im Eingabebogen EW 206/207 bei den einschlägigen Fällen stets die Fläche des Gesamtgebäudes einzugeben. Dagegen muß der Abschlag für Großobjekte in diesen Fällen personell berechnet werden.

Nur bei der Bestimmung der Wertzahl ist wie bisher auf die einzelne zu bewertende wirtschaftliche Einheit abzustellen. Im Gegensatz zu den Abschlägen für Großobjekte und wegen übergroßer bebauter Fläche dienen die Wertzahlen der Angleichung des Ausgangswerts (§ 83 BewG) und nicht nur des Gebäudesachwerts (§ 85 BewG) an den gemeinen Wert des Grundstücks.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebs-  
grundstücke:**

**Behandlung der Sprinkleranlagen in Warenhäusern**

(Erl. des FM NRW vom 28. Februar 1985 — S 3190 — 21 — V A 4)

Hinweis auf 36 zu § 68 BewG.

Hinweis auf  
37 und 39  
zu § 68 BewG!



Anweisungen

**Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen;**

**Be- und Entlüftungsanlagen in einer Tiefgarage**

(Erl. FM NRW vom 6. März 1989 – S 3190 – 10 – V A 4)

Hinweis auf 40 zu § 68 BewG.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der wie Grundvermögen zu bewertenden Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Raummeterpreise nach Anlage 14 — Teil B — BewRGr**

**Anlage: 1 Tabelle**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvg. OFD Düsseldorf vom 18. Mai 1967 — S 3208 A — St 211

Rdvg. OFD Köln vom 20. April 1967 — S 3208 — 1 — St 211

Rdvg. OFD Münster vom 13. März 1967 — S 3208 — 2 — St 21  
— 33

Rdvg. OFD Münster vom 12. Mai 1967 — S 3208 — 2 — St 21  
— 33

Nach Abschnitt 38 Absatz 3 BewRGr ist bei Gebäuden, deren Geschoßhöhe die in der Gebäudeklasseneinteilung vorgesehenen Grenzen von 4 m oder 6 m bis zu 80 cm überschreiten, ein der Geschoßhöhe entsprechender Zwischenwert zu berechnen und anzusetzen.

Hiermit übersende ich eine Tabelle der Raummeterpreise nach Anlage 14 — Teil B — BewRGr unter Berücksichtigung der Zwischenwerte. Die Tabelle enthält auch Zwischenwerte der für Überdachungen mit eigenen Stützen (Gebäudeklasse 2.71 und 2.72) anzusetzenden Preise je m<sup>2</sup> überdachter Fläche.

## Raummeter-(Quadratmeter-)preise

### Abschnitt 38, Anlage 14 — Teil B — BewRGr

Gebäudeklassen	Raummeterpreise bei Geschößhöhen bis zu										
	4 m	4,20 m	4,40 m	4,60 m	4,80 m	6 m	6,20 m	6,40 m	6,60 m	6,80 m	8 m
<b>2.1 Unterkellerungen</b>											
2.11 Gebäudekeller eingeschossige Gebäude	45,—	45,60	46,20	46,80	47,40	51,—	51,95	52,90	53,85	54,80	60,50
2.12 Keller ohne aufsteh. Gebäude (Hofkeller)	81,—	81,80	82,60	83,40	84,20	89,—	90,20	91,40	92,60	93,80	101,—
<b>2.2 Schuppen</b>											
2.21 einfache Holzschuppen, Wellblechschuppen	12,—	11,90	11,80	11,70	11,60	11,—	10,85	10,70	10,55	10,40	9,50
2.22 einseitig offene Massivschuppen	13,50	13,35	13,20	13,05	12,90	12,—	11,90	11,80	11,70	11,60	11,—
2.23 Holzfachwerkschuppen, Massivschuppen	20,50	20,20	19,90	19,60	19,30	17,50	17,40	17,30	17,20	17,10	16,50
<b>2.3 Eingeschossige Gebäude (außer Shedbauten)</b>											
2.31 Stahlfachwerkgebäude mit Plattenverkleidungen	19,—	18,75	18,50	18,25	18,—	16,50	16,35	16,20	16,05	15,90	15,—
2.32 Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude ohne Raumaufteilung	23,50	23,20	22,90	22,60	22,30	20,50	20,30	20,10	19,90	19,70	18,50
2.33 Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude mit Raumaufteilung	26,—	25,65	25,30	24,95	24,60	22,50	22,30	22,10	21,90	21,70	20,50
2.34 Massiv- <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskeletgebäude <sup>2)</sup> ohne Raumaufteilung und ohne Decke	34,50	34,10	33,70	33,30	32,90	30,50	30,20	29,90	29,60	29,30	27,50
2.35 Massiv- <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskeletgebäude <sup>2)</sup> mit Raumaufteilung und ohne Decke	37,—	36,55	36,10	35,65	35,20	32,50	32,20	31,90	31,60	31,30	29,50
2.36 Massiv- <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskeletgebäude <sup>2)</sup> ohne Raumaufteilung und mit Decke	43,—	42,45	41,90	41,35	40,80	37,50	37,25	37,—	36,75	36,50	35,—
2.37 Massiv- <sup>1)</sup> , Stahl- oder Stahlbetonskeletgebäude <sup>2)</sup> mit Raumaufteilung und mit Decke	45,50	45,—	44,50	44,—	43,50	40,50	40,05	39,60	39,15	38,70	36,—



Gebäudeklassen	Raummeterpreise bei Geschoßhöhen bis zu										
	4 m	4,20 m	4,40 m	4,60 m	4,80 m	6 m	6,20 m	6,40 m	6,60 m	6,80 m	8 m
<b>2.4 Shedbauten</b>											
2.41 Shedbauten mit Holzbindern	33,—	32,60	32,20	31,80	31,40	29,—	28,70	28,40	28,10	27,80	26,—
2.42 Shedbauten in Massivbauart mit Stahlbindern	36,—	35,65	35,10	34,65	34,20	31,50	31,25	31,—	30,75	30,50	29,—
2.43 Shedbauten in Stahl- und Stahlbetonkonstruktion	38,50	38,05	37,60	37,15	36,70	34,—	33,60	33,20	32,80	32,40	30,—
2.44 Shedbauten wie 2.43, jedoch in besonderen Konstruktionen (Spannbeton mit Zwischendecken u. dgl.)	44,50	43,95	43,40	42,85	42,30	39,—	38,60	38,20	37,80	37,40	35,—
<b>2.5 Mehrgeschossige Gebäude</b>											
2.51 Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude ohne Raumaufteilung	45,—	44,45	43,90	43,35	42,80	39,50	39,15	38,80	38,45	38,10	36,—
2.52 Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude mit Raumaufteilung	48,—	47,50	47,—	46,50	46,—	43,—	42,50	42,—	41,50	41,—	38,—
2.53 Holzfachwerkgebäude m. mass. Erdgeschoß ohne Raumaufteilung	51,—	50,60	50,20	49,80	49,40	47,—	46,40	45,80	45,20	44,60	41,—
2.54 Holzfachwerkgebäude m. mass. Erdgeschoß mit Raumaufteilung	54,—	53,30	52,60	51,90	51,20	47,—	46,40	45,80	45,20	44,60	41,—
2.55 Massivgebäude <sup>1)</sup> ohne Raumaufteilung	59,—	58,30	57,60	56,90	56,20	52,—	51,50	51,—	50,50	50,—	47,—
2.56 Massivgebäude <sup>1)</sup> mit Raumaufteilung	63,50	62,75	62,—	61,25	60,50	56,—	56,50	55,—	54,50	54,—	51,—
2.57 Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup> ohne Raumaufteilung	68,—	67,10	66,20	65,30	64,40	59,—	58,55	58,10	57,65	57,20	54,50
2.58 Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude <sup>2)</sup> mit Raumaufteilung	70,50	69,65	68,80	67,95	67,10	62,—	61,45	60,90	60,35	59,80	56,50
	Quadratmeterpreise bei einer Höhe bis zu										
<b>2.7 Überdachungen mit eigenen Stützen</b>	4 m	4,20 m	4,40 m	4,60 m	4,80 m	6 m	6,20 m	6,40 m	6,60 m	6,80 m	ü. 6,80 m
2.71 In Holzkonstruktion	81,—	81,65	82,30	82,95	83,60	87,50	87,90	88,30	88,70	89,10	91,50
2.72 In Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion	94,50	95,15	95,80	96,45	97,10	101,—	101,40	101,80	102,20	102,60	105,—



## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Sachwertverfahren; Raummeterpreise, Wertminderung  
wegen Alters und Wertzahlen bei Kaffeegroßröstereien

S 3208 — 20 — V 1

(Erl. FinMin NW vom 21. Juli 1969 — S 3209 — 8 — V 1)

S 3212 — 8/ — V 1

Hinsichtlich der anzuwendenden Raummeterpreise sind in  
Abschn. 38 Abs. 1 Satz 4 BewRGr bestimmte Grundstücke den  
Fabrikgrundstücken gleichgestellt. Der Aufzählung in der Be-  
stimmung kommt keine abschließende Bedeutung zu. Deshalb  
kann die Anlage 14 der BewRGr auch auf andere Grund-  
stücke angewendet werden, wenn dies nach Nutzung, Bauart  
und Bauweise der Gebäude gerechtfertigt ist. So bestehen  
keine Bedenken, für Kaffeegroßröstereien die Raummeter-  
preise der Anlage 14 der BewRGr anzusetzen.

Die Gleichstellung der Kaffeegroßröstereien mit den Fabrik-  
grundstücken gilt jedoch nicht für die Berechnung der Wert-  
minderung wegen Alters (§ 86 BewG) und für die Anglei-  
chung des Ausgangswertes an den gemeinen Wert (§ 2 Abs. 1  
der VO zu § 90 BewG). Kaffeegroßröstereien gehören zu den  
„übrigen Gebäuden“ i. S. des Abschn. 41 Abs. 2 Satz 4 BewRGr.  
Sie fallen unter die Gruppe „übrige Geschäftsgrundstücke“  
i. S. des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 9 der VO zu § 90 BewG.

*abs. 2 über-  
holt, s. ~~15~~  
zu § 85  
NfD C 4*

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung von Kaffeegroßröstereien im Sachwertver-  
fahren

	S 3208 — 20 — VC 1
(Erl. FinMin NW vom 23. Januar 1973	— S 3209 — 8 — VC 1
	S 3212 — 8 — VC 1

Nach dem Bezugslerlaß\* sollte die Gleichstellung der Kaffeegroßröstereien mit den Fabriken hinsichtlich der Raummeterpreise der Anlage 14 BewRGr nicht für die Berechnung der Wertminderung wegen Alters und für die Angleichung des Ausgangswerts an den gemeinen Wert gelten. Das Finanzgericht Berlin vertritt demgegenüber in einem Urteil vom 3. Mai 1972 II 29/71 die Auffassung, daß Produktionsstruktur und Ausstattung des Betriebs es rechtfertigen könnten, Kaffeegroßröstereien als Fabriken einzustufen. Dem ist zu folgen. An der im Bezugslerlaß\* vertretenen Auffassung wird nicht mehr festgehalten. Kaffeegroßröstereien gehören damit zu den Fabrikgebäuden im Sinn des Abschn. 41 Abs. 2 BewRGr, auf sie sind deshalb stets die in § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 1 der Verordnung zu § 90 BewG vorgeschriebenen Wertzahlen anzuwenden.

## \* Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Bezugslerlaß ist der in NfD C 2 zu § 85 BewG 1965 wiedergegebene  
S 3208 — 20 — V 1

Erlaß FinMin NW vom 21. Juli 1969 — S 3209 — 8 — V 1 —  
S 3212 — 8 — V 1

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebsgrundstücke  
der Deutschen Bundesbahn auf den 1. 1. 1964;**

**hier: Ermäßigung wegen übermäßiger Raumhöhe**

Vgl.

RdVfg. OFD Düsseldorf v. 28. Mai 1973 — S 3015 A — St 211

RdVfg. OFD Köln v. 4. Juni 1973 — S 3015 — 1 — St 211

RdVfg. OFD Münster v. 22. Mai 1973 — S 3015 — 1 — St 21 —

33

Hinweis auf NfD 1 zu § 88 BewG 1965.



## Anweisungen

**Bewertung der Fabrikgrundstücke;**

Anlage

**hier: Abschläge von den Reichsdurchschnittspreisen wegen  
der Größe der bebauten Flächen**

(Erl. FinMin NW vom 28. Mai 1973 — S 3208 — 25 — VC 1)

Hiermit übersende ich einen Abdruck des Schreibens des Bundesministers der Finanzen vom 6. April 1973 IV C/3 — S 3208 — 17/73\*, das er in Sachen Bewertung der Fabrikgrundstücke — Abschläge von den Reichsdurchschnittspreisen wegen der Größe der bebauten Fläche — an das Niedersächsische Finanzgericht gerichtet hat.

Die in dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen angesprochene Entwicklung im Bauwesen gehört zu den tatsächlichen Verhältnissen. Ich bitte deshalb, die neue Abschlagsregelung für Gebäude mit großen bebauten Flächen auch noch bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen nach altem Recht anzuwenden.

Hinweisen auf  
C 13, 20 u 25 zu 4 85

**\* Zusatz:**

Das Schreiben ist auszugsweise in der nachfolgenden Anlage wieder-  
gegeben.

Rückseite



**Auszug aus dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen  
an das Niedersächsische Finanzgericht — I. Senat —**

Vom 6. April 1973 — IV C/3 — S 3208 — 17/73

**betr. Bewertung der Fabrikgrundstücke;**

**Abschläge von den Reichdurchschnittspreisen wegen der Größe  
der bebauten Fläche (BewG 1965)**

Im Einvernehmen mit den Bewertungsreferenten der obersten Finanzbehörden der Länder vertrete ich folgende Auffassung: Die Reichsdurchschnittspreise sind seinerzeit in Anlehnung an die durchschnittlichen Gestehungskosten für die Fabrikgebäude, getrennt nach Bauklassen für verschiedene Geschosshöhen, ermittelt worden. Dabei hat sich ergeben, daß bei einzelnen Bauklassen unter bestimmten Voraussetzungen die durchschnittlichen Gestehungskosten der einzelnen selbständigen Gebäude mit zunehmender bebauter Fläche sinken. In den späteren Jahren hat dann der RdF erkannt, daß dies nicht nur bei einzelnen Bauklassen, sondern bei allen Bauklassen mit zunehmender bebauter Fläche der Fall ist. Im RdF-Erlaß vom 30. 12. 1939 — S 3231 Ostm — 40 III — ist deshalb die Anwendung der Fußnote 6 auf alle Fabrikgebäude angeordnet worden.

Während früher die Fabrik-, Lager- und Werkstattgebäude wenig gegliedert waren und somit nur aus einem oder zwei Baukörpern bestanden, hat sich gerade in der Nachkriegszeit eine andere Form von Fabrikgebäuden entwickelt. Die Gebäude bestehen jetzt oft aus mehreren Baukörpern, die horizontal und vertikal gestaffelt sind und unterschiedliche Nutzungsarten ermöglichen. Dadurch können sich auch innerhalb eines einheitlichen Gebäudes unterschiedliche Kosten für die einzelnen Geschosse oder Baukörper ergeben. Diese Entwicklung mußte berücksichtigt werden. Der Abschlag wegen über großer bebauter Fläche ist deshalb bei der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 auch dann vorzunehmen, wenn Teile eines Gebäudes wegen ihrer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung oder Nutzung in verschiedene Gebäudeklassen einzuordnen sind.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964;****hier: Sachwertverfahren, Eingruppierung von Massivbauten mit extrem leichter Stahlkonstruktion in die Gebäudeklasseneinteilung**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 10. Juli 1973 — S 3208 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 11. Juli 1973 — S 3208 — 24 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 19. Juli 1973 — S 3208 — 40 — St 21 — 33

Der Bundesminister der Finanzen hat aufgrund eines Einzel-falles in einem Schreiben an den Niedersächsischen Minister der Finanzen vom 15. 6. 1973 IV C/3 — S 3208 — 29/73 — zu der Frage der Eingruppierung von Massivbauten mit extrem leichter Stahlkonstruktion in die Gebäudeklasseneinteilung folgendes ausgeführt:

„Mit o. a. Schreiben übersandten Sie eine Einheitswertakte nebst 3 Anlagen über die Bewertung von 4 Getreidelagerhallen auf den 1. 1. 1964 mit der Bitte zu prüfen, ob es sich bei den Lagerhallen um Gebäude mit einer neuartigen (extrem leichten) Konstruktion handelt, für die die Gebäudeklasseneinteilung in Teil B der Anlage 14 BewRGr nach Absatz 2 Satz 4 der Vorbemerkung ermäßigt werden müssen.

Das in Ihrem Schreiben auf Seite 4 ermittelte Gesamtgewicht der Hallen zeigt, daß es extrem leichte Konstruktionen sind, die in größerem Umfang erst nach 1958 erstellt wurden. Es handelt sich um rationelle Serienfertigungen — sog. Typenhallen — die im Werk vorgefertigt und durch einfache Montage an Ort und Stelle aufgestellt werden.

Die Preise in den Gebäudeklasseneinteilungen der Anlage 14 BewRGr wurden aus tatsächlichen Herstellungskosten von in den Jahren 1957 bis 1959 im gesamten Bundesgebiet erstellten Gebäuden abgeleitet. Bei den damaligen Ermittlungen sind Preise bzw. Herstellungskosten für Gebäude der in den Einheitswertakten beschriebenen Konstruktion nicht untersucht worden. Es mag daran gelegen haben, daß den Finanzämtern seinerzeit keine Abrechnungen über derartige Gebäude zur Verfügung standen.

In dem von Ihnen vorgelegten Bewertungsfall vertrete ich die Auffassung, daß der Raummeterpreis nach Abs. 2 Satz 4 der Vorbemerkung in Teil B der Anlage 14 BewRGr zu ermäßigen ist.



Es besteht auch die Möglichkeit, die Lagergebäude in die Gebäudeklassen 2.23 — Massivschuppen — oder 2.31 — Stahlfachwerkgebäude mit Plattenverkleidung — einzugruppieren, wenn man die 12 cm starke Außenmauerung einer Plattenverkleidung gleichsetzt. Bei einer Eingruppierung in diese Gebäudeklassen werden sich die Normalherstellungskosten den tatsächlichen Herstellungskosten nähern bzw. darunter liegen.

Auch wenn in Einzelfällen die Raummeterpreise des Teils B der Anlage 14 BewRGr über den tatsächlichen Herstellungskosten liegen, sollte an den Raummeterpreisen des Teils B der Anlage 14 BewRGr festgehalten werden.

Die Feststellung neuer Gebäudeklassen für neuartige Konstruktionen soll bei der nächsten Hauptfeststellung geprüft werden. Im Hauptfeststellungszeitraum 1964 sollte man hiervon absehen.

Bei einem Vergleich der tatsächlichen Herstellungskosten und den bei der Einheitsbewertung ermittelten Normalherstellungskosten ist stets zu beachten, daß viele Industriebetriebe Kostenersparnisse dadurch haben, daß sie Baumaterialien teilweise selbst einkaufen und betriebseigene Arbeiter am Aufbau der Gebäude mitwirken. In dem von Ihnen vorgelegten Fall trifft dieses jedoch nicht zu. Die vom Finanzamt angesetzten Zuschläge für Industrieasphalt halte ich nicht für gerechtfertigt. Nach Nr. 7a der Anlage 14 Teil B BewRGr ist für Industrieestrich ein Zuschlag in Höhe von 13—20 DM/m<sup>2</sup> vorzunehmen, wenn es sich um sog. Industriefußböden handelt. Diese Beläge sind mit schwersten Lasten befahrbar, beständig gegen säurefreie Öle und Fette, Benzin, Benzol und Lösungsmittel. Darüber hinaus sind sie radfest, staubfrei, feuer- und funkensicher. Wechselnde Temperaturen beeinträchtigen sie nicht. Die Oberflächenstruktur muß gleitsicher und rutschfest sein. Nur wenn der Grußasphaltfußboden diese Eigenschaften aufweist, handelt es sich um Industrieestrich. M. E. trifft dieses bei den Getreidelagerhallen nicht zu."

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes: Eingruppierung von Gebäuden in die Gebäudeklassen 2.31 bzw. 2.34 der Anlage 14 BewRGr

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf v. 25. 7. 1978 — S 3208 — 2 — St 21 H

RdVfg. OFD Köln v. 3. 3. 1978 — S 3208 — 33 — St 211

RdVfg. OFD Münster v. 21. 2. 1978 — S 3208 — 54 — St 21 — 33

Der Bezugslerlaß\*) regelt die Eingruppierung von Stahlfachwerkgebäuden und Stahlskelettgebäuden in die Gebäudeklassen 2.31 und 2.34 der Anlage 14 BewRGr. In der Praxis hat die Einordnung in die zutreffende Gebäudeklasse jedoch vereinzelt Schwierigkeiten bereitet, und zwar bei neuartigen Konstruktionen (insbesondere bei Außenwandverkleidungen mit Platten).

Wegen der in den letzten Jahren aufgekommenen neuartigen Wandkonstruktionen ist es nicht möglich, eine allgemein gültige Regelung für die Eingruppierung eines Gebäudes in die Gebäudeklasse 2.31 oder 2.34 der Anlage 14 BewRGr zu treffen. Daher ist jeweils nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls zu entscheiden. Bei der Entscheidung ist nicht nur die Außenverkleidung, sondern auch die Art der Tragkonstruktion maßgebend.

Da die zutreffende Eingruppierung baufachliche Kenntnisse voraussetzt, bitte ich, bei Einheitswertfeststellungen für derartige Objekte grundsätzlich den Bausachverständigen hinzuzuziehen.

\*) Der Bezugslerlaß ist der Erl. vom 27. Juli 1971 — S 3208 — 24 — V C 1, wiedergegeben in C 24.



**1. Korrektur der festgelegten Durchschnittswerte zur Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes**

1. Der Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswertes i. S. von § 85 Satz 2 BewG sind als durchschnittliche Raummeter-(Quadratmeter-)Preise grundsätzlich die in den Anlagen 14 und 15 zu Abschn. 38 BewRGr für die einzelnen Gebäudeklassen festgelegten Erfahrungswerte zugrunde zu legen.
2. Diese Durchschnittswerte können zu ermäßigen oder zu erhöhen sein, wenn sie für den gemeinen Wert des Gebäudes bedeutungsvolle Eigenschaften und Umstände, z. B. hinsichtlich Bauart, Bauweise, Konstruktion und Objektgröße nicht ausreichend berücksichtigen und die Abweichung zwischen dem auf der Grundlage der Durchschnittswerte (Anlagen 14 und 15 zu Abschn. 38 BewRGr) und dem nach den tatsächlichen durchschnittlichen Herstellungskosten vergleichbarer Bauwerke ermittelten Gebäudenormalherstellungswert außerhalb jeder bei Anwendung von Durchschnittswerten üblichen und noch vertretbaren Toleranz liegt.

BFH vom 26. Juni 1981 III R 3/79  
(BStBl 1981 II S. 643)

**2. Bestimmung der Gebäudeklasse und Ermittlung des Raummeterpreises bei Bewertung im Sachwertverfahren**

Zur Einreihung in die Gebäudeklasse und zur Findung des Gebäudenormalherstellungswertes bei der Bewertung eines Fabrikgrundstücks im Sachwertverfahren.

BFH vom 18. Mai 1988 II R 241/85  
(BStBl 1988 II S. 935)

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964; Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren;**

**hier: Erhöhung des nach dem Raummeterpreis errechneten Werts bei Gründungen außergewöhnlicher Tiefe**

(Erl. FinMin NW vom 3. August 1967 — S 3208 — 7 — V 1)

Bei Stahl- und Stahlbetonskelettbauten sind die Gründungen mit Pfeilern und Stahlbetonbalken in der Regel **keine Gründungen außergewöhnlicher Art**. Nach Abschnitt 1.48 der DIN 277 (Anl. 12 BewRGr) müssen aber an sich Stützenfundamente besonders erfaßt werden, wenn sie tiefer liegen als in Abschnitt 1.344 der DIN 277 angegeben, d. h. 0,5 m unter Kellerfußboden, 1 m unter Geländeoberfläche bei nicht unterkellerten Gebäuden. Zur Verwaltungsvereinfachung ist jedoch bei den obengenannten Bauten ein Zuschlag für Gründungen wegen außergewöhnlicher Tiefe nur anzusetzen, wenn die Fundamentunterfläche tiefer als 2,00 m unter der Oberfläche des Kellergeschoßfußbodens, bei nicht unterkellerten Gebäuden tiefer als 3,00 m unter der Oberfläche des umgebenden Geländes liegt. Die Höhe des Zuschlags ist mit 1 bis 3 v. H. des errechneten Werts zu messen und im Eingabewertbogen EW 206 / EW 207 bei Kennziffer 57 einzutragen.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Bewertung der Einfamilienhäuser und Zweifamilien- häuser im Sachwertverfahren

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 — S 3208 — 17 — V 1)

Die Aufzählung der in Anlage 16 BewRGr bezeichneten Zuschläge ist nicht erschöpfend. Es können deshalb auch weitere Zuschläge in Betracht kommen. Ein Zuschlag ist beispielsweise für außergewöhnliche Gründungen (DIN 277 Abschnitt 1.48) zu machen. Dieser Zuschlag kann je nach der Art und der Tiefe der Gründung bis zu 3 v. H. des nach dem Raummeterpreis errechneten Werts betragen.



Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Sachwertverfahren;**

**Gebäudenormalherstellungswert über den tatsächlichen  
Gebäudeherstellungskosten**

(Erl. FinMin NW vom 9. November 1973 — S 3208 — 14 —  
VC 1)

Hinweis auf 16 zu § 88 BewG 1965.



Anweisungen

Inhaltsverzeichnis

Sachwertverfahren  
Wertminderung  
wegen Alters

- 1 Berechnung der Wertminderung wegen Alters und der Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung und wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs (§§ 86 und 88 BewG)
- 2 Wertminderung wegen Alters und Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung
- 3 Berücksichtigung von Bergschäden und Bergschadensgefahren
- 4 Wertminderung wegen Alters bei Brauereien
- 5 Wertminderung wegen Alters, Ermäßigung des Grundstückswerts und Wertzahlen bei Schlachthäusern und Mühlengrundstücken
- 6 Berechnung der Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG bei Gebäuden und Betriebsvorrichtungen
- 7 Berechnung der Wertminderung wegen Alters bei wieder aufgebauten Gebäuden (§ 86 BewG 1965)
- 8 Raummeterpreise, Wertminderung wegen Alters und Wertzahl bei Elektrizitätswerken und Umspannwerken
- 9 Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG bei Molkeergebäuden
- 10 Eingruppierung von Gebäuden in die Gebäudeklassen 2.31 und 2.34 der Anlage 14 BewRGr
- 11 Bewertung von Brauereigrundstücken
- 12 Bewertung von Mühlengrundstücken
- 13 Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG bei geschoßweise unterschiedlicher Bauart oder Nutzung
- 14 Ermäßigung des Gebäudesachwerts und Wertzahl (TÜV)
- 15 Berechnung der Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG auf Stichtage nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt
- 16 Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG bei der Bewertung von Molkereigrundstücken
- 17 Bewertungsrechtliche Behandlung von Mobilheimen
- 18 Abschlag für Gebäude und Außenanlagen auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Berechnung der Wertminderung wegen Alters und der  
Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung und  
wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs  
(§§ 86 und 88 BewG)**

(Erl. FinMin NW vom 3. April 1967 —  $\frac{S\ 3209 - 1 - V\ 1}{S\ 3210 - 3 - V\ 1}$ )

Bei der Ermittlung der Einheitswerte im Wege des Sachwertverfahrens ergeben sich für die Wertminderung wegen Alters (§ 86 BewG, Abschn. 41 BewR Gr) und für die nach der Lebensdauer des Gebäudes zu berechnenden Ermäßigungen wegen wirtschaftlicher Überalterung und wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs (§ 88 BewG, Abschn. 44 Abs. 4 bis 7 BewR Gr) rechnerisch nicht immer volle Vomhundertsätze des Gebäudenormalherstellungswerts bzw. des Gebäudesachwerts. In den Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens ist nicht ausgeführt, wie die Vomhundertsätze in diesen Fällen abgerundet werden sollen. Im Beispiel des Abschn. 41 Abs. 6 BewR Gr ist die sich rechnerisch mit 66,8 v. H. ergebende Wertminderung auf 67 v. H. des Gebäudenormalherstellungswerts aufgerundet worden. Im Beispiel des Abschn. 41 Abs. 8 BewR Gr ist die Wertminderung mit 12,5 v. H. des Gebäudenormalherstellungswerts angegeben, der Vomhundertsatz ist jedoch nicht aufgerundet worden.

Bei der maschinellen Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens werden im Sachwertverfahren die nach der Lebensdauer des Gebäudes zu berechnende Wertminderung (§ 86 BewG) und alle nach der Lebensdauer des Gebäudes zu berechnenden Ermäßigungen des Gebäudesachwerts (§ 88 BewG) auf zwei Stellen hinter dem Komma ausgerechnet und dann nach oben abgerundet. Eine rechnerisch sich ergebende Wertminderung von z. B. 50,01 v. H. wird danach also auf 51 v. H. aufgerundet. Soweit der Einheitswert ausnahmsweise in herkömmlicher Weise manuell berechnet wird, ist entsprechend zu verfahren.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Sachwertverfahren, Wertminderung wegen Alters und Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung**

(Erl. FinMin NW vom 20. Mai 1968 —  $\frac{S\ 3209 - 2 - V\ 1}{S\ 3210 - 4 - V\ 1}$ )

1. Gelegentlich begehren Grundstückseigentümer, bei der Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren abweichend von Abschnitt 41 Abs. 2 BewRGr eine an die bei den Ertragsteuern zugelassene Absetzung für Abnutzung angepaßte geringere Lebensdauer zugrunde zu legen. Diesen Anträgen kann grundsätzlich nicht entsprochen werden.

Das Sachwertverfahren mit den in der Verordnung zu § 90 des Bewertungsgesetzes bestimmten Wertzahlen sowie mit den in den Richtlinien festgesetzten Raummeterpreisen und der dort festgelegten Lebensdauer der Gebäude ist vom Bewertungsergebnis, dem gemeinen Wert, her zu sehen, auf das es allein ausgerichtet ist.

Das Verfahren ist an einem Wertniveau orientiert, das aus Kaufpreisen und Marktwerten abgeleitet worden ist. Würde ein Faktor in der Bewertungsrechnung herabgesetzt, würde das Bewertungsergebnis das Kaufpreisniveau nicht mehr treffen. Es wäre deshalb erforderlich, einen anderen Faktor der Bewertungsrechnung heraufzusetzen. Mit der in den Richtlinien festgelegten Lebensdauer steht auch die Restwertregelung in Abschnitt 41 Abs. 9 BewRGr in unmittelbarem Zusammenhang. Bei einer niedrigeren Lebensdauer würde bereits zu früh der einheitlich 30 v. H. betragende Restwert erreicht, der die dann noch bestehenden Wertunterschiede zu noch älteren Gebäuden nicht mehr zum Ausdruck bringt.

2. Allein der Umstand, daß bei den Ertragsteuern allgemein eine geringere Lebensdauer zugrunde gelegt wird, kann auch nicht zum Anlaß genommen werden, eine Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung zu gewähren. Ein Abschlag kann nur unter Beachtung der Anweisungen in Abschnitt 44 Abs. 4 bis 6 BewRGr vorgenommen werden. Danach ist ein Abschlag nicht zu gewähren, wenn Gebäude aus Zweckmäßigungsgründen früher abgebrochen werden sollen, als es nach dem baulichen Zustand oder für die Erhaltung der Wirtschaftlichkeit erforderlich wäre. Eine Ermäßigung kommt deshalb nicht schon dann in Betracht, wenn z. B. für vergleichbare Neuanlagen großzügigere Gebäude und größere Betriebsflächen im Interesse einer gesteigerten Wirtschaftlichkeit gefordert werden. Die bis zum Bewertungsstichtag ein-

## Anweisungen

getretene Entwicklung muß es als völlig sicher erscheinen lassen, daß die vorhandenen Gebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung vorzeitig abgebrochen oder vorzeitig unbenutzbar werden. Das muß vom Grundstückseigentümer näher dargelegt werden.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Berücksichtigung von Bergschäden und Bergschadens-  
gefahren**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3204}{S\ 3210}$  A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 2 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 19 —  
St 21 — 33

Hinweis auf A 4 zu § 82 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens;**

**hier: Sachwertverfahren; Wertminderung wegen Alters  
bei Brauereien**

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 — S 3209 — 4 — V 1)

Die Grundstückseigentümer von kleinen und mittleren Brauereien beantragen oft, bei der Berechnung der Wertminderung wegen Alters eine Lebensdauer von 60 Jahren zugrunde zu legen. Dieser Antrag wird damit begründet, daß Dampf und Betriebswasser eine erhöhte Abnutzung der Brauereigebäude zur Folge hätte. Dem kann nicht entsprochen werden. Bei einer Brauerei handelt es sich nämlich weder um einen chemischen Betrieb noch um einen Säurebetrieb noch um einen anderen der in Abschnitt 41 Abs. 3 BewRGr genannten Betriebe. Wasserdampf und Betriebswasser allein beeinflussen die Lebensdauer eines Gebäudes nicht. Deshalb kann eine verkürzte Lebensdauer von 60 Jahren für Brauereigebäude nicht zugrunde gelegt werden.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Sachwertverfahren; Wertminderung wegen Alters, Ermäßigung des Grundstückswerts und Wertzahlen bei Schlachthäusern und Mühlengrundstücken**

S 3209 — 3 — V 1

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 — S 3210 — 6 — V 1)

S 3212 — 6 — V 1

Schlachthäuser und Mühlengrundstücke sind allein für die Gebäudeklasseneinteilung in Abschnitt 38 Abs. 1 Satz 4 BewRGr den Fabrikgrundstücken gleichgestellt (Anlage 14 der BewRGr). Bei der Berechnung der Wertminderung wegen Alters (§ 86 BewG), bei der Angleichung des Ausgangswerts an den gemeinen Wert (§ 2 Abs. 1 der VO zu § 90 BewG) und bei einer Stilllegung (§ 3 der VO zu § 90 BewG) sind die Schlachthäuser und Mühlengrundstücke nicht wie Fabrikgrundstücke zu behandeln. Schlachthäuser und Mühlengrundstücke gehören zu den „übrigen Gebäuden“ i. S. des Abschnitts 41 Abs. 2 Satz 4 BewRGr. Sie fallen unter die Grundstückshauptgruppe „übrige Geschäftsgrundstücke“ i. S. des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 9 der VO zu § 90 BewG. Für Schlachthäuser und Mühlengrundstücke, bei denen der gesamte Betrieb stillliegt, kann ein Abschlag nach § 88 BewG gewährt werden.

*Siehe auch 12 zu § 86 BewG '65*



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

**hier: Sachwertverfahren, Berechnung der Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG bei Gebäuden mit Betriebsvorrichtungen**

(Erl. FinMin NW vom 22. Juli 1969 — S 3209 — 7 — V 1)

Nach § 86 Abs. 1 BewG bestimmt sich die Alterswertminderung eines Gebäudes nach der gewöhnlichen Lebensdauer von Gebäuden gleicher Art und Nutzung. Welche gewöhnliche Lebensdauer im Einzelfall zugrunde zu legen ist, ergibt sich aus Abschn. 41 Abs. 2 u. 3 BewRGr. Die dort festgelegten Erfahrungswerte gelten auch für solche Gebäude, bei denen die Umschließung und die Betriebsvorrichtung in besonders enger baulicher Verbindung stehen. Die ertragsteuerrechtliche Regelung, wonach sich die Nutzungsdauer eines Gebäudes, das mit einer Betriebsvorrichtung so eng verbunden ist, daß es bei Beseitigung der Betriebsvorrichtung auch nicht teilweise erhalten werden kann, nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Betriebsvorrichtung bemißt, kann für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes nicht übernommen werden. Im Einkommensteuerrecht wird unter Nutzungsdauer eines Gebäudes der Zeitraum verstanden, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann. Für die Einheitsbewertung des Grundbesitzes ist dagegen in erster Linie die technische Lebensdauer eines Gebäudes maßgebend. Nach dem Grundgedanken des § 86 BewG soll durch die Alterswertminderung der Wertverlust berücksichtigt werden, den ein Gebäude infolge Verschleißes und Alterns der Baustoffe und Bauteile seit seiner Erbauung erlitten hat (amtl. Begründung des Gesetzentwurfs, BT.-Drucks. IV/1488 S. 70).



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens;

hier: Berechnung der Wertminderung wegen Alters bei  
wiederaufgebauten Gebäuden (§ 86 BewG 1965)

Gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 10. Februar 1970 — S 3209 A  
— St 211

RdVfg. OFD Köln vom 29. Januar 1970 — S 3209 — 4 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 1. Dezember 1969 — S 3209 — 31 —  
St 21 — 33

Die Wertminderung wegen Alters ist bei wiederaufgebauten Gebäuden nach dem Jahr des Wiederaufbaues zu bemessen. Das gilt nach Abschnitt 41 Abs. 1 Satz 4 BewRGr auch dann, wenn das Gebäude unter Verwendung stehengebliebener Gebäudeteile errichtet worden ist. Bei einem erheblichen Umfang der stehengebliebenen Teile kann bei einem beschädigten Gebäude, das nach dem 20. Juni 1948 wiederaufgebaut worden ist, jedoch nicht von einem Nachkriegsbau gesprochen werden. Der Begriff des Wiederaufbaues i. S. von Abschn. 41 BewRGr ist eng auszulegen. In einem derartigen Fall ist deshalb das Gebäude entsprechend der Regelung in Abschn. 41 Abs. 8 BewRGr als Altbau unter Ansatz einer Verlängerung der Restlebensdauer zu bewerten. Im übrigen wird an der Regelung in Abschn. 41 Abs. 6 und 7 BewRGr festgehalten.

### Beispiel:

Baujahr des Gebäudes 1907;

durch Kriegseinwirkung unbenutzbar;

Wiederaufbau 1956 unter Verwendung stehengebliebener Gebäudeteile (= 75 v.H.). Das Gebäude ist als Altbau mit einer Verlängerung der Lebensdauer um 25 Jahre zu bewerten.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Sachwertverfahren; Raummeterpreise, Wertminderung  
wegen Alters und Wertzahl bei Elektrizitätswerken  
und Umspannwerken**

(Erl. FinMin NW vom 11. Dez. 1969 —  $\frac{S\ 3208\ —\ 20}{S\ 3209\ —\ 8} — VC\ 1$ )  
 $\frac{S\ 3212\ —\ 8}{S\ 3212\ —\ 8}$

Hinweis auf C 17 zu § 85 BewG 1965.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG bei Molkereigebäuden**

(Erl. FinMin NW vom 13. August 1970 — S 3209 — 9 — VC 1)

Nach Abschnitt 41 Abs. 2 Nr. 1 BewRGr ist für Molkereigebäude massiver Bauart eine Lebensdauer von 80 Jahren zugrunde zu legen. Gegen diese Regelung hat der Zentralverband der privaten Milchwirtschaft e. V. Bedenken geäußert. Er macht geltend, daß Molkereigebäude der zerstörenden Einwirkung von Betriebswasser und Milchsäure ausgesetzt seien. Er beantragt deshalb, Molkereibetriebe den in Abschn. 41 Abs. 3 BewRGr bezeichneten Betrieben gleichzustellen und für Molkereigebäude massiver Bauart allgemein eine Lebensdauer von nur 60 Jahren zugrunde zu legen.

Diesem Antrag kann nicht entsprochen werden. Abschnitt 41 Abs. 3 BewRGr ist nur auf Fabrikgebäude anzuwenden. Molkereigebäude werden nach Abschn. 38 Abs. 1 Satz 4 BewRGr lediglich hinsichtlich der anzuwendenden Raummeterpreise den Fabriken gleichgestellt (vgl. auch Erlaß vom 27. Februar 1967 — S 3212 — 1 — V 1\*). Sie gehören weder zu den chemischen Betrieben noch zu den Säurebetrieben im Sinne des Abschnitt 41 Abs. 3 BewRGr. Betriebswasser und Milchsäure allein beeinflussen im allgemeinen die Lebensdauer eines Gebäudes nicht. Deshalb kann eine verkürzte Lebensdauer von 60 Jahren für Molkereigebäude allgemein nicht zugrunde gelegt werden. Ob im Einzelfall von einer kürzeren Lebensdauer als 80 Jahren auszugehen ist, hängt von den gegebenen Umständen ab. Eine Verkürzung der Lebensdauer würde aber nur dann anzuerkennen sein, wenn durch die Milchsäure nachweislich Schäden entstanden sind.

\* **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Erlaß ist in 1 zu § 90 wiedergegeben.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf  
den 1. Januar 1964;**

**hier: Eingruppierung von Gebäuden in die Gebäudeklassen  
2.31 und 2.34 der Anlage 14 BewRGr**

(Erl. FinMin NW vom 27. Juli 1971 — S 3208 — 24 — VC 1)

Hinweis auf C 24 zu § 85 BewG 1965.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Brauereigrundstücken**

(Erl. FinMin NW vom 9. Dezember 1970 —

$$\left. \begin{array}{r} S 3212 - 11 - VC 1 \\ S 3209 - 4 - VC 1 \end{array} \right\}$$

Hinweis auf 10 zu § 90 BewG 1965.

**Hauptfeststellung des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Sachwertverfahren, Bewertung von Mühlengrundstücken**S 3209 — 3 — VC 1(Erl. FinMin NW vom 19. Juni 1972 — S 3210 — 6 — VC 1)S 3212 — 6 — VC 1

Nach dem Bezugsverlaß\* sollten Mühlengrundstücke zu der Grundstückshauptgruppe „Übrige Geschäftsgrundstücke“ im Sinn des § 2 Abs. 1 Buchstabe A Nr. 10 (früher Nr. 9) der VO zu § 90 BewG gerechnet werden. An dieser Auffassung wird nicht mehr festgehalten.

Mühlen sind entweder als Fabriken (industrielle Mühlen) oder als Handwerksbetriebe (handwerkliche Mühlen) anzusehen. Auf Mühlengrundstücke sind deshalb stets die in § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 1 der VO zu § 90 BewG vorgeschriebenen Wertzahlen anzuwenden.

Mühlengebäude gehören demnach auch im Sinne des Abschnitts 41 Abs. 2 Satz 4 BewRGr zu den Fabrikgebäuden oder zu den Werkstattgebäuden.

\*) Der Bezugsverlaß ist der Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968. Er ist in 5 zu § 86 BewG 1965 wiedergegeben.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes 1964;**

**hier: Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren, Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG bei geschoßweise unterschiedlicher Bauart oder Nutzung**

(Erl. FinMin NW vom 28. Mai 1973 — S 3209 — 13 — VC 1)

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich gemäß § 86 Abs. 1 BewG nach dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt und der gewöhnlichen Lebensdauer von Gebäuden gleicher Art und Nutzung. Die gewöhnliche Lebensdauer eines Gebäudes hängt von dessen Bauart und Nutzung ab (Abschn. 41 Abs. 1 Satz 5 BewRGr). Bei Gebäuden mit nichtselbständigen Gebäudeteilen verschiedener Bauart oder Nutzung ist stets von einer einheitlichen gewöhnlichen Lebensdauer auszugehen. Für diese Auffassung spricht die Regelung in Abschn. 41 Abs. 5 BewRGr. Danach ist selbst bei Aufstockung für das gesamte Gebäude eine **einheitliche** Lebensdauer zugrunde zu legen. Das muß dann aber erst recht für Gebäude gelten, die geschoßweise unterschiedlich genutzt werden. Es ist nicht zulässig, für das ganze Gebäude unter Berücksichtigung der Gebäudenormalherstellungswerte der verschiedenen Geschosse (Geschoßteile) eine durchschnittliche gewöhnliche Lebensdauer zu errechnen.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes der Technischen Überwachungs-Vereine (TUV) auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ermäßigung des Gebäudesachwerts und Wertzahl**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1973 — S 3210 — 9 — VC 1)

Hinweis auf 17 zu § 88 BewG 1965.



**Berechnung der Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG auf Stichtage nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt**

(Erl. FinMin NW vom 19. Juni 1975 — S 3106 — 33 — V C 1)

Nach dem Bezugserlaß<sup>1</sup> ist bei Bewertungen nach altem Recht nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 15. November 1974 III R 21/73<sup>2</sup> zu verfahren. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren nach **neuem** Bewertungsrecht gilt:

1. Für die Berechnung der Wertminderung wegen Alters ist das Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 maßgebend. Das gilt auch für Fortschreibungen und Nachfeststellungen von Einheitswerten. Abschreibungen über den Hauptfeststellungszeitpunkt hinaus sind nach dem klaren Wortlaut des § 86 Abs. 1 Satz 1 BewG nicht zulässig.
2. Für bauliche Mängel und Schäden, die bei der Wertminderung wegen Alters nicht berücksichtigt worden sind, ist ein Abschlag nach § 87 BewG zu machen. Die Höhe des Abschlags richtet sich nach dem Bauzustand im jeweiligen Feststellungszeitpunkt und ist in einem Hundertsatz des um die Wertminderung wegen Alters gekürzten Gebäudenormalherstellungswerts auszudrücken.

<sup>1</sup>) Der Bezugserlaß vom 26. Mai 1975 — S 3106 — 33 — V C 1 ist nicht wiedergegeben.

<sup>2</sup>) Das BFH-Urteil ist bisher nicht veröffentlicht worden.

**Bewertung von Molkereigrundstücken;****hier: Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 20. August 1976 — S 3209 — 9 — V A 4)

Nach dem Bezugserslaß<sup>\*)</sup> war für Molkereigebäude massiver Bauart nach Abschn. 41 Abs. 2 Nr. 1 BewR Gr eine Lebensdauer von 80 Jahren zugrunde zu legen. Ob im Einzelfall von einer kürzeren Lebensdauer als 80 Jahren auszugehen ist, war davon abhängig, daß durch die Milchsäure nachweislich Schäden entstanden waren.

Gegen diese Regelung hat der Bundesverband der Raiffeisen-Warengenossenschaften e. V. erneut Bedenken geäußert. Er ist der Auffassung, daß die Lebensdauer der Molkereigebäude durch die Einwirkungen der Milchsäure und die dadurch unvermeidbaren Korrosionsschäden allgemein verkürzt werde und stützt sich dabei auf ein Gutachten des Instituts für spezielle Lebensmitteltechnologie der Universität Hohenheim, in dem im einzelnen die Einwirkungen der Milchsäure, Molke, Bakterien und chemischen Reinigungsmittel auf die Lebensdauer von Molkereigebäuden untersucht worden sind.

Die Besichtigung mehrerer Molkereibetriebe hat ergeben, daß sich die Milchsäure tatsächlich schädlich auf Zement, Mörtel und Beton auswirkt und erhebliche Korrosionsschäden an Decken, Wänden und Fußböden verursacht.

An der bisherigen Auffassung, für Molkereigebäude massiver Bauart im allgemeinen eine Lebensdauer von 80 Jahren zugrunde zu legen, wird deshalb nicht mehr festgehalten. Die Lebensdauer für Molkereigebäude massiver Bauart ist nunmehr auf 60 Jahre zu bemessen.

<sup>\*)</sup> Der Bezugserslaß vom 13. August 1970 S 3209 — 9 — V C 1 ist in 9 wiedergegeben.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Bewertungsrechtliche Behandlung von Mobilheimen**

(Erl. des FM NRW vom 11. März 1983 — S 3190 — 42 — V A 4)

Hinweis auf 33 zu § 68 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Abschlag für Gebäude und Außenanlagen auf fremdem Grund  
und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung**

(Erl. des FM NRW vom 28. Februar 1985 — S 3210 — 8 — V A 4 / S  
3217 — 7/1 — V A 4)

Hinweis auf 26 zu § 88 BewG.



## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Sachwertverfahren; Raummeterpreise, Wertminderung  
wegen Alters und Wertzahlen bei Kaffeegroßröstereien

$$\begin{array}{r} \text{S 3208} - 20 - \text{V 1} \\ \text{(Erl. FinMin NW vom 21. Juli 1969} - \text{S 3209} - 8 - \text{V 1)} \\ \hline \text{S 3212} - 8 - \text{V 1} \end{array}$$

Hinweis auf NfD C 2 zu § 85 BewG 1965.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und der wie Grundvermögen zu bewertenden Betriebsgrundstücke im Hauptfeststellungszeitraum 1964;****hier: Sachwertverfahren — außergewöhnliche Wertminderung wegen Alters**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 1. Februar 1973 — S 3209 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 15. Januar 1973 — S 3209 — 5 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 21. Dezember 1972 — S 3209 — 7 — St 21 — 33

1. Bei außergewöhnlicher Wertminderung wegen Alters kann die Minderung des Gebäudenormalherstellungswerts wegen Alters 70 v. H. übersteigen (§ 86 Absatz 3 Satz 2 BewG). Der Restwert von 30 v. H. des Gebäudenormalherstellungswerts darf nur dann unterschritten werden, wenn im Feststellungszeitpunkt feststeht, daß das Gebäude innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren abgebrochen werden muß (Abschnitt 41 Absatz 9 letzter Satz BewRGr). In diesen Fällen ist im Eingabewertbogen EW 206 bei KZ 64 eine „1“ einzutragen. Damit wird die 70-v.-H.-Grenze des § 86 Absatz 3 Satz 1 BewG aufgehoben. Die Wertminderung wegen Alters kann dann bis 100 v. H. betragen. Wenn im Hauptfeststellungszeitpunkt die gewöhnliche Lebensdauer des Gebäudes abgelaufen war, ergibt sich aufgrund der Eintragung „1“ bei KZ 64 eine Wertminderung wegen Alters von 100 v. H. Dieses Ergebnis ist dann unzutreffend, wenn dem Gebäude tatsächlich noch ein Wert beizumessen ist. Deshalb ist in § 58 Absatz 3 der DA-EWGr 1964 eine Hilfsregelung getroffen worden, um ungerechtfertigte Auswirkungen zu verhindern. Im Eingabewertbogen EW 206 sollte dann bei KZ 65 eine Verlängerung der Lebensdauer eingetragen werden. Nach der Anweisung der in § 58 Absatz 3 der DA-EWGr 1964 ist für die Dauer der Anwendung dieser Dienstanweisung zu verfahren.
2. Da bei dem bisher angeordneten Verfahren auch im Einheitswertbescheid eine angenommenen Verlängerung der Lebensdauer ausgewiesen wird, tatsächlich aber keine Maßnahmen für eine Verlängerung der Lebensdauer getroffen worden sind, bestehen gegen den Bescheidausdruck Bedenken. Deshalb ist im Eingabewertbogen EW 206/74 die KZ 64 geändert worden. Nach Nr. 9.5 der Anlage 2 der DA-EW 1974 ist im Eingabewertbogen EW 206/74 der Vmhundertsatz einzutragen, auf den die Wertminderung

begrenzt werden soll. Dieser Vomhundertsatz ist vom Bearbeiter im Normalfall nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur gewöhnlichen Lebensdauer zu berechnen.

**Beispiel:**

Gewöhnliche Lebensdauer des Gebäudes = 80 Jahre; Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt = 64 Jahre. Vomhundertsatz der außergewöhnlichen Wertminderung = 80 v. H. Im Eingabewertbogen EW 206/74 ist bei KZ 64 „80“ einzutragen.

Hat ein Gebäude, dessen gewöhnliche Lebensdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt bereits abgelaufen war, noch einen Wert, so ist ein Vomhundertsatz unter 100 v. H. bei KZ 64 einzutragen. Als Anhalt für die erforderliche Schätzung kann eine Hilfsrechnung durchgeführt werden. Dem tatsächlichen Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt wird die Restlebensdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt hinzugerechnet. Aus der sich danach ergebenden voraussichtlichen Gesamtlebensdauer und dem tatsächlichen Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt kann der Vomhundertsatz der außergewöhnlichen Wertminderung bestimmt werden.

**Beispiel:**

Ein Gebäude mit einer gewöhnlichen Lebensdauer von 40 Jahren ist im Hauptfeststellungszeitpunkt 45 Jahre alt. Die mutmaßliche Restlebensdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt beträgt noch 15 Jahre. Die voraussichtliche Gesamtlebensdauer beträgt danach 60 Jahre. Der Vomhundertsatz der außergewöhnlichen Wertminderung kann auf  $\frac{45}{60} = 75$  v. H. geschätzt werden. In diesem Fall ist im Eingabewertbogen EW 206/74 bei KZ 64 „75“ einzutragen.



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung von Kaffeegroßröstereien im Sachwertver-  
fahren

(Erl. FinMin NW vom 23. Januar 1973 —  $\frac{S\ 3208\ —\ 20\ —\ VC\ 1}{S\ 3209\ —\ 8\ —\ VC\ 1}$  )  
S 3212 — 8 — VC 1

Hinweis auf NfD C 4 zu § 85 BewG 1965.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Wertminderung wegen Alters nach § 86 BewG bei  
Brauereigebäuden**

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 14. August 1974 — S 3209 A —  
St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 19. Juli 1974 — S 3209 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 7. Februar 1975 — S 3209 — 7 —  
St 21 — 33

In einem Einzelfall nahm der Bundesminister der Finanzen zur Frage einer derartigen Wertminderung wie folgt Stellung: „Die Bewertungsreferenten der obersten Finanzbehörden der Länder haben sich nach den Besichtigungen der Brauereien in München und Bonn nochmals eingehend mit der Frage beschäftigt, ob für einen Teil der Brauereigebäude massiver Bauart statt einer Lebensdauer von 80 Jahren nur eine Lebensdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt werden kann. Sie waren übereinstimmend der Auffassung, daß Betriebswasser in Verbindung mit anderen schädigenden Einflüssen, wie z. B. Bakterien und Kohlensäure, in Einzelfällen dazu führen kann, die Gebäude oder Teile davon so weit zu schädigen, daß eine Lebensdauer von 80 Jahren in Frage gestellt werden muß. Das kann jedoch nicht allgemein gelten. Es ist deshalb beschlossen worden, die Verkürzung der Lebensdauer auf 60 Jahre zwar nicht allgemein zuzulassen, im Einzelfall jedoch dann von einer Lebensdauer von 60 Jahren auszugehen, wenn bei dem zu bewertenden Gebäude durch die Einwirkung der schädigenden Substanzen tatsächlich Schäden entstanden sind.“

Es wird gebeten, entsprechend zu verfahren.

**1. Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken im Sachwertverfahren bemißt sich die Wertminderung wegen Alters (§ 86 BewG) nach der technischen Lebensdauer. Eine auf wirtschaftlichen Gründen beruhende kürzere Lebensdauer kann in Sonderfällen zu einer Ermäßigung des Gebäudesachwerts gem. § 88 BewG führen.**

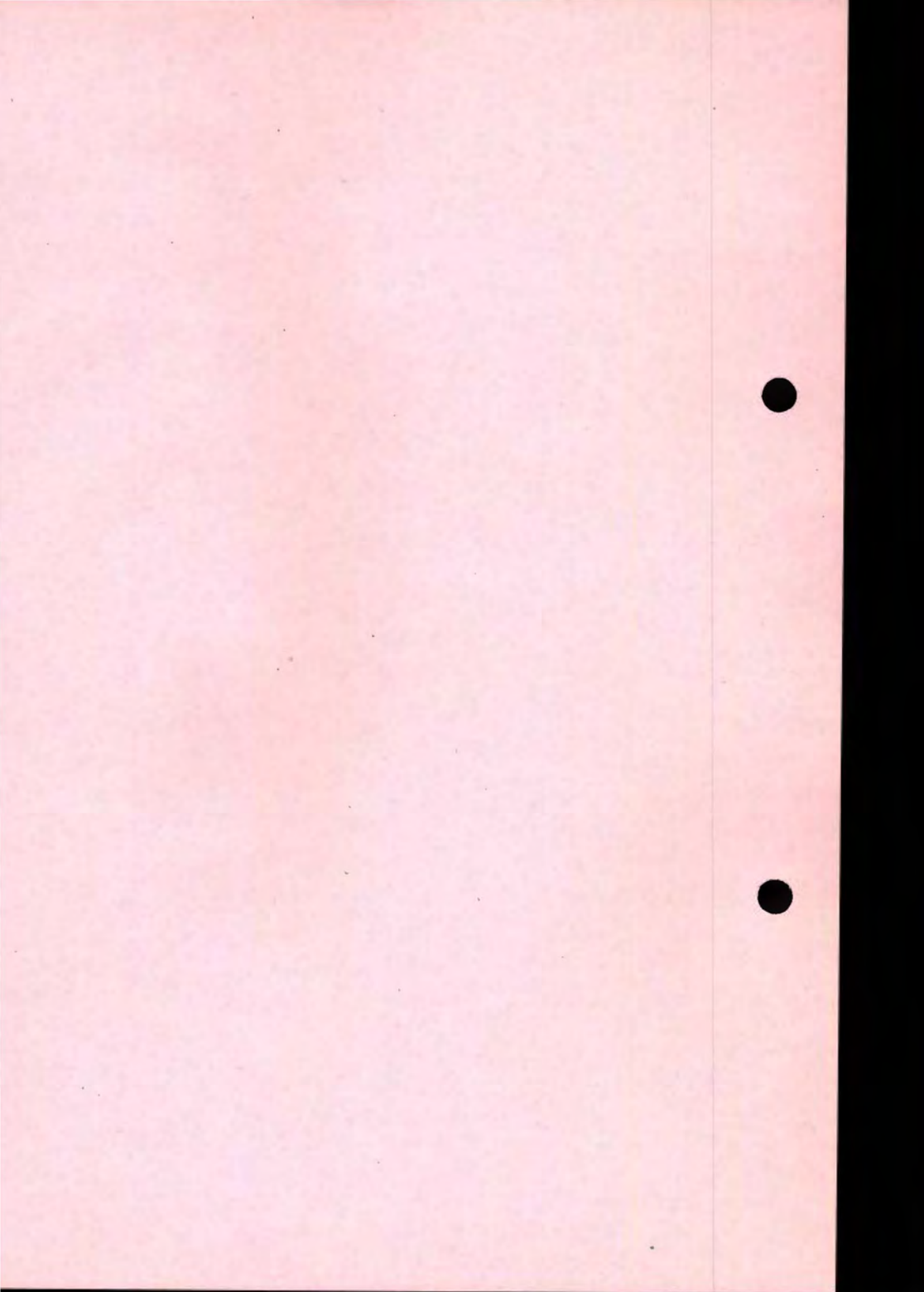
1. Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken im Sachwertverfahren bemißt sich die Wertminderung wegen Alters (§ 86 Abs. 1 BewG) nicht nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, sondern nach der technischen Lebensdauer von Gebäuden gleicher Art, die Bauart der Gebäude, nicht auch deren Verwendungszweck zu verstehen.
2. Eine von der technischen Lebensdauer abweichende, auf wirtschaftlichen Gründen beruhende kürzere Nutzungsdauer von Gebäuden ist nicht bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts zu berücksichtigen. Sie kann jedoch in Sonderfällen eine Ermäßigung des Gebäudesachwerts gemäß § 88 BewG rechtfertigen.

BFH vom 23. Mai 1980 III R 117/78  
(BStBl 1980 II S. 561)

**2. Bei der Einheitsbewertung im Sachwertverfahren ist die Alterswertminderung des Gebäudes nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt nicht zu berücksichtigen**

Bei der Ermittlung des Gebäudewerts im Sachwertverfahren ist die nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt eingetretene Alterung des Gebäudes nicht nach § 86 BewG wertmindernd zu berücksichtigen. Die Anwendung dieser Regelung auf eine Einheitswertfeststellung auf den 1. Januar 1984 verstößt nicht gegen Art. 3 GG.

BFH vom 7. Dezember 1994 II R 58/89  
(BStBl 1995 II S. 235)



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 12. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3204}{S\ 3209}A$  — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 10. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3204 - 3 - St\ 211}{S\ 3209 - 1 - St\ 211}$

Rdvfg. OFD Münster vom 7. Mai 1968 — S 3204 — 22 —  
St 21 — 33

Hinweis auf A 3 zu § 82 BewG 1965



**Anweisungen****Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;****hier: Berücksichtigung von Bergschäden und Bergschadens-  
gefahren**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvmg. OFD Düsseldorf vom 25. Juni 1968  $\frac{S\ 3204}{S\ 3210}$ A — St 211

Rdvmg. OFD Köln vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 2 — St 211

Rdvmg. OFD Münster vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 19 —  
St 21 — 33

Hinweis auf A 4 zu § 82 BewG 1965

**Berechnung der Wertminderung wegen Alters nach § 86  
BewG auf Stichtage nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt**

(Erl. FinMin NW vom 19. Juni 1975 — S 3106 — 33 — V C 1)

Hinweis auf 15 zu § 86 BewG.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
hier: Schäden an vorgefertigten Spannbetondecken aus  
Tonerdeschmelzzement-Beton**

(Erl. FinMin NW S 3204 — 19 — V A 4 vom 27. 1. 1978)

Hinweis auf A 19 zu § 82 BewG 1965.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Berechnung der Wertminderung wegen Alters und der Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung und wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs (§§ 86 und 88 BewG 1965)
- 2 Berechnung der Ermäßigung des Gebäudesachwerts nach § 88 BewG 1965
- 3 Wertminderung wegen Alters und Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung
- 4 Berücksichtigung von Bergschäden und Bergschadensgefahren
- 5 Ermäßigung des Grundstückswerts wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs des Gebäudes
- 6 Ermäßigung wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Lärm, Rauch und Gerüche
- 7 Wertminderung wegen Alters, Ermäßigung des Grundstückswerts und Wertzahlen bei Schlachthäusern und Mühlengrundstücken
- 8 Bemessung des Abschlags wegen baldigen Abbruchs bei Entschädigungszahlungen
- 9 Bewertung der Hotelgrundstücke im Sachwertverfahren
- 10 Berücksichtigung dinglicher Beschränkungen des Grundstückseigentums bei der Ermittlung des Grundstückswerts
- 11 Bewertung von Grundstücken mit selbständig genutzten Tiefgaragen
- 12 Bewertung der Hotelgrundstücke im Sachwertverfahren
- 13 Bewertung von Mühlengrundstücken
- 14 Bewertung von Sanierungsgrundstücken
- 15 Bemessung des Abschlags wegen baldigen Abbruchs bei Entschädigungszahlungen sowie Bewertung von Sanierungsgrundstücken
- 16 Gebäudenormalherstellungswert über den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten
- 17 Ermäßigung des Gebäudesachwerts und Wertzahl (TÜV)
- 18 Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Fluglärm nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 BewG
- 19 Abschlag wegen Abbruchverpflichtung für ein im Sachwertverfahren zu bewertendes Gebäude
- 20 Bewertung von zweigeschossigen Shedbauten
- 21 Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung (§ 88 Abs. 2 BewG); Auswirkung der neueren BFH-Rechtsprechung

Sachwertverfahren  
Ermäßigung und  
Erhöhung



- 22 Auswirkungen der neueren BFH-Rechtsprechung zur Berechnung des Abschlags wegen einer Abbruchverpflichtung und des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung
- 23 Sachwertverfahren; Gebäudenormalherstellungswert über den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten
- 24 Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung und Ermäßigung für Gebäude auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung
- 25 Abschlag für Großobjekte, Abschlag wegen übergroßer bebauter Fläche und Wertzahl im Sachwertverfahren
- 26 Abschlag für Gebäude und Außenanlagen auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung
- 27 Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen einer Abbruchverpflichtung oder wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs und/oder wegen wirtschaftlicher Überalterung, insbesondere Wertfortschreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse im Verhältnis zur fehlerbeseitigenden Wertfortschreibung
- 28 Zusammentreffen von Abschlägen wegen wirtschaftlicher Überalterung und der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs
- 29 Abschlag wegen Abbruchverpflichtung bei Musterhäusern der Fertigungsbauindustrie
- 30 Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung (§ 88 Abs. 2 BewG)
- 31 Ermäßigung für Tankstellengebäude auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung
- 32 Abschlagsregelung wegen wirtschaftlicher Überalterung von Tankstellengebäuden (§ 88 BewG)
- 33 Abschlagsregelung wegen wirtschaftlicher Überalterung von Tankstellengebäuden (§ 88 BewG)
- 34 Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Berechnung der Wertminderung wegen Alters und der  
Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung und  
wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs  
(§§ 86 und 88 BewG)

(Erl. FinMin NW vom 3. April 1967 —  $\frac{S\ 3209 - 1 - V\ 1}{S\ 3210 - 3 - V\ 1}$ )

Hinweis auf 1 zu § 86 BewG.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens auf den**

**1. Januar 1964; Sachwertverfahren;**

**hier: Berechnung der Ermäßigung des Gebäudesachwerts  
nach § 88 BewG 1965**

(Erl. FinMin NW vom 27. Februar 1967 — S 3210 — 2 — V 1)

**I. 1. Zusammentreffen von Abschlägen wegen baulicher  
Mängel und Schäden und wegen wirtschaftlicher  
Überalterung**

Nach Abschn. 44 Abs. 5 BewR Gr bemißt sich der Abschlag vom Gebäudesachwert wegen wirtschaftlicher Überalterung (§ 88 Abs. 2 BewG 1965) nach einem Hundertsatz des Gebäudenormalherstellungswerts. Diese Regelung gilt aber nur für solche Fälle, in denen Abschläge wegen baulicher Mängel oder Schäden nach § 87 BewG 1965 nicht in Betracht kommen. Ist auch ein Abschlag nach § 87 BewG 1965 zu gewähren, so muß der Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung um den Betrag gekürzt werden, der sich nach Anwendung des Hundertsatzes für den Abschlag nach § 87 BewG 1965 auf den Gebäudenormalherstellungswert ergibt.

**Beispiel:**

Ein Gebäude mit einer gewöhnlichen Lebensdauer von 100 Jahren ist im Hauptfeststellungszeitpunkt 30 Jahre alt. Es liegt ein behebbarer Bauschaden von 20 v. H. vor. Infolge wirtschaftlicher Überalterung beträgt die tatsächliche Restlebensdauer des Gebäudes nur noch 20 Jahre. Der Gebäudenormalherstellungswert beträgt 200 000 DM.

Danach ergibt sich folgender Gebäudewert:

Gebäudenormalherstellungswert	200 000 DM
Wertminderung wegen Alters 30 v. H.	— 60 000 DM
verbleiben	<u>140 000 DM</u>
Wertminderung wegen Bauschäden 20 v. H.	— 28 000 DM
Gebäudesachwert	<u>112 000 DM</u>

Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung

Wertminderung wegen Alters

bei gewöhnlicher Lebensdauer

$$30 \times 1,00 = 30 \text{ v. H.}$$

bei verkürzter Lebensdauer

$$30 \times 2,00 = 60 \text{ v. H.}$$

$$\text{Unterschied} = 30$$

$$\left( 200\,000 - \frac{200\,000 \times 20}{100} \right) \times \frac{30}{100} = - 48\,000 \text{ DM}$$

Gebäudewert	<u><u>64 000 DM</u></u>
-------------	-------------------------



## 2. Zusammentreffen von Abschlägen wegen baulicher Mängel und Schäden und wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs

Die in Abschnitt 44 Abs. 7 BewR Gr vorgeschriebene Berechnung des Abschlags wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs gilt dann nicht, wenn auch ein Abschlag wegen schlechten baulichen Zustands nach § 87 BewG 1965 zu gewähren ist. Trifft eine Wertminderung nach § 87 BewG 1965 mit einem Abschlag wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs zusammen, so muß ebenso wie in den Fällen der wirtschaftlichen Überalterung der Abschlag wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs gekürzt werden (vgl. vorstehende Ziff. 1).

## 3. Zusammentreffen von Abschlägen wegen übermäßiger Raumhöhe und wirtschaftlicher Überalterung

Es kann vorkommen, daß für ein Gebäude ein Abschlag wegen übergroßer Raumhöhe und ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung zu gewähren ist. In diesen Fällen ist zunächst der Abschlag wegen übermäßiger Raumhöhe vorzunehmen. Bei der Bemessung des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung ist dann der sich nach der angenommenen geringeren Raumhöhe ergebende Gebäudenormalherstellungswert zugrunde zu legen.

### Beispiel A:

Ein Gebäude mit einer gewöhnlichen Lebensdauer von 100 Jahren ist im Hauptfeststellungszeitraum 30 Jahre alt. Infolge wirtschaftlicher Überalterung beträgt die Restlebensdauer nur noch 20 Jahre. Das Gebäude weist Räume mit übergroßen Höhen auf. Der Gebäudenormalherstellungswert beträgt nach der tatsächlichen Gebäudehöhe 400 000 DM, nach der angenommenen geringeren Höhe 200 000 DM.

Der Gebäudewert errechnet sich wie folgt:

Gebäudenormalherstellungswert	400 000 DM
Wertminderung wegen Alters 30 v. H.	— 120 000 DM
Gebäudesachwert	<u>280 000 DM</u>

Abschlag wegen übermäßiger Raumhöhe

Sachwert nach der tatsächlichen Höhe = 280 000 DM

Sachwert nach der angenommenen Höhe

$200\ 000 - \frac{200\ 000 \times 30}{100}$	= 140 000 DM
	<u>140 000 DM</u>
verbleiben	— 140 000 DM
	<u>140 000 DM</u>



## Anweisungen

Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung  
Wertminderung wegen Alters  
bei gewöhnlicher Lebensdauer

$$30 \times 1,00 = 30 \text{ v. H.}$$

bei verkürzter Lebensdauer

$$30 \times 2,00 = 60 \text{ v. H.}$$

$$\text{Unterschied} = \underline{30}$$

$$\frac{200\,000 \times 30}{100} = \quad \quad \quad - \quad \underline{60\,000 \text{ DM}}$$

Gebäudewert 80\,000 \text{ DM}

## Beispiel B:

Sachverhalt wie im Beispiel A; es liegt  
jedoch noch ein behebbarer Bauschaden  
von 10 v. H. vor.

Der Gebäudewert errechnet sich wie folgt:

Gebäudenormalherstellungswert	400 000 DM
Wertminderung wegen Alters 30 v. H.	— 120 000 DM
verbleiben	<u>280 000 DM</u>
Wertminderung wegen Bauschäden 10 v. H.	— 28 000 DM
Gebäudesachwert	<u>252 000 DM</u>
Abschlag wegen übermäßiger Raumhöhe	
Sachwert nach der tatsächlichen Raumhöhe	
	252 000 DM

Sachwert nach der angenom-  
menen Höhe

$$200\,000 - \frac{200\,000 \times 30}{100} = 140\,000 \text{ DM}$$

Abschlag  
wegen  
Bauschäden

$$10 \text{ v. H.} = - \frac{14\,000 \text{ DM}}{100} - \frac{126\,000 \text{ DM}}{100} =$$

	Unterschied	126 000 DM	— 126 000 DM
			<u>126 000 DM</u>

Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung

$$\left( 200\,000 - \frac{200\,000 \times 10}{100} \right) \times \frac{30}{100} = \quad \quad \quad - \quad \underline{54\,000 \text{ DM}}$$

Gebäudewert 72\,000 \text{ DM}

#### 4. Zusammentreffen von Abschlägen wegen wirtschaftlicher Überalterung und der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs aus anderen Gründen

Beide Abschläge sind nebeneinander zu gewähren. Allerdings kann der Abschlag wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs nur von dem nach Abzug des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung verbleibenden Wert vorgenommen werden.

##### Beispiel A:

Ein Gebäude mit einer gewöhnlichen Lebensdauer von 100 Jahren ist im Hauptfeststellungszeitpunkt 40 Jahre alt. Infolge wirtschaftlicher Überalterung beträgt die Restlebensdauer nur noch 20 Jahre. Auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung muß das Gebäude schon in 5 Jahren abgebrochen werden. Der Gebäudenormalherstellungswert beträgt 400 000 DM.

Danach ergibt sich folgender Gebäudewert:

Gebäudenormalherstellungswert	400 000 DM
Wertminderung wegen Alters 40 v. H.	— 160 000 DM
Gebäudesachwert	<u>240 000 DM</u>

Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung

Wertminderung wegen Alters

bei gewöhnlicher Lebensdauer

$$40 \times 1,00 = 40 \text{ v. H.}$$

bei verkürzter Lebensdauer

$$40 \times 1,67 = 67 \text{ v. H.}$$

$$\text{Unterschied} = 27$$

$\frac{400\,000 \times 27}{100} =$	— 108 000 DM
	<u>verbleiben 132 000 DM</u>

Abschlag wegen der Abbruchverpflichtung

Restlebensdauer auf Grund der wirtschaftlichen Überalterung 20 Jahre

Tatsächliche Restlebensdauer 5 Jahre

Unterschied = 15 Jahre

$\frac{132\,000 \times 15}{20} =$	— 99 000 DM
Gebäudewert	<u><u>33 000 DM</u></u>

## Anweisungen

## Beispiel B:

Sachverhalt wie im Beispiel A; es liegt jedoch ein behebbarer Bauschaden von 10 v. H. vor.

Der Gebäudewert errechnet sich wie folgt:

Gebäudenormalherstellungswert	400 000 DM
Wertminderung wegen Alters 40 v. H.	— 160 000 DM
verbleiben	<u>240 000 DM</u>
Wertminderung wegen Bauschäden 10 v. H.	— 24 000 DM
Gebäudesachwert	<u>216 000 DM</u>
Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung	
$\left(400\,000 - \frac{400\,000 \times 10}{100}\right) \times \frac{27}{100} =$	— 97 200 DM
verbleiben	<u>118 800 DM</u>
Abschlag wegen der Abbruchsverpflichtung	
$\frac{118\,800 \times 15}{20} =$	— 89 100 DM
Gebäudewert	<u><u>29 700 DM</u></u>

II. Bei der maschinellen Durchführung der Bewertung berücksichtigt das Programm die vorstehend dargestellten Bewertungsgänge.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Sachwertverfahren, Wertminderung wegen Alters und  
Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung

(Erl. FinMin NW vom 20. Mai 1968 —  $\frac{S\ 3209 - 2 - V\ 1}{S\ 3210 - 4 - V\ 1}$ )

Hinweis auf 2 zu § 86 BewG 1965



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Berücksichtigung von Bergschäden und Bergschadens-  
gefahren**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3204}{S\ 3210}A$  — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 2 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 19 —  
St 21 — 33

Hinweis auf A 4 zu § 82 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ermäßigung des Grundstückswerts wegen der Not-  
wendigkeit baldigen Abbruchs des Gebäudes**

(Erl. FinMin NW vom 15. Juli 1968 — S 3204 — 7 — V 1)

Hinweis auf A 5 zu § 82 BewG 1965

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964; Sachwertverfahren;**

**hier: Ermäßigung wegen ungewöhnlich starker Beeinträchtigung durch Lärm, Rauch oder Gerüche**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 31. Juli 1968 — S 3210 A — St 212

Rdvfg. OFD Köln vom 30. August 1968 — S 3210 — 2 — St 212

Rdvfg. OFD Münster vom 16. August 1968 — S 3210 — 17 — St 21 — 33

Zur Frage der Gewährung einer Ermäßigung nach § 88 BewG 1965 hat der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen folgendes ausgeführt:

Allgemeingültige Grundsätze für die Gewährung einer Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen der Beeinträchtigung durch Lärm, Rauch und Gerüche nach § 88 BewG 1965 können nicht aufgestellt werden. Ob und in welcher Höhe ein Abschlag vorzunehmen ist, kann nur nach den besonderen Umständen des Einzelfalls entschieden werden. Eine Minderung nach § 88 Abs. 1 und 2 BewG wird vor allem bei im Sachwertverfahren zu bewertenden Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern sowie in Einzelfällen bebauter Grundstücke in Betracht kommen, für die weder eine Jahresrohmiete ermittelt noch die übliche Miete geschätzt werden kann und bei denen deshalb das Sachwertverfahren anzuwenden ist.

Ich bitte, entsprechend zu verfahren.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Sachwertverfahren;**

**Wertminderung wegen Alters, Ermäßigung des Grund-  
stückswerts und Wertzahlen bei Schlachthäusern und  
Mühlengrundstücken**

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 —  $\frac{S\ 3209 - 3 - V\ 1}{S\ 3210 - 6 - V\ 1}$  )  
 $\frac{S\ 3212 - 6 - V\ 1}{S\ 3210 - 6 - V\ 1}$

Hinweis auf 5 zu § 86 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bemessung des Abschlags wegen baldigen Abbruchs bei Entschädigungszahlungen**

(Erl. FinMin NW vom 3. März 1970 —  $\frac{S\ 3204 - 14 - VC\ 1}{S\ 3210 - 7 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf A 10 zu § 82 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Hotelgrundstücke im Sachwertverfahren**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. Mai 1970 — S 3208 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 27. Mai 1970 — S 3208 — 18 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 19. Mai 1970 — S 3208 — 32 — St 21  
— 33

Hinweis auf C 21 zu § 85 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Berücksichtigung dinglicher Beschränkungen des Grundstückseigentums bei der Ermittlung des Grundstückswerts**

(Erl. FinMin NW vom 20. Juli 1970 — S 3101 — 2 — VC 1)

Hinweis auf D 1 zu § 9 BewG 1965.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf  
den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Grundstücken mit selbständig genutz-  
ten Tiefgaragen**

(Erl. FinMin NW vom 13. Mai 1971 — S 3190 — 10 — VC 1)

Hinweis auf 11 zu § 68 BewG 1965.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Hotelgrundstücke im Sachwertverfahren**

(Erl. FinMin NW vom 23. November 1971 — S 3208 — 23 — VC 1)

Hinweis auf C 26 zu § 85 BewG 1965.

Hauptfeststellung des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964

hier: Sachwertverfahren, Bewertung von Mühlengrundstücken

(Erl. FinMin NW vom 19. Juni 1972 —  $\frac{S\ 3209 - 3 - VC\ 1}{S\ 3210 - 6 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf <sup>12</sup> zu § 86 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1974;**

**hier: Bewertung von Sanierungsgrundstücken**

(Erl. FinMin NW vom 22. März 1973 —  $\frac{S\ 3204 - 7 - VC\ 1}{S\ 3204 - 14 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf A 13 zu § 82 BewG 1965.

## Anweisungen

Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964 und auf den 1. Januar 1974;

hier: Bemessung des Abschlags wegen baldigen Abbruchs bei Entschädigungszahlungen, sowie Bewertung von Sanierungsgrundstücken

(Erl. FinMin NW v. 24. September 1973 —  $\frac{S\ 3204 - 7 - VC\ 1}{S\ 3204 - 14 - VC\ 1}$  )  
S 3210 — 7 — VC 1

Hinweis auf A 14 zu § 82 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Sachwertverfahren;  
Gebäudenormalherstellungswert über den tatsächlichen  
Gebäudeherstellungskosten**

(Erl. FinMin NW vom 9. November 1973 — S 3208 — 14' — VC 1)

Nach den Feststellungen der Finanzämter liegen nur in Einzelfällen die nach Anlage 14 BewRGr ermittelten Gebäudenormalherstellungswerte über den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten. In diesen Fällen kann ein Abschlag nach § 88 BewG zugelassen werden. Ein Abschlag kommt nur dann in Betracht, wenn die niedrigen tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten den gemeinen Wert (§ 9 BewG) beeinflussen.

Bei einem Vergleich der tatsächlichen Herstellungskosten mit dem Gebäudenormalherstellungswert ist zu prüfen, ob das Unternehmen dadurch Kostenersparnisse erzielt hat, daß es Baumaterialien teilweise selbst eingekauft hat und/oder betriebseigene Arbeiter am Aufbau der Gebäude mitgewirkt haben. Für diese Kostenersparnisse kommt ein Abschlag nach § 88 BewG nicht in Betracht.

überholt:  
Hinweis auf 23!

und 244  
zu § 85 BewG

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes der Technischen Überwachungs-Vereine (TUV) auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ermäßigung des Gebäudesachwerts und Wertzahl**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1973 — S. 3210 — 9 — VC 1)

### 1. Wertminderung wegen Alters bei Gebäuden

Die Frage, ob bei Betriebsgebäuden des TUV, bedingt durch den Prüfbetrieb und die Einwirkung von Kfz-Abgasen von einer kürzeren Lebensdauer auszugehen ist, haben die Bewertungsreferenten des Bundes und der Länder in ihrer Sitzung vom 5.—6. November 1973 verneint.

In den Prüfhallen werden die Kraftfahrzeuge im Gegensatz zu Kraftfahrzeugreparatur-Werkstätten nur geprüft und nicht repariert. Erschütterungen, wie sie im Reparaturbetrieb bei Montagen vorkommen können, treten deshalb nicht auf. Abgase haben auf die Lebensdauer eines Gebäudes im allgemeinen keinen Einfluß. Industrie- und Wohngebäude sind aufgrund ihrer Bauweise und der Art der verwendeten Materialien gegen Abgase ausreichend geschützt, wie die Gebäude an großen Verkehrsadern beweisen.

### 2. Wertminderung wegen Alters bei Außenanlagen

Platzbefestigungen, auf denen der Prüfbetrieb unmittelbar ausgeübt wird, sind Betriebsvorrichtungen. Dagegen sind andere Platzbefestigungen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen oder Wohnungen, als Außenanlagen im Einheitswert des Grundstücks zu erfassen.

Anträgen, für die als Außenanlagen zu bewertenden Platzbefestigungen eine kürzere Lebensdauer als in Abschnitt 45 Abs. 2 BewRGr vorgeschrieben zugrunde zu legen, kann nicht entsprochen werden. Die Wartespuren vor den Prüfständen haben Parkplatzfunktion. Sie werden nicht stärker beansprucht als z. B. die Bodenbefestigungen von Fabrikhöfen.

### 3. Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen wirtschaftlicher Ueberalterung

Nach Abschnitt 44 Abs. 4 BewRGr setzt eine Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Ueberalterung voraus, daß das Gebäude nicht nur für den derzeitigen Eigentümer, sondern auch für einen Erwerber seine volle wirtschaftliche Verwertbarkeit verloren hat. Die Voraussetzungen liegen bei den Betriebsgebäuden des TUV im allgemeinen nicht vor. Die meisten Gebäude des TUV sind erst einige Jahre vor

**Anweisungen**

dem Hauptfeststellungszeitpunkt errichtet worden. Diese Gebäude sind für die vorgesehenen Aufgaben uneingeschränkt verwendbar. Es ist deshalb nicht gerechtfertigt, bei den Gebäuden des TUV allgemein eine wirtschaftliche Überalterung anzunehmen.

**4. Wertzahl**

Es ist geltend gemacht worden, daß auf Grundstücke des TUV die Wertzahl 50 anzuwenden sei. Die Wertzahl 50 gilt nach § 2 Abs. 1 A Nr. 6 der VO zu § 90 BewG 1965 nur für solche Grundstücke, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen, Schienenbahnen, Oberleitungsomnibussen und Kraftomnibussen dienen. Dies trifft bei Grundstücken des TUV nicht zu.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungs-  
zeitraum 1964;**

**hier: Ermäßigung des Grundstückswerts wegen ungewöhn-  
lich starker Beeinträchtigung durch Fluglärm nach § 82  
Abs. 1 Nr. 1 BewG**

(Erl. FinMin NW vom 26. 4. 1977 — S 3204 — 2 — V A 4)

Hinweis auf A 18 zu § 82 BewG.



## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;****hier: Abschlag wegen Abbruchverpflichtung für ein im Sachwertverfahren zu bewertendes Gebäude**aufgehoben!  
Hinweis auf 22!(Erl. FinMin NW vom 9. 2. 1978 —  $\frac{S\ 3210 - 8 - V\ A\ 4}{S\ 3217 - 2 - V\ A\ 4}$ )

Der Abschlag wegen einer Abbruchverpflichtung bei den nach dem 31. Dezember 1963 errichteten und im Sachwertverfahren zu bewertenden Gebäuden ist nach Abschnitt 7 Abs. 3 und 4 der Fortschreibungsrichtlinien in Anlehnung an die Regelung für das Ertragswertverfahren zu schätzen. Im Interesse einer einheitlichen Sachbehandlung ist die nachstehende Abschlagstabelle aufgestellt worden.

Die Abschläge sind darin wie bei im Jahre 1963 errichteten Gebäuden bemessen worden, für die der Abbruch am 1. Januar 1964 nach einer entsprechenden Anzahl von Jahren zu erwarten war. Bei Anwendung der Tabelle ist deshalb als Restnutzungsdauer (Spalte 1) die Zeit vom jeweiligen Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt bis zum vorgesehenen Abbruchszeitpunkt zugrunde zu legen.

Abschläge wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs (Abschnitt 7 Abs. 1 der Fortschreibungsrichtlinien) / wegen einer Abbruchverpflichtung in den Fällen des § 92 Abs. 4 BewG und des § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG für nach dem 31. Dezember 1963 bezugsfertig gewordene Gebäude in den Fällen einer Bewertung im Sachwertverfahren:

Abbruch nach . . . . Jahren	Ermäßigung in v. H. bei einer gewöhnlichen Lebensdauer in Jahren							
	100	80	70	60	50	40	30	20
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	49	49	49	48	48	47	47	45
2	32	32	32	32	31	31	30	28
3	24	24	24	23	23	22	22	20
4	19	19	19	18	18	17	17	15
5	16	15	15	15	15	14	13	12
6	13	13	13	13	12	12	11	9
7	11	11	11	11	10	10	9	7
8	10	10	10	9	9	9	8	6
9	9	9	9	8	8	7	7	5
10	8	8	8	7	7	7	6	4
11 bis 15	5	5	5	5	4	4	3	1
16 bis 20	4	4	3	3	3	2	1	—
21 bis 25	3	3	2	2	2	1	1	—
26 bis 30	2	2	2	2	1	1	—	—
31 bis 35	2	2	1	1	1	—	—	—
36 bis 40	1	1	1	1	—	—	—	—
41 bis 45	1	1	1	—	—	—	—	—
46 bis 49	1	1	1	—	—	—	—	—

Ist der Abschlag wegen einer Abbruchverpflichtung erstmals bei einer späteren Fortschreibung des Einheitswerts zu berücksichtigen, so ist die restliche Lebensdauer (Spalte 1 der Tabelle) vom Nachfeststellungszeitpunkt bzw. von dem Fortschreibungszeitpunkt an zu bemessen, von dem an das betroffene Gebäude erstmals im Einheitswert erfasst worden ist.

#### Beispiel:

Nachfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1975; Fortschreibungszeitpunkt 1. Januar 1980; Abbruch 1985; gewöhnliche Lebensdauer 100 Jahre. Der Abschlag beträgt demnach 8 v. H.

Wie in den Fällen des Ertragswertverfahrens kommt auch in den Fällen des Sachwertverfahrens ein Abschlag wegen Abbruchverpflichtung nach § 92 Abs. 4, § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG dann nicht in Betracht, wenn die restliche Lebensdauer mehr als 49 Jahre beträgt.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungs-  
zeitraum 1964;**

**hier: Bewertung von zweigeschossigen Shedbauten**

(Erl. FinMin NW vom 1. 2. 1979 — S 3208 - 34 — V A 4)

Hinweis auf C 44 zu § 85 BewG.



**Einheitsbewertung des Grundvermögens;**

**Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung (§ 88 Abs. 2 BewG); Auswirkung der neueren BFH-Rechtsprechung**

(Erl. FinMin NW vom 8. Juli 1982 – S 3209 – 2 – V A 4)

Zur Anwendung des BFH-Urteils vom 3. Juli 1981 III R 108/78 (BStBl 1981 II S. 646) weise ich auf folgendes hin:

1. Tankstellengebäude, die **vor dem 1. Januar 1964** errichtet wurden, sind als wirtschaftlich überaltert anzusehen. Bei der Abschlagsbemessung ist von einer verkürzten Gesamtlebensdauer von 40 Jahren auszugehen.
2. Tankstellengebäude, die **nach dem 31. Dezember 1963** errichtet wurden, sind regelmäßig ebenfalls als wirtschaftlich überaltert anzusehen, wenn sie am jeweiligen Feststellungszeitpunkt älter als 12 Jahre sind. Bei der Berechnung dieses Gebäudealters ist vom Jahr der Bezugsfertigkeit auszugehen. Bei Tankstellengebäuden, die seit ihrer ersten Bezugsfertigkeit grundlegend modernisiert wurden, beginnt mit dem Jahr, in dem die Modernisierung abgeschlossen wurde, die 12-Jahres-Frist erneut zu laufen. Als verkürzte Gesamtlebensdauer sind im allgemeinen 40 Jahre zugrunde zu legen.
3. In bereits bestandskräftigen Fällen kann unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung auf den 1. Januar 1981 durchgeführt werden (§ 22 Abs. 4 Nr. 2 BewG, 1. Alternative).
4. Die unter Nr. 2 getroffene Regelung gilt zunächst nur für die Stichtage bis zum 1. Januar 1986.\*)

Zum Fragenkomplex der Abschlagsberechnung erfolgt noch eine besondere Weisung.

Hinweis auf 22 zu § 88 BewG!

Überholt! Hinweis auf 27 zu § 88 BewG!

\*) Überholt! Hinweis auf 30, 32 und 33 zu § 88 BewG!



## Anweisungen

## Einheitsbewertung des Grundvermögens:

**Auswirkungen der neueren BFH-Rechtsprechung zur Berechnung eines Abschlags wegen einer Abbruchverpflichtung und des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung**

(Erl. des FM NRW vom 8. Okt. 1982 — S 3210 — 8 V A 4)

## I.

Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 3. Juli 1981 III R 53/79 (BStBl II S. 761) die bisherigen Anweisungen zur Bemessung eines Abschlags wegen einer Abbruchverpflichtung bei den nach dem 31. Dezember 1963 errichteten und im Sachwertverfahren zu bewertenden Gebäuden auf fremdem Grund und Boden nicht gebilligt. Er ist der Auffassung, daß der Abschlag nach dem Verhältnis des tatsächlichen Alters des Gebäudes im jeweiligen Feststellungszeitpunkt zu der verkürzten Gesamtlebensdauer zu bemessen sei. Der so geschätzte Abschlag dürfe nicht um die fiktive Alterswertminderung für die Zeit zwischen dem Hauptfeststellungszeitpunkt und dem Fortschreibungszeitpunkt gekürzt werden.

Zur Anwendung dieses Urteils wird bemerkt:

1. Bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 1963 errichtet wurden, ist der Abschlag nach § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG wie folgt zu berechnen:

$$\frac{\text{Alter im Feststellungszeitpunkt}}{\text{verkürzte Gesamtlebensdauer}} \times 100 = \frac{\text{Abschlag in v. H. des Gebäudenormalherstellungswerts.}}{\text{Abschlag in v. H. des Gebäudenormalherstellungswerts.}}$$

Um den sich danach ergebenden Betrag ist der Gebäudesachwert zu kürzen.

2. Bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1964 errichtet wurden, ist der sich nach der Berechnungsformel unter Nr. 1 ergebende Hundertsatz des Abschlags auch weiterhin um den Hundertsatz der Alterswertminderung nach § 86 BewG zu kürzen (vgl. BFH-Urteil vom 3. März 1972 III R 136/71, BStBl II S. 896). Die Berechnungsformel lautet demnach:

$$\frac{\text{Alter im Feststellungszeitpunkt}}{\text{verkürzte Gesamtlebensdauer}} \times 100 \% = \frac{\text{Alterswertminderung in v. H.}}{\text{Alterswertminderung in v. H.}}$$

= Abschlag in v. H. des Gebäudenormalherstellungswerts. Um den sich danach ergebenden Betrag ist der Gebäudesachwert zu kürzen.

3. Das Näherrücken des Abbruchzeitpunkts ist als Änderung der tatsächlichen Verhältnisse anzusehen. Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG ist deshalb eine Wertfortschreibung durchzuführen.

## Anweisungen

4. Die unter Nr. 1 bis 3 getroffene Regelung gilt auch in den Fällen der Verpflichtung zum Abbruch eines im Erbbau-recht errichteten Gebäudes (§ 92 Abs. 4 BewG) sowie der Notwendigkeit baldigen Abbruchs eines Gebäudes (§ 88 Abs. 1 BewG) und der wirtschaftlichen Überalterung eines Gebäudes (§ 88 Abs. 2 BewG). Der Abschlag wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs setzt auch weiterhin voraus, daß das Gebäude innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach dem Feststellungszeitpunkt abzubrechen ist (Abschnitt 7 Abs. 1 Satz 1 der Fortschreibungs-Richtlinien in Verbindung mit Abschnitt 44 Abs. 7 Satz 1 BewRGr). Abschläge wegen wirtschaftlicher Überalterung und wegen einer Abbruchverpflichtung können wie bisher nebeneinander zu gewähren sein.

## II.

Bei einer Bewertung im Ertragswertverfahren ergibt sich der Abschlag wegen der Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes (§ 92 Abs. 4 § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG) und wegen der Notwendigkeit baldigen Abbruchs des Gebäudes (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 BewG) auch weiterhin aus der fortgeführten Anlage 9 der BewRGr. Die Höhe des Abschlags bemißt sich jedoch — abweichend von Abschnitt 7 Abs. 2 Sätze 3 und 4 der Fortschreibungs-Richtlinien — stets nach der Zeit vom Feststellungszeitpunkt bis zum Zeitpunkt des Abbruchs.

## Beispiel:

Massivgebäude, Baujahr 1950; Abbruch des Gebäudes Anfang 1984; Feststellungszeitpunkt 1. Januar 1981.

Der Abschlag beträgt nach der Spalte 2 der Anlage 9 der BewRGr 90 v. H. des Gebäudewerts.

## III.

Abschnitt 7 der Fortschreibungs-Richtlinien ist insoweit überholt.

## Zusatz:

Der Bezugsverlaß vom 9. Februar 1978 wird hiermit aufgehoben.\*

Der Zeitpunkt, von dem an die entsprechenden Fälle eingegeben werden können, wird gesondert mitgeteilt werden.

Der vorstehende Erlaß ist im Bundessteuerblatt 1982 I S. 771 veröffentlicht worden.

\* Der Bezugsverlaß ist in 19 zu § 88 BewG wiedergegeben!

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens:****Sachwertverfahren; Gebäudenormalherstellungswert über den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten**

(Erl. des FM NRW vom 31. Januar 1983 — S 3208 — 14 — V A 4)

Im Hinblick auf das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26. Juni 1981 III R 3/79 (BStBl II S. 643) wird die Anweisung im Bezugs-erlaß vom 9. November 1973\* dahin geändert, daß anstelle eines Abschlags nach § 88 BewG eine Ermäßigung des Raummeterpreises vorzunehmen ist, wenn nicht durch flexible Anwendung der Anlage 14 Teil B BewRGr eine sachgerechte Lösung gefunden werden kann.

\* Der Bezugs-erlaß ist in 16 zu § 88 BewG wiedergegeben.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung und Ermäßigung für Gebäude auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung**

(Erl. des FM NRW vom 28. November 1983 — S 3209 — 2 — V A 4 / S 3210 — 8 — V A 4 / S 3217 — 7 — V A 4)

Hinweis auf A 21 zu § 82 BewG.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes:**

**Abschlag für Großobjekte, Abschlag wegen übergroßer bebau-  
ter Fläche und Wertzahl im Sachwertverfahren**

(Erl. des FM NRW vom 27. 2. 1985 — S 3210 — 16 — V A 4 / S 3215  
— 4 — V A 4)

Hinweis auf C 51 zu § 85 BewG.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens:****Abschlag für Gebäude und Außenanlagen auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung**

(Erl. des FM NRW vom 28. Februar 1985 — S 3210 — 8 — V A 4 / S 3217 — 7/1 — V A 4)

In der Praxis werden Abschläge wegen einer Abbruchverpflichtung bei der Bewertung von Gebäuden und Außenanlagen auf fremdem Grund und Boden auch dann beantragt, wenn die vertraglich vereinbarte Abbruchverpflichtung erst nach Ablauf der in Abschn. 41 Abs. 2 BewRGr angenommenen fiktiven Lebensdauer zu erfüllen ist. Der Abschlag wegen vertraglicher Abbruchverpflichtung ist dann nach dem Verhältnis des tatsächlichen Alters des Gebäudes bzw. der Außenanlagen im Feststellungszeitpunkt zu der verkürzten Gesamtlebensdauer zu bemessen. Dabei ist als Gesamtlebensdauer die voraussichtliche tatsächliche Lebensdauer anzusetzen.

**Beispiel:**

Feststellungszeitpunkt	
Baujahr der Wege- und Platzbefestigung	1. Januar 1981
Gewöhnliche Lebensdauer	1967
Ablauf der gewöhnlichen Lebensdauer	20 Jahre
mithin	
Abbruchverpflichtung	1987
	1990

**Abschlagsberechnung:**

Alter im Feststellungszeitpunkt  
 1. Januar 1981 (14 Jahre)  
 ————— × 100 v. H. = 61 v. H.  
 „Verkürzte“ Gesamtlebensdauer  
 (23 Jahre)

Der Abschlag beträgt damit 61 v. H.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen einer Abbruchverpflichtung oder wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs und/oder wegen wirtschaftlicher Überalterung, insbesondere Wertfortschreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse im Verhältnis zur fehlerbeseitigenden Wertfortschreibung**

(Erl. des FM NRW vom 28. Februar 1985 — S 3209 — 2 — V A 4 / S 3210 — 8 — V A 4)

1. Nach Nr. 3 des Erlasses vom 8. Juli 1982 S 3209 — 2 — V A 4 zur Anwendung des BFH-Urteils vom 3. Juli 1981 III R 108/78 (BStBl 1981 II S. 646) betreffend die Einheitsbewertung von Tankstellen kann zur Berücksichtigung des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung in bereits bestandskräftigen Fällen unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung auf den 1. Januar 1981 durchgeführt werden. Nach Nr. 3 des Erlasses vom 8. Oktober 1982 S 3210 — 8 — V A 4 (BStBl 1982 I S. 777) zur Anwendung des BFH-Urteils vom 3. Juli 1981 (a. a. O.) betreffend die Berechnung des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung oder wegen einer Abbruchverpflichtung ist das Näherrücken des Abbruchzeitpunkts als Änderung der tatsächlichen Verhältnisse anzusehen.

Hinweis auf 21!

Hinweis auf 22!

Auch die Abkürzung der gewöhnlichen Lebensdauer eines Gebäudes infolge wirtschaftlicher Überalterung gehört zu den tatsächlichen Verhältnissen und kann deshalb unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG zu Wertfortschreibungen nach § 22 Abs. 4 Nr. 1 BewG auf den Beginn des Kalenderjahres führen, das der Änderung folgt. Die Anweisung in Nr. 3 des Erlasses vom 8. Juli 1982 betreffend die Bewertung von Tankstellengebäuden ist deshalb überholt. In bereits bestandskräftigen Fällen kann die o. a. BFH-Rechtsprechung nicht ausschließlich durch eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung frühestens auf den **1. Januar 1981** unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG berücksichtigt werden.

Wird auf einen Feststellungszeitpunkt vor dem 1. Januar 1981 eine Wertfortschreibung wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse unter Gewährung einer Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen einer Abbruchverpflichtung oder wegen wirtschaftlicher Überalterung durchgeführt, können allerdings auf diesen Stichtag nicht gleichzeitig Fehler der vorangegangenen Feststellung beseitigt werden (vgl. Erlaß vom 27. April 1982 S 3106 — 52 — V A 4). In derartigen Fällen kann deshalb nur die zwischen dem Feststellungszeitpunkt des rechtskräftigen Einheitswertbe-

Hinweis auf E 3  
zu § 22 BewG!



## Anweisungen

scheids und dem später möglichen Feststellungszeitpunkt (vor dem 1. Januar 1981) eingetretene Wertabweichung (Unterschied zwischen der Ermäßigung nach den Verhältnissen am Feststellungszeitpunkt der anstehenden Feststellung und der unterbliebenen Ermäßigung am Feststellungszeitpunkt des rechtskräftigen Einheitswertbescheids) berücksichtigt werden. Der Abschlag ist in diesen Fällen personell zu berechnen und im Eingabebogen unter KZ 72 anzuweisen.

2. Im Hinblick darauf, daß die Einheitswerte auf den 1. Januar 1964 erst zum 1. Januar 1974 steuerlich wirksam geworden sind, bestehen keine Bedenken, Tankstellengebäude, die vor dem 1. Januar 1964 errichtet worden sind, als wirtschaftlich überaltert anzusehen.



## Anweisungen

## Einheitsbewertung des Grundvermögens:

## Zusammentreffen von Abschlägen wegen wirtschaftlicher Überalterung und der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs

(Erl. des FM NRW vom 5. März 1985 — S 3210 — 2 — V A 4)

1. Liegen die Voraussetzungen für einen Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung und wegen einer Abbruchverpflichtung gleichzeitig vor, so sind nach den bisherigen Anweisungen beide Abschläge nebeneinander zu gewähren. In den dazu schon bisher gebildeten Beispielen kommt zum Ausdruck, daß dieser Grundsatz nur gilt, wenn die Restlebensdauer auf Grund der Abbruchverpflichtung kürzer ist als die Restlebensdauer auf Grund der wirtschaftlichen Überalterung.

## Beispiel:

Ein Gebäude, das 1965 errichtet worden ist und eine gewöhnliche Lebensdauer von 40 Jahren hat, soll im Jahre 1989 abgebrochen werden. Wegen wirtschaftlicher Überalterung beträgt die technische Lebensdauer im Feststellungszeitpunkt 1. Januar 1984 nur noch 10 Jahre. Der Gebäudenormalherstellungswert wurde vom Finanzamt mit 400 000 DM ermittelt.

Folgende Abschläge sind bei der Berechnung des Einheitswerts auf den 1. Januar 1984 zu berücksichtigen.

Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung  
Alter im Feststellungszeitpunkt (19 Jahre) = 66 v. H.  
Verkürzte Gesamtlebensdauer (29 Jahre)

Höhe des Abschlags (66 v. H. von 400 000 DM) = 264 000 DM

Wertminderung wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs

Restlebensdauer auf Grund der wirtschaftlichen Überalterung (10 Jahre)  
– tatsächliche Restlebensdauer (5 Jahre)  
Restlebensdauer auf Grund wirtschaftlicher Überalterung (10 Jahre)  $\times 100 = 50$  v. H.

Höhe des Abschlags

50 v. H. von dem um die Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung geminderten

Gebäudewert (136 000 DM) 68 000 DM

Gebäudewert nach Berücksichtigung der Abschläge 68 000 DM

## Anweisungen

2. Ist die Abbruchverpflichtung erst nach Ablauf der verkürzten Gesamtlebensdauer wegen wirtschaftlicher Überalterung zu erfüllen, wirkt sich die Abbruchverpflichtung nicht wertmindernd auf das Gebäude aus. Bei der Ermittlung des Einheitswerts ist somit lediglich der Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung zu berücksichtigen.
3. Endet die verkürzte Gesamtlebensdauer wegen wirtschaftlicher Überalterung in dem Zeitpunkt, für den die Abbruchverpflichtung vertraglich vorgesehen ist, könnte ein Erwerber neben der Kürzung des Gebäudewerts wegen wirtschaftlicher Überalterung keine zusätzliche Ermäßigung wegen einer Abbruchverpflichtung erreichen. Bei der Ermittlung des Einheitswerts ist somit nur ein einheitlicher Abschlagsatz zugrunde zu legen, der sich nach dem Verhältnis des Gebäudealters im Feststellungszeitpunkt zur verkürzten Gesamtlebensdauer bestimmt.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens:****Abschlag wegen Abbruchverpflichtung bei Musterhäusern der Fertigbauindustrie**

(Erl. des FM NRW vom 10. Dezember 1985 — S 3190 — 46 — V A 4)

Bei der Bewertung von Musterhäusern der Fertigbauindustrie auf fremdem Grund und Boden und bei im Erbbaurecht errichteten Musterhäusern ist nur dann ein Abschlag nach § 94 Abs. 3 bzw. § 92 Abs. 4 BewG zu gewähren, wenn die Verpflichtung zum Abbruch eindeutig und unbedingt besteht. Eine solche Verpflichtung kann sich entweder aus den Verträgen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Ausstellungsgesellschaft oder aus den Verträgen zwischen der Ausstellungsgesellschaft und den Fertighausherstellern ergeben. Die Höhe des Abschlags bestimmt sich nach folgender Formel:

$$\text{Abschlag} = \frac{\text{Alter im Feststellungszeitpunkt}}{\text{verkürzte Gesamtlebensdauer}} \times 100$$

Bei der Bemessung des Abschlags ist der Umstand, daß Bauteile der Häuser nach Abbruch ggf. noch verwendet werden können, nicht zu berücksichtigen. Als verkürzte Gesamtlebensdauer ist die vertraglich vereinbarte Aufstellungszeit zugrunde zu legen. Die Frage, ob neben dem Abschlag wegen Abbruchverpflichtung ein zusätzlicher Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht kommt, kann nur im Einzelfall entschieden werden.

Werden die Musterhäuser von den Fertighausfirmen während der vereinbarten Aufstellungszeit durch neue Haustypen ersetzt, ohne daß die Firmen dazu verpflichtet sind, führt dieser Umstand bei der Berechnung des Abschlags wegen Abbruchverpflichtung nicht zu einer Minderung der verkürzten Gesamtlebensdauer.

Hinweis auf  
31 zu § 68 BewG!



Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;  
Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher  
Überalterung (§ 88 Abs. 2 BewG)**

Hinweis auf 32 und  
33 zu § 88 BewG!

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 30. Januar 1987 – S 3210 – 2 – St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 16. Januar 1987 – S 3210 – 3 – St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 16. Januar 1987 – S 3210 – 53 – St 21–33

Der Bundesminister der Finanzen hat dem Mineralölwirtschaftsverband e. V. in Hamburg mit Schreiben vom 18. 12. 1986 IV C 3 – S 3210 – 6/86 das Folgende mitgeteilt:

„Die Vertreter der obersten Finanzbehörden der Länder haben beschlossen, die bis zum 1. Januar 1986 geltende Regelung, nach der bei Tankstellengebäuden, die am jeweiligen Feststellungszeitpunkt älter als 12 Jahr sind, allgemein ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung nach § 88 BewG zu berücksichtigen ist, bis zum 1. Januar 1987 (einschließlich) zu verlängern.“

Ich bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:  
Ermäßigung für Tankstellengebäude auf fremdem Grund und  
Boden wegen einer Abbruchverpflichtung**

(Erl. des FM NRW vom 1. Dezember 1987 — S 3217 — 7/1 — V A  
4)

Hinweis auf 20 zu § 94 BewG.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
Abschlagsregelung wegen wirtschaftlicher Überalterung von  
Tankstellengebäuden (§ 88 BewG)**

Hinweis auf 33 zu  
§ 88 BewG!

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 19. Juli 1989 – S 3210 – 2 – St 21 H  
RdVfg. OFD Köln vom 30. Mai 1989 – S 3210 – 3 – St 211  
RdVfg. OFD Münster vom 12. April 1989 – S 3210 – 53 – St 21–33

Der Bundesminister der Finanzen hat dem Mineralölwirtschaftsverband e. V. in Hamburg mit Schreiben vom 13. 3. 1989 – IV C 3 – S 3210 – 1/89 das Folgende mitgeteilt:

„Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung haben sich die obersten Finanzbehörden der Länder dafür ausgesprochen, der von Ihnen vorgeschlagenen Abschlagsregelung wegen wirtschaftlicher Überalterung von Tankstellengebäuden dem Grunde nach zuzustimmen. Dabei gehen sie davon aus, daß die mit dieser Abschlagsregelung angestrebte Verwaltungsvereinfachung gewährleistet wird, weil von der Möglichkeit des Einzelnachweises künftig nur in Ausnahmefällen (z. B. Nachweis anhand von Stilllegungsplänen oder konkretisierten Umbauplänen des betreffenden Mineralölkonzerns) Gebrauch gemacht wird.

Die Neuregelung stellt sich danach wie folgt dar:

Für **typische** Tankstellengebäude, die am jeweiligen Feststellungszeitpunkt älter als 12 Jahre sind, ist ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung (§ 88 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes) zu gewähren, wenn sich für die wirtschaftliche Einheit des Tankstellengrundstücks nach der folgenden Tabelle eine Summe von weniger als 80 Punkten ergibt.

**Punktetabelle**

Gebäudeklasse 8.1 der Anlage 15 zu Abschn. 38 BewRGr – Tankwärterräume (einschl. Waschräume, Toiletten, Personalwohnräume) –		Gebäudeklasse 8.2 der Anlage 15 zu Abschn. 38 BewRGr – Wagenwasch- und Wagenpflgeräume, Werkstatträume, Lagerräume –		Gebäudeklasse 8.812 der Anlage 15 zu Abschn. 38 BewRGr – Überdachungen mit eigenen Stützen in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion –	
cbm	Pkt.	cbm	Pkt.	qm	Pkt.
bis 75	15	bis 80	15	bis 150	15
über 75 bis 150	20	über 80 bis 160	20	über 150 bis 200	20
über 150 bis 225	25	über 160 bis 240	25	über 200 bis 250	25
über 225 bis 300	30	über 240 bis 320	30	über 250 bis 300	30
über 300 bis 375	35	über 320 bis 400	35	über 300 bis 350	35
über 375	40	über 400 bis 480	40	über 350 bis 400	40
		über 480 bis 560	45	über 400 bis 500	45
		über 560 bis 640	50	über 500	50
		über 640	60		

**Beispiel:**

Eine Tankstelle, die 1970 errichtet wurde, verfügt über Tankwärterräume in der Größe von 60 cbm, über eine Pflegehalle in der Größe von 200 cbm und über eine Tankstellenüberdachung in der Größe von 180 qm.

Aus der o. a. Punktetabelle ergeben sich für die Gebäudeklasse 8.1 15 Punkte, für die Gebäudeklasse 8.2 25 Punkte und für die Gebäudeklasse 8.812 20 Punkte. Da die Summe der Punkte (60) unter 80 liegt, ist das Tankstellengrundstück im Feststellungszeitpunkt 1. 1. 1989 als wirtschaftlich überaltert anzusehen.

Die Abschlagsregelung nach der o. a. Punktetabelle gilt nur für solche Tankstellengrundstücke, die alle drei Gebäudeklassen (8.1, 8.2 und 8.812 der Anlage 15 zu Abschn. 38 BewRGr) aufweisen und zu deren wirtschaftlicher Einheit keine weiteren Gebäude oder Gebäudeteile gehören (typische Tankstellengrundstücke). Ist die Tankstellenüberdachung wegen der überdachten Fläche als Betriebsvorrichtung zu bewerten, so ist sie für die Frage, ob ein typisches Tankstellengrundstück vorliegt, auch dann als Überdachung im Sinne der Gebäudeklasse 8.812 anzusehen, wenn die überdachte Fläche mindestens 36 qm beträgt.

Nicht in die Abschlagsregelung einbezogen werden insbesondere Tankstellen auf Grundstücken von cash-und-carry-Märkten, in Gebäudekomplexe und Parkhäuser integrierte Tankstellen sowie Tankstellen auf Garagenhöfen.

Bei Tankstellengrundstücken, die seit ihrer ersten Bezugsfertigkeit durchgreifend erneuert oder verbessert worden sind, beginnt die 12-Jahres-Frist für alle Gebäude und Außenanlagen auf dem Tankstellengrundstück mit dem Jahr, in dem die Modernisierung abgeschlossen wurde, neu zu laufen. Eine durchgreifende Erneuerung oder Verbesserung liegt vor,

- wenn ein oder alle Gebäude bzw. die Überdachung grundlegend modernisiert wurden oder
- wenn auf dem Tankstellengrundstück Ausbauten und Erweiterungen erfolgt sind.

Ausbauten, Erweiterungen und Modernisierungen allein von Betriebsvorrichtungen haben auf die Bewertung von Gebäuden keinen Einfluß.

Der Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung berechnet sich bei Tankstellengebäuden, die **vor dem 1. Januar 1964** errichtet worden sind, nach folgender Formel:

$$\text{Abschlag in v. H.} = \frac{\text{Alter im Feststellungszeitpunkt}}{\text{verkürzte Gesamtlebensdauer}} \cdot \text{Alterswertminderung}$$



## Anweisungen

Bei Tankstellen, die **nach dem 31. Dezember 1963** errichtet worden sind, berechnet sich der Abschlag wie folgt:

$$\text{Abschlag in v. H.} = \frac{\text{Alter im Feststellungszeitpunkt}}{\text{verkürzte Gesamtlebensdauer}}$$

Als verkürzte Gesamtlebensdauer kann im Regelfall ein Zeitraum von 40 Jahren zugrunde gelegt werden. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen unterschiedlichen Alters ist ein Abschlag jeweils gesondert zu berechnen.

Den Eigentümern von Tankstellengebäuden bleibt es unbenommen, abweichend von der oben dargestellten Abschlagsregelung in besonders gelagerten Einzelfällen eine Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung z. B. unter Hinweis auf den Stilllegungsplan oder konkretisierte Umbaupläne des betreffenden Mineralölkonzerns geltend zu machen.

Die bis zum 1. 1. 1987 geltende Fassung, nach der bei Tankstellengebäuden, die am jeweiligen Feststellungsstichtag älter als 12 Jahre sind, allgemein ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung nach § 88 des Bewertungsgesetzes zu berücksichtigen ist, kann für den Feststellungszeitpunkt 1. 1. 1988 weiter angewendet werden. Für Feststellungsstichtage ab dem 1. 1. 1989 gilt die o. a. Abschlagsregelung. Soweit aufgrund der bis zum 1. 1. 1988 geltenden Regelung Abschläge wegen wirtschaftlicher Überalterung gewährt wurden, ist ab dem 1. 1. 1989 zu prüfen, ob diese Abschläge nach der Neuregelung weiterhin beibehalten werden können. Die Finanzämter werden daher die betreffenden Steuerpflichtigen unter Zusendung einer Feststellungserklärung auffordern, die für die Anwendung der neuen Abschlagsregelung erforderlichen Angaben mitzuteilen.

Die vorstehende Regelung gilt für Stichtage bis zum 1. 1. 1992 (einschließlich), längstens jedoch bis zu einem neuen Hauptfeststellungszeitpunkt."

### **Gleichlautender Zusatz der OFD'en:**

Für den Feststellungszeitpunkt 1. 1. 1988 ist noch die bisherige Regelung anzuwenden. Die neue Regelung gilt vom Feststellungszeitpunkt 1. 1. 1989 an.



Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Abschlagsregelung wegen wirtschaftlicher Überalterung von Tankstellengebäuden (§ 88 BewG)**

(Erl. FM NRW vom 26. September 1994 – S 3209 – 2 – V A 4)

Mit Erlaß vom 22. 3. 1989 S 3209 – 2 – V A 4 ist die Abschlagsregelung wegen wirtschaftlicher Überalterung von Tankstellengebäuden auf Stichtage bis zum 1. 1. 1992 einschließlich verlängert worden\*). Diese Abschlagsregelung kann nicht über den Stichtag 1. 1. 1992 hinaus angewandt werden.

Auch wenn sich in Zukunft die Zahl der Tankstellen weiter verringern wird, ist anzunehmen, daß der tiefgreifende Strukturwandel, der sich u. a. in Veränderung der Bauweise der Tankstellengebäude dokumentierte, abgeschlossen und der daran anschließende Bereinigungsprozeß in einen Konzentrationsprozeß übergegangen ist. Die heute auf dem deutschen Tankstellenmarkt vorhandenen Tankstellengebäude können, auch wenn sie am Stichtag älter als 12 Jahre sind, nicht mehr allgemein als wirtschaftlich überaltert angesehen werden.

Soweit aufgrund der bisherigen Regelung Abschläge wegen wirtschaftlicher Überalterung gewährt wurden, sind diese Abschläge für Stichtage ab dem 1. 1. 1993 nicht mehr zu berücksichtigen, es sei denn, daß im Einzelfall aufgrund entsprechender Nachweise eine wirtschaftliche Überalterung angenommen werden kann. Bedingt durch den Fortfall der Abschläge ist zu prüfen, ob für die betroffenen Tankstellengrundstücke eine Wertfortschreibung wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ab dem 1. 1. 1993 in Betracht kommt. Bei den noch vorhandenen älteren Tankstellengrundstücken kann angenommen werden, daß sie sich auch künftig auf dem Tankstellenmarkt behaupten werden; insoweit haben sich bei diesen Grundstücken die tatsächlichen Verhältnisse geändert.

Den Eigentümern von Tankstellengebäuden bleibt es unbenommen, im Einzelfall eine Ermäßigung wegen wirtschaftlicher Überalterung z. B. unter Hinweis auf einen Stilllegungsplan oder auf Umbaupläne des betreffenden Mineralölkonzerns geltend zu machen.

\*) Hinweis auf 32 zu § 88 BewG!

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens sowie des  
Betriebsvermögens und Vermögensteuer:**

**Berücksichtigung von Bodenverunreinigungen**

(Erl. FM NRW vom 18. April 1995 – S 3204 – 24 – V A 4)

Hinweis auf 5 zu § 84 BewG.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn auf den 1. 1. 1964;

hier: Ermäßigung wegen übermäßiger Raumhöhe

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 28. Mai 1973 — S 3015 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 4. Juni 1973 — S 3015 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 22. Mai 1973 — S 3015 — 1 — St 21  
— 33

Auszug aus dem Erlaß des Hessischen Ministers der Finanzen vom 24. April 1973 — S 3015 A — 1 — II B 42 — an die Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main.

Nach § 88 BewG i. V. mit Abschn. 44 Abs. 11 und 12 BewRGr ist eine Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen übermäßiger Raumhöhe vorgesehen. Sofern daher im Einzelfall bei den Gebäuden der Deutschen Bundesbahn, auf die die BewR DB anzuwenden sind, eine übermäßige Raumhöhe in diesem Sinne vorliegt, ist ein Abschlag nach § 88 BewG zulässig, der nach den klaren Weisungen des Abschnitts 44 Abs. 11 S. 2 und Abs. 12 zu berechnen ist.

In der Anlage 3 der BewR DB sind sowohl Gebäudeklassen mit festen Raummeterpreisen je nach Geschobhöhe, als auch Gebäudeklassen mit Rahmenpreisen aufgeführt. In Fällen der übermäßigen Raumhöhe ist bei der Bewertung folgendes zu beachten:

#### 1. Bei Gebäudeklassen mit Rahmensätzen:

Da die Rahmensätze von Gebäudeklassen der Anlage 3 BewR DB aus der Anlage 14 Teil A BewRGr abgeleitet worden sind, muß aus Gründen der Gleichmäßigkeit der Bewertung für diese Gebäudeklassen auch die Weisung in Abs. 4 der Vorbemerkung zu Anlage 14 Teil A BewRGr gelten (Hinweis auf Tz 1.11 BewR DB); d. h. innerhalb des Rahmenpreises ist ein niedrigerer Raummeterpreis anzusetzen, so daß der Raummeterpreis der reduzierten Höhen höher ist als der nach den tatsächlichen Verhältnissen.

#### 2. Bei Gebäudeklassen mit festen Raummeterpreisen

Soweit die Anlage 3 BewR DB für Gebäudeklassen feste, auf bestimmte Höhen (die unterste Grenze liegt bei 4 m) abgestellte Sätze enthält, ist bei der Berechnung des Abschlags wegen übermäßiger Höhe der letzte Satz in Abschnitt 44 Abs. 12 BewRGr zu beachten. Danach kann sich bei der angenommenen reduzierten Höhe



- a) die Gebäudeklasse oder
- b) innerhalb der Gebäudeklasse der Raummeterpreis ändern.

Das bedeutet in diesen Fällen, daß der Raummeterpreis bei reduzierten Höhen nie gleich oder niedriger sein kann als der Raummeterpreis bei der tatsächlichen Höhe.

### 3. Wohn- und Dienstgebäude der DB

Eine übermäßige Raumhöhe kann nur bei Höhen über 4 Meter angenommen werden (§ 88 BewG i. V. mit Abschnitt 44 Abs. 11 und 12 BewRGr). Für Dienst- und Wohngebäude der DB kann entsprechend der ländereinheitlichen Regelung bei Hotelgrundstücken davon ausgegangen werden, daß eine Höhe von 3,50 m noch als üblich anzusehen ist.

### Übliche Höhe bei bestimmten Gebäudeklassen

#### 1. Eingangshallen von Bahnhöfen — Gebäudeklasse 1 BewR DB

Bei der Entscheidung über die Festsetzung der Raumhöhe für die Ermittlung des Abschlags wegen übermäßiger Höhe ist jeweils auf den Einzelfall abzustellen.

Grundsätzlich kommt ein Abschlag in Betracht bei:

- a) Altbauten mit Tonnengewölben (Halle bis zur Höhe der Auflage der Tonne)
- b) Altbauten, bei denen Staubdecken oder Blenden als abgehängte Decken eingesetzt sind; In diesen Fällen kommt klar zum Ausdruck, daß wertloser Raum stillgelegt werden solle. Die neue Raumhöhe ist für die Bildung des Abschlags maßgebend.

Bei der Bewertung von Nachkriegsbauten und Neubauten ist zu berücksichtigen, daß einige Eingangshallen nach alten Plänen errichtet wurden oder daß noch stehende Ruinenteile Maßstab für den Wiederaufbau waren. In diesen Fällen kommt insbesondere dann ein Abschlag in Betracht, wenn die Bedeutung des Bahnhofs, gemessen an der Besucherzahl merklich zurückgegangen ist.

Die neueren Eingangshallen werden der städtischen Planung angepaßt. Bei der Bewertung dieser neueren Hallen sind die Argumente der Deutschen Bundesbahn nicht so ohne weiteres von der Hand zu weisen, die Eingangshallen hätten im Hauptfeststellungszeitraum nicht mehr so stark die Funktion der Repräsentation



## Anweisungen

wie zu Anfang dieses Jahrhunderts und die finanzielle Situation der DB zwingt sie dazu, bei Errichtung solcher modernen Zweckbauten dem wirtschaftlichen Denken (bei großer Höhe erhebliche Heizkosten etc.) den Vorzug zu geben.

Die Höhen neuer Eingangshallen können somit in Zweifelsfällen als Maßstab für die übliche Höhe herangezogen werden.

### 2. Güterschuppen und Güterhallen — Gebäudeklasse 3 BewR DB

- a) Güterschuppen und Güterhallen, die nicht mehr genutzt werden und somit dem Verfall preisgegeben sind, sind bei der Bewertung auszuscheiden.
- b) Werden Güterschuppen und Güterhallen zu anderen Zwecken genutzt, so kommt Abschn. 44 Abs. 11f BewR Gr zur Anwendung.
- c) Der Rückgang der Lagerung von Gütern in Güterschuppen und -hallen und die Rückläufigkeit des Stückgutverkehrs führen dazu, daß oft die Stapelung von Gütern entfällt. Daneben können die Gabelstapler der DB nur bis zu einer Höhe von 4 m ausgefahren werden. Die Güter werden heute hauptsächlich auf Gestellen aus Stahlrohrrahmen gelagert. Ob bei der Bewertung dieser Objekte von einer Höhe von 4 bis 5 Metern ausgegangen werden kann, ist im Einzelfall zu entscheiden.

### 3. Lokschuppen — Gebäudeklasse 7 BewR DB

- a) Durch die Unterbringung von normalen E-Loks in ehemaligen Dampflokschuppen ergeben sich lediglich Auswirkungen beim Dachraum, weil für Dampfloks wegen der Förderung des Rauchabzugs ein hochgezogenes Rauchfangdach erforderlich war, das bei der Unterstellung von E-Loks nicht gebraucht wird. Es bestehen daher keine Bedenken, in diesen Fällen für das Dachgeschoß nur den umbauten Raum eines Flachdachs (Normalbau) anzusetzen.
- b) Die Nutzung der ehemaligen Dampflokschuppen durch Unterstellung von Dieselloks, Schienenbussen und Omnibussen stellt einen Fall der Strukturänderung dar. Hier findet Abschn. 44 Abs. 11f BewRGr Anwendung. Zusätzlich kann eine Reduzierung der Dachhöhe wie unter a) gewährt werden.

## Anweisungen

- c) Werden ehemalige Dampflokschuppen als Werkstätten genutzt, so kommt neben dem Abschn. 44 Abs. 11f BewRGr auch eine Reduzierung der Dachhöhe wie zu a) zum Zuge.

Soweit bei rechteckigen Lokschuppen — Gebäudeklasse 4 BewR DB — eine vergleichbare Lage entstanden ist wie bei Ringlokschuppen — Gebäudeklasse 7 BewR DB — gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.

Soweit von der Deutschen Bundesbahn „offensichtlich fehlerhafte“ Eingabewertbogen abgegeben worden sind, sollte erwartet werden können, daß diese nicht durch fehlerbeseitigende Fortschreibungen, sondern durch berichtigte Eingabewertbogen mit Erklärung der Zustimmung nach § 94 Abs. 1 Nr. 2 letzter Halbsatz AO durch die Bundesbahn bereinigt werden.

## Anweisungen

### **Einheitsbewertung des Grundvermögens und Einheitsbewertung des Betriebsvermögens:**

#### **Ermäßigung für Tankstellengebäude auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung sowie Rückstellungen für Abbruchkosten**

(Erl. des FM NRW vom 22. Februar 1985 — S 3217 — 7/1 — V A 4 / S 3232 — 54 — V A 4)

In der Praxis sind im Zusammenhang mit auf fremdem Grund und Boden errichteten Tankstellen Pachtverträge bekannt geworden, in denen eine unverhältnismäßig kurze Pachtdauer vereinbart worden ist und die nach Ablauf auf Grund vereinbarter Optionen einseitig durch den Pächter (Mineralölfirma) verlängert werden können. Darin wird zwar noch kein Mißbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne des § 42 AO zu sehen sein. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist jedoch davon auszugehen, daß in diesen Fällen die dem Pächter (Mineralölfirma) eingeräumten Optionen von ihm regelmäßig auch ausgeübt werden. Während der andernfalls nur kurzen Pachtdauer würde sich eine Amortisation der für die Errichtung der Tankstelle aufgewendeten Baukosten nicht erreichen lassen.

Bei der Bemessung des Abschlags wegen Abbruchverpflichtung nach § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG ist deshalb in diesen Sonderfällen ein Zeitraum zugrunde zu legen, der neben der vereinbarten Pachtdauer auch die durch die Inanspruchnahme der vertraglich vorgesehenen Optionen zu erwartenden Pachtverlängerungen umfaßt. Dieser Zeitraum ist auch für die Abzinsung der künftigen Abbruchkosten maßgebend.



### **1. Voraussetzungen für die Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen wirtschaftlicher Überalterung von Tankstellengebäuden**

Zu den Voraussetzungen für eine Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen wirtschaftlicher Überalterung bei Tankstellengebäuden.

BFH vom 3. Juli 1981 III R 108/78  
(BStBl 1981 II S. 646)

### **2. Eigengrundstücke und Erbbaurecht am Nachbargrundstück zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten. Abschläge für Großobjekte und für Gebäude mit übergroßen Stücken sind aber auf das ganze Gebäude zu beziehen**

1. Ein Grundstück und das an einem Nachbargrundstück bestehende Erbbaurecht sind zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten, auch wenn Grundstück- und Erbbaurecht demselben Steuerpflichtigen gehören.
2. Werden beide Grundstücke mit einer einheitlichen Lagerhalle bebaut, so ist bei Abschlägen für Großobjekte und wegen übergroßer bebauter Fläche auf die Halle als Ganzes und nicht auf die gegenständliche Begrenzung der wirtschaftlichen Einheiten abzustellen.

BFH vom 22. April 1982 III R 101/78  
(BStBl 1982 II S. 580)

### **3. Berücksichtigung einer Abbruchverpflichtung bei Bewertung eines Erbbaurechts**

1. Hat sich ein Erbbauberechtigter unbedingt verpflichtet, nach Ablauf des Erbbaurechts nach Wahl des Erbbaupflichteten entweder die Gebäude entschädigungslos unter Einebnung des Grundstücks abzurechnen oder sie entschädigungslos dem Erbbaupflichteten oder einem von ihm benannten Dritten zu überlassen, so ist nur die Abbruchverpflichtung zu berücksichtigen.
2. Der Abschlag wegen der Abbruchverpflichtung hat nur dann zu unterbleiben, wenn in bezug auf den Bewertungsgegenstand im Feststellungszeitpunkt konkret voraussehbar ist, daß es trotz der Abbruchverpflichtung nicht zum Abbruch kommen wird.

BFH vom 26. Februar 1986 II R 217/82  
(BStBl 1986 II S. 449)



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

**hier: Sachwertverfahren, pauschale Bewertung der Außenanlagen (Abschnitt 45 Abs. 2 Satz 3 BewRGr)**

(Erl. FinMin NW vom 21. September 1967 — S 3211 — 1 — V 1)

Nach Abschnitt 45 Abs. 2 Satz 3 BewRGr genügt es in vielen Fällen, als Wert der Außenanlagen 2 bis 8 v. H. des gesamten Gebäudewerts (§§ 85 bis 88 BewG) anzusetzen. Bei der Berechnung des Zuschlags des Werts der Außenanlagen ist der Vomhundertsatz auf einen Gebäudewert anzuwenden, der um einen etwaigen Zuschlag wegen nachhaltiger entgeltlicher Nutzung zu Reklamezwecken gekürzt ist. Das maschinelle Programm für Errechnung der Einheitswerte ist entsprechend aufgestellt worden. In den Fällen, die in herkömmlicher Weise bearbeitet werden müssen, ist entsprechend zu verfahren.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Berücksichtigung von Bergschäden und Bergschadens-  
gefahren**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 25. Juni 1968  $\frac{S\ 3204}{S\ 3210}A$  — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 2 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 9. Juli 1968 — S 3204 — 19 —  
St 21 — 33

Hinweis auf A 4 zu § 82 BewG 1965

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes der Technischen Überwachungs-Vereine (TUV) auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ermäßigung des Gebäudesachwerts und Wertzahl**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1973 — S 3210 — 9 — VC 1)

Hinweis auf 17 zu § 88 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

hier: Einzelfragen zur Bewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren

(Erl. FinMin NW v. 19. Dezember 1973 —  $\frac{S\ 3208 - 27 - VC\ 1}{S\ 3208 - 9 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf C 32 zu § 85 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung der bebauten Grundstücke im Sachwertverfahren;**

**hier: Pauschale Bewertung der Außenanlagen**

(Erl. FinMin NW vom 27. 10. 1978 — S 3211 — 1 — V A 4)

Bei der pauschalen Bewertung der Außenanlagen wird ihr Wert mit einem Hundertsatz des Gebäudewerts angesetzt (Abschnitt 45 Abs. 2 Satz 3 BewRGr, Tz. 4.4 BewRDB, Tz. 3.28 ROVU, Tz. 3.28 BewR PSB). Im maschinellen Verfahren wird bei der Berechnung dieser Zuschläge der Hundertsatz auf den Gebäudewert angewendet, der um einen etwaigen Abschlag für Großobjekte gekürzt ist. In Einzelfällen, die im personellen Verfahren bearbeitet werden, ist entsprechend zu verfahren.

Anweisungen

**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Wertzahlen nach der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes in besonderen Fällen
- 2 Durchschnittliche Wertzahlen bei Fabriken
- 3 Wertzahlen für Ausbesserungswerke der Deutschen Bundesbahn
- 4 Ausgleich der Wertzahlstufen bei Fabriken und Werkstätten des Handwerks
- 5 Wertzahlen bei Schlachthäusern und Mühlengrundstücken
- 6 Ausgleich der Wertzahlstufen bei Fabriken und Werkstätten des Handwerks
- 7 Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn
- 8 Wertzahl bei Elektrizitätswerken und Umspannwerken
- 9 Wertzahlen für Flughafengrundstücke
- 10 Bewertung von Brauereigrundstücken
- 11 Wertzahlen für Garagengrundstücke von Kraftomnibusbetrieben
- 12 Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn
- 13 Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn
- 14 Wertzahlen für Molkereigrundstücke und für Lagerhausgrundstücke
- 15 Sachwertverfahren, Bewertung von Mühlengrundstücken
- 16 Wertzahlen für Wohnteile bei Geschäftsgrundstücken
- 17 Wertzahlen für Kelter- und Kellereigebäude
- 18 Ermäßigung des Gebäudesachwerts und Wertzahl
- 19 Wertzahlen für Lagerhausgrundstücke – Raummeterpreise für Lageregebäude
- 20 Hauptfeststellung der Einheitswerte von landwirtschaftlichen Lagerhausgrundstücken, Kühlhausgrundstücken und Grundstücken von Obstgroßmärkten auf den 1. Januar 1964
- 21 Hauptfeststellung der Einheitswerte auf den 1. Januar 1964 von Lagerhausgrundstücken, Kühlhausgrundstücken, Obstgroßmarkthallen sowie sonstigen „übrigen Geschäftsgrundstücken“
- 22 Abschlagsregelung für Lagerhausgrundstücke und für übrige Geschäftsgrundstücke

Anweisungen

- 23 Bewertung von Großmärkten und C & C-Großläden im Sachwertverfahren
- 24 Durchschnittliche Wertzahl sowie Gewährung des Abschlags für Großobjekte für Warenhäuser mit Parkhäusern oder Parkdächern
- 25 Grundsteuerbefreiung für Flugplatzgrundstücke nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG und Wertzahlen für Flughafengrundstücke bei der Einheitsbewertung des Grundvermögens
- 26 Abschlag für Großobjekte, Abschlag wegen übergroßer bebauter Fläche und Wertzahl im Sachwertverfahren
- 27 Grundsteuer: Steuerbefreiung für Flugplatzgrundstücke nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG
- 28 Bewertung von Warenhausgrundstücken und Geschäftsgrundstücken der Geld- und Kreditinstitute mit Parkdächern oder Parkhäusern
- 29 Ermittlung des Werts der Außenanlagen bei der Bewertung unbebauter Grundstücke

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens; Sachwertverfahren;  
hier: Wertzahlen nach der Verordnung zur Durchführung  
des § 90 des Bewertungsgesetzes in besonderen Fällen**

(Erl. FinMin NW vom 27. Februar 1967 — S 3212 — 1 — V 1)

1. Für Zechen sind die Wertzahlen der Fabrikgrundstücke anzuwenden.
2. Molkereigrundstücke und Kühlhausgrundstücke fallen unter die Grundstücksgruppe „übrige Geschäftsgrundstücke“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 9 der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes.
3. Betriebswerkstätten von Verkehrsbetrieben dienen unmittelbar dem öffentlichen Verkehr. Sie sind deshalb der in § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes bezeichneten Grundstücksgruppe zuzurechnen.
4. Für Ausbesserungswerke der Deutschen Bundesbahn sind die Wertzahlen der Fabrikgrundstücke anzuwenden.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Ich bitte, in der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes vom 2. September 1966 (BSIbl 1966 I S. 885) — abgedruckt auf Seite 61 ff. der Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens — einen entsprechenden Hinweis anzubringen.

Nr 2  
aufgehoben  
Hinweis auf Nr  
zu § 90 BldG '65

Nr 3  
zu § 90



## Anweisungen

### **Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964; Sachwertverfahren; hier: Durchschnittliche Wertzahlen bei Fabriken**

(Erl. FinMin NW vom 18. April 1967 — S 3212 — 2 — V 1)

Nach § 2 Abs. 5 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG 1965 ist bei Geschäftsgrundstücken, die zu verschiedenen Grundstücksgruppen gehören, eine durchschnittliche Wertzahl zu bilden. Ausdrücklich ausgenommen von dieser Regelung sind die Teile eines Fabrikgrundstücks (§ 2 Abs. 5 letzter Satz VO). Unter Fabrikgrundstück i. S. dieser Vorschrift ist ein Grundstück zu verstehen, dessen Gebäude ausschließlich einem auf dem Grundstück unterhaltenen Fabrikbetrieb dienen. Für die Bildung einer durchschnittlichen Wertzahl bei Geschäftsgrundstücken nach § 2 Abs. 5 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG 1965 können daher Wertzahlen für Fabriken und andere Wertzahlen in Betracht kommen.

#### **Beispiel:**

Geschäftsgrundstück mit einem dreigeschossigen Gebäude. Im Erdgeschoß befindet sich ein Warenhaus, im ersten und zweiten Geschoß eine Fabrik für optische Meßinstrumente. Für das Grundstück ist eine durchschnittliche Wertzahl aus den Wertzahlen für Warenhäuser und für Fabriken zu bilden.

#### **Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Ich bitte, in der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes vom 2. September 1966 (BStBl 1966 I S. 885) einen entsprechenden Hinweis anzubringen.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens, Sachwertverfahren;  
hier: Wertzahlen für Ausbesserungswerke der Deutschen  
Bundesbahn**

(Erl. FinMin NW vom 6. Februar 1968 — S 3212 — 1 — V 1)

Nach meinem Bezugserlaß\*) sollten für Ausbesserungswerke der Deutschen Bundesbahn die Wertzahlen für Fabrikgrundstücke angewendet werden. Bei nochmaliger Überprüfung hat sich gezeigt, daß sich die Ausbesserungswerke in ihrer Funktion nicht wesentlich von den Betriebswerkstätten unterscheiden. Sie dienen ebenso wie die Betriebswerkstätten unmittelbar dem öffentlichen Verkehr. Die Ausbesserungswerke der Deutschen Bundesbahn sind deshalb der in § 2. Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes bezeichneten Grundstücksgruppe zuzurechnen.

Die Anweisung unter Nr. 4 meines Bezugserlasses wird hiermit aufgehoben.

**\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugserlaß vom 27. Februar 1967 ist in 1 wiedergegeben.

Ich bitte, im Bezugserlaß sowie in der VO zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes 1965 (BStBl 1966 I S. 885; S. 61 der Handausgabe der BewRG) einen entsprechenden Hinweis anzubringen.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Ausgleich der Wertzahlstufen bei Fabriken und Werkstätten des Handwerks

(Erl. FinMin NW vom 6. Februar 1968 — S 3212 — 4 — V 1)

Nach § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 1 der Verordnung zu § 90 BewG 1965 sind die Wertzahlen für die Fabriken und für die Werkstätten des Handwerks nach der Höhe des für das Grundstück ermittelten Ausgangswerts abgestuft. Für Neu- und Nachkriegsbauten kommen je nach der Höhe des Ausgangswerts unterschiedliche Wertzahlen in Betracht. Für Nachkriegsbauten ist die Wertzahl niedriger, wenn der Ausgangswert die Grenze von 500 000 DM überschreitet. Ebenso ergeben sich für Neubauten und für Nachkriegsbauten niedrigere Wertzahlen, wenn der Ausgangswert mehr als 1 000 000 DM beträgt.

Diese Abstufung der Wertzahlen führt u. U. dazu, daß sich bei Ausgangswerten bis zu 500 000 DM oder bis zu 1 000 000 DM ein höherer Einheitswert ergibt als bei einem Ausgangswert über 500 000 DM oder über 1 000 000 DM. Beispielsweise ergibt sich

bei den Nachkriegsbauten, wenn der Ausgangswert 500 000 DM beträgt, ein Einheitswert von  $\frac{500\,000 \times 80}{100} =$

400 000 DM, während sich bei einem Ausgangswert von 500 001 DM unter Berücksichtigung der Abrundungsvorschrift in § 30 BewG 1965 ein Einheitswert von nur  $\frac{500\,001 \times 75}{100} = 375\,000$  DM ergibt, und

bei den Neu- und Nachkriegsbauten, wenn der Ausgangswert 1 000 000 DM beträgt, ein Einheitswert von  $\frac{1\,000\,000 \times 75}{100} = 750\,000$  DM, während sich bei einem

Ausgangswert von 1 000 001 DM ein Einheitswert von nur  $\frac{1\,000\,001 \times 70}{100} = 700\,000$  DM ergibt.

Es ergeben sich somit Überschneidungen an der Grenze eines Ausgangswerts von 500 000 DM bis zur Höhe von 25 000 DM und an der Grenze eines Ausgangswerts von 1 000 000 DM bis zur Höhe von 50 000 DM.

Solche Überschneidungen widersprechen den Absichten des Verordnungsgebers. Sie müssen durch einen besonderen Ausgleich der Wertzahlstufen vermieden werden. Dazu werden für den Einheitswert nachstehend Höchstbeträge eingeführt,

## Anweisungen

bis der Ausgangswert die Grenze von 500 000 DM oder 1 000 000 DM überschreitet.

Der Einheitswert ist in folgenden Fällen, wenn der Ausgangswert zwischen den angegebenen Beträgen liegt, wie folgt auf einen Höchstbetrag zu begrenzen:	Höchstbetrag des Einheitswerts (‰ %/o von 500 000 DM bzw. 1 000 000 DM)
1. in den Fällen des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 1 der VO zu § 90 BewG 1965	DM
a) bei Nachkriegsbauten mit einem Ausgangswert zwischen 468 875 DM und 500 000 DM auf	375 000 (75 ‰)
b) bei Neubauten und Nachkriegsbauten mit einem Ausgangswert zwischen 933 466,67 DM und 1 000 000 DM auf	700 000 (70 ‰)
2. in den Fällen der Stilllegung des Betriebs nach § 3 Nr. 1 der VO zu § 90 BewG 1965	
a) bei Nachkriegsbauten mit einem Ausgangswert zwischen 464 428,57 DM und 500 000 DM auf	325 000 (65 ‰)
b) bei Neubauten und Nachkriegsbauten mit einem Ausgangswert zwischen 923 230,77 DM und 1 000 000 DM auf	600 000 (60 ‰)
3. in den Fällen der Stilllegung des Betriebes nach § 3 Nr. 2 der VO zu § 90 BewG 1965	
a) bei Nachkriegsbauten mit einem Ausgangswert zwischen 466 800 DM und 500 000 DM auf	350 000 (70 ‰)
b) bei Neubauten und Nachkriegsbauten mit einem Ausgangswert zwischen 928 714,29 DM und 1 000 000 DM auf	650 000 (65 ‰)

Als Ausgangswerte, von denen an sich die Begrenzung auswirkt, sind dabei jeweils die Beträge errechnet worden, bei denen die Anwendung der in der Verordnung für Ausgangswerte bis zu 500 000 DM bzw. 1 000 000 DM vorgeschriebenen höheren Wertzahl erstmals zu einem Einheitswert führt, welcher um 100 DM über dem Einheitswert liegt, der sich bei



## Anweisungen

Anwendung der für Ausgangswerte über 500 000 DM bzw. 1 000 000 DM vorgeschriebenen niedrigeren Wertzahl auf einen gerade noch über dieser Betragsgrenze liegenden Ausgangswert unter Berücksichtigung der Abrundungsvorschriften ergibt.

Diese Regelung gilt auch für die Fälle des § 2 Abs. 4 Satz 2 der Verordnung zu § 90 BewG 1965, Gehört zu der wirtschaftlichen Einheit mit einem Ausgangswert bis zu 500 000 DM ein Nachkriegsbau, so darf der Einheitswert höchstens mit dem in der Tabelle unter Nr. 1 Buchst. a, Nr. 2 Buchst. a oder Nr. 3 Buchst. a aufgeführten Betrag festgestellt werden. Gehören zu der wirtschaftlichen Einheit mit einem Ausgangswert über 500 000 DM bis zu 1 000 000 DM Neubauten oder Nachkriegsbauten, so darf der Einheitswert höchstens mit dem in der Tabelle unter Nr. 1 Buchst. b, Nr. 2 Buchst. b oder Nr. 3 Buchst. b aufgeführten Betrag festgestellt werden.

Dagegen bezieht sich die Begrenzung des Einheitswerts nicht auf die in § 2 Abs. 5 der Verordnung zu § 90 BewG 1965 geregelten Fälle von Geschäftsgrundstücken, die teilweise zu den Fabriken und teilweise zu einer anderen Gruppe von Geschäftsgrundstücken gehören. In diesen Fällen wird weder bei der Bildung der durchschnittlichen Wertzahl noch bei der Feststellung des Einheitswerts eine Begrenzung vorgenommen.

Im Einheitswertbescheid ist die Begrenzung auf den Höchstwert am Schluß der Berechnung wie folgt darzustellen:

„Ausgangswert	..... DM
Wertzahl ... %, Grundstückswert	..... DM
Ausgleich der Wertzahlstufe (Höchstbetrag)	
Einheitswert	..... DM“

Bei der Bewertung im maschinellen Verfahren wird die Begrenzung auf den Höchstbetrag von der Rechenanlage vorgenommen und auch der Bescheid entsprechend geschrieben.

### Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Ich bitte, in der VO zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes vom 2. September 1966 (BStBl 1966 I S. 885; S. 61 der Handausgabe der BewRG) einen entsprechenden Hinweis anzubringen.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Sachwertverfahren;

Wertminderung wegen Alters, Ermäßigung des Grund-  
stückswerts und Wertzahlen bei Schlachthäusern und  
Mühlengrundstücken

S 3209 — 3 — V 1

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 — S 3210 — 6 — V 1

S 3212 — 6 — V 1

Hinweis auf 5 zu § 86 BewG 1965.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens;

hier: Ausgleich der Wertzahlstufen bei Fabriken und Werkstätten des Handwerks

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 — S 3212 — 4 — V 1)

Wenn bei der Bewertung eines Erbbaurechts mit einer Laufzeit von weniger als 50 Jahren im Sachwertverfahren der Ausgleich der Wertzahlstufen nach meinem Bezugserslaß vorgenommen werden muß, stellt der Einheitswerthöchstbetrag den Gesamtwert dar, der entsprechend der restlichen Dauer des Erbbaurechts verteilt werden muß. Im maschinellen Verfahren wird für diese Aufteilung des Gesamtwerts zunächst eine fiktive Wertzahl nach der Formel

$$\frac{\text{Einheitswerthöchstbetrag} \times 100}{\text{Ausgangswert}}$$

ermittelt.

Die fiktive Wertzahl wird auf den ungekürzten Bodenwert (§ 84 BewG) angewendet und damit der im Einheitswerthöchstbetrag (= Gesamtwert) enthaltene Bodenwertanteil errechnet, der nach § 92 Abs. 3 BewG auf die wirtschaftlichen Einheiten des Erbbaurechts und des belasteten Grundstücks zu verteilen ist. Der Einheitswerthöchstbetrag abzüglich des so ermittelten Bodenwertanteils ergibt den Gebäudewert im Sinne des § 92 Abs. 3 BewG.

Bei der Bewertung im personellen Verfahren ist entsprechend zu verfahren.

### Zusatz der Oberfinanzdirektionen:

Der Bezugserslaß vom 6. Februar 1968 — S 3212 — 4 — V 1 ist in 4 wiedergegeben.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke  
der Deutschen Bundesbahn**

(Erl. FinMin NW vom 30. Dezember 1968 — S 3015 — 2 —  
V 1)

Hinweis auf E 2 zu Verschiedenes.



## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Sachwertverfahren; Raummeterpreise, Wertminderung  
wegen Alters und Wertzahl bei Elektrizitätswerken  
und Umspannwerken

$$\begin{array}{r} \text{S 3208} \text{ — } 20 \\ \text{(Erl. FinMin NW vom 11. Dez. 1969 — } \frac{\text{S 3209} \text{ — } 8}{\text{S 3212} \text{ — } 8} \text{ — VC 1)} \end{array}$$

Hinweis auf C 17 zu § 85 BewG 1965.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Wertzahlen für Flughafengrundstücke

(Erl. FinMin NW vom 21. April 1970 — S 3212 — 5 — VC 1)

Durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes vom 25. Februar 1970 (BStBl 1970 Teil I S. 252) ist für die Bewertung von Flughafengrundstücken der Verkehrsflughäfen die Wertzahl 50 festgesetzt worden. Diese Wertzahl gilt nur für die Gebäude und Gebäudeteile, die unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr dienen.

*Hinweis auf  
Nr. 25*

age 1 Ich übersende eine Übersicht, die in ihrem Teil A die Gebäude und Gebäudeteile enthält, die **unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr** dienen. In dem Teil B der Übersicht sind die Gebäude oder Gebäudeteile aufgeführt, die dem öffentlichen Flugverkehr nicht unmittelbar dienen. Befinden sich solche Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Flughafen, so ist für den ganzen Flughafen eine durchschnittliche Wertzahl zu bilden (§ 2 Abs. 5 der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG 1965).

Zu der Übersicht ist noch folgendes zu bemerken:

#### Zu A 2 (Baubüros)

Auf Verkehrsflughäfen werden in der Regel kleine Hochbauabteilungen unterhalten, die insbesondere die Ausführung von Reparaturen überwachen und nur in Ausnahmefällen kleine Erweiterungsbauten planen. Da sich die Tätigkeit dieser Hochbauabteilungen also hauptsächlich auf die Überwachung des vorhandenen Gebäudebestandes beschränkt, dienen sie unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr.

#### Zu A 7 (Diensträume der Polizei)

Die auf dem Flughafengelände stationierte Polizei hat ähnliche Befugnisse wie die Bahnpolizei bei der Deutschen Bundesbahn. Die von ihr benutzten Räume dienen unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr und sind deshalb in Teil A der Übersicht aufzuführen.

#### Zu A 10 (Flughafengaststätten, die nur für Fluggäste zugänglich sind)

Flughafengaststätten, die nur für Fluggäste zugänglich sind, dienen unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr. Sie gehören zum Teil A der Übersicht. Flughafengaststätten, die für jeden zugänglich sind, gehören dagegen zum Teil B der Übersicht.



**Zu A 11 (Flughafengärtnereien)**

Die auf dem Flughafengelände tätigen Gärtner sind überwiegend damit beschäftigt, das Rollfeld zu säubern und den Aufwuchs aus Gründen der Flugsicherheit zu überwachen. Die Verschönerung des Flugplatzes durch gärtnerische Anlagen tritt gegenüber diesen Arbeiten zurück.

**Zu A 12 (Flugsicherungsgebäude)**

Die Bundesanstalt für Flugsicherung unterhält auf den Flughäfen keine Büroräume.

Auf den Flughäfen befinden sich jedoch Außenstellen der Bundesanstalt für Flugsicherung. Diese Außenstellen überwachen die Durchführung der für die Flugsicherung erforderlichen Maßnahmen. Die von ihnen benutzten Gebäude dienen somit unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr.

**Zu A 13 (Flugwetterdienstgebäude)**

Bei den „Flugwetterdienstgebäuden“ handelt es sich um Außenstellen des Deutschen Wetterdienstes, die zusammen mit dem Flugsicherheitsdienst für die Sicherheit des Flugverkehrs sorgen.

**Zu A 14 (Flugzeughallen)**

Flugzeughallen für Privatflugzeuge dienen nicht unmittelbar dem öffentlichen Verkehr im Sinne der Verordnung zu § 90 BewG 1965, da für sie ein Verkehrszwang nicht besteht.

**Zu A 16 (Garagen für Fluggäste und Flughafenpersonal)**

Flughäfen sind im allgemeinen nur unter großen Schwierigkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Fluggästen, die das Flugzeug aus Gründen der Zeitersparnis benutzen, kann aber nicht zugemutet werden, die ersparte Zeit durch eine längere Fahrt zum Flugplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu verlieren. Die Fluggäste müssen deshalb ihren eigenen Kraftwagen benutzen. Dann müssen ihnen auch Garagen, in denen sie ihre Kraftwagen während ihrer Abwesenheit sicher abstellen können, zur Verfügung gestellt werden. Diese Garagen dienen somit unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr.

**Zu A 19 (Heizwerk, wenn überwiegend Gebäude des Teils A beheizt werden)**

Heizwerke (nicht Heizkraftwerke) dienen nur dann unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr, wenn durch sie überwiegend Gebäude des Teils A der Übersicht beheizt werden.

**Zu A 22 (Lagerräume des Fundamtes)**

In den Lagerräumen des Fundamtes werden nur Gegenstände aufbewahrt, die auf dem Flughafengelände gefunden werden.

## Anweisungen

Diese Tätigkeit dient unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr.

### **Zu A 27 (Sanitätsgebäude)**

Zu den Sanitätsgebäuden gehören auch Quarantänegebäude (-räume).

### **Zu A 35 (Wohnungen des Bereitschaftspersonals)**

Auf dem Flughafengelände befinden sich oft Wohnungen, die vom Bereitschaftspersonal bewohnt werden. Dieses Bereitschaftspersonal muß ständig für einen Katastrophenfall, der im Flugverkehr unvermittelt eintreten kann, zur Verfügung stehen. Das erfordert, daß dieses Personal in unmittelbarer Nähe des Flugplatzes, möglichst auf dem Flughafengelände, wohnt. Diese Wohnungen dienen somit unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr.

### **Zu B 3 (Diensträume der Post)**

Die Diensträume der Post, die sich im Empfangsgebäude eines Flughafens befinden, dienen nicht unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr, weil sie für jeden zugänglich sind.

### **Zu B 6 (Flugschulen)**

Auf dem Flughafengelände befinden sich oft Flugschulen der Luftverkehrsgesellschaften. Diese Flugschulen dienen ebenso wenig wie die privaten Flugschulen unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr.

### **Zu B 18**

In der Regel werden Frachtgüter von den Spediteuren unmittelbar bei den einzelnen Luftverkehrsgesellschaften, die auf dem Flughafengelände Lagerräume unterhalten, aufgegeben. Nur solche Frachtgüter, für die Frachtpapiere fehlen oder unvollständig sind, werden für kurze Zeit in dafür gemieteten, meist kleineren Räumen auf dem Flughafengelände eingelagert. Diese Räume, in denen sich auch die Büros der Spediteure befinden, dienen nicht unmittelbar dem öffentlichen Luftverkehr.



**A. Gebäude oder Gebäudeteile, die unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr dienen**

1. Abfertigungsgebäude
2. Baubüros
3. Betriebstankstellen
4. Bordverpflegungsküchen der Luftverkehrsgesellschaften
5. Büros und Verwaltungsgebäude der Flughafengesellschaft
6. Büros und Verwaltungsgebäude der Luftverkehrsgesellschaften
7. Diensträume der Polizei
8. Empfangsgebäude
9. Feuerwehrgebäude
10. Flughafengaststätten, die nur für Fluggäste zugänglich sind
11. Flughafengärtnereien
12. Flugsicherungsgebäude (Außenstellen der Bundesanstalt für Flugsicherung)
13. Flugwetterdienstgebäude (Außenstellen des Deutschen Wetterdienstes)
14. Flugzeughallen mit Ausnahme der unter Teil B Nr. 7 bezeichneten Hallen
15. Frachthallen
16. Garagen für Fluggäste und Flughafenpersonal
17. Garagen für Kraftfahrzeuge des Flughafenbetriebes
18. Geräteschuppen
19. Heizwerk, wenn überwiegend Gebäude des Teils A beheizt werden
20. Kantinen für Personal
21. Kontrollturm
22. Lagerräume des Fundamentes
23. Lärmschutzhallen
24. Luftpostgebäude
25. Pfortnergebäude
26. Pumpenhaus
27. Sanitätsgebäude
28. Schulungsräume (für Abfertigungs- und Betriebspersonal)
29. Streusandgebäude
30. Tankdienstgebäude
31. Technische Stationsgebäude
32. Trafogebäude, wenn überwiegend Gebäude des Teils A versorgt werden

**Anweisungen**

33. Wartungshallen für Flugzeuge mit Ausnahme der unter Teil B Nrn. 2 und 7 bezeichneten Werkstätten
34. Werkstattgebäude für technische Anlagen und Fahrzeuge des Flughafens
35. Wohnungen des Bereitschaftspersonals
36. Zollabfertigungsräume

**B. Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht unmittelbar dem öffentlichen Flugverkehr dienen**

1. Büros der Mietwagenunternehmen
2. Büros, Verwaltungsgebäude und Werkstätten der Deutschen Versuchsanstalt für Luft- und Raumfahrt
3. Diensträume der Post
4. Fallschirmlagergebäude
5. Flughafengaststätten, die für jeden zugänglich sind
6. Flugschulen
7. Flugzeughallen und Werkstätten für Privatflugzeuge
8. Friseursalons
9. Hotels
10. Kinos
11. Reisebüros
12. Tankstellengebäude und PKW-Waschanlagen
13. Vereinsclubhäuser
14. Verkaufsläden und Verkaufskioske
15. Wechselstuben
16. Wohnungen, soweit es sich nicht um Wohnungen des Bereitschaftspersonals handelt
17. Zuschaueranlagen
18. Büros und Lagerräume, die an Spediteure vermietet sind

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;****hier: Bewertung von Brauereigrundstücken**

(Erl. FinMin NW vom 9. Dezember 1970 —

$$\frac{S\ 3212 - 11 - VC\ 1}{S\ 3209 - 4 - VC\ 1}$$

Brauereien stellen ihre Erzeugnisse im allgemeinen fabrikmäßig her. Deshalb sind sie als Fabriken im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 1 der VO zu § 90 BewG 1965 anzusehen. Sie sind auch als Fabrikgrundstücke im Sinne der Anlage 14 BewRGr und des Abschnitts 41 Abs. 2 BewRGr zu bewerten.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;****hier: Wertzahlen für Garagengrundstücke von Kraftomni-  
busbetrieben**

(Erl. FinMin NW vom 3. August 1971 — S 3212 — 12 — VC 1)

Betreibt ein Kraftomnibusbetrieb sowohl öffentlichen Linienverkehr als auch Reiseverkehr, so ist für die Ermittlung der Wertzahl, die auf den Ausgangswert des Garagengrundstücks eines solchen Betriebs anzuwenden ist, auf die überwiegende Nutzung des Gebäudes abzustellen. Eine durchschnittliche Wertzahl entsprechend § 2 Abs. 5 der Verordnung zu § 90 BewG 1965 kann in diesen Fällen, in denen die Omnibusse nicht ausschließlich dem öffentlichen Linienverkehr dienen, nicht gebildet werden, weil Teile des Geschäftsgrundstücks nicht verschiedenen Grundstücksgruppen zuzurechnen sind. Es werden vielmehr nicht abgrenzbare Flächen der Garagenhalle zu jeweils wechselnden verschiedenen Zwecken genutzt.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf  
den 1. Januar 1964;**

**hier: Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke  
der Deutschen Bundesbahn**

(Erl. FinMin NW vom 9. Dezember 1970 — S 3015 — 2 — VC 1)

Hinweis auf E 6 zu Verschiedenes.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn**

(Erl. FinMin NW vom 28. Juli 1971 — S 3015 — 2 — VC 1)

Hinweis auf E 7 zu Verschiedenes.

## Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

### hier: Wertzahlen für Molkereigrundstücke und für Lagerhausgrundstücke

(Erl. FinMin NW vom 4. Februar 1972 — S 3212 — 1 — VC 1)

#### 1. Wertzahlen für Molkereigrundstücke

Nach Nr. 2 des Bezugserlasses\* sollten Molkereigrundstücke in die Grundstücksgruppe „Ubrige Geschäftsgrundstücke“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 10 der VO zu § 90 BewG 1965 eingeordnet werden. An dieser Anweisung wird nicht mehr festgehalten. Die Produktionsstrukturen in den Molkereien haben sich in der Nachkriegszeit so entscheidend geändert, daß von einer fabrikmäßigen Herstellung der Milchprodukte gesprochen werden kann. Molkereigrundstücke sind deshalb als Fabrikgrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 1 der VO zu § 90 BewG 1965 zu bewerten. Für stillgelegte Molkereien ist somit die Wertzahl nach § 3 der VO zu § 90 BewG 1965 zu ermäßigen. Sind Einheitswertbescheide für Molkereigrundstücke bereits rechtskräftig geworden, so ist auf den 1. Januar 1974 eine Wertfortschreibung zur Fehlerbeseitigung durchzuführen (§ 22 Abs. 3 BewG). Das setzt allerdings voraus, daß die Wertgrenzen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG überschritten sind.

#### 2. Wertzahlen für Lagerhausgrundstücke

Unter den Begriff der Lagerhäuser im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 2 der VO zu § 90 BewG 1965 fallen nicht nur die Lagerhäuser gewerbsmäßiger Lagerhalter und des Speditionsgewerbes, sondern auch die Lagerhäuser der landwirtschaftlichen Waren- und Kreditgenossenschaften. Weder die Verordnung noch Abschnitt 16 Abs. 7 BewRGr unterscheiden zwischen diesen Arten von Lagerhäusern. Die Lagerhäuser der landwirtschaftlichen Waren- und Kreditgenossenschaften können in aller Regel auch durch nicht landwirtschaftliche Unternehmen genutzt werden. Deshalb können für derartige Lagerhausgrundstücke keine besonderen Wertzahlen festgesetzt werden. Einer andersartigen Bauweise älterer Gebäude kann durch die Einordnung in die entsprechende Gebäudeklasse oder durch einen Abschlag nach § 88 BewG Rechnung getragen werden.

*Hinweis auf  
Nr 19 gemäß § 90 BewG  
in und 20*

\*) Der Bezugserlaß ist der Erlaß vom 27. Februar 1967. Er ist in 1 zu § 90 BewG 1965 wiedergegeben.

Hauptfeststellung des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Sachwertverfahren, Bewertung von Mühlengrund-  
stücken

(Erl. FinMin NW vom 19. Juni 1972 —  $\frac{S\ 3209 - 3 - VC\ 1}{S\ 3210 - 6 - VC\ 1}$ )

11

Hinweis auf § zu § 86 BewG 1965.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;****hier: Wertzahlen für Wohnteile bei Geschäftsgrundstücken**

(Erl. FinMin NW vom 2. August 1972 —  $\frac{S 3015 — 2 — VC 1}{S 3212 — 15 — VC 1}$ )

Wenn Teile eines im Sachwertverfahren zu bewertenden Geschäftsgrundstücks Wohnzwecken dienen, ist nach § 2 Abs. 5 der Verordnung zu § 90 BewG 1965 eine durchschnittliche Wertzahl nicht zu bilden. § 2 Abs. 5 der Verordnung gilt nur für die Grundstücksart „Geschäftsgrundstücke“. Eine durchschnittliche Wertzahl ist deshalb nach dieser Vorschrift nur dann zu bilden, wenn Teile eines Geschäftsgrundstücks zu den in § 2 Abs. 1 der VO unter Buchst. A bezeichneten Grundstücksgruppen gehören. Der Wohnzwecken dienende Teil eines Geschäftsgrundstücks fällt nicht darunter. Dieser Teil ist vielmehr der Grundstücksgruppe zuzurechnen, zu der er im Zusammenhang steht (z. B. die Wohnung des Bahnhofsvorstehers zur Grundstücksgruppe Nr. 6, die Hausmeisterwohnung in einem Bankgebäude zur Grundstücksgruppe Nr. 8). Besteht kein nutzungsmäßiger Zusammenhang mit einem Teil des Geschäftsgrundstücks, so ist der Wohnteil dem Teil des Geschäftsgrundstücks mit der niedrigsten Wertzahl zuzurechnen.

Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der wie Grundvermögen zu bewertenden Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Wertzahlen für Kelter- und Kellereigebäude**

Gleichlautend

Rdvmfg. OFD Düsseldorf v. 1. Februar 1973 — S 3212 A — St 211

Rdvmfg. OFD Köln v. 15. Januar 1973 — S 3212 — 1 — St 211

Rdvmfg. OFD Münster v. 21. Dezember 1972 — S 3212 — 5 — St 21 — 33

Kelter- und Kellereigebäude der Weingärtnergenossenschaften und der Zentralkellereien (einschließlich der gewerblichen Weinkellereien und der Großkellereien) sind als Fabrikgebäude im Sinne des § 2 Absatz 1 Buchstabe A Nr. 1 der VO zu § 90 BewG zu bewerten. Die Raummeterpreise der Anlage 14 der BewRGr und Abschnitt 41 Absatz 2 BewRGr sind entsprechend anzuwenden.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes der Technischen Überwachungs-Vereine (TUV) auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Ermäßigung des Gebäudesachwerts und Wertzahl**

(Erl. FinMin NW vom 20. Dezember 1973 — S 3210 — 9 — VC 1)

Hinweis auf 17 zu § 88 BewG 1965.

**Anweisungen****Einheitsbewertung von Lagerhausgrundstücken;**

- hier: a) Wertzahlen für Lagerhausgrundstücke  
b) Raummeterpreise für Lagergebäude

(Erl. FinMin NW vom 8. Januar 1974 — S 3212 — 1 — VC 1)

Der Bundesverband der Raiffeisen-Warengenossenschaften e. V. sowie der Bundesverband Spedition und Lagerei e. V. haben in getrennten Schreiben beim Bundesminister der Finanzen beantragt, die Wertzahlen für Lagerhausgrundstücke zu ändern und für nicht industrielle Lagergebäude Abschläge von den Raummeterpreisen der Anlage 14 Teil B BewRGr zuzulassen. Hierzu ist folgendes zu bemerken:

**1. Wertzahlen für Lagerhausgrundstücke**

An der mit Bezugserslaß\* erteilten Auffassung, daß für Lagerhausgrundstücke besondere Wertzahlen nicht gerechtfertigt sind, wird festgehalten. Es konnte bisher nicht nachgewiesen werden, daß die im Sachwertverfahren ermittelten Einheitswerte der Lagerhausgrundstücke im allgemeinen über den Verkehrswerten liegen.

*Hinweis auf  
20 zu § 90 BewG 65*

**2. Raummeterpreise für Lagergebäude**

Dem Antrag, für nicht industrielle Lagergebäude Abschläge von den Raummeterpreisen der Anlage 14 Teil B BewRGr zuzulassen, kann nicht entsprochen werden. Soweit in Einzelfällen die nach der Anlage 14 BewRGr ermittelten Gebäudenormalherstellungskosten über den tatsächlichen Herstellungskosten liegen, kann ein Abschlag nach § 88 BewG 1965 gewährt werden.

\* Der Bezugserslaß ist der in Anweisung 14 zu § 90 BewG 1965 wiedergegebene Erl. FinMin NW vom 4. 2. 1972 — S 3212 — 1 — VC 1.



### Hauptfeststellung der Einheitswerte von landwirtschaftlichen Lagerhausgrundstücken, Kühlhausgrundstücken und Grundstücken von Obstgroßmärkten auf den 1. Januar 1964

Hinweis auf  
Zi 26 § 90 BewG 65

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 14. August 1974 — S 3212 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 31. Juli 1974 — S 3212 — 1 — St 212

Rdvfg. OFD Münster vom 31. Juli 1974 — S 3212 — 5 — St 21 — 33

Der Bundesminister der Finanzen hat zu Fragen hinsichtlich Bewertung der Grundstücke landwirtschaftlicher Genossenschaften wie folgt Stellung genommen:

#### 1. Wertzahlen für Lagerhausgrundstücke

Die in der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG vom 2. September 1966 festgesetzten Wertzahlen sind seinerzeit aus Kaufpreisen abgeleitet worden, die kurze Zeit vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964 für die im Sachwertverfahren zu bewertenden Grundstücke gezahlt worden sind. Soweit brauchbare Kaufpreise nicht zur Verfügung standen, hat der beim Bundesfinanzministerium bestehende Schätzungsausschuß für geeignete Grundstücke entsprechende Verkehrswerte ermittelt. Ich darf hierzu auf die amtliche Begründung des Verordnungsentwurfs (Bundesrats-Drucksache 255/66) hinweisen.

Für Fabrikgrundstücke haben sich danach niedrigere Wertzahlen als für Lagerhausgrundstücke ergeben. Das ist darauf zurückzuführen, daß nach den damaligen Untersuchungen die Kaufpreise für Fabrikgrundstücke — mit Ausnahme der Nachkriegsbauten mit einem Ausgangswert bis zu 500 000 DM — erheblich mehr von den Ausgangswerten nach unten abwichen als die Kaufpreise für Lagerhausgrundstücke gegenüber den für sie maßgebenden Ausgangswerten. Es ist deshalb nicht gerechtfertigt, die Wertzahlen für Lagerhausgrundstücke — wie von Ihnen vorgeschlagen — an die Wertzahlen für Fabrikgrundstücke anzupassen.

Die Abstufung der Wertzahlen für Fabrikgrundstücke nach der Höhe der Ausgangswerte beruht darauf, daß industrielle Großobjekte wegen ihrer eingeschränkten Verwendungsmöglichkeiten weniger leicht als kleine Objekte verkäuflich sind, was sich auf ihren Verkehrswert auswirkt. Ihrer Feststellung, daß dies auch für große Lagerhausgrundstücke zutrifft, ist zuzustimmen. Die Be-

wertungsreferenten der obersten Finanzbehörden der Länder haben deshalb beschlossen, für Lagerhausgrundstücke mit einem Gebäudesachwert über 350 000 DM bis 700 000 DM einen Abschlag von 5 % und für Lagerhausgrundstücke mit einem Gebäudesachwert über 700 000 DM einen Abschlag von 10 % nach § 88 BewG allgemein zuzulassen.

## 2. Raummeterpreise für Lagergebäude

Die Bewertungsreferenten der obersten Finanzbehörden der Länder halten auch weiterhin an der Auffassung fest, daß es nicht gerechtfertigt ist, für Lagergebäude, die in der Anlage 14 Teil B der Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens vom 19. September 1966 festgesetzten Raummeterpreise allgemein herabzusetzen. Einer besonderen Bauweise der landwirtschaftlichen Lagergebäude kann bereits durch die Einordnung in die entsprechende Gebäudeklasse Rechnung getragen werden. Soweit in Einzelfällen die nach den Bewertungsrichtlinien ermittelten Gebäudenormalherstellungskosten dennoch über den tatsächlichen Herstellungskosten liegen, wird, wie Ihnen bereits mitgeteilt worden ist, der Gebäudesachwert nach § 88 BewG ermäßigt.

Sie weisen zwar in Ihrem Schreiben darauf hin, daß bei den Fabrikgebäuden die nach der Anlage 14 Teil B der Bewertungsrichtlinien ermittelten Raummeterpreise nur etwa 60 % der tatsächlichen Herstellungskosten am 1. Januar 1964 ausmachen, während bei den Lagerhäusern der entsprechende Prozentsatz wesentlich höher liegt. Hierzu ist jedoch zu bemerken, daß die so ermittelten Ausgangswerte jeweils auch für die Höhe der festgesetzten Wertzahlen mitbestimmend waren. Hätten sich für Fabrikgebäude höhere Ausgangswerte ergeben, so hätten die Wertzahlen dann entsprechend noch niedriger festgesetzt werden müssen. Bei der Bewertung im Sachwertverfahren sollen nämlich im Ergebnis nicht Gebäudenormalherstellungskosten, sondern Verkehrswerte ermittelt werden. Aus dem Verhältnis zwischen den tatsächlichen Herstellungskosten und den Raummeterpreisen für Fabrikgebäude können deshalb keinerlei Rückschlüsse für die Bewertung von Lagergebäuden gezogen werden.

## 3. Wertzahlen für Kühlhausgrundstücke und für Obstgroßmarkthallen

Kühlhausgrundstücke und Obstgroßmarkthallen fallen unter die Grundstücksgruppe der „übrigen Geschäftsgrundstücke“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchstabe A Nr. 10 der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG.



Mit Rücksicht darauf, daß Großobjekte im allgemeinen schwerer verkäuflich sind, soll für Nachkriegsbauten mit einem Gebäudesachwert über 350 000 DM bis zu 700 000 DM ein Abschlag von 5 % und für Nachkriegsbauten mit einem Gebäudesachwert über 700 000 DM ein Abschlag von 10 % nach § 88 BewG gemacht werden.

Die obersten Finanzbehörden der Länder werden die Finanzämter anweisen, in diesem Sinne zu verfahren.

**Zusatz des Finanzministers des Landes NW:**

Die vorgesehenen Abschläge vom Gebäudesachwert sind nicht nur bei landwirtschaftlichen Lagerhäusern, sondern allgemein bei Lagerhausgrundstücken vorzunehmen.

## Hauptfeststellung der Einheitswerte auf den 1. Januar 1964 von Lagerhausgrundstücken, Kühlhausgrundstücken, Obstgroßmarkthallen sowie sonstigen „übrigen Geschäftsgrundstücken“

(Erl. FinMin NW vom 13. Jan. 1975 — S 3212 — 1 — V C 1)

### 1. Lagerhausgrundstücke

Nach dem Bezugserlaß\* ist für Lagerhausgrundstücke mit einem Gebäudesachwert von über 350 000 DM bis zu 700 000 DM ein Abschlag von 5 v. H. und für Lagerhausgrundstücke mit einem Gebäudesachwert von über 700 000 DM ein Abschlag von 10 v. H. nach § 88 BewG allgemein zu gewähren. Für Gebäudesachwerte von 332 501 DM bis zu 350 000 DM und von 630 001 DM bis zu 700 000 DM sind die Abschläge ansteigend auf 5 v. H. bzw. 10 v. H. zu gewähren.

### 2. Kühlhausgrundstücke, Obstgroßmarkthallen und sonstige „übrige Geschäftsgrundstücke“

Nach dem Bezugserlaß\* ist für Kühlhausgrundstücke und Obstgroßmarkthallen — Nachkriegsbauten — mit einem Gebäudesachwert von über 350 000 DM bis 700 000 DM ein Abschlag von 5 v. H. und mit einem Gebäudesachwert von über 700 000 DM ein Abschlag von 10 v. H. nach § 88 BewG allgemein zu gewähren. Für Gebäudesachwerte von 332 501 bis 350 000 DM und von 630 001 bis zu 700 000 DM sind die Abschläge ansteigend auf 5 v. H. bzw. 10 v. H. zu gewähren.

Die Abschlagsregelung für Kühlhausgrundstücke und Obstgroßmarkthallen wird auf die Gruppe der „übrigen Geschäftsgrundstücke“ im Sinn des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 10 der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG insgesamt ausgedehnt.

Wie bereits im Bezugserlaß\* angekündigt, soll die Abschlagsregelung ins Programm aufgenommen werden. Ich bitte deshalb, die Finanzämter anzuweisen, die betreffenden Einheitswertfeststellungen zurückzustellen, bis weitere Weisung ergeht.

\*) Der Bezugserlaß ist der Erlaß vom 24. Juli 1974 — S 3212 — 1 — V C 1. Die dazu ergangenen Rdvgn. der OFD'en sind in 20 zu § 90 BewG wiedergegeben.



**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;****hier: Abschlagsregelung für Lagerhausgrundstücke und für übrige Geschäftsgrundstücke**

(Erl. FinMin NW vom 7. Juli 1975 — S 3212 — 1 — V C 1)

Die getroffene Abschlagsregelung für Großobjekte\* ist im einzelnen wie folgt anzuwenden:

- a) Der Abschlag für Großobjekte wird bei Lagerhausgrundstücken berücksichtigt, wenn auf die gesamte wirtschaftliche Einheit oder auf mindestens einen Bauteil der wirtschaftlichen Einheit die Wertzahl für Lagerhäuser anzuwenden ist und der Gebäudewert der wirtschaftlichen Einheit — vor Anwendung des Abschlags für Großobjekte — die festgelegten Wertgrenzen (350 000 DM oder 700 000 DM) überschreitet.

Der Vomhundertsatz für den Abschlag ist auf den gesamten Gebäudewert — vor Berücksichtigung des Abschlags für Großobjekte — anzuwenden, wenn die Wertzahl nach § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 2 der VO zu § 90 BewG in Betracht kommt. Ist eine durchschnittliche Wertzahl für das Geschäftsgrundstück zu bilden (§ 2 Abs. 5 der VO zu § 90 BewG), ist der Abschlag nur von dem Gebäudewert — vor Anwendung des Abschlags für Großobjekte — der Gebäude (Gebäudeteile) vorzunehmen, die der Grundstücksgruppe „Lagerhäuser“ zuzuordnen sind. Für Grenzbereiche (Gebäudewert der wirtschaftlichen Einheit — vor Anwendung des Abschlags für Großobjekte — liegt zwischen 332 501 DM und 350 000 DM oder zwischen 630 001 DM und 700 000 DM) ist eine Ausgleichsregelung entsprechend der Höchstbetragsregelung für Fabriken zu berücksichtigen (vgl. Nr. 1 letzter Satz des Bezugserrlasses<sup>\*)</sup>).

- b) Bei den übrigen Geschäftsgrundstücken im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 10 der VO zu § 90 BewG wird der Abschlag dann berücksichtigt, wenn mindestens ein Bauteil der wirtschaftlichen Einheit ein Nachkriegsbau ist und der Gebäudewert der wirtschaftlichen Einheit — vor Anwendung des Abschlags für Großobjekte — die festgelegten Wertgrenzen (350 000 DM oder 700 000 DM) überschreitet. Der Vomhundertsatz für den Abschlag ist aber nur auf den anteiligen Gebäudewert — vor Berücksichtigung des Abschlags für Großobjekte — der als Nachkriegsbauten eingestuften Gebäude (Gebäudeteile) der „übrigen Geschäftsgrundstücke“ anzuwenden. Für Grenz-

<sup>\*)</sup> Der Bezugserrlaß vom 13. Januar 1975 S 3212 — 1 — V C 1 ist in 21 wiedergegeben.  
Vgl. auch noch 20.

bereiche ist eine Ausgleichsregelung zu berücksichtigen (vgl. Nr. 2 Absatz 1 letzter Satz des Bezugserrlasses\*).

- c) Treffen bei einer wirtschaftlichen Einheit Lagergebäude (Teile von Lagergebäuden) i. S. des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 2 der VO zu § 90 BewG mit Gebäuden (Gebäudeteilen) der „übrigen Geschäftsgrundstücke“ zusammen und werden die festgelegten Wertgrenzen überschritten, ist der Abschlag nur von dem Gebäudewert — vor Berücksichtigung des Abschlags für Großobjekte — der Gebäude (Gebäudeteile) vorzunehmen, die als „Lagerhäuser“ und als Nachkriegsbauten der „übrigen Geschäftsgrundstücke“ einzustufen sind.

\*) Der Bezugserrlaß vom 13. Januar 1975 S 3212 — 1 — V C 1 ist in 21 wiedergegeben.  
Vgl. auch noch 20.

Einheitsbewertung des Grundvermögens;

hier: Bewertung von Großmärkten und C & C Großläden im  
Sachwertverfahren

(Erl. FinMin NW vom 19. Februar 1976 —  $\frac{S\ 3208 - 33 - VC\ 1}{S\ 3212 - 1 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf C 37 zu § 85 BewG.



**Einheitsbewertung des Grundvermögens;**

**hier: Durchschnittliche Wertzahl sowie Gewährung des  
Abschlags für Großobjekte für Warenhäuser mit  
Parkhäusern oder Parkdächern**

Überholt! Hinweis  
auf 28!

(Erl. FinMin NW vom 27. 4. 1977 – S 3212 – 19 – V A 4)

1. Bei der Bewertung von Warenhausgrundstücken mit Parkdächern oder Parkhäusern ist nur dann nach § 2 Abs. 5 der Verordnung zu § 90 BewG eine durchschnittliche Wertzahl zu bilden, wenn die Parkflächen losgelöst vom Warenhaus selbständig genutzt werden. Stehen dagegen die Parkflächen in einem Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Warenhausbetrieb, so ist auf das gesamte Grundstück die Wertzahl für Warenhäuser (§ 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 3 VO zu § 90 BewG) anzuwenden. Ein solcher Nutzungs- und Funktionszusammenhang kann im allgemeinen angenommen werden, wenn
  - a) das Flachdach eines Warenhauses als Parkdach benutzt wird,
  - b) das Flachdach und das oberste Geschöß eines Warenhauses zu Parkzwecken benutzt werden,
  - c) die Untergeschosse eines Warenhauses als Parkgeschosse genutzt werden oder
  - d) das an das Warenhaus unmittelbar angebaute Parkhaus von allen Geschossen der Verkaufsetagen zu erreichen ist.

Ob bei baulich selbständigen Parkhäusern eine selbständige Nutzung der Parkflächen neben der Warenhausnutzung vorliegt, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu entscheiden. Dabei kann insbesondere von Bedeutung sein,

- ob das Parkhaus nur während oder auch außerhalb der Geschäftszeiten des Warenhauses benutzt werden kann;
- ob das Parkhaus im wesentlichen nur von Warenhauskunden oder auch von anderen Verkehrsteilnehmern frequentiert wird;
- ob Parkraum auch für nicht betriebsangehörige Dauerparker zur Verfügung gestellt wird.

Auf Parkhäuser, die nach § 2 BewG eine selbständige wirtschaftliche Einheit bilden, ist die Wertzahl für „übrige Geschäftsgrundstücke“ i. S. des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 10 VO zu § 90 BewG anzuwenden.

2. Soweit die Wertzahl für „übrige Geschäftsgrundstücke“ anzuwenden bzw. eine durchschnittliche Wertzahl unter Einbeziehung der Wertzahl für „übrige Geschäftsgrundstücke“ zu bilden ist, kommt



Anweisungen

der Abschlag für Großobjekte (vgl. Erlasse\*) vom 13. 1. und 7. 7. 1975 – S 3212 – 1 – V C 1) in Betracht, wenn die übrigen Voraussetzungen vorliegen.

---

\*) Die Erlasse sind in 21 und 22 wiedergegeben.

## Anweisungen

**Grundsteuerbefreiung für Flugplatzgrundstücke nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG und Wertzahlen für Flughafengrundstücke bei der Einheitsbewertung des Grundvermögens**

(Erl. FinMin NW vom 19. 11. 1978 — G 1108 — 23 — V A 4  
S 3212 — 5 — V A 4)

Hinweis auf 27!

Die Befreiungsvorschrift des § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG umfaßt unter Berücksichtigung der vom Gesetzgeber beabsichtigten einheitlichen Behandlung der Verkehrswege bei allen Verkehrsträgern

- a) alle Flächen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebs notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen, und
- b) die Grundflächen mit den Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen, sowie
- c) die Grundflächen mit den ortsfesten Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.

Der Begriff der Grundflächen — ggf. mit den Gebäuden und Außenanlagen —, die unmittelbar dem „ordnungsgemäßen Flugbetrieb“ dienen (§ 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG) ist enger als der Begriff der Grundstücke, die unmittelbar „dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen“ dienen (vgl. § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG). Die mit Bezugserslaß vom 21. 4. 1970\*) übersandte Liste der unter die Verordnung fallenden Gebäude und Gebäudeteile enthält deshalb auch Grundbesitz, der nicht an der Befreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG teilnimmt.

In der anliegend beigefügten Liste sind die unbebauten und bebauten Grundflächen mit Gebäuden auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen zusammengestellt. In der Spalte 2 ist die jeweils für oder gegen eine Grundsteuerbefreiung getroffene Entscheidung aufgeführt. In Spalte 3 ist die bereits im Bezugserslaß vom 21. 4. 1970\*) getroffene Entscheidung zu der Frage übernommen worden, ob das Objekt unmittelbar dem „öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen“ i. S. des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG dient. Dabei wurden die zusätzlich in die neue Liste aufgenommenen Gebäude mit berücksichtigt.

In der Spalte 2 der Liste (Behandlung bei der Grundsteuer) wurden zum besseren Verständnis der Zusammenhänge auch

\*) Der Bezugserslaß ist der Erl. vom 21. April 1970 — S 3212 — 5 — V C 1, wiedergegeben in 9.

Hinweise darüber aufgenommen, ob es sich um Betriebsvorrichtungen handelt. Diesen Feststellungen liegen die Richtlinien des Finanzministeriums Baden-Württemberg vom 30. September 1964 S 3230 A — 2/61 — (vgl. Erlaß vom 8. Oktober 1964 S 2194 — 22 — V C 1) für die Bewertung des beweglichen Anlagevermögens von Flughafenbetrieben bei der Vermögensteuer-Hauptveranlagung 1963 zugrunde. Die dort getroffenen Abgrenzungsregelungen zu den Betriebsvorrichtungen sind unverändert weiter anzuwenden.

Soweit grundsteuerfreie Grundstücke (Grundstücksteile) für Zwecke der Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 GrStG bewertet werden müssen, ist die Einheitswertfeststellung im personellen Verfahren durchzuführen. Diese Werte sind dem Rechenzentrum **nicht** zur Speicherung anzuweisen.

**Ergänzend:**

**Grundsteuerbefreiung für Flugplatzgrundstücke nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG**

(Erl. FinMin NW vom 28. Oktober 1981 — G 1108 — 23 — V A 4)

In der dem vorbezeichneten Erlaß vom 29. November 1978 beigefügten Liste sind die un bebauten und bebauten Grundflächen mit Gebäuden auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen sowie ihre grundsteuerliche Behandlung dargestellt. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, daß sich die in der Liste unter II. („Grundflächen mit Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen“) und unter III. („Flugsicherungsanlagen“) vorgesehene Befreiungen jeweils auch auf die angrenzenden Straßen, Flächen und Plätze erstrecken, die zu dem steuerbefreiten Bauwerk oder der steuerbefreiten Einrichtung gehören.



Anweisungen

Liste der unbebauten und bebauten Grundflächen und Gebäude auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen; Behandlung bei der Grundsteuer und Zugehörigkeit zu der Grundstücksgruppe des § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Wertzahlen-Verordnung\*)

Bezeichnung bzw. Funktion	Behandlung bei der Grundsteuer (auch steuerfreie Grundstücke sind in der Regel für Zwecke der Gewerbesteuer-Kürzung von 1,2 vH vom EW nach § 9 Nr. 1 GewStG i. V. m. Abschn. 61 Abs. 1 GewStR zu bewerten)	Gebäude oder Gebäudeteil dient unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen (§ 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Wertzahlen-VO*)
1	2	3
<b>I. Flächen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebs notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen</b>		
1. Start- und Landebahnen	Grundflächen befreit**); bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtung	entfällt***)
2. Rollbahnen	befreit (keine Betriebsvorrichtung)	entfällt
3. Schutzstreifen und Sicherheitsflächen im Sinne von § 12 LuftVG und der Richtlinien zur Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen auf Verkehrsflughäfen vom 19. August 1971 (NfL — 276 A 1)	befreit	entfällt
4. Abfertigungsvorfelder und Flugsteige; Flugsteige jedoch nur dann, wenn sie der allgemeinen Öffentlichkeit nicht zugänglich sind	Grundflächen befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigung einschließlich der Fluggasttunnel) sind Betriebsvorrichtung	entfällt
5. Abstellflächen und Wendeflächen (befestigt und unbefestigt) für Flugzeuge des Linienluftverkehrs und der Allgemeinen Luftfahrt	befreit (keine Betriebsvorrichtung)	entfällt
6. Rollbrücken (für kreuzungsfreien Verkehr auf dem Flughafen)	befreit (keine Betriebsvorrichtung)	entfällt
7. Flugplatzbetriebsstraßen innerhalb des Flugplatzgeländes	befreit	entfällt
8. Segelfluggelände	nicht befreit, jedoch Befreiung bei Eigentum eines begünstigten Rechtsträgers nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 GrStG (Abschn. 19 GrStR)	entfällt

\*) Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes vom 2. September 1966 (BStBl I S. 885), geändert durch die VO vom 25. Februar 1970 (BStBl I S. 252)

\*\*) „befreit“ ohne Zusatz bedeutet Befreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG

\*\*\*) gilt nur, falls nicht in die wirtschaftliche Einheit eines bebauten Grundstücks einbezogen



Bezeichnung bzw. Funktion	Behandlung bei der Grundsteuer (auch steuerfreie Grundstücke sind in der Regel für Zwecke der Gewerbesteuer-Kürzung von 1,2 vH vom EW nach § 9 Nr. 1 GewStG i. V. m. Abschn. 61 Abs. 1 GewStR zu bewerten)	Gebäude oder Gebäudeteil dient unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen (§ 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Wertzahlen-VO*)
1	2	3
<b>Grundflächen mit Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen</b>		
Herstellungsbauwerke	nicht befreit	ja
SR-Gebäude, Gebäude für Sende- und Empfangsanlage	befreit	ja
Kontrolltürme	befreit, wenn sie überwiegend der Herstellung oder Herrichtung steuerfreien Grundbesitzes dienen	ja
Betriebswerkstätten	befreit	ja
Wartungswerkstätten für Luftverkehrsgesellschaften	nicht befreit	ja
Kontrolltürme und Verwaltungsgebäude des Flugplatzhalters	befreit, soweit überwiegend steuerfreier Grundbesitz verwaltet wird	ja
Kontrolltürme und Verwaltungsgebäude für Luftverkehrsgesellschaften	nicht befreit	ja
Kontrolltürme der Mietwagenunternehmen	nicht befreit	nein
Wartungsräume der Polizei und des Landesgrenzschutzes	befreit; bei Eigentum eines begünstigten Rechtsträgers Befreiung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 GrStG	ja
Empfangsgebäude	nicht befreit	ja
Feuerwehrgebäude	befreit	ja
Flugplatzgaststätten	nicht befreit	ja, wenn sie nur für Fluggäste zugänglich sind
Flugplatzgärtnereien, die überwiegend mit beschäftigt sind, das Rollfeld zu säubern und den Aufwuchs aus Gründen der Flugsicherheit zu überwachen	befreit	ja
Flugsicherungsgebäude (Außenstellen der Flugsicherungsanstalt für Flugsicherung)	befreit	ja
Wetterdienstgebäude (Außenstellen des Deutschen Wetterdienstes)	befreit	ja

## Anweisungen

Bezeichnung bzw. Funktion	Behandlung bei der Grundsteuer (auch steuerfreie Grundstücke sind in der Regel für Zwecke der Gewerbesteuer-Kürzung von 1,2 vH vom EW nach § 9 Nr. 1 GewStG i. V. m. Abschn. 61 Abs. 1 GewStR zu bewerten)	Gebäude oder Gebäudeteil dient unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen (§ 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Wertzahlen-VO*)
1	2	3
16. Flugzeughallen für Flugzeuge, die gewerbsmäßig gegen Entgelt für die Beförderung von Personen und/oder Waren eingesetzt werden, sowie für Privatflugzeuge	nicht befreit	ja; mit Ausnahme der Hallen und Werkstätten für Privatflugzeuge
17. Frachthallen	nicht befreit	ja
18. Parkplätze, Parkhäuser und Garagen für Fluggäste und Flugplatzpersonal	befreit unter den Voraussetzungen der Nr. 4 des gleichlautenden Erlasses betr. grundsteuerliche Behandlung von Parkplätzen und Parkhäusern vom 20. 6. 1977 (BStBl I S. 351). Daneben Befreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG (vgl. Nr. 3 des vorbezeichneten Erlasses)	ja
19. Garagen für Kraftfahrzeuge des Flugplatzbetriebes	befreit	ja
20. Geräteschuppen für den Flugplatzbetrieb	befreit	ja
21. Heizwerk	befreit, wenn überwiegend steuerfreier Grundbesitz beheizt wird	ja, wenn überwiegend Gebäude beheizt werden, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen
22. Kantinen für Personal	befreit in sinngemäßer Anwendung von Abschn. 9 Abs. 3 GrStR	ja
23. Kontrollturm	befreit	ja
24. Lagerräume für Materialien des Flugplatzbetriebes	befreit	ja
25. Lagerräume des Fundamtes und der Luftverkehrsgesellschaften	nicht befreit	ja
26. Lärmschutzhallen	befreit; Lärmschutzwände sind Betriebsvorrichtung	ja
27. Luftpostgebäude und andere Diensträume der Post	nicht befreit; jedoch Befreiung bei Eigentum eines begünstigten Rechtsträgers nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 GrStG	Luftpostgebäude ja, im übrigen nein

Bezeichnung bzw. Funktion	Behandlung bei der Grundsteuer (auch steuerfreie Grundstücke sind in der Regel für Zwecke der Gewerbesteuer-Kürzung von 1,2 vH vom EW nach § 9 Nr. 1 GewStG i. V. m. Abschn. 61 Abs. 1 GewStR zu bewerten)	Gebäude oder Gebäudeteil dient unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen (§ 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Wertzahlen-VO*)
1	2	3
Pfortnergebäude	befreit	ja
Pumpenhaus	befreit	ja
Rampengerätestationen	befreit	ja
Sanitätsgebäude und Quarantänestation	befreit	ja
Sozialräume der Flugplatzgesellschaft	nicht befreit	ja
Schulungsräume (für Abfertigungs- und Betriebspersonal)	befreit	ja
Streusandgebäude	befreit	ja
Tankdienstgebäude	befreit; die ortsfesten und zum Teil unterirdischen Tankanlagen sind Betriebsvorrichtungen	ja (soweit Gebäude)
Tanklager	nicht befreit	nein
Tankstellengebäude für Pkw und Pkw-Waschanlagen	nicht befreit	nein
Technische Stationsgebäude (z. B. für Verkehrsleitung und Luftaufsicht)	befreit	ja
Trafogebäude	befreit, wenn überwiegend steuerfreier Grundbesitz versorgt wird	ja, wenn überwiegend Gebäude versorgt werden, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen
Umzäunung des gesamten Flugplatzgeländes	befreit (es handelt sich um Außenanlagen)	entfällt
Wartungshallen für Flugzeuge	nicht befreit	ja, mit Ausnahme der Werkstätten für Privatflugzeuge und für die Versuchsanstalt für Luft- und Raumfahrt
Werkstattgebäude für Einrichtungen und Fahrzeuge des Flugplatzbetriebes	befreit	ja
Wohnungen des Bereitschaftspersonals	nicht befreit (jedoch Befreiung einzelner Bereitschaftsräume nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 GrStG)	ja



Anweisungen

Bezeichnung bzw. Funktion	Behandlung bei der Grundsteuer (auch steuerfreie Grundstücke sind in der Regel für Zwecke der Gewerbesteuer-Kürzung von 1,2 vH vom EW nach § 9 Nr. 1 GewStG i. V. m. Abschn. 61 Abs. 1 GewStR zu bewerten)	Gebäude oder Gebäudeteil dient unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen (§ 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Wertzahlen-VO*)
1	2	3
44. Zollabfertigungsräume	nicht befreit, jedoch Befreiung bei Eigentum eines begünstigten Rechtsträgers nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 GrStG	ja
<b>III. Flugsicherungsanlagen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Schutzzonen für Gleitwegsender</li> <li>2. Schutzzonen für Landekursender</li> <li>3. Grundflächen für RVR, Transmissionsmeter, Ceilometer, Windmesser und Meßfeld</li> <li>4. Grundflächen für Haupteinflugzeichen</li> <li>5. Grundfläche für Voreinflugzeichen</li> <li>6. Grundfläche für Befeuerungsanlagen</li> <li>7. Grundfläche für ASR-Anlage</li> <li>8. Grundfläche für Sende- und Empfangsanlagen</li> </ul>	} befreit	} entfällt



**Anhang betreffend Gebäude oder Gebäudeteile, die in der vorstehenden Liste nicht enthalten sind** (weil sie von vornherein für eine Grundsteuerbefreiung ausscheiden)

**und die nicht unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen** (ergänzende Negativliste zur Wertzahlen-VO)

1. Büros, Verwaltungsgebäude und Werkstätten der Deutschen Versuchsanstalt für Luft- und Raumfahrt
2. Fallschirmlagergebäude
3. Flugschulen
4. Friseursalons
5. Hotels
6. Kinos
7. Reisebüros
8. Vereinsclubhäuser
9. Verkaufsläden und Verkaufskioske
10. Wechselstuben
11. Wohnungen, soweit es sich nicht um Wohnungen des Bereitschaftspersonals handelt
12. Zuschaueranlagen
13. Büros und Lagerräume, die an Spediteure vermietet sind.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes:**

**Abschlag für Großobjekte, Abschlag wegen übergroßer bebau-  
ter Fläche und Wertzahl im Sachwertverfahren**

(Erl. des FM NRW vom 27. Febr. 1985 — S 3210 — 16 — V A 4 /  
S 3215 — 4 — VA4)

Hinweis auf C 51 zu § 85 BewG.

## Anweisungen

### Grundsteuer:

#### Steuerbefreiung für Flugplatzgrundstücke nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG

(Erlaß des FM NRW vom 20. Mai 1987 — G 1108 — 23 — V A 4)

Die Grundsteuerbefreiung für Flugplatzgrundstücke nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG erstreckt sich auch auf die in der Regel fingerartig angeordneten Flugsteige, an denen Luftfahrzeuge unmittelbar abgefertigt werden, wenn und soweit sie der allgemeinen Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Die in Flugsteigen enthaltenen Verkaufsläden oder ähnliche Einrichtungen sind von der Befreiung ausgenommen. Soweit eine Grundsteuerbefreiung in Betracht kommt, sind die begünstigten Flugsteige aus dem nicht befreiten Abfertigungsgebäude (II. 1 der dem Bezugslerlaß beigefügten Liste) auszusondern und wie Abfertigungsvorfelder (I. 4 der Liste) zu behandeln. Die Fluggasttunnel, die die Flugsteige unmittelbar miteinander verbinden, sind Betriebsvorrichtungen.

Diensträume des Bundesgrenzschutzes sind ebenfalls von der Grundsteuer befreit, weil der Bundesgrenzschutz polizeiliche Aufgaben erfüllt.

Ich bitte, die dem Bezugslerlaß beigefügte Liste der unbebauten und bebauten Grundflächen und Gebäude auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen wie folgt zu ergänzen:

- Nr. I. 4 Spalte 1: Abfertigungsvorfelder und Flugsteige; Flugsteige jedoch nur dann, wenn sie der allgemeinen Öffentlichkeit nicht zugänglich sind.
- Nr. I. 4 Spalte 2: Grundflächen befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen einschließlich der Fluggasttunnel) sind Betriebsvorrichtungen.
- Nr. II. 9 Spalte 1: Diensträume der Polizei und des Bundesgrenzschutzes

Hinweis auf 25!

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**Bewertung von Warenhausgrundstücken und  
Geschäftsgrundstücken der Geld- und Kreditinstitute mit  
Parkdächern oder Parkhäusern**

(Erl. FM NRW vom 11. November 1991 – S 3212 – 19 – V A 4)

Die Bewertung von Warenhausgrundstücken mit Parkdächern oder Parkhäusern erfolgt im Sachwertverfahren (§ 83 ff. BewG).

Stehen die Parkflächen mit dem Warenhausbetrieb in einem Nutzungs- und Funktionszusammenhang, so ist der Grundstückswert (§ 83 BewG) für das gesamte Grundstück durch Bildung einer **durchschnittlichen** Wertzahl (§ 90 BewG i. V. m. § 2 DV zu § 90 BewG) an den gemeinen Wert anzugleichen.

Ist dagegen der Parkhausteil nur von untergeordneter Bedeutung oder handelt es sich lediglich um Parkflächen für Mitarbeiter, so ist auf das gesamte Grundstück die Wertzahl für Warenhäuser anzuwenden.

Entsprechendes gilt für Geschäftsgrundstücke der Geld- und Kreditinstitute (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 DV zu § 90 BewG) mit Parkdächern oder Parkhäusern.

Der Bezugserlaß\*) ist durch das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 14. 11. 1990 II R 126/87 (BStBl 1991 II S. 556) überholt.

\*) Der Bezugserlaß ist wiedergegeben in 24!



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**Ermittlung des Werts der Außenanlagen bei der Bewertung  
unbebauter Grundstücke**

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 6. Dezember 1994 – S 3194 – 10 – St 214

Rdvfg. OFD Köln vom 28. Juli 1994 – S 3194 – 28 – St 21 A

Rdvfg. OFD Münster vom 8. August 1994 – S 3194 – 7 – St 21–33

Hinweis auf A 7 zu § 72 BewG!

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Sachwertverfahren; Raummeterpreise, Wertminderung  
wegen Alters und Wertzahlen bei Kaffeegroßröstereien

	S 3208	—	20	—	V 1
(Erl. FinMin NW vom 21. Juli 1969	—	S 3209	—	8	— V 1)
	S 3212	—	8	—	V 1

Hinweis auf NfD C 2 zu § 85 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn (BewRDB)**

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 13. Januar 1970 — S 3015 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 23. Dezember 1969 — S 3015 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 1. Dezember 1969 — S 3015 — 1 — St 21 — 33

Hinweis auf NfD E 1 zu Verschiedenes.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung von Kaffeegroßröstereien im Sachwertverfahren

(Erl. FinMin NW vom 23. Januar 1973 —  $\frac{S\ 3208 - 20 - VC\ 1}{S\ 3209 - 8 - VC\ 1}$  )  
S 3212 — 8 — VC 1

Hinweis auf NfD C 4 zu § 85 BewG 1965.



**Rechtsprechung****1. Abrundung der Wertzahl auch nach oben zulässig**

Die durchschnittliche Wertzahl (§ 2 Abs. 4 und 5 der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes) ist gegebenenfalls auch nach oben abzurunden.

BFH vom 29. April 1977 III R 115/75 (BStBl 1977 II S. 794)

**2. Die Frage, ob bei der Bewertung von Zweifamilienhäusern im Sachwertverfahren wegen der Lage im Zonenrandgebiet ein Abschlag gewährt werden kann, ist von grundsätzlicher Bedeutung**

Die Rechtsfrage, ob für im Sachwertverfahren bewertete Zweifamilienhäuser ein Abschlag nach § 88 BewG wegen der Lage im Zonenrandgebiet gewährt werden kann, ist von grundsätzlicher Bedeutung.

BFH vom 3. August 1979 III B 60/78 (BStBl 1979 II S. 728)

## Anweisungen

## Grundstücke im Zustand der Bebauung;

hier: Feststellung eines besonderen Einheitswerts nach § 91 Abs. 2 BewG und Abschn. 8 der Fortschreibungs-Richtlinien

(Erl. FinMin NW vom 23. Januar 1973 — S 3214 — 4 — VC 1)

Nach Artikel 1 Abs. 1 des Bewertungsänderungsgesetzes 1971 (BewAndG 1971) sind die Einheitswerte des Grundbesitzes, denen die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 zugrunde liegen, erstmals bei der Feststellung von Einheitswerten der gewerblichen Betriebe auf den 1. Januar 1974 und bei der Festsetzung von Steuern, bei denen die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 1973 entsteht, anzuwenden. Damit sind auch erstmals auf den 1. Januar 1974 für an diesem Zeitpunkt im Zustand der Bebauung befindliche Grundstücke Feststellungen eines besonderen Einheitswerts nach § 91 Abs. 2 BewG durchzuführen. Diese Einheitswerte sind im personellen Verfahren zu ermitteln. Die Feststellung ist nur\*) auf Anforderung des Veranlagungsfinanzamts vorzunehmen.

\*) Einschränkung aufgehoben!

Bei den Feststellungen der besonderen Einheitswerte auf den 1. Januar 1974 handelt es sich um Nachfeststellungen (§ 23 Abs. 1 Nr. 3 BewG). Auf spätere Feststellungszeitpunkte sind jedoch Wertfortschreibungen dieser besonderen Einheitswerte nach § 91 Abs. 2 BewG nicht ausgeschlossen, wenn sich die Grundstücke über mehrere Feststellungszeitpunkte hinweg im Zustand der Bebauung befinden und die Wertfortschreibungsgrenzen des § 22 Abs. 1 Nr. 1 BewG i. d. F. des BewAndG 1971 überschritten bzw. erreicht werden.

Der besondere Einheitswert nach § 91 Abs. 2 setzt sich zusammen aus dem Wert des § 91 Abs. 1 BewG (in der Regel der Einheitswert für das unbebaute Grundstück) und dem Betrag, der am Feststellungszeitpunkt dem Grad der Fertigstellung des Gebäudewertanteils im späteren Einheitswert entspricht. Zu beachten ist jedoch, daß der besondere Einheitswert nach § 91 Abs. 2 BewG den Einheitswert für das Grundstück nach Fertigstellung der Gebäude nicht übersteigen darf. So wird z. B. in den Fällen der späteren Mindestbewertung der nach § 91 Abs. 2 BewG festzustellende Wert in der Regel nur die Hälfte des Werts nach § 91 Abs. 1 BewG betragen.

Nach Abschn. 8 Abs. 3 der Fortschreibungsrichtlinien kann der Fertigstellungsgrad des noch nicht bezugsfertigen Gebäudes oder des noch nicht bezugsfertigen Gebäudeteils auf zwei verschiedene Weisen ermittelt werden.

## Anweisungen

1. Der Grad der Fertigstellung richtet sich nach dem Anteil des Werts der im Feststellungszeitpunkt erstellten aber noch nicht bezugsfertigen Bauteile am Wert des bezugsfertigen Gebäudes oder Gebäudeteils oder
2. der Grad der Fertigstellung errechnet sich nach dem Verhältnis der bis zum maßgebenden Feststellungszeitpunkt entstandenen Baukosten zu den gesamten Herstellungskosten.

Die Baukosten bieten in der Regel die geeignetere und praktikablere Grundlage für die Ermittlung des Grades der Fertigstellung eines Gebäudes als das Verhältnis des Werts der vorhandenen Bauteile zum Wert des bezugsfertigen Gebäudes (Gebäudeteils). Der Fertigstellungsgrad ist deshalb am zweckmäßigsten nach den tatsächlichen Baukosten zu errechnen. Wenn im Einzelfall der Fertigstellungsgrad nach dem Verhältnis des Werts des vorhandenen Bauteils zum Wert des bezugsfertigen Gebäudes ermittelt werden soll, kann auf die Bauanteilstabellen zurückgegriffen werden, die für die Ermittlung der behebbaren Bauschäden und -mängel gelten.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens und Vermögensbesteuerung:

#### Ansatz von Planungs- und Projektierungskosten bei der Einheitsbewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung und bei der Vermögensbesteuerung

(Erl. des FM NRW vom 12. Dezember 1985 — S 3214 — 6 — V A 4 / S 3230 — 29 — V A 4)

Erst mit dem Beginn der unmittelbaren Bautätigkeit (z. B. Ausheben der Baugrube) liegt ein Grundstück im Zustand der Bebauung im Sinne des § 91 Abs. 2 BewG vor. Sind bereits vor diesem Zeitpunkt Planungs- und Projektierungskosten angefallen, so können diese Kosten auf Feststellungszeitpunkte, die vor dem Beginn des Zustands der Bebauung des Grundstücks liegen, nicht bei der Einheitsbewertung des Grundstücks erfaßt werden, weil diese Kosten bürgerlich-rechtlich keine körperlichen Gegenstände und somit keine Bestandteile des Grundstücks darstellen (dazu Hinweis auf § 68 Abs. 1 Nr. 1 BewG und Abschnitt 1 Abs. 1 BewRGr). Deshalb sind Planungs- und Projektierungskosten bis zum Beginn der Bautätigkeit als selbständige immaterielle Wirtschaftsgüter beim Betriebsvermögen oder beim sonstigen Vermögen anzusetzen. Dem steht nicht entgegen, daß die schon vor Baubeginn anfallenden Aufwendungen für die Planung und Projektierung eines Gebäudes als aktivierungspflichtige Herstellungskosten behandelt werden. Der Wert des immateriellen Wirtschaftsguts bemißt sich in der Regel nach den angefallenen Planungs- und Projektierungskosten; es sei denn, daß der Steuerpflichtige einen niedrigeren Teilwert bzw. gemeinen Wert nachweist.

Sobald auf dem Grundstück mit der Bautätigkeit begonnen wird, liegt ein Grundstück im Zustand der Bebauung vor, für das die Feststellung eines besonderen Einheitswerts nach § 91 Abs. 2 BewG in Betracht kommen kann. In diesem Einheitswert ist der Wert der noch nicht bezugsfertigen Gebäude oder Gebäudeteile zu erfassen. Dieser Wert wird der Höhe nach auch durch die — ggf. vor Baubeginn — angefallenen Planungs- und Projektierungskosten mit bestimmt. Deshalb sind diese Kosten im Wert des noch nicht bezugsfertigen Gebäudes (Gebäudeteils) zu berücksichtigen (dazu Hinweis auf Abschnitt 8 Abs. 3 der Fortschreibungsrichtlinien). Von dem Zeitpunkt an, an dem ein Grundstück im Zustand der Bebauung vorliegt, entfällt der Ansatz eines immateriellen Wirtschaftsguts.



## Rechtsprechung

### 1. Abrundung der Wertzahl auch nach oben zulässig

Die durchschnittliche Wertzahl (§ 2 Abs. 4 und 5 der Verordnung zur Durchführung des § 90 des Bewertungsgesetzes) ist gegebenenfalls auch nach oben abzurunden.

BFH vom 29. April 1977 III R 115/75  
(BStBl 1977 II S. 794)

### 2. Die Frage, ob bei der Bewertung von Zweifamilienhäusern im Sachwertverfahren wegen der Lage im Zonenrandgebiet ein Abschlag gewährt werden kann, ist von grundsätzlicher Bedeutung

Die Rechtsfrage, ob für im Sachwertverfahren bewertete Zweifamilienhäuser ein Abschlag nach § 88 BewG wegen der Lage im Zonenrandgebiet gewährt werden kann, ist von grundsätzlicher Bedeutung.

BFH vom 3. August 1979 III B 60/78  
(BStBl 1979 II S. 728)

### 3. Ermächtigung zum Erlaß der Wertzahlverordnung genügt den Anforderungen des Art. 80 GG

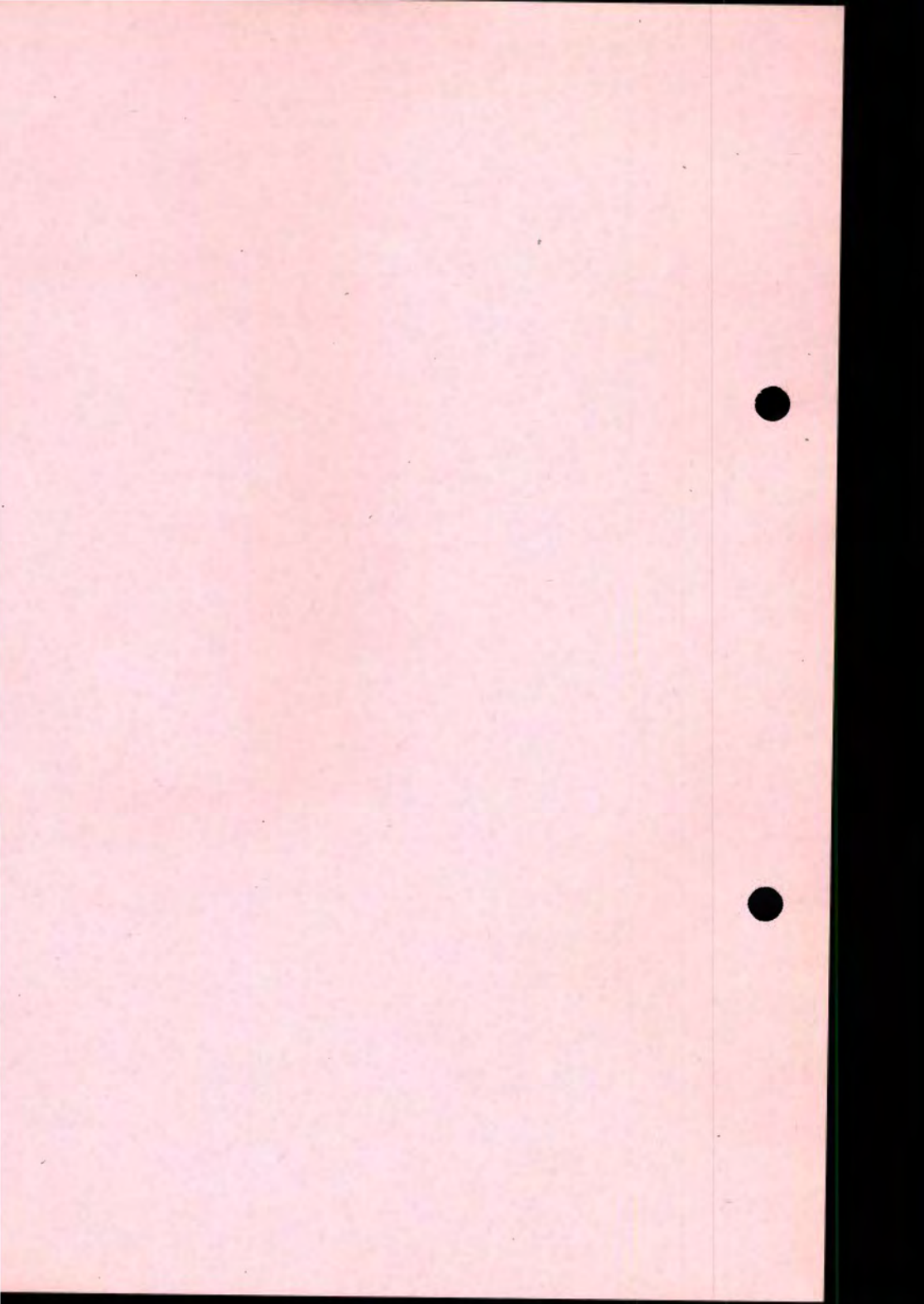
1. Die Ermächtigung zum Erlaß der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG und die erlassene Verordnung genügen den Anforderungen des Art. 80 GG.
2. Die in der Verordnung festgelegten Wertzahlen sind in deren Geltungsbereich einheitlich anzuwenden.

BFH vom 8. März 1989 II R 239/81  
(BStBl 1989 II S. 495)

### 4. Für den Parkhausteil eines Warenhauses kann ein Abschlag für Großobjekte vom Gebäudesachwert abgezogen werden

Der Parkhausteil des Warenhauses gehört zur Gruppe der übrigen Geschäftsgrundstücke (§ 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 10 der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG), für die ein Abschlag auf den Gebäudesachwert gemäß § 88 Abs. 1 BewG nach Maßgabe der bundeseinheitlichen Verwaltungsregelung für Großobjekte in Betracht kommt.

BFH vom 14. November 1990 II R 126/87  
(BStBl 1991 II S. 556)



Anweisungen

Inhaltsverzeichnis

- 1 Berücksichtigung der Abbruchverpflichtung beim Erbbaurecht und bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden
- 2 Grundstücksart und wirtschaftliche Einheit des Grund und Bodens, wenn die in fremdem Eigentum stehenden Gebäude von untergeordneter Bedeutung sind, und Bewertung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden
- 3 Vermögensart des Grund und Bodens, wenn Gebäude im Dauerkleingartengebiet oder im Kleingartengebiet errichtet sind
- 4 Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn
- 5 Bewertung von Grundstücken mit selbständig genutzten Tiefgaragen
- 6 Zusammenfassung mehrerer verpachteter Teilflächen mit fremden Gebäuden zu einer wirtschaftlichen Einheit
- 7 Beeinträchtigung des Grundstückswerts durch nicht mehr nutzungsfähige Schutzbauwerke
- 8 Abschlag wegen Abbruchverpflichtung für ein im Sachwertverfahren zu bewertendes Gebäude
- 9 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten bei Gebäuden des Pächters auf gepachteten Fabrikgrundstücken
- 10 Auswirkungen der neueren BFH-Rechtsprechung zur Berechnung des Abschlags wegen einer Abbruchverpflichtung und des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung
- 11 Abschlag nach § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG für Tankstellengebäude auf fremdem Grund und Boden
- 12 Steuerliche Zurechnung der Gartenlauben
- 13 Bewertung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden
- 14 Abschlag für Gebäude und Außenanlagen auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung
- 15 Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen einer Abbruchverpflichtung oder wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs und/oder wegen wirtschaftlicher Überalterung, insbesondere Wertfortschreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse im Verhältnis zur fehlerbeseitigenden Wertfortschreibung
- 16 Zusammentreffen von Abschlägen wegen wirtschaftlicher Überalterung und der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs

Gebäude auf fremdem  
Grund und Boden



**Anweisungen**

- 17 Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher Überalterung und Ermäßigung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung
- 18 Abschlag wegen Abbruchverpflichtung bei Musterhäusern der Fertigbauindustrie
- 19 Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn: Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs
- 20 Ermäßigung für Tankstellengebäude auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung



Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Berücksichtigung der Abbruchverpflichtung beim Erb-  
baurecht und bei Gebäuden auf fremdem Grund und  
Boden**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 15. Februar 1968 —  $\frac{S\ 3215}{S\ 3217}$   
A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Januar 1968 — S 3215 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 5. Februar 1968 — S 3215 — 3 —  
St 21 — 33

Hinweis auf 2 zu § 92 BewG 1965

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Grundstücksart und wirtschaftliche Einheit des Grund  
und Bodens, wenn die in fremdem Eigentum stehenden  
Gebäude von untergeordneter Bedeutung sind, und  
Bewertung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden

(Erl. FinMin NW vom 5. Juni 1968 —  $\frac{S 3194 - 5 - V 1}{S 3217 - 4 - V 1}$ )

Hinweis auf B 2 zu § 72 BewG 1965

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

hier: Vermögensart des Grund und Bodens, wenn Gebäude im Dauerkleingartengebiet oder im Kleingartengebiet errichtet sind

(Erl. FinMin NW vom 18. Juli 1968 — S 3191 — 3 — V 1)

Hinweis auf 2 zu § 69 BewG 1965

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke  
der Deutschen Bundesbahn**

(Erl. FinMin NW vom 30. Dezember 1968 — S 3015 — 2 —  
V 1)

Hinweis auf E 2 zu Verschiedenes.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung von Grundstücken mit selbständig genutzten Tiefgaragen**

(Erl. FinMin NW vom 13. Mai 1971 — S 3190 — 10 — VC 1)

Hinweis auf 11 zu § 68 BewG 1965.

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und Grundsteuer;**

**hier: Zusammenfassung mehrerer verpachteter Teilflächen  
mit fremden Gebäuden zu einer wirtschaftlichen Einheit**

(Erl. FinMin NW vom 28. Nov. 1974 —  $\frac{S\ 3194 - 5 - V\ C\ 1}{S\ 3217 - 4 - V\ C\ 1}$   
G 1135 — 3 — V C 1)

Hinweis auf B 3 zu § 72 BewG 1965.

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;**

**hier: Beeinträchtigung des Grundstückswerts durch nicht  
mehr nutzungsfähige Schutzbauwerke**

(Erl. FinMin NW vom 23. Juni 1975 — S 3101 — 2 — V C 1)

Hinweis auf 1 zu § 71 BewG.

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes;****hier: Abschlag wegen Abbruchverpflichtung für ein im Sachwertverfahren zu bewertendes Gebäude**

(Erl. FinMin NW vom 9. 2. 1978 —  $\frac{S\ 3210\ -\ 8\ -\ V\ A\ 4}{S\ 3217\ -\ 2\ -\ V\ A\ 4}$ )

Hinweis auf 19 zu § 88 BewG 1965.



**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke; Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten bei Gebäuden des Pächters auf gepachteten Fabrikgrundstücken**

(Erl. des FM NRW vom 25. Okt. 1982 — S 3217 — 8 — V A 4)

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden in den Fällen, in denen der Pächter eines Werkgeländes mit aufstehenden Gebäuden des Verpächters zusätzlich Gebäude errichtet hat, die in seinem — des Pächters — wirtschaftlichen Eigentum stehen, gilt für die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten folgendes:

1. Nach § 94 Abs. 1 Satz 3 BewG gilt der Grund und Boden, auf dem ein fremdes Gebäude steht, als bebautes Grundstück der Grundstücksart, zu der das fremde Gebäude gehört. Diese Vorschrift grenzt damit gleichzeitig die wirtschaftliche Einheit für dieses Grundstück ab. Der Grund und Boden ist, soweit er in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem darauf errichteten Gebäude steht, eine selbständige wirtschaftliche Einheit. Diese selbständige wirtschaftliche Einheit ist aus dem größeren Stammgrundstück herauszulösen (BFH-Urteil vom 6. 10. 1978 III R 23/75, BStBl 1979 II Seite 37).
2. Es bestehen keine Bedenken, mehrere vom Pächter auf dem Pachtgelände errichtete, räumlich getrennt liegende Gebäude zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen. Das setzt allerdings voraus, daß die Gebäude zu derselben Grundstücksart gehören. Unter dieser Voraussetzung können auch die dazu gehörenden Grundstücksflächen des Verpächters zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden.

Anweisungen

**Auswirkungen der neueren BFH-Rechtsprechung zur Berechnung des Abschlags wegen einer Abbruchverpflichtung und des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung**

(Erl. des FM NRW vom 8. Oktober 1982 — S 3210 — 8 — V A 4)

Hinweis auf 22 zu § 88 BewG.

**Anweisungen****Einheitsbewertung von Tankstellengrundstücken:****Abschlag nach § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG für Tankstellengebäude auf fremdem Grund und Boden**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 10. Dez. 1982 — S 3217 — 1 — St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 22. Nov. 1982 — S 3217 — 4 — St 212

RdVfg. OFDMünster vom 22. Dez. 1982 — S 3217 — 4 — St 21 — 33

Das FG Düsseldorf hat in dem nicht veröffentlichten Urteil vom 8. 6. 1982 — XI 452/81 BG — im zweiten Rechtszug über die Frage der Gewährung eines Abschlags nach § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG entschieden. Der BFH hatte durch Urteil vom 3. 7. 1981 — III R 102/80 — (BStBl 1981 II S. 764) das vorausgegangene Urteil des FG Düsseldorf in gleicher Sache auf die Revision der betroffenen Mineralölgesellschaft aufgehoben.

Zu entscheiden war über die Frage, ob die auf dem gemieteten Grundstück errichteten Tankstellengebäude einer Abbruchverpflichtung bei Beendigung des Mietvertrags allein aus § 556 Abs. 1 BGB unterliegen. Der Vertrag enthält eine ausdrückliche Klausel über eine solche Verpflichtung nicht. Der BFH hatte diese Frage im ersten Rechtszug bejaht, aber offengelassen, ob die Abbruchverpflichtung nach dem Gesamthalt der vertraglichen Vereinbarungen — ggf. konkludent — abbedungen sei.

Das FG Düsseldorf hat die Abbruchverpflichtung in der nun vorliegenden Entscheidung nicht als abbedungen angesehen und dazu ausgeführt:

„Zunächst ist von dem Grundsatz auszugehen, daß ein Miet- oder Pachtvertrag die gesetzlichen Regelungen der §§ 535 ff. BGB beinhaltet, ohne daß es einer ausdrücklichen Verweigerung hierauf bedarf. Denn die gesetzlichen Bestimmungen über das Mietrecht sind Bestandteil jeden Mietvertrages, sofern sie nicht auf Grund ihrer dispositiven Rechtsnatur vertraglich umgestaltet oder ausgeschlossen sind. Folglich gehört die nach der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur in § 556 Abs. 1 BGB niedergelegte Abbruchverpflichtung zum Vertragsinhalt, sei es durch bloße Bezugnahme auf diese Vorschrift oder eben dadurch, daß ihre Rechtsnachfolge weder ausdrücklich noch konkludent abbedungen worden ist.“

Die Begründung erscheint nach dem gesamten Vertragsinhalt vertretbar. Von der Einlegung der Revision ist abgesehen worden.



**Anweisungen**

Ich bitte, künftig in gleichgelagerten Fällen neben dem Mieter auch den Vermieter zu dem Inhalt des Vertrags und der Absprachen sowie zu sonstigen Umständen bezüglich einer Abbruchverpflichtung zu befragen.



## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;****hier: Einheitswertbescheid für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück**(Erl. FinMin NW vom 24. Aug. 1967 -  $\frac{S\ 3215 - 2 - V\ 1}{O\ 2093 - 1 - II\ B\ 1}$ )

- I. 1. Nach § 92 Abs. 1 Satz 1 BewG 1965 ist für das Erbbaurecht und für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück je ein gesonderter Einheitswert festzustellen, wenn nicht die Feststellung des Einheitswerts für das belastete Grundstück unterbleibt, weil der Gesamtwert allein auf das Erbbaurecht entfällt. Nach § 7 Abs. 1 Nr. 3 GrStG wird die nach beiden Einheitswerten festzusetzende Grundsteuer nur von dem Erbbauberechtigten geschuldet. Für ihn ist also nicht nur der Einheitswert für das belastete Grundstück Besteuerungsgrundlage nach § 213 Abs. 2 AO\*). Deshalb muß ihm auch der Einheitswertbescheid für das belastete Grundstück zugestellt werden. In diesem Bescheid muß dem Erbbauberechtigten ausdrücklich der Einheitswert allein für die Grundsteuer zugerechnet werden (§ 216 Abs. 1 Nr. 2 AO)\*).

\*) jetzt:  
§ 180 Abs. 1 Nr. 1  
AO

\*) jetzt:  
§ 19 Abs. 3 Nr. 2  
BewG

Der Erbbauberechtigte kann den ihm zugestellten Einheitswertbescheid für das belastete Grundstück in vollem Umfang, also auch wegen der Höhe des Einheitswerts anfechten.

2. Im maschinellen Verfahren fertigt das Rechenzentrum für jedes mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück ohne besondere Aufforderung zusätzlich zwei Ausfertigungen des Einheitswertbescheids ohne Anschrift und ohne Angaben über eine steuerliche Zurechnung. Eine Ausfertigung ist für die Versendung an den Erbbauberechtigten bestimmt, die andere Ausfertigung für die Einheitswertakte des belasteten Grundstücks. Das Finanzamt hat in beiden Bescheidausfertigungen die Zurechnung des Einheitswerts auf den Erbbauberechtigten und dessen Zustellanschrift handschriftlich nachzutragen. Gleichzeitig ist folgender Zusatz in den Bescheid aufzunehmen:

„Der Einheitswert wird Ihnen (– im Fall der Zustellung an einen Bevollmächtigten des Erbbauberechtigten: dem ... als Erbbauberechtigten –) nur für die Grundsteuer zugerechnet.“

In der Verfügung I des Eingabewertbogens für das belastete Grundstück in Abschnitt B Nr. 5 durch handschriftliche Ergänzung die Zurechnung des Einheitswerts für die Grundsteuer und die Absendung des Bescheids an den Erbbauberechtigten zu verfügen.

- II. Zu der Frage, ob es zulässig ist, daß dem Erbbaupflichtigen, der nicht vermögensteuerpflichtig ist (z. B. Gemeinde, Kirchen-

**Anweisungen**

gemeinde), der Bescheid über den Einheitswert für das belastete Grundstück zugestellt wird, behalte ich mir weitere Weisung vor.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Berücksichtigung der Abbruchverpflichtung beim Erbbaurecht und bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf v. 15. Febr. 1968 —  $\frac{S\ 3215}{S\ 3217}$  A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Januar 1968 — S 3215 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 5. Februar 1968 — S 3215 — 3 — St 21 — 33

Nach § 92 Absatz 4 BewG 1965 ist die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Gebäude bei Beendigung des Erbbaurechts abzubrechen, durch einen Abschlag zu berücksichtigen. Für Gebäude auf fremdem Grund und Boden gilt eine entsprechende Regelung nach § 94 Absatz 3 BewG 1965. In den Fällen einer Bewertung im Ertragswertverfahren ist die Höhe des Abschlags der Anlage 9 der BewRGr zu entnehmen (Abschnitt 48 Absatz 5, Abschnitt 50 Absatz 3 BewRGr). Diese Tabelle endet bei einer restlichen Lebensdauer des Gebäudes von 30 Jahren.

Hierzu ist die Frage gestellt worden, ob bei einer restlichen Lebensdauer des Gebäudes von **mehr als 30 Jahren** ein Abschlag zu unterbleiben habe. Diese Frage wird verneint. Dem Erbbauberechtigten wird nach § 92 Absatz 3 Satz 5 BewG 1965 in Verbindung mit der Tabelle in Satz 2 ein **Anteil** am Gebäudewert zugerechnet, wenn das Erbbaurecht noch mehr als 30, aber weniger als 50 Jahre dauert und bei seinem Ablauf das Gebäude entschädigungslos an den Eigentümer des belasteten Grundstücks fällt. Bei dieser Rechtslage kann dem Erbbauberechtigten in dem wirtschaftlich für ihn ähnlich liegenden Fall, in dem er das Gebäude bei dem nach 30, aber früher als in 50 Jahren bevorstehenden Ablauf des Erbbaurechts abbrechen muß, ebenfalls nicht der volle Gebäudewert, sondern nur ein um einen Abschlag **verminderter** Gebäudewert zugerechnet werden. Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist entsprechend zu entscheiden.

Der Abschlag bei einer Bewertung im Ertragswertverfahren ist der beigefügten Tabelle zu entnehmen, die an die Hundertsätze in der Anlage 9 der BewRGr anschließt.

Bei der Bewertung im Sachwertverfahren ist nach Abschnitt 48 Absatz 5 letzter Satz bzw. Abschnitt 50 Absatz 3 Satz 6 BewRGr zu verfahren.

Ein Abschlag ist jedoch dann nicht zu machen, wenn die restliche Lebensdauer mehr als 49 Jahre beträgt.

Anlage



## Ergänzungstabelle zu Anlage 9 BewRGr

für Abschläge im Falle der Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes (§ 92 Abs. 4, § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG)

§ 92 Abs. 4, § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG				
restliche Lebensdauer				
	31—35 Jahre	36—40 Jahre	41—45 Jahre	46—49 Jahre
1	2	3	4	5

A. bei Massivbauten mit Mauerwerk aus Ziegelsteinen, Natursteinen, Kalksandsteinen, Schwemmsteinen oder ähnlichen Steinen sowie bei Stahl- und Stahlskelettbauten außer bei solchen Bauten, die unter B. fallen.

Altbauten				
vor 1895	—	—	—	—
1895 bis 1899	5	—	—	—
1900 bis 1904	10	5	—	—
1905 bis 1915	15	10	5	—
1916 bis 31. 3. 1924	15	10	5	—

Neubauten				
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	20	15	10	5
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	20	15	10	5

Nachkriegsbauten nach dem 20. 6. 1948	25	20	15	10
--	----	----	----	----

B. bei Holzfachwerkbauten mit Ziegelsteinausmauerung, Gebäuden aus großformatigen Bimsbetonplatten oder ähnlichen Platten sowie bei anderen eingeschossigen massiven Gebäuden in leichter Bauausführung

Altbauten				
1916 bis 31. 3. 1924	5	—	—	—

Neubauten				
1. 4. 1924 bis 31. 12. 1934	15	10	5	—
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	15	10	5	—

Nachkriegsbauten nach dem 20. 6. 1948	15	10	5	—
--	----	----	---	---

C. bei Holzfachwerkbauten mit Lehmausfachung und besonders haltbaren Holzbauten mit massiven Fundamenten

Neubauten				
1. 1. 1935 bis 20. 6. 1948	5	—	—	—

Nachkriegsbauten nach dem 20. 6. 1948	15	10	5	—
--	----	----	---	---



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens;**

**hier: Ausgleich der Wertzahlstufen bei Fabriken und Werkstätten des Handwerks**

(Erl. FinMin NW vom 4. Oktober 1968 — S 3212 — 4 — V 1)

Hinweis auf 6 zu § 90 BewG 1965.

**Erbbaurecht;**

**hier: Art der Feststellung des Einheitswerts, wenn der Grund  
und Boden vom Erbbauberechtigten erworben wurde**

(Erl. FinMin NW vom 25. Februar 1976 — S 3215 — 6 — V C 1)

Hinweis auf A 15 zu § 22 BewG.

## Anweisungen

## Einheitsbewertung des Grundbesitzes;

hier: Abschlag wegen Abbruchverpflichtung für ein im Sachwertverfahren zu bewertendes Gebäude

(Erl. FinMin NW vom 9. 2. 1978 —  $\frac{S\ 3210 - 8 - V\ A\ 4}{S\ 3217 - 2 - V\ A\ 4}$ )

Hinweis auf 19 zu § 88 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Auswirkungen der neueren BFH-Rechtsprechung zur Berechnung des Abschlags wegen einer Abbruchverpflichtung und des Abschlags wegen wirtschaftlicher Überalterung**

(Erl. des FM NRW vom 8. Oktober 1982 — S 3210 — 8 — V A 4)

Hinweis auf 22 zu § 88 BewG.



Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

hier: Behandlung der Sonderfälle (§§ 92 bis 94 BewG 1965)

S 3215 — 1 — V 1

S 3216 — 1 — V 1

(Erl. FinMin NW vom 21. Febr. 1967 —

S 3217 — 1 — V 1

O 2093 — 1 — II B 1

**1. Erbbaurecht und belastetes Grundstück**

Das Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück bilden zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten, für jede ist ein Einheitswert festzustellen (Abschn. 49 Abs. 1 BewRGr). Ist der nach § 92 Abs. 1 Satz 2 BewG 1965 ermittelte Gesamtwert voll dem Erbbauberechtigten zuzurechnen (§ 92 Abs. 2 BewG 1965), so wird ein Einheitswert für das belastete Grundstück nicht festgestellt (Abschn. 49 Abs. 2 letzter Satz BewRGr).

In diesen Fällen ist daher, wie schon bisher, nur für das Erbbaurecht eine Einheitswertakte anzulegen und nur für das Erbbaurecht ein Eingabewertbogen aufzustellen.

Ist dagegen der Gesamtwert auf das Erbbaurecht und auf das belastete Grundstück zu verteilen, so ist bisher unterschiedlich verfahren worden. Für die Hauptfeststellung 1964 sind stets zwei getrennte Einheitswertakten zu führen und zwei Eingabewertbogen aufzustellen. Da die Eingabewerte zur Ermittlung des Gesamtwerts sowohl für das Erbbaurecht als auch für das belastete Grundstück dieselben sein müssen, sind beide Eingabewertbogen in einem Arbeitsgang zu fertigen. Um das sicherzustellen, ist die Einheitswertakte für das belastete Grundstück — ggf. sind die Unterlagen nur in einem Heftrücken zusammenzuheften — in der Einheitswertakte für das Erbbaurecht aufzubewahren. Bei Ablage der Einheitswertakten nach der Nummernfolge ist unter der laufenden Nummer der Einheitswertakte für das belastete Grundstück ein fester Bogen mit dem Hinweis auf die Ablage dieser Akte in der Akte des Erbbaurechts einzufügen. Beim Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht) ist entsprechend zu verfahren.

**2. Wohnungseigentum und Teileigentum**

Jedes Wohnungseigentum (Teileigentum) auf einem Grundstück ist eine selbständige wirtschaftliche Einheit. Für jede wirtschaftliche Einheit dieser Art ist deshalb eine eigene Einheitswertakte anzulegen und ein eigener Eingabewertbogen aufzustellen. Die Eingabewertbogen für alle wirtschaftlichen Einheiten auf einem Grundstück sind jedoch in einem Arbeitsgang auszufüllen, um sicherzustellen,

- a) daß für alle wirtschaftlichen Einheiten, wenn sie im Ertragswertverfahren bewertet werden, die im Verhältnis zueinander zutreffenden Jahresrohmierten angesetzt werden, wobei sich allerdings Unterschiede außer nach Lage und Ausstattung auch nach der gewählten Finanzierung ergeben können,
- b) daß die Anteile an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Wohnräumen und gewerblichen Räumen bei allen wirtschaftlichen Einheiten mit derselben Jahresrohmierte für diese Räume angesetzt werden,
- c) daß hinsichtlich des Zuschlags für übergroße Flächen und des Zuschlags wegen Reklamenutzung (§ 82 Abs. 2 BewG 1965) von denselben Werten ausgegangen wird. Im Eingabewertbogen für jede wirtschaftliche Einheit ist sowohl bei den Flächengrößen als auch bei dem Betrag für den Zuschlag wegen Reklamenutzung der sich nach den Grundbuchanteilen ergebende Anteil einzutragen. Bei der Prüfung, ob ein Zuschlag wegen übergroßer Fläche in Betracht kommen kann, ist auch bei Einheiten der Grundstücksarten „Einfamilienhäuser“ und „Zweifamilienhäuser“ vom Fünffachen der nach den Grundbuchanteilen aufgeteilten anteiligen bebauten Fläche auszugehen. Der Zuschlag unterbleibt, wenn das Gebäude ein Hochhaus ist (§ 82 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 BewG 1965, Abschn. 32 Abs. 2 Nr. 1 BewRGr). Es kann davon ausgegangen werden, daß ein Gebäude mit sieben Geschossen noch kein Hochhaus ist,
- d) daß — soweit erforderlich — geprüft wird, ob die im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum erheblich von dem Verhältnis der Mietwerte der Eigentumswohnungen zueinander abweichen (§ 93 Abs. 3 Satz 1 BewG 1965).

Es ist deshalb in jeder Einheitswertakte ein Vorblatt mit Hinweisen auf die Einheitswertaktenzeichen der anderen Einheiten des Wohnungs- bzw. Teileigentums auf demselben Grundstück anzulegen. Entsprechendes gilt für die an einem Grundstück bestehenden Wohnungs- und Teilerbaurechte. Die Oberfinanzdirektion Münster wird gebeten, im Benehmen mit den Oberfinanzdirektionen Düsseldorf und Köln ein Muster eines solchen Hinweisblattes aufzustellen.

### **3. Gebäude auf fremdem Grund und Boden und Grundstücke mit fremden Gebäuden**

Der Grund und Boden, auf dem ein fremdes Gebäude steht, gilt als bebautes Grundstück der Grundstücksart des Gebäudes (§ 94 Abs. 1 letzter Satz BewG 1965). Deshalb muß in dem Eingabewertbogen für den Grund und Boden die Grundstücks-



## Anweisungen

art angegeben werden. Sie kann nicht maschinell ermittelt werden. Wenn die Grundstücksart des aufstehenden fremden Gebäudes bereits von vornherein feststeht, ist der Eingabewertbogen für den Grund und Boden in einem Arbeitsgang mit dem Eingabewertbogen für das Gebäude auszufüllen. In den anderen Fällen ist zunächst die maschinelle Ermittlung des Einheitswerts für das Gebäude abzuwarten.

In den Einheitswertakten für das Gebäude und für den Grund und Boden sind gegenseitige Hinweise auf die Einheitswertaktenzeichen für den Grund und Boden und für das Gebäude anzubringen.

**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Einheitswertbescheid für das mit dem Erbbaurecht  
belastete Grundstück**

(Erl. FinMin NW vom 23. Nov. 1967 — S 3215 — 2 — V 1)

Der Bescheid über den Einheitswert für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück kann auch dem Erbbauperpflichteten zugestellt werden, der nicht vermögensteuerpflichtig ist.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugserlaß vom 24. August 1967 ist in 1 zu § 92 BewG 1965 wiedergegeben.



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Fragen zur wirtschaftlichen Einheit im Zusammenhang  
mit dem Erbbaurecht und mit einem Gebäude auf  
fremdem Grund und Boden

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvg. OFD Düsseldorf vom 27. Aug 1968 —  $\frac{S\ 3192}{S\ 3215A}$  — St 211

Rdvg. OFD Köln vom 11. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3217}{S\ 3215}$  — 2 — St 211

Rdvg. OFD Münster vom 18. Juni 1968 — S 3192 — 6 —  
St 21 — 33

Hinweis auf NfD 3 zu § 70 BewG 1965.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Feststellung des Einheitswerts, wenn an einem bereits bewerteten Grundstück ein Erbbaurecht bestellt wird**

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Köln vom 13. Juni 1989 - S 3215 - 4 - St 211

RdVfg. OFD Münster vom 1. März 1989 - S 3215 - 8 - St 21-33

Wie bekannt geworden, verfahren die Finanzämter in den Fällen, in denen an einem bereits bestehenden (bewerteten) Grundstück ein Erbbaurecht bestellt wird, unterschiedlich in folgenden Varianten:

1. Die bereits bestehende wirtschaftliche Einheit wird durch Zurechnungsfortschreibung dem Erbbauberechtigten zugerechnet, für das belastete Grundstück wird eine Nachfeststellung durchgeführt.
2. Das belastete Grundstück wird unter der EW-Nr. des zuvor unbelasteten Grundstücks weitergeführt und eine entsprechende Wertfortschreibung - ggf. auf 0 DM - durchgeführt. Das Erbbaurecht wird durch Nachfeststellung bewertet.
3. Der Einheitswert für die bisherige wirtschaftliche Einheit wird aufgehoben und für das neu entstandene Erbbaurecht und das neu entstandene belastete Grundstück je eine Nachfeststellung durchgeführt.

Ich bemerke dazu:

Wird an einem bestehenden (bewerteten) Grundstück ein Erbbaurecht bestellt, so ist rechtssystematisch davon auszugehen, daß die bisherige wirtschaftliche Einheit (unbelastetes Grundstück) untergegangen und die wirtschaftlichen Einheiten „Erbbaurecht“ und „belastetes Grundstück“ neu entstanden sind. Dementsprechend sind die unter Nr. 3 durchgeführten EW-Feststellungen zutreffend.

Im Interesse einer einheitlichen (zutreffenden) Behandlung dieser Fälle und auch zur Vermeidung der bei der unter Nr. 2 geschilderten Fallgestaltung auftretenden Schwierigkeiten bei der Grundsteuermeßbetragsfestsetzung bitte ich, künftig in allen in Betracht kommenden Fällen nach der Fallgestaltung Nr. 3 zu verfahren. Für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist eine Aufhebung des Einheitswerts gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BewG, für die neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten „Erbbaurecht“ und „belastetes Grundstück“ sind Nachfeststellungen gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 BewG durchzuführen. Die Nachfeststellung für das „belastete Grundstück“ ist auch dann vorzunehmen, wenn sein Wert 0 DM beträgt.

**Rechtsprechung****1. Laufzeit des Erbbauvertrages bei Ausübung eines Optionsrechts**

Ist in einem auf eine bestimmte Zeit abgeschlossenen Erbbauvertrag vereinbart, daß dem Erbbauberechtigten das Recht zusteht, durch einseitige Erklärung eine Verlängerung der Laufzeit des Erbbauvertrages herbeizuführen (Optionsrecht), so ist für die Zurechnung des Einheitswerts (gem. BewG 1965 für die Verteilung des Gesamtwerts auf die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts und die des belasteten Grundstücks) auf den Erbbauberechtigten und den Erbbauperpflichteten von der ursprünglich vereinbarten Laufzeit auszugehen.

Das Optionsrecht ist ein Geltungsrecht und kann als echte Bedingung im Sinne des § 4 BewG vor seiner Ausübung nicht bei früheren Stichtagen berücksichtigt werden.

BFH vom 5. März 1971 III R 130/68  
(BStBl 1971 II S. 481)

**2. Eigengrundstücke und Erbbaurecht am Nachbargrundstück zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten. Abschläge für Großobjekte und für Gebäude mit übergroßen Stücken sind aber auf das ganze Gebäude zu beziehen**

1. Ein Grundstück und das an einem Nachbargrundstück bestehende Erbbaurecht sind zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten, auch wenn Grundstück und Erbbaurecht demselben Steuerpflichtigen gehören.
2. Werden beide Grundstücke mit einer einheitlichen Lagerhalle bebaut, so ist bei Abschlägen für Großobjekte und wegen übergroßer bebauter Fläche auf die Halle als Ganzes und nicht auf die gegenständliche Begrenzung der wirtschaftlichen Einheiten abzustellen.

BFH vom 22. April 1982 III R 101/78  
(BStBl 1982 II S. 580)

**3. Berücksichtigung einer Abbruchverpflichtung bei Bewertung eines Erbbaurechts**

BFH vom 26. Februar 1986 II R 217/82  
(BStBl 1986 II S. 449)

Hinweis auf Rechtsprechung 2 zu § 88 BewG.



**4. Erbschaftsteuerpflicht für Erbbauzinsansprüche**

1. Der Erbbauzinsanspruch ist keine Nutzung im Sinne des § 16 BewG (Anschluß an BFHE 134, 569, BStBl 1982 II S. 184).
2. Sowohl die Streichung des § 16 Abs. 2 als auch die gesamte Regelung des § 92 BewG sind mit dem GG vereinbar.

BFH vom 26. November 1986 II R 32/83  
(BStBl 1987 II S. 101)



## Anweisungen

### Bewertungsrechtliche Behandlung von Dauerwohnrechten

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 6. April 1966 — S 3247 A — St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 25. März 1966 — S 3247 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 23. März 1966 — S 3247 — 22 — St 21 — 33

Wegen der bewertungsrechtlichen Behandlung von eigentumsähnlichem Dauerwohnrecht wird auf Tz 20 des Erlasses FinMin NW vom 2. März 1965 — S 3247 — 2 — VC 1 — Bezug genommen. Zu der Frage, wann ein Dauerwohnberechtigter wirtschaftlich einem Wohnungseigentümer gleichsteht, hat der Bundesfinanzhof im Urteil vom 11. September 1964 — VI 65/63 U (BStBl 1965 III S. 8) erneut Stellung genommen. Dem entschiedenen Fall liegt der Mustervertrag des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmer e. V. Köln zugrunde. Obwohl dieser Vertrag in einer Reihe von Punkten von dem amtlichen Mustervertrag über die Bestellung eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts (Bundesbaublatt 1956 S. 615) abweicht, hat der Bundesfinanzhof wirtschaftliches Eigentum des Dauerwohnberechtigten anerkannt. Ist der Mustervertrag des Gesamtverbandes \* gemeinnütziger Wohnungsunternehmen verwendet worden, kann auch bewertungsrechtlich ein eigentumsähnliches Dauerwohnrecht anerkannt werden.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;

hier: Ertragswertverfahren, Berechnung des Zuschlags wegen der Größe der nicht bebauten Fläche (§ 82 Absatz 2 Nr. 1 BewG 1965) beim einzelnen Wohnungseigentum

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 23. November 1967 — S 3216 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 19. Juni 1967 — S 3216 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 18. Mai 1967 — S 3216 — 2 — St 21 — 33

Nach Nr. 2 Buchstabe c des Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21. Februar 1967 S 3215 — 1 — V 1 / S 3216 — 1 — V 1 / S 3217 — 1 V 1 / O 2093 — 1 — II B 1 (zur Bekanntgabe nicht geeignet)\*), ist bei der Berechnung des Zuschlags wegen der Größe der nichtbebauten Fläche nach § 82 Abs. 2 Nr. 1 BewG 1965 in den Fällen des Wohnungseigentums der Grundstücksarten „Einfamilienhäuser“ und „Zweifamilienhäuser“ nicht von einer gesamten Fläche von 1500 qm, sondern vom Fünffachen der bebauten Fläche auszugehen. Die auf das einzelne Wohnungseigentum entfallende bebaute Fläche und die anteilige Grundstücksfläche sind in der Weise zu ermitteln, daß sowohl die bebaute Fläche als auch die gesamte Grundstücksfläche entsprechend den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen aufzuteilen sind. Der Vergleich der beiden anteilig auf das einzelne Wohnungseigentum entfallenden Flächen ergibt, welche Oberfläche bei ihm durch Zuschlag zu berücksichtigen ist.

### Beispiel:

Ein Grundstück, auf dem ein Gebäude mit 8 Eigentumswohnungen steht, hat eine Gesamtfläche von 1600 qm (Vorderland Zone I 600 qm zu je 60 DM, Hinterland Zone II 600 qm zu je 30 DM und Hinterland Zone IIIa 400 qm zu je 15 DM). Die bebaute Fläche dieses Gebäudes beträgt 240 qm. Im Grundbuch sind acht gleiche Miteigentumsanteile eingetragen. Die Größe der anteiligen Gesamtfläche beträgt für jede Eigentumswohnung 200 qm (Vorderland Zone I 75 qm zu je 60 DM, Hinterland Zone II 75 qm zu je 30 DM und Hinterland Zone IIIa 50 qm zu je 15 DM), die anteilige bebaute Fläche 30 qm. Bei jeder Eigentumswohnung ist wegen der Größe der nicht bebauten Fläche der Grundstückswert um den nach Abschnitt 32 Absatz 3 BewGr errechneten Wert von 50 qm Fläche zu erhöhen, da die anteilige Grundstücksfläche (200 qm) größer ist als das Fünffache der anteiligen bebauten Fläche ( $5 \times 30$  qm = 150 qm).



**Anweisungen**

Das Ergebnis ist das gleiche, wie wenn für das gesamte Grundstück der Wert der übergroßen Fläche ermittelt und dann auf die einzelnen wirtschaftlichen Einheiten nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen verteilt werden würde.

Bei beiden Verfahren ist der Zuschlag nach Abschnitt 3 Absatz 3 BewRGr zu berechnen.

**\*) Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Erlaß vom 21. Februar 1967 ist in NfD 1 zu § 92 BewG 1965 wiedergegeben.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundbesitzes;****hier: Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bei Wohnungseigentum und Teileigentum**

Gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 8. Februar 1972 — S 3216 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 5. Januar 1972 — S 3216 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 22. Dezember 1971 — S 3216 — 2 — St 21 — 33

Das Finanzgericht Münster hat im Urteil III 1679/69 EW vom 16. Dezember 1970 (EFG 1971 S. 375) die Auffassung vertreten, daß jedes Wohnungseigentum und jedes Teileigentum grundsätzlich eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet. Eine Verbindung von Wohnungseigentum und Teileigentum zu einer wirtschaftlichen Einheit komme nur in Betracht, wenn dafür gewichtige Gründe vorlägen. Nach den Ausführungen des Finanzgerichts sind die vom Bundesfinanzhof in seinen Urteilen III 230/61 U vom 7. Februar 1964 (BStBl 1964 III S. 180) und III R 163/66 vom 2. Oktober 1970 (BStBl 1970 II S. 822) aufgestellten Grundsätze auch auf das Wohnungseigentum und das Teileigentum anzuwenden. Die Urteile behandeln die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bei Baublöcken und Reihen-Einfamilienhäusern.

Hinweis auf  
4 und 8

Die Entscheidung des Finanzgerichts Münster wird für zutreffend gehalten. Ich bitte deshalb, die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bei Wohnungs- und Teileigentum nach diesen Grundsätzen durchzuführen.



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundvermögens;

#### hier: Entstehung der wirtschaftlichen Einheit Wohnungseigentum und Teileigentum

(Erl. FinMin NW vom 11. Dezember 1972 — S 3216 — 5 — VC 1)

Die Frage, wann die wirtschaftliche Einheit „Wohnungseigentum“ und „Teileigentum“ entsteht, ist umstritten. Das Finanzgericht Münster hat in einem Vorbescheid vom 4. Mai 1972 III 1653/69 zur Bewertung nach altem Bewertungsrecht die Auffassung vertreten, daß bereits ein im Grundbuch eingetragenes Wohnungseigentum und Teileigentum als selbständige wirtschaftliche Einheit zu bewerten ist, auch wenn das Gebäude, auf das sich das Sondereigentum erstrecken soll, am Bewertungsstichtag noch nicht bezugsfertig ist. Im Entscheidungsfall waren am Bewertungszeitpunkt nach Teilungserklärung (§ 8 Abs. 1 WEG) die Wohnungseigentumsanteile und Teileigentumsanteile im Grundbuch eingetragen und grundbuchmäßig veräußert. Das Gebäude war am Bewertungszeitpunkt erst im Rohbau fertiggestellt. Das Finanzamt hatte für das unbebaute Grundstück insgesamt einen Einheitswert festgestellt und anteilmäßig den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümern zugerechnet. Das Finanzgericht Münster stellte sich dagegen auf den Standpunkt, daß die grundbuchlich eingetragenen Wohnungs- und Teileigentumsrechte bereits als selbständige wirtschaftliche Einheiten zu bewerten und den Eigentümern zuzurechnen seien.

Demgegenüber hat das Niedersächsische Finanzgericht in einem Urteil vom 26. April 1972 I 159/71 die Auffassung vertreten, daß das Sondereigentum zwar mit der Teilung des einheitlichen Eigentums in mehrere Miteigentumsanteile begründet wird, jedoch erst mit der Errichtung der in das Sondereigentum fallenden Bestandteile entsteht. Vor diesem Zeitpunkt besteht nach Auffassung des Niedersächsischen Finanzgerichts nur eine Anwartschaft auf die Gegenstände des Sondereigentums (vgl. auch Palandt, BFB, 31. Aufl., Anm. 2 zu §§ 2 f. WEG).

Der vom Finanzgericht Münster vertretenen Auffassung ist zu folgen, und zwar auch bei der Bewertung nach neuem Bewertungsrecht. Wohnungseigentum und Teileigentum wird nach § 2 WEG entweder durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG) begründet. Nach § 3 WEG kann Sondereigentum auch an Räumen in einem erst zu errichtenden Gebäude eingeräumt werden. Ebenso ist die Teilung durch den Eigentümer auch bei einem erst noch zu errichtenden Gebäude möglich (§ 8 Abs. 1

## Anweisungen

*weisen auf Nr 7*

WEG). Die rechtliche Zusammenführung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil bildet vom Beginn an Wohnungseigentum oder Teileigentum im Sinn des § 1 Abs. 2 und 3 WEG. Mit der bürgerlich-rechtlichen Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum ist nach § 93 Abs. 1 Satz 1 BewG 1965 auch die bewertungsrechtliche wirtschaftliche Einheit existent. Ist am Bewertungszeitpunkt mit dem Bau des Gebäudes nicht begonnen worden, so richtet sich die Bewertung nach den Vorschriften für unbebaute Grundstücke. Dies soll bei einer künftigen Änderung des Bewertungsgesetzes ausdrücklich klargestellt werden. Auf Grundstücke, die sich im Zustand der Bebauung befinden, sind die Vorschriften des § 91 BewG 1965 entsprechend anzuwenden (§ 93 Abs. 1 Satz 3 BewG 1965).

### **Bewertungsrechtliche und grundsteuerrechtliche Behandlung von Reihenhäusern mit Einliegerwohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums**

(Erl. FinMin NW vom 2. Dez. 1974 — S 3216 — 3 — V C 1)

Reihenhäuser werden des öfteren in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet. Dabei wird für alle Räume jedes einzelnen Reihenhauses Sondereigentum ausgewiesen. Solche Reihenhäuser können auch eine abgeschlossene Einliegerwohnung enthalten.

In diesen Fällen ist zwar jedes Reihenhaus als Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes und damit als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen. Für die Bestimmung der Grundstücksart ist jedoch nach § 93 Abs. 1 Satz 2 BewG allein die Nutzung des auf das Wohnungseigentum entfallenden Gebäudeteils maßgebend. Da Wohngrundstücke, die eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung enthalten, zu der Grundstücksart „Zweifamilienhaus“ gehören, sind auch die in der Form des Wohnungseigentums errichteten Reihenhäuser mit Einliegerwohnung dieser Grundstücksart zuzurechnen, jedoch wie Mietwohngrundstücke zu bewerten. Nach § 15 Abs. 2 Nr. 2 GrStG beträgt die Steuermeßzahl für Zweifamilienhäuser 3,1 v. T. Da eine Ausnahmegenehmigung, wie sie für Einfamilienhäuser getroffen wurde, die in der Form des Wohnungseigentums errichtet worden sind (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 GrStG), fehlt, ist für Zweifamilienhäuser in der Form des Wohnungseigentums die Meßzahl 3,1 v. T. anzuwenden.



### **Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bei zwei Eigentumswohnungen, die wie eine Wohnung genutzt werden**

(Erl. FinMin NW vom 5. Dez. 1974 — S 3216 — 4 — V C 1)

Für die Entscheidung, ob eine oder zwei wirtschaftliche Einheiten anzunehmen sind, kann nicht auf die bürgerlich-rechtliche Gestaltung — zwei Eigentumswohnungen — abgestellt werden. Entscheidend ist vielmehr, wie die beiden Wohnungen baulich miteinander verbunden sind. Werden sie z. B. als eine Wohnung genutzt, dann sind beide Wohnungen zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Eigentümer durch bauliche Maßnahmen (z. B. durch Entfernen der Einrichtung der zweiten Küche) für jedermann zu erkennen gegeben hat, daß er beide Wohnungen nur gemeinsam nutzen will. Werden die Wohnungen jedoch nur durch einen Durchbruch miteinander verbunden, ohne daß weitere bauliche Veränderungen vorgenommen werden, so besteht die Vermutung, daß es sich auch weiterhin um zwei wirtschaftliche Einheiten handelt. In diesen Fällen wird die zweite Wohnung oft durch nahe Verwandte als deren Wohnung genutzt, so daß auch nach der Verkehrsanschauung weiterhin zwei wirtschaftliche Einheiten anzunehmen sind.

Auch soweit hiernach zwei wirtschaftliche Einheiten „Eigentumswohnung“ anzunehmen sind, werden sie bei der Grundsteuervergünstigung nach dem II. WoBauG hinsichtlich der zulässigen Wohnfläche als eine Wohnung behandelt, wenn sie von einem Haushalt benutzt werden (Abschn. 9 Abs. 7 VA - II. WoBauG).



## Anweisungen

**Entstehung der wirtschaftlichen Einheit in den Fällen des Wohnungseigentums durch Teilung**

(Erl. FinMin NW vom 24. 5. 1978 – S 3216 – 5 – V A 4)

Nach § 8 Abs. 1 WEG kann der Eigentümer eines Grundstücks Wohnungseigentum oder Teileigentum durch Teilungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt begründen. Die Teilung wird nach § 8 Abs. 2 Satz 2 WEG mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher rechtlich wirksam. Für die Frage, wann die wirtschaftliche Einheit „Wohnungseigentum“ oder „Teileigentum“ im Sinne des Bewertungsrechts entsteht, kann der Zeitpunkt der Grundbucheintragung nicht als entscheidend angesehen werden. Nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise reicht es für die Entstehung eines Wohnungseigentums/Teileigentums im Sinne des § 93 BewG aus, daß die Teilungserklärung beurkundet und der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist.

Überholt!  
Hinweis auf 10!

### Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit und maßgebende Grundstücksart beim Wohnungseigentum (Teileigentum)

(Erl. FinMin NW vom 20. Oktober 1981 – S 3216 – 4 – V A 4)

Überholt!  
Hinweis auf 10!

#### 1. Zivilrechtliche Ausgangslage; Allgemeines

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann Miteigentum an einem Grundstück in der Weise ausgestaltet sein, daß

- a) jeweils mit einem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer (abgeschlossenen) Wohnung und ggf. an Zuhörräumen (z. B. Keller, Garage, dauerhaft markierter Abstellplatz in einer Sammelgarage) verbunden ist (Wohnungseigentum) oder
- b) jeweils mit einem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an (abgeschlossenen) nicht Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. Ladenlokal, Büroräume mit eigenem Zugang) verbunden ist (Teileigentum).

Ein Miteigentumsanteil kann auch mit dem Sondereigentum an mehreren (abgeschlossenen) Wohnungen, mit dem Sondereigentum an mehreren (abgeschlossenen) nicht Wohnzwecken dienenden Räumen sowie gleichzeitig mit Sondereigentum der ersten und mit Sondereigentum der zweiten Art verbunden sein. Ist mit dem Miteigentumsanteil Sondereigentum sowohl an einer Wohnung als auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden und überwiegt nicht einer dieser Zwecke offensichtlich, so wird das Grundbuchblatt als „Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch“ bezeichnet. Die Bezeichnung des mit Sondereigentum an abgeschlossenen Raumeinheiten verbundenen Miteigentums-Recht als „Wohnungseigentum“, „Teileigentum“ oder „Wohnungs- und Teileigentum“ ist ohne zivilrechtliche Bedeutung. Zur sprachlichen Vereinfachung wird deshalb im folgenden nur die Bezeichnung „Wohnungseigentum“ verwendet.

Ist ein Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an mehreren Raumeinheiten (z. B. abgeschlossenen Wohnungen, abgeschlossenen Gewerberäumen) verbunden, so kann der Eigentümer den Miteigentumsanteil teilen, die jeweils neu entstehenden Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum an einer Raumeinheit verbinden und selbständig veräußern. Dieses Recht kann in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer in entsprechender Anwendung des § 12 WEG zwar erschwert, aber nicht ausgeschlossen werden. Die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

2. **Bildung wirtschaftlicher Einheiten nach der Verkehrsauffassung**

a) **Grundsatz**

Die Bedeutung des § 93 Abs. 1 Satz 1 BewG beschränkt sich darauf, das Wohnungseigentum als eine besondere Form des Miteigentums (nämlich eines mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und ggf. weiteren Räumen verbundenen Miteigentums) auch bewertungsrechtlich zu verselbständigen. Auf das verselbständigte Wohnungseigentum sind deshalb auch § 2 Abs. 1 BewG und § 70 Abs. 2 BewG anzuwenden (BFH-Urteil zum 23. 2. 1979, BStBl II S. 547). Für die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit ist daher in erster Linie die Verkehrsauffassung maßgebend.

b) **Merkmal der selbständigen Veräußerbarkeit**

Sind Einfamilienhäuser, die auf einem Grundstück errichtet worden sind, nach entsprechender Teilung des Grundstücks selbständig veräußerbar, so bildet jedes Reihenhaus eine eigene wirtschaftliche Einheit (BFH-Urteil vom 2. 10. 1970, BStBl II S. 822). Dieses BFH-Urteil ist bei Grundstücken, die in Wohnungseigentums-Rechte aufgeteilt sind, auf das Wohnungseigentum entsprechend anzuwenden. In den Fällen, in denen der Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an mehreren abgeschlossenen Wohnungen oder Gewerberäumen verbunden ist, bildet daher jede sondereigentumsfähige Raumeinheit, die nach Verbindung mit einem eigenen Miteigentumsanteil selbständig veräußert werden könnte, jeweils eine wirtschaftliche Einheit. Weitere Voraussetzung ist jedoch stets die eigenständige Zweckbestimmung; Zuhörräume, wie insbesondere Kellerräume, sonstige Abstellräume und Garagen, sind daher ohne Rücksicht auf die zivilrechtliche Gestaltung in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen.

Die so abgegrenzte wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums wird in der Regel mit dem Begriff „Eigentumswohnung“ des § 12 des II. WoBauG, der nach § 100 des II. WoBauG insbesondere auch für § 7b EStG und die Befreiung von der Grunderwerbsteuer maßgebend ist, übereinstimmen.

Anweisungen

**Teilung der Hofstelle eines Betriebs der Land- und  
Forstwirtschaft in Wohnungs- und Teileigentum nach dem  
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

(Erl. FM NRW vom 7. November 1988 – S 3111 – 33 – V A 4 / S 3216  
– 14 – V A 4 –)

Hinweis auf A 32 zu § 34 BewG.



## Einheitsbewertung des Grundvermögens;

### Abgrenzung, Entstehung und Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit Wohnungs- und Teileigentum

(Erl. FM NRW vom 26. November 1992 – S 3216 – 4 – V A 4)

#### 1. Zivilrechtliche Ausgangslage; Allgemeines

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann Miteigentum an einem Grundstück in der Weise ausgestaltet sein, daß

- a) jeweils mit einem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer (abgeschlossenen) Wohnung und ggf. an Zuhörräumen (z. B. Keller, Garage, dauerhaft, markierter Abstellplatz in einer Sammelgarage) verbunden ist (Wohnungseigentum) oder
- b) jeweils mit einem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an (abgeschlossenen) nicht Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. Ladenlokal, Büroräume mit eigenem Zugang) verbunden ist (Teileigentum).

Ein Miteigentumsanteil kann auch mit dem Sondereigentum an mehreren (abgeschlossenen) Wohnungen, mit dem Sondereigentum an mehreren (abgeschlossenen) nicht Wohnzwecken dienenden Räumen sowie gleichzeitig mit Sondereigentum der ersten und mit Sondereigentum der zweiten Art verbunden sein. Ist mit dem Miteigentumsanteil Sondereigentum sowohl an einer Wohnung als auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden und überwiegt nicht einer dieser Zwecke offensichtlich, so wird das Grundbuchblatt als „Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch“ bezeichnet. Die Bezeichnung des mit Sondereigentum an abgeschlossenen Raumeinheiten verbundenen Miteigentums-Rechts als „Wohnungseigentum“, „Teileigentum“ oder „Wohnungs- und Teileigentum“ ist ohne zivilrechtliche Bedeutung. Zur sprachlichen Vereinfachung wird deshalb im folgenden die Bezeichnung „Wohnungseigentum“ verwendet.

Ist ein Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an mehreren Raumeinheiten (z. B. abgeschlossenen Wohnungen, abgeschlossenen Gewerberäumen) verbunden, so kann der Eigentümer den Miteigentumsanteil teilen, die jeweils neu entstehenden Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum an einer Raumeinheit verbinden und selbständig veräußern. Dieses Recht kann in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer in entsprechender Anwendung des § 12 WEG zwar erschwert, aber nicht ausgeschlossen werden. Die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

## 2. Bildung wirtschaftlicher Einheiten nach der Verkehrsauffassung

### a) Grundsatz

Die Bedeutung des § 93 Abs. 1 Satz 1 BewG besteht zum einen darin, den Besonderheiten der Rechtsfigur des Wohnungseigentums bewertungsrechtlich Rechnung zu tragen, indem das Wohnungseigentum aus der Einheit des bebauten Grundstücks herausgenommen und diesem gegenüber verselbständigt wird. Zum anderen wird klargestellt, daß das Sondereigentum an der Wohnung und der Miteigentumsanteil nicht getrennt, sondern als Einheit zu bewerten sind. Im übrigen gelten jedoch die allgemeinen Abgrenzungsregeln, wie sie sich aus § 2 Abs. 1 BewG und § 70 Abs. 2 BewG ergeben. Für die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit ist daher in erster Linie die Verkehrsauffassung maßgebend.

### b) Merkmal der selbständigen Veräußerbarkeit

Im Urteil vom 2. Oktober 1970 (BStBl II S. 822), das mehrere auf einem Grundstück errichtete Reihenhäuser betrifft, hat der Bundesfinanzhof die Annahme einer wirtschaftlichen Einheit einerseits davon abhängig gemacht, daß jedes Reihnhaus für sich allein veräußert werden kann, es andererseits aber abgelehnt, auf die bei allen abgeschlossenen Wohnungen abstrakt bestehende Möglichkeit abzustellen, Wohnungseigentum zu schaffen.

Für die Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit beim Wohnungseigentum bedeutet dies, daß **mehrere** Wohnungen, die mit **nur einem** Miteigentumsanteil verbunden sind, **grundsätzlich** zu einer wirtschaftlichen Einheit im Sinne des BewG zusammenzufassen sind. Eine Ausnahme besteht jedoch dann, wenn die tatsächlichen Gegebenheiten der Verkehrsanschauung entgegenstehen.

Liegen die Wohnungen in demselben Haus unmittelbar übereinander oder nebeneinander und sind sie so miteinander verbunden, daß sie sich als ein Raumkörper darstellen, so sind sie als eine wirtschaftliche Einheit zusammenzufassen (BFH-Urteil vom 1. April 1987, BStBl II S. 840). Besteht keine derartige Verbindung, weil sich die Wohnungen getrennt von anderen im Sondereigentum stehenden Wohnungen im Gebäude befinden, verbietet es die Verkehrsanschauung, solcherart unverbundene Teile eines Gebäudes als nur ein Grundstück im Sinne des BewG anzusehen (BFH-Urteile vom 1. April 1987, BStBl II S. 838, und vom 24. Oktober 1990, BStBl 1991 II S. 503).

Handelt es sich dagegen um **mehrere** Wohnungen, die **jeweils** mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden sind



(liegen mithin mehrere rechtlich selbständige Wohnungseigentumsrechte vor), so führt das tatsächliche Aneinandergrenzen oder auch das Führen auf einem gemeinsamen Wohnungsgrundbuch nicht zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit (BFH-Urteil vom 1. August 1990, BStBl II S. 1016).

Neben der selbständigen Veräußerbarkeit ist stets weitere Voraussetzung für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit die eigenständige Zweckbestimmung; Zubehörräume, wie insbesondere Kellerräume, sonstige Abstellräume und Garagen, sind daher ohne Rücksicht auf die zivilrechtliche Gestaltung in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen.

Die so abgegrenzte wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums wird in der Regel mit dem Begriff „Eigentumswohnung“ des § 12 des II. WoBauG übereinstimmen.

c) **Verbindung mehrerer Wohnungen durch bauliche Maßnahmen**

Das Merkmal der selbständigen Veräußerbarkeit ist nicht mehr erfüllt, wenn mehrere zunächst jeweils abgeschlossene Wohnungen durch bauliche Maßnahmen zu einer einzigen Wohnung umgestaltet wurden und danach nicht mehr ohne größere bauliche Veränderungen getrennt veräußert werden können. In diesem Falle ist nur eine wirtschaftliche Einheit für die zusammengefaßten Wohnungen anzunehmen (BFH-Urteil vom 23. Februar 1979, BStBl II S. 547).

d) **Einbeziehung von Garagen in die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums**

Gehören zu der Wohnung auch Garagen, so sind sie in die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums einzubeziehen (§ 70 Abs. 1 und 2 BewG und Abschn. 4 Abs. 1 und 2 BewRGr). Hierbei spielt es keine Rolle, wie das Eigentum des Wohnungseigentümers an den Garagen gestaltet ist. Es ist unerheblich, ob sich die Garagen auf dem Grundstück der Eigentumswohnungsanlage oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befinden. An Abstellplätzen außerhalb von Sammelgaragen kann kein Sondereigentum begründet werden (§ 3 Abs. 2 WEG). Derartige Abstellplätze sind Gemeinschaftseigentum, die jedoch mittels einer Nutzungsvereinbarung einem bestimmten Wohnungseigentums- oder Teileigentumsrecht zugeordnet werden können.

e) **Zusammenfassung einer Wohnung mit Gewerberaum**

Die Zusammenfassung von Wohnung und Gewerberaum kann unter den Voraussetzungen des Buchst. c dazu führen, daß nach der Verkehrsauffassung nur eine wirtschaftliche Einheit anzunehmen ist.

f) **Noch nicht bezugsfertige Gebäude**

Wohnungseigentum und Teileigentum wird nach § 2 WEG entweder durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG) begründet. Nach § 3 WEG kann Sondereigentum auch an Räumen in einem erst zu errichtenden Gebäude eingeräumt werden. Ebenso ist die Teilung durch den Eigentümer auch bei einem erst noch zu errichtenden Gebäude möglich (§ 8 Abs. 1 WEG). Die rechtliche Zusammenführung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil bildet vom Beginn an Wohnungseigentum oder Teileigentum im Sinne des § 1 Abs. 2 und 3 WEG. Für die Entstehung eines Wohnungseigentums/Teileigentums im Sinne des § 93 BewG reicht es aus, daß die Teilungserklärung beurkundet und der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist. Ist am Bewertungszeitpunkt das Gebäude noch nicht bezugsfertig errichtet, richtet sich die Bewertung nach den Vorschriften für unbebaute Grundstücke.

g) **Teilung eines bereits bestehenden Gebäudes**

Auch bei bereits bestehenden Gebäuden reicht es für die Entstehung eines Wohnungs- und Teileigentums i. S. des § 93 BewG aus, daß die Teilungserklärung beurkundet und der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist.

Nach der Entscheidung des Bundesfinanzhofs vom 24. Juli 1991 – II R 132/88 (BStBl 1993 II S. 87) – entsteht eine wirtschaftliche Einheit beim Wohnungseigentum erst mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher. Der Urteilsfall betrifft aber die Teilung eines bestehenden Zweifamilienhauses in zwei Eigentumswohnungen, ohne daß über die Eigentumswohnungen ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde (Vorratsteilung). Aus diesem Grunde ist das Urteil nur anzuwenden, wenn ein Steuerpflichtiger dies ausdrücklich beantragt.

3. **Bestimmung der Grundstücksart**

Für die Bestimmung der Grundstücksart (§ 93 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 75 BewG; Abschn. 49 Abs. 2 BewRGr) kommt es darauf an, wie der auf die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums (Nr. 2) entfallende Gebäudeteil genutzt wird.

Soweit es sich um Wohnungen handelt (einschließlich der Zuhörerräume wie insbesondere Keller und Garagen), kommen die Grundstücksarten Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Mietwohngrundstück in Betracht. Für den Wohnungsbegriff gelten die zu ihm ergangenen Weisungen. Bei der Zusammenfassung einer Wohnung mit Gewerberaum kann es sich um die Grundstücksart „gemischtgenutztes Grundstück“ oder auch „Geschäftsgrundstück“ handeln.



## Anweisungen

4. Die gleichlautenden Erlasse vom 20. Oktober 1981 (BStBl I S. 640) sowie die koordinierten Ländererlasse über die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit beim Wohnungs- und Teileigentum aus dem Jahre 1978 werden aufgehoben.

Der Erlaß ist im Bundessteuerblatt 1993 Teil I Seite 104 veröffentlicht worden.

Die unter Nr. 4 genannten Erlasse wurden unter dem Az. S 3216 – 4 – V A 4\*) bzw. am 24. 5. 1978 S 3216 – 5 – V A 4\*\*) übersandt.

---

\*) Abgedruckt zu 8!

\*\*) Abgedruckt zu 7!

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Behandlung der Sonderfälle (§§ 92 bis 94 BewG 1965)

S 3215 — 1 — V 1

S 3216 — 1 — V 1

(Erl. FinMin NW vom 21. Febr. 1967 — S 3217 — 1 — V 1)

O 2093 — 1 — II B 1

Hinweis auf NfD 1 zu § 92 BewG 1965.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens;  
Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit und maßgebende  
Grundstücksart beim Wohnungseigentum (Teileigentum)**

Im wesentlichen gleichlautend!

Rdvfgn. OFD Düsseldorf vom 1. Februar und 13. August 1982  
— S 3216 — 2 — St 21 H

Rdvfg. OFD Köln vom 25. Mai 1982 — S 3216 — 3 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 4. Mai 1982 — S 3216 — 5 —  
St 21 — 33

1. **Fehlerbeseitigende** Fortschreibungen aufgrund des mit meiner Bezugsverfügung mitgeteilten Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. 10. 1981 — S 3216 — 4 — V A 4\*) (veröffentlicht im BStBl 1981 I S. 640) sind nicht von Amts wegen, sondern — sofern im übrigen die Voraussetzungen gegeben sind — nur dann durchzuführen, wenn dies der Grundstückseigentümer beantragt.
2. Die in Nr. 2 des o. a. Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. 10. 1981 getroffene Regelung zur Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten beim Wohnungseigentum hebt auf die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten bei Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Danach können mehrere Häuser, die jeweils nur eine oder zwei Wohnungen enthalten, nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt werden. Etwas anderes kann nach Abschnitt 1 des Erlasses des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 23. 01. 1967 — S 3192 — 1/S 3108 — 1 — V 1 (BewKartei NW, zu § 70 BewG A Nr. 1) für Wohnblocks mit Mietwohnhäusern gelten. Demgemäß ist es — abweichend von der in Nr. 2 Buchst. b des Erlasses vom 20. 10. 1981 getroffenen Regelung — möglich, in Sonderfällen, in denen der Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an einer größeren Anzahl abgeschlossener Mietwohnungen verbunden ist, das Wohnungseigentum der Grundstücksart „Mietwohngrundstücke“ zuzuordnen.

**Beispiel:**

An einem bebauten Grundstück (Wohnblock) besteht Teileigentum der Gemeinde an einer abgeschlossenen Raumeinheit Erdgeschoß, in der eine Kindertagesstätte eingerichtet ist. Die weiter vorhandenen 30 Mietwohnungen sind

\*) Der Erlaß vom 20. Oktober 1981 ist in 8 zu § 93 BewG wiedergegeben.

## Anweisungen

in einem Wohnungseigentum zusammengefaßt, das einem Wohnungsunternehmen gehört. Das Teileigentum ist grundsteuerfrei. Ein Einheitswert ist deshalb dafür nicht festzustellen. Das dem Wohnungsunternehmen zuzurechnende Wohnungseigentum ist als **eine** wirtschaftliche Einheit der Grundstücksart „Mietwohngrundstücke“ zuzuordnen.



## Rechtsprechung

**1. Berechnung des Zuschlags wegen übergroßer Grundstücksfläche bei Wohnungseigentum**

BFH vom 10. März 1972 III R 88/71  
(BStBl 1972 II S. 522)

Hinweise auf Rechtsprechung B 1 zu § 82 BewG.

**2. Zur Frage, wann bei Eigentumswohnungen durch gewerbliche Mitbenutzung die Eigenart als Einfamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird**

Bei einer in die Grundstücksart der Einfamilienhäuser einzuordnenden Eigentumswohnung wird die Eigenart als Einfamilienhaus nicht durch die Intensität der gewerblichen Mitbenutzung von Flächen wesentlich beeinträchtigt, die zum Miteigentum gehören, aber von der Wohnung räumlich getrennt liegen.

BFH vom 16. November 1978 III R 60/76  
(BStBl 1979 II S. 130)

**3. Nebeneinanderliegende Eigentumswohnungen können eine wirtschaftliche Einheit bilden**

Zwei nebeneinanderliegende Eigentumswohnungen, die zu einer Wohnung umgestaltet worden sind und als eine Wohnung genutzt werden, bilden eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens, wenn sie nach den Verhältnissen am Stichtag nicht ohne größere bauliche Veränderungen voneinander getrennt und veräußert werden können.

BFH vom 23. Februar 1979 III R 73/77  
(BStBl 1979 II S. 547)

**4. Stellplätze in Doppelstockgaragen als selbständige wirtschaftliche Einheit i. S. des Bewertungsgesetzes; Einbeziehung in die wirtschaftliche Einheit „Wohnungseigentum“**

1. Wirtschaftliches Eigentum kann auch an einem einzelnen Stellplatz einer Gemeinschaft gehörenden Doppelstockgarage bestehen, für die Teileigentum nach dem WEG begründet ist.
2. Dieser Stellplatz kann zusammen mit einem Wohnungseigentum zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sein.

BFH vom 30. November 1984 III R 121/83  
(BStBl 1985 II S. 451)

**5. Wohnungseigentum entsteht nicht lediglich durch Beurkundung der Teilungserklärung**

Wohnungs- bzw. Teileigentum entsteht als selbständige bewertungsfähige wirtschaftliche Einheit nicht lediglich durch die Beurkundung der Teilungserklärung (§ 8 WEG) des Eigentümers.

BFH vom 18. September 1985 II R 232/84  
(BStBl 1985 II S. 705)

**6. Zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit, wenn ein Miteigentumsanteil mit mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden ist**

Sind in einem Gebäude mehrere abgeschlossene Raumeinheiten (Wohnungen) zu nur einer Sondereigentumsseinheit zusammengefaßt, so bilden sie dann keine wirtschaftliche Einheit, wenn sich zwischen den mehreren Raumeinheiten andere Sondereigentumsseinheiten befinden.

BFH vom 1. April 1987 II R 251/84  
(BStBl 1987 II S. 838)

**7. Zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit, wenn ein Miteigentumsanteil mit mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes verbunden ist**

Ist ein Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an mehr als einer abgeschlossenen Raumeinheit verbunden, so bildet das Wohnungseigentum insgesamt ein Grundstück i. S. des BewG (eine wirtschaftliche Einheit), wenn die Raumeinheiten entweder unmittelbar neben- oder unmittelbar angeordnet sind.

BFH vom 1. April 1987 II R 79/86  
(BStBl 1987 II S. 840)

Rechtsprechung

**1. Zur Annahme einer wirtschaftlichen Einheit, wenn mehrere Wohnungseigentumsrechte auf einem gemeinsamen Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch) zusammengeschrieben sind**

Nach § 93 Abs. 1 Satz 1 BewG bildet jedes rechtlich selbständige Wohnungseigentum eine wirtschaftliche Einheit. Die Führung mehrerer rechtlich selbständiger Wohnungseigentumsrechte auf einem gemeinsamen Wohnungsgrundbuch und/oder das tatsächliche Aneinandergrenzen (Übereinanderliegen) der Wohnungen führt nicht dazu, daß diese Wohnungseigentumsrechte eine wirtschaftliche Einheit bilden (Abgrenzung zum Urteil vom 1. April 1987 II R 79/86, BFHE 150, 274, BStBl II 1987, 840).

BFH vom 1. August 1990 II R 46/88  
(BStBl 1990 II S. 1060)

**2. Mehrere wirtschaftliche Einheiten beim Wohnungseigentum, wenn sich die zu ihm gehörenden Wohnungen nur an einer Kante berühren**

Gehören zu einem Wohnungseigentum zwei Wohnungen in demselben Haus, bei denen die eine nicht an die andere, sondern an die unter dieser gelegene Wohnung angrenzt – die zwei zu einem Wohnungseigentum gehörenden Wohnungen sich also nur an einer Kante berühren –, so liegen zwei jeweils als Einfamilienhaus zu bewertende wirtschaftliche Einheiten vor.

BFH vom 24. Oktober 1990 II R 82/88  
(BStBl 1991 II S. 504)

**3. Entstehung der wirtschaftlichen Einheit des Wohnungseigentums**

Die wirtschaftliche Einheit Wohnungseigentum entsteht erst mit der Eintragung in das Wohnungsgrundbuch.\*)

BFH vom 24. Juli 1991 II R 132/88  
(BStBl 1993 II S. 87)

\*) vgl. hierzu jedoch Nr. 2 Buchst. g der gleichlautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 26. 11. 1992 (BStBl 1992 I 1993, S. 104)



## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes:

#### Steuerliche Zurechnung der Gartenlauben

(Erl. des FM NRW vom 23. Juli 1984 — S 3199 — 1 — V A 4)

Das Finanzgericht Münster hat im rechtskräftigen Urteil vom 25. November 1982 III 845/79 EW entschieden, daß das Gartenhaus mit einem Einheitswert von 2500 DM, das der Kleingärtner auf der ihm vom als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerverein zugewiesenen Kleingartenparzelle errichtete, dem Grundvermögen — Gebäude auf fremdem Grund und Boden — zuzuordnen ist. Entgegen der bisherigen Zurechnung derartiger Gartenlauben auf den Kleingärtner durch die Finanzämter, hat das Finanzgericht jedoch entschieden, daß das wirtschaftliche Eigentum an der Gartenlaube auf Grund der in der Gartenordnung des Kleingärtnervereins enthaltenen Beschränkungen hinsichtlich der Vornahme von baulichen Veränderungen und des Abrisses der Gartenlaube sowie der Beschränkung in den Fällen der Beendigung der Mitgliedschaft nicht dem Kleingärtner zustehe.

Nach Auffassung der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder kann dieser Entscheidung nicht zugestimmt werden. Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 19. Januar 1979 (BStBl 1979 II S. 398) über die Zurechnung der bebauten Fläche einer Gartenlaube entschieden. Der Bundesfinanzhof hat dabei, obwohl die Zurechnung der Gartenlaube nicht unmittelbar Gegenstand des Verfahrens gewesen ist, unter Nr. 2 der Urteilsgründe zum Ausdruck gebracht, daß der Kleingärtner als wirtschaftlicher Eigentümer der Gartenlaube angesehen werden muß und ihm dieses Gebäude daher zu Recht als selbständige wirtschaftliche Einheit zugerechnet worden ist. Obwohl das Finanzgericht Münster vom beklagten Finanzamt auf dieses Urteil aufmerksam gemacht worden ist, ist das Finanzgericht in seiner Urteilsbegründung auf dieses BFH-Urteil nicht eingegangen.

Nach Tipke/Kruse, Tz. 32 zu § 39 AO, ist ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden im Regelfall stets dem Erbauer zuzurechnen, auch Rössler/Troll/Langner kommen in den Textziffern 51 bis 55 zu § 70 BewG für die Frage der Zurechnung eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden zu dem Ergebnis, daß neben der Verfügungsbefugnis von der wirtschaftlichen Interessenlage der Beteiligten auszugehen ist. Es würde der bewertungs- und vermögensteuerrechtlichen Systematik widersprechen, wenn die Aufwendungen des Kleingärtners für die Errichtung einer Gartenlaube einerseits sein Vermögen schmälert, das mit diesen Aufwendungen geschaffene sogenannte Einheitswert-Vermögen aber einem anderen zugerechnet werden sollte.



**Anweisungen**

Die Entscheidung des Finanzgerichts Münster ist hinsichtlich der Zurechnung als Einzelfallentscheidung zu behandeln und kann deshalb nicht allgemein angewendet werden. Anträge auf Zurechnungsfortschreibung oder Aufhebung der Einheitswerte sind mit rechtsbehelfsfähigen Bescheiden abzulehnen und ggf. die Frage der Zurechnung in einem Musterprozeß durch den Bundesfinanzhof entscheiden zu lassen.

Sollte es zu Rechtsbehelfsverfahren kommen, sind der Kleingärtnerverein und daneben, soweit ein Dritter Grundstückseigentümer ist, auch dieser zum Verfahren hinzuzuziehen.

**Anweisungen**

**Bewertung der Gebäude auf fremdem Grund und Boden**

(Erl. des FM NRW vom 28. Januar 1985 — S 3194 — 5 — V A 4 / S  
3217 — 4 — V A 4)

Hinweis auf B 4 zu § 72 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Abschlag für Gebäude und Außenanlagen auf fremdem Grund  
und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung**

(Erl. des FM NRW vom 28. Februar 1985 — S 3210 — 8 — V A 4 / S  
3217 — 7/1 — V A 4)

Hinweis auf 26 zu § 88 BewG.

Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes:**

**Ermäßigung des Gebäudesachwerts wegen einer Abbruchverpflichtung und wegen der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs und/oder wegen wirtschaftlicher Überalterung, insbesondere Wertfortschreibungen wegen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse im Verhältnis zur fehlerbeseitigenden Wertfortschreibung**

(Erl. des FM NRW vom 28. Februar 1985 — S 3209 — 2 — V A 4 / S 3210 — 8 — V A 4)

Hinweis auf 27 zu § 88 BewG.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:**

**Zusammentreffen von Abschlägen wegen wirtschaftlicher  
Überalterung und der Notwendigkeit vorzeitigen Abbruchs**

(Erl. des FM NRW vom 5. März 1985 — S 3210 — 2 — V A 4)

Hinweis auf 28 zu § 88 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens:  
Ermäßigung für Tankstellengebäude wegen wirtschaftlicher  
Überalterung und Ermäßigung für Gebäude auf fremdem  
Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung**

(Erl. des FM NRW vom 28. November 1983 — S 3209 — 2 — V A 4  
/ S 3210 — 8 — V A 4 / S 3217 — 7 — V A 4)

Hinweis auf A 21 zu § 82 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundbesitzes:**

**Abschlag wegen Abbruchverpflichtung bei Musterhäusern der  
Fertigbauindustrie**

(Erl. des FM NRW vom 10. Dezember 1985 — S 3190 — 46 —  
V A 4)

Hinweis auf 29 zu § 88 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn:**

**Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs**

(Erl. des FM NRW vom 28. Juli 1986 — S 3015 — 2 — V A 4)

Hinweis auf E 10 zu Verschiedenes.



**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens:  
Ermäßigung für Tankstellengebäude auf fremdem Grund und  
Boden wegen einer Abbruchverpflichtung**

(Erl. des FM NRW vom 1. Dezember 1987 — S 3217 — 7/1 — V A 4)

Nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26. Februar 1986 (BStBl 1986 II S. 449) ist bei der Bewertung eines Erbbaurechts auch dann eine Abbruchverpflichtung zu berücksichtigen, wenn sich der Erbbauberechtigte unbedingt verpflichtet hat, nach Ablauf des Erbbaurechts nach Wahl des Erbbaupflichteten entweder die Gebäude entschädigungslos unter Einebnung des Grundstücks abzubauen oder sie entschädigungslos dem Erbbaupflichteten oder einem von ihm benannten Dritten zu überlassen. Der Abschlag wegen Abbruchverpflichtung hat dagegen zu unterbleiben, wenn in bezug auf den Bewertungsgegenstand im Feststellungszeitpunkt konkret voraussehbar ist, daß es trotz der Abbruchverpflichtung nicht zum Abbruch der Gebäude kommen wird.

Die vom Bundesfinanzhof in dem o. a. Urteil aufgestellten Grundsätze zur Abbruchverpflichtung sind abweichend von Nr. 2.4 des Bezugserrlasses auch bei der Bewertung von **Tankstellengebäuden auf fremdem Grund und Boden** anzuwenden.

## Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Behandlung der Sonderfälle (§§ 92 bis 94 BewG 1965)

S 3215 — 1 — V 1

S 3216 — 1 — V 1

(Erl. FinMin NW vom 21. Febr. 1967 —

S 3217 — 1 — V 1

O 2093 — 1 — II B 1

Hinweis auf NfD 1 zu § 92 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Einbeziehung von Garagen auf fremdem Grund und  
Boden in die wirtschaftliche Einheit des Hauptgrund-  
stücks desjenigen, dem die Garagen als Gebäude auf  
fremdem Grund und Boden zuzurechnen sind

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 23. Aug 1968  $\frac{S\ 3192}{S\ 3217}A$  — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 7. Juni 1968 —  $\frac{S\ 3192 - 4 - St\ 211}{S\ 3217 - 3 - St\ 211}$

Rdvfg. OFD Münster vom 14. Juni 1968 — S 3192 — 5 —  
St 21 — 33

Hinweis auf NfD 2 zu § 70 BewG 1965.



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens  
auf den 1. Januar 1964;

hier: Fragen zur wirtschaftlichen Einheit im Zusammenhang  
mit dem Erbbaurecht und mit einem Gebäude auf  
fremdem Grund und Boden

Im wesentlichen gleichlautend

S 3192

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 27. Aug 1968 — S 3215A — St 211

S 3217

Rdvfg. OFD Köln vom 11. Juni 1968 — S 3215 — 2 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 18. Juni 1968 — S 3192 — 6 —  
St 21 — 33

Hinweis auf NfD 3 zu § 70 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und Einheitsbewertung des Betriebsvermögens:**

**Ermäßigung für Tankstellengebäude auf fremdem Grund und Boden wegen einer Abbruchverpflichtung sowie Rückstellungen für Abbruchkosten**

(Erl. des FM NRW vom 22. Februar 1985 — S 3217 — 7/1 — V A 4 / S 3232 — 54 — V A 4)

Hinweis auf NfD 2 zu § 88 BewG.

**Rechtsprechung****1. Abschlag wegen Abbruchverpflichtung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden**

1. Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964 abweichend von der bisherigen Rechtslage ein Abschlag wegen der Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes gemäß § 94 Abs. 3 Satz 3 BewG 1965 stets dann zu gewähren, wenn das Gebäude auf Grund ausdrücklicher vertraglicher Verpflichtung am Ende der Miet- und Pachtzeit abgebrochen werden muß. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter auf sein vertragliches Recht, den Abbruch zu verlangen, für einen von vornherein fest bestimmten Zeitraum verzichtet hat.
2. Der Abschlag wegen der Abbruchverpflichtung kann nur versagt werden, wenn nach den Verhältnissen vom Bewertungsstichtag vorauszusehen ist, daß das Gebäude nicht abgerissen werden wird.
3. Der Abschlag ist in den Fällen, in denen das auf fremdem Grund und Boden errichtete Gebäude nach dem Sachwertverfahren bewertet worden ist, individuell unter Berücksichtigung der Abbruchverpflichtung nach der hierdurch verkürzten Lebensdauer des Gebäudes zu ermitteln.

BFH vom 3. März 1972 III R 136/71 (BStBl 1972 II S. 896)

**2. Bewertung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden mit begrenzter Nutzungsdauer**

Altes Recht

Die schuldrechtliche Verpflichtung, ein auf fremdem Grund und Boden errichtetes Gebäude nach Ablauf des Nutzungsvertrags über den Grund und Boden dem Grundeigentümer entschädigungslos zu überlassen, kann bei der Einheitsbewertung des Grundvermögens (Gebäude auf fremdem Grund und Boden) nicht als Wertminderung anerkannt werden.

BFH vom 17. Januar 1975 III R 68/73 (BStBl 1975 II S. 377)

**3. Grundstücksteilflächen mit fremden Gebäuden bilden besondere wirtschaftliche Einheiten**

BFH vom 6. Oktober 1978 III R 23/75 (BStBl 1979 II S. 37)

Hinweis auf Rechtsprechung 1 zu § 2 BewG.

**4. Kleingartenflächen, auf denen fremde „Wohngebäude“ errichtet wurden, sind Grundvermögen**

1. Hat ein Pächter (Unterpächter) auf der von ihm gepachteten Parzelle eines Kleingartengebiets ein Wohngebäude errichtet, so ist diese mit einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 94 BewG) bebaute Fläche als Grundvermögen zu bewerten und dem Eigentümer (= Verpächter) des Grund und Bodens zuzurechnen.
2. Die Größe der als Grundvermögen zu bewertenden Fläche hängt von den Verhältnissen des einzelnen Falles ab; sie kann auch die ganze Parzelle umfassen.  
Fehlen äußerlich erkennbare Abgrenzungsmerkmale, so kann das Fünffache der überbauten Fläche ein geeigneter Abgrenzungsmaßstab sein.

BFH vom 19. Januar 1979 III R 42/77 (BStBl 1979 II S. 398)

**5. Ermäßigung des Gebäudewerts wegen Abbruchverpflichtung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden**

Eine Ermäßigung des Gebäudewerts wegen Abbruchverpflichtung kommt nur in Betracht, wenn eine vertragliche Verpflichtung zum Abbruch von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden eindeutig und unzweifelhaft besteht. Hieran fehlt es bei einer Vereinbarung, wonach die Baulichkeiten bei Vertragsbeendigung in das Eigentum des Grundstückseigentümers und Vermieters übergehen sollen, wenn der Mieter die Gebäude nicht innerhalb von sechs Monaten ab Aufforderung durch den Grundstückseigentümer abgebrochen hat.

BFH vom 3. Juli 1981 III R 97/79  
(BStBl 1981 II S. 759)



**1. Der Abschlag wegen vertraglicher Abbruchverpflichtung bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist nach dem Verhältnis des tatsächlichen Alters des Gebäudes zu der verkürzten Gesamtlebensdauer zu berechnen**

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden, die nach dem Sachwertverfahren zu bewerten und nach dem 31. Dezember 1963 fertiggestellt worden sind, ist der Abschlag wegen vertraglicher Abbruchverpflichtung nach dem Verhältnis des tatsächlichen Alters der Gebäude im Feststellungszeitpunkt zu der verkürzten Gesamtlebensdauer zu bemessen.

BFH vom 3. Juli 1981 III R 53/79  
(BStBl 1981 II S. 761)

**2. Ein Abschlag wegen der Verpflichtung, ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden nach Ablauf der Miet- und Pachtzeit abzubrechen, ist nur bei eindeutiger vertraglicher Abbruchverpflichtung möglich**

Die Gewährung eines Abschlags wegen der Verpflichtung, ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden nach Ablauf der Miet- und Pachtzeit abzubrechen, setzt voraus, daß eine vertragliche Abbruchverpflichtung eindeutig und unbedingt besteht. Hierfür ist nicht erforderlich, daß die Abbruchverpflichtung in dem Vertrag ausdrücklich vereinbart ist. Lassen jedoch die vertraglichen Vereinbarungen Zweifel an dem Bestehen einer solchen Verpflichtung aufkommen, scheidet die Gewährung des Abschlags aus.

BFH vom 3. Juli 1981 III R 102/80  
(BStBl 1981 II S. 764)

**3. Die Grundfläche und der Umgriff von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden bilden stets eine selbständige wirtschaftliche Einheit**

BFH vom 2. August 1989 II R 219/85  
(BStBl 1989 II S. 826)

Hinweis auf Rechtsprechung 4 zu § 2 BewG.

**4. Zur Nichtberücksichtigung einer Abbruchverpflichtung bei auf längere Zeit mehrmals stillschweigend auf unbestimmte Zeit verlängertem Mietverhältnis mit jährlicher Kündbarkeit**

1. Eine Abbruchverpflichtung des Mieters i. S. des § 94 Abs. 3 Satz 2 BewG besteht auch dann, wenn der Vermieter nach dem



Mietvertrag die betreffenden Gebäude übernehmen und damit deren Abbruch verhindern kann.

2. War die vereinbarte Mietzeit beendet und lief am Bewertungsstichtag der Mietvertrag schon seit etwa 25 Jahren entsprechend einer Vertragsklausel bei jährlicher Kündigung „stillschweigend auf unbestimmte Zeit“ weiter, so bestand am Bewertungsstichtag mehr als eine gewisse Wahrscheinlichkeit, daß die Abbruchverpflichtung nicht oder zumindest nicht innerhalb der üblichen Lebensdauer der errichteten Anlagen realisiert werden würde (Anschluß an das BFH-Urteil vom 26. Februar 1986 II R 217/82, BFHE 146, 174, BStBl II 1986, 449).

BFH vom 7. November 1990 II R 186/87  
(BStBl 1991 II S. 61)

## Anweisungen

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebs-  
grundstücke:**

**Behandlung der Sprinkleranlagen in Warenhäusern**

(Erl. des FM NRW vom 28. Oktober 1985 — S 3190 — 21 — V A 4)

Hinweis auf 37 zu § 68 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des Grundvermögens und Vermögensbesteuerung:**

**Ansatz von Planungs- und Projektierungskosten bei der Einheitsbewertung von Grundstücken im Zustand der Bebauung und bei der Vermögensbesteuerung**

(Erlaß des FM NRW vom 12. Dezember 1985 — S 3214 — 6 — V A 4 / S 3230 — 29 — V A 4)

Hinweis auf 2 zu § 91 BewG.

## Anweisungen

### Abgrenzung des Kreises der Gesellschaften, deren gesamtes Vermögen nach § 97 Abs. 1 Nr. 5 BewG als Betriebsvermögen behandelt wird

(Erl. FinMin NW vom 19. April 1967 — S 3220 — 4 — V 1)

Nach § 97 Abs. 1 Nr. 5 BewG 1965 bilden einen gewerblichen Betrieb insbesondere alle Wirtschaftsgüter, die „offenen Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften und ähnlichen Gesellschaften gehören, bei denen die Gesellschafter als Unternehmer (Mitunternehmer) anzusehen sind“. Der III. Senat des Bundesfinanzhofs hat in seinem Urteil vom 9. November 1956 III 257/55 U (BStBl 1957 III S. 14) diese Vorschrift abweichend von der Rechtsprechung des I. und des IV. Senats des Bundesfinanzhofs zu § 2 Abs. 2 Ziff. 1 GewStG und § 15 Ziff. 2 EStG (Urteile vom 20. November 1962, BStBl 1963 III S. 58 und vom 9. Juli 1964, BStBl 1964 III S. 530) dahin ausgelegt, daß bei offenen Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften allein schon wegen ihrer Rechtsform ein gewerblicher Betrieb gegeben ist. Danach kommt es nur bei den „ähnlichen Gesellschaften“ noch darauf an, daß es sich bei ihrer Tätigkeit auch tatsächlich um eine gewerbliche handelt. Demgemäß ist der bewertungsrechtliche Begriff des Betriebsvermögens in den Fällen des § 97 Abs. 1 Nr. 5 BewG 1965 weiter zu fassen, als der gewerbsteuerrechtliche Begriff des Gewerbebetriebs nach § 2 Abs. 2 Ziff. 1 GewStG und kann deshalb nicht an letzterem gemessen werden. Eine in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft betriebene Gärtnerei hat daher stets Betriebsvermögen. Der zum Betriebsvermögen gehörende Grundbesitz ist Betriebsgrundstück im Sinn des § 99 BewG 1965, das ggf. wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten ist.

überholt!  
Hinweis auf ?!



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Bewertung der Obstbaugemeinschaften**

(Erl. FinMin NW vom 17. März 1969 — S 3111 — 7 — V 1)

Hinweis auf A 17 zu § 34 BewG 1965.

Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der Tierbestände von Betrieben der in § 97 Abs. 1 BewG 1965 aufgeführten Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen

(Erl. FinMin NW vom 2. März 1973 —  $\frac{S\ 3240 - 4 - VC\ 1}{S\ 3132 - 6 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf 4 zu § 51 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Bewertung von Rinderbesamungsstationen**

(Erl. FinMin NW vom 1. März 1973 — S 3110 — 6 — VC 1)

Hinweis auf A 7 zu § 33 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Bewertung des Grundbesitzes der Deutschen Bundesbank**

(Erl. FinMin NW vom 20. August 1973 — S 3240 — 5 — VC 1)

Die Deutsche Bundesbank ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 VStG von der Vermögensteuer und nach § 3 Nr. 2 GewStG von der Gewerbesteuer befreit. Für die Wirtschaftsgüter der Deutschen Bundesbank, die dem Bankgeschäft dienen, ist somit ein Einheitswert des Betriebsvermögens nicht festzustellen. Der Grundbesitz der Deutschen Bundesbank kann deshalb auch nicht als Betriebsgrundstück bezeichnet werden.



**Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Bewertung von gemeinschaftlichen Tierhaltungen**

(Erl. FinMin NW vom 26. Juni 1975 — S 3132a — 1 — V C 1)

Hinweis auf 2 zu § 51a BewG.

**Anweisungen****Betriebsvermögen von Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen**

(Erl. des FM NRW vom 8. Februar 1974 — S 3220 — 4 — VC 1)

Alle Wirtschaftsgüter, die den nach § 97 Abs. 1 BewG aufgeführten Körperschaften und Personengesellschaften gehören, sind zu einer wirtschaftlichen Einheit des Betriebsvermögens zusammenzufassen. In Abschnitt 9 Abs. 1 VStR ist unter Hinweis auf das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 9. November 1956 III 257/55 U (BStBl 1957 III S. 14) ausgeführt, daß dies bei offenen Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften schon aus ihrer Rechtsform folge.

Inzwischen hat der Bundesfinanzhof im Urteil vom 8. Dezember 1972 III R 36/72 (BStBl 1973 II S. 357) den bisher vertretenen Rechtsstandpunkt aufgegeben. Die gesonderte Feststellung eines Einheitswerts für das Vermögen einer Personengesellschaft setzt danach voraus, daß die Gesellschaft ein Gewerbe im Sinne des GewStG betreibt. Der durch die Eintragung in das Handelsregister als Personengesellschaft erzeugte Rechtschein genügt nicht. Damit wird das Indiz der Handelsregistereintragung, das bisher nach Abschnitt 9 Abs. 1 VStR für eine einheitliche Bewertung des Vermögens einer Personengesellschaft ausschlaggebend war, nicht mehr aufrechterhalten.

Ich bitte, nach der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs vom 8. Dezember 1972 zu verfahren. Unterhält somit eine Gesellschaft keinen Gewerbebetrieb im Sinne des GewStG und unterliegt sie damit nicht der Gewerkekapitalsteuer, so ist zur Durchführung der Besteuerung der einzelnen Beteiligten an Stelle der gesonderten Feststellung eines Einheitswerts für ihr Vermögen eine einheitliche Ermittlung des Vermögens nach Abschnitt 20a VStR vorzunehmen.

## Rechtsprechung

**1. Umbauten als Bestandteil eines bebauten Grundstücks**

Hinweis auf § 68 BewG 1965 R Nr. 2.

Altes Recht

**2. Verpachtung eines Grundstücks durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GdB) an eine GmbH, die von den Gesellschaftern der GdB beherrscht wird, als gewerbliche Tätigkeit; zur Unternehmenseinheit zwischen zwei GdB, deren Gesellschafter identisch sind**

1. Verpachtet eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GdB) ein innerstädtisches Grundstück an eine GmbH, die von den Gesellschaftern der GdB beherrscht wird und die auf dem Grundstück ein Warenhaus betreibt, so ist die Verpachtung der GdB auf Grund unechter Betriebsaufspaltung als gewerbliche Tätigkeit anzusehen.
2. Ungeachtet der grundsätzlichen Bedenken gegen eine gewerbsteuerliche Unternehmenseinheit zwischen Personengesellschaften (vgl. Urteil vom 2. November 1977 I R 143/75, BFHE 123, 513, BStBl II 1978, 74) kann eine solche Einheit zwischen zwei GdB, deren Gesellschafter identisch sind, nicht allein deshalb angenommen werden, weil die beiden GdB ihren Grundbesitz an verschiedene Unternehmen desselben Organkreises verpachtet haben, der von den Gesellschaftern der GdB beherrscht wird.

BFH vom 24. November 1978 III R 121/76 (BStBl 1979 II S. 366)

**3. Voraussetzungen, unter denen ein dem Gesellschafter gehörendes Grundstück als wirtschaftliches Eigentum der KG anzusehen ist**

Altes Recht

1. Ein dem Gesellschafter einer KG gehörendes Grundstück wird nicht allein dadurch wirtschaftliches Eigentum der KG, daß sie es für ihr Unternehmen nutzt, Betriebsgebäude darauf errichtet und die Lasten dafür trägt.
2. Solange keine eindeutigen Vereinbarungen vorliegen, nach denen der Gesellschafter als bürgerlich-rechtlicher Eigentümer in seiner Verfügungsmacht über die Gebäude beschränkt ist, können auch die Gebäude nicht als selbständige wirtschaftliche Einheit (Gebäude auf fremdem Grund und Boden) der KG als wirtschaftlicher Eigentümerin zugerechnet werden.

BFH vom 21. Dezember 1978 III R 20/77 (BStBl 1979 II S. 466)



Anweisungen

Leitblatt zu § 99 BewG 1965

- A Betriebsgrundstücke
- B Abgrenzung des Grundvermögens vom Betriebsvermögen  
(Abschnitt 3 BewRGr)



## Betriebsgrundstücke

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Abgrenzung des Kreises der Gesellschaften, deren gesamtes Vermögen nach § 97 Abs. 1 Nr. 5 BewG als Betriebsvermögen behandelt wird
- 2 Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965
- 3 Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die ihre Erzeugnisse über ein eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft absetzen
- 4 Bewertung der Tierbestände von Betrieben der in § 97 Abs. 1 BewG 1965 aufgeführten Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen
- 5 Bewertung von Rinderbesamungsstationen
- 6 Bewertung des Grundbesitzes der Deutschen Bundesbank
- 7 Bewertungsrechtliche Behandlung von Wildgehegen im Walde
- 8 Verkauf von geschlachteten und in Hälften zerlegten selbsterzeugten Mastschweinen
- 9 Metzgerei-Nebenbetrieb eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder selbständiger Gewerbebetrieb
- 10 Abgrenzung von Betriebsvermögen bei Forellenteichwirtschaften
- 11 Schlachtung und Verkauf selbsterzeugter Tiere
- 12 Behandlung der in Schloßmuseen oder ähnlichen Einrichtungen ausgestellten Gegenstände
- 13 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von Betriebsvermögen; Urteil des Bundesfinanzhofs vom 27. 11. 1980 IV R 31/76 BStBl 1981 II S. 518
- 14 Bewertungsrechtliche Behandlung der atypischen stillen Gesellschaft
- 15 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von gewerblichen Betriebsvermögen

**Anweisungen**

**Abgrenzung des Kreises der Gesellschaften, deren gesamtes Vermögen nach § 97 Abs. 1 Nr. 5 BewG als Betriebsvermögen behandelt wird**

(Erl. FinMin NW vom 19. April 1967 — S 3220 — 4 — V 1)<sup>6</sup>

Hinweis auf 1 zu § 97 BewG 1965.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965**

(Erl. FinMin NW vom 9. Dezember 1970 —

$$\frac{S 3240 - 2 - VC 1}{S 3111 - 6 - VC 1}$$

Ein Betriebsgrundstück im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965 ist ein zu einem gewerblichen Betrieb gehöriger Grundbesitz, der losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem gewerblichen Betrieb einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden würde. Die Annahme eines Betriebsgrundstücks im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 BewG 1965 setzt danach voraus, daß der betreffende Grundbesitz losgelöst vom gewerblichen Betrieb eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bilden würde. Dies ist allein nach den Vorschriften der §§ 33 und 34 BewG 1965 zu entscheiden. Danach gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Zu diesen Wirtschaftsgütern gehören auch die Wohngebäude. Die Wohnräume des Betriebsinhabers sind somit Teil der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (§ 34 Abs. 3 BewG 1965).

Für diese Auffassung spricht auch eine Auslegung nach dem Sinn und Zweck des § 99 Abs. 3 BewG 1965. Danach sollen Betriebsgrundstücke nach den gleichen Grundsätzen bewertet werden wie jeder andere Grundbesitz. Dadurch soll vermieden werden, daß gleichartige Grundstücke unterschiedliche Werte und damit unterschiedliche steuerliche Belastungen haben. Dies wird aber nur erreicht, wenn der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in jeder Beziehung „losgelöst vom gewerblichen Betrieb“ beurteilt und bewertet wird.

Gehört die Wohnung des Betriebsinhabers nach § 34 Abs. 3 BewG 1965 zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, der seinerseits einem gewerblichen Betrieb als Hauptzweck dient, so gehört folglich auch die Wohnung des Betriebsinhabers als Teil der Untereinheit „Betriebsgrundstück“ zum Betriebsvermögen.



**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens**

**hier: Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die ihre Erzeugnisse über ein eigenes Handels- oder Dienstleistungsgeschäft absetzen**

(Erl. FinMin NW vom 15. Dezember 1971 — S 3111 — 18 — VC 1)

Hinweis auf A 20 zu § 34 BewG 1965.



Anweisungen

Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

hier: Bewertung der Tierbestände von Betrieben der in § 97 Abs. 1 BewG 1965 aufgeführten Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen

(Erl. FinMin NW vom 2. März 1973 —  $\frac{S\ 3240 - 4 - VC\ 1}{S\ 3132 - 6 - VC\ 1}$ )

Hinweis auf 4 zu § 51 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Bewertung von Rinderbesamungsstationen**

(Erl. FinMin NW vom 1. März 1973 — S 3110 — 6 — VC 1)

Hinweis auf A 7 zu § 33 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Bewertung des Grundbesitzes der Deutschen Bundesbank**

(Erl. FinMin NW vom 20. August 1973 — S 3240 — 5 — VC 1)

Hinweis auf 5 zu § 97 BewG 1965.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Bewertungsrechtliche Behandlung von Wildgehegen im Walde**

(Erl. FinMin NW vom 11. Oktober 1973 — S 3110 — 4 — VC 1)

Hinweis auf A 8 zu § 33 BewG 1965.



**Abgrenzung zwischen einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb;**

**hier: Verkauf von geschlachteten und in Hälften zerlegten selbsterzeugten Mastschweinen**

(Erl. FinMin NW vom 27. Juni 1975 — S 3111 — 22 — V C 1)

Hinweis auf C 5 zu § 33 BewG.

Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;

hier: Metzgerei-Nebenbetrieb eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder selbständiger Gewerbebetrieb

(Erl. FinMin NW vom 8. Juli 1975 — S 3111 — 22 — V C 1)

Hinweis auf § zu § 42 BewG.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**hier: Abgrenzung von Betriebsvermögen bei Forellenteichwirtschaften**

(Erl. FinMin NW vom 21. 12. 1976 — S 3111 — 23 — V A 4)

Hinweis auf C 7 zu § 33 BewG.

**Anweisungen**

**Abgrenzung zwischen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft  
und Gewerbebetrieb;**

**hier: Schlachtung und Verkauf selbsterzeugter Tiere**

(Erl. FinMin NW vom 28. 4. 1977 — S 3111 — 22 — V A 4)

Hinweis auf C 8 zu § 33 BewG.



## Anweisungen

### **Einheitsbewertung des Betriebsvermögens; Behandlung der in Schloßmuseen oder ähnlichen Einrichtun- gen ausgestellten Gegenstände**

(Erl. FinMin NW vom 9. Dez. 1980 — S 3281 — 4 — V A 4)

Der Bundesfinanzhof hat im Urteil vom 7. August 1979 VIII R 95/77 (BStBl 1980 II S. 633) entschieden, daß Gewinne aus „Schloßbesichtigungen“ zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb gehören. Die für die Besichtigung freigegebenen Räume eines Schlosses und die darin ausgestellten Gegenstände sind Grundlage für die gewerbliche Tätigkeit und gehören daher zum notwendigen Betriebsvermögen des „Besichtigungsbetriebs“.

Die Grundsätze dieses zur ertragsteuerlichen Behandlung ergangenen Urteils gelten sinngemäß auch für die Einheitsbewertung. Dabei gilt folgendes:

#### **1. Grundbesitz**

Die Nutzung von Grundbesitz für einen Besichtigungsbetrieb stellt eine gewerbliche Nutzung dar. Der Grundbesitz ist daher unter den Voraussetzungen des § 99 BewG Betriebsgrundstück. Davon unberührt bleibt eine Begünstigung nach § 109 Abs. 2 BewG i. Verb. mit § 115 BewG, soweit deren Voraussetzungen erfüllt sind.

#### **2. Ausstellungsgegenstände**

Die Ausstellungsgegenstände dienen einem gewerblichen Betrieb des Eigentümers. Sie sind deshalb ebenfalls Betriebsvermögen i. S. des Bewertungsgesetzes. Davon unberührt bleibt eine Begünstigung nach § 109 Abs. 2 BewG i. Verb. mit § 115 BewG, soweit deren Voraussetzungen erfüllt sind.

**Anweisungen**

**Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens  
vom Betriebsvermögen**

**Urteil des Bundesfinanzhofs vom 27. 11. 1980 IV R 31/76  
(BSIbI 1981 II S. 518)**

Rdvfg. OFD Münster vom 21. Januar 1982 — S 3110 — 53  
— St 21 — 33

Hinweis auf C 9 zu § 33 BewG.

## Bewertungsrechtliche Behandlung der atypischen stillen Gesellschaft

(Erl. FM NRW vom 13. November 1989 – § 3220 – 13 – V A 4)

### 1. Feststellung und Aufteilung des Einheitswerts

Nach dem BFH-Urteil vom 12. November 1985 (BStBl 1986 II S. 311) hat eine atypische stille Gesellschaft handelsrechtlich und steuerrechtlich kein Gesellschaftsvermögen. Es gibt daher keinen Einheitswert des Betriebsvermögens der atypischen stillen Gesellschaft, sondern nur einen Einheitswert des Gewerbebetriebs des Inhabers des Handelsgeschäfts, an dem jedoch der atypische stille Gesellschafter schuldrechtlich beteiligt ist. Obwohl der atypische stille Gesellschafter keinen unmittelbaren dinglichen Anteil am Betriebsvermögen hat, steht er jedoch wegen seiner schuldrechtlichen Beteiligung an den stillen Reserven des Betriebsvermögens und am Geschäftswert den Gesellschaftern einer Personenhandels-gesellschaft wirtschaftlich weitgehend gleich. Das rechtfertigt es, auch bei der atypischen stillen Gesellschaft von einer Beteiligung mehrerer Personen am Gegenstand der Feststellung (§ 179 Abs. 2 Satz 2 AO) zu sprechen.

Der Einheitswert bei einer atypischen stillen Gesellschaft ist somit wie bei anderen Personengesellschaften, insbesondere wie bei einer GmbH & Co. KG, einheitlich und gesondert festzustellen und auf den Inhaber des Handelsgeschäfts und den atypischen stillen Gesellschafter aufzuteilen. In das Feststellungsverfahren ist das Betriebsvermögen einzubeziehen, das nach Bewertungsrecht der atypischen stillen Gesellschaft als Steuerobjekt zuzurechnen ist. § 179 Abs. 2 Satz 3 AO ist nicht anzuwenden. Wegen der beschränkten Haftung des atypischen stillen Gesellschafters sind bei der Aufteilung des Einheitswerts die Anweisungen in Abschnitt 19 VStR zu beachten.

### 2. Gewährung der Schachtelvergünstigung

Die Gleichstellung der atypischen stillen Gesellschaft mit einer Personengesellschaft führt bei einer GmbH & Co. KG nicht zur Versagung der Schachtelvergünstigung nach § 102 BewG. Grundlage für die Einheitswertermittlung ist das Betriebsvermögen des Inhabers des Handelsgeschäfts. Nur für ihn wird ein Einheitswert des Gewerbebetriebs ermittelt; an diesem Einheitswert ist der atypische stille Gesellschafter lediglich schuldrechtlich beteiligt. Für die Gewährung der Schachtelvergünstigung ist jedoch auf das Alleineigentum der Kapitalgesellschaft abzustellen, das weder handelsrechtlich noch steuerrechtlich durch die schuldrechtliche Beteiligung des atypischen stillen Gesellschafters zu Gesellschaftsvermögen wird. Das der GmbH gehörende steuerbefreite Betriebsvermögen ist auf die Kapitalgesellschaft und auf den atypischen stillen Gesellschafter aufzuteilen. Der schuldrechtliche Anspruch des atypischen stillen Gesellschafters auf Beteiligung am Betriebsvermögen der GmbH



wird somit wie ein dinglicher Anteil am Betriebsvermögen behandelt; die Steuerbefreiung kommt dem atypischen stillen Gesellschafter daher anteilig zugute.

### 3. Zurechnung bei Betriebsgrundstücken

Nach dem BFH-Urteil vom 23. August 1963 (BStBl 1963 III S. 473) wird durch eine privatschriftliche Vereinbarung über die Gründung einer Gesellschaft und über die Beteiligung der Gesellschafter am Gesellschaftsvermögen nicht ohne weiteres das wirtschaftliche Eigentum an einem vom Inhaber des Handelsgeschäfts in die Gesellschaft eingebrachten Grundstück begründet. Bei der Feststellung des Einheitswerts für das Betriebsgrundstück ist daher keine Zurechnung auf die atypische stille Gesellschaft, sondern auf den Inhaber des Handelsgeschäfts vorzunehmen. Bei der Aufteilung des Einheitswerts des Betriebsvermögens ist jedoch das Betriebsgrundstück zusammen mit den übrigen Wirtschaftsgütern auf den Inhaber des Handelsgeschäfts und den atypischen stillen Gesellschafter aufzuteilen.

### 4. Verfahrensrecht

Für die Feststellung des Einheitswerts ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk sich die Geschäftsleitung befindet (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 AO). Danach ist in der Regel das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk die Geschäftsleitung des Inhabers des Handelsgeschäfts ist.

Der Feststellungsbescheid richtet sich gegen die Gesellschafter der atypischen stillen Gesellschaft (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AO). Er ist daher den Gesellschaftern und nicht der Gesellschaft bekanntzugeben. Haben die Gesellschafter der atypischen stillen Gesellschaft den Inhaber des Handelsgeschäfts zum Empfangsbevollmächtigten bestellt (§ 183 Abs. 1 Satz 1 AO), so ist der Feststellungsbescheid wie folgt zu adressieren:

„Herrn Manfred Schmitz  
für die Herren Manfred Schmitz  
und Josef Müller  
als Gesellschafter einer atypischen stillen Gesellschaft“

oder

„An die Gesellschafter  
der atypischen und stillen Gesellschaft  
Farben Schmitz  
z. H. Herrn Manfred Schmitz“.

Haben die Gesellschafter der atypischen stillen Gesellschaft trotz Aufforderung keinen Empfangsbevollmächtigten bestellt (§ 183 Abs. 1 Satz 2 AO), so kann der Feststellungsbescheid gleichfalls in der oben dargestellten Weise an den Inhaber des Handelsgeschäfts



## Anweisungen

bekanntgegeben werden. In allen Fällen ist jedoch darauf zu achten, daß die an der atypischen stillen Gesellschaft beteiligten Personen im Feststellungsbescheid, und zwar in der Regel bei der Aufteilung des Einheitswerts, namentlich aufgeführt werden.

Bei Anfechtung eines Bescheids über den Einheitswert des Betriebsvermögens einer atypischen stillen Gesellschaft ist grundsätzlich die Einschränkung der persönlichen Rechtsbehelfsbefugnis nach § 352 Absatz 1 AO zu beachten (BFH-Urteil vom 24. November 1988, BStBl 1989 II S. 145).

Der Erlaß wird im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht werden.\*)

---

\*) Der Erlaß ist in BStBl 1989, I S. 452 veröffentlicht worden.

**Anweisungen**

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens;**

**Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom gewerblichen Betriebsvermögen**

(Erl. FM NRW vom 21. Dezember 1989 – S 3111 – 34 – V A 4)

Hinweis auf C 10 zu § 33 BewG.

**Rechtsprechung****1. Abgrenzung zwischen Land- und Forstwirtschaft und Gewerbebetrieb bei Friedhofsgärtnereien**

Ein Friedhofsgärtner, der die benötigten Pflanzen in einem eigenen Gartenbaubetrieb zieht und seine Pflanzenproduktion nahezu ausschließlich für seine Friedhofstätigkeit einsetzt, hat in der Regel auch dann keine Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, wenn im Gesamtumsatz die Vergütungen für den Absatz der Pflanzen die Vergütungen für Leistungen und nicht in selbstgezogenen Pflanzen bestehende Lieferungen übersteigen (Anschluß an das BFH-Urteil vom 6. November 1964 IV 110/62 U, BFHE 81, 411, BStBl III 1965, 147). Die Entscheidung ist im Einzelfall nach dem Gesamtbild aller Umstände zu treffen.

BFH vom 26. Februar 1976 VIII R 15/73 zu EStG §§ 13, 15 Nr. 1 und AO § 231  
(BStBl 1976 II S. 492)

**2. Gewächshäuser eines Betriebsgrundstücks, das wie Grundvermögen zu bewerten ist, sind Gebäude**

Gewächshäuser eines Betriebsgrundstücks, das nach § 99 Abs. 3 BewG 1965 nicht wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen, sondern wie Grundvermögen zu bewerten ist, sind keine Betriebsvorrichtungen, sondern Gebäude.

BFH vom 25. März 1977 III R 5/75  
(BStBl 1977 II S. 594)

**3. Ob ein Reiterhof als Einheit zu betrachten und insgesamt als Gewerbebetrieb oder als landwirtschaftlicher Betrieb zu beurteilen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles**

BFH vom 16. November 1978 IV R 191/74 zu GewStG § 2 Abs. 1; GewStDV § 1; EStG § 13 Abs. 1 Nr. 1, § 18 Abs. 1 Nr. 1

(BStBl 1979 II S. 246)

Hinweis auf Rechtsprechung A 1 zu § 34 BewG.

**4. Stahlbühnen sind keine Betriebsvorrichtungen**

Eine in einem Gebäude errichtete Stahlbühne ist Geschoßdecke und nicht Betriebsvorrichtung, auch wenn bei ihrer Konstruktion betriebsspezifische Gesichtspunkte der in dem Gebäude betriebenen Brotfabrik berücksichtigt worden sind.

BFH vom 12. Februar 1982 III R 127/78  
(BStBl 1982 II S. 448)

**5. Selbständigkeit der in einem Einheitswertbescheid getroffenen Feststellungen (hier: Betriebsgrundstück)**

Auch die in einem Einheitswertbescheid über ein Grundstück getroffene Feststellung, daß es ein Betriebsgrundstück ist, kann gesondert angefochten und bestandskräftig werden (Anschluß an BFH-Urteil vom 13. November 1981 III R 116/78, BFHE 135, 85, BStBl 1983 II S. 88).

BFH vom 10. Dezember 1986 II R 88/85  
(BStBl 1987 II S. 292)



Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Abgrenzung der Betriebsgrundstücke vom Grundvermögen**

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 23. November 1967 — S 3240 A — St 211

Rvfg. OFD Köln vom 19. Juni 1967 — S 3240 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 18. Mai 1967 S 3240 — 1 — St 21 — 33

Bei der Feststellung „Betriebsgrundstück“ im Sinne von § 99 Absatz 2 BewG 1965 ist auf die gewerblichen bzw. nicht-gewerblichen Anteile am Grundstückswert abzustellen. Die Wertanteile sind dabei nach den Jahresrohmierten einschließlich der Zuschläge nach § 79 Absatz 3 und 4 BewG 1965 sowie der Zu- und Abschläge nach § 81 BewG 1965 zu berechnen. Dagegen bleiben Zu- und Abschläge nach § 81 BewG 1965 bei der Bestimmung des in Betracht kommenden Vervielfältigers unberücksichtigt.

**Beispiel:**

Gemischtgenutztes Grundstück, Gemeindegröße 4000 Einwohner, Nachkriegsbau, Massivbau, Zuschlag nach § 81 BewG 1965 = 10 v. H.

Tatsächlich vereinnahmte Jahresrohmiere für grundsteuerbegünstigte Wohnungen: 2 000 DM

Ubliche Mierte für eigengewerblich genutzte Räume: 2 100 DM

Gesamte Jahresmierte: 4 100 DM

**Einheitswertberechnung:**

Jahresrohmiere für grundsteuerbegünstigte Wohnungen: 2 000 DM  
+ 12 v. H. von 2000 DM  
(§ 79 Abs. 3 BewG 1965) = 240 DM 2 240 DM

Ubliche Mierte für eigengewerblich genutzte Räume: 2 100 DM

Gesamte Jahresrohmiere nach § 79 BewG 1965: 4 340 DM

Vervielfältiger: 9,6 (Anlage 4 BewG 1965)  
Grundstückswert (ohne § 81 BewG 1965): 41 664 DM

Zuschlag nach § 81 BewG 1965 für den nicht grundsteuerbegünstigten Teil:  
10 v. H. von 2100 DM × 9,6 = 2 016 DM

Einheitswert (abgerundet): 43 680 DM  
43 600 DM

**Anweisungen**

Von diesem Wert entfallen auf den eigengewerblich genutzten Teil  $9,6 \times 2100 \text{ DM} \mp 10 \text{ v. H.} = 22 176 \text{ DM}$ . Das Grundstück ist „Betriebsgrundstück“ im Sinne des § 99 Absatz 2 BewG 1965, weil es zu mehr als der Hälfte seines Werts gewerblichen Zwecken dient.



**1. Ein Grundstück im Eigentum des Ehegatten eines Gesellschafters als Betriebsgrundstück der Personengesellschaft**

1. Der Senat hält an seiner Auffassung fest, daß § 24 Nr. 1 BewG a. F. nicht verfassungswidrig ist.
2. Wirtschaftsgüter, die im Alleineigentum eines Ehegatten stehen, aber den Zwecken des Gewerbebetriebs des anderen Ehegatten zu mehr als 50 v. H. dienen, sind in den Einheitswert des Betriebsvermögens des anderen Ehegatten einzubeziehen.
3. Ein Grundstück, das im Alleineigentum eines Ehegatten steht, aber dem Betrieb einer Personengesellschaft, an welcher nur der andere Ehegatte als Gesellschafter beteiligt ist, zu mehr als 50 v. H. dient, ist nach der Bilanzbündeltheorie als Betriebsgrundstück dem Gewerbebetrieb der Personengesellschaft zuzurechnen.

BFH vom 29. Oktober 1973 III R 40/73

(BStBl 1974 II S. 79)

**2. Baukostenzuschuß für Fußgängerunterführung kein immaterielles Wirtschaftsgut; zur Abgrenzung der Betriebsgrundstücke**

1. Ein Baukostenzuschuß zu einer Fußgängerunterführung unter einer öffentlichen Straße, der von einem Anlieger in Zusammenhang mit einer Ausnahmegenehmigung für den von ihm geplanten Bau eines Gebäudes (Betriebsgrundstück) geleistet wird, begründet kein immaterielles Wirtschaftsgut des Betriebsvermögens.
2. Über die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit (wirtschaftlichen Untereinheit) eines Grundstücks (Betriebsgrundstücks) wird nicht bei der Einheitsbewertung des Betriebsvermögens, sondern bei der Einheitsbewertung des Grundstücks entschieden. Die dabei getroffene negative Feststellung, was nicht zum Grundvermögen gehört (negative Feststellungswirkung), erstreckt sich nicht auf die verschiedenen Kostenarten, die beim Bau des Gebäudes angefallen sind.

BFH vom 18. September 1975 III R 96/74

(BStBl 1975 II S. 874)

**3. Vollautomatisches Hochregallager ist Betriebsvorrichtung**

Ein vollautomatisches Hochregallager ist kein Gebäude, sondern eine Betriebsvorrichtung.

BFH vom 18. März 1987 II R 222/84

(BStBl 1987 II S. 551)

## Anweisungen

## Leitblatt zu Verschiedenes

- A Anweisungen zu den Kaufpreissammlungen für unbebaute Grundstücke (S 3196)
- B Anweisungen zu den Kaufpreissammlungen für bebaute Grundstücke (S 3218)
- C Anweisungen zur Bodenschätzung (S 3219, 3370 bis 3398)
- D Allgemeine Verwaltungsangelegenheiten der Einheitsbewertung des Grundbesitzes (S 3300 bis 3319)
- E Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn (BewRDB) (S 3015)
- F Richtlinien für die Bewertung der Hafengrundstücke in Binnenhäfen (BewRBh) (S 3015)
- G Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der öffentlichen Verkehrsunternehmen (BewRÖVU) (S 3015)
- H Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Seilschwebbahnen, Schlepplifte und Standseilbahnen (BewRPSB) (S 3015)
- I Zusammenstellung der im Hauptfeststellungszeitraum 1964 für bestimmte Grundstücke maßgebenden Richtlinien (S 3015)



## Anweisungen

### **Einheitsbewertung des Grundbesitzes; hier: Fortführung der Richtwertkarten**

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 12. 8. 1977 — S 3310 A — St 21  
H — zu Nr. 1.1

RdVfg. OFD Köln vom 26. 11. 1976 — S 3196 — 3 — St 211  
RdVfg. OFD Münster vom 17. 1. 1977 — S 3196 — 2 — St 21  
— 33

Für die Nachfeststellungs- und Fortschreibungsarbeiten auf den 1. Januar 1974 waren die Richtwertkarten 1964 bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (beispielsweise Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland oder von Rohbauland in baureifes Land sowie Änderung der Bebauungsweise) den neuen tatsächlichen Verhältnissen entsprechend zu ergänzen. Die Richtwertkarten sind auch für die EW-Feststellungen auf spätere Feststellungszeitpunkte laufend fortzuführen.

Es wurde festgestellt, daß das nicht bei allen Finanzämtern geschehen ist bzw. beachtet wird. Einzelne Finanzämter halten die Richtwerte für neu erschlossene Gebiete lediglich in Listen fest, andere weisen sie weder in Listen noch in Karten aus.

Im Interesse einer gleichmäßigen Bewertung des Grund und Bodens wird gebeten, die Richtwertkarten unverzüglich auf den neuesten Stand zu bringen, zumal Eigentümer bzw. deren Bevollmächtigte und Finanzgerichte Einblick in die Richtwertkarten nehmen dürfen. Es ist sicherzustellen, daß aus den Karten ersichtlich ist, für welches Gebiet und von welchem Feststellungszeitpunkt an der jeweils eingetragene Richtwert gilt (Stichtag durch Jahreszahl kennzeichnen, z. B. 30 DM/74, 40 DM/76).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß in den Fällen, in denen bei der Einheitsbewertung von Grundstücken von den Richtwerten abgewichen worden ist (bei Hochhäusern, Ecklagen, ungünstigem Grundstücksschnitt, schlechtem Baugrund usw.), die Gründe für die Abweichung und die Berechnung des Wertansatzes aktenkundig zu machen sind.

**Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und Bodenschätzung;**

**hier: Ausweisung von Bodenflächen geringster Ertragsfähigkeit (Geringstlanderlaß)**

(Erl. FinMin NW vom 1. Okt. 1973 — S 3124 — 4 — V. C 1)

Hinweis auf 3 zu § 44 BewG 1965.

**Verordnung zur Durchführung des § 4 Abs. 2 des Bodenschätzungsgesetzes<sup>1)</sup> vom 6. August 1975 (BSIbI 1975 I S. 998)**

Auf Grund des § 4 Abs. 2 und des § 16 des Bodenschätzungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 1050), zuletzt geändert durch die Finanzgerichtsordnung vom 6. Oktober 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1477)<sup>2)</sup>, in Verbindung mit Artikel 129 des Grundgesetzes wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

§ 1

Die nach § 4 Abs. 1 des Gesetzes als Musterstücke ausgewählten Bodenflächen nach dem Bestand vom 1. Januar 1974 sind in der Anlage<sup>3)</sup> aufgeführt. Für diese Musterstücke werden die aus den Spalten 5 und 6 der Anlage ersichtlichen Ergebnisse der Schätzung nach Klasse und Wertzahlen festgesetzt.

§ 2

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) in Verbindung mit § 183 der Finanzgerichtsordnung auch im Land Berlin.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Bonn, den 6. August 1975

Der Bundesminister der Finanzen

Hans Apel

<sup>1)</sup> BGBl. I S. 2163 vom 14. August 1975

<sup>2)</sup> BSIbI 1965 I S. 564

<sup>3)</sup> Die Anlage zu dieser Verordnung ist als Anlageband zum Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 96 vom 14. August 1975 veröffentlicht worden. Der Anlageband kann beim Verlag Bundesanzeiger, Verlagsgesellschaft m.b.H., 5300 Bonn 1, Postfach 624, gegen Voreinsendung des Bezugspreises von 8,30 DM (7,70 DM zuzüglich — 60 DM Versandkosten) auf das Postscheckkonto Köln 399-509 angefordert werden. Im Bezugspreis ist die Mehrwertsteuer enthalten; der angewandte Steuersatz beträgt 5,5 %.

## Anweisungen

**Zweite Verordnung zur Durchführung des § 4 Abs. 2 des Bodenschätzungsgesetzes<sup>1</sup> vom 22. März 1979 (BStBl 1979 I S. 195)**

Auf Grund des § 4 Abs. 2 des Bodenschätzungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 610-8, veröffentlichten bereinigten Fassung, der durch § 172 der Finanzgerichtsordnung vom 6. Oktober 1965 (BGBl I S. 1477)<sup>2</sup> geändert worden ist, und des § 16 des Bodenschätzungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 129 des Grundgesetzes wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

**§ 1**

Die in der Anlage\*) mit ihren Schätzungsergebnissen aufgeführten Bodenflächen sind die Musterstücke, die nach § 4 Abs. 3 des Bodenschätzungsgesetzes die Hauptstützpunkte der Bodenschätzung bilden.

**§ 2**

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 183 der Finanzgerichtsordnung auch im Land Berlin.

**§ 3**

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung zur Durchführung des § 4 Abs. 2 des Bodenschätzungsgesetzes vom 6. August 1975 (BGBl I S. 2163)<sup>3</sup> außer Kraft.

Bonn, den 22. März 1979

Der Bundesminister der Finanzen

Hans Matthöfer

<sup>1</sup>) BStBl I S. 408 vom 31. März 1979

<sup>2</sup>) BStBl 1965 I S. 564

<sup>3</sup>) BStBl 1975 I S. 998

\*) Die Anlage zu dieser Verordnung ist als Anlageband zum Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 17 vom 31. März 1979 veröffentlicht worden. Der Anlageband kann beim Verlag Bundesanzeiger, Verlagsgesellschaft m.b.H., 5300 Bonn 1, Postfach 1320, gegen Voreinsendung des Bezugspreises von DM 9,10 (DM 8,40 zuzüglich DM 0,70 Versandkosten) auf das Postscheckkonto Bundesgesetzblatt Köln 399-509 angefordert werden. Im Bezugspreis ist die Mehrwertsteuer enthalten; der angewandte Steuersatz beträgt 6 %.



## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

### hier: Bekanntgabe des Einheitswertbescheides an den Rechts- nachfolger

(Erl. FinMin. W vom 11. August 1967 — S 3300 — 21 — V 1)

#### A. Einzelrechtsnachfolge

I. Die Wirkung des Feststellungsbescheides zum 1. Januar 1964 beschränkt sich nicht auf den Steuerpflichtigen, dem die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) nach den Verhältnissen zu Beginn des Hauptfeststellungszeitpunktes zuzurechnen ist. Der Feststellungsbescheid richtet sich vielmehr auch gegen den Rechtsnachfolger (einschließlich des Nachfolgers im Besitz), auf den nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt die wirtschaftliche Einheit übergegangen ist (§ 219 Abs. 2 AO).

Beim Übergang des bürgerlich-rechtlichen oder wirtschaftlichen Eigentums an einem Grundstück nach dem 1. Januar 1964 bis zum Zeitpunkt der Durchführung der Hauptfeststellung ist deshalb in jedem Fall auch dem Einzelrechtsnachfolger als Beteiligten am Verfahren ein Feststellungsbescheid zuzustellen. Im maschinellen Verfahren ist in diesen Fällen ein zusätzlicher Bescheid anzufordern (Hinweis auf die §§ 19, 40 und 68 DA. — EWGr 1964). Der zusätzliche Bescheid wird vom Rechenzentrum ohne Anschrift erstellt. Die Zustellanschrift des Rechtsnachfolgers bzw. seines Zustellungsverreters ist in das Anschriftenfeld des Bescheids handschriftlich nachzutragen. Außerdem ist folgender Hinweis aufzunehmen:

„Der Bescheid ergeht an Sie als Rechtsnachfolger — als stellvertretender des Rechtsnachfolgers . . . . . — (§ 219 Abs. 2 AO). Ein besonderer Bescheid darüber, von wann an Ihnen — dem Rechtsnachfolger — das Grundstück mit dem obigen Wert für steuerliche Zwecke zugerechnet wird, wird zu dem Zeitpunkt ergehen, zu dem die neuen Einheitswerte in Kraft treten.“

Bei mehrfachem Wechsel des Eigentümers eines Grundstücks nach dem 1. Januar 1964 ist nur dem Rechtsnachfolger, dem voraussichtlich der neue Einheitswert im Zeitpunkt seines steuerlichen Wirksamwerdens zuzurechnen ist, ein Feststellungsbescheid zuzustellen.

II. Da der Rechtsnachfolger gegen den Feststellungsbescheid Rechtsbehelf einlegen kann, muß auch der zusätzliche Bescheid eine Rechtsbehelfsbelehrung enthalten. Im übrigen gilt für die Befugnis des Rechtsnachfolgers, Rechtsbehelfe einzulegen, folgendes:

1. Tritt die Rechtsnachfolge nach Zustellung des Feststellungsbescheides ein, jedoch **bevor** die Frist für die Einlegung

eines Rechtsbehelfs abgelaufen ist, so kann der Rechtsnachfolger bis zum Ablauf der Einlegungsfrist selbständigen Rechtsbehelf einlegen (§ 234 AO).

**Beispiel:**

V hat am 1. August 1968 ein Grundstück an R verkauft und übergeben. Der Feststellungsbescheid über den Einheitswert ist dem V am 24. Juli 1968 zugestellt worden. Diese Zustellung an den V wirkt in diesem Fall auch gegenüber dem Rechtsnachfolger R (§ 219 Abs. 2 AO); das Finanzamt braucht dem R den Bescheid nicht noch einmal zuzustellen. R kann während des Laufs der Einlegungsfrist selbständig einen Rechtsbehelf einlegen. Hat der Rechtsvorgänger bereits einen Rechtsbehelf eingelegt und legt der Rechtsnachfolger selbst keinen Rechtsbehelf ein, so ist der Rechtsnachfolger zum Verfahren zuzuziehen (§ 241 Abs. 3 AO).

2. Tritt die Rechtsnachfolge nach Zustellung des Feststellungsbescheids ein, jedoch **nachdem** die Frist zur Einlegung eines Rechtsbehelfs abgelaufen ist, und hat der Veräußerer den Rechtsbehelf fristgerecht eingelegt, so ist der Rechtsnachfolger zum Verfahren zuzuziehen (§ 241 Absatz 3 AO).

**Beispiel:**

V hat am 1. August 1968 ein Grundstück an R verkauft und übergeben. Der Feststellungsbescheid über den Einheitswert ist dem V am 14. Mai 1968 zugestellt worden. V hat gegen diesen Bescheid fristgerecht Einspruch eingelegt. Die Zustellung des Feststellungsbescheids an den V wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger R; das Finanzamt braucht deshalb R den Bescheid nicht noch einmal zuzustellen. R kann einen Rechtsbehelf nicht mehr einlegen, er ist jedoch zum Verfahren zuzuziehen (§ 241 Absatz 3 AO).

3. Tritt die Rechtsnachfolge nach Rechtskraft des Feststellungsbescheides ein, so ist der Bescheid auch gegenüber dem Rechtsnachfolger rechtskräftig.

**B. Gesamtrechtsnachfolge**

1. Ist das Grundstück nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (z. B. im Wege der Erbfolge) erworben worden, so geht die Steuerschuld des Rechtsvorgängers auf den Rechtsnachfolger über (§ 8 Abs. 1 StAnpG). Der neue Eigentümer übernimmt mit der Steuerschuld auch die Rechte und Pflichten seines Rechtsvorgängers als Steuerpflichtiger (vgl. § 97 Abs. 1 AO).

Tritt die Gesamtrechtsnachfolge nach dem 1. Januar 1964 bis zum Zeitpunkt der Durchführung der Hauptfeststellung ein,

## Anweisungen

so ist der Feststellungsbescheid allein dem Rechtsnachfolger oder dessen Zustellungsvertreter zuzustellen. Deshalb ist im maschinellen Verfahren in diesen Fällen die Anschrift des Rechtsnachfolgers oder seines Zustellungsvertrreters als Anschriftenänderung einzugeben. Der Einheitswert auf den 1. Januar 1964 ist jedoch noch dem Rechtsvorgänger zuzurechnen. Im Eingabewertbogen ist bei der Kennziffer für die Erläuterungstexte entweder „194“, „195“ oder „196“ einzutragen (Hinweis auf §§ 30 Abs. 3, 62 Abs. 4 und 78 Abs. 3 DA EWGr 1964). Das Rechenzentrum druckt dann den entsprechenden Erläuterungstext in den Feststellungsbescheid ein. Für den Gesamtrechtsnachfolger ist kein zusätzlicher Bescheid anzufordern.

II. Für die Befugnis des Gesamtrechtsnachfolgers, Rechtsbehelfe einzulegen, gilt folgendes:

1. Tritt die Gesamtrechtsnachfolge vor der Zustellung des Feststellungsbescheides ein, so ist der Bescheid dem Gesamtrechtsnachfolger zuzustellen. Der Gesamtrechtsnachfolger kann bis zum Ablauf der Einlegungsfrist einen Rechtsbehelf einlegen.
2. Tritt die Gesamtrechtsnachfolge nach der Zustellung des Feststellungsbescheides an den Rechtsvorgänger noch während des Laufs der Einlegungsfrist ein, so kann der Gesamtrechtsnachfolger bis zum Ablauf dieser Frist selbständig einen Rechtsbehelf einlegen.
3. Hat noch der Rechtsvorgänger gegen den ihm zugestellten Feststellungsbescheid einen Rechtsbehelf eingelegt, über den Zeitpunkt des Eintritts der Gesamtrechtsnachfolge noch nicht entschieden ist, so tritt der Rechtsnachfolger in die Stellung des Rechtsbehelfsführers ein. Er ist zu dem schwebenden Rechtsbehelf des Vorgängers zu hören.
4. Tritt die Gesamtrechtsnachfolge nach Rechtskraft des Feststellungsbescheides ein, so ist der Bescheid auch gegenüber dem Gesamtrechtsnachfolger rechtskräftig.

## Anweisungen

Verschied

(S 3015)

E 1

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964; hier: Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn (BewRDB)

(Erl. FinMin-NW vom 4. Juli 1968 — S 3015 — 2 — V 1)

1. Hiermit übersende ich einen Abdruck der mir vom Hessischen Minister der Finanzen zugeleiteten Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn (BewRDB)\*. Der Hessische Minister der Finanzen hat die Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main gebeten, als Hauptort für die Bewertung von Bahnanlagen die Richtlinien herauszugeben. Nach den vorliegenden Richtlinien ist zu verfahren.

*hinweisen auf  
E 8 (Verschiedene)*

Es ist vorgesehen, daß die Bundesbahndirektionen die Eingabewertbogen für die Betriebsgrundstücke aufstellen und den Finanzämtern einreichen. Dazu wird noch weitere Weisung ergehen.

2. Die Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Privatbahnen sollen entsprechend den Bundesbahnrichtlinien aufgestellt werden.

\* Die Richtlinien sind auch als Handausgabe herausgebracht worden. Es ist daher davon abgesehen worden, deren Wortlaut in die Bew-Kartei NW aufzunehmen.

Herausgeber der Handausgabe ist die Firma Albin Klein, Verlagsdruckerei KG, Gießen, Südanlage 21.



## Anweisungen

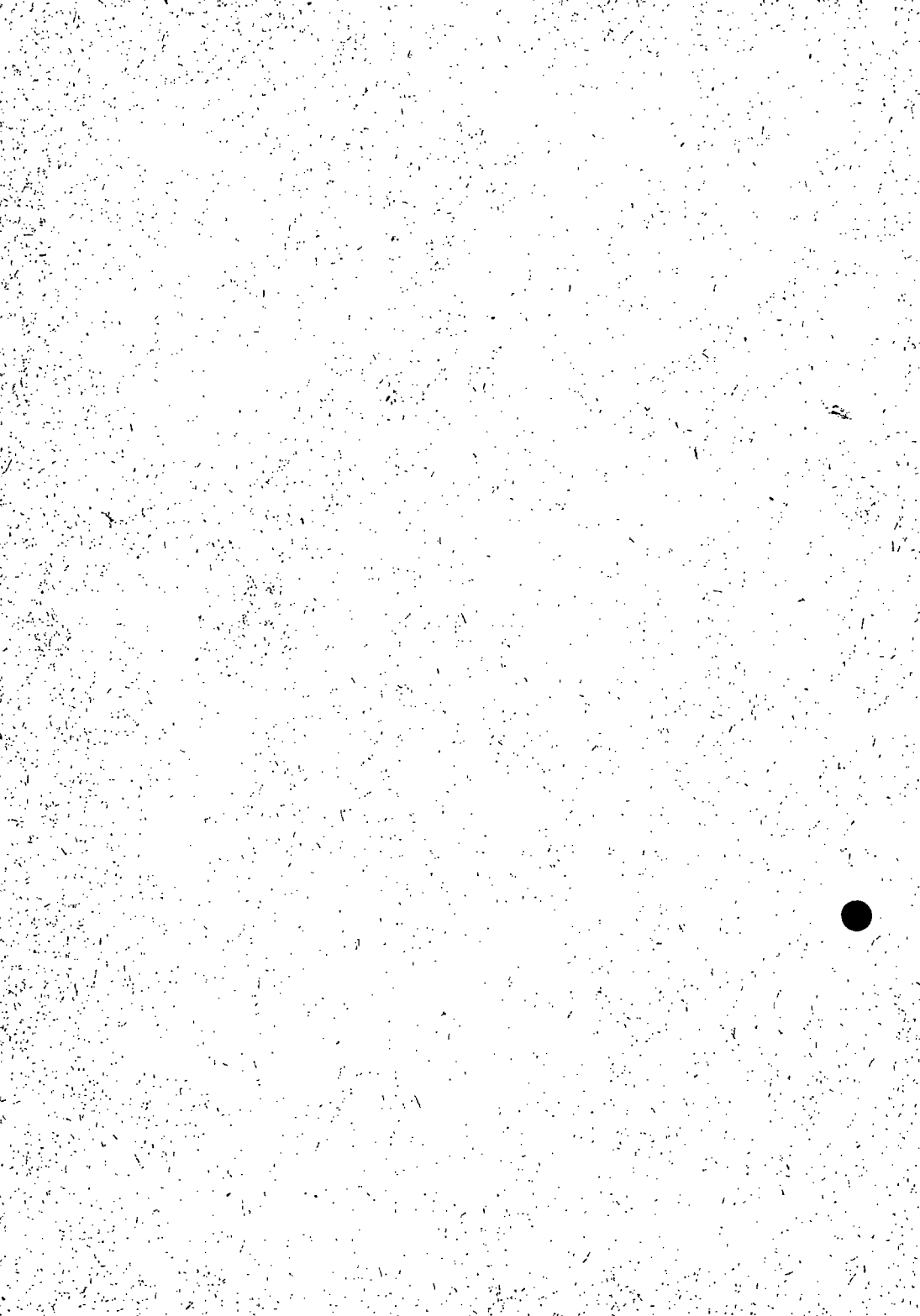
### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

#### hier: Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn

(Erl. FinMin NW vom 30. Dezember 1968 — S 3015 — 2 —  
V 1)

1. Nach § 94 Abs. 1 BewG 1965 gilt der Grund und Boden, soweit darauf ein Fremder ein Gebäude errichtet hat, als bebautes Grundstück derselben Grundstücksart, zu der das Gebäude gehört. Auf den Lagerplätzen der Deutschen Bundesbahn befinden sich oft fremde Gebäude. Es hat sich deshalb die Frage ergeben, ob diese Lagerplätze als besondere wirtschaftliche Einheiten zu bewerten sind. In Übereinstimmung mit den obersten Finanzbehörden der anderen Länder bitte ich, diese Frage zu verneinen. Wie bisher sind die Lagerplätze, auch wenn auf ihnen fremde Gebäude stehen, in die wirtschaftliche Einheit des Bahnhofs einzubeziehen.
2. An der Auffassung, daß Ladestraßen nur dann nach § 4 Ziff. 9 a GrStG von der Grundsteuer befreit werden können, wenn sie auch dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, wird festgehalten. Die Ladestraßen der Deutschen Bundesbahn sind deshalb bei der Hauptfeststellung 1964 im Einheitswert des Betriebsgrundstücks zu erfassen.
3. Die Anwendung der in § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG 1965 festgelegten Wertzahl 50 setzt voraus, daß das Grundstück ein Geschäftsgrundstück im Sinne des § 75 Abs. 3 BewG 1965 ist. Bei gemischtgenutzten Grundstücken im Sinne des § 75 Abs. 4 BewG 1965 sind die in § 2 Abs. 1 Buchst. B der VO zu § 90 BewG 1965 vorgeschriebenen Wertzahlen anzuwenden.

*hinzu  
auf E 8*



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn**

(Erl. FinMin NW vom 15. Juli 1969 — S 3015 — 2 — V 1)

Entsprechend einer Mitteilung des Hessischen Ministers der Finanzen bitte ich, die Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn wie folgt zu ergänzen:

**Tz. 4.52 Satz 2 BewRDB**

Hinter dem Wort „sind“ ist einzufügen das Wort „insbesondere“, hinter dem Wort „Verkaufskioske“ sind einzufügen ein Komma und das Wort „Bahnhofswirtschaften“;

**Anlage 3 BewRDB Vorbemerkung Absatz 3**

hinter dem Wort „Stationsgebäuden“ sind einzufügen die Worte „Friseurläden, Verkaufsläden, Verkaufskioske“.

**Zusatz der Oberfinanzdirektionen:**

Der Bezugsverlaß vom 4. Juli 1968 — S 3015 — 2 — V 1 — ist in E 1 zu Verschiedenes wiedergegeben. Es wird gebeten, die Ergänzungen handschriftlich vorzunehmen.

## Anweisungen

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Preise für Überdachungen und PKW-Unterstände in leichter Bauausführung**

(Erl. FinMin NW vom 18. Dezember 1969 — S 3208 — 19 — VC 1)

Hinweis auf C 18 zu § 85 BewG 1965.



**Anweisungen**

**Grundsteuerliche Behandlung der Ladestraßen der Deutschen  
Bundesbahn**

Hinweis auf:

Erl. FinMin NW vom 16. April 1970 — G 1108 — 11 — VC 1

## Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

### hier: Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn

(Erl. FinMin NW vom 9. Dezember 1970 — S 3015 — 2 — VC 1)

Bei der Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn haben sich einige Zweifelsfragen ergeben, zu denen ich folgendes bemerke:

1. In Bahnhöfen der Deutschen Bundesbahn werden oft früher zu Betriebszwecken genutzte Gebäude (z. B. Güterhallen) jetzt dauernd für betriebsfremde Zwecke vermietet. Die Deutsche Bundesbahn ist der Auffassung, daß auf diese Gebäude, die zur wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs gehören, ebenfalls die Wertzahl 50 (§ 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der VO zu § 90 BewG 1965) anzuwenden sei. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Gebäude oder Gebäudeteile, die zu betriebsfremden Zwecken vermietet sind, dienen nicht unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Schienenbahnen. In solchen Fällen ist daher nach § 2 Abs. 5 der VO zu § 90 BewG 1965 eine durchschnittliche Wertzahl zu bilden (Abschn. 4.52 BewRDB).

2. Kleinere Bahnhöfe, in deren Stationsgebäude sich Wohnungen befinden, dienen oft zu mehr als 19 v. H. Wohnzwecken. Die Deutsche Bundesbahn vertritt die Auffassung, daß solche Grundstücke ebenso wie ihre anderen Betriebsgrundstücke als Geschäftsgrundstücke zu bewerten sind. Das trifft nicht zu. Bei derartigen Grundstücken handelt es sich um gemischtgenutzte Grundstücke im Sinne des § 75 Abs. 4 BewG 1965. Auf diese Grundstücke sind die in § 2 Abs. 1 Buchst. B der VO zu § 90 BewG 1965 vorgeschriebenen Wertzahlen anzuwenden.

3. An den sog. Haltestellen der Deutschen Bundesbahn befinden sich im allgemeinen keine Gebäude. Solche Grundstücke sind deshalb als unbebaute Grundstücke ohne Anwendung einer Wertzahl mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Der gemeine Wert ist unter Berücksichtigung der Tz. 4.21 bis 4.25 BewRDB zu ermitteln.

## Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;

### hier: Einzelfragen zur Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn

(Erl. FinMin NW vom 28. Juli 1971 — S 3015 — 2 — VC 1)

Bei der Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn haben sich weitere Zweifelsfragen ergeben, zu denen ich folgendes bemerke:

1. Die vielfach vorgebrachte Behauptung, die früher zu Betriebszwecken genutzten Gebäude würden gegenwärtig nur vorübergehend fremdgewerblich genutzt, reicht nicht aus, von der Regelung in Nr. 1 des Bezugserrlasses\* abzuweichen. Auch aus der Verpflichtung der Mieter zur kurzfristigen Räumung kann nicht auf eine nur vorübergehende Vermietung geschlossen werden. Es ist deshalb im Einzelfall nachzuweisen, daß keine Dauervermietung vorliegt.

2. Nach Nr. 2 des Bezugserrlasses\* sind Grundstücke mit Stationsgebäuden, die zu mehr als 19 v. H. Wohnzwecken dienen, als gemischtgenutzte Grundstücke zu bewerten. Der für die Bestimmung der Grundstücksart maßgebende Hundertsatz kann nicht allein nach dem Verhältnis des umbauten Raumes ermittelt werden. Bei der Beurteilung der Frage, in welchem Umfang der Bahnhof Wohnzwecken oder gewerblichen (betrieblichen) Zwecken dient, muß vielmehr auf die gesamte Nutzung der wirtschaftlichen Einheit abgestellt werden. Danach wird im allgemeinen davon ausgegangen werden können, daß auch kleinere Bahnhöfe, in deren Stationsgebäuden sich Wohnungen befinden, Geschäftsgrundstücke im Sinn des § 75 Abs. 3 BewG 1965 sind.

3. Gebäude der Gebäudeklasse 6 mit einem Gebäudewert bis zu 1000 DM sind nach Tz. 4.3262 BewRDB nicht zu erfassen. Grundstücke, auf denen sich nur derartige Gebäude befinden, bleiben aber dennoch bebaute Grundstücke im Sinne des § 74 BewG 1965.

\*Der Bezugserrlaß ist der Erlaß vom 9. Dezember 1970. Er ist in E 6 wiedergegeben.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitraum 1964;

#### hier: Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn

Im wesentlichen gleichlautend

Rdvfg. OFD Düsseldorf v. 24. Jan. 1973 — S 3015 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln v. 9. Januar 1973 — S 3015 — 1 — St 212

Rdvfg. OFD Münster v. 21. Dez. 1972 — S 3015 — 1 — St 21 — 33

Die Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main hat als Hauptort für die Bewertung von Bahnanlagen eine **Neufassung der BewRDB** herausgegeben (vgl. Bekanntmachung des Hessischen Ministers der Finanzen vom 25. Oktober 1972 im BStBl 1972 I S. 506). In den Neudruck sind die zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung bezüglich der Ladestraßen und die in den BewROVU enthaltenen Grundsätze der bewertungsrechtlichen Behandlung von Tunnelanlagen übernommen worden. Die Änderungen bzw. Ergänzungen sind in der neuen Handausgabe der Richtlinien (den Finanzämtern bereits zugegangen) jeweils durch einen senkrechten Strich am Rand gekennzeichnet.

---

Die neugefaßten Richtlinien sind auch als Handausgabe herausgebracht worden. Es ist daher davon abgesehen worden, deren Wortlaut in die Bew-Kartei NW aufzunehmen.

Herausgeber der Handausgabe ist die Oberfinanzdirektion Frankfurt (Main) als Hauptort für die Bewertung von Bahnanlagen.



**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes im Hauptfeststellungszeitpunkt 1964;**

**hier: Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn (BewRDB)**

(Erl. FinMin-NW vom 6. August 1976 — S 3015 — 2 — V A 4)

Die Oberfinanzdirektion Frankfurt (Main) hat als Hauptort für die Bewertung von Bahnanlagen unter dem Datum vom 15. September 1975 und dem Aktenzeichen S 3015 A — 1 — St III 40 den Neudruck 1975 der Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn herausgegeben. Ich bitte, die Finanzämter anzuweisen, danach zu verfahren:

Auf den Neudruck 1975 der Richtlinien wird im BStBl 1976 I S. 430 hingewiesen.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn:

#### Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs

(Erl. des FM NRW vom 28. Juli 1986 — S 3015 — 2 — V A 4)

Bei der Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs haben sich Zweifelsfragen ergeben, so daß eine ergänzende Erläuterung zu Tz. 3.1 der BewRDB in der berechtigten Fassung von 1975 notwendig erscheint:

Die wirtschaftliche Einheit ist unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse des Bahnbetriebs abzugrenzen. Die Zusammenfassung von Bahnanlagen (Grundstücken und aufstehenden Gebäuden) zu einer wirtschaftlichen Einheit setzt den räumlichen Zusammenhang voraus.

Zur wirtschaftlichen Einheit eines „Bahnhofs“ gehören — neben den Grundflächen — das Bahnhofsgebäude und die — zur Abwicklung eines Bahnbetriebs notwendigen — Nebengebäude (Bahnmeisterei, Güterabfertigung usw.), sowie die für einen Bahnbetrieb typischen Lagerplätze.

Unter „typischen“ Lagerplätzen versteht man innerhalb der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs belegene Grundstücksflächen, die von der DB an fremde Dritte zum Zwecke der Umschlagslagerung verpachtet werden.

Werden auf diesen Grundstücksflächen durch den Pächter Gebäude errichtet, so sind diese als selbständige wirtschaftliche Einheiten (Gebäude auf fremdem Grund und Boden) nach den Vorschriften des § 94 Abs. 1 und 3 BewG zu bewerten.

Steht die Nutzung dieser Gebäude in einem funktionellen (unmittelbaren) Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb (z. B. Gebäude von Gleisbauunternehmen und von Speditionen), so ist die verpachtete Grundstücksfläche in die wirtschaftliche Einheit des Bahnhofs einzubeziehen.

Gleiches gilt für Lagerplätze und Grundstücke, auf denen sich Lagerhallen oder Überdachungen befinden, wenn diese der kurzfristigen Lagerhaltung dienen, d. h., die hier gelagerten Rohstoffe bzw. Halb- und Fertigprodukte nur vor oder nach dem Transport mit der DB zwischengelagert werden.

Alle übrigen verpachteten Grundstücksflächen — soweit sie in räumlichem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs stehen und die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllen (z. B. Fabrikationsgebäude, Wohn- und Nebengebäude, selbständige Bürogebäude, Verkaufs- und Garagengebäude) — sind deshalb nicht in der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs zu erfassen (Bewertung des Grund und Bodens als selbständige wirtschaftliche Einheit i. S. d. § 94 Abs. 1 BewG).

Die bisherigen Einheitswertfeststellungen für die wirtschaftlichen Einheiten der Bahnhöfe sind nach den vorgehen. Kriterien zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben (§ 22 Abs. 3 und 4 BewG).

In den Fällen der fehlerbeseitigenden Fortschreibung des zuletzt für die wirtschaftliche Einheit des Bahnhofs festgestellten Einheitswerts ist für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit „Grund und Boden“ bzw. „Grund und Boden mit aufstehenden fremden Gebäuden“ eine Nachfeststellung des Einheitswertes durchzuführen (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 BewG):

Soweit die Wertgrenzen des § 22 BewG nicht überschritten werden, sind die Feststellungen über die Neüabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs aktenkundig zu machen und, sobald dies die Vorschriften des Bewertungsgesetzes zulassen, zu berücksichtigen.

## Anweisungen

### Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke auf den 1. Januar 1964;

hier: Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn (BewRDB)

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 13. Januar 1970 — S 3015 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 23. Dezember 1969 — S 3015 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 1. Dezember 1969 — S 3015 — 1 — St 21 — 33

Die Deutsche Bundesbahn ist mit der durch Erlaß vom 15. Juli 1969\* mitgeteilten Ergänzung des Abschnitts 4.52 BewRDB nicht einverstanden und vertritt die Ansicht, daß auf Bahnhofsgaststätten die Wertzahl 50 v. H. anzuwenden sei, weil auch Bahnhofsgaststätten unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen. Die obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder sind demgegenüber der Auffassung, daß Bahnhofsgaststätten nicht unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen und deshalb von der Anwendung der Wertzahl 50 v. H. auszunehmen sind, und zwar aus folgenden Erwägungen:

Die in § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Verordnung der Durchführung des § 90 BewG 1965 enthaltene Wertzahl 50 v. H. ist für Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn festgelegt worden, die dem der Betriebspflicht, der Beförderungspflicht und dem Tarifzwang unterliegenden öffentlichen Verkehrsbetrieb unmittelbar dienen. Nach der im gleichlautenden Erlaß der obersten Finanzbehörden vom 12. Juli 1966 (BStBl 1966 II S. 177) zu § 3 a Ziff. 1 letzter Satz VStG enthaltenen Auslegung und nach § 5 Abs. 2 GrStDV unterliegen insbesondere Bahnhofsgaststätten **nicht** den für den öffentlichen Verkehr geltenden Bindungen und Beschränkungen. Im Hinblick darauf, daß die Einheitswerte der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn nur für die Grundsteuer Bedeutung haben, kann § 2 Abs. 1 Buchst. A Nr. 6 der Verordnung zur Durchführung des § 90 BewG 1965 nicht abweichend vom Grundsteuerrecht ausgelegt werden.

Ich bitte um Beachtung.

\* Der Erlaß ist in E 3 zu Verschiedenes wiedergegeben.



**Anweisungen**

**Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebsgrundstücke  
der Deutschen Bundesbahn auf den 1. 1. 1964;**

**hier: Ermäßigung wegen übermäßiger Raumhöhe**

Vgl.

Rdvfg. OFD Düsseldorf vom 28. Mai 1973 — S 3015 A — St 211

Rdvfg. OFD Köln vom 4. Juni 1973 — S 3015 — 1 — St 211

Rdvfg. OFD Münster vom 22. Mai 1973 — S 3015 — 1 — St 21  
— 33

Hinweis auf NfD 1. zu § 88 BewG 1965.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn:

#### Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs

Im wesentlichen gleichlautend!

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 30. Januar 1990 – S 3015 – 3 – St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 10. April 1989 – S 3015 – 7 – St 211

RdVfg. OFD Münster vom 1. Februar 1989 – S 3015 – 1 – St 21–33

Verschiedene Finanzämter haben die Deutsche Bundesbahn (DB) wegen der geänderten Fassung der Tz. 3.1 BewRDB, zu der die DB gehört wurde, um Überprüfung ihrer bisher abgegebenen Erklärungen zur Feststellung des Einheitswerts gebeten.

Unter Hinweis auf die enorme Arbeitsbelastung bei der Überprüfung sämtlicher Bahngrundstücke sowie die fehlende Rechtsgrundlage für eine derartige Maßnahme vertritt die DB die Auffassung, die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit erst dann zu prüfen, wenn aus anderen Gründen, die nicht mit der Änderung der Tz. 3.1 BewRDB zusammenhängen, Wertfortschreibungen einzelner wirtschaftlicher Einheiten notwendig seien. Hierzu wird auch auf das Verbot unzulässiger Kollektivfortschreibungen (BFH-Urteil vom 7. 5. 1951 III 116/50 S – BStBl 1951 III S. 116 – und vom 6. 11. 1964 III 69/62 U – BStBl 1965 III S. 41 –) hingewiesen.

In Übereinstimmung mit der Oberfinanzdirektion Frankfurt als Hauptort für die Bewertung von Bahnanlagen vertrete ich hierzu folgende Auffassung:

Eine Überprüfung der bisherigen Einheitswertfeststellung für die jeweilige wirtschaftliche Einheit des Bahnhofs i. S. d. Bezugsrundverfügung\*) ist nicht Aufgabe der Deutschen Bundesbahn, sondern des zuständigen Finanzamts, da die DB ihrer Mitwirkungspflicht nach § 90 AO entsprochen und die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs entsprechend der Tz. 3.1 BewRDB in der Fassung des Nachdrucks 1975 vorgenommen hat.

Die Fehlerhaftigkeit der früheren Feststellung wird durch eine andere rechtliche Beurteilung bei der Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten verursacht. Für diese Fälle ist das BFH-Urteil vom 5. 4. 1957 – BStBl III S. 190 – zu beachten. Danach setzt eine Nachfeststellung für die neu entstehende wirtschaftliche Einheit eine gleichzeitige Wertfortschreibung bei der bisherigen wirtschaftlichen Einheit voraus, wenn sich – bei unveränderten tatsächlichen Verhältnissen – die rechtliche Beurteilung der Abgrenzung geändert hat. Falls die anderweitige Zuordnung der falsch abgegrenzten Grundstücksfläche bei der bisherigen

\*) RdVfg. OFD Düsseldorf vom 16. 10. 1986 – S 3015 – 3-St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 27. 8. 1986 – S 3015 – 7-St 211

RdVfg. OFD Münster vom 6. 8. 1986 – S 3015 – 1-St 21-33

wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs nicht zu einer Wertfortschreibung führt, ist das Ergebnis der Überprüfung aktenkundig zu machen. Erst bei einer späteren Wertfortschreibung aus anderen Gründen kann dann auch die erforderliche Nachfeststellung vorgenommen werden.

Dies bedeutet, daß zunächst die Finanzämter nach Aktenlage sowie in Zweifelsfällen durch eigene örtliche Feststellungen zu überprüfen haben, ob eine Fortschreibung durch die Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit überhaupt in Betracht kommt. Nur wenn mit einiger Sicherheit anzunehmen ist, daß die Wertfortschreibungsgrenzen durch den Flächenabgang bei der bisherigen wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs überschritten sein werden, sind der Bundesbahndirektion in Frankfurt Erklärungsdrucke für die jeweilige wirtschaftliche Einheit zu übersenden.

Darüber hinaus wird die DB künftig bei jeder Veränderung tatsächlicher Verhältnisse der Neufassung der Tz. 3.1 BewRDB im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht Rechnung tragen.

Im übrigen kann ich der DB nicht zustimmen, daß die Überprüfung einschlägiger Fälle zu sog. „Kollektivfortschreibungen“ führt, die der BFH in den zitierten Entscheidungen für unzulässig gehalten hat. Zu dieser Frage vertreten auch die Obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder die Auffassung, daß die fehlerbeseitigende Fortschreibung nicht mehr wie früher auf Richterrecht gegründet ist, das ein Verbot der sog. „Kollektivfortschreibung“ enthielt, sondern nunmehr im § 22 Abs. 2 und 4 Nr. 2 BewG beim Vorliegen ihrer Voraussetzung zwingend vorgeschrieben ist. Voraussetzung ist lediglich, daß dem Finanzamt ein Fehler bekannt wird.

Ich bitte um Beachtung.

**Richtlinien für die Bewertung der Hafengrundstücke in Binnenhäfen (BewRBh) auf den 1. Januar 1964**

(Erl. FinMin NW vom 18. Dezember 1970 — S 3015 — 4 — VC 1)

1. Die Oberfinanzdirektion Karlsruhe hat als zuständiger Hauptort am 20. November 1970 unter dem Aktenzeichen S:3015 A — 1 — St 321 Richtlinien für die Bewertung der Hafengrundstücke in Binnenhäfen (BewRBh)\* auf den 1. Januar 1964 herausgegeben.

Die Richtlinien sind bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte auf den 1. Januar 1964 und bei späteren Feststellungen von Einheitswerten anzuwenden, bei denen die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 zugrunde zu legen sind. Ich bitte, die Finanzämter anzuweisen, nach diesen Richtlinien zu verfahren.

2. Soweit für die Abgabe der Grundstücksbeschreibungen für Hafengrundstücke Fristverlängerungen bis zur Herausgabe der Bewertungsrichtlinien gewährt worden sind, sind nunmehr die Erklärungen anzufordern.

3. Bei der Aufstellung der Eingabewertbögen für unbebaute Hafengrundstücke (EW 200) sind die besonderen Arten von Außenanlagen (z. B. Brückenbauten, Uferbefestigungen, Molen usw.) bei KZ 50 als „Sonstiges“ unter Schlüsselzahl „8“ oder „9“ einzugeben. Diese Außenanlagen werden im Bescheid als „Sonstige Außenanlagen“ bezeichnet.

\*) Die Richtlinien sind auch als Handausgabe herausgebracht worden. Es ist daher davon abgesehen worden, deren Wortlaut in die Bew-Kartei NW aufzunehmen.

Herausgeber der Handausgabe ist die Oberfinanzdirektion in 75 Karlsruhe.



**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundvermögens: Bewertung von Hafengrundstücken in Jacht- und Bootshäfen**

Im wesentlichen gleichlautend

RdVfg. OFD Düsseldorf v. 21. 6. 1978 — S 3015 — 1 — St 21 H

RdVfg. OFD Köln v. 21. 4. 1978 — S 3015 — 6 — St 211

RdVfg. OFD Münster v. 25. 4. 1978 — S 3015 — 8 — St 21 — 33

Die Oberfinanzdirektion Kiel hat am 20. Dezember 1977 unter dem Aktenzeichen S 3015 A — St 21/211 Richtlinien für die Bewertung von Jacht- und Bootshäfen (BewR Jh) herausgegeben. Handausgaben gingen den Finanzämtern in kleiner Auflage zu.

Die BewR Jh sind auf Weisung des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen bei der Feststellung von Einheitswerten anzuwenden, bei denen die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 zugrunde zu legen sind.

Im Bundessteuerblatt 1978 I S. 182 ist ein Hinweis auf die Richtlinien erschienen.

**Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes auf den 1. Januar 1964;**

**hier: Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Öffentlichen Verkehrsunternehmen — BewROVU —**

(Erl. FinMin NW vom 4. August 1971 — S 3015 — 3 — VC 1).

Der hessische Minister der Finanzen hat die Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main gebeten, als Hauptort für die Bewertung von Bahnanlagen die Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Öffentlichen Verkehrsunternehmen — BewROVU\* — in der Fassung vom 23. Juli 1971 herauszugeben.

---

\*) Die Richtlinien sind als Handausgabe herausgebracht worden. Es ist daher davon abgesehen worden, deren Wortlaut in die Bew-Kartei NW aufzunehmen.

Herausgeber der Handausgabe ist die Oberfinanzdirektion Frankfurt (Main).

**Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Seilschwebbahnen, Schleplifte und Standseilbahnen (BewR PSB) auf den 1. Januar 1964**

(Erl. FinMin NW vom 10. Oktober 1972 — S 3015 — 6 — VC 1)

Die Oberfinanzdirektion München hat als zuständiger Hauptort am 1. August 1972 unter dem Aktenzeichen — S 3015 — 4/8 — St 31 Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Seilschwebbahnen, Schleplifte und Standseilbahnen (BewRPSB)\* auf den 1. Januar 1964 herausgegeben. Die Richtlinien sind bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte auf den 1. Januar 1964 und bei späteren Feststellungen von Einheitswerten anzuwenden, bei denen die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964 zugrunde zu legen sind.

---

\*) Die Richtlinien sind als Handausgabe herausgebracht worden. Es ist daher davon abgesehen worden, deren Wortlaut in die Bew-Kartei NW aufzunehmen.

Herausgeber der Handausgabe ist die Oberfinanzdirektion München.

## Anweisungen

### Einheitsbewertung des Grundbesitzes:

#### **Zusammenstellung der im Hauptfeststellungszeitraum 1964 für bestimmte Grundstücke maßgebenden Richtlinien**

Gleichlautend:

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 14. April 1987 – S 3015 – 4 – St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 5. März 1987 – S 3015 – 8 – St 211

RdVfg. OFD Münster vom 24. März 1987 – S 3015 – 14 – St 21–33

Für die Bewertung bestimmter Grundstücke sind von Hauptorten besondere, bundeseinheitliche Richtlinien herausgegeben worden. In den Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens (BewR Gr) fehlen Hinweise auf diese besonderen Richtlinien. Ich übersende deshalb eine Zusammenstellung der einzelnen Richtlinien, deren Fundstellen und der zuständigen Hauptorte und bitte, eine Ausfertigung dieser Zusammenstellung zur Handausgabe der BewR Gr zu nehmen.



**Anlage**

**Zusammenstellung  
der im Hauptfeststellungszeitraum 1964  
für bestimmte Grundstücke maßgebenden Richtlinien**

Bezeichnung	zuständiger Hauptort	Datum und Aktenzeichen	Fundstelle
Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundesbahn (BewR DB)	OFD Frankfurt (Main)	15. September 1975 S 3015 - 1 - St III 40	BSStBl 1976 I S. 430
Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Öffentlichen Verkehrsunternehmen (BewR ÖVU)	OFD Frankfurt (Main)	23. Juli 1971*) S 3015 - 3/4 - St III 5	BSStBl 1971 I S. 548
Richtlinien für die Bewertung der Hafengrundstücke in Binnenhäfen (BewR Bh)	OFD Karlsruhe	20. 11. 1970 S 3015 A - 1 - St 321	BSStBl 1971 I S. 2
Richtlinien für die Bewertung der Hafengrundstücke in Seehäfen (BewR Sh)	OFD Hamburg	9. Februar 1971 S 3014 - 4/70 - St 31	BSStBl 1971 I S. 194
Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Seilschwebebahnen, Schleppflöße und Standseilbahnen (BewR PSB)	OFD München	1. August 1971 S 3014 - 4/70 - St 31	BSStBl 1973 I S. 214
Richtlinien für die Bewertung von Jacht- und Bootshäfen (BewR Jh)	OFD Kiel	20. Dezember 1977 S 3015 A - St 21/St 211	BSStBl 1978 I S. 182

\*) Für Feststellungszeitpunkte ab 1. 1. 1995 sind neue Richtlinien in Vorbereitung.

**Anweisungen****Einheitsbewertung des Grundbesitzes:  
Zusammenstellung der im Hauptfeststellungszeitraum 1964  
für bestimmte Grundstücke maßgebenden Richtlinien**

Gleichlautend:

RdVfg. OFD Düsseldorf vom 14. April 1987 — S 3015 — 4 —  
St 21 H

RdVfg. OFD Köln vom 5. März 1987 — S 3015 — 8 — St 211

RdVfg. OFD Münster vom 24. März 1987 — S 3015 — 14 — St 21 —  
33

Für die Bewertung bestimmter Grundstücke sind von Hauptorten besondere, bundeseinheitliche Richtlinien herausgegeben worden. In den Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens (BewR Gr) fehlen Hinweise auf diese besonderen Richtlinien. Ich übersende deshalb eine Zusammenstellung der einzelnen Richtlinien, deren Fundstellen und der zuständigen Hauptorte und bitte, eine Ausfertigung dieser Zusammenstellung zur Handausgabe der BewR Gr zu nehmen

**Anlage**

**Zusammenstellung  
der im Hauptfeststellungszeitraum 1964  
für bestimmte Grundstücke maßgebenden Richtlinien**

Bezeichnung	zuständiger Hauptort	Datum und Aktenzeichen	Fundstelle
Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Deutschen Bundes- bahn (BewR DB)	OFD Frankfurt (Main)	15. September 1975 S 3015 — 1 — St III 40	BS tBl 1976 I S. 430
Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Öffentlichen Verkehrsunternehmen (BewR ÖVU)	OFD Frankfurt (Main)	23. Juli 1971 S 3015 — 3/4 — St III 5	BS tBl 1971 I S. 548
Richtlinien für die Bewertung der Hafengrundstücke in Binnenhäfen (BewR Bh)	OFD Karlsruhe	20. 11. 1970 S 3015 A — 1 — St 321	BS tBl 1971 I S. 2
Richtlinien für die Bewertung der Hafengrundstücke in Seehäfen (BewR Sh)	OFD Hamburg	9. Februar 1971 S 3014 — 4/70 — St 31	BS tBl 1971 I S. 194
Richtlinien für die Bewertung der Betriebsgrundstücke der Seilschwebe- bahnen, Schlepplifte und Standseilbahnen (BewR PSB)	OFD München	1. August 1972 S 3015 — 4/8 — St 31	BS tBl 1973 I S. 214
Richtlinien für die Bewertung von Jacht- und Bootshäfen (BewR Jh)	OFD Kiel	20. Dezember. 1977 S 3015 A — St 21/St 211	BS tBl 1978 I S. 182

Anweisungen

Anlage 1

**Gesetz  
über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts  
(Erstes Bundesmietengesetz)**

Vom 27. Juli 1955

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 458)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

*Erster Abschnitt*

**Allgemeine Vorschriften über die preisrechtlich zulässige  
Miete für Wohnraum**

**§ 1**

(1) Die Miete für preisgebundenen, bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum ist in der Höhe preisrechtlich zulässig, die sich aus der letzten vor dem 1. Januar 1955 zustande gekommenen Vereinbarung ergibt. Ist diese Miete bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes durch die Preisbehörde herabgesetzt worden, so tritt an ihre Stelle die herabgesetzte Miete.

(2) Vorschriften und Genehmigungen der Preisbehörde, nach denen eine höhere als die in Absatz 1 bezeichnete Miete preisrechtlich zulässig ist oder wird, bleiben unberührt.

(3) War eine Mietvereinbarung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes preisrechtlich unzulässig, so steht dieser Umstand der Wirksamkeit der Vereinbarung von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an nicht entgegen, es sei denn, daß die Miete nach der Vereinbarung durch die Preisbehörde herabgesetzt worden ist.

**§ 2**

(1) Die nach § 1 Abs. 1 Satz 1 maßgebliche Miete kann auf Antrag des Mieters von der Preisbehörde bis zu der nach den bisherigen Vorschriften preisrechtlich zulässigen Miete herabgesetzt werden, wenn sie diese um mehr als 10 vom Hundert übersteigt; der Antrag kann nur bis zum 31. Dezember 1955 gestellt werden, es sei denn, daß die Miete die nach den bisherigen Vorschriften zulässige Miete um mehr als 33 1/3 vom Hundert übersteigt.

(2) Bei der Ermittlung der in Absatz 1 enthaltenen Vomhundertsätze sind Brennstoffkosten, Anfuhrkosten für die Brennstoffe und Kosten der Bedienung für Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen nicht zu berücksichtigen.



(3) Im Falle des Absatzes 1 ist antragsberechtigt auch eine öffentliche Stelle, die ganz oder teilweise für die Bezahlung der Miete aufkommt.

(4) Im Falle der Herabsetzung gilt mit Wirkung von dem nächsten auf die Antragstellung folgenden Mietzahlungstermin die herabgesetzte Miete als vereinbart.

### § 3

(1) Wird nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, eine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete vereinbart oder ist eine solche Miete zwischen dem 1. Januar 1955 und dem Inkrafttreten dieses Gesetzes vereinbart worden, so gilt die vereinbarte Miete für die Dauer des Mietverhältnisses insoweit als preisrechtlich genehmigt, als sie die preisrechtlich zulässige Miete um nicht mehr als 33 1/3 vom Hundert übersteigt.

(2) Bei der Ermittlung des in Absatz 1 enthaltenen Vomhundertsatzes sind Brennstoffkosten, Anfuhrkosten für die Brennstoffe und Kosten der Bedienung für Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen nicht zu berücksichtigen.

(3) Der Mieter oder eine öffentliche Stelle, die ganz oder teilweise für die Bezahlung der Miete aufkommt, können sich durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter auf die preisrechtlich zulässige Miete berufen. Der Mieter kann die Erklärung nur innerhalb eines Jahres seit der Vereinbarung oder, wenn die Vereinbarung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffen worden ist, seit dessen Inkrafttreten abgeben. Die Erklärung hat die Wirkung, daß von dem ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an die Genehmigung nach Absatz 1 entfällt und an die Stelle der nach Absatz 1 genehmigten Miete die preisrechtlich zulässige Miete, mindestens aber die Kostenvergleichsmiete im Sinne der §§ 8 und 9 tritt; wird die Erklärung erst nach dem fünfzehnten eines Monats abgegeben, so gilt dies vom ersten des übernächsten Monats an.

(4) Eine Mietvereinbarung der in Absatz 1 bezeichneten Art ist insoweit und so lange unwirksam, als die vereinbarte Miete die nach Absatz 1 genehmigte Miete, im Falle einer Erklärung nach Absatz 3 die nach Absatz 3 maßgebliche Miete übersteigt.

(5) Die Absätze 1 bis 4 sind auf Mietvereinbarungen, die zwischen dem 1. Januar 1955 und dem Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffen worden sind, nicht anzuwenden, wenn die vereinbarte Miete bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes durch die Preisbehörde herabgesetzt worden ist oder wenn der Mieter bis zu diesem Zeitpunkt einen Antrag auf Herabset-

## Anweisungen

zung gestellt hat. Ist oder wird die vereinbarte Miete herabgesetzt, so gilt mit Wirkung von dem nächsten auf die Antragstellung folgenden Mietzahlungstermin an die herabgesetzte Miete als vereinbart.

(6) Auf das dem Mieter nach Absatz 3 zustehende Recht kann nicht verzichtet werden. Eine Vereinbarung, nach der dem Mieter bei Ausübung dieses Rechts besondere Nachteile erwachsen sollen, ist unwirksam.

### § 4

Ist der Mieter ohne eigenes Verschulden gehindert, einen Antrag nach § 2 zu stellen oder eine Erklärung nach § 3 abzugeben, so laufen die in den §§ 2 und 3 bestimmten Fristen nicht vor Ablauf eines Monats seit Behebung des Hindernisses ab; jedoch kann nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Ende der versäumten Frist der Antrag nicht mehr gestellt und die Erklärung nicht mehr abgegeben werden.

## Zweiter Abschnitt

### Allgemeine Mietzuschläge

#### § 5

Die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, darf um einen Zuschlag von 10 vom Hundert erhöht werden.

#### § 6

(1) Die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, darf neben dem in § 5 bezeichneten Zuschlag um einen weiteren Zuschlag von 5 vom Hundert erhöht werden, wenn es sich um eine abgeschlossene Wohnung mit Anschlußmöglichkeiten für Gas- oder Elektroherd, neuzeitlichen und betriebsfähigen sanitären Anlagen innerhalb der Wohnung, einschließlich einer Badeeinrichtung mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter, und mit Keller oder entsprechendem Ersatzraum handelt. Das gleiche gilt, wenn die Wohnung keine Badeeinrichtung, aber außer der übrigen in Satz 1 bezeichneten Ausstattung eine betriebsfähige Sammelheizung (Zentral- oder Etagenheizung) aufweist.

(2) Die Miete für eine abgeschlossene Wohnung, die außer der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Ausstattung eine betriebsfähige Sammelheizung (Zentral- oder Etagenheizung) aufweist, darf neben dem in § 5 bezeichneten Zuschlag um einen weiteren Zuschlag von 10 vom Hundert erhöht werden.

(3) Hat der Mieter die Kosten für die Schaffung der Badeeinrichtung oder der Sammelheizung ganz oder überwiegend

getragen, so bleiben diese Einrichtungen bei der Anwendung der Absätze 1 oder 2 außer Betracht.

(4) Ist die Miete nach dem 17. Oktober 1936 wegen der in den Absätzen 1 oder 2 genannten Ausstattungsmerkmale bereits bis zu dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Grund einer Genehmigung der Preisbehörde erhöht worden oder wird sie künftig erhöht, so ermäßigt sich der Mietzuschlag nach den Absätzen 1 oder 2 um den Betrag der von der Preisbehörde genehmigten Mieterhöhung.

### **§ 7**

(1) Die Mietzuschläge nach den §§ 5 und 6 sind von der nach § 1 preisrechtlich zulässigen Miete zu berechnen. Von dieser Miete sind abzuziehen

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. Brennstoffkosten, Anfuhrkosten für die Brennstoffe und Kosten der Bedienung für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. April 1945,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
6. der seit dem 1. Oktober 1952 erhobene allgemeine Mietzuschlag für Wohnraum, der vor dem 1. April 1924 bezugsfertig geworden ist.

(2) Wird die in Absatz 1 Satz 1 bezeichnete Miete nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in preisrechtlich zulässiger Weise erhöht oder herabgesetzt, so tritt an ihre Stelle die erhöhte oder herabgesetzte Miete.

### *Dritter Abschnitt*

#### **Zulassung einer Kostenvergleichsmiete im Einzelfall**

### **§ 8**

(1) Ist von den auf Grund dieses Gesetzes und der sonstigen Preisvorschriften allgemein zugelassenen Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, Gebrauch gemacht worden, ohne daß sich für den Wohnraum in einem Gebäude oder in einer Wirtschaftseinheit ein Mietertrag ergeben hat, der zur Deckung der im Zeitpunkt der Antragstellung anzusetzenden Beträge für Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie der im Vergleichszeitpunkt in der Miete enthaltenen Beträge für Kapitalkosten und Ab-

## Anweisungen

schreibung erforderlich ist (Kostenvergleichsmiete), so ist eine anteilige Erhöhung der Mieten bis zu diesem Betrage zulässig, soweit ihr die Mieter auf Grund einer Berechnung nach § 9 zustimmen oder wenn die Preisbehörde die Kostenvergleichsmiete genehmigt. Uebersteigt die Kostenvergleichsmiete die sonst nach diesem Gesetz zulässige Miete um nicht mehr als 5 vom Hundert, so ist die Genehmigung durch die Preisbehörde unzulässig.

(2) Vergleichszeitpunkt ist für den bis zum 17. Oktober 1936 bezugsfertig gewordenen Wohnraum der 17. Oktober 1936, für den später bezugsfertig gewordenen Wohnraum der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(3) Ist im Falle der Zustimmung des Mieters nach Absatz 1 Satz 1 oder im Falle einer Erklärung des Mieters nach § 3 Abs. 3 die Höhe der Kostenvergleichsmiete streitig, so stellt die Preisbehörde die Kostenvergleichsmiete fest.

## § 9

(1) Zur Errechnung der Kostenvergleichsmiete werden die Beträge für Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und für Mietausfallwagnis im Vergleichszeitpunkt den entsprechenden Beträgen im Zeitpunkt der Antragstellung gegenübergestellt; sie sind auf ein Jahr umzurechnen. Der Mehrbetrag im Zeitpunkt der Antragstellung darf nach vorheriger Berücksichtigung von Mietveränderungen seit dem Vergleichszeitpunkt auf die Mieter nach dem Verhältnis der bisherigen Mieten umgelegt werden; der Mietwert des vom Eigentümer selbst genutzten Wohnraumes ist hierbei zu berücksichtigen.

(2) Bei der Errechnung der Kostenvergleichsmiete ist von folgenden Ansätzen je Jahr auszugehen, soweit sich aus Absatz 3 nichts Abweichendes ergibt:

1. bei Betriebskosten von den tatsächlichen Aufwendungen;
2. bei Instandhaltungskosten
  - a) im Vergleichszeitpunkt bei dem bis zum 17. Oktober 1936 bezugsfertig gewordenen Wohnraum von 12 vom Hundert der preisrechtlich zulässigen Jahresmiete nach dem Stande vom 17. Oktober 1936 abzüglich der Brennstoffkosten, Anfuhrkosten für die Brennstoffe und Kosten der Bedienung für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, bei später bezugsfertig gewordenem Wohnraum von 0,75 vom Hundert der reinen Baukosten,
  - b) im Zeitpunkt der Antragstellung von 25 vom Hundert der nach den §§ 1, 2, 5 und 6 sich ergebenden Jahresmiete abzüglich der in § 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 bezeichneten Beträge, höchstens aber 4 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche;



3. bei Verwaltungskosten im Vergleichszeitpunkt von 25 Deutschen Mark und im Zeitpunkt der Antragstellung von 35 Deutschen Mark je Hauptmietverhältnis;
4. bei dem Mietausfallwagnis von 2 vom Hundert der nach den §§ 1, 2, 5 und 6 sich ergebenden Jahresmiete im Zeitpunkt der Antragstellung abzüglich der in § 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 bezeichneten Beträge; ein Ansatz des Mietausfallwagnisses im Vergleichszeitpunkt entfällt.

(3) Ist der Mietpreisberechnung für den nach dem 17. Oktober 1936 bezugsfertig gewordenen Wohnraum, insbesondere im Zusammenhang mit der Bewilligung öffentlicher Mittel, ein höherer Satz für Instandhaltungskosten als 0,75 vom Hundert der reinen Baukosten zugrunde gelegt worden, so ist der erhöhte Satz maßgebend; ist ein Ansatz für Mietausfallwagnis zugrunde gelegt, so ist er zu berücksichtigen.

(4) Der Bundesminister für Wohnungsbau und der Bundesminister für Wirtschaft werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über die Errechnung der Kostenvergleichsmiete, insbesondere bei den gemischt genutzten Gebäuden sowie über die Berücksichtigung von Mietveränderungen seit dem jeweiligen Vergleichszeitpunkt zu erlassen.

#### *Vierter Abschnitt*

#### **Miete für zwischen dem 21. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum**

##### **§ 10**

(1) Die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der in der Zeit zwischen dem 21. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) geschaffen worden ist, darf bis zu dem Betrag erhöht werden, der für die Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Für die Ermittlung der Kostenmiete sind die Vorschriften der Mietenverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 759) sinngemäß anzuwenden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für den mit öffentlichen Mitteln geförderten und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen preisgebundenen Wohnraum, wenn eine Miete festgesetzt oder als zulässig anerkannt worden ist, die hinter der nach den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) und der Mietenverordnung zugelassenen Richtsatzmiete zurückbleibt.

(3) Absatz 1 gilt entsprechend für den in der Zeit zwischen dem 21. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig

## Anweisungen

gewordenen preisgebundenen, ohne öffentliche Mittel geschaffenen Wohnraum, für den auf Grund eines gemäß § 8 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 ergangenen Landesgesetzes oder entsprechender Vorschriften der Länder oder Gemeinden eine Ermäßigung oder ein Erlaß der Grundsteuer in Anspruch genommen oder, soweit es sich um Arbeiterwohnstätten handelt, eine Grundsteuerbeihilfe gewährt wird.

### § 11

Die Vermietung von Wohnraum, der in der Zeit zwischen dem 21. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und auf den § 10 nicht anzuwenden ist, unterliegt nicht mehr den Preisvorschriften.

### *Fünfter Abschnitt*

## Ausschluß von Mieterhöhungen

### § 12

Mieterhöhungen auf Grund dieses Gesetzes sind unzulässig:

1. wenn und solange Mängel vorliegen, welche die Benutzbarkeit des Wohnraumes unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnverhältnisse oder Wohngewohnheiten offensichtlich erheblich beeinträchtigen;
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Barackenwohnungen, Wohnungen in Behelfsheimen und Nissenhütten sowie für sonstige behelfsmäßige Unterkünfte.

### § 13

(1) Mieterhöhungen auf Grund der §§ 3, 5 und 8 sind insoweit unzulässig, als eine Miete überschritten wird, die nach Abzug der in § 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 genannten Beträge je Quadratmeter Wohnfläche 130 vom Hundert des in Satz 2 bezeichneten Mietrichtsatzes beträgt; dies gilt nicht für Wohnungen, bei welchen die Voraussetzungen für die erhöhten Mietzuschläge nach § 6 Abs. 1 bis 3 gegeben sind. Maßgebend ist der Mietrichtsatz, der gemäß § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war. Ist der Mietrichtsatz innerhalb derselben Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

(2) Im Falle von Mieterhöhungen nach § 10 Abs. 1 und 2 findet Absatz 1 entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, daß die nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der

Fassung vom 25. August 1953 bestimmten Mietrichtsätze nicht überschritten werden dürfen.

(3) Für die Berechnung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der §§ 25 bis 27 der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) sinngemäß.

(4) Werden nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bauliche Verbesserungen vorgenommen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes auf die Dauer erhöhen, und wird deswegen eine Mieterhöhung durch die Preisbehörde zugelassen, so erhöhen sich die Grenzen der Absätze 1 und 2 um den Betrag dieser Mieterhöhung.

#### **§ 14**

Die Miete darf um die Mietzuschläge nach den §§ 5 und 6 nicht erhöht werden, wenn

1. sie nach § 3 Abs. 1 genehmigt ist,
2. die Kostenvergleichsmiete nach § 3 Abs. 3 maßgeblich ist,
3. die Kostenvergleichsmiete nach § 8 vereinbart oder genehmigt ist.

#### *Sechster Abschnitt*

#### **Gewährung von Beihilfen**

#### **§ 15**

(1) Zur Milderung von Härten, die sich infolge der Mieterhöhungen nach diesem Gesetz ergeben, werden für einen Zeitraum von drei Jahren von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an für einkommensschwache Mieter Beihilfen nach Maßgabe dieses Abschnittes gewährt.

(2) Die Beihilfe ist keine Leistung der öffentlichen Fürsorge. Die Bestimmungen des Fürsorgerechts über Kostenersatz durch den Unterstützten (§§ 25 ff. der Fürsorgepflichtverordnung) finden keine Anwendung.

(3) Soweit die Mieterhöhungen nach fürsorgerechtlichen Vorschriften berücksichtigt wird, hat es dabei sein Bewenden.

#### **§ 16**

(1) Bei der Prüfung der Tragbarkeit der Mieterhöhung ist auf das Familieneinkommen abzustellen, wobei Kindergeld auf Grund des Kindergeldgesetzes vom 13. November 1954 (Bundesgesetzbl. I S. 333) und des Kindergeldanpassungsgesetzes vom 7. Januar 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 1) und vergleichbare Bezüge für Kinder bei der Festsetzung unberücksichtigt bleiben.

**Anweisungen**

(2) Beihilfen sind mindestens solchen Mietern zu gewähren, deren Familieneinkommen 110 vom Hundert des Satzes nicht übersteigt, der sich bei Anwendung der örtlich geltenden Fürsorgerrichtsätze und Richtlinien für die Berechnung der Leistungen der öffentlichen Fürsorge an solche Familien ergibt.

(3) Die Länder können nähere Bestimmungen, insbesondere über den weiteren Personenkreis, die Bezugsvoraussetzungen und die Höhe dieser Beihilfen, treffen; sie bestimmen die für die Zahlung der Beihilfen zuständige Behörde.

**§ 17**

(1) Der Bund leistet an die Länder für einen Zeitraum von drei Jahren von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an einen Betrag von jährlich 13 Millionen Deutsche Mark zur Abgeltung von Beihilfen nach Maßgabe der §§ 15 und 16 an die in § 7 Abs. 2 des Ersten Überleitungsgesetzes in der Fassung vom 28. April 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 193) bezeichneten Personen, soweit diese Beihilfen nicht im Rahmen der Kriegsfolgenhilfe mit dem Bund zu verrechnen sind.

(2) Der in Absatz 1 bezeichnete Betrag verteilt sich auf die Länder einschließlich Berlin wie folgt:

Baden-Württemberg	1 560 000 DM (12,0 v. H.)
Bayern	2 288 000 DM (17,6 v. H.)
Bremen	338 000 DM ( 2,6 v. H.)
Hamburg	936 000 DM ( 7,2 v. H.)
Hessen	962 000 DM ( 7,4 v. H.)
Niedersachsen	1 378 000 DM (10,6 v. H.)
Nordrhein-Westfalen	2 080 000 DM (16,0 v. H.)
Rheinland-Pfalz	481 000 DM ( 3,7 v. H.)
Schleswig-Holstein	858 000 DM ( 6,6 v. H.)
Berlin	2 119 000 DM (16,3 v. H.)

(3) Weist ein Land nach, daß der nach Absatz 2 zustehende Betrag nicht ausreicht, um die Hälfte der Aufwendungen an Mietbeihilfen für die Personen, soweit sie zu dem in Absatz 1 bezeichneten Personenkreis gehören, zu decken, deren Familieneinkommen zwischen 100 und 110 vom Hundert der in § 16 Abs. 2 bezeichneten Fürsorgerrichtsätze liegt, so ist diesem Land der Fehlbetrag vom Bund zusätzlich zu dem in Absatz 2 bezeichneten Betrag zu gewähren.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Verteilung der Mittel abweichend von Absatz 2 für den Zeitraum des zweiten und dritten Jahres zu regeln, soweit es erforderlich ist, um veränderten Verhältnissen Rechnung zu tragen.



*Siebenter Abschnitt*

**Durchführung von Mieterhöhungen**

**§ 18**

(1) Ist bei preisgebundenem Wohnraum der Mieter nur zur Entrichtung einer niedrigeren als der nach diesem Gesetz oder nach sonstigen Vorschriften preisrechtlich zulässigen Miete verpflichtet, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, daß die Miete um einen bestimmten Betrag oder bei Umlagen um einen bestimmbaren Betrag bis zur Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete erhöht werden soll. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Zulässigkeit der Mieterhöhung bezeichnet und die Berechnung mitgeteilt ist. Bestimmt der Vermieter einen Betrag, durch den die preisrechtlich zulässige Miete überschritten wird, so ist die Erklärung insoweit unwirksam.

(2) Die Erklärung kann von dem Inkrafttreten der die Mieterhöhung zulassenden Vorschriften an erfolgen. Ist eine Erhöhung der Miete nur mit besonderer Genehmigung der Preisbehörde zulässig, so kann die Erklärung von dem Zeitpunkt an erfolgen, in dem der Genehmigungsbescheid dem Vermieter zugestellt worden ist.

(3) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete die erhöhte Miete von dem ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an tritt; wird die Erklärung erst nach dem fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete die erhöhte Miete von dem ersten des übernächsten Monats an. Soweit im Falle des Absatzes 2 Satz 2 der Genehmigungsbescheid von dem Mieter angefochten wird, kann der Vermieter Ansprüche aus einer gemäß Satz 1 eingetretenen Mieterhöhung erst geltend machen, wenn der Bescheid unanfechtbar geworden ist; der Vermieter kann jedoch verlangen, daß der Mieter die Erfüllung sicherstellt. Die Sicherstellung kann durch Sicherheitsleistung oder in anderer geeigneter Weise erfolgen.

(4) Der Vermieter hat dem Mieter in den Fällen des § 10, des § 22 Abs. 1 und des § 23 Abs. 2 Nr. 1 auf Verlangen Einsicht in die Berechnungsunterlagen zu gewähren.

**§ 19**

(1) Dem Vermieter stehen die Rechte aus § 18 insoweit nicht zu, als eine Erhöhung der Miete auch für den Fall ihrer preisrechtlichen Zulässigkeit durch ausdrückliche Vertragsbestimmung ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen ergibt.

## Anweisungen

(2) Hat der Mieter oder für ihn ein Dritter auf den Mietgegenstand notwendige Verwendungen gemacht oder durch Gewährung von Zuschüssen oder in sonstiger Weise einen erheblichen Beitrag zur Schaffung, Instandsetzung oder Instandhaltung des Mietgegenstandes geleistet und ist der Vermieter zum Ersatz nicht verpflichtet, so stehen dem Vermieter die Rechte aus § 18 insoweit nicht zu, als im Hinblick auf die Leistungen des Mieters eine Mieterhöhung nicht gerechtfertigt ist. Der Mieter kann sich auf Leistungen nur berufen, soweit sie nicht durch die Dauer der Mietzeit als getilgt anzusehen sind; dabei sind Leistungen in Höhe eines Betrages, der einer Jahresmiete zur Zeit der Leistung entspricht, als durch eine Mietdauer von vier Jahren getilgt anzusehen. Leistungen, die den Betrag einer Vierteljahresmiete nicht erreichen, bleiben außer Betracht.

(3) Absatz 2 gilt nicht für Baukostenzuschüsse, bei denen die Leistung des Mieters in anderer Weise durch Mietermäßigung berücksichtigt wird.

### § 20

(1) Der Mieter ist unbeschadet sonstiger Kündigungsrechte berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats seit dem Zugang der Erklärung des Vermieters zu kündigen. Geht die Kündigung dem Vermieter spätestens am fünfzehnten eines Monats zu, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf des Monats; geht sie dem Vermieter nach dem fünfzehnten zu, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf des nächsten Monats. Ist der Mieter ohne eigenes Verschulden an der rechtzeitigen Kündigung gehindert, so läuft die Frist, innerhalb deren die Kündigung ausgesprochen werden kann, nicht vor Ablauf von zwei Wochen seit dem Zeitpunkt ab, in dem das Hindernis wegfällt; jedoch kann die Kündigung nach Ablauf von sechs Monaten seit dem Ende der versäumten Frist nicht mehr erklärt werden.

(2) Kündigt der Mieter innerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Frist zu dem dort vorgesehenen Termin, so tritt die Mieterhöhung nach § 18 nicht ein.

(3) Hat der Mieter den Genehmigungsbescheid der Preisbehörde angefochten oder sonst die Zulässigkeit der Mieterhöhung bestritten, so ist der Mieter auch berechtigt, innerhalb eines Monats von dem Zeitpunkt an, in dem der Bescheid unanfechtbar geworden oder in dem der Streit über die Zulässigkeit der Mieterhöhung auf andere Weise behoben ist, das Mietverhältnis zu kündigen. Absatz 1 Sätze 2 und 3 sind anzuwenden.

### § 21

Hat ein Mieter, bei dem die Voraussetzungen für die Gewährung einer Weihnachtsbeihilfe gemäß einer Landesregelung

nach den Bundesrichtlinien vom 2. September 1954 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 441) vorliegen, einen Antrag auf Gewährung einer Beihilfe nach § 15 bei der für die Beihilfenzahlung zuständigen Stelle gestellt, so kann er die Erfüllung der aus einer Mieterhöhung nach § 18 sich ergebenden Verpflichtungen verweigern, bis diese Stelle über den Antrag entschieden hat, jedoch nicht über die Dauer von sechs Monaten seit dem Tage der Antragstellung hinaus.

**§ 22**

(1) Ist die vereinbarte Miete bei steuerbegünstigtem Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, niedriger als die Kostenmiete im Sinne des § 45 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953, so finden die §§ 18 bis 21 Anwendung mit der Maßgabe, daß die Kostenmiete als die preisrechtlich zulässige Miete anzusehen ist.

(2) Ist bei öffentlich gefördertem preisgebundenem Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, die Summe der vereinbarten Mieten für die einzelnen Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit niedriger als die Summe, die sich auf Grund des von der Bewilligungsstelle nach den Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes festgesetzten durchschnittlichen Mietbetrages für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit ergibt, so finden die §§ 18 bis 21 Anwendung mit der Maßgabe, daß der Vermieter die Mieten nach dem Verhältnis der bisher vereinbarten Mieten zu berechnen hat. Das gleiche gilt, wenn die Richtsatzmiete durch die Preisbehörde mit Zustimmung der Bewilligungsstelle erhöht wird.

**§ 23**

(1) Bei Mietverhältnissen über Wohnraum, die nach ihrem Abschluß von den Preisvorschriften ausgenommen worden sind oder ausgenommen werden, gelten die §§ 18 bis 21 entsprechend mit der Maßgabe, daß anstelle der preisrechtlich zulässigen Miete eine angemessen erhöhte Miete tritt.

(2) Eine Miete ist als angemessen erhöht im Sinne des Absatzes 1 anzusehen:

1. bei frei finanziertem Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes sowie in den Fällen des § 11, wenn die Miete die Kostenmiete des § 10 Abs. 1 nicht übersteigt;
2. bei Wohnraum, der nach § 3 Abs. 1 oder 2 des Geschäftsraumtengesetzes von den Preisvorschriften ausgenommen ist, wenn die Miete einen Betrag von 130 vom Hundert der Miete für preisgebundenen Wohnraum gleicher Art, Lage und Ausstattung nicht übersteigt.

## Anweisungen

(3) Der Bundesminister für Wohnungsbau und der Bundesminister für Wirtschaft werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften darüber zu erlassen, wann in anderen Fällen einer Preisfreigabe eine Miete als angemessen erhöht im Sinne des Absatzes 1 anzusehen ist.

### § 24

(1) Sind die Preisvorschriften nach § 3 Abs. 1 oder 2 oder § 4 des Geschäftsraummietengesetzes auf Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet oder verpachtet sind, weiterhin anzuwenden, so gelten die §§ 18 bis 21 entsprechend.

(2) Bei Miet- und Pachtverhältnissen über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, die nach ihrem Abschluß von den Preisvorschriften ausgenommen worden sind oder ausgenommen werden, gelten die §§ 18 bis 21 entsprechend mit der Maßgabe, daß an die Stelle der preisrechtlich zulässigen Miete oder Pacht eine angemessen erhöhte Miete oder Pacht tritt; als angemessen erhöht ist eine Miete oder Pacht anzusehen, wenn sie die ortsübliche Miete oder Pacht im Sinne des § 9 Abs. 2 und des § 21 Abs. 1 des Geschäftsraummietengesetzes nicht übersteigt. Dies gilt auch insoweit, als die Geschäftsräume oder die gewerblich genutzten unbebauten Grundstücke wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet oder verpachtet sind.

## Achter Abschnitt

### Ergänzende Vorschriften

### § 25

(1) Wohnraum ist als in dem Zeitpunkt bezugsfertig geworden anzusehen, in dem der Bau so weit gefördert war, daß den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden konnte, den Wohnraum zu beziehen; die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zum Beziehen ist nicht entscheidend.

(2) Im Falle des Wiederaufbaues ist für die Bezugsfertigkeit der Zeitpunkt maßgebend, in dem der durch den Wiederaufbau geschaffene Wohnraum bezugsfertig geworden ist; Entsprechendes gilt im Falle der Wiederherstellung, des Ausbaues oder der Erweiterung von Wohnraum. Dabei sind die in § 2 der Berechnungsverordnung enthaltenen Begriffsbestimmungen sinngemäß anzuwenden.



§ 26

Preisgebundener Wohnraum ist Wohnraum, dessen Vermietung den Preisvorschriften unterliegt.

§ 27

Auf Räume, die der Verordnung PR Nr. 15/53 über die Vergütung für die Benutzung von Räumen des Beherbergungsgewerbes zu Dauerwohnzwecken vom 12. Juni 1953 (Bundesanzeiger Nr. 116 vom 20. Juni 1953) unterliegen, sind die Vorschriften des Ersten bis Sechsten Abschnittes nicht anzuwenden.

§ 28

Neben der Miete erbrachte einmalige Leistungen des Mieters bleiben, soweit es nach den §§ 1, 2, 3 und 7 auf die preisrechtlich zulässige Höhe der Miete ankommt, außer Betracht.

§ 29

(1) Wird durch oder für einen Mieter zum Neubau, Wiederaufbau, zur Wiederherstellung, zum Ausbau oder zur Erweiterung von preisgebundenen Wohn- oder anderen Räumen ein Finanzierungsbeitrag gewährt, so ist dies nicht als Verstoß gegen das Verbot von Preiserhöhungen nach der Verordnung vom 26. November 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 955) anzusehen. Sonstige Vorschriften, welche die Gewährung von Finanzierungsbeiträgen regeln, insbesondere § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes, bleiben unberührt.

(2) Wird im Falle der Aufgabe des Besitzes an preisgebundenen Wohn- und anderen Räumen an einen Mieter eine Leistung bewirkt, so ist diese insoweit preisrechtlich zulässig, als

1. durch sie Aufwendungen ausgeglichen werden, die der Mieter zur Schaffung oder Instandsetzung der Räume gemacht hat;
2. sie dazu verwendet werden soll, für den Mieter Ersatzräume zu schaffen oder instandzusetzen oder Aufwendungen für diese Zwecke auszugleichen, und wenn sie tatsächlich dafür verwendet wird;
3. sie die dem Mieter entstehenden Umzugskosten ausgleichen soll oder
4. sie von dem Vermieter gewährt wird.

In anderen Fällen kann die Preisbehörde eine Leistung an den Mieter genehmigen, wenn diese nach den Umständen gerechtfertigt erscheint.

(3) Eine Leistung der in Absatz 1 oder in Absatz 2 Satz 1 bezeichneten Art, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bewirkt worden ist, gilt, soweit sich ihre Zulässigkeit nicht schon aus anderen Vorschriften ergibt, mit dem Inkrafttreten

## Anweisungen

dieses Gesetzes preisrechtlich als genehmigt, es sei denn, daß in diesem Zeitpunkt die preisrechtliche Genehmigung in unanfechtbarer Weise versagt ist. Soweit eine Leistung im Hinblick auf die aus den preisrechtlichen Vorschriften hergeleitete Nichtigkeit des zugrunde liegenden Rechtsgeschäftes zurückgewährt worden ist, hat es hierbei sein Bewenden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Pachtverhältnisse entsprechend.

(5) Das Hamburgische Gesetz über das Verbot von Abstandszahlungen und Sonderleistungen für Wohnraum vom 2. Oktober 1953 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt I S. 244) und der Runderlaß PR Nr. 5/49 der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebietes vom 7. April 1949 (Mitteilungsblatt der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebietes 1949 II S. 44) werden aufgehoben.

### § 30

(1) Soweit eine Leistung nach diesem Gesetz oder nach anderen miethpreisrechtlichen Vorschriften unzulässig ist, kann sie nach den allgemeinen Vorschriften zurückgefordert werden; § 817 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist nicht anzuwenden. Der Anspruch verjährt in einem Jahr von der Leistung an.

(2) Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bewirkt sind, hat es bei den bisherigen Vorschriften sein Bewenden; soweit hiernach Rückforderungsansprüche bestehen, verjähren sie spätestens in einem Jahr von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an.

### § 31

(1) Hat ein Vermieter von preisgebundenem Wohnraum die Ausführung notwendiger Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten unterlassen, so kann die zuständige Stelle die sachgemäße Ausführung solcher Arbeiten durch geeignete Verfügungen sicherstellen, wenn Mängel vorliegen, die die Benutzbarkeit des Wohnraumes unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnverhältnisse oder Wohngewohnheiten offensichtlich erheblich beeinträchtigen. Die zuständige Stelle hat dabei im Rahmen der Mittel, die nach Absatz 2 in Anspruch genommen werden können, dem Umfang und der Dringlichkeit der notwendigen Arbeiten Rechnung zu tragen. Sie kann insbesondere anordnen, daß die Mieter einen entsprechenden Teil der Miete nicht an den Vermieter, sondern an die Stelle selbst oder an eine andere Stelle zu entrichten haben, oder daß sie die Arbeiten selbst ausführen und einen entsprechenden Betrag der Miete einbehalten können; insoweit erlischt

der Anspruch des Vermieters; dies gilt auch für den Fall der Abtretung, Verpfändung, Pfändung oder Beschlagnahme der Mietzinsforderung.

(2) Der Betrag, der auf Grund einer solchen Verfügung für Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten in Anspruch genommen wird, darf 30 vom Hundert der jeweils fälligen Miete abzüglich der in § 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 genannten Beträge nicht übersteigen.

(3) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über das Verfahren bei Verfügungen nach Absatz 1 zu erlassen. Sie können namentlich bestimmen, welche Stellen für diese Maßnahmen zuständig sind, und auch vorschreiben, daß die Beträge von den Mietern wie Gemeindeabgaben beigetrieben werden können.

### **§ 32**

Die Mietzuschläge nach den §§ 5 und 6 sowie eine Mieterhöhung nach den §§ 8 oder 10 bleiben bei der Berechnung der Miete, die nach § 2 der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. April 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 437) und nach der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 18. Januar 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 27) für die Grundsteuerbeihilfe maßgebend ist, außer Betracht. Das gleiche gilt für Umlagen von Kosten für den Wasserverbrauch und für Untermietzuschläge gemäß den §§ 5 und 9 der Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 920) sowie für Umlagen gemäß der Anordnung PR Nr. 72/49 in der Fassung der Anlage zur Verordnung PR Nr. 71/51.

### **§ 33**

Bei Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes stehen den Miet- und Pachtverhältnissen ähnliche entgeltliche Nutzungsverhältnisse gleich.

### **§ 34**

Die §§ 1 bis 10 gelten nicht für Untermietverhältnisse und der Untervermietung preisrechtlich gleichstehende Fälle. Insoweit verbleibt es bei den bisherigen Vorschriften.

### **§ 35**

(1) In das Mieterschutzgesetz wird folgende Vorschrift als § 31 b eingefügt:

#### **„§ 31 b**

(1) Die Vorschriften der §§ 1 bis 19 und der §§ 24 bis 31 sind nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über Woh-

## Anweisungen

nungen und Wohnräume, die in der Zeit zwischen dem 21. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen sind.

(2) Absatz 1 gilt nicht

- a) für Mietverhältnisse über Wohnungen und Wohnräume, für die auf Grund eines gemäß § 8 des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergangenen Landesgesetzes oder entsprechender Vorschriften der Länder oder Gemeinden eine Ermäßigung oder ein Erlaß der Grundsteuer in Anspruch genommen oder, soweit es sich um Arbeiterwohnstätten handelt, eine Grundsteuerbeihilfe gewährt wird;
- b) für Mietverhältnisse, die vor dem 1. August 1955 begründet worden sind, es sei denn, daß sie bereits durch § 1 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 926) von den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes ausgenommen waren;
- c) für Mietverhältnisse über Wohnräume, die an Mieter einer unter Mieterschutz stehenden Wohnung im gleichen Wohngebäude vermietet werden."

(2) Die Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 926) wird, soweit sie nicht bereits nach § 23 Satz 2 Nr. 2 des Geschäftsraummietengesetzes außer Kraft getreten ist, aufgehoben.

## § 36

(1) Das Geschäftsraummietengesetz vom 25. Juni 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 338) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Geschäftsraummietengesetzes vom 26. Dezember 1954 (Bundesgesetzbl. I S. 503) wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 1 erhält die folgende Fassung:

„(1) Sind Geschäftsräume wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen, die bei selbständiger Vermietung den Preisvorschriften unterliegen würden, zugleich mit diesen vermietet, so werden auch die Wohnräume von den Preisvorschriften ausgenommen. Dies gilt nicht, wenn der Mietwert der Geschäftsräume geringer ist als der Mietwert der Wohnräume; in diesem Falle unterliegen auch die Geschäftsräume den Preisvorschriften. Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind, bleibt eine nach diesem Zeitpunkt eingetretene oder eintretende Änderung des Mietwerts außer Betracht. Wohnräume, die nach den Sätzen 1 bis 3 von den Preisvorschriften ausgenommen sind, blei-



- bén von diesen auch dann ausgenommen, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nachträglich wegfallen."
2. § 3 Abs. 4 wird aufgehoben.
  3. § 5 Abs. 3 erhält die folgende Fassung:  
„(3) Sind Geschäftsräume wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen, die bei selbständiger Vermietung unter Mieterschutz stehen würden, zugleich mit diesen vermietet, so wird das Mietverhältnis auch insoweit, als es sich auf die Wohnräume bezieht, vom Mieterschutz ausgenommen. Dies gilt nicht, wenn der Mietwert der Geschäftsräume geringer ist als der Mietwert der Wohnräume; in diesem Falle unterliegt das Mietverhältnis dem Mieterschutz auch insoweit, als es sich auf die Geschäftsräume bezieht. Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind, bleibt eine nach diesem Zeitpunkt eingetretene oder eintretende Änderung des Mietwerts außer Betracht.“
  4. § 9 Abs. 3 wird aufgehoben; der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3.

(2) Auf Miet- und Pachtverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begründet worden sind, findet § 5 Abs. 3 des Geschäftsraummietengesetzes in der Fassung des Absatzes 1 keine Anwendung; insoweit bleiben die Vorschriften in ihrer bisherigen Fassung maßgebend.

### § 37

§ 3 Buchstabe c des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 31. März 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 97) in der Fassung des Gesetzes zur Ergänzung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 13. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 915) erhält die folgende Fassung:

„c) Wohnraum, der wegen seines räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Geschäftsraum im Sinne des Geschäftsraummietengesetzes zugleich mit diesem vermietet oder verpachtet oder auf Grund eines sonstigen Rechtsverhältnisses einem anderen überlassen ist, es sei denn, daß der Mietwert des Geschäftsraumes geringer ist als der Mietwert des Wohnraumes. Die Ausnahme von der Wohnraumbewirtschaftung bleibt auch bestehen, wenn der räumliche oder wirtschaftliche Zusammenhang nachträglich wegfällt.“

### § 38

Der Bundesminister für Wohnungsbau und der Bundesminister für Wirtschaft werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Wohnraum bestimmter Art oder Miethöhe oder Wohnraum in Gemeinden bestimmter

## Anweisungen

Größe von den Mietpreisvorschriften auszunehmen, soweit im Hinblick auf die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse ein Fortbestehen der Preisbindung nicht mehr erforderlich erscheint.

### § 39

(1) Der Bundesminister für Wirtschaft und der Bundesminister für Wohnungsbau werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Vorschriften des Mietpreisrechts, die für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum gelten, soweit sie in Rechtsverordnungen und Verwaltungsbestimmungen enthalten sind, einschließlich der Verfahrens- und Kostenvorschriften, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, um die Vorschriften des Mietpreisrechts zu vereinfachen und unter Berücksichtigung dieses Gesetzes zusammenzufassen; hierbei darf die Miethöhe nicht wesentlich geändert werden.

(2) Wo auf Preisvorschriften verwiesen wird, die nach Absatz 1 geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, erhält die Verweisung ihren Inhalt aus den entsprechenden neuen Vorschriften. Einer Verweisung steht es gleich, wenn die Anwendbarkeit der in Satz 1 bezeichneten Vorschriften stillschweigend vorausgesetzt wird.

## Neunter Abschnitt

### Übergangs- und Schlußvorschriften

### § 40

(1) § 3 a des Mieterschutzgesetzes und § 3 der Hessischen Verordnung über die einstweilige Regelung von Mietstreitigkeiten vom 23. November 1946 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Groß-Hessen S. 222) werden aufgehoben.

(2) Der Vermieter kann innerhalb von drei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Aufhebungsklage, die auf eine im Absatz 1 bezeichnete Vorschrift gestützt war, auf einen anderen Aufhebungsgrund stützen oder zur Klage auf Zahlung des Mietzinses übergehen. Der Übergang zur Zahlungsklage gilt als eine im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgegebene Erklärung des Vermieters nach § 18 Abs. 1.

(3) Macht der Vermieter von keiner der in Absatz 2 Satz 1 vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch, so gilt die Aufhebungsklage als im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in der Hauptsache erledigt. Jede Partei trägt in diesem Falle die ihr entstandenen außergerichtlichen Kosten; die Gerichtskosten werden niedergeschlagen.

(4) Macht der Vermieter von einer der in Absatz 2 Satz 1 vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch, so gilt Absatz 3 Satz 2 entsprechend hinsichtlich der besonderen Kosten, die durch die ursprüngliche Klage verursacht sind.

**§ 41**

Das Reichsmietengesetz in der Fassung der Verordnung über die Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes vom 20. April 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 378, 380) und des Gesetzes zur Änderung des Reichsmietengesetzes vom 15. Januar 1941 (Reichsgesetzbl. I S. 37) sowie die auf Grund des Reichsmietengesetzes ergangenen Vorschriften treten außer Kraft. Die zu § 6 des Reichsmietengesetzes ergangenen Ausführungsvorschriften der Länder bleiben, jedoch, soweit sie diesem Gesetz nicht widersprechen, in Kraft, bis sie durch Vorschriften auf Grund der Ermächtigung in § 31 Abs. 3 dieses Gesetzes ersetzt werden.

**§ 42**

(1) Die in den bisherigen Mietpreisvorschriften enthaltenen Strafvorschriften sind von dem Inkrafttreten dieses Gesetzes an nicht mehr anzuwenden.

(2) Im übrigen sind die bisherigen Mietpreisvorschriften, insbesondere die Verordnung PR Nr. 71/51 und die Verordnung PR Nr. 72/52 über einen allgemeinen Mietzuschlag bei Wohnraum des Althausbesitzes vom 27. September 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 648), bis zu ihrer Aufhebung weiterhin anzuwenden, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist.

**§ 43**

(1) Eine Erhöhung der nach § 1 Abs. 1 maßgeblichen Miete kann in den Fällen des § 2 Abs. 1 oder 2 der Verordnung PR Nr. 71/51 nur bis zum 31. Dezember 1955 beantragt werden; war mit Rücksicht auf die Person des Mieters eine geringere als die zulässige Miete vereinbart worden, so kann der Antrag innerhalb von sechs Monaten nach Wegfall der Gründe für die Vereinbarung einer geringeren Miete gestellt werden. § 3 der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen bleibt unberührt.

(2) Ist der Vermieter ohne eigenes Verschulden gehindert, einen Antrag nach Absatz 1 Satz 1 zu stellen, so findet § 4 entsprechende Anwendung.

**§ 44**

Die Beschränkungen des § 2 gelten nicht für Anträge auf Herabsetzung der Miete, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt worden sind.

## Anweisungen

## § 45

(1) Die Vorschriften des Zweiten, Fünften, Sechsten, Siebenten, Achten und Neunten Abschnittes dieses Gesetzes gelten gemäß § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin mit folgender Maßgabe:

1. In § 5 wird das Datum „20. Juni 1948“ durch „24. Juni 1948“ ersetzt.
2. § 6 entfällt.
3. § 7 erhält die folgende Fassung:

## „§ 7

(1) Der Mietzuschlag ist von der Miete zu berechnen, die für den letzten Mietzahlungszeitraum vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in preisrechtlich zulässiger Weise vereinbart war. Wird diese Miete nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in preisrechtlich zulässiger Weise erhöht oder herabgesetzt, so bildet die erhöhte oder herabgesetzte Miete die Berechnungsgrundlage für den Mietzuschlag.

(2) Für die Berechnung des Mietzuschlages sind von der in Absatz 1 bezeichneten Miete die nachstehend genannten Beträge abzuziehen:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
  2. die Heizungskosten für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
  3. die seit dem 1. Juli 1953 erhobenen Zuschläge für laufende Mehrbelastungen,
  4. Untermietzuschläge,
  5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.“
4. § 13 erhält folgende Fassung:

## „§ 13

(1) Mieterhöhungen auf Grund des § 5 sind insoweit unzulässig, als eine Miete überschritten wird, die nach Abzug der in § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 genannten Beträge je Quadratmeter Wohnfläche 130 vom Hundert des in Satz 2 bezeichneten Mietrichtsatzes beträgt. Maßgebend ist der Mietrichtsatz, der gemäß § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war. Ist der Mietrichtsatz innerhalb derselben Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.



(2) Absatz 1 gilt nicht

1. für eine abgeschlossene Wohnung mit Anschlußmöglichkeiten für Gas- oder Elektroherd, neuzeitlichen und betriebsfähigen sanitären Anlagen innerhalb der Wohnung, einschließlich einer Badeeinrichtung mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter, und mit Keller oder entsprechendem Ersatzraum;
2. für eine abgeschlossene Wohnung der in Nummer 1 bezeichneten Art, die keine Badeeinrichtung, aber eine betriebsfähige Sammelheizung (Zentral- oder Etagenheizung) aufweist;
3. für eine abgeschlossene Wohnung, die außer der in Nummer 1 bezeichneten Ausstattung eine betriebsfähige Sammelheizung (Zentral- oder Etagenheizung) aufweist.

(3) Für die Berechnung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der §§ 25 bis 27 der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) sinngemäß.

(4) Werden nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bauliche Verbesserungen vorgenommen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes auf die Dauer erhöhen, und wird deswegen eine Mieterhöhung durch die Preisbehörde zugelassen, so erhöhen sich die Grenzen der Absätze 1 und 2 um den Betrag dieser Mieterhöhung."

5. § 14 entfällt.

6. In § 18 Abs. 4 werden die Worte „des § 10, des § 22 Abs. 1 und des § 23 Abs. 2 Nr. 1“ durch die Worte „des § 22 Abs. 1 und des § 23 Abs. 2“ ersetzt.

7. § 23 Abs. 2 wird durch die folgende Fassung ersetzt:

„(2) Eine Miete ist als angemessen erhöht im Sinne des Absatzes 1 anzusehen

1. bei Wohnraum in Einfamilienhäusern mit einem Einheitswert von mehr als 30 000 Deutsche Mark, wenn die Miete die Kostenmiete im Sinne der §§ 6 und 7 der Anordnung über Höchstpreise bei der Vermietung von Wohnräumen und gewerblichen Räumen vom 12. Juni 1950 (Verordnungsblatt für Groß-Berlin I S. 216) in der Fassung vom 26. Juni 1951 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 492) nicht übersteigt;
2. bei Mietverhältnissen über frei finanzierten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes, die vor dem Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes in Berlin begründet worden sind, wenn die Miete

**Anweisungen**

die Kostenmiete im Sinne des § 45 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 nicht übersteigt."

8. § 23 Abs. 3 entfällt.
9. § 24 erhält die folgende Fassung:  
„§ 24  
Die Vorschriften der §§ 5, 7, 18 bis 21 und 23 gelten entsprechend für Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke.“
10. § 27 entfällt.
11. In § 28 werden die Worte „nach den §§ 1, 2, 3 und 7“ durch die Worte „nach § 7“ ersetzt.
12. In § 31 Abs. 2 werden die Worte „§ 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 5“ durch die Worte „§ 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 5“ ersetzt.
13. § 32 erhält die folgende Fassung:  
„§ 32  
Umlagen von Kosten für den Wasserverbrauch sowie Zuschläge gemäß der Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 8. Juni 1953 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 391) bleiben bei der Berechnung der Miete, die nach § 2 der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. April 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 437) und nach der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 18. Januar 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 27) für die Grundsteuerbeihilfe maßgebend ist, außer Betracht. Das gleiche gilt für Mietzuschläge nach § 5 dieses Gesetzes.“
14. In § 34 werden die Worte „Die §§ 1 bis 10“ durch die Worte „Die §§ 5 und 7“ ersetzt.
15. § 35 entfällt.
16. § 36 entfällt.
17. § 38 entfällt.
18. § 39 entfällt.
19. § 42 entfällt.
20. § 43 entfällt.
21. § 44 entfällt.

(2) Die in § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes bestimmte Frist von einem Monat wird bis zum 31. Dezember 1956 verlängert. Für die Übernahme der Vorschriften des Siebenten Abschnittes, des Achten Abschnittes ohne § 28, § 32 Satz 2 und § 34 sowie des Neunten Abschnittes verbleibt es jedoch bei der in § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes bezeichneten Frist.

§ 46

Dieses Gesetz tritt am 1. August 1955 in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Bonn, den 27. Juli 1955.

Der Bundespräsident  
Theodor Heuss

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers  
Blücher

Der Bundesminister für Wohnungsbau  
Dr. Preusker

Der Bundesminister für Wirtschaft  
Ludwig Erhard

Für den Bundesminister der Justiz  
Der Bundesminister des Innern  
Dr. Schröder

Der Bundesminister des Innern  
Dr. Schröder

Für den Bundesminister der Finanzen  
Der Bundesminister für besondere Aufgaben  
Strauß

Anweisungen

Anlage 1 a

**Auszug aus dem Gesetz  
zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,  
anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und  
über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen  
vom 21. Juli 1961**

(Bundesgesetzblatt; Teil I S. 1041)

Artikel VII

**Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes**

Das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), zuletzt geändert durch Artikel IX Nr. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389), wird wie folgt geändert:

§ 30 erhält den folgenden Absatz 3:

„(3) Eine nach § 29 a unzulässige Leistung ist zurückzuerstatten und von dem Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.“



Anweisungen

Anlage 2

**Auszug aus dem Gesetz  
über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und  
über ein soziales Miet- und Wohnrecht**

vom 23. Juni 1960

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 389)

Inhaltsübersicht:

- Artikel I: Zweites Bundesmietengesetz  
Artikel II: Änderung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes<sup>1)</sup>  
Artikel III: Änderung des Mieterschutzgesetzes  
Artikel IV: Änderung des Geschäftsraummietengesetzes  
Artikel V: Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes<sup>2)</sup>  
Artikel VI: Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs  
Artikel VII: Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen<sup>3)</sup>  
Artikel VIII: Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen  
Artikel IX: Änderung sonstiger Gesetze und Verordnungen  
Artikel X: Schlußvorschriften<sup>4)</sup>  
Anlage zu Artikel X § 6: Neufassung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes<sup>5)</sup>

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I

Neben das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), geändert durch § 116 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523), tritt folgendes

1) Bundesgesetzbl. III 234-1

2) Bundesgesetzbl. III 2330-1

3) Ändert Bundesgesetzbl. III 2330-2.

4) Ändert Bundesgesetzbl. III 234-1.

5) Ersetzt Bundesgesetzbl. III 234-1.

## Zweites Bundesmietengesetz

### Erster Abschnitt

**Miete für Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist**

#### § 1

(1) Die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, darf vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an um einen Zuschlag von 15 vom Hundert erhöht werden.

(2) Der Mietzuschlag ist von der Grundmiete nach dem Stande vom Vortag des Inkrafttretens dieses Gesetzes zu berechnen. Grundmiete nach dem Stande vom Vortag des Inkrafttretens dieses Gesetzes ist die an diesem Tag preisrechtlich zulässige Miete abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. April 1945,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

(3) Gilt die Kostenvergleichsmiete, so tritt für die Berechnung des Mietzuschlages an die Stelle der Grundmiete die Kostenvergleichsmiete abzüglich der in ihr enthaltenen Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen. Die übrigen in Absatz 2 bezeichneten Umlagen und Zuschläge sind abzuziehen, soweit sie nach dem Zeitpunkt entstanden sind, von dem an die Kostenvergleichsmiete gilt.

#### § 2

Die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, darf vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an nach § 4 erhöht werden,

1. wenn in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern eine abgeschlossene Wohnung mit fünf oder mehr Wohnräumen einschließlich Küche Gegenstand des Mietverhältnisses ist oder

Anweisungen

2. wenn in Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern eine abgeschlossene Wohnung mit sechs oder mehr Wohnräumen einschließlich Küche Gegenstand des Mietverhältnisses ist oder
3. wenn das Gebäude nicht mehr als zwei abgeschlossene Wohnungen hat und der Eigentümer in dem Gebäude wohnt oder
4. wenn die monatliche Grundmiete nach § 1 den folgenden Betrag übersteigt:

in Gemeinden	bei Mietverhältnissen über			
	5	4	3	2
	Wohnräume einschließlich Küche			
	DM	DM	DM	DM
unter 20 000 Einwohnern	—,—	40,—	35,—	25,—
mit 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern	—,—	50,—	45,—	32,50
mit 100 000 und mehr Einwohnern	70,—	65,—	60,—	45,—

§ 3

Die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist und nicht unter § 2 fällt, darf vom 1. Januar 1963 an nach § 4 erhöht werden.

§ 4

(1) Ist in den Fällen der §§ 2 oder 3 die nach § 1 erhöhte monatliche Grundmiete niedriger als der Betrag, der sich aus der Vervielfältigung der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche mit dem nach Absatz 2 maßgeblichen Betrag ergibt, so ist eine Erhöhung um den Unterschiedsbetrag, jedoch um nicht mehr als 20 vom Hundert der nach § 1 erhöhten monatlichen Grundmiete, zulässig.

(2) Für Absatz 1 sind folgende Beträge maßgeblich:

in Gemeinden	Wohnungen					
	mit Sammel- heizung		ohne Sammelheizung			
	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad		
				mit Toi- lette in der Woh- nung	mit Toi- lette im Hause	mit Toi- lette außer- halb des Hau- ses
	DM	DM	DM	DM	DM	DM
unter 20 000 Einwohnern	1,30	1,05	1,05	0,95	0,85	0,65
mit 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern	1,45	1,15	1,15	1,05	0,90	0,70
mit 100 000 und mehr Einwohnern	1,60	1,30	1,30	1,20	1,00	0,80

### § 5

(1) Ist nach § 2 die Zahl der Wohnräume zu berücksichtigen, so werden Küchen und andere Wohnräume mit weniger als sechs Quadratmetern nicht mitgezählt.

(2) Die Wohnflächen sind gemäß den §§ 25 bis 27 der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753, 1957 I S. 1719) zu berechnen; betragen die nach § 25 der Ersten Berechnungsverordnung anrechenbaren Grundflächen von Fluren, Dielen und sonstigen Nebenräumen mehr als 10 vom Hundert der Wohnfläche, so bleibt für die Berechnung nach § 4 die Hälfte der Mehrfläche außer Betracht.



**Anweisungen***Zweiter Abschnitt***Miete für Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist****§ 6**

(1) Für preisgebundenen Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, ist vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Miete preisrechtlich zulässig, die sich bei entsprechender Anwendung der §§ 30 a bis 30 c des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergibt.

(2) Gilt am Vortag des Inkrafttretens dieses Gesetzes eine Miete nach § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes als genehmigt, die höher ist als die nach Absatz 1 zulässige Miete, so bleibt die Genehmigung wirksam. § 3 Abs. 3 des Ersten Bundesmietengesetzes in der Fassung des Artikels IX des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht ist entsprechend anzuwenden.

**§ 7**

(1) Für grundsteuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, darf vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden. Grundsteuerbegünstigt ist Wohnraum, der ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, für den aber auf Grund eines gemäß § 8 des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergangenen Landesgesetzes oder entsprechender Vorschriften der Länder oder Gemeinden eine Ermäßigung oder ein Erlaß der Grundsteuer (Grundsteuervergünstigung) in Anspruch genommen oder, soweit es sich um Arbeiterwohnstätten handelt, eine Grundsteuerbeihilfe gewährt wird.

(2) Übersteigt die vereinbarte Miete die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) und beruft sich der Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter innerhalb eines Jahres nach der Vereinbarung auf die Kostenmiete, so gilt § 45 Abs. 2 bis 5 in Verbindung mit § 48 Abs. 1 und 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes entsprechend. Als Berufung gilt auch eine Erklärung, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach § 3 Abs. 3 des Ersten Bundesmietengesetzes abgegeben worden und deren Wirkung bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht eingetreten ist.

(3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten auch dann, wenn die Grundsteuervergünstigung oder die Grundsteuerbeihilfe entfallen ist.

*Dritter Abschnitt*

**Gemeinsame Vorschriften für Wohnraum, der bis zum  
31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist**

**§ 8**

Ist nach § 3 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes eine Miete vereinbart, die höher ist als die preisrechtlich zulässige Miete, so sind die Mietzuschläge nach den §§ 1 bis 4 nicht von der vereinbarten Miete, sondern von der Grundmiete nach § 1 zu berechnen. Die vereinbarte Miete darf um die Mietzuschläge nach den §§ 1 bis 4 nur bis zu dem Betrag erhöht werden, der der Grundmiete nach § 1 zuzüglich der Mietzuschläge nach den §§ 1 bis 4 entspricht. Satz 2 ist auf Mieterhöhungen nach § 6 entsprechend anzuwenden.

**§ 9**

Eine Mieterhöhung nach den §§ 1 bis 7 ist nicht zulässig

1. für Wohnraum, der nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt, insbesondere wegen ungenügender Licht- und Luftzufuhr, wegen dauernder Feuchtigkeit oder wegen unhygienischer oder unzureichender sanitärer Einrichtungen,
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benützung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder auf Grund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.

**§ 10**

Eine nach anderen Vorschriften in Betracht kommende Erhöhung oder Herabsetzung der preisrechtlich zulässigen Miete bleibt unberührt.

**§ 11**

Eine Mieterhöhung nach den §§ 1 bis 6 bleibt bei der Berechnung der Miete, die nach § 2 der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. April 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 437) und nach der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 18. Januar 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 27) für die Grundsteuerbeihilfe maßgebend ist, außer Betracht. Das gleiche gilt, wenn im Falle des § 7 Abs. 1 die vereinbarte Miete die Kostenmiete nach § 7 Abs. 2 nicht übersteigt.

## Anweisungen

### § 12

Bei Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes stehen den Mietverhältnissen ähnliche entgeltliche Nutzungsverhältnisse gleich.

### § 13

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für Untermietverhältnisse und der Untervermietung preisrechtlich gleichstehende Fälle.

### § 14

Die Durchführung der Mieterhöhungen nach diesem Gesetz richtet sich nach dem Siebenten Abschnitt des Ersten Bundesmietengesetzes.

## *Vierter Abschnitt*

### **Allgemeine Vorschriften für preisgebundenen Wohnraum**

#### § 15

(1) Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 frühestens am 1. Juli 1963 und spätestens am 1. Januar 1966 freigegeben, jedoch nicht vor dem Zeitpunkt, zu dem das in § 2 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen bezeichnete Gesetz in Kraft getreten ist.

(2) Wird die Wohnraumbewirtschaftung für eine kreisfreie Stadt oder einen Landkreis durch eine Rechtsverordnung der Landesregierung nach §§ 3 c oder 3 d des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bis zum 30. Juni 1963 aufgehoben, so unterliegen Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum vom 1. Juli 1963 an nicht mehr den Preisvorschriften; auf diese Rechtsfolge ist in der Rechtsverordnung hinzuweisen.

(3) Wird die Wohnraumbewirtschaftung für eine kreisfreie Stadt oder einen Landkreis durch eine Rechtsverordnung der Landesregierung gemäß § 3 d des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes nach dem 30. Juni 1963 aufgehoben, so unterliegen Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum vom Zeitpunkt der Aufhebung an nicht mehr den Preisvorschriften; auf diese Rechtsfolge ist in den Rechtsverordnungen hinzuweisen.

(4) Soweit in den Fällen der Absätze 2 und 3 die Wohnraumbewirtschaftung für eine Gemeinde eines Landkreises über den 30. Juni 1963 hinaus aufrechterhalten wird, unterliegen Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum weiter den Preisvorschriften. Wird die Wohnraumbewirtschaftung für eine solche Gemeinde später durch eine Rechtsverordnung

der Landesregierung nach § 3 c Abs. 4 oder § 3 d Abs. 2 Satz 2 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes aufgehoben, so unterliegen Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum vom Zeitpunkt der Aufhebung an nicht mehr den Preisvorschriften; auf diese Rechtsfolge ist in den Rechtsverordnungen hinzuweisen.

(5) Wird die Wohnraumbewirtschaftung für eine kreisfreie Stadt, einen Landkreis oder eine Gemeinde eines Landkreises auf deren Antrag durch eine Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 3 e des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vorzeitig aufgehoben, so unterliegen Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum weiter den Preisvorschriften; auf diese Rechtsfolge ist in dieser Rechtsverordnung hinzuweisen. Überschreitet die Zahl der Wohnparteien die Zahl der vorhandenen Normalwohnungen am 31. Dezember 1962 oder am 31. Dezember eines der nachfolgenden Jahre um weniger als 3 vom Hundert, so soll die Landesregierung durch eine weitere Rechtsverordnung bestimmen, daß die Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum frühestens von dem darauffolgenden 1. Juli an nicht mehr den Preisvorschriften unterliegen; § 3 c Abs. 2 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes ist anzuwenden.

(6) Wird im Falle des Absatzes 5 die Wohnraumbewirtschaftung für eine Gemeinde eines Landkreises aufrechterhalten, so unterliegen Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, sofern die Wohnraumbewirtschaftung für diese Gemeinde vor dem 1. Juli 1963 aufgehoben wird, vom 1. Juli 1963 an nicht mehr den Preisvorschriften. Wird die Wohnraumbewirtschaftung für diese Gemeinde nach dem 30. Juni 1963 aufgehoben, so unterliegen Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum von der Aufhebung an nicht mehr den Preisvorschriften. Auf diese Rechtsfolgen ist in den Rechtsverordnungen hinzuweisen.

### **§ 16**

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die im § 15 gesetzten Termine um ein Jahr zu verlegen, soweit die Lage auf dem Wohnungsmarkt wegen eines unerwarteten Zustroms von Wohnungsuchenden in den Geltungsbereich dieses Gesetzes dies erfordert.

### **§ 17**

§ 23 sowie die §§ 18 bis 20 des Ersten Bundesmietengesetzes, soweit sie nach § 23 entsprechend anzuwenden sind, sind auf Mietverhältnisse, die nach §§ 15 und 16 nicht mehr den Preisvorschriften unterliegen, noch ein Jahr nach der Mietpreisfreigabe anzuwenden.



## Anweisungen

### § 18

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1965 außer Kraft, jedoch nicht vor dem Zeitpunkt, in dem das in § 2 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen bezeichnete Gesetz in Kraft tritt. Gleichzeitig treten die sonstigen Mietpreisvorschriften, soweit sie bis zu diesem Zeitpunkt noch gelten, außer Kraft; insbesondere treten außer Kraft:

1. das Erste Bundesmietengesetz vorbehaltlich des Absatzes 2;
2. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
3. die Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549);
4. die Neubaumietenverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1736).

(2) § 23 sowie die §§ 18 bis 20 des Ersten Bundesmietengesetzes, soweit sie nach § 23 entsprechend anzuwenden sind, treten für Mietverhältnisse, für welche die Preisvorschriften bis zum 31. Dezember 1965 gelten, mit Ablauf des 31. Dezember 1966 außer Kraft.

(3) Wird eine Rechtsverordnung nach § 16 erlassen und ist darin ein Termin vorgesehen, der nach dem 31. Dezember 1965 liegt, so treten die in Absatz 1 genannten Mietpreisvorschriften erst zu diesem Zeitpunkt und die in Absatz 2 genannten Mietpreisvorschriften ein Jahr danach außer Kraft.

**Anweisungen**

**Anlage 2 a**

**Auszug aus dem Gesetz über Wohnbeihilfen**  
**vom 29. Juli 1963**  
(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 508)

**§ 50**

**Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes**

Das Zweite Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) wird wie folgt geändert:

1. In § 15 Abs. 1 wird das Komma nach dem Wort „freigegeben“ durch einen Punkt ersetzt; die folgenden Worte werden gestrichen.
2. § 18 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:  
- „Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1965 außer Kraft.“

## Anweisungen

## Anlage 3

**Verordnung über den Mietpreis  
für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig  
gewordenen Wohnraum  
(Altbaumietenverordnung — AMVO)**

Vom 23. Juli 1958

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 549)

**Inhaltsverzeichnis**

Erster Abschnitt:

<b>Allgemeine Vorschriften</b>	§§
Anwendungsbereich .....	1
Preisrechtlich zulässige Miete .....	2
Preisgebundener Wohnraum .....	3
Miete .....	4
Stichtagsmiete .....	5
Grundmiete .....	6
Ersatz der Stichtagsmiete .....	7
Bezugsfertigkeit .....	8
Wohnflächenberechnung .....	9

Zweiter Abschnitt:

**Mieterhöhungen**

A. Mieterhöhungen im einzelnen Fall aus besonderen Gründen

Zu niedrige Stichtagsmiete .....	10
Von der Person des Mieters abhängige Stichtagsmiete .....	11
Bauliche Verbesserungen, Einrichtungen, Ausbau der Verkehrsflächen, Anlage der Kanalisation oder von Hausanschlüssen .....	12
Zusammenhang mit neugeschaffenem Wohnraum .....	13
Ausgleich besonderer Härten .....	14
Nicht ausgenutzte Einzelgenehmigungen .....	15

B: Allgemeine Mietzuschläge

Allgemeine Mieterhöhungen für Wohnraum des Althausbesitzes .....	16
Allgemeine Mietzuschläge nach den §§ 5 und 6 des Ersten Bundesmietengesetzes .....	17

C. Besondere Mietzuschläge

Zuschlag für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken .....	18
Untermietzuschläge .....	19

D. Umlegung von Betriebskosten	§§
Kosten des Wasserverbrauchs .....	20
Grundsteuer-mehrbelastung .....	21
Gebühren-mehrbelastung .....	22
Umlegungsmaßstab für Wasserverbrauch, Grundsteuer- und Gebühren-mehrbelastung .....	23
Pauschalierung des Wasserverbrauchs, der Grundsteuer- oder Gebühren-mehrbelastung .....	24
Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage ..	25
Umlegungsmaßstab für Kosten des Betriebes einer zen- tralen Heizungsanlage .....	26
Vorauszahlungen auf den Umlegungsbetrag für die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage ..	27
Kosten des Betriebes einer zentralen Warmwasserver- sorgungsanlage .....	28
Umlegung von Betriebskosten für Fahrstuhl-anlagen ....	29
E. Kostenvergleichsmiete	
Kostenvergleichsmiete .....	30
Erhöhungen bei Kostenvergleichsmiete .....	31
F. Kostenmiete für den in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum	
Kostenmiete .....	32
Erhöhungen bei Kostenmiete .....	33
Kostenmiete bei Wiederherstellung, Erweiterung und Dachgeschoßausbau .....	34
Dritter Abschnitt:	
<b>Mietherabsetzungen</b>	
Herabsetzung der Stichtagsmiete .....	35
Mietherabsetzung nach bisherigem Recht .....	36
Vierter Abschnitt:	
<b>Untermiete</b>	
Freie Vereinbarung der Untermiete .....	37
Preisgebundene Untermiete für die Überlassung des Wohnraums .....	38
Einrichtungsgegenstände und Nebenleistungen .....	39
Mietverhältnisse, die der Untervermietung gleichstehen	40
Fünfter Abschnitt:	
<b>Anderung der Miete in besonderen Fällen</b>	
Miete für Wohnraum in Baracken, Bunkern, Behelfshei- men und dergleichen .....	41



**Anweisungen**

Sechster Abschnitt:

**Übergangsregelungen**

Übergangsregelung für Mieterhöhungen und Mietherabsetzungen .....	42
Übergangsregelung für Untermieten .....	43

Siebenter Abschnitt:

**Schlussvorschriften**

Gewerbliche Zimmervermietung .....	44
Außerkräftretende und weitergeltende Vorschriften ..	45
Geltung in Berlin .....	46
Geltung im Saarland .....	47
Inkräfttreten .....	48

Auf Grund des § 9 Abs. 4 und des § 39 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), sowie auf Grund der §§ 2 und 3 des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBI. S. 27) / 3. Februar 1949 (WiGBI. S. 14) / 21. Januar 1950 (Bundesgesetzbl. S. 7 / 8. Juli 1950 (Bundesgesetzbl. S. 274) / 25. September 1950 (Bundesgesetzbl. S. 681) / 23. Dezember 1950 (Bundesgesetzbl. S. 824) und 29. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 223 in der Fassung des § 37 des Gesetzes über die Investitionshilfe der gewerblichen Wirtschaft vom 7. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 7) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 des Geschäftsraummietengesetzes vom 25. Juni 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 338) wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

*Erster Abschnitt***Allgemeine Vorschriften****§ 1 Anwendungsbereich**

Die Verordnung gilt für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist.

**§ 2 Preisrechtlich zulässige Miete**

(1) Für preisgebundenen Wohnraum ist die Miete preisrechtlich zulässig, die sich aus der Stichtagsmiete (§ 5) und den in dieser Verordnung genannten Mieterhöhungen und -herabsetzungen sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des Ersten Bundesmietengesetzes ergibt.

(2) Die Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete ist unzulässig, soweit nicht nach § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes eine höhere Miete als genehmigt gilt. Eine Über-

schreitung liegt auch dann vor, wenn die Leistung des Vermieters ohne angemessene Senkung der Miete vermindert wird.

### **§ 3 Preisgebundener Wohnraum**

(1) Die Vermietung von Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, unterliegt den Preisvorschriften.

(2) Die Vermietung von Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, unterliegt den Preisvorschriften (§ 10 Abs. 1 und 3 und § 11 des Ersten Bundesmietengesetzes),

1. wenn der Wohnraum mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) geschaffen worden ist;
2. wenn für ihn auf Grund eines gemäß § 8 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) ergangenen Landesgesetzes oder entsprechender Vorschriften der Länder oder Gemeinden eine Ermäßigung oder ein Erlaß der Grundsteuer in Anspruch genommen wird;
3. wenn es sich um eine Arbeiterwohnstätte handelt, für die eine Grundsteuerbeihilfe gewährt wird.

(3) Die Preisvorschriften finden auf die Vermietung des in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Wohnraums keine Anwendung,

1. wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung oder eines selbständig vermieteten Teiles einer Wohnung anderen als Wohnzwecken dient (§ 2 Abs. 2 und § 4 des Geschäftsraummietengesetzes);
2. wenn der Mietwert von Wohnräumen, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Geschäftsräumen oder gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken zugleich mit diesen vermietet sind, gleich oder geringer ist als der Mietwert der Geschäftsräume oder gewerblich genutzten unbebauten Grundstücke. Bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind, bleibt eine nach diesem Zeitpunkt eingetretene oder eintretende Änderung des Mietwertes außer Betracht. Wohnräume, die hiernach von den Preisvorschriften ausgenommen sind, bleiben auch dann ausgenommen, wenn die genannten Voraussetzungen nachträglich wegfallen (§ 3 Abs. 1 und 2 und § 4 des Geschäftsraummietengesetzes).

### **§ 4 Miete**

Miete im Sinne dieser Verordnung ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Miet-

## Anweisungen

verträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen einschließlich von Umlagen und Zuschlägen sowie von Vergütungen nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 und § 39. Zu den ähnlichen Nutzungsverhältnissen gehören auch genossenschaftliche Nutzungsverträge.

### § 5 Stichtagsmiete

(1) Stichtagsmiete im Sinne dieser Verordnung ist die Miete, die sich aus der letzten vor dem 1. Januar 1955 zustande gekommenen Vereinbarung ergibt, auch wenn sie erst mit dem Inkrafttreten des Ersten Bundesmietengesetzes preisrechtlich zulässig geworden ist.

(2) Neben der Miete erbrachte einmalige Leistungen des Mieters bleiben außer Betracht.

### § 6 Grundmiete

(1) Grundmiete im Sinne dieser Verordnung ist die Stichtagsmiete abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. April 1945,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

(2) Ist die Stichtagsmiete in preisrechtlich zulässiger Weise erhöht oder herabgesetzt worden, oder wird sie künftig in preisrechtlich zulässiger Weise erhöht oder herabgesetzt, so tritt an ihre Stelle für die Berechnung der Grundmiete die erhöhte oder herabgesetzte Miete.

(3) Gilt die Kostenvergleichsmiete oder die Kostenmiete, so tritt an die Stelle der Grundmiete die Kostenvergleichsmiete oder die Kostenmiete nach Abzug etwaiger Beträge für Kosten des Betriebes von zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.

### § 7 Ersatz der Stichtagsmiete

(1) War Wohnraum zwischen dem 17. Oktober 1936 und dem 1. Januar 1955 nicht vermietet, so gilt als Stichtagsmiete die Miete, die der Grundmiete für vergleichbaren Wohnraum in der Gemeinde nach dem Stande vom 31. Dezember 1954 entspricht (ortsübliche Grundmiete), zuzüglich der zulässigen Umlagen und Zuschläge nach dem Stande vom 31. Dez. 1954.

(2) Bei der Auswahl des vergleichbaren Wohnraums sollen insbesondere Art, Finanzierungsweise, Lage und Ausstattung

berücksichtigt werden; Unterschieden ist durch Zu- und Abschläge angemessen Rechnung zu tragen. Bei der Finanzierungsweise soll in der Regel nur danach unterschieden werden, ob der Wohnraum mit öffentlichen Mitteln geschaffen worden ist oder nicht. Wohnraum, für den aus besonderen Gründen, namentlich mit Rücksicht auf die Person des Mieters, eine besonders geringe, insbesondere eine geringere als die zulässige Miete vereinbart worden ist, bleibt außer Betracht.

(3) Steht in der Gemeinde vergleichbarer Wohnraum nicht zur Verfügung, so kann auch Wohnraum in anderen vergleichbaren Gemeinden herangezogen werden.

### **§ 8 Bezugsfertigkeit**

(1) Wohnraum ist als in dem Zeitpunkt bezugsfertig geworden anzusehen, in dem der Bau so weit gefördert war, daß den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden konnte, den Wohnraum zu beziehen; die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zum Beziehen ist nicht entscheidend.

(2) Im Falle des Wiederaufbaues ist für die Bezugsfertigkeit der Zeitpunkt maßgebend, in dem der durch den Wiederaufbau geschaffene Wohnraum bezugsfertig geworden ist; Entsprechendes gilt im Falle der Wiederherstellung, des Ausbaues oder der Erweiterung von Wohnraum. Für Wohnraum, der nicht dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523) unterliegt, sind die Begriffsbestimmungen, die in § 2 der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) in der sich aus § 47 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719) ergebenden Fassung enthalten sind, anzuwenden.

### **§ 9 Wohnflächenberechnung**

Für die Berechnung der Wohnfläche sind die Vorschriften der §§ 25 bis 27 der Ersten Berechnungsverordnung anzuwenden.

#### *Zweiter Abschnitt*

#### **Mieterhöhungen**

A. Mieterhöhungen im einzelnen Fall aus besonderen Gründen

### **§ 10 Zu niedrige Stichtagsmiete**

Ist die Stichtagsmiete niedriger als die am 31. Dezember 1954 preisrechtlich zulässige Miete, so ist die Erhöhung der Miete um den Unterschiedsbetrag ohne Genehmigung der Preisbehörde zulässig.



## Anweisungen

### § 11 Von der Person des Mieters abhängige Stichtagsmiete

(1) Ist bei Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, mit Rücksicht auf die Person des Mieters die Stichtagsmiete niedriger als die ortsübliche Grundmiete zuzüglich der zulässigen Umlagen und Zuschläge nach dem Stande vom 31. Dezember 1954, so hat die Preisbehörde auf Antrag des Vermieters eine Mieterhöhung um den Unterschiedsbetrag zu genehmigen.

(2) Der Antrag kann nur innerhalb von sechs Monaten nach Wegfall der Gründe für die Vereinbarung einer geringeren Miete gestellt werden. Ist der Vermieter ohne eigenes Verschulden gehindert, den Antrag zu stellen, so läuft die Frist nicht vor Ablauf eines Monats seit Behebung des Hindernisses ab; jedoch kann nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Ende der versäumten Frist der Antrag nicht mehr gestellt werden.

### § 12 Bauliche Verbesserungen, Einrichtungen, Ausbau der Verkehrsflächen, Anlage der Kanalisation oder von Hausanschlüssen

(1) Die Preisbehörde hat auf Antrag eine jährliche Mieterhöhung zu genehmigen

1. bei baulichen Verbesserungen um 12 vom Hundert der aufgewandten Baukosten,
2. bei Einrichtungen um 15 vom Hundert der Einrichtungskosten und um 12 vom Hundert der hiermit verbundenen Baukosten,
3. bei Aufwendungen des Vermieters nach dem 31. Dezember 1954 für den Ausbau einer Verkehrsfläche oder die Anlage der Kanalisation um 6 vom Hundert dieser Aufwendungen,
4. bei Hausanschlüssen an Versorgungsleitungen um 6 vom Hundert der Aufwendungen.

Kosten und Aufwendungen dürfen nur insoweit berücksichtigt werden, als sie vom Vermieter getragen werden und durch sie der Gebrauchswert des Wohnraums, für den die Mieterhöhung zu genehmigen ist, oder seine Wohnlage auf die Dauer verbessert wird. Werden zinsverbilligte Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen, so hat die Preisbehörde bei Genehmigung der Mieterhöhung die Zinsersparnis angemessen zu berücksichtigen.

(2) Durch die Mieterhöhung sind alle Kosten einschließlich der Kosten der Verzinsung, Abschreibung und Instandhaltung abgegolten. Zusätzliche Betriebskosten dürfen in der tatsächlichen Höhe umgelegt werden; die Vorschriften dieser Verordnung über die Umlegung von Betriebskosten gelten sinngemäß.

(3) Mieterhöhungen nach Absatz 1 bis zu 5 vom Hundert der Grundmiete sind ohne Genehmigung der Preisbehörde zulässig.

(4) Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungskosten), berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung.

### **§ 13 Zusammenhang mit neugeschaffenem Wohnraum**

Eine Mieterhöhung für den vorhandenen Wohnraum im Zusammenhang mit der Neuschaffung von öffentlich gefördertem oder steuerbegünstigtem Wohnraum durch Wiederherstellung, Erweiterung oder Ausbau des Dachgeschosses nach den §§ 7, 8, 9 und 13 der Mietenverordnung vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 759) bleibt zulässig, soweit sie vor dem 1. November 1957 wirksam geworden ist oder nach § 29 Abs. 2 der Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung — NMVO) vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1736) weiterhin vorgenommen werden kann.

### **§ 14 Ausgleich besonderer Härten**

Die Preisbehörde kann auf Antrag eine angemessene Mieterhöhung genehmigen, wenn diese im einzelnen Fall aus Gründen, die weder in der Person des Vermieters noch des Mieters liegen, zur Vermeidung besonderer Härten dringend erforderlich erscheint.

### **§ 15 Nicht ausgenutzte Einzelgenehmigungen**

Mieterhöhungen, die die Preisbehörde vom 1. Januar 1955 bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung genehmigt hat, bleiben zulässig.

## **B. Allgemeine Mietzuschläge**

### **§ 16 Allgemeine Mieterhöhung für Wohnraum des Althausbesitzes**

Für Wohnraum, der vor dem 1. April 1924 bezugsfertig geworden ist, ist an Stelle des bisher nach der Verordnung PR Nr. 72/52 über einen allgemeinen Mietzuschlag bei Wohnraum des Althausbesitzes vom 27. September 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 648) zulässigen Zuschlags ein Zuschlag von 10 vom Hundert der nach § 7 des Ersten Bundesmietengesetzes maßgeblichen Miete zulässig. Ist der nach der Verordnung

## Anweisungen

PR Nr. 72/52 bisher erhobene Zuschlag höher, so bleibt dieser zulässig.

### § 17 Allgemeine Mietzuschläge nach den §§ 5 und 6 des Ersten Bundesmietengesetzes

Für Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, sind Zuschläge von 10, 15 und 20 vom Hundert nach Maßgabe der §§ 5 bis 7, 12 bis 14 und 28 des Ersten Bundesmietengesetzes zulässig.

## C. Besondere Mietzuschläge

### § 18 Zuschlag für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken

Der Zuschlag, der nach § 2 Abs. 3 des Geschäftsraummiengesetzes für die Benutzung einer Wohnung oder eines selbständig vermieteten Teiles einer Wohnung zu anderen als Wohnzwecken zulässig ist, darf je nach dem Grad der wirtschaftlichen Mehrbelastung des Vermieters bis zu 50 vom Hundert der anteiligen Grundmiete der zu anderen als Wohnzwecken benutzten Räume betragen. Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung die Miete in zulässiger Weise um einen höheren Zuschlag erhöht, so bleibt der höhere Zuschlag zulässig.

### § 19 Untermietzuschläge

(1) Wird Wohnraum auf die Dauer von wenigstens einem Monat untervermietet oder in sonstiger Weise zur selbständigen Benutzung einem Dritten überlassen, so darf die Hauptmiete um einen Untermietzuschlag erhöht werden.

(2) Der Untermietzuschlag beträgt monatlich je Untermietverhältnis

drei Deutsche Mark, wenn der untervermietete Wohnungsteil von einer Person benutzt wird;

fünf Deutsche Mark, wenn der untervermietete Wohnungsteil von zwei und mehr Personen benutzt wird.

(3) Ein Untermietzuschlag ist nicht zulässig,

1. wenn Räume, die Gegenstand eines Hauptmietverhältnisses sind, in ihrer Gesamtheit vermietet werden;

2. soweit für den untervermieteten Raum ein Zuschlag nach § 18 zulässig ist.

(4) Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung die Miete in zulässiger Weise um einen höheren Untermietzuschlag erhöht, so bleibt für die Dauer des Untermietverhältnisses der höhere Untermietzuschlag zulässig.

**D. Umlegung von Betriebskosten****§ 20 Kosten des Wasserverbrauchs**

(1) Die Kosten des Wasserverbrauchs dürfen abzüglich von 2 vom Hundert der Grundmiete auf die Mieter umgelegt werden. Zu den Kosten des Wasserverbrauchs gehört auch die Zählermiete. Monatliche Vorauszahlungen in Höhe des durchschnittlichen Umlegungsbetrages vorbehaltlich jährlicher Abrechnung sind zulässig.

(2) Bei der Berechnung der Umlage sind zunächst die Kosten des Wasserverbrauchs abzuziehen, die nicht mit der üblichen Benutzung des preisgebundenen Wohnraums zusammenhängen.

(3) Soweit bei Inkrafttreten dieser Verordnung in zulässiger Weise die Kosten des Wasserverbrauchs ohne Abzug eines Pauschbetrages auf die Mieter umgelegt werden, bleibt dies auch weiterhin zulässig.

**§ 21 Grundsteuermehrbelastung**

Bei bebauten Grundstücken im Sinne des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 1035) dürfen Grundsteuermehrbelastungen, die auf einer Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes oder auf dem vollständigen oder teilweisen Wegfall bisher gewährter Grundsteuerbefreiungen oder -beihilfen nach dem 31. Dezember 1954 beruhen und die der Vermieter nicht zu vertreten hat, vom Eintritt der Mehrbelastung ab umgelegt werden.

**§ 22 Gebührenmehrbelastung**

(1) Werden nach dem 31. Dezember 1954 bei bebauten Grundstücken im Sinne des Bewertungsgesetzes andere den Hausbesitz belastende öffentliche Abgaben, insbesondere öffentlich-rechtliche Benutzungsgebühren, neu eingeführt oder erhöht oder wird der Hausbesitz durch öffentliche Abgaben in sonstiger Weise zusätzlich belastet, so dürfen die laufenden Mehraufwendungen vom Eintritt der Mehrbelastung an umgelegt werden. Das gleiche gilt für Schornsteinfeger- und Deichgebühren sowie für private Nutzungsentgelte für Fäkalien- und Abwässerbeseitigung, Müllabfuhr und Straßenreinigung. Werden öffentlich-rechtliche Benutzungsgebühren nach dem Wasserverbrauch bemessen, findet insoweit § 20 Abs. 1-letzter Satz sinngemäß Anwendung.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Mehrbelastungen, die auf § 3 des Einführungsgesetzes zu den Realsteuergesetzen vom 1. Dezember 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 961) beruhen.

(3) Die Hypothekengewinnabgabe gilt nicht als öffentliche Abgabe im Sinne des Absatzes 1.



## Anweisungen

### § 23 Umlegungsmaßstab für Wasserverbrauch, Grundsteuer- und Gebührenmehrbelastung

(1) Die Umlegung nach den §§ 20 bis 22 erfolgt nach dem Verhältnis der Grundmieten.

(2) Hat der Vermieter mit allen Mietern ein Einvernehmen über einen anderen Umlegungsmaßstab erzielt, so ist die Umlegung nach diesem Maßstab zulässig. Kommt ein Einvernehmen nicht zustande, so kann die Preisbehörde auf Antrag des Vermieters einen anderen Umlegungsmaßstab zulassen.

### § 24 Pauschalierung des Wasserverbrauchs, der Grundsteuer- oder Gebührenmehrbelastung

Die Preisbehörde kann für eine Gemeinde allgemein oder nach Grundstücksgruppen oder nach Gemeindeteilen Umlegungssätze in Vomhundert der Grundmiete bestimmen, die an Stelle der nach den §§ 20 bis 23 umzulegenden Beträge treten. Die Umlegungssätze müssen der durchschnittlichen Mehrbelastung Rechnung tragen. Die Anordnung bedarf der Genehmigung der für die Preisbildung zuständigen obersten Landesbehörde.

### § 25 Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage

(1) Ist Wohnraum mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet, so dürfen die Kosten ihres Betriebes (Brennstoffkosten einschließlich der Kosten für Heizstrom, Anfuhrkosten für Brennstoffe und angemessene Kosten für die Bedienung der Heizungsanlage) umgelegt werden. Ein angemessener Betrag für die Bedienung der Heizungsanlage kann auch dann umgelegt werden, wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient. Ist Wohnraum an eine Fernheizung angeschlossen, so dürfen die vom Vermieter für die Fernheizung zu entrichtenden Beträge umgelegt werden.

(2) Sind in der Miete die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage pauschal enthalten, so kann der Vermieter die sich aus Absatz 1 ergebenden Kosten nach Kürzung um 10 vom Hundert der Stichtagsmiete umlegen. Ist zur Abgeltung der Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage die Zahlung eines bestimmten Betrages vereinbart, so ist die Umlegung nach Absatz 1 nur zulässig, wenn der vereinbarte Betrag entfällt.

(3) Werden bei Inkrafttreten dieser Verordnung die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage in den in Absatz 2 Satz 1 genannten Fällen nach Abzug eines geringeren Betrages als 10 vom Hundert der Stichtagsmiete in zulässiger Weise umgelegt, so bleibt dies weiterhin zulässig.

**§ 26 Umlegungsmaßstab für Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage**

(1) Die Heizungskosten dürfen nach Quadratmetern der Wohnfläche der beheizten Räume, nach der Fläche der Heizkörper oder nach einem anderen, dem Wärmeverbrauch Rechnung tragenden Maßstab umgelegt werden. Werden Wärmemesser verwandt, so muß mindestens die Hälfte der Heizungskosten nach einem festen Maßstab umgelegt werden.

(2) Ein zulässiger Umlegungsmaßstab darf von dem Vermieter nur im Einvernehmen mit allen Mietern durch einen anderen zulässigen Umlegungsmaßstab ersetzt werden. Kommt ein Einvernehmen nicht zustande, so kann die Preisbehörde auf Antrag des Vermieters einen anderen Umlegungsmaßstab nach Absatz 1 genehmigen.

**§ 27 Vorauszahlungen auf den Umlegungsbetrag für die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage**

Auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag für die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage während einer Heizperiode sind monatliche Vorauszahlungen vorbehaltenlich der Abrechnung unverzüglich nach Schluß der Heizperiode zulässig. Bei Einverständnis des Mieters sind höhere Vorauszahlungen nach Vorlage der Rechnung zulässig.

**§ 28 Kosten des Betriebes einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage**

(1) Ist Wohnraum mit einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage ausgestattet, so dürfen die Kosten ihres Betriebes einschließlich der Kosten des Wasserverbrauchs entsprechend den Vorschriften der §§ 25 und 27 umgelegt werden. Bei durchgehender jährlicher Warmwasserversorgung ist § 27 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß jährlich abzurechnen ist. An die Stelle des in § 25 Abs. 2 Satz 1 genannten Satzes von 10 vom Hundert der Stichtagsmiete tritt bei durchgehender jährlicher Warmwasserversorgung ein Satz von 4 vom Hundert, in anderen Fällen ein angemessen niedrigerer Satz.

(2) Für den Umlegungsmaßstab gilt § 23 entsprechend.

**§ 29. Umlegung von Betriebskosten für Fahrstuhl-anlagen**

(1) Soweit die Umlegung von Betriebskosten für Fahrstuhl-anlagen zulässig ist, erfolgt sie nach dem Verhältnis der Grundmieten.

(2) § 23 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, daß der Wohnraum im Erdgeschoß von der Umlegung ausgenommen werden kann.

## Anweisungen

### E. Kostenvergleichsmiete

#### § 30 Kostenvergleichsmiete

(1) Für Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, ist nach Maßgabe der §§ 8, 9, 12 und 13 des Ersten Bundesmietengesetzes und der Verordnung vom 21. Dezember 1956 über die Errechnung der Kostenvergleichsmiete für preisgebundenen Wohnraum nach dem Ersten Bundesmietengesetz (Bundesgesetzbl. I S. 994) eine Erhöhung der Miete bis zur Kostenvergleichsmiete zulässig.

(2) Für die Umlegung der Kosten zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen gelten § 25 Abs. 1, §§ 26, 27 und 28 Abs. 1 Satz 1, 2 und Abs. 2.

#### § 31 Erhöhungen bei Kostenvergleichsmiete

Gilt die Kostenvergleichsmiete, so sind folgende Mieterhöhungen zulässig:

1. eine Mieterhöhung entsprechend § 11;
2. Mieterhöhungen nach den §§ 12 und 13, soweit die in diesen Vorschriften genannten Umstände nicht bereits vor der Erhöhung der Miete bis zur Kostenvergleichsmiete zu einer Mieterhöhung geführt haben;
3. eine Erhöhung der Kostenvergleichsmiete, welche die Preisbehörde vor Inkrafttreten dieser Verordnung genehmigt hat oder nach § 14 genehmigt;
4. Zuschläge nach den §§ 18 und 19, wenn und soweit diese Zuschläge in der Kostenvergleichsmiete nicht enthalten sind;
5. Umlagen nach den §§ 20 bis 23 in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen abzüglich der bereits bei Errechnung der Kostenvergleichsmiete angesetzten Beträge.

§ 19 der Verordnung über die Errechnung der Kostenvergleichsmiete für preisgebundenen Wohnraum nach dem Ersten Bundesmietengesetz vom 21. Dezember 1956 ist nicht anzuwenden.

F. Kostenmiete für den in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum

#### § 32 Kostenmiete

(1) Für Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, ist nach § 10 Abs. 1 und 3 vorbehaltlich der §§ 12, 13 des Ersten Bundesmietengesetzes eine Erhöhung der Miete bis zu dem Betrage zulässig, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete).

(2) Die Kostenmiete ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung entsprechend der Ersten Berechnungsverordnung für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit zu ermitteln. Der sich danach ergebende Betrag der laufenden Aufwendungen ist auf die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Wohnfläche, Lage und Ausstattung zu verteilen.

(3) Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung gelten folgende Besonderheiten:

1. Für nicht dinglich gesicherte Fremdmittel dürfen Zinsen mit höchstens dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken als Kapitalkosten angesetzt werden.
2. Für Eigenleistungen gilt Nummer 1 entsprechend: Bei dem mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnraum ist der Wert der Eigenleistung, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, mit 4 vom Hundert zu verzinsen; der darüber hinausgehende Betrag ist in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken zu verzinsen.
3. Wiederkehrende Leistungen dürfen als Kapitalkosten höchstens in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken von dem unter den Gesamtherstellungskosten angesetzten und im Finanzierungsplan als Fremdmittel ausgewiesenen Kapitalisierungsbetrag angesetzt werden.
4. Für Baukostenzuschüsse, die von Mietern oder zu ihren Gunsten erbracht werden, dürfen Zinsen mit höchstens dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken angesetzt werden; ein Ansatz ist jedoch nur insoweit zulässig, als für den Mieter, von dem oder zu dessen Gunsten der Baukostenzuschuß erbracht wird, die Miete ermäßig wird; für Zuschüsse, die unter Inanspruchnahme der Steuervergünstigung nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes gewährt wurden, ist der Ansatz unzulässig.
5. Tilgungsbeträge, deren Ansatz nach § 17 Abs. 4 Satz 2 und 3 der Ersten Berechnungsverordnung zulässig ist, dürfen nur bis 3 vom Hundert des Darlehensbetrages jährlich, darüber hinausgehende Tilgungsbeträge nur mit Genehmigung der Preisbehörde angesetzt werden.

### § 33 Erhöhungen bei Kostenmiete

(1) Gilt die Kostenmiete, so sind folgende Mieterhöhungen zulässig:

1. Vergütungen für Nebenleistungen, welche die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen;



## Anweisungen

2. Mieterhöhungen nach den §§ 12 und 13, soweit die in diesen Vorschriften genannten Umstände nicht schon bei der Ermittlung der Kostenmiete berücksichtigt worden sind;
3. eine Erhöhung der Kostenmiete, welche die Preisbehörde vor Inkrafttreten dieser Verordnung genehmigt hat oder nach § 14 genehmigt;
4. Zuschläge nach den §§ 18, 19;
5. Umlagen nach den §§ 20 bis 28 in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen sowie für die Kosten des Betriebes einer Fahrstuhlanlage abzüglich der bereits in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Beträge.

(2) Werden Schönheitsreparaturen vereinbarungsgemäß vom Mieter übernommen, so ermäßigt sich die Kostenmiete um den Betrag von 0,40 Deutschen Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr, sofern bei der Ermittlung der Kostenmiete ein Abzug hierfür nicht erfolgt ist.

### § 34 Kostenmiete bei Wiederherstellung, Erweiterung und Dachgeschoßausbau

(1) Bei Wiederherstellung, Erweiterung und Dachgeschoßausbau ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur für den neugeschaffenen Wohnraum aufzustellen.

(2) Wird bei Aufstockung oder Dachgeschoßausbau die bisherige Mieta für den vorhandenen Wohnraum herabgesetzt, weil die Benutzung von Dachgeschoßraum fortgefallen ist, so kann der Minderungsbetrag der nach Absatz 1 berechneten Mieta für den neugeschaffenen Wohnraum hinzuge-rechnet werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, wenn bereits vor Inkraft-treten dieser Verordnung die Mieta bis zur Kostenmiete erh-öhrt worden ist.

## Dritter Abschnitt

### Mietherabsetzungen

### § 35 Herabsetzung der Stichtagsmieta

(1) Auf Antrag des Mieters kann die Stichtagsmieta von der Preisbehörde auf die ortsübliche Grundmieta zuzüglich der zulässigen Umlagen und Zuschläge nach dem Stande vom 31. Dezember 1954 herabgesetzt werden, wenn sie diesen Betrag um mehr als  $33\frac{1}{3}$  vom Hundert übersteigt. Die Her-absetzung kann auch von einer öffentlichen Stelle, die ganz oder teilweise für die Bezahlung der Mieta aufkommt, bean-trägt werden.

(2) Bei der Ermittlung der Grenze von 33 $\frac{1}{3}$  vom Hundert sind die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage nicht zu berücksichtigen.

(3) Die Herabsetzung wird von dem nächsten auf die Antragstellung folgenden Mietzahlungstermin an wirksam.

#### **§ 36 Mietherabsetzung nach bisherigem Recht**

Eine Herabsetzung der Stichtagsmiete, welche die Preisbehörde vor Inkrafttreten dieser Verordnung vorgenommen hat, bleibt wirksam.

#### *Vierter Abschnitt*

#### **Untermiete**

#### **§ 37 Freie Vereinbarung der Untermiete**

(1) Wird Wohnraum untervermietet, so darf die Untermiete frei vereinbart werden. Dies gilt nicht für die Untervermietung einer unmöblierten Wohnung im ganzen.

(2) Bei frei vereinbarter Untermiete kann sich jeder Vertragspartei dem anderen gegenüber schriftlich auf die preisgebundene Untermiete berufen. Die Berufung hat die Wirkung, daß von dem ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an die Vorschriften über die preisgebundene Untermiete anzuwenden sind; wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so gilt das gleiche von dem ersten des übernächsten Monats an.

#### **§ 38 Preisgebundene Untermiete für die Überlassung des Wohnraums**

(1) Die preisgebundene Untermiete für die Überlassung einer Wohnung im ganzen darf die preisrechtlich zulässige Miete nicht übersteigen, die für das Hauptmietverhältnis preisrechtlich zulässig ist oder nach § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes als genehmigt gilt.

(2) Bei der Untervermietung eines Teiles einer Wohnung darf die preisgebundene Untermiete für den Wohnraum einen entsprechenden Teil der nach Absatz 1 maßgeblichen Miete des Hauptmietverhältnisses nicht übersteigen. Dieser Teil bestimmt sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche des untervermieteten Teils zur Gesamtwohnfläche, wobei gemeinschaftlich genutzte Räume außer Betracht bleiben; wesentliche Unterschiede im Wohnwert der Räume sind angemessen zu berücksichtigen.

(3) Bei der Ermittlung der preisgebundenen Untermiete nach Absatz 2 bleiben Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken und Untermietzuschläge, die

## Anweisungen

in der Hauptmiete enthalten sind, außer Ansatz. Die danach ermittelte Untermiete darf um diese Zuschläge erhöht werden, soweit sie den untervermieteten Raum betreffen.

### § 39 Einrichtungsgegenstände und Nebenleistungen

(1) Gilt die preisgebundene Untermiete, so ist für die mietweise Mitüberlassung von Einrichtungsgegenständen eine angemessene Vergütung zulässig. Wird eine vollständige Ausstattung überlassen, so ist für die Angemessenheit der Vergütung je nach der Art der Ausstattung von 50 bis 100 vom Hundert der sich aus § 38 ergebenden preisgebundenen Untermiete für die Überlassung des Wohnraums auszugehen.

(2) Für Nebenleistungen, die vom Hauptmieter erbracht werden, ist eine Vergütung in angemessener Höhe zulässig. Zu den Nebenleistungen gehören insbesondere die Mitüberlassung der Kücheneinrichtung, der anteilige Strom- und Gasverbrauch, die Lieferung von Bettwäsche und Dienstleistungen.

### § 40 Mietverhältnisse, die der Untervermietung gleichstehen

Der Untervermietung eines Teiles einer Wohnung steht es gleich, wenn der Eigentümer oder jemand, der sonst zur Nutzung oder zum Gebrauch einer Wohnung berechtigt ist, einen Teil der von ihm selbst benutzten Wohnung vermietet. Die preisgebundene Untermiete darf um einen Zuschlag erhöht werden, der sich bei sinngemäßer Anwendung des § 19 ergibt.

## *Fünfter Abschnitt*

### **Änderung der Miete in besonderen Fällen**

#### **§ 41 Miete für Wohnraum in Baracken, Bunkern, Behelfsheimen und dergleichen**

Auf Wohnraum in Bunkern, Baracken, Behelfsheimen, Nissenhütten sowie auf sonstige behelfsmäßige Unterkünfte finden § 12 Abs. 1 Nr. 3, §§ 13, 17, 29 bis 34 keine Anwendung. Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung die Miete nach den in § 13 genannten Vorschriften erhöht, so bleibt die erhöhte Miete zulässig.

## *Sechster Abschnitt*

### **Übergangsregelungen**

#### **§ 42 Übergangsregelung für Mieterhöhungen und Mietherabsetzungen**

Ist bei Inkrafttreten dieser Verordnung über einen Antrag auf Genehmigung einer Mieterhöhung oder auf Herabset-

zung der Stichtagsmiete noch nicht entschieden worden, oder ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so bleiben die bisherigen Vorschriften anwendbar.

#### **§ 43 Übergangsregelung für Untermieten**

(1) Gilt bei Inkrafttreten dieser Verordnung für untervermieteten Wohnraum die preisgebundene Untermiete nach den bisherigen Vorschriften, so sind mit Wirkung von dem ersten des auf das Inkrafttreten folgenden Monats an die Vorschriften des Vierten Abschnittes anzuwenden, ohne daß es der Abgabe einer Erklärung nach § 37 Abs. 2 bedarf. Ist die nach den Vorschriften des Vierten Abschnittes zulässige preisgebundene Untermiete niedriger als die bisherige preisgebundene Untermiete, so bleibt diese für das bestehende Untermietverhältnis zulässig.

(2) Hat sich einer der Vertragsteile vor Inkrafttreten dieser Verordnung auf die preisgebundene Untermiete berufen und ist die Wirkung dieser Erklärung bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht eingetreten, so gelten die in § 37 Abs. 2 bestimmten Fristen.

#### *Siebenter Abschnitt*

#### **Schlußvorschriften**

#### **§ 44 Gewerbliche Zimmervermietung**

(1) Die Vermietung von Wohnraum unterliegt nicht den Vorschriften dieser Verordnung, soweit und solange er nach Art eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes tageweise vermietet wird (gewerbliche Zimmervermietung) oder in Kur- und Badeorten oder Sommerfrischen ohne Konzession an Fremde vermietet wird (Privatbeherbergung).

(2) Erfolgt die Vermietung nach Absatz 1 im Wege der Untermiete, so darf die Hauptmiete um den in § 18 genannten Zuschlag erhöht werden.

#### **§ 45 Außerkrafttretende und weitergeltende Vorschriften**

(1) Vorschriften, die dieser Verordnung entgegenstehen oder entsprechen, treten außer Kraft. Insbesondere werden aufgehoben:

##### **1. Verordnungen**

Anordnung über die Auswirkung der Abgeltung der Gebäudeentschuldungssteuer auf Miet- und Pachtverträge vom 12. Januar 1943 (Reichsanzeiger Nr. 19 vom 25. Januar 1943);

Anordnung PR Nr. 111/47 über Höchstpreise bei Untervermietung von Wohnraum vom 18. November 1947



**Anweisungen**

(Mitteilungsblatt der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebiets B 1948 S. 13);

Anordnung PR Nr. 72/49 über den Ausgleich von Grundsteuer- und Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes in der Fassung vom 29. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 924);

Verordnung PR Nr. 83/50 über die Inkraftsetzung von Mietpreisvorschriften in den Ländern Baden, Rheinland-Pfalz, Württemberg-Hohenzollern und dem bayerischen Kreis Lindau vom 22. Dezember 1950 (Bundesanzeiger Nr. 22 vom 1. Februar 1951);

Verordnung PR Nr. 29/51 über die Aufhebung des Runderrlasses Nr. 56/40 betr. Mietzinserhöhung bei Einrichtung endgültiger Luftschutzräume in bestehenden Gebäuden vom 28. April 1951 (Bundesanzeiger Nr. 85 vom 5. Mai 1951);

Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 920);

Verordnung PR Nr. 72/52 über einen allgemeinen Mietzuschlag bei Wohnraum des Althausbesitzes vom 27. September 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 648);

**2. Runderlasse**

Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 184/37 betr. Preisüberwachung und Preisbildung bei Mieten vom 12. Dezember 1937 (Mitteilungsblatt, Sondernummer vom 15. Dezember 1937);

Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 153/38 betr. Mieterhöhung bei Änderung der Benutzungsart von Räumen vom 29. Dezember 1938 (Mitteilungsblatt I 1939 S. 10);

Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 154/38 betr. Verweisung an Mieteinigungsämter vom 30. Dezember 1938 (Mitteilungsblatt I 1939 S. 10);

Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 29/39 betr. Mieterhöhung durch den Wegfall von Steuerbefreiungen am 1. April 1939 vom 12. April 1939 (Mitteilungsblatt I S. 132);

Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 8/40 betr. Mietzinssenkung bei verringerter Warmwasserversorgung vom 17. Januar 1940 (Mitteilungsblatt I S. 81);

Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 17/40 betr. Mietzinssenkung bei verringerter Sammelheizung vom 1. Februar 1940 (Mitteilungsblatt I S. 106);

Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 55/40 betr. Preisbildung und Preisüberwachung bei

Mieten während des Krieges vom 5. Mai 1940 (Mitteilungsblatt I S. 300);  
Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 151/40 betr. Mietzinssenkung bei verringerter Sammelheizung vom 16. Dezember 1940 (Mitteilungsblatt I S. 883);  
Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 85/42 betr. Erhöhung des Mietzinses bei Einbau von Fettabscheidern vom 9. September 1942 (Mitteilungsblatt II S. 237);  
Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 29/42 betr. Berücksichtigung der Abgeltung der Gebäudeentschuldungssteuer bei Ertragsberechnungen auf Grund der Ziffern 48 ff. des Runderlasses Nr. 184/37 vom 12. Dezember 1937; vom 19. Mai 1943 (Mitteilungsblatt I S. 339);  
Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 2/44 betr. Wegfall der Steuerbefreiung für die Eigenheime des neuesten Neuhausbesitzes im Altreich und im Saarland ab 1. April 1944, hier: Mieterhöhung; vom 24. Januar 1944 (Mitteilungsblatt I S. 81);  
Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 75/43 betr. Anträge auf Mietzinserhöhung nach Rückzahlung der Arbeitgeberdarlehen des Reiches vom 10. Februar 1944 (Mitteilungsblatt I S. 94);  
Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung Nr. 52/44 betr. Vereinfachter Geschäftsverkehr zwischen Vermietern und Mietern vom 16. Oktober 1944 (Mitteilungsblatt I S. 487);  
Rundschreiben Nr. 49 betr. Auswirkungen des Fortfalls von Zinsermäßigungen oder Zinszuschüssen bei Reichsbau- bzw. Ergänzungsdarlehen auf die Miethöhe vom 20. Juli 1946 (Mitteilungsblatt der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebiets 1948 B S. 36);  
Runderlaß Nr. 5/47 betr. Mietpreisbildung — Herstellung der Rechtsgleichheit zwischen dem amerikanischen und britischen Besatzungsgebiet — vom 2. März 1947 (Nachrichten der Preisverwaltung A S. 17);  
Runderlaß Nr. 29/47 betr. Richtlinien für Wohnraumieten auf dem Lande vom 18. November 1947 (Mitteilungsblatt der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebiets 1948 B S. 27);  
Runderlaß Nr. 19/48 betr. Durchführung der Anordnung PR Nr. 111/47 über Höchstpreise bei Untervermietung von Wohnraum vom 18. November 1947; vom 12. Juli 1948 (Mitteilungsblatt der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebiets II S. 167);  
Runderlaß Nr. 27/48 betr. Umlegung von Brennstoffkosten, Anfuhrkosten, Bedienungskosten bei Sammelheizung und

## Anweisungen

Warmwasserversorgung vom 13. November 1948 (Mitteilungsblatt der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebiets II S. 184);

Runderlaß Nr. 8/49 betr. Änderung des Runderlasses Nr. 29/47 über Richtlinien für Wohnraummieten auf dem Lande vom 18. November 1947, hier: Abschnitt IV: Stromverbrauch; vom 21. Mai 1949 (Mitteilungsblatt der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebiets II S. 58);

### 3. Erlasse und Grundsätzliche Entscheidungen

Grundsätzliche Entscheidung des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Mietsicherheiten und Baukostenzuschüsse vom 10. Februar 1938 (Mitteilungsblatt I Nr. 1 S. 7);

Grundsätzliche Entscheidung des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Umlegung des Wassergeldes und Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter vom 1. März 1938 (Mitteilungsblatt I Nr. 3 S. 7);

Grundsätzliche Entscheidung des Reichskommissars für die Preisbildung betr. unzulässige Mieterhöhungen bei baulichen Verbesserungen vor dem 15. Oktober 1937 vom 8. März 1938 (Mitteilungsblatt I Nr. 3 S. 7);

Grundsätzliche Entscheidung des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Verkürzung (Änderung) der Kündigungsfrist vom 10. Mai 1938 (Mitteilungsblatt I Nr. 11 S. 8);

Grundsätzliche Entscheidung des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Abstandssummen bei Mietwohnungen vom 5. Juli 1938 (Mitteilungsblatt I Nr. 19 S. 2);

Grundsätzliche Entscheidung des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Stopmiete vom 18. Juli 1938 (Mitteilungsblatt I Nr. 21 S. 3);

Grundsätzliche Entscheidung des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Verschlechterung der Kündigungsfristen vom 1. August 1938 (Mitteilungsblatt I Nr. 23 S. 5);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Erhöhung des Mietzinses auf Grund baulicher Verbesserungen vom 20. Oktober 1938 (Mitteilungsblatt I Nr. 34 S. 3);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Erhöhung des Zinssatzes für Hauszinssteuerhypotheken vom 24. November 1938 (Mitteilungsblatt I Nr. 39 S. 17);

Grundsätzliche Entscheidung des Reichskommissars für die Preisbildung betr. freifinanzierte Neubauten (Mietzinsberechnung bei Neubauten mit Reichsbürgschaft) vom 6. Dezember 1938 (Mitteilungsblatt I Nr. 41 S. 3);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Wegfall von Zinsnachlaß für die aus dem Wohnungsfür-

sorgefonds des Reiches gewährten Baudarlehen vom 25. Mai 1939 (Mitteilungsblatt I S. 196);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Erhöhung des Zinssatzes für Hauszinssteuerhypothecken vom 14. Juni 1939 (Mitteilungsblatt I S. 223);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Angleichung von Gefälligkeitsmieten vom 21. Juli 1939 (Mitteilungsblatt I S. 309);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Gewährung von Zinszuschüssen aus Rückflüssen der Hauszinssteuerhypothecken zur Zinsverbilligung für sogen. Ersatz- und Streckungshypothecken vom 20. Juli 1940 (Mitteilungsblatt I S. 541);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Verpflichtung zur Rückzahlung des Überpreises bei Verstoß gegen Preisvorschriften vom 22. November 1940 (Mitteilungsblatt I S. 817);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Mietsenkung bei Stilllegung von Fahrstühlen vom 6. März 1941 (Mitteilungsblatt I S. 265);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Preisüberwachung bei Mieten vom 16. März 1942 (Mitteilungsblatt I S. 169);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Preisvorbehalte bei Abschluß von Mietverträgen vom 23. März 1942 (Mitteilungsblatt I S. 180);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Optionsrecht des Mieters vom 30. März 1942 (Mitteilungsblatt I S. 200);

Erlaß des Reichskommissars für die Preisbildung betr. Preisvorbehalte bei Abschluß von Mietverträgen vom 27. Juli 1942 (Mitteilungsblatt I S. 502).

(2) Die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 (Reichsgesetzblatt I S. 955) ist auf Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, nicht mehr anzuwenden.

(3) Folgende Vorschriften auf dem Gebiete des Mietpreises sind weiterhin anzuwenden:

Verordnung PR Nr. 15/53 über die Vergütung für die Benutzung von Räumen des Beherbergungsgewerbes zu Dauerwohnzwecken vom 12. Juni 1953 (Bundesanzeiger Nr. 116 vom 20. Juni 1953);

Verordnung vom 21. Dezember 1956 über die Errechnung der Kostenvergleichsmiete für preisgebundenen Wohnraum nach dem Ersten Bundesmietengesetz (Bundesgesetzbl. I S. 994).



## Anweisungen

(4) Anordnungen nach § 5 Abs. 6 der Verordnung PR Nr. 71/51 und Anordnungen nach § 6 Abs. 1 und 2 der Anordnung PR Nr. 72/49 sind weiterhin anzuwenden; sie treten am 31. März 1959 außer Kraft, soweit sie den Vorschriften dieser Verordnung widersprechen.

### § 46 Geltung in Berlin

Diese Verordnung gilt nicht im Land Berlin.

### § 47 Geltung im Saarland

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

### § 48 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. August 1958 in Kraft.

Bonn, den 23. Juli 1958.

Der Bundesminister für Wirtschaft  
In Vertretung: Westrick

Der Bundesminister für Wohnungsbau  
Lücke

**Verordnung  
zur Änderung der Altbaumietenverordnung  
Vom 25. Juli 1963**

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 529)

Auf Grund des Artikels X § 4 Abs. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960, (Bundesgesetzbl. I S. 389) verordnet die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates:

Artikel I

Die Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549), geändert durch Artikel X des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht, wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. § 2 erhält folgende Fassung:

„§ 2 Preisrechtlich zulässige Miete

(1) Für preisgebundenen Wohnraum ist die Miete preisrechtlich zulässig, die sich aus der Stichtagsmiete (§ 5) und, den in dieser Verordnung genannten Mieterhöhungen und -herabsetzungen sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Wohnbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041), und der Vorschriften des Zweiten Bundesmietengesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) ergibt.

(2) Die Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete ist unzulässig, soweit nicht nach § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes, § 6 Abs. 2 des Zweiten Bundesmietengesetzes eine höhere Miete als genehmigt gilt. Eine Überschreitung liegt auch dann vor, wenn die Leistung des Vermieters ohne angemessene Senkung der Miete vermindert oder die Miete in anderer Weise mittelbar erhöht wird.“

2. § 3 Abs. 2 und 3 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Vermietung von Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, unterliegt den Preisvorschriften (§§ 6, 7, 9 des Zweiten Bundesmietengesetzes, § 11 des Ersten Bundesmietengesetzes),

1. wenn der Wohnraum mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen, geschaffen worden ist;

2. wenn der Wohnraum ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, für ihn aber auf Grund eines gemäß § 8 des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergangenen Landesgesetzes oder entsprechender Vorschriften der Länder oder Gemeinden eine Ermäßigung oder ein Erlaß der Grundsteuer (Grundsteuervergünstigung) in Anspruch genommen oder, soweit es sich um Arbeiterwohnstätten handelt, eine Grundsteuerbeihilfe gewährt wird und

a) wenn die Kostenmiete infolge Berufung des Mieters gemäß § 7 des Zweiten Bundesmietengesetzes in Verbindung mit § 45 des Ersten Wohnungsbaugesetzes verbindlich ist oder

b) wenn es sich um Wohnraum im Sinne von § 9 des Zweiten Bundesmietengesetzes handelt.

(3) Die Preisvorschriften finden auf die Vermietung des in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Wohnraums keine Anwendung,

1. wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer Wohnung oder eines selbständig vermieteten Teils einer Wohnung anderen als Wohnzwecken dient (§ 2 Abs. 2 und § 4 des Geschäftsraummietengesetzes vom 25. Juni 1952 — Bundesgesetzbl. I S. 338 —, zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht);

2. wenn mit dem Wohnraum wegen seines räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs zugleich Geschäftsraum oder ein gewerblich genütztes unbebautes Grundstück vermietet ist, auch wenn diese Voraussetzungen nachträglich wegfallen (§§ 3, 4 des Geschäftsraummietengesetzes)."

3. § 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Miete im Sinne dieser Verordnung ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen einschließlich von Umlagen und Zuschlägen sowie von Vergütungen, soweit sie nach § 32 Abs. 1 Nr. 1, §§ 33, 39 zulässig sind.“

## Anweisungen

4. § 8 Abs. 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:  
„Für Wohnraum, der nicht dem Zweiten Wohnungsbau-  
gesetz in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetz-  
blatt I S. 1121) unterliegt, sind die Begriffsbestimmungen,  
die in § 2 der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. No-  
vember 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950  
S. 753/1957 I S. 1719) in der Fassung der Verordnung zur  
Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezem-  
ber 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738) enthalten sind, anzu-  
wenden.“
5. § 13 erhält folgende Fassung:  
„§ 13 Zusammenhang mit neugeschaffenem Wohnraum  
Eine Mieterhöhung für den vorhandenen Wohnraum im  
Zusammenhang mit der Neuschaffung von öffentlich ge-  
fördertem oder steuerbegünstigtem Wohnraum durch  
Wiederherstellung, Erweiterung oder Ausbau des Dach-  
geschosses nach den bis zum 30. Juni 1960 in Geltung ge-  
wesenen §§ 7, 8, 9 und 13 der Mietenverordnung vom  
20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 759) bleibt zuläs-  
sig, soweit sie bis zum 30. Juni 1960 genehmigt oder sonst  
in zulässiger Weise vereinbart worden ist.“
6. In § 16 tritt an Stelle der bisherigen Überschrift folgende  
Überschrift:  
„Allgemeine Mieterhöhungen für den vor dem 1. April  
1924 bezugsfertig gewordenen Wohnraum.“
7. § 17 erhält folgende Fassung:  
„§ 17 Allgemeine Mietzuschläge für den bis zum  
20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum  
Für Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig  
geworden ist, sind Zuschläge zulässig  
1. von 10, 15 und 20 vom Hundert nach Maßgabe der  
§§ 5 bis 7, 12, 14 und 28 des Ersten Bundesmietengesetzes;  
2. von 15 und bis zu weiteren 20 vom Hundert nach Maß-  
gabe der §§ 1 bis 5, 8 und 9 des Zweiten Bundesmieten-  
gesetzes.“
8. Nach § 17 wird folgender § 17 a eingefügt:  
„§ 17 a Allgemeine Mietzuschläge für den vom 21. Juni  
1948 bis zum 31. Dezember 1949 mit öffentlichen  
Mitteln geschaffenen Wohnraum  
Für Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis  
zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und mit  
öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Woh-  
nungsbaugesetzes geschaffen worden ist, darf die Miete  
nach Maßgabe der §§ 6, 8 und 9 des Zweiten Bundes-  
mietengesetzes in Verbindung mit § 30 a Abs. 1 des Ersten



Wohnungsbaugesetzes um 0,10 DM und in Verbindung mit § 30 b des Ersten Wohnungsbaugesetzes bis zu weiteren 0,10 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Monat erhöht werden."

9. In § 21 wird folgender Absatz 2 angefügt:  
„(2) Treten bei Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, sonstige Grundsteuermehrbelastungen ein, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so darf der Mehrbetrag vom Eintritt der Mehrbelastung ab umgelegt werden. Dies gilt nicht, wenn eine Mieterhöhung nach § 9 des Zweiten Bundesmietengesetzes unzulässig ist.“
10. Nach § 22 wird folgender § 22 a eingefügt:  
„§ 22 a Mehrbelastung durch Versicherungskosten  
Haben sich bei Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, nach Bewilligung der öffentlichen Mittel die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung erhöht oder sind solche Kosten neu entstanden, so dürfen die laufenden Mehraufwendungen umgelegt werden, es sei denn, daß der Vermieter die Mehrbelastung zu vertreten hat. Dies gilt nicht, wenn eine Mieterhöhung nach § 9 des Zweiten Bundesmietengesetzes unzulässig ist.“
11. In § 23 erhalten die Überschrift und Absatz 1 folgende Fassung:  
„§ 23 Umlegungsmaßstab für Wasserverbrauch und Mehrbelastung durch Grundsteuer, Gebühren und Versicherungskosten  
(1) Die Umlegung nach den §§ 20 bis 22 a erfolgt nach dem Verhältnis der Grundmieten.“
12. Nach § 23 wird folgender § 23 a eingefügt:  
„§ 23 a Verteilung der Mehrbelastung in besonderen Fällen  
(1) Eine Mehrbelastung gemäß §§ 21 bis 22 a, die für einen bestimmten Zeitraum entsteht, ist innerhalb des Erhebungszeitraums auf die Mietzahlungszeitabschnitte gleichmäßig zu verteilen. Sind Mietzahlungszeitabschnitte während des Erhebungszeitraums bereits verstrichen, so kann die Mehrbelastung auf die restlichen Mietzahlungszeitabschnitte verteilt werden; sind sämtliche Mietzahlungszeitabschnitte innerhalb des Erhebungszeitraums

## Anweisungen

verstrichen, so kann die Mehrbelastung für den abgelaufenen Erhebungszeitraum, höchstens jedoch für ein Jahr, in einem Betrag umgelegt werden. Satz 2 gilt nur, wenn die Umlage der Mehrbelastung während der abgelaufenen Mietzahlungszeitabschnitte innerhalb des Erhebungszeitraums infolge von Umständen nicht möglich war, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

(2) Die Mehrbelastung kann nur auf die Mieter umgelegt werden, denen die Wohnungen während des Erhebungszeitraumes, für den die Mehrbelastung entstanden ist, vermietet waren. Fällt die Mietzeit nur in einen Teil des Erhebungszeitraums, so darf die Umlage nur zu einem entsprechenden Anteil erhoben werden.

(3) Steht eine Mehrbelastung ihrer Höhe nach fest oder kann mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden, so sind auf den Umlegungsbetrag monatliche Vorauszahlungen zulässig; sie sind unverzüglich abzurechnen, nachdem die Mehrbelastung eingetreten ist."

13. § 30 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Für Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, ist nach Maßgabe des § 45 b des Ersten Bundesmietengesetzes in Verbindung mit seinen bis zum 30. Juni 1960 in Geltung gewesenen Vorschriften der §§ 8, 9, 12 und 13 und der bis zum 30. Juni 1960 in Geltung gewesenen Verordnung vom 21. Dezember 1956 über die Errechnung der Kostenvergleichsmiete für preisgebundenen Wohnraum nach dem Ersten Bundesmietengesetz (Bundesgesetzbl. I S. 994) eine Erhöhung der Miete bis zur Kostenvergleichsmiete zulässig.“

14. § 31 Abs. 1 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) In Nummer 5 werden die Worte „nach den §§ 20 bis 23“ ersetzt durch „nach den §§ 20 bis 22, 23, 23 a“; der Punkt nach dem Wort „Beträge“ wird durch ein Semikolon ersetzt;

b) nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 angefügt:

„6. die allgemeinen Mietzuschläge nach § 17 Nr. 2.“

15. § 32 erhält folgende Fassung:

„§ 32 Kostenmiete für den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnraum

(1) Wenn für Wohnraum im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 1 die Kostenmiete nach den §§ 10, 12 und 13 des Ersten Bundesmietengesetzes in der bis zum 30. Juni 1960 in Geltung gewesenen Fassung gilt, sind folgende Mieterhöhungen zulässig:

1. Vergütungen für Nebenleistungen, welche die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen;

2. Mieterhöhungen nach den §§ 12 und 13 dieser Verordnung, soweit die hierin genannten Umstände nicht schon bei der Ermittlung der Kostenmiete berücksichtigt worden sind;

3. eine Erhöhung der Kostenmiete, welche die Preisbehörde genehmigt hat oder nach § 14 genehmigt;

4. Zuschläge nach den §§ 17 a, 18 und 19;

5. Umlagen nach den §§ 20 bis 28 in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen sowie die Kosten des Betriebes einer Fahrstuhlanlage abzüglich der bereits in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Beträge.

(2) Werden Schönheitsreparaturen vereinbarungsgemäß vom Mieter übernommen, so ermäßigt sich die Kostenmiete um den Betrag von 0,40 DM je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr, sofern bei der Ermittlung der Kostenmiete ein Abzug hierfür nicht erfolgt ist."

16. § 33 erhält folgende Fassung:

„§ 33 Kostenmiete für grundsteuerbegünstigten Wohnraum

(1) Ist für Wohnraum im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 2 die Kostenmiete infolge Berufung des Mieters gemäß § 7 des Zweiten Bundesmietengesetzes in Verbindung mit § 45 des Ersten Wohnungsbaugesetzes verbindlich, so gelten an Stelle der Vorschriften dieser Verordnung die Vorschriften des Teiles IV der Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 753) über steuerbegünstigte Wohnungen entsprechend.

(2) Ist eine Mieterhöhung nach § 9 des Zweiten Bundesmietengesetzes unzulässig, so gilt § 32 entsprechend."

17. § 34 wird aufgehoben.

18. § 41 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Auf Wohnraum in Bunkern, Baracken, Behelfsheimen, Nissenhütten sowie auf sonstige behelfsmäßige Unterkünfte finden § 12 Abs. 1 Nr. 2, §§ 13, 17, 17 a, 22 a, 29 bis 33 keine Anwendung."

19. § 45 Abs. 3 entfällt.

## Artikel II

Der Bundesminister für Wirtschaft wird ermächtigt, die Altbaumietenverordnung in der sich aus dieser Verordnung und den vorhergegangenen Änderungen ergebenden Fassung bekanntzumachen.

## Anweisungen

### Artikel III

Diese Verordnung gilt nicht im Land Berlin.

### Artikel IV

§ 23 a der Altbaumietenverordnung in der vorstehenden Fassung gilt, soweit er sich auf § 21 Abs. 1 dieser Verordnung bezieht, auch im Saarland. Im übrigen gilt diese Verordnung nicht im Saarland.

### Artikel V

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

Bonn, den 25. Juli 1963.

Für den Bundeskanzler  
Der Bundesminister für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung  
Lücke

Für den Bundesminister für Wirtschaft  
Der Bundesminister für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten  
Schwarz

Der Bundesminister für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung  
Lücke

## **Verordnung über die angemessen erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe**

**Vom 25. Juli 1963**

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 532)

Auf Grund des § 23 Abs. 3 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041), wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

### **§ 1 Angemessen erhöhte Miete nach der gebietsweisen Mietpreisfreigabe**

In dieser Verordnung wird die angemessen erhöhte Miete im Sinne des § 23 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes bei Mietverhältnissen über Wohnraum bestimmt, bei denen nach ihrem Abschluß die Mietpreise gemäß §§ 15, 16 und 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundes-



gesetzbl. I S. 389) freigegeben worden sind oder freigegeben werden.

**§ 2 Angemessen erhöhte Miete bei Wohnraum, der bis zum 20. Juli 1948 bezugsfertig geworden ist**

(1) Bei Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, ist eine Miete als angemessen erhöht im Sinne des § 23 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes anzusehen, wenn die monatliche Grundmiete im Sinne des bis zur Mietpreisfreigabe geltenden Mietpreisrechts einen Betrag nicht übersteigt, der sich aus der Vervielfältigung der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche mit den maßgeblichen Beträgen aus Absatz 2 ergibt.

(2) Für Absatz 1 sind folgende Beträge maßgeblich:

in Gemeinden		Bei Wohnungen					
		mit Sammelheizung		ohne Sammelheizung			
		mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad		
					mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses
		DM	DM	DM	DM	DM	DM
unter 20 000 Einwohnern	bezugsfertig bis 1918	1,55	1,25	1,25	1,15	1,00	0,75
	von 1919 bis 20. 6. 1948	1,65	1,30	1,30	1,20	1,05	0,80
von 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern	bezugsfertig bis 1918	1,75	1,40	1,40	1,25	1,10	0,85
	von 1919 bis 20. 6. 1948	1,80	1,45	1,45	1,30	1,15	0,90
von 100 000 Einwohnern und mehr	bezugsfertig bis 1918	1,90	1,55	1,55	1,45	1,20	0,90
	von 1919 bis 20. 6. 1948	2,00	1,65	1,65	1,50	1,25	1,00

## Anweisungen

(3) Als Bad im Sinne des Absatzes 2 ist eine Badeeinrichtung mit Wanne in einem besonderen Raum und mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter anzusehen. Hat ein Mieter die Kosten für die Schaffung der Badeeinrichtung oder der Sammelheizung ganz oder überwiegend getragen, so bleiben diese Einrichtungen bei der Anwendung des Absatzes 2 außer Betracht.

(4) Für die Berechnung der Wohnfläche gilt § 5 Abs. 2 des Zweiten Bundesmietengesetzes entsprechend.

(5) Neben den sich aus den Absätzen 1 bis 4 ergebenden Beträgen dürfen Zuschläge und Betriebskostenumlagen erhoben werden, die nach den §§ 18 bis 22 und 23 bis 29 der Altbau-mietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Altbau-mietenverordnung vom 25. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 529) bei Weitergeltung der Vorschriften zulässig sein würden.

(6) Absätze 1 bis 5 dieses Paragraphen gelten nicht

1. für Wohnraum, der nach seiner Beschaffenheit den all-gemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt, insbesondere wegen ungenü-gender Licht- und Luftzufuhr, wegen dauernder Feuchtig-keit oder wegen unhygienischer oder unzureichender sanitärer Einrichtungen,
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Baracken, Woh-nungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder auf Grund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege wegen baulicher oder sonstiger Män-gel untersagt ist.

### **§ 3 Angemessen erhöhte Miete bei Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden und mit öffentlichen Mitteln gefördert ist**

(1) Bei Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird und für den öffentliche Mittel (§ 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes, § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) bewilligt worden sind oder bewilligt werden, ist eine Miete als angemessen erhöht im Sinne des § 23 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes anzusehen, wenn sie das Entgelt nicht übersteigt, das von der zuständigen Stelle nach § 3 Abs. 1 oder 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (Bundes-gesetzbl. I S. 389, 402) zugelassen oder nach § 3 Abs. 4 des-selben Gesetzes genehmigt ist.

(2) Sind die öffentlichen Mittel vor der Mietpreisfreigabe zurückgezahlt worden, ohne daß eine Freistellung von der Preisbindung erfolgt ist oder Wirkung auf ein bestehendes Mietverhältnis hat, und sind daher die Verpflichtungen aus dem Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen nicht entstanden, so ist eine Miete als angemessen erhöht anzusehen, wenn sie die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) nicht übersteigt. Die für die Ermittlung der Kostenmiete nach § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen maßgebenden Vorschriften sind entsprechend anzuwenden. § 23 Abs. 5 Satz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738), ist nicht anzuwenden.

#### **§ 4 Sonderbestimmungen für das Saarland**

Diese Verordnung gilt im Saarland mit folgenden Maßgaben:

1. In § 2 tritt jeweils an Stelle des Datums „20. Juni 1948“ das Datum „1. April 1948“.
2. § 2 Abs. 5 erhält folgende Fassung:  
„(5) Neben den sich aus den Absätzen 1 bis 4 ergebenden Beträgen dürfen die Umlagen und Zuschläge erhoben werden, die nach dem saarländischen Mietpreisrecht bei dessen Weitergeltung zulässig sein würden.“

#### **§ 5 Geltung in Berlin**

Diese Verordnung gilt nicht im Land Berlin.

#### **§ 6 Zeitlicher Geltungsbereich**

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Sie ist für die Dauer eines Jahres nach der Mietpreisfreigabe anzuwenden und tritt zusammen mit § 23 des Ersten Bundesmietengesetzes außer Kraft.

Bonn, den 25. Juli 1963

Der Bundesminister für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung  
Lücke

Für den Bundesminister für Wirtschaft  
Der Bundesminister für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten  
Schwarz

**Anweisungen**

**Anlage 4**

**Bekanntmachung  
der Neufassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes  
Vom 25. August 1953**

(Bundesgesetzblatt Teil I S. 1047)

Auf Grund des Artikels IV des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 25. August 1953 (BGBl I S. 1037) wird nachstehend der Wortlaut des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der nunmehr geltenden Fassung bekanntgemacht.

Bonn, den 25. August 1953.

Der Bundesminister für Wohnungsbau  
Neumayer

**Erstes Wohnungsbaugesetz (WoBauG)  
in der Fassung vom 25. August 1953<sup>1)</sup>**

**Inhaltsübersicht**

Teil I:	§§
Allgemeine Vorschriften	
Wohnungsbauförderung als öffentliche Aufgabe	1
Förderungsmaßnahmen	2
Öffentliche Mittel	3
Einsatz von Mitteln des Kapitalmarktes	4
Öffentliche Bürgschaften	5
Bauwirtschaftliche Maßnahmen	6
Grundsteuervergünstigung	7
Landesrechtliche Ausdehnung der Grundsteuer- vergünstigung	8
Beginn und Fortfall der Grundsteuervergünstigung	9
Bescheinigung für die Grundsteuervergünstigung	10
Sondervorschriften für Bayern über die Grundsteuer- vergünstigung	11
Bereitstellung von Bauland	12
Teil II:	
Förderung des Wohnungsbaues durch Bund und Länder	
Wohnungsbauprogramme	13
Bereitstellung von Bundesmitteln	14
Zuständigkeit für die Bewirtschaftung der Bundesmittel	15

1) Beachte Änderung in Anlage 4a!



Verteilung der Bundesmittel .....	16
Rückflüsse .....	17
Sondervorschriften für Mittel des Ausgleichsfonds .....	18

Teil III:

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau

*Erster Abschnitt*

Allgemeine Förderungsvorschriften	
Förderungswürdigkeit der Bauvorhaben .....	19
Begriffsbestimmungen .....	20
Wohnfläche .....	21
Bau- und Erschließungskosten .....	22
Erbbaurecht .....	23
Betriebs- und Werkwohnungen .....	24
Bauherren .....	25
Einsatz der öffentlichen Baudarlehen .....	26
Einsatz des nachstelligen Baudarlebens .....	27
Finanzierungsbeiträge .....	28

*Zweiter Abschnitt*

Sondervorschriften für Mietwohnungen	
Richtsatzmiete .....	29
Selbstverantwortlich gebildete Miete .....	30
Erweiterter Anwendungsbereich der Vorschriften für Mietwohnungen .....	31

*Dritter Abschnitt*

Sondervorschriften für Eigenheime und ähnliche Wohnungen	
Mietwerte .....	32
Mehrtilgungen und Mehraufwendungen .....	33
Vereinfachtes Bewilligungsverfahren .....	34
Förderung des Wohnungseigentums .....	35

*Vierter Abschnitt*

Sondervorschriften für andere Förderungsmaßnahmen	
Wohnheime und Wohnungen auf dem Lande .....	36

*Fünfter Abschnitt*

Wohnraumbewirtschaftung	
Anwendung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes ..	37
Zuteilung der Wohnungen .....	38
Betriebs- und Werkwohnungen .....	39
Rechtsansprüche auf Zuteilung .....	40

*Sechster Abschnitt*

Vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel	
Freistellung .....	41

**Anweisungen**

Teil IV:

Steuerbegünstigter und frei finanzierter Wohnungsbau	
Befreiung von der Wohnraumbewirtschaftung .....	42
Freibauen .....	43
Weitergehende landesrechtliche Auflockerungs-	
vorschriften .....	44
Miete für steuerbegünstigte Wohnungen .....	45
Miete für frei finanzierte Wohnungen .....	46

Teil V:

Schluß- und Übergangsvorschriften	
Einzelne Wohnräume .....	47
Durchführungsvorschriften .....	48
Durchführungsvorschriften .....	49
Überleitungsvorschriften .....	50
Zustimmung des Bundesrates zu Rechtsverordnungen ..	51
Verweisungen .....	52
Geltung in Berlin .....	53
Inkrafttreten .....	54

Teil I

**Allgemeine Vorschriften**

**§ 1 Wohnungsbauförderung als öffentliche Aufgabe**

Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Belastung) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern mit dem Ziel, daß in den Jahren 1951 bis 1956 möglichst 2 Millionen Wohnungen dieser Art geschaffen werden. Der Wohnungsbau soll unter Berücksichtigung der Arbeitsmöglichkeiten namentlich der Wohnraumbeschaffung für die Vertriebenen, Kriegssachgeschädigten und die übrigen Bevölkerungsgruppen dienen, die ihre Wohnungen unverschuldet verloren haben.

**§ 2 Förderungsmaßnahmen**

Die Förderung des Wohnungsbaues gemäß § 1 erfolgt insbesondere

- a) durch Einsatz öffentlicher Mittel (§§ 3, 19 bis 36),
- b) durch Übernahme von Bürgschaften (§ 5),
- c) durch Steuervergünstigungen (§§ 7 bis 11),
- d) durch Bereitstellung von Bauland (§ 12),
- e) durch Auflockerung der Wohnungszwangswirtschaft (§§ 37 bis 46).

### § 3 Öffentliche Mittel

(1) Öffentliche Mittel sind nur für den sozialen Wohnungsbau nach Maßgabe der Vorschriften der §§ 19 bis 36 zu verwenden. Öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes sind Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zum Bau von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind.

(2) Nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten insbesondere

- a) die als Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds (§ 254 Abs. 2 und 3 und § 259 Abs. 1 Satz 3 des Lastenausgleichsgesetzes) oder die mit einer ähnlichen Zweckbestimmung in öffentlichen Haushalten ausgewiesenen Mittel,
- b) die in öffentlichen Haushalten gesondert ausgewiesenen Wohnungsfürsorgemittel für Verwaltungsangehörige,
- c) die von Steuerpflichtigen gegebenen Zuschüsse und unverzinslichen Darlehen, für die Steuervergünstigungen gemäß § 7 c des Einkommensteuergesetzes gewährt werden,
- d) die Grundsteuervergünstigungen.

(3) Werden Mittel des Bundes, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten, für den Wohnungsbau eingesetzt, so sollen in der Regel 75 vom Hundert der Mittel für Bauvorhaben verwendet werden, die den für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geltenden Grundsätzen entsprechen, wenn es nach der Zweckbestimmung der Wohnungen möglich ist.

(4) Wohnungen, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, sind öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne dieses Gesetzes, wenn öffentliche Mittel im Sinne von Abs. 1 zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens oder der Kapitalkosten eingesetzt sind.

### § 4 Einsatz von Mitteln des Kapitalmarktes

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung den Kapitalsammelstellen die Verpflichtung aufzuerlegen, einen bestimmten Teil ihrer Mittel, die im Rahmen des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes zur langfristigen Anlage bestimmt und geeignet sind, gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Satzungsbestimmungen für die Finanzierung des Wohnungsbaues einzusetzen.

(2) Sollen Darlehen von Kapitalsammelstellen zum Bau von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums ge-

## Anweisungen

währt werden, so soll von einer Gesamtbelastung der Wohnungseigentumsrechte abgesehen werden, sofern nicht wichtige Gründe entgegenstehen.

### § 5 Öffentliche Bürgschaften

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, Bürgschaften und Gewährleistungen für Darlehnsverpflichtungen zur Förderung von Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens und der damit verbundenen städtebaulichen Maßnahmen bis zu einer Höhe von 100 Millionen Deutsche Mark zu übernehmen. Das Nähere über Voraussetzungen, Bedingungen, Art und Umfang dieser Bürgschaften bestimmt die Bundesregierung durch Rechtsverordnung.

(2) Die Übernahme von Bürgschaften zugunsten einzelner Bauvorhaben erfolgt durch die Länder.

(3) Landesrechtliche Vorschriften über Bürgschaftsübernahmen und Gewährleistungen im Sinne von Abs. 1 bleiben unberührt. Durch die landesrechtlichen Vorschriften soll die Übernahme von Bürgschaften oder Gewährleistungen bis zur Höhe von 90 vom Hundert des Beleihungswertes zugelassen werden. Die Vorschriften der §§ 22 bis 24 finden entsprechende Anwendung.

### § 6 Bauwirtschaftliche Maßnahmen

(1) Zum Zwecke der Senkung der Baukosten und der Rationalisierung des Bauvorganges fördert die Bundesregierung

- a) die Bauforschung,
- b) die Schaffung von Normen für Baustoffe und Bauteile,
- c) die Entwicklung von Typen für Bauten und Bauteile.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über:

- a) die Zulassung von Baustoffen und Bauarten;
- b) die Anwendung von Normen des Deutschen Normenausschusses;
- c) die einheitliche Regelung des Verdingungswesens.

### § 7 Grundsteuervergünstigung

(1) Werden nach dem 31. Dezember 1949 Wohnungen bezugsfertig, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen werden und die gemäß Abs. 2 begünstigt sind, so darf die Grundsteuer auf die Dauer von zehn Jahren nur nach dem Steuermeßbetrag erhoben werden, in dem die neugeschaffenen Wohnungen nicht berücksichtigt sind. Bei dem Wiederaufbau zerstörter oder der Wiederherstellung beschädigter Gebäude



ist bis zu dem Zeitpunkt, von dem an die Grundsteuer nach Maßgabe der Fortschreibung des Einheitswertes auf den 21. Juni 1948 erhoben wird, die auf Grund von Grundsteuerbilligkeitsrichtlinien wegen Ertragsminderung gesenkte Grundsteuer zu zahlen.

(2) Begünstigt sind

- a) öffentlich geförderte Wohnungen,
- b) andere Wohnungen, deren Wohnfläche 80 Quadratmeter nicht übersteigt. Diese Wohnflächengrenze kann bis zu einer Größe von 120 Quadratmetern überschritten werden, wenn die Wohnung für einen Haushalt mit mehr als vier Personen bestimmt ist oder wenn die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung oder bei der Schließung von Baulücken durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde kann für besondere Fälle Ausnahmen von den Wohnflächengrenzen zulassen; sie kann diese Befugnisse einer nachgeordneten Stelle übertragen.

(3) Als begünstigte Wohnungen im Sinne von Absatz 2 gelten auch Wohnungen, die zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt werden, sofern nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient.

(4) Werden auf dem Grundstück teils begünstigte, teils andere Wohnungen, gewerbliche oder sonstige Räume geschaffen, so wird für den Teil des Grundstückes, der auf die nicht begünstigten Wohnungen und die gewerblichen oder sonstigen Räume entfällt, die volle Grundsteuer erhoben. Dieser Teil des Grundstückes ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten, bei Geschäftsgrundstücken und bei Einfamilienhäusern nach dem Verhältnis des umbauten Raumes zu ermitteln.

#### **§ 8 Landesrechtliche Ausdehnung der Grundsteuervergünstigung**

(1) Im Wege der Landesgesetzgebung kann bestimmt werden, daß für Wohnungen der im § 7 genannten Art, deren Bau erst nach dem 20. Juni 1948 begonnen worden ist oder die an diesem Tage höchstens im Rohbau fertiggestellt waren und die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, die Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 vom 1. April 1951 an gewährt wird. Bei Mietwohnungen ist die Miete in diesem Falle um die bisher in der Miete enthaltene, auf die Wohnung anteilig entfallende Grundsteuer zu senken.

## Anweisungen

(2) Soweit die Heranziehung zur Grundsteuer bei der Bewilligung von zinsverbilligten oder zinslosen Baudarlehen oder Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln im Sinne von § 3 Abs. 1 bereits berücksichtigt worden ist, darf die Grundsteuervergünstigung nicht gewährt werden.

### § 9 Beginn und Fortfall der Grundsteuervergünstigung

(1) Die Grundsteuervergünstigung gemäß § 7 beginnt mit dem 1. April des Jahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem das Gebäude oder die Wohnung bezugsfertig geworden ist.

(2) Fallen die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung vor Ablauf des Zeitraumes von zehn Jahren ganz oder teilweise fort, so entfällt insoweit die Vergünstigung mit dem Ablauf des Rechnungsjahres, in dem die Voraussetzungen fortgefallen sind.

### § 10 Bescheinigung für die Grundsteuervergünstigung

Dem Bauherrn ist auf Antrag, im Falle des § 7 schon vor Baubeginn, eine Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 7, 8 zu erteilen. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt die Stelle, die diese Bescheinigung auszustellen hat. Der Bauherr soll bei der Erteilung der Bescheinigung für nicht öffentlich geförderte Wohnungen belehrt werden, daß die Miete für die Wohnungen der Preisbindung gemäß den Vorschriften des § 45 unterliegt.

### § 11 Sondervorschriften für Bayern über die Grundsteuervergünstigung

(1) Im Land Bayern finden die §§ 7 bis 10 für die Dauer der Geltung des bayerischen Gesetzes über die Grundsteuerfreiheit und Gebührenfreiheit für den sozialen Wohnungsbau vom 28. November 1949 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1950 S. 30) keine Anwendung.

(2) Werden nach dem 31. März 1953 Wohnungen bezugsfertig, die den Voraussetzungen des § 7 entsprechen und die nicht nach dem in Absatz 1 bezeichneten bayerischen Gesetz begünstigt sind, so finden auf die Festsetzung des Steuermeßbetrages für das Grundstück die §§ 7 bis 10 des vorliegenden Gesetzes Anwendung.

### § 12 Bereitstellung von Bauland

(1) Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Gesellschaften haben die Aufgabe,

geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau, namentlich für den sozialen Wohnungsbau, zu angemessenen Preisen zu Eigentum oder im Erbbaurecht zu überlassen. Gemeinden und Gemeindeverbände haben darüber hinaus die Aufgabe, nötigenfalls als Bauland geeignete Grundstücke zu beschaffen.

(2) Rechtsansprüche können hieraus nicht hergeleitet werden.

(3) Die in Absatz 1 bezeichneten Körperschaften sollen den zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihrer Kaufpreisforderung bestellten Grundpfandrecht, insbesondere einer Restkaufgeldhypothek, oder vor einem für die Bestellung eines Erbbaurechts ausbedungenen Erbbauzins einräumen.

## Teil II

### **Förderung des Wohnungsbaues durch Bund und Länder**

#### **§ 13 Wohnungsbauprogramme**

Die Landesregierungen haben bis zum 1. Oktober eines jeden Jahres für das darauf folgende Kalenderjahr ein Wohnungsbauprogramm für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau aufzustellen. Sie stimmen unter Leitung des Bundesministers für Wohnungsbau ihre Programme und deren Finanzierung so aufeinander ab, daß für das Gebiet der Bundesrepublik ein Gesamtprogramm entsteht, welches zur Erfüllung der im § 1 festgelegten Aufgabe ausreicht.

#### **§ 14 Bereitstellung von Bundesmitteln**

(1) Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung des von den Ländern mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbaues. In den Rechnungsjahren 1953 bis 1956 stellt der Bund hierfür jährlich einen Betrag von mindestens 500 Millionen Deutsche Mark im Bundeshaushalt zur Verfügung.

(2) Mittel, die der Bund gemäß § 17 oder auf Grund eines anderen Gesetzes für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen hat, sind auf den in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Betrag nicht anzurechnen, auch wenn der Bund sich mit diesen Mitteln an der Finanzierung des von den Ländern geförderten sozialen Wohnungsbaues beteiligt; das gleiche gilt für Mittel, die der Bund in besonderen Ausgabetiteln des Bundeshaushalts für die Erfüllung eigener Aufgaben oder zur Durchführung von Sonderwohnungsbauprogrammen zur Verfügung stellt.

## Anweisungen

### § 15 Zuständigkeit für die Bewirtschaftung der Bundesmittel

(1) Die nach ihrer Zweckbestimmung für den Wohnungsbau vorgesehenen Bundesmittel sind im Bundeshaushalt in den Einzelplan des Bundesministers für Wohnungsbau einzustellen. Sollen Mittel, die in anderen Einzelplänen des Bundeshaushalts eingestellt sind, für den Wohnungsbau verwendet werden, so sind sie dem Bundesminister für Wohnungsbau zur Bewirtschaftung zuzuweisen.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht für die Mittel, die von der Bundesbahn und der Bundespost in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber zum Bau von Wohnungen für ihre Bediensteten zur Verfügung gestellt werden, sowie für Mittel, die für den Bau von Wohnungen in Dienstgebäuden oder innerhalb geschlossener Anlagen bestimmt sind, die überwiegend anderen als Wohnzwecken dienen sollen.

(3) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht für die in § 18 bezeichneten Mittel des Ausgleichsfonds.

### § 16 Verteilung der Bundesmittel

(1) Der Bundesminister für Wohnungsbau verteilt die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Bundesmittel auf die Länder. Die Verteilung erfolgt im Einvernehmen mit den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden. Das Einvernehmen ist gegeben, wenn sämtliche obersten Landesbehörden sich mit dem Verteilungsvorschlag des Bundesministers für Wohnungsbau einverstanden erklärt haben. Wird ein Einvernehmen nicht erzielt, so macht der Bundesminister für Wohnungsbau unverzüglich einen Vermittlungsvorschlag. Stimmen nicht sämtliche obersten Landesbehörden diesem Vermittlungsvorschlag innerhalb einer vom Bundesminister für Wohnungsbau gesetzten angemessenen Frist zu, so entscheidet dieser unter Berücksichtigung des in den Ländern bestehenden Wohnungsbedarfs nach pflichtmäßigem Ermessen über die Verteilung der Mittel. Die Vorschriften des § 18 dieses Gesetzes und des § 11 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 865) bleiben unberührt.

(2) Der Bundesminister für Wohnungsbau ist ermächtigt, zum Zwecke einer planmäßigen Vorbereitung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues die Verteilung des in § 14 Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Betrages bereits vor Beginn des Rechnungsjahres, für das der Betrag im Haushaltsplan zur Verfügung zu stellen ist, vorzunehmen und die Auszahlung für das Rechnungsjahr verbindlich zuzusagen. Der Bundesminister für Wohnungsbau soll die Verteilung bis zum 1. Dezember des dem Rechnungsjahr vorangehenden Jahres vornehmen.



(3) Der Bundesminister für Wohnungsbau kann die Verteilung der Bundesmittel mit Auflagen, insbesondere hinsichtlich des zu begünstigenden Personenkreises, der Sicherung und der Zins- und Tilgungsbedingungen für diese Mittel, verbinden. Soweit die Länder die ihnen zugewiesenen Mittel zinsverbilligt oder zinslos einsetzen, wird eine ihnen auferlegte Verpflichtung zur Verzinsung und Tilgung dieser Mittel dem Bunde gegenüber nicht berührt.

### **§ 17 Rückflüsse**

(1) Die Rückflüsse (Rückzahlung der Darlehenssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus den Darlehen, die der Bund zur Förderung des Wohnungsbaues den Ländern oder sonstigen Darlehnsnehmern gewährt hat und künftig gewährt, sind laufend zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten entsprechend für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus Wohnungsbauförderungsmitteln des Reiches und des ehemaligen Landes Preußen einschließlich des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds gewährt worden sind, sowie für die Rückflüsse aus den durch die Vergebung dieser Mittel begründeten Vermögenswerten.

(3) Die Vorschriften des § 1 Abs. 7 bis 10 des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken vom 1. Juni 1926 (Reichsgesetzbl. I S. 251) in der Fassung vom 22. März 1930 (Reichsgesetzbl. I S. 91) bleiben unberührt.

(4) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nicht für die Rückflüsse aus den Darlehen, die aus dem Ausgleichsfonds und den Soforthilfefonds (§§ 5 und 354 des Lastenausgleichsgesetzes vom 14. August 1952 — Bundesgesetzbl. I S. 446 —) sowie aus den Zinsen und Tilgungsbeträgen der Umstellungsgrundschulden für den Wohnungsbau gewährt worden sind oder gewährt werden.

### **§ 18 Sondervorschriften für Mittel des Ausgleichsfonds**

(1) Der Präsident des Bundesausgleichsamtes bedarf zur Verteilung von Mitteln des Ausgleichsfonds, die als Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau (§ 254 Abs. 2 und 3 und § 259 Abs. 1 Satz 3 des Lastenausgleichsgesetzes) oder für die Wohnraumhilfe (§§ 298 bis 300 des Lastenausgleichsgesetzes) bestimmt sind, der Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau. Die für die Wohnraumhilfe bestimmten Mittel des Ausgleichsfonds sind von den Ländern zusammen mit den sonstigen von ihnen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verwendenden öffentlichen Mitteln nach

## Anweisungen

einheitlichen Grundsätzen unter Beachtung der Zwecke des Lastenausgleichsgesetzes einzusetzen.

(2) Zum Zwecke einer planmäßigen Vorbereitung des Wohnungsbaues soll der Präsident des Bundesausgleichsamtes nach Möglichkeit bis zum 1. Dezember eines jeden Jahres die im folgenden Rechnungsjahr aufkommenden Mittel des Ausgleichsfonds, die als Eingliederungsdarlehen für den Wohnungsbau oder für die Wohnraumhilfe zur Verfügung gestellt werden sollen, verteilen und die Auszahlung für das Rechnungsjahr verbindlich zusagen.

(3) Verfügungen über die Verwendung von Mitteln, allgemeine Verwaltungsvorschriften und allgemeine Anordnungen des Präsidenten des Bundesausgleichsamtes gemäß § 319 Abs. 1 und 2, § 320 Abs. 2, §§ 346 und 348 Abs. 3 des Lastenausgleichsgesetzes, die sich auf die Förderung des Wohnungsbaues beziehen, insbesondere auch auf das Verfahren und auf die Verteilung der Wohnungen, bedürfen der Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau; das gleiche gilt für die Darlehnsbedingungen und Auflagen, unter denen die Mittel den Ländern gewährt werden.

(4) Die Zustimmung des Bundesministers für Wohnungsbau ist vor einer Zustimmung des Kontrollausschusses (§ 320 Abs. 2 in Verbindung mit § 319 Abs. 1 des Lastenausgleichsgesetzes) einzuholen. Die Befugnisse des Kontrollausschusses werden durch die Vorschriften der Absätze 1 und 3 nicht berührt.

(5) Soweit aus dem Härtefonds (§ 301 des Lastenausgleichsgesetzes) oder im Rahmen der sonstigen Förderungsmaßnahmen (§ 302 des Lastenausgleichsgesetzes) Mittel für die Förderung des Wohnungsbaues bereitgestellt werden, sind die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 sinngemäß anzuwenden.

### Teil III

## **Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau**

### *Erster Abschnitt*

## **Allgemeine Förderungsvorschriften**

### **§ 19 Förderungswürdigkeit der Bauvorhaben**

(1) Die öffentlichen Mittel sind entsprechend den Wohnbedürfnissen der breiten Schichten des Volkes zur Finanzierung des Baues von Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Kauf-eigenheimen, Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts, Genossenschaftswohnungen und Mietwohnungen einzusetzen; die Wohnungen können durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder

Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen werden.

(2) Beim Neubau von Wohnungen ist in erster Linie der Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen zu fördern; dabei sind Bauvorhaben, die unter erheblichem Einsatz von Selbsthilfe durchgeführt werden, zu bevorzugen. Kleinsiedlungen sollen nach Möglichkeit keine Einliegerwohnung enthalten. Zur Förderung des Baues von Eigenheimen und Kleinsiedlungen ist je ein angemessener Anteil der öffentlichen Mittel zu verwenden. Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde hat sicherzustellen, daß diese Anteile erreicht werden.

(3) Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sollen unter sonst gleichen Voraussetzungen Bauvorhaben bevorzugt gefördert werden, bei denen vorgesehen ist, daß die Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts überlassen werden.

(4) In Gemeinden mit Kriegszerstörungen ist in erster Linie der Bau von Wohnungen durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude, namentlich auf Trümmerflächen in den zerstörten Wohngebieten, zu fördern, soweit im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung eine gesunde städtebauliche Gestaltung und Auflockerung gewährleistet ist.

### **§ 20 Begriffsbestimmungen**

(1) Ein Eigenheim ist ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine Wohnung für den Eigentümer (Erbbauberechtigten) oder seine nächsten Familienangehörigen bestimmt ist.

(2) Eine Kleinsiedlung ist eine Siedlung, die aus einem Einfamilienhaus mit angemessenem Wirtschaftsraum und angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Siedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung des Landes und Kleintierhaltung eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Die Kleinsiedlung verliert ihre Eigenschaft nicht dadurch, daß sie neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohnung von untergeordneter Bedeutung (Einliegerwohnung) enthält.

(3) Ein Kaufeigenheim ist ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, das von einem Bauherrn mit der Verpflichtung geschaffen wird, es auf Grund eines Kaufvertrages an natürliche Personen als Eigenheim zu übertragen.

(4) Ein Dauerwohnrecht gilt als eigentumsähnlich, wenn der Dauerwohnberechtigte wirtschaftlich einem Wohnungseigentümer gleichgestellt ist.

## Anweisungen

### § 21 Wohnfläche

(1) Öffentliche Mittel können zum Bau von Wohnungen bewilligt werden, deren Wohnfläche mindestens 40 Quadratmeter und höchstens 80 Quadratmeter beträgt. Die Wohnfläche der Hauptwohnung in einem Eigenheim, einer Kleinsiedlung oder einem Kaufeigenheim soll in der Regel mindestens 50 Quadratmeter betragen.

(2) Eine Unterschreitung der Wohnflächengrenze kann in besonderen Fällen, namentlich bei Wohnungen, die für ältere Ehepaare oder für Alleinziehende bestimmt sind, und bei Einliegerwohnungen, zugelassen werden.

(3) Sind die Wohnungen zur Unterbringung von Familien mit Kindern bestimmt, so soll eine Überschreitung der Wohnflächengrenze zugelassen werden, soweit es zu einer angemessenen Unterbringung derartiger Familien erforderlich ist.

(4) Eine Überschreitung der Wohnflächengrenze kann zugelassen werden,

- a) soweit die Mehrfläche im Rahmen der örtlichen Aufbauplanung bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau oder Erweiterung, oder bei der Schließung von Baulücken durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrißgestaltung bedingt ist,
- b) soweit nach den Vorschriften über die Wohnraumbewirtschaftung ein Anspruch auf Zuteilung von Wohnraum bestehen würde, dessen Wohnfläche über die Wohnflächengrenze hinausgeht.

(5) Die Stellen, welche die Baudarlehen oder Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligen (Bewilligungsstellen), haben dafür zu sorgen, daß eine ausreichende Zahl von Wohnungen geschaffen wird, in denen genügend Wohn- und Schlafräum für Familien mit mehreren Kindern enthalten ist; in angemessenem Umfange sind auch die Wohnbedürfnisse von Alleinstehenden, von berufstätigen Frauen mit Kindern und von älteren Ehepaaren zu berücksichtigen.

### § 22 Bau- und Erschließungskosten

(1) Die Bewilligung der öffentlichen Mittel soll an Bedingungen geknüpft werden, die der Senkung der Baukosten dienen.

(2) Die Bewilligung der öffentlichen Mittel ist ferner davon abhängig zu machen, daß die Gemeinden an die Grundstücksererschließung und den Straßenbau keine höheren Anforderungen stellen, als es dem Zweck des sozialen Wohnungsbaues entspricht. Dies gilt für einmalige und laufende Abgaben.



**§ 23 Erbbaurecht**

Wohnungen, die auf Grund eines Erbbaurechts geschaffen werden sollen, dürfen mit öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn das Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt ist. Die Bewilligungsstellen können bei Vorliegen besonderer Gründe zulassen, daß ein Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, mindestens auf 75 Jahre, bestellt wird.

**§ 24 Betriebs- und Werkwohnungen**

Sollen Wohnungen von dem Inhaber eines gewerblichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes geschaffen werden, so ist die Bewilligung der öffentlichen Mittel mit der Auflage zu verbinden, daß mit den Betriebsangehörigen Mietverhältnisse zu vereinbaren sind, die nach Ablauf von 5 Jahren von dem Bestehen der Dienst- oder Arbeitsverhältnisse unabhängig werden. Das gleiche gilt für den Bau von Wohnungen, die nach Gesetz oder Rechtsgeschäft für Angehörige eines bestimmten gewerblichen Betriebes oder einer bestimmten Art von gewerblichen Betrieben zur Verfügung zu halten sind.

**§ 25 Bauherren**

(1) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel sind Organe der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen, private Bauherren, Gemeinden, Gemeindeverbände, andere Körperschaften des öffentlichen Rechtes und sonstige Bauherren in gleicher Weise zu berücksichtigen, sofern die Wohnungsbauvorhaben als solche den Vorschriften und Zielen des Gesetzes entsprechen, die Bauherren die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und sich verpflichten, die öffentlich geförderten Wohnungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu verwalten. Bedient sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens eines Betreuers oder eines Beauftragten, so muß dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel besteht nicht.

(2) Gemeinden, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes sowie gewerbliche Betriebe sollen sich in der Regel eines geeigneten Wohnungsunternehmens oder Organes der staatlichen Wohnungspolitik bedienen.

**§ 26 Einsatz der öffentlichen Baudarlehen**

(1) Die öffentlichen Mittel sind in der Regel als Darlehen zu bewilligen (öffentliche Baudarlehen).

## Anweisungen

(2) Das öffentliche Baudarlehen soll in erster Linie für die nachstellige Finanzierung bewilligt werden.

(3) Das öffentliche Baudarlehen kann ausnahmsweise vorübergehend auch für die erststellige Finanzierung bewilligt werden, wenn die Verhältnisse des Kapitalmarktes es erfordern. Die Ablösung eines der erststelligigen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens aus Mitteln des Kapitalmarktes kann verlangt werden, wenn die Verhältnisse des Kapitalmarktes es gestatten.

(4) Das öffentliche Baudarlehen kann in besonderen Fällen auch für die Restfinanzierung als Ersatz der Eigenleistung des Bauherrn oder einem Unternehmen als Betriebsmittelkredit zur vorübergehenden Vorfinanzierung von Eigenleistungen zum Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen bewilligt werden.

(5) Die die Wohnraumhilfe betreffenden Vorschriften des Lastenausgleichsgesetzes sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Vorschriften der Absätze 3 und 4 auch für die für die Wohnraumhilfe bestimmten Mittel gelten.

### § 27 Einsatz des nachstelligten Baudarlehens

(1) Das der nachstelligigen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ist ohne Rücksicht auf den Rang seiner dinglichen Sicherung der Höhe nach so einzusetzen und erforderlichenfalls soweit zinsfrei zu stellen, daß die nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung nachhaltig zu erwartenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten (Aufwendungen) durch die Erträge gedeckt werden können (Wirtschaftlichkeit). Der Wert der Eigenleistung ist hierbei, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, mit 4 vom Hundert zu verzinsen; der darüber hinausgehende Betrag ist im Rahmen der Wirtschaftlichkeit in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken zu verzinsen. Das Nähere wird durch Rechtsverordnung der Bundesregierung gemäß § 48 Abs. 1 bestimmt.

(2) Als Erträge gelten die Einnahmen, die bei einer Vermietung oder Verpachtung erzielt werden können. Bei Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen sowie bei Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts gilt der Mietwert als Ertrag.

### § 28 Finanzierungsbeiträge

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde hat sicherzustellen, daß ein angemessener Teil der öffentlich geförderten Wohnungen für Woh-

nungssuchende verfügbar bleibt, die nicht in der Lage sind, einen Finanzierungsbeitrag zum Bau einer Wohnung zu leisten.

(2) Die Bewilligungsstelle hat, soweit es zur Durchführung der gemäß Absatz 1 erlassenen Bestimmungen erforderlich ist, bei der Bewilligung öffentlicher Mittel die Annahme von Finanzierungsbeiträgen für einen Teil der in ihrem Bezirk geförderten Wohnungen auszuschließen. Soweit die Annahme von Finanzierungsbeiträgen nicht ausgeschlossen wird, kann die Bewilligungsstelle bei der Bewilligung bestimmen, daß ein Finanzierungsbeitrag nur bis zu einem Höchstbetrag angenommen werden darf; sie kann ferner bestimmen, daß ein Finanzierungsbeitrag nur als Mietvorauszahlung oder Mietdarlehen angenommen werden darf. Bei dem Ausschluß oder der Beschränkung der Annahme von Finanzierungsbeiträgen ist den Erfordernissen der Finanzierung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen.

(3) Eine Vereinbarung mit einem Wohnungsuchenden ist unwirksam, soweit sie gegen eine nach Absatz 2 erlassene Verfügung der Bewilligungsstelle verstößt. Soweit eine Vereinbarung hiernach unwirksam ist, ist ein geleisteter Finanzierungsbeitrag zurückzugewähren; weitergehende Ansprüche bleiben unberührt.

#### Zweiter Abschnitt

#### Sondervorschriften für Mietwohnungen

##### § 29 Richtsatzmiete

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt Mietrichtsätze für die öffentlich geförderten Mietwohnungen. Die Mietrichtsätze sind nach Gemeindegrößenklassen oder sonstigen, unterschiedliche Mietpreise rechtfertigenden Merkmalen bis zu einem Höchstbetrage von 1,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zu staffeln.

(2) Die Bewilligungsstelle setzt für die öffentlich geförderten Mietwohnungen entsprechend den Mietrichtsätzen einen nach Quadratmetern der Wohnfläche bemessenen durchschnittlichen Mietbetrag fest, auf dessen Grundlage der Vermieter die Mieten unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen zu berechnen hat.

(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde kann für Mietwohnungen, die durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude geschaffen werden, und für Mietwohnungen mit besonderen Lagevorteilen oder mit überdurchschnittlicher

## Anweisungen

Ausstattung Zuschläge zu den Mietrichtsätzen bis zu 30 vom Hundert zulassen. Sie kann für Mietwohnungen, die durch Wiederaufbau oder durch Wiederherstellung auf Trümmerflächen in den zerstörten Wohngebieten geschaffen werden, eine Überschreitung der Mietrichtsätze bis zur Höhe der Mieten zulassen, die vor der Zerstörung oder Beschädigung für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung in diesem Wohngebiet entrichtet worden sind.

(4) Die Bewilligungsstelle darf bei der Festsetzung des Mietbetrages in den in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Fällen den Mietrichtsatz bis zu der zugelassenen Höhe nur überschreiten, soweit die Überschreitung zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens geboten erscheint. Eine Überschreitung ist unzulässig, soweit dadurch eine höhere Verzinsung des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens erzielt werden soll.

### § 30 Selbstverantwortlich gebildete Miete

(1) Bei der Förderung des Baues von Mietwohnungen, die durch Wiederaufbau oder Wiederherstellung geschaffen werden, und von Mietwohnungen mit besonderen Lagevorteilen oder mit überdurchschnittlicher Ausstattung kann auf Antrag des Bauherrn die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete zugelassen werden, wenn dadurch ein um mindestens ein Drittel niedrigeres, der nachstelligen Finanzierung dienendes öffentliches Baudarlehen benötigt wird, als bei Zugrundelegung einer Miete, die nach den Mietrichtsätzen ohne Berücksichtigung von Zuschlägen festgesetzt ist.

(2) Ist die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete zugelassen, so darf höchstens eine Miete vereinbart werden, die den geltenden Mietrichtsatz um die Hälfte übersteigt. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung einen niedrigeren Höchstbetrag, den die selbstverantwortlich gebildete Miete nicht übersteigen darf, zu bestimmen; der Höchstbetrag kann für Gemeinden oder größere Gebiete oder für bestimmte Gruppen von Bauvorhaben unterschiedlich bestimmt werden.

(3) Die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete soll nur zugelassen werden, wenn genügend vordringlich unterzubringende Wohnungsuchende des in § 38 Abs. 1 Satz Buchstabe b bezeichneten Personenkreises vorhanden sind, welche die Miete entrichten können, und wenn die für die örtliche Planung zuständige Stelle aus städtebaulichen Gründen die Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens anerkennt.

(4) Beantragt der Bauherr die Zulassung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete, so kann auf die Vorlage einer voll-



ständigen Wirtschaftlichkeitsberechnung verzichtet werden. Das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ist zu einem gleichbleibenden Zinssatz zu bewilligen; die Vorschriften des § 27 Abs. 1 finden keine Anwendung.

(5) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt den Anteil der öffentlichen Mittel, die gemäß den Vorschriften der Absätze 1 bis 4 unter Zulassung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete eingesetzt werden dürfen. Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung einen Höchstanteil für die öffentlichen Mittel; der für die einzelnen Länder verschieden bemessen werden kann, festzusetzen.

### **§ 31 Erweiterter Anwendungsbereich der Vorschriften für Mietwohnungen**

Die für öffentlich geförderte Mietwohnungen geltenden Vorschriften dieses Gesetzes sind auch anzuwenden auf öffentlich geförderte Wohnungen, die auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses als eines Mietverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, überlassen oder vom Eigentümer selbst genutzt werden, mit Ausnahme der Wohnungen in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen sowie der Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts.

#### *Dritter Abschnitt*

### **Sondervorschriften für Eigenheime und ähnliche Wohnungen**

### **§ 32 Mietwerte**

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt Richtsätze für die Mietwerte der Wohnungen in öffentlich geförderten Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen sowie der öffentlich geförderten Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts. Die Richtsätze sind nach Gemeindegrößenklassen oder sonstigen, unterschiedliche Mietwerte rechtfertigenden Merkmalen bis zu einem Höchstbetrage von 1,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zu staffeln.

(2) Die Bewilligungsstelle setzt für die in Absatz 1 bezeichneten Wohnungen den nach Quadratmetern der Wohnfläche bemessenen Mietwert entsprechend den Richtsätzen fest.

## Anweisungen

(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde kann für Wohnungen in Eigenheimen und Kaufeigenheimen sowie für Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums und eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts Zuschläge zu den Richtsätzen bis zu 30 vom Hundert zulassen. Die Bewilligungsstelle darf bei der Festsetzung des Mietwertes den Richtsatz bis zu der zugelassenen Höhe nur überschreiten, soweit die Überschreitung zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens geboten erscheint. Eine Überschreitung ist unzulässig, soweit dadurch eine höhere Verzinsung und Tilgung des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens erzielt werden soll.

(4) Bei Vermietung einer in Absatz 1 bezeichneten Wohnung hat der Vermieter die Miete unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung auf der Grundlage des festgesetzten Mietwertes zu berechnen.

### § 33 Mehrtilgungen und Mehraufwendungen

Sind die aufzubringenden Tilgungen höher als die Beträge, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung hierfür angesetzt werden dürfen, so steht dies der Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheimen oder von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nicht entgegen. Das gleiche gilt, wenn im Zusammenhang mit der Finanzierung der in Satz 1 bezeichneten Bauvorhaben oder im Zusammenhang mit ihrer Nutzung Aufwendungen entstehen, die nach den für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung geltenden Grundsätzen nicht berücksichtigt werden können.

### § 34 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

Zum Bau eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung, eines Kaufeigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts kann auf Antrag des Bauherrn das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ohne Vorlage einer vollständigen Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt werden. In diesem Falle ist das Baudarlehen zu einem gleichbleibenden Zinssatz oder zinslos zu gewähren. Die Vorschriften des § 27 Abs. 1 finden keine Anwendung.

### § 35 Förderung des Wohnungseigentums

Soll bei der Förderung des Baues von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums das öffentliche Baudar-

lehen durch Grundpfandrecht gesichert werden, so ist von einer Gesamtbelastung der Wohnungseigentumsrechte abzusehen, wenn bei den im Range vorgehenden Grundpfandrechten von einer Gesamtbelastung abgesehen ist.

#### *Vierter Abschnitt*

### **Sondervorschriften für andere Förderungsmaßnahmen**

#### **§ 36 Wohnheime und Wohnungen auf dem Lande**

Zum Bau von Wohnheimen und zum Bau des Wohnanteiles einer ländlichen Siedlung, von Landarbeiterwohnungen und ähnlichen Wohnungen kann das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ohne Vorlage einer vollständigen Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt werden. In diesem Falle ist das Baudarlehen zu einem gleichbleibenden Zinssatz oder zinslos zu gewähren. Die Vorschriften des § 27 Abs. 1 finden keine Anwendung. Im übrigen sind je nach der Art der geförderten Wohnung die für Mietwohnungen oder die für Eigenheime und ähnliche Wohnungen geltenden Vorschriften sinngemäß anzuwenden.

#### *Fünfter Abschnitt*

### **Wohnraumbewirtschaftung**

#### **§ 37 Anwendung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes**

(1) Auf öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, sind die Vorschriften des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 31. März 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 97) anzuwenden, soweit sich nicht aus diesem Gesetz etwas anderes ergibt.

(2) Die Wohnungsbehörde kann einen Antrag auf Erteilung der Benutzungsgenehmigung für eine öffentlich geförderte Wohnung gemäß § 14 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes auch ablehnen, wenn die Zuteilung der Wohnung den Vorschriften oder Zielen dieses Gesetzes widersprechen würde oder wenn dem mit der Bewilligung der öffentlichen Mittel verfolgten besonderen Zweck hinsichtlich der Belegung der Wohnung nicht Rechnung getragen wird. § 15 Abs. 5 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes findet auf öffentlich geförderte Wohnungen keine Anwendung.

#### **§ 38 Zuteilung der Wohnungen**

(1) Öffentlich geförderte Wohnungen sollen in der Regel versicherungspflichtigen Arbeitnehmern sowie anderen Woh-

## Anweisungen

nungsuchenden zugeteilt werden, deren Jahreseinkommen die Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung nicht übersteigt. Dabei sollen vorzugsweise zugeteilt werden:

- a) Wohnungen, für die eine Richtsatzmiete gemäß § 29 festgesetzt ist, an Wohnungsuchende, deren Jahreseinkommen die Versicherungspflichtgrenze für Angestellte in der gesetzlichen Krankenversicherung nicht übersteigt;
- b) Wohnungen, für welche die Erhebung einer selbstverantwortlich gebildeten Miete gemäß § 30 zugelassen ist, an Wohnungsuchende, deren Jahreseinkommen die im Buchstaben a bezeichnete Grenze übersteigt.

Bei dem Jahreseinkommen bleibt ein Betrag von 840 Deutsche Mark für jeden zum Hausstand des Wohnungsuchenden gehörenden, von ihm unterhaltenen Familienangehörigen unberücksichtigt.

(2) Sind bei der Bewilligung öffentlicher Mittel öffentlich geförderte Wohnungen Angehörigen begrenzter Personenkreise vorbehalten worden, so dürfen die Wohnungen nur entsprechend diesem Vorbehalt zugeteilt werden. Die Wohnungsbehörde kann nach Maßgabe der vom Bundesminister für Wohnungsbau gemäß § 16 Abs. 3 dieses Gesetzes erteilten Auflagen oder der vom Präsidenten des Bundesausgleichsamtes gemäß § 348 Abs. 3 des Lastenausgleichsgesetzes erlassenen Bestimmungen auf den Vorbehalt verzichten.

### § 39 Betriebs- und Werkwohnungen

Öffentlich geförderte Wohnungen, die von dem Inhaber eines gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes geschaffen werden, und öffentlich geförderte Wohnungen, die nach Rechtsgeschäft für Angehörige eines Betriebes oder einer bestimmten Art von Betrieben zur Verfügung zu halten sind, sind als zweckbestimmter Wohnraum anzuerkennen, wenn der Inhaber des Betriebes zu ihrer Finanzierung angemessen beigetragen hat.

### § 40 Rechtsansprüche auf Zuteilung

(1) Ein Wohnungsuchender, der selbst oder durch einen Dritten einen nach seinem Einkommen und Vermögen angemessenen Finanzierungsbeitrag leistet, hat Anspruch auf Zuteilung der Wohnung; dies gilt nicht, wenn die Bewilligungsstelle die Annahme eines Finanzierungsbeitrages für die Wohnung gemäß § 28 ausgeschlossen hat. Der Finanzierungsbeitrag kann auch in Arbeitsleistungen bestehen. Der Finanzierungsbeitrag soll, sofern Vermögen nicht vorhanden ist, in



der Regel als angemessen angesehen werden, wenn er 20 vom Hundert des steuerpflichtigen Jahreseinkommens des Wohnungsuchenden beträgt. Der Antrag auf Zuteilung der Wohnung kann von dem Wohnungsuchenden mit Zustimmung des Verfügungsberechtigten oder nur von dem Verfügungsberechtigten gestellt werden.

(2) Dem Bauherrn ist mindestens ein Raum mehr zuzubilligen, als ihm gemäß § 10 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes zugestanden werden kann. Das gleiche gilt für einen Wohnungsuchenden, der zum Bau der Wohnung einen wesentlichen Finanzierungsbeitrag erbracht hat; als wesentlich soll ein Finanzierungsbeitrag in der Regel angesehen werden, wenn er den auf den zusätzlichen Raum anteilig entfallenden Baukosten entspricht.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Erstattung von Finanzierungsbeiträgen durch einen späteren Wohnungsinhaber und die für die Wohnraumbewirtschaftung sich ergebenden Folgen zu erlassen.

#### *Sechster Abschnitt*

#### **Vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel**

#### **§ 41 Freistellung**

(1) Ist das zum Bau eines Eigenheimes, einer Kleinsiedlung, eines Kaufeigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts gewährte öffentliche Baudarlehen vorzeitig zurückgezahlt worden, so sind auf Antrag des Eigentümers, des Erbbauberechtigten oder des Dauerwohnberechtigten die Wohnungen von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen gemäß Absatz 2 freizustellen. Das gleiche gilt, wenn das zum Bau von Mietwohnungen gewährte öffentliche Baudarlehen für sämtliche geförderten Wohnungen eines Gebäudes vorzeitig zurückgezahlt ist. Über die Freistellung entscheidet die Gemeinde, sofern nicht die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde eine andere Stelle bestimmt. Die Freistellung ist dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen.

(2) Durch die Freistellung werden die Wohnungen hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung, der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes steuerbegünstigten oder, falls keine der in § 42 Abs. 1 bezeichneten Steuervergünstigungen in Anspruch genommen ist, frei finanzierten Wohnungen gleichgestellt.

(3) Die Freistellung wird hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung frühestens nach der erstmaligen Zuteilung der

## Anweisungen

Wohnung wirksam. Die Freistellung ist hinsichtlich der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes ohne Wirkung auf ein Mietverhältnis, das vor der Freistellung begründet worden ist.

(4) Die Freistellung ist ohne Wirkung auf die Grundsteuervergünstigung und andere für die Wohnungen gewährte Vergünstigungen.

(5) Wird bei vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens ein teilweiser Erlaß gewährt, so ist eine Freistellung ausgeschlossen, soweit es in einer gemäß § 48 Abs. 2 Buchstabe e erlassenen Rechtsverordnung vorgeschrieben ist.

## Teil IV

### Steuerbegünstigter und frei finanzierter Wohnungsbau

#### § 42 Befreiung von der Wohnraumbewirtschaftung

(1) Wohnungen, die durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude unter Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen nach §§ 7, 11 dieses Gesetzes oder nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes, jedoch ohne Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne von § 3 Abs. 1 geschaffen und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind (steuerbegünstigte Wohnungen), unterliegen nicht der Wohnraumbewirtschaftung, soweit sich nicht aus dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz etwas anderes ergibt.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnungen, die ohne Einsatz öffentlicher Mittel im Sinne von § 3 Abs. 1 und ohne Inanspruchnahme der im Absatz 1 bezeichneten Steuervergünstigungen geschaffen und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind (frei finanzierte Wohnungen).

#### § 43 Freibauen

Vermieter, die eine angemessene anderweitige Unterbringung ihrer Mieter auf Grund freier Vereinbarung dadurch ermöglichen, daß sie Wohnungen im Sinne von § 42 schaffen oder schaffen lassen, haben Anspruch auf Zuteilung der dadurch freigewordenen Räume.

#### § 44 Weitergehende landesrechtliche Auflockerungsvorschriften

Bestehende Vorschriften der Länder, die eine weitergehende Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung zur Förderung der Neubautätigkeit enthalten, als sie in den §§ 37 bis 43 vorgeschrieben ist, bleiben unberührt.

**§ 45 Miete für steuerbegünstigte Wohnungen**

(1) Für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne von § 42 Abs. 1 kann eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden.

(2) Ist die vereinbarte Miete höher als der für die Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Betrag (Kostenmiete), so kann die Miete auf Antrag des Mieters durch die Preisbehörde auf den der Kostenmiete entsprechenden Betrag herabgesetzt werden, jedoch nicht unter den Betrag, der den Mietrichtsatz ohne Berücksichtigung von Zuschlägen für öffentlich geförderte Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung um die Hälfte übersteigt. Der Antrag auf Herabsetzung der Miete kann bei der Preisbehörde nur innerhalb eines Jahres nach Begründung des Mietverhältnisses gestellt werden.

(3) Hat die Preisbehörde die Miete herabgesetzt, so ist die Vereinbarung einer höheren Miete mit Wirkung von dem nächsten Mietzahlungstermin an, der auf den Eingang des Antrages des Mieters bei der Preisbehörde folgt, insoweit nichtig, als sie der Entscheidung der Preisbehörde widerspricht. Soweit nach den Preisvorschriften die Erhebung von Zuschlägen oder Umlagen neben der Miete zugelassen ist, bleiben diese Vorschriften unberührt.

**§ 46 Miete für frei finanzierte Wohnungen**

Auf Mietverhältnisse über frei finanzierte Wohnungen im Sinne von § 42 Abs. 2 finden die Vorschriften über die Preisbildung keine Anwendung (Marktmiete).

Teil V

**Schluß- und Übergangsvorschriften****§ 47 Einzelne Wohnräume**

Die in diesem Gesetz für Wohnungen getroffenen Vorschriften gelten für einzelne Wohnräume entsprechend.

**§ 48 Durchführungsvorschriften**

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, für öffentlich geförderte und für steuerbegünstigte Wohnungen durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Durchführung dieses Gesetzes zu erlassen über:

- a) die Wirtschaftlichkeit, ihre Berechnung und ihre Sicherung;
- b) die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten und deren Höchstsätze sowie die Aufbringung und Bewertung der Eigenleistung;

## Anweisungen

- c) die Mietpreisbildung und die Mietpreisüberwachung;
- d) die Mietwerte;
- e) die Ermittlung, Festsetzung und Begrenzung der Nutzungsentgelte für Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts geschaffen oder überlassen werden;
- f) die Wohnflächenberechnung.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, für öffentlich geförderte Wohnungen durch Rechtsverordnung Vorschriften zur Durchführung dieses Gesetzes zu erlassen über:

- a) allgemeine Finanzierungsgrundsätze für den Einsatz öffentlicher Mittel, insbesondere solche, die der Steigerung und Erleichterung der Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau oder der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungen dienen;
- b) die Ausstattung;
- c) den Verzicht des Gläubigers des öffentlichen Baudarlehens auf seinen Anspruch auf Aufhebung eines im Range vorgehenden Grundpfandrechts, insbesondere für den Fall, daß anstelle eines zurückgezahlten, im Range vor dem Baudarlehen durch Grundpfandrecht gesicherten Darlehens ein neues Darlehen für förderungswürdige wohnungswirtschaftliche Zwecke aufgenommen werden soll;
- d) die Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens, insbesondere um Anreize für eine vorzeitige Rückzahlung eines im Range vor dem Baudarlehen durch Grundpfandrecht gesicherten Darlehens zu schaffen;
- e) die Möglichkeit eines teilweisen Erlasses bei vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens und den Ausschluß einer Freistellung nach § 41; der Ausschluß soll in der Regel in diesen Fällen vorgeschrieben werden.

### § 49 Durchführungsvorschriften

Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Durchführung dieses Gesetzes und des § 31 a des Mieterschutzgesetzes durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften darüber zu erlassen, unter welchen Voraussetzungen und von welchem Zeitpunkt an einer Wohnung die Eigenschaft als öffentlich geförderter, steuerbegünstigter oder frei finanzierter Wohnung zukommt und unter welchen Voraussetzungen und zu welchem Zeitpunkt die Wohnung diese Eigenschaft verliert.

### § 50 Überleitungsvorschriften

(1) Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 und 4, der §§ 7, 37 bis 41 und des § 45 der vorstehenden Fassung dieses Gesetzes gelten auch für die in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 31. Juli 1953 bezugsfertig gewordenen Wohnungen und Wohnräume.



(2) Für öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume, die vor dem 1. August 1953 bezugsfertig geworden sind und auf welche die Vorschriften der §§ 3, 16 bis 20 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) und vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzbl. I-S. 865) anzuwenden waren, gelten anstelle der Vorschriften der §§ 19, bis 36 der vorstehenden Fassung dieses Gesetzes die entsprechenden Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung weiter. Das gleiche gilt für öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 31. Juli 1953 bezugsfertig geworden sind, wenn vor diesem Zeitpunkt die öffentlichen Mittel bereits bewilligt und die Mieten (Mietwerte) von der Bewilligungsstelle festgesetzt worden sind; ist jedoch bei derartigen Wohnungen eine Miete oder ein Mietwert bis zum 31. Juli 1953 nur vorläufig festgesetzt worden, so kann die endgültige Festsetzung nach den Vorschriften der §§ 29 oder 32 der vorstehenden Fassung dieses Gesetzes vorgenommen werden.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften zur Überleitung des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung in die vorstehende Fassung zu erlassen. Sie kann dabei, soweit es zur Überleitung oder zur Beseitigung von Unbilligkeiten erforderlich ist, die in Absatz 2 Satz 1 bezeichneten Vorschriften auf die nach der bisherigen Fassung des Ersten Wohnungsbaugesetzes zu behandelnden Wohnungen erstrecken.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen, durch welche die Durchführungsvorschriften zum Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 438) an die Vorschriften dieses Gesetzes angepaßt werden.

#### **§ 51 Zustimmung des Bundesrates zu Rechtsverordnungen**

Die Rechtsverordnungen der Bundesregierung und des Bundesministers für Wohnungsbau, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, bedürfen der Zustimmung des Bundesrates.

#### **§ 52 Verweisungen**

Soweit in Rechts- oder Verwaltungsvorschriften auf Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung verwiesen wird, erhält die Verweisung ihren Inhalt aus den entsprechenden Vorschriften der vorstehenden Fassung des Gesetzes. Einer Verweisung steht es gleich, wenn die Anwendung von Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung stillschweigend vorausgesetzt wird.

## **Anweisungen**

### **§ 53 Geltung in Berlin**

Die vorstehende Fassung dieses Gesetzes gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund der in diesem Gesetz enthaltenen Ermächtigungen erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

### **§ 54 Inkrafttreten**

Die vorstehende Fassung dieses Gesetzes tritt am 1. August 1953 in Kraft.

Anweisungen

Anlage 4 a

**Auszug aus dem  
Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft  
und über ein soziales Miet- und Wohnrecht  
vom 23. Juni 1960**

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 389)

Artikel V

**Anderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes**

Das Erste Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) wird wie folgt geändert:

1. Nach § 30 werden die folgenden §§ 30 a bis 30 c eingefügt:

„§ 30 a Mieterhöhungen

(1) Für öffentlich geförderte Mietwohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, darf die Miete für die einzelne Wohnung (Einzelmiete) vom Inkrafttreten des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht an um 0,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat erhöht werden.

(2) Sind nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel Mehrbelastungen des Vermieters dadurch eingetreten, daß sich die für ein Jahr ergebenden

1. laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
3. Kosten der Entwässerung,
4. Kosten der Schornsteinreinigung oder
5. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

erhöht haben oder daß derartige Kosten neu entstanden sind, so darf der Mehrbetrag neben der Einzelmiete umgelegt werden, soweit die Mehrbelastung nicht auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten hat.

(3) Auf Grund einer Mieterhöhung nach den Absätzen 1 oder 2 darf eine höhere Verzinsung des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehns nicht verlangt werden.

§ 30 b Mieterhöhung zur Verzinsung der Eigenleistung

(1) Ist der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine ähnliche Berechnung zugrunde gelegt worden und sind Zinsen für die darin ausgewiesene Eigenleistung nicht oder nur in einer

Höhe von weniger als 4 vom Hundert in Anspruch genommen oder anerkannt worden oder hat der Vermieter oder sein Rechtsvorgänger auf einen Ansatz der Zinsen bis zu dieser Höhe ganz oder teilweise verzichtet, so dürfen die Mieten für die öffentlich geförderten Mietwohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit drei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht über die nach § 30 a zulässigen Mieten hinaus um den Betrag erhöht werden, der an einer Verzinsung der Eigenleistung von 4 vom Hundert fehlt. Haben sich nach der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber der bei der Bewilligung zugrunde gelegten Berechnung die Gesamtkosten erhöht und ist diese Erhöhung durch Eigenleistung oder Ersatz von Eigenleistungen ganz oder teilweise gedeckt worden, so ist die Erhöhung zu berücksichtigen; diese gilt nur, soweit die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit sich ergebende Betrag der Mieterhöhung ist auf die einzelnen Wohnungen nach dem Verhältnis der Einzelmieten aufzuteilen; die nach § 30 a zulässige Einzelmiete darf jedoch höchstens um weitere 0,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat erhöht werden.

(2) Die von der Landesregierung bestimmte Stelle hat dem Vermieter auf Antrag zu bescheinigen, um welchen Betrag eine Mieterhöhung nach Absatz 1 zulässig ist; die Bescheinigung kann bereits vor dem Zeitpunkt erteilt werden, von dem an die Mieterhöhung zulässig ist. Eine Erklärung des Vermieters nach § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes ist nur wirksam, wenn die Bescheinigung oder eine Abschrift beigelegt ist.

(3) § 30 a Abs. 3 gilt entsprechend.

### § 30 c. Preisbindung

Die Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen unterliegt den Preisvorschriften."

2. An § 32 wird der folgende Absatz 5 angefügt:  
„(5) Bei Vermietung einer in Absatz 1 bezeichneten Wohnung sind die Vorschriften der §§ 30 a bis 30 c entsprechend anzuwenden.“
3. In § 45 werden die Absätze 2 und 3 durch die folgenden Absätze 2 bis 6 ersetzt:  
„(2) Übersteigt die vereinbarte Miete die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) beruft sich der Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter innerhalb eines Jahres nach der



## Anweisungen

Vereinbarung auf die Kostenmiete, so ist vom Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an die Mietpreisvereinbarung insoweit und solange unwirksam, als die vereinbarte Miete die Kostenmiete übersteigt.

(3) Absatz 2 gilt nur, soweit die vereinbarte Miete ohne Umlagen, Vergütungen und Zuschläge je Quadratmeter Wohnfläche den Mietrichtsatz um mehr als 80 vom Hundert übersteigt, der nach § 29 Abs. 1 für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war. Ist der Mietrichtsatz innerhalb derselben Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

(4) Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von der Miete auszugehen, die sich für die steuerbegünstigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Die Summe der Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnfläche ergibt. Die danach für die Wohnung des Mieters, der eine schriftliche Erklärung nach Absatz 2 abgegeben hat, sich ergebende Einzelmiete ist die Kostenmiete im Sinne des Absatzes 2. Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Berechnungsunterlagen zu gewähren.

(5) Die Vermietung der steuerbegünstigten Wohnungen unterliegt den Preisvorschriften, wenn und solange die Kostenmiete nach Absatz 2 verbindlich ist.

(6) Die Vorschriften der Absätze 2 bis 5 gelten auch dann, wenn die Grundsteuervergünstigung nach §§ 7, 11 dieses Gesetzes entfallen ist oder wenn ein nach § 7c des Einkommensteuergesetzes begünstigtes Finanzierungsmittel zurückgezahlt worden ist."

#### 4. § 48 wird wie folgt geändert:

- a) An Absatz 1 Buchstabe a werden die Worte „sowie die Belastung und ihre Berechnung“ angefügt.
- b) Absatz 1 Buchstabe b erhält die folgende Fassung:  
„b) die Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel, der laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten), die Ermittlung und Anerkennung von Änderungen der Kosten und Finanzierungsmittel, die Begrenzung der Ansätze

- und Ausweise sowie die Aufbringung und Bewertung der Eigenleistung;“.
- c) Absatz 1 Buchstabe c erhält die folgende Fassung:  
„c) die Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete, namentlich auch die Erhebung und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen, sowie die Mietpreisüberwachung und das Verfahren;“.
- d) Absatz 2 Buchstabe e wird gestrichen.
- e) Folgender Absatz 3 wird angefügt:  
„(3) Solange nicht durch Rechtsverordnung nach Absatz 1 Vorschriften zur Durchführung des § 45 in der vorstehenden Fassung dieses Gesetzes ergangen sind, gilt für die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 45 die Zweite Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719). Die Bundesregierung kann in der Rechtsverordnung nach Absatz 1 auch bestimmen, daß die Zweite Berechnungsverordnung zur Durchführung dieses Gesetzes weiterhin anwendbar bleibt; dabei kann die Zweite Berechnungsverordnung entsprechend geändert oder ergänzt werden.“
5. § 50 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 werden die Worte „der §§ 7, 37 bis 41“ ersetzt durch die Worte „der §§ 7, 30 a bis 30 c, des § 32 Abs. 5, der §§ 37 bis 41“.
- b) In Absatz 2 werden die Worte „der §§ 19 bis 36“ ersetzt durch die Worte „der §§ 19 bis 30, 31, des § 32 Abs. 1 bis 4 und der §§ 33 bis 36“.
- c) Der folgende Absatz 3 wird eingefügt; die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 4 und 5:  
„(3) Ist über einen nach § 45 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) vom Mieter gestellten Antrag auf Herabsetzung der vereinbarten Miete bis zum Vortag des Inkrafttretens des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht noch nicht entschieden, so sind § 45 in der bisherigen Fassung vom 25. August 1953 und die zu seiner Durchführung ergangenen Rechtsvorschriften weiterhin anzuwenden. Ist die Miete nach § 45 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der bisherigen Fassung vom 25. August 1953 herabgesetzt worden, so darf sie vom Inkrafttreten des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht an auf den Betrag erhöht werden, der sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung nach §§ 45 und 48 der vorstehenden Fassung dieses Gesetzes ergibt.“

Anweisungen

Anlage 4 b

**Auszug aus dem Gesetz  
zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,  
anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über  
die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen  
vom 21. Juli 1961**

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 1041)

Artikel IV

**Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes**

Das Erste Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zur Änderung grundsätzlicher Vorschriften vom 12. April 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 425), wird wie folgt geändert:

1. In § 28 Abs. 3 erhält Satz 2 die folgende Fassung:  
„Soweit eine Vereinbarung hiernach unwirksam ist, ist ein geleisteter Finanzierungsbeitrag zurückzuerstatten und von dem Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rück-  
erstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Be-  
endigung des Mietverhältnisses an.“
2. In § 38 Abs. 1 erhalten die Sätze 2 und 3 die folgende Fassung:  
„Diese Grenze erhöht sich um je 1800 Deutsche Mark für jeden zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden, von ihm unterhaltenen Angehörigen. Für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Grenze um weitere 1800 Deutsche Mark; das gleiche gilt für Personen im Sinne des Häftlingshilfegesetzes vom 6. August 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 498) in seiner jeweils geltenden Fassung, wenn sie infolge einer gesundheitlichen Schädigung durch den Gewahrsam um wenigstens 50 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind.“

Anweisungen

Anlage 5

**Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962)<sup>1)</sup>**  
**Vom 19. Dezember 1962**

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 753)

**Inhaltsübersicht**

Teil I

**Allgemeine Vorschriften**

	§
Anwendungsbereich dieser Verordnung .....	1
Preisrechtlich zulässige Miete .....	2
Durchschnittsmiete und Einzelmiete .....	3
Umlagen neben der Einzelmiete .....	4
Zuschläge und Vergütungen neben der Einzelmiete .....	5
Mieterleistungen .....	6
Anwendung der Ersten und Zweiten Berechnungsverordnung .....	7
Verweisung auf die Altbaumietenverordnung .....	8

Teil II

**Öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Ersten  
Wohnungsbaugesetz**

Anwendungsbereich des Teiles II .....	9
Festgesetzte Durchschnittsmiete .....	10
Festgesetzte Einzelmiete .....	11
Festsetzung von Mietwerten .....	12
Fehlende Mietfestsetzung .....	13
Selbstverantwortlich gebildete Miete .....	14
Kostenmiete .....	15
Einzelmiete nach behördlich genehmigter Mieterhöhung .....	16
Erhöhung der Einzelmiete nach § 30 a Abs. 1 und § 30 b des Ersten Wohnungsbaugesetzes .....	17
Erhöhung der Einzelmiete wegen Wertverbesserungen ..	18
Erhöhung der Einzelmiete zum Ausgleich besonderer Härten .....	19
Umlage von Mehrbelastungen neben der Einzelmiete ...	20

Teil III

**Öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Zweiten  
Wohnungsbaugesetz**

Anwendungsbereich des Teiles III .....	21
Genehmigung der Durchschnittsmiete .....	22
Durchschnittsmiete bei Bewilligung von Darlehen oder Zuschüssen zur Deckung der laufenden Aufwendungen, Zinszuschüssen oder Annuitätsdarlehen .....	23

<sup>1)</sup> Ersetzt Bundesgesetzbl. III 402-20.



	§
Durchschnittsmiete bei unterschiedlicher Förderung mit öffentlichen Mitteln .....	24
Berechnung der Einzelmiete .....	25
Erhöhung der Durchschnittsmiete oder Einzelmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen .....	26
Erhöhung der Einzelmiete wegen Wertverbesserungen ..	27

## Teil IV

**Steuerbegünstigte Wohnungen**

Anwendungsbereich des Teiles IV .....	28
Berufung auf die Kostenmiete .....	29
Änderung der Kostenmiete infolge Änderung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen .....	30
Erhöhung der Kostenmiete wegen Wertverbesserungen ..	31
Preisrechtlich zulässige Miete bei Mietherabsetzung durch die Preisbehörde .....	32
Erhöhung bis zur Kostenmiete .....	33

## Teil V

**Übergangs- und Schlußvorschriften**

Vertretung von Umständen .....	34
Einzelne Wohnräume und Untermietverhältnisse .....	35
Außerkräfttreten von Vorschriften .....	36
Sonderbestimmungen für Berlin .....	37
Geltung in Berlin .....	38
Geltung im Saarland .....	39
Inkräfttreten .....	40

---

Auf Grund des § 48 Abs. 1 und des § 50 Abs. 4 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041), des § 72 Abs. 6, des § 85 Abs. 2 Satz 2 und des § 105 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121) sowie des Artikels X § 4 Abs. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) wird von der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

## Anweisungen

### Teil I

#### Allgemeine Vorschriften

##### § 1 Anwendungsbereich dieser Verordnung

Diese Verordnung ist mit Ausnahme des § 33 aus preisgebundene Wohnungen anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind oder werden.

##### § 2 Preisrechtlich zulässige Miete

(1) Preisrechtlich zulässige Miete ist die Einzelmiete, die sich nach den Vorschriften dieser Verordnung ergibt, zuzüglich der nach den §§ 4, 5 und 20 zulässigen Umlagen, Zuschläge und Vergütungen.

(2) Die Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete ist unzulässig. Eine Überschreitung liegt auch dann vor, wenn die Leistung des Vermieters ohne angemessene Senkung der Miete vermindert oder die Miete in anderer Weise mittelbar erhöht wird.

(3) Die §§ 29 und 29 a des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen, bleiben unberührt.

(4) Zusätzliche Leistungen des Vermieters, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, aber neben der Wohnraumbenutzung gewährt werden und für die üblicherweise ein besonderes Entgelt entrichtet wird, sind durch die preisrechtlich zulässige Miete nicht abgegolten.

(5) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Unterlagen über die Berechnung der Mieten zu gewähren.

##### § 3 Durchschnittsmiete und Einzelmiete

Ist für Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit oder eines Teiles davon der für den Quadratmeter der Wohnfläche bemessene durchschnittliche Mietbetrag festgesetzt, genehmigt oder ermittelt worden (Durchschnittsmiete) und hat der Vermieter auf der Grundlage dieser Durchschnittsmiete die Einzelmiete zu berechnen, so sind hierbei Größe, Lage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen angemessen zu berücksichtigen; die Summe der sich daraus ergebenden Einzelmieten darf den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Vervielfältigung der Durchschnittsmiete mit der nach Quadratmetern berechneten Summe der Wohnfläche ergibt.

#### § 4 Umlagen neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete dürfen folgende Betriebskosten, wenn oder soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind, auf die Mieter umgelegt werden:

1. Kosten des Wasserverbrauchs,
2. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie der zentralen Brennstoffversorgungsanlagen,
3. Kosten des Betriebs des Fahrstuhls.

(2) Zu den Kosten des Wasserverbrauchs gehört auch die Zählermiete. Bei der Berechnung der umzulegenden Kosten des Wasserverbrauchs sind zunächst die Kosten des Wasserverbrauchs abzuziehen, die nicht mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängen. Die Umlegung erfolgt nach dem Verhältnis der Einzelmieten. Hat der Vermieter mit allen Mietern ein Einvernehmen über einen anderen Umlegungsmaßstab erzielt, so ist die Umlegung nach diesem Maßstab zulässig. Kommt ein Einvernehmen nicht zustande, so kann die Preisbehörde auf Antrag des Vermieters einen anderen Umlegungsmaßstab zulassen. Monatliche Vorauszahlungen in Höhe des voraussichtlichen durchschnittlichen Umlegungsbetrages vorbehaltlich jährlicher Abrechnung sind zulässig.

(3) Für die Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der Kosten des Betriebs des Fahrstuhls gelten § 25 Abs. 1, §§ 26, 27 und 29 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 der Altbau-mietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzblatt I S. 549) entsprechend.

(4) Für die Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gilt § 28 Abs. 1 Sätze 1 und 2, Abs. 2 in Verbindung mit § 23, § 25 Abs. 1, § 27 der Altbau-mietenverordnung entsprechend mit der Maßgabe, daß für die Berechnung und die Umlegung der Kosten des Wasserverbrauchs Absatz 2 anzuwenden ist.

(5) Die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage sind entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch umzulegen.

#### § 5 Zuschläge und Vergütungen neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete sind Zuschläge wegen Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sowie Untermietzuschläge entsprechend §§ 18, 19 der Altbau-mietenverordnung zulässig, wenn oder soweit Beträge hierfür nicht in der Einzelmiete enthalten sind.

(2) Sind bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung preisrechtlich zulässige Vergütungen für Nebenleistungen des Vermieters, die zwar die Wohnraumbenutzung betreffen, aber nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kom-

## **Anweisungen**

men, erhoben worden, so bleiben solche Vergütungen preisrechtlich zulässig.

### **§ 6 Mieterleistungen**

Erbringt ein Mieter vereinbarungsgemäß Leistungen, die zu einer Verringerung von Bewirtschaftungskosten, die in der Miete enthalten sind, führen, so senkt sich die preisrechtlich zulässige Miete entsprechend; dies gilt besonders dann, wenn die Kosten der Schönheitsreparaturen vom Mieter übernommen worden sind. Die Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

### **§ 7 Anwendung der Ersten und Zweiten Berechnungsverordnung**

Soweit eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen oder die Wohnfläche zu berechnen ist oder Aufwendungen oder Erträge zu ermitteln sind, sind hierfür die Vorschriften der jeweils maßgebenden Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753/1957 I S. 1719) oder Zweiten Berechnungsverordnung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719), beide Verordnungen in der Fassung der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738), anzuwenden.

### **§ 8 Verweisung auf die Altbaumietenverordnung**

Soweit in dieser Verordnung auf die Mietpreisvorschriften der Altbaumietenverordnung verwiesen wird, tritt an die Stelle der Grundmiete die Einzelmiete.

## **Teil II**

### **Öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz**

#### **§ 9 Anwendungsbereich des Teiles II**

(1) §§ 10 bis 20 gelten für öffentlich geförderte Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und für welche die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind.

(2) §§ 10 bis 20 gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnungen, auf die auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes dessen § 72 anzuwenden ist.



**§ 10 Festgesetzte Durchschnittsmiete**

- (1) Hat die Bewilligungsstelle die Durchschnittsmiete festgesetzt, so hat der Vermieter die Einzelmiete nach § 3 zu berechnen.
- (2) Hat die Bewilligungsstelle bis zum 31. Dezember 1959 die Durchschnittsmiete nur vorläufig festgesetzt, so gilt sie als am 1. Januar 1960 endgültig festgesetzt.

**§ 11 Festgesetzte Einzelmiete**

Hat die Bewilligungsstelle die Miete für eine einzelne Wohnung festgesetzt, so ist diese Miete die Einzelmiete. § 10 Abs. 2 gilt sinngemäß.

**§ 12 Festsetzung von Mietwerten**

Hat die Bewilligungsstelle einen Mietwert für eine einzelne Wohnung festgesetzt, so gilt dieser als Einzelmiete (§ 11). Hat die Bewilligungsstelle den Mietwert für mehrere Wohnungen festgesetzt, so gilt § 10 entsprechend mit der Maßgabe, daß der festgesetzte Mietwert an die Stelle der Durchschnittsmiete tritt.

**§ 13 Fehlende Mietfestsetzung**

- (1) Hat die Bewilligungsstelle keine Miete oder keinen Mietwert festgesetzt, so ist die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegte Miete die Einzelmiete. Ist die Miete für mehrere Wohnungen zugrunde gelegt worden, so gilt § 10 Abs. 1 entsprechend mit der Maßgabe, daß die zugrunde gelegte Miete an die Stelle der Durchschnittsmiete tritt.
- (2) Ist eine bestimmte Miete oder ein bestimmter Mietwert von der Bewilligungsstelle nicht festgesetzt und der Bewilligung der öffentlichen Mittel auch nicht zugrunde gelegt worden, so bestimmt sich die Einzelmiete nach entsprechenden Einzelmieten, die sich für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen gemäß den §§ 10 bis 12 und gemäß Absatz 1 ergeben.

**§ 14 Selbstverantwortlich gebildete Miete**

Hat die Bewilligungsstelle eine selbstverantwortlich gebildete Miete zugelassen, so beträgt die Einzelmiete vorbehaltlich des § 30 Abs. 2 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes je Quadratmeter Wohnfläche 150 vom Hundert des nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder Gemeindeteil bestimmten Mietrichtsatzes. Ist der Mietrichtsatz innerhalb derselben Gemeinde oder desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

## Anweisungen

### § 15 Kostenmiete

Hat sich die nach §§ 10 bis 14 sich ergebende Einzelmiete nach § 10 Abs. 2, § 13 des Ersten Bundesmietengesetzes in der bis zum 30. Juni 1960 in Geltung gewesenen Fassung erhöht, so ist die erhöhte Miete die Einzelmiete.

### § 16 Einzelmiete nach behördlich genehmigter Mieterhöhung

Hat sich die nach §§ 10 bis 15 sich ergebende Einzelmiete auf Grund einer Genehmigung der Preisbehörde erhöht, so ist die erhöhte Miete die Einzelmiete.

### § 17 Erhöhung der Einzelmiete nach § 30 a Abs. 1 und § 30 b des Ersten Wohnungsbaugesetzes

Die nach §§ 10 bis 16 sich ergebende Einzelmiete erhöht sich nach § 30 a Abs. 1 und § 30 b des Ersten Wohnungsbaugesetzes.

### § 18 Erhöhung der Einzelmiete wegen Wertverbesserungen

(1) Sind nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der Bewilligung auf Grund der Bauunterlagen zugrunde gelegten Zustand Änderungen vorgenommen worden, so erhöht sich, soweit sie Wertverbesserungen bewirken, die nach §§ 10 bis 17 oder 19 sich ergebende Einzelmiete um den Betrag der laufenden Aufwendungen nach Absatz 2. Wertverbesserungen sind

1. bauliche Verbesserungen oder Einrichtungen,
2. die Anlage oder der Ausbau einer Verkehrsfläche oder einer Kanalisation,
3. der Hausanschluß an Versorgungsleitungen,

wenn durch die Maßnahmen der Gebrauchswert des Wohnraums erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden sind. Die Mieterhöhung ist nur zulässig, wenn die Bewilligungsstelle den Wertverbesserungen zugestimmt hat oder wenn sie auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden sind.

(2) Die durch Wertverbesserungen entstandenen oder entstehenden laufenden Aufwendungen sind in einer Berechnung zu ermitteln. In der Berechnung sind die Kosten der Wertverbesserungen anzusetzen und die zu ihrer Deckung dienenden Finanzierungsmittel sowie die durch die Wertverbesserungen entstehenden laufenden Aufwendungen auszuweisen. Werden die Kosten für die Wertverbesserungen durch Eigenleistungen des Vermieters ganz oder teilweise gedeckt, so ist diese Eigenleistung der bisherigen Eigenleistung hinzuzurechnen; übersteigt die gesamte Eigenleistung 15 vom Hundert der Gesamtkosten zuzüglich der Kosten der Wertverbesserungen,

so kann für den Teil der Eigenleistung, durch den die Kosten der Wertverbesserungen gedeckt worden sind, eine Verzinsung in Höhe des im Zeitpunkt der Fertigstellung der Wertverbesserungen marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken, jedoch für den Teil der Eigenleistung, der 15 vom Hundert der Gesamtkosten zuzüglich der Kosten der Wertverbesserungen nicht übersteigt, nur eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden. Als Bewirtschaftungskosten dürfen angesetzt werden

- a) eine angemessene Abschreibung; § 25 der Zweiten Berechnungsverordnung ist entsprechend anzuwenden;
- b) die durch die Wertverbesserung entstehenden Betriebskosten; § 27, § 30 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung sind entsprechend anzuwenden; soweit Betriebskosten der in § 4 Abs. 1 genannten Art durch Umlagen gedeckt werden, ist ein Ansatz unzulässig.

(3) Sind die Wertverbesserungen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so ist der Mieterhöhungsbetrag auf die Einzelmieten angemessen zu verteilen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht,

- a) wenn bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung die Einzelmiete in preisrechtlich zulässiger Weise aus den in Absatz 1 genannten Gründen bereits erhöht worden ist oder
- b) wenn neben der Einzelmiete in preisrechtlich zulässiger Weise eine Vergütung für die Wertverbesserungen erhoben wird oder
- c) soweit laufende Aufwendungen für die Wertverbesserungen in der Einzelmiete bereits enthalten sind oder
- d) soweit die Kosten der Wertverbesserungen nicht vom Vermieter getragen worden sind.

(5) Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungskosten), berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung.

### **§ 19 Erhöhung der Einzelmiete zum Ausgleich besonderer Härten**

Die Preisbehörde kann auf Antrag eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 10 bis 18 sich ergebenden Einzelmiete genehmigen, wenn sie im einzelnen Fall aus Gründen, die weder in der Person des Vermieters noch des Mieters liegen, zur Vermeidung besonderer Härten dringend erforderlich erscheint.

## Anweisungen

### § 20 Umlage von Mehrbelastungen neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete dürfen unbeschadet des § 4 Mehrbelastungen des Vermieters umgelegt werden, die nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel dadurch eingetreten sind, daß sich die für ein Jahr ergebenden

1. laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
3. Kosten der Entwässerung,
4. Kosten der Schornsteinreinigung oder
5. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

erhöht haben oder daß derartige Kosten neu entstanden sind, soweit die Mehrbelastung nicht auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten hat. Für den Umlegungsmaßstab gilt § 23 der Altbaumietenverordnung entsprechend.

(2) Eine Mehrbelastung, die für einen bestimmten Zeitraum entsteht, ist innerhalb des Erhebungszeitraums auf die Mietzahlungszeitabschnitte gleichmäßig zu verteilen. Sind Mietzahlungszeitabschnitte während des Erhebungszeitraums bereits verstrichen, so kann die Mehrbelastung auf die restlichen Mietzahlungszeitabschnitte verteilt werden; sind sämtliche Mietzahlungszeitabschnitte innerhalb des Erhebungszeitraums verstrichen, so kann die Mehrbelastung für den abgelaufenen Erhebungszeitraum, höchstens jedoch für ein Jahr, in einem Betrag umgelegt werden. Satz 2 gilt nur, wenn die Umlage der Mehrbelastung während der abgelaufenen Mietzahlungszeitabschnitte innerhalb des Erhebungszeitraums infolge von Umständen nicht möglich war, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

(3) Die Mehrbelastung kann nur auf die Mieter umgelegt werden, denen die Wohnungen während des Erhebungszeitraums, für den die Mehrbelastung entstanden ist, vermietet waren. Fällt die Mietzeit nur in einem Teil des Erhebungszeitraums, so darf die Umlage nur zu einem entsprechenden Anteil erhoben werden.

(4) Steht eine Mehrbelastung ihrer Höhe nach fest oder kann mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden, so sind auf den Umlegungsbetrag monatliche Vorauszahlungen zulässig; sie sind unverzüglich abzurechnen, nachdem die Mehrbelastung eingetreten ist.

**Teil III****Öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Zweiten  
Wohnungsbaugesetz****§ 21 Anwendungsbereich des Teiles III**

(1) §§ 22 bis 27 gelten für öffentlich geförderte Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden.

(2) §§ 22 bis 27 gelten auch für öffentlich geförderte Wohnungen, auf die auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes dessen § 72 anzuwenden ist.

**§ 22 Genehmigung der Durchschnittsmiete**

(1) Die Bewilligungsstelle hat in den Fällen, in den ihr eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen ist, für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Durchschnittsmiete zu genehmigen, die nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist.

(2) Die Bewilligungsstelle kann in den Fällen, in denen die Betriebskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einem Pauschbetrag nach § 27 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung angesetzt sind, die Durchschnittsmiete mit der Maßgabe genehmigen, daß die erstmalig tatsächlich entstehenden jährlichen Betriebskosten an die Stelle des Pauschbetrages treten.

**§ 23 Durchschnittsmiete bei Bewilligung von Darlehen oder  
Zuschüssen zur Deckung der laufenden Aufwendungen,  
Zinszuschüssen oder Annuitätsdarlehen**

(1) Werden neben oder an Stelle von öffentlichen Baudarlehen öffentliche Mittel als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, als Zinszuschüsse oder als Annuitätsdarlehen für alle öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bewilligt, so hat die Bewilligungsstelle die Durchschnittsmiete zu genehmigen, die sich aus der Verminderung der laufenden Aufwendungen nach § 18 Abs. 2 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung ergibt.

(2) Werden die in Absatz 1 genannten öffentlichen Mittel für alle öffentlich geförderten Wohnungen oder nur für einen Teil der öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erst nach Genehmigung der Durchschnittsmiete bewilligt, so bleibt es bei der genehmigten Durchschnittsmiete; jedoch vermindern sich die Einzelmieten der Wohnungen, für die diese öffentlichen Mittel bewilligt wor-



## Anweisungen

den sind, für die Dauer der Bewilligung der in Absatz 1 genannten öffentlichen Mittel anteilig um den Betrag, um den sich die laufenden Aufwendungen verringern.

### § 24 Durchschnittsmiete bei unterschiedlicher Förderung mit öffentlichen Mitteln

Werden für Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit oder eines Teiles davon die öffentlichen Mittel nach Art oder Höhe unterschiedlich bewilligt, so hat die Bewilligungsstelle entsprechend unterschiedliche Durchschnittsmieten zu genehmigen.

### § 25 Berechnung der Einzelmiete

(1) Hat die Bewilligungsstelle eine Durchschnittsmiete genehmigt, so hat der Vermieter die Einzelmiete nach § 3 zu berechnen.

(2) Hat die Bewilligungsstelle eine Durchschnittsmiete nicht genehmigt, so bestimmt sich die Einzelmiete nach entsprechenden Einzelmieten für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen.

### § 26 Erhöhung der Durchschnittsmiete oder Einzelmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen

(1) Tritt nach Genehmigung der Durchschnittsmiete bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen, eine Erhöhung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen ein, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so hat die Bewilligungsstelle auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung eine entsprechende Erhöhung der Durchschnittsmiete zu genehmigen; § 25 Abs. 1 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Erhöht sich der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die nach Ablauf des in Absatz 1 genannten Zeitraums eintreten, so erhöht sich die Einzelmiete bis zu der Einzelmiete, die sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung, einer entsprechenden Erhöhung der Durchschnittsmiete und nach § 3 ergibt.

(3) Werden die in § 23 Abs. 1 genannten öffentlichen Mittel nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete für einen Teil öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nicht mehr gewährt und beruht dies auf Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so erhöhen sich die Einzelmieten der Wohnungen, für die diese öffentlichen Mittel entfallen sind, entsprechend. Werden die

Mittel in der Zeit bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen, nicht mehr gewährt, so bedarf die Mieterhöhung der Genehmigung durch die Bewilligungsstelle.

(4) In den Fällen des § 25 Abs. 2 erhöht sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Einzelmiete, wenn sich die Einzelmieten für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen erhöhen, entsprechend.

### **§ 27 Erhöhung der Einzelmiete wegen Wertverbesserungen**

Sind nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel Wertverbesserungen im Sinne des § 18 Abs. 1 Sätze 1 und 2 vorgenommen worden, so erhöht sich die Einzelmiete für jede in ihrem Wert verbesserte Wohnung um den Betrag, der sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung, insbesondere nach § 39a Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung, anteilig für diese Wohnung ergibt. In den Fällen des § 25 Abs. 2 erhöht sich die Einzelmiete um den Betrag, der sich auf Grund einer Zusatzberechnung in entsprechender Anwendung des § 39a Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung anteilig ergibt. § 18 Abs. 1 Satz 3, Abs. 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

## **Teil IV**

### **Steuerbegünstigte Wohnungen**

#### **§ 28 Anwendungsbereich des Teiles IV**

(1) §§ 29 bis 32 gelten für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes, wenn die Kostenmiete durch Berufung des Mieters verbindlich ist. Das gilt auch dann, wenn die Grundsteuervergünstigung entfallen ist oder wenn ein nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes begünstigtes Finanzierungsmittel zurückgezahlt worden ist.

(2) § 33 gilt für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes, wenn die vereinbarte Miete gemäß § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes bis zur Kostenmiete erhöht werden soll.

#### **§ 29 Berufung auf die Kostenmiete**

(1) Berufet sich der Mieter nach § 45 Abs. 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder nach § 85 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf die Kostenmiete, so hat der Vermieter in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die steuerbegün-

## Anweisungen

stigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Durchschnittsmiete zu ermitteln und die Einzelmiete nach § 3 zu berechnen.

(2) Eine Berufung auf die Kostenmiete ist nur insoweit wirksam, als die vereinbarte Miete ohne die in den §§ 4 und 5 genannten Umlagen, Zuschläge und Vergütungen je Quadratmeter Wohnfläche den Mietrichtsatz um mehr als 80 vom Hundert übersteigt, der nach § 29 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen am 1. Oktober 1954 für die Gemeinde oder den Gemeindeteil bestimmt war. Ist der Mietrichtsatz innerhalb der Gemeinde oder innerhalb desselben Gemeindeteils gestaffelt, so ist der örtlich in Betracht kommende höchste Satz entscheidend.

### § 30 Änderung der Kostenmiete infolge Änderung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen

Ist die Kostenmiete verbindlich und tritt eine Änderung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen ein, so ändert sich die Einzelmiete um den Unterschiedsbetrag zwischen der bisherigen Einzelmiete und der Einzelmiete, die sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung in entsprechender Anwendung des § 29 Abs. 1 ergibt. Dies gilt bei einer Erhöhung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

### § 31 Erhöhung der Kostenmiete wegen Wertverbesserungen

Ist die Kostenmiete verbindlich und erhöhen sich die laufenden Aufwendungen durch Wertverbesserungen im Sinne des § 18 Abs. 1 Sätze 1 und 2, so erhöht sich die Einzelmiete für jede in ihrem Wert verbesserte Wohnung um den Betrag, der sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung, insbesondere nach § 39 a Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung, anteilig für diese Wohnung ergibt. § 18 Abs. 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

### § 32 Preisrechtlich zulässige Miete bei Mietherabsetzung durch die Preisbehörde

(1) Ist für ein Mietverhältnis über eine steuerbegünstigte Wohnung, die in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist, die Miete durch die Preisbehörde herabgesetzt worden, so erhöht sich die festgesetzte Einzelmiete bis zu der Einzelmiete, die sich auf Grund einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung in entsprechender Anwendung des § 29 Abs. 1 ergibt.

(2) Die §§ 30 und 31 sind anzuwenden.

**§ 33 Erhöhung bis zur Kostenmiete**

Im Falle des § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes hat der Vermieter in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die steuerbegünstigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit die Durchschnittsmiete zu ermitteln, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist; die Einzelmiete ist nach § 3 zu berechnen. § 2 Abs. 4 und 5 sowie §§ 4 bis 8 gelten entsprechend.

## Teil V

**Übergangs- und Schlußvorschriften****§ 34 Vertretung von Umständen**

Soweit nach dieser Verordnung die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete davon abhängt, ob die Erhöhung von Aufwendungen auf Umständen beruht, die der Vermieter zu vertreten hat, gilt dasselbe, wenn solche Umstände vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger zu vertreten sind.

**§ 35 Einzelne Wohnräume und Untermietverhältnisse**

(1) Die in dieser Verordnung getroffenen Vorschriften über die Miete für Wohnungen gelten entsprechend für einzelne Wohnräume und für entgeltliche Nutzungsverhältnisse, die einem Mietverhältnis ähnlich sind.

(2) Für Untermietverhältnisse und der Untervermietung preisrechtlich gleichstehende Fälle gelten die §§ 37 bis 40 und 43 der Altbaumietenverordnung in Verbindung mit der vorliegenden Verordnung entsprechend.

**§ 36 Außerkrafttreten von Vorschriften**

(1) Die Verordnung über den Mietpreis für den seit dem 1. Januar 1950 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Neubaumietenverordnung — NMVO) vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1736)<sup>2)</sup> wird aufgehoben.

(2) Die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 955) ist auf Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind oder werden, nicht mehr anzuwenden.

**§ 37 Sonderbestimmungen für Berlin**

Im Land Berlin gelten die folgenden Sonderbestimmungen:

1. In § 4 Abs. 3 werden die Worte „§ 25 Abs. 1, §§ 26, 27 und 29 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 der Altbaumietenordnung

<sup>2)</sup> Bundesgesetzbl. III 402-20.

## Anweisungen

- vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549)" durch die Worte „§ 21 Abs. 1, §§ 22, 23 und 25 in Verbindung mit § 18 Abs. 2 Sätze 2 und 3 der Altbaumietenverordnung Berlin vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230)" ersetzt.
2. In § 4 Abs. 4 werden die Worte „§ 28 Abs. 1 Sätze 1 und 2, Abs. 2 in Verbindung mit § 23, § 25 Abs. 1, § 27 der Altbaumietenverordnung" durch die Worte „§ 24 Abs. 1 Sätze 1 und 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 2, § 21 Abs. 1, § 23 der Altbaumietenverordnung Berlin" ersetzt.
  3. In § 5 Abs. 1 werden die Worte „§§ 18, 19 der Altbaumietenverordnung" durch die Worte „§§ 15 und 16 der Altbaumietenverordnung Berlin" ersetzt.
  4. In § 8 wird nach den Worten „Altbaumietenverordnung" jeweilig eingefügt „Berlin".
  5. In § 13 Abs. 2 werden die Worte „gemäß den §§ 10 bis 12 und gemäß Absatz 1" gestrichen.
  6. In § 20 Abs. 1 erhält Satz 2 folgende Fassung:  
„Für den Umlegungsmaßstab gilt § 18 Abs. 2 der Altbaumietenverordnung Berlin entsprechend."
  7. § 35 Abs. 2 erhält folgende Fassung:  
„(2) Für Untermietverhältnisse und der Untervermietung preisrechtlich gleichstehende Fälle gelten die §§ 29 bis 32 und 35 der Altbaumietenverordnung Berlin in Verbindung mit der vorliegenden Verordnung entsprechend."

### § 38 Geltung in Berlin

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) in Verbindung mit § 53 des Ersten Wohnungsbaugesetzes, § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und Artikel X § 10 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht auch im Land Berlin.

### § 39 Geltung im Saarland

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

### § 40 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Bonn, den 19. Dezember 1962

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers  
Ludwig Erhard.

Der Bundesminister für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung  
Lücke

Der Bundesminister für Wirtschaft  
Ludwig Erhard



Anweisungen

Anlage 6

**Auszug aus dem Zweiten Wohnungsbaugesetz  
(II. WoBauG)**

**in der Fassung vom 1. August 1961**

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 1121)

*Fünfter Abschnitt*

**Mieten und Belastungen für öffentlich geförderte Wohnungen**

**§ 72 Zulässige Miete und Belastung**

(1) Für öffentlich geförderte Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind, ist die Miete preisrechtlich zulässig, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist.

(2) Bei der Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete ist von der Miete auszugehen, die sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete) und die von der Bewilligungsstelle bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel genehmigt worden ist. Die Bewilligungsstelle hat dem Bauherrn diese Durchschnittsmiete mitzuteilen. Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Unterlagen über die Berechnung der Einzelmieten zu gewähren.

(3) Bei der Ermittlung der Durchschnittsmiete darf für den Wert der Eigenleistung, soweit er 15 vom Hundert der Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht übersteigt, eine Verzinsung von 4 vom Hundert, für den darüber hinausgehenden Betrag eine Verzinsung in Höhe des marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypotheken angesetzt werden.

(4) In den Fällen, in denen der Bewilligungsstelle eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht vorzulegen ist, ist die Miete preisrechtlich zulässig, die der Miete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen entspricht.

(5) Erhöhen sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel die Aufwendungen gegenüber der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Absatz 2 und beruht die Erhöhung auf Umständen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, so ist die sich nunmehr ergebende Miete preisrechtlich zulässig. Mieterhöhungen die-

ser Art, die sich bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit ergeben, bedürfen der Genehmigung durch die Bewilligungsstelle.

(6) Das Nähere über die Ermittlung der Miete und über die Mietpreisüberwachung bestimmt die Rechtsverordnung nach § 105 Abs. 1 Buchstabe c.

(7) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden können bestimmen, daß öffentliche Mittel nur für Bauvorhaben bewilligt werden dürfen, bei denen die sich ergebende Durchschnittsmiete oder Belastung einen bestimmten Betrag nicht übersteigt. Der Bundesminister für Wohnungsbau wird ermächtigt, Höchstsätze hierfür durch Rechtsverordnung zu bestimmen.

(8) Die öffentlich geförderten Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum im Sinne des Ersten Bundesmietengesetzes.

#### **§ 84 Befreiung von der Wohnraumbewirtschaftung**

Steuerbegünstigte Wohnungen unterliegen nicht der Wohnraumbewirtschaftung, soweit sich nicht aus dem Wohnraumbewirtschaftungsgesetz etwas anderes ergibt.

#### **§ 85 Miete für steuerbegünstigte Wohnungen**

(1) Für steuerbegünstigte Wohnungen kann eine vom Vermieter selbstverantwortlich gebildete Miete vereinbart werden.

(2) Übersteigt die vereinbarte Miete die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) und beruft sich der Mieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter innerhalb eines Jahres nach der Vereinbarung auf die Kostenmiete, so ist von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an die Mietvereinbarung insoweit und solange unwirksam, als die vereinbarte Miete die Kostenmiete übersteigt. Dies gilt nicht, soweit die vereinbarte Miete einen Betrag nicht übersteigt, der von der Bundesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt ist.

(3) Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von der Miete auszugehen, die sich für die steuerbegünstigten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete ist die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen. Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Die danach für die Wohnung des Mieters, der eine

## Anweisungen

schriftliche Erklärung nach Absatz 2 abgegeben hat, sich ergebende Einzelmiete ist die Kostenmiete im Sinne des Absatzes 2. Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Berechnungsunterlagen zu gewähren.

(4) Steuerbegünstigte Wohnungen sind preisgebundener Wohnraum im Sinne des Ersten Bundesmietengesetzes, wenn und solange die Kostenmiete nach Absatz 2 verbindlich ist.

### *Zweiter Abschnitt*

#### **Frei finanzierter Wohnungsbau**

##### **§ 86 Befreiung von der Wohnraumbewirtschaftung**

Frei finanzierte Wohnungen unterliegen nicht der Wohnraumbewirtschaftung.

##### **§ 87 Miete für frei finanzierte Wohnungen**

Auf Mietverhältnisse über frei finanzierte Wohnungen finden die Vorschriften über die Preisbildung keine Anwendung (Marktmiete).

**Anweisungen**

**Anlage 6 a**

**Auszug aus dem Gesetz über Wohnbeihilfen  
vom 29. Juli 1963**

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 508)

**§ 48 Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

(1) Artikel II § 2 des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041) wird aufgehoben.

(2) Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121) wird wie folgt geändert:

1. § 8 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Als Angehörige im Sinne dieses Gesetzes gelten folgende Personen:

- a) der Ehegatte,
- b) Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie,
- c) Verschwägerter in gerader Linie sowie Verschwägerter zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie,
- d) durch Annahme an Kindes Statt verbundene Personen,
- e) durch Ehelichkeitserklärung verbundene Personen,
- f) uneheliche Kinder,
- g) Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern.“

2. § 73 erhält folgende Fassung:

„§ 73 Miet- und Lastenbeihilfen

Für öffentlich geförderten Wohnraum, für den die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden, wird eine Miet- oder Lastenbeihilfe nach den Vorschriften des Gesetzes über Wohnbeihilfen vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 508) mit folgenden Maßgaben gewährt:

1. Für die Gewährung einer Lastenbeihilfe gelten § 3 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2, §§ 4 und 5 sowie 42 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über Wohnbeihilfen nicht.
2. Soweit sich die Belastung seit der Bewilligung der öffentlichen Mittel wesentlich erhöht hat und die in § 6 des Gesetzes über Wohnbeihilfen genannten Personen diese Erhöhung zu vertreten haben, wird eine Lastenbeihilfe nicht gewährt.

3. Soweit sich das Familieneinkommen seit der Bewilligung der öffentlichen Mittel erheblich verringert hat, wird eine Lastenbeihilfe nicht gewährt, wenn den in § 6 des Gesetzes über Wohnbeihilfen genannten Personen im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel bekannt war oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt war, daß die Einkommensverringerung in absehbarer Zeit eintreten wird, und wenn der Bewilligungsstelle die Umstände, die zu der Einkommensverringerung geführt haben, im Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht bekannt waren. Das gleiche gilt, wenn eine Person, die nicht Bauherr war, Eigentümer (Erbbauberechtigter) eines Eigenheims, einer Kleinsiedlung, einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle oder Eigentümer (Wohnungserbbauberechtigter) einer Eigentumswohnung geworden ist oder ein eigentumsähnliches Dauerwohnrecht erworben hat und ihr in dem Zeitpunkt, in dem der Kaufvertrag oder ein anderer auf Übertragung des Eigentums gerichteter Vertrag (Veräußerungsvertrag) oder ein ähnlicher Vertrag abgeschlossen ist, bekannt war oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt war, daß die Einkommensverringerung in absehbarer Zeit eintreten wird. Als absehbar ist in der Regel eine Zeit bis zu fünf Jahren anzusehen.
4. § 6 Abs. 1 Satz 3 sowie §§ 44 und 57 des Gesetzes über Wohnbeihilfen sind nicht anzuwenden."

#### **§ 49 Übergangsregelung**

(1) Ist bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Miet- oder Lastenbeihilfe auf Grund der in §§ 46, 48 bezeichneten Vorschriften gewährt worden, so ist sie bis zum Ablauf des Beihilfezeitraums, längstens jedoch bis zum Ablauf von sechs Monaten nach der Anwendbarkeit dieses Gesetzes, nach den bisherigen Vorschriften weiterzugewähren, soweit und solange die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

(2) Wird auf Antrag eine Wohnbeihilfe nach diesem Gesetz gewährt, so ist Absatz 1 nicht anzuwenden. Wird der Antrag auf Gewährung der Wohnbeihilfe erstmalig innerhalb von vier Monaten nach Anwendbarkeit dieses Gesetzes gestellt, so wird die Wohnbeihilfe vom Ersten des Monats an gewährt, von dem an dieses Gesetz anzuwenden ist, wenn im übrigen die Voraussetzungen erfüllt sind.



## Anweisungen

## Anlage 7

**Verordnung  
über wohnungswirtschaftliche Berechnungen  
(Zweite Berechnungsverordnung — II. BVO)  
in der Fassung vom 1. August 1963**

(Bundesgesetzblatt, Teil I S. 594)

## Inhaltsübersicht

## Teil I

<b>Allgemeine Vorschriften</b>	§
Anwendungsbereich im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau	1
Anwendungsbereich im steuerbegünstigten Wohnungsbau	1 a
Anwendungsbereich im frei finanzierten Wohnungsbau	1 b
Anwendungsbereich im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht	1 c
Anwendungsbereich in anderen Fällen	1 d

## Teil II

**Wirtschaftlichkeitsberechnung**

## Erster Abschnitt

## Gegenstand, Gliederung und Aufstellung der Berechnung

Gegenstand der Berechnung	2
Gliederung der Berechnung	3
Maßgebende Verhältnisse für die Aufstellung der Berechnung	4
Berücksichtigung von Änderungen bei Aufstellung der Berechnung	4 a
Aufstellung der Berechnung für grundsteuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnraum	4 b
Berechnung der Gesamtkosten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht	4 c

## Zweiter Abschnitt

## Berechnung der Gesamtkosten

Gliederung der Gesamtkosten	5
Kosten des Baugrundstücks	6
Baukosten	7
Baunebenkosten	8
Sach- und Arbeitsleistungen	9
Leistungen gegen Renten	10
Änderung der Gesamtkosten, Wertverbesserungen	11
Nicht feststellbare Gesamtkosten	11 a

<b>Dritter Abschnitt</b>	
Finanzierungsplan	§
Inhalt des Finanzierungsplanes .....	12
Fremdmittel .....	13
Verlorene Baukostenzuschüsse .....	14
Eigenleistungen .....	15
Ersatz der Eigenleistung .....	16
Eigenleistung bei Familienheimen .....	17
 <b>Vierter Abschnitt</b>	
<b>Laufende Aufwendungen und Erträge</b>	
Laufende Aufwendungen .....	18
Kapitalkosten .....	19
Eigenkapitalkosten .....	20
Fremdkapitalkosten .....	21
Zinssatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen .....	22
Anderung der Kapitalkosten .....	23
Marktüblicher Zinssatz für erste Hypotheken .....	23 a
Bewirtschaftungskosten .....	24
Abschreibung .....	25
Verwaltungskosten .....	26
Betriebskosten .....	27
Instandhaltungskosten .....	28
Mietausfallwagnis .....	29
Anderung der Bewirtschaftungskosten .....	30
Erträge .....	31
 <b>Fünfter Abschnitt</b>	
<b>Besondere Arten der Wirtschaftlichkeitsberechnung</b>	
Voraussetzungen für besondere Arten der Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	32
Teilwirtschaftlichkeitsberechnung .....	33
Gesamtkosten in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung .....	34
Finanzierungsmittel in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung .....	35
Laufende Aufwendungen und Erträge in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung .....	36
Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung .....	37
Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen .....	38
Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	39
Zusatzberechnung .....	39 a
 <b>Teil III</b>	
<b>Lastenberechnung</b>	
Lastenberechnung .....	40
Aufstellung der Lastenberechnung durch den Bauherrn .....	40 a

**Anweisungen**

	§
Aufstellung der Lastenberechnung durch den Erwerber	40 b
Ermittlung der Belastung	40 c
Belastung aus dem Kapitaldienst	40 d
Belastung aus der Bewirtschaftung	41

Teil IV

**Wohnflächenberechnung**

Wohnfläche	42
Berechnung der Grundfläche	43
Anrechenbare Grundfläche	44

Teil V

**Schluß- und Überleitungsvorschriften**

Befugnisse des Bauherrn und seines Rechtsnachfolgers	45
Überleitungsvorschriften	46
Überholt	47
Sonderregelung für Berlin	48
Geltung in Berlin	48 a
Geltung im Saarland	49
Inkrafttreten	50

**Anlagen**

- Anlage 1 (zu § 5 Abs. 5): Aufstellung der Gesamtkosten  
 Anlage 2 (zu §§ 11 a und 34 Abs. 1): Auszug aus dem Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses, Fachnormenausschuß Bauwesen

Teil I

**Allgemeine Vorschriften**

**§ 1 Anwendungsbereich im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau**

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit, Belastung oder Wohnfläche zu berechnen ist

- für Wohnraum, für den öffentliche Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1956 bewilligt worden sind oder bewilligt werden, bei Anwendung des Teils III des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
- für Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist und für den öffentliche Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden sind,

wenn auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auf diesen Wohnraum § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder § 73 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist.

(2) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche zu berechnen ist für öffentlich geförderten Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird; für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraumes infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, bei Anwendung des § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen.

(3) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wohnfläche zu berechnen ist für den in Absatz 1 bezeichneten öffentlich geförderten Wohnraum bei Anwendung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen.

#### **§ 1 a Anwendungsbereich im steuerbegünstigten Wohnungsbau**

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche zu berechnen ist

1. für grundsteuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, bei Anwendung des § 7 des Zweiten Bundesmietengesetz;
2. für steuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist, bei Anwendung des § 45 oder des § 50 Abs. 3 Satz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes;
3. für steuerbegünstigten Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird, bei Anwendung des § 85 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
4. für steuerbegünstigten Wohnraum in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen, der in der Zeit vom 1. August 1953 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist, bei Anwendung des § 85 in Verbindung mit § 110 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
5. für den in Nummern 3 und 4 bezeichneten steuerbegünstigten Wohnraum

**Anweisungen**

- bei Anwendung des Artikels X § 2 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht;
6. für den in Nummern 1 bis 4 bezeichneten grundsteuerbegünstigten oder steuerbegünstigten Wohnraum bei Anwendung des § 22 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), geändert durch Artikel IX des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht.
  - (2) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wohnfläche zu berechnen ist
    1. für steuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist, bei einer sonstigen Anwendung des Ersten Wohnungsbaugesetzes;
    2. für Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird und als steuerbegünstigter Wohnraum anerkannt worden ist oder anerkannt werden soll, bei einer sonstigen Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
    3. für Wohnraum in Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Kaufeigenheimen, der in der Zeit vom 1. August 1953 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist und als steuerbegünstigter Wohnraum anerkannt worden ist oder anerkannt werden soll, bei einer sonstigen Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
    4. für grundsteuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, und für steuerbegünstigten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird, bei Anwendung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen.

**§ 1 b Anwendungsbereich im frei finanzierten Wohnungsbau**

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche zu berechnen ist
1. für Wohnraum im Sinne des § 11 des Ersten Bundesmietengesetzes, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist,
  2. für frei finanzierten Wohnraum im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes, der in der Zeit vom 1. Januar 1950 bis zum 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist.
- bei Anwendung des § 23 des Ersten Bundesmietengesetzes.



(2) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wohnfläche zu berechnen ist

1. für den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum,
2. für frei finanzierten Wohnraum im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,

bei Anwendung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen.

#### **§ 1 c Anwendungsbereich im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht**

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit zu berechnen ist

1. für öffentlich geförderten Wohnraum, für den nach § 1 Abs. 1 oder 2 die Wirtschaftlichkeit nach dieser Verordnung zu berechnen wäre,
2. für grundsteuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, und für steuerbegünstigten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,
3. für Wohnraum im Sinne des § 11 des Ersten Bundesmietengesetzes, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, und für frei finanzierten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,

bei Anwendung des § 13 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung vom 25. April 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 406), geändert durch Artikel V der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738).

(2) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wohnfläche für den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum bei Anwendung der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zu berechnen ist.

(3) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Gesamtkosten für Wohnungsbauten, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden, bei Anwendung des § 14 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zu berechnen sind.

#### **§ 1 d Anwendungsbereich in anderen Fällen**

Diese Verordnung ist anzuwenden, soweit in anderen als den in §§ 1 bis 1 c bezeichneten Rechtsvorschriften die Anwendung vorgeschrieben ist oder vorausgesetzt wird.

## Anweisungen

### Teil II

### Wirtschaftlichkeitsberechnung

#### *Erster Abschnitt*

#### Gegenstand, Gliederung und Aufstellung der Berechnung

##### § 2 Gegenstand der Berechnung

(1) Die Wirtschaftlichkeit von Wohnraum wird durch eine Berechnung (Wirtschaftlichkeitsberechnung) ermittelt. In ihr sind die laufenden Aufwendungen zu ermitteln und den Erträgen gegenüberzustellen.

(2) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für das Gebäude, das den Wohnraum enthält, aufzustellen. Sie ist für eine Mehrheit solcher Gebäude aufzustellen, wenn sie eine Wirtschaftseinheit bilden. Eine Wirtschaftseinheit ist eine Mehrheit von Gebäuden, die demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen und deren Errichtung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde gelegt worden ist oder zugrunde gelegt werden soll. Ob der Errichtung einer Mehrheit von Gebäuden ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde gelegt werden soll, bestimmt der Bauherr. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann die Bewilligungsstelle die Bewilligung öffentlicher Mittel davon abhängig machen, daß der Bauherr eine andere Bestimmung über den Gegenstand der Berechnung trifft. Wird eine Wirtschaftseinheit in der Weise aufgeteilt, daß eine Mehrheit von Gebäuden bleibt, die demselben Eigentümer gehören und in örtlichem Zusammenhang stehen, so entsteht insoweit eine neue Wirtschaftseinheit.

(3) In die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind außer dem Gebäude oder der Wirtschaftseinheit auch zugehörige Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie das Baugrundstück einzubeziehen. Das Baugrundstück besteht aus den überbauten und den dazugehörigen Flächen, soweit sie einen angemessenen Umfang nicht überschreiten; bei einer Kleinsiedlung gehört auch die Landzulage dazu.

(4) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit neben dem Wohnraum, für den die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen ist, noch anderen Raum, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung unter den Voraussetzungen und nach Maßgabe des Fünften Abschnittes als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder als Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung oder mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen.

(5) Ist die Wirtschaftseinheit aufgeteilt worden, so sind Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach der Aufteilung aufzu-

stellen sind, für die einzelnen Gebäude oder, wenn neue Wirtschaftseinheiten entstanden sind, für die neuen Wirtschaftseinheiten aufzustellen; Entsprechendes gilt, wenn die Wirtschaftseinheit aufgeteilt werden soll und im Hinblick hierauf Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgestellt werden. Auf die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind die Vorschriften über die Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sinngemäß anzuwenden, soweit nicht eine andere Aufteilung aus besonderen Gründen angemessen ist; im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bedarf die Wahl einer anderen Aufteilung der Zustimmung der Bewilligungsstelle.

### **§ 3 Gliederung der Berechnung**

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung muß enthalten

1. die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung,
2. die Berechnung der Gesamtkosten,
3. den Finanzierungsplan,
4. die laufenden Aufwendungen und die Erträge.

### **§ 4 Maßgebende Verhältnisse für die Aufstellung der Berechnung**

(1) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde zu legen, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die beim Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel bestehen. Haben sich die Verhältnisse bis zur Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert, so kann die Bewilligungsstelle der Bewilligung die geänderten Verhältnisse zugrunde legen; sie hat sie zugrunde zu legen, wenn der Bauherr es beantragt.

(2) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zugrunde gelegt worden, wohl aber eine ähnliche Berechnung oder eine Berechnung der Gesamtkosten und Finanzierungsmittel, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die der Bewilligung auf Grund dieser Berechnung zugrunde gelegt worden sind; soweit dies nicht geschehen ist, ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bestanden haben.

(3) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Berechnung der in Absatz 2 bezeichneten Art nicht zugrunde gelegt worden, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen aufzustellen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel bestanden haben.

## Anweisungen

(4) Im steuerbegünstigten Wohnungsbau ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Verhältnissen bei Bezugsfertigkeit aufzustellen.

### § 4 a Berücksichtigung von Änderungen bei Aufstellung der Berechnung

(1) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt worden, so sind die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen, die bei der Bewilligung auf Grund dieser Berechnung zugrunde gelegt worden sind, in eine spätere Wirtschaftlichkeitsberechnung zu übernehmen, es sei denn, daß

1. sie sich nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert haben und ein anderer Ansatz in dieser Verordnung vorgeschrieben ist oder
2. nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel Wertverbesserungen vorgenommen worden sind und ein anderer Ansatz in dieser Verordnung zugelassen ist oder
3. für die Zeit, in der die Vermietung des Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Änderung des Ansatzes in dieser Verordnung zugelassen ist oder
4. die Bewilligungsstelle im Einzelfall einen höheren Ansatz anerkannt hat; die Bewilligungsstelle darf einen höheren Ansatz nur anerkennen, wenn der Ansatz nach dieser Verordnung zulässig ist und das Beibehalten des bisherigen Ansatzes unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig wäre.

(2) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zugrunde gelegt worden, wohl aber eine ähnliche Berechnung oder eine Berechnung der Gesamtkosten und Finanzierungsmittel, so gilt Absatz 1 entsprechend, soweit bei der Bewilligung auf Grund dieser Berechnung Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufende Aufwendungen zugrunde gelegt worden sind; im übrigen gilt Absatz 3 entsprechend.

(3) Ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Berechnung der in Absatz 2 bezeichneten Art nicht zugrunde gelegt worden und haben sich die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel geändert oder sind danach Wertverbesserungen vorgenommen worden, so dürfen diese Änderungen nur berücksichtigt werden, so-

weit es sich bei entsprechender Anwendung der Vorschriften dieser Verordnung, die die Änderung von Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen oder die Wertverbesserungen zum Gegenstand haben, ergibt.

(4) Haben sich im steuerbegünstigten Wohnungsbau die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel oder laufenden Aufwendungen nach der Bezugsfertigkeit geändert oder sind Wertverbesserungen vorgenommen worden, so dürfen diese Änderungen nur berücksichtigt werden, soweit es in dieser Verordnung vorgeschrieben oder zugelassen ist.

(5) Soweit eine Berücksichtigung geänderter Verhältnisse nach dieser Verordnung nicht zulässig ist, bleiben die Verhältnisse im Zeitpunkt nach § 4 maßgebend.

#### **§ 4 b Aufstellung der Berechnung für grundsteuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnraum**

Wenn die Wirtschaftlichkeit für grundsteuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnraum oder Wohnraum im Sinne des § 11 des Ersten Bundesmietengesetzes zu berechnen ist, sind die für den steuerbegünstigten Wohnungsbau geltenden Vorschriften dieser Verordnung entsprechend anzuwenden.

#### **§ 4 c Berechnung der Gesamtkosten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht**

Wenn in den Fällen des § 1 c Abs. 3 Gesamtkosten zu berechnen sind, sind die Vorschriften der §§ 4 bis 4 b entsprechend anzuwenden.

### *Zweiter Abschnitt*

#### **Berechnung der Gesamtkosten**

#### **§ 5 Gliederung der Gesamtkosten**

(1) Gesamtkosten sind die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten.

(2) Kosten des Baugrundstücks sind der Wert des Baugrundstücks, die Erwerbskosten und die Erschließungskosten. Kosten, die im Zusammenhang mit einer das Baugrundstück betreffenden freiwilligen oder gesetzlich geregelten Umliegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung (Bodenordnung) entstehen, gehören zu den Erwerbskosten, außer den Kosten der dem Bauherrn dabei obliegenden Verwaltungsleistungen. Bei einem Erbbaugrundstück sind Kosten des Baugrundstücks nur die dem Erbbauberechtigten entstehenden Erwerbs- und Erschließungskosten; zu den Erwerbskosten des Erbbaurechts gehört auch ein Entgelt, das der Erbbauberechtigte einmalig für die Bestellung oder Übertragung des Erbbaurechts zu entrichten hat, soweit es angemessen ist.



## Anweisungen

(3) Baukosten sind die Kosten der Gebäude, die Kosten der Außenanlagen, die Baunebenkosten, die Kosten besonderer Betriebseinrichtungen sowie die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen. Wird der Wert verwendeter Gebäudeteile angesetzt, so ist er unter den Baukosten gesondert auszuweisen.

(4) Baunebenkosten sind

1. die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen,
2. die Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens,
3. die Kosten der Behördenleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht Erwerbskosten sind,
4. die Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, die Kosten der Zwischenfinanzierung und, soweit sie auf die Bauzeit fallen, die Fremdkapitalkosten und die Steuerbelastungen des Baugrundstücks,
5. sonstige Nebenkosten bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens.

(5) Der Ermittlung der Gesamtkosten ist die dieser Verordnung beigefügte Anlage 1 „Aufstellung der Gesamtkosten“ zugrunde zu legen.

## § 6 Kosten des Baugrundstücks

(1) Als Wert des Baugrundstücks darf höchstens angesetzt werden,

1. wenn das Baugrundstück dem Bauherrn zur Förderung des Wohnungsbaues unter dem Verkehrswert überlassen worden ist, der Kaufpreis,
2. wenn das Baugrundstück durch Enteignung zur Durchführung des Bauvorhabens vom Bauherrn erworben worden ist, die Entschädigung,
3. in anderen Fällen der Verkehrswert in dem nach § 4 maßgebenden Zeitpunkt oder der Kaufpreis, es sei denn, daß er unangemessen hoch gewesen ist.

Für den Begriff des Verkehrswertes gilt § 141 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341).

(2) Bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau darf als Wert des Baugrundstücks höchstens der Verkehrswert vergleichbarer unbebauter Grundstücke für Wohngebäude in dem nach § 4 maßgebenden Zeitpunkt angesetzt werden.

(3) Soweit Preisvorschriften in dem nach § 4 maßgebenden Zeitpunkt bestanden haben, dürfen höchstens die danach zulässigen Preise zugrunde gelegt werden.

(4) Erwerbskosten und Erschließungskosten dürfen, vorbehaltlich der §§ 9 und 10, nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann.

(5) Wird die Erschließung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben durchgeführt, so darf außer den Erschließungskosten nur der Wert des nicht erschlossenen Baugrundstücks nach Absatz 1 angesetzt werden. Ist die Erschließung bereits vorher ganz oder teilweise durchgeführt worden, so kann der Wert des ganz oder teilweise erschlossenen Baugrundstücks nach Absatz 1 angesetzt werden, wenn ein Ansatz von Erschließungskosten insoweit unterbleibt.

### **§ 7 Baukosten**

(1) Baukosten dürfen nur angesetzt werden, soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Kosten entstehen tatsächlich in der Höhe, in der der Bauherr eine Vergütung für Bauleistungen zu entrichten hat; ein Barzahlungsnachlaß (Skonto) braucht nicht abgesetzt zu werden, soweit er handelsüblich ist. Die Vorschriften der §§ 8 bis 10 bleiben unberührt.

(2) Bei Wiederaufbau und bei Ausbau durch Umwandlung oder Umbau eines Gebäudes gehört zu den Baukosten auch der Wert der verwendeten Gebäudeteile. Der Wert der verwendeten Gebäudeteile ist mit dem Betrage anzusetzen, der einem Unternehmer für die Bauleistungen im Rahmen der Kosten des Gebäudes zu entrichten wäre, wenn an Stelle des Wiederaufbaues oder des Ausbaues ein Neubau durchgeführt würde, abzüglich der Kosten des Gebäudes, die für den Wiederaufbau oder den Ausbau tatsächlich entstehen oder mit deren Entstehen sicher gerechnet werden kann. Bei der Ermittlung der Kosten eines vergleichbaren Neubaus dürfen verwendete Gebäudeteile, die für einen Neubau nicht erforderlich gewesen wären, nicht berücksichtigt werden. Bei Wiederaufbau ist der Restbetrag der auf dem Grundstück ruhenden Hypothekengewinnabgabe von dem nach den Sätzen 2 und 3 ermittelten Wert der verwendeten Gebäudeteile mit dem Betrage abzuziehen, der sich vor Herabsetzung der Abgabeschulden nach § 104 des Lastenausgleichsgesetzes für den Herabsetzungsstichtag ergibt.

(3) Bei Wiederherstellung, Ausbau eines Gebäudeteiles und Erweiterung darf der Wert der verwendeten Gebäudeteile nur nach dem Fünften Abschnitt angesetzt werden.

## Anweisungen

## § 8 Baunebenkosten

(1) Als Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen dürfen höchstens die nach den Gebührenordnungen zulässigen Beträge angesetzt werden. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes die Leistungen selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern erbringt.

(2) Als Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens dürfen höchstens die sich nach den Absätzen 3 bis 5 ergebenden Beträge angesetzt werden, wenn der Bauherr im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes die Leistungen selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern erbringt oder wenn er sie durch einen Dritten erbringen läßt. Erbringt der Bauherr die Leistungen selbst oder mit eigenen Arbeitnehmern, jedoch nicht im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder nicht auf Grund seines Berufes, so darf der Ansatz die Hälfte dieser Beträge nicht überschreiten. Erbringt der Bauherr die Leistungen nur zum Teil, so darf hierfür nur ein entsprechender Teil der zulässigen Beträge angesetzt werden.

(3) Als Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens darf im Rahmen des Absatzes 2 höchstens ein Hundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten angesetzt werden, und zwar für Kosten

bis zu	50 000 Deutsche Mark	3,00 vom Hundert,
bis zu	100 000 Deutsche Mark	2,75 vom Hundert,
	mindestens 1 500 Deutsche Mark,	
bis zu	200 000 Deutsche Mark	2,50 vom Hundert,
	mindestens 2 750 Deutsche Mark,	
bis zu	350 000 Deutsche Mark	2,25 vom Hundert,
	mindestens 5 000 Deutsche Mark,	
bis zu	550 000 Deutsche Mark	2,00 vom Hundert,
	mindestens 7 875 Deutsche Mark,	
bis zu	800 000 Deutsche Mark	1,75 vom Hundert,
	mindestens 11 000 Deutsche Mark,	
bis zu	1 100 000 Deutsche Mark	1,50 vom Hundert,
	mindestens 14 000 Deutsche Mark,	
bis zu	1 500 000 Deutsche Mark	1,25 vom Hundert,
	mindestens 16 500 Deutsche Mark,	
über	1 500 000 Deutsche Mark	1,00 vom Hundert,
	mindestens 18 750 Deutsche Mark.	

(4) Die in Absatz 3 bezeichneten Vomhundertsätze erhöhen sich

1. um 0,5 im Falle der Betreuung des Baues von Eigenheimen, Eigensiedlungen und Eigentumswohnungen sowie im Falle des Baues von Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen,
2. um 0,5, wenn besondere Maßnahmen zur Bodenordnung (§ 5 Abs. 2 Satz 2) notwendig sind,
3. um 0,5, wenn die Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens mit sonstigen besonderen Verwaltungsschwierigkeiten verbunden ist,
4. um 1,5, wenn für den Bau eines Familienheims Selbsthilfe in Höhe von mehr als 10 vom Hundert der Baukosten geleistet wird.

Erhöhungen nach den Nummern 1, 2 und 3 sowie nach den Nummern 2 und 4 dürfen nebeneinander angesetzt werden.

(5) Ist der Bauherr verpflichtet, die Wirtschaftseinheit zur Eigentumsübertragung aufzuteilen, so sind für die Berechnung der Kosten der Verwaltungsleistungen nach den Absätzen 3 und 4 die Kosten für die einzelnen Gebäude oder für die Wirtschaftseinheiten, die nach der Eigentumsübertragung entstehen, zugrunde zu legen; der Kostenansatz dient auch zur Deckung der Kosten der dem Bauherrn im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung obliegenden Verwaltungsleistungen. Bei Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen sind für die Berechnung der Kosten der Verwaltungsleistungen die Kosten für die einzelnen Wohnungen zugrunde zu legen.

(6) Der Kostenansatz nach den Absätzen 2 bis 5 dient auch zur Deckung der Kosten der Verwaltungsleistungen, die der Bauherr oder der Betreuer zur Beschaffung von Finanzierungsmitteln erbringt.

(7) Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel dürfen nicht für den Nachweis oder die Vermittlung von Mitteln aus öffentlichen Haushalten angesetzt werden.

(8) Als Kosten der Zwischenfinanzierung dürfen nur Kosten für Darlehen oder für eigene Mittel des Bauherrn angesetzt werden, deren Ersetzung durch zugesagte oder sicher in Aussicht stehende endgültige Finanzierungsmittel bereits bei dem Einsatz der Zwischenfinanzierungsmittel gewährleistet ist. Eine Verzinsung der vom Bauherrn zur Zwischenfinanzierung eingesetzten eigenen Mittel darf höchstens mit dem marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken angesetzt werden. Kosten der Zwischenfinanzierung dürfen, vorbehaltlich des § 11, nur angesetzt werden, soweit sie sich während der Bauzeit bis zur Bezugsfertigkeit ergeben.

## Anweisungen

### § 9 Sach- und Arbeitsleistungen

(1) Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn, vor allem der Wert der Selbsthilfe, darf bei den Gesamtkosten mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte. Für die Baunebenkosten bleibt es bei § 8.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für den Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bewerbers um ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung, eine Kaufeigentumswohnung und eine Genossenschaftswohnung sowie für den Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Mieters.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn der Bauherr, der Bewerber oder der Mieter Sach- und Arbeitsleistungen mit eigenen Arbeitnehmern im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes erbringt.

### § 10 Leistungen gegen Renten

(1) Sind als Entgelt für eine der Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens dienende Leistung eines Dritten wiederkehrende Leistungen zu entrichten, so darf der Wert der Leistung des Dritten bei den Gesamtkosten angesetzt werden,

1. wenn es sich um die Ubereignung des Baugrundstücks handelt, mit dem Verkehrswert,
2. wenn es sich um eine andere Leistung handelt, mit dem Betrage, der für eine gleichwertige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte.

(2) Absatz 1 gilt nicht für die Bestellung eines Erbbaurechts.

### § 11 Änderung der Gesamtkosten, Wertverbesserungen

(1) Haben sich die Gesamtkosten geändert

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der Bewilligung auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegten Betrag,
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit,

so sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach diesen Zeitpunkten aufgestellt werden, die geänderten Gesamtkosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Erhöhung der Gesamtkosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum, mit Ausnahme des in § 1 Abs. 1 bezeichneten Wohnraums, dürfen erhöhte Gesamtkosten nur angesetzt werden, wenn sie in der Schlußabrechnung oder sonst von der Bewilligungsstelle anerkannt worden sind.



(2) Wertänderungen sind nicht als Änderungen der Gesamtkosten anzusehen.

(3) Die Gesamtkosten können sich auch dadurch erhöhen,

1. daß sich innerhalb von zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit *Kosten der Zwischenfinanzierung* ergeben, welche die für die endgültigen Finanzierungsmittel nach §§ 19 bis 23 a angesetzten Kapitalkosten übersteigen oder
2. daß bei einer Ersetzung von Finanzierungsmitteln durch andere Mittel nach § 12 Abs. 4 Kosten der Beschaffung der neuen Mittel entstehen.

(4) Sind

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der Bewilligung auf Grund der Bauunterlagen zugrunde gelegten Zustand,
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit

Änderungen vorgenommen worden, so dürfen, soweit sie Wertverbesserungen bewirken, die Kosten hierfür den Gesamtkosten hinzugerechnet werden. Wertverbesserungen sind

1. bauliche Verbesserungen oder Einrichtungen,
2. die Anlage oder der Ausbau einer Verkehrsfläche oder einer Kanalisation,
3. der Hausanschluß an Versorgungsleitungen,

wenn durch die Maßnahmen der Gebrauchswert des Wohnraums erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden sind. Die Kosten der Wertverbesserungen sind gesondert auszuweisen. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau dürfen diese Wertverbesserungen nur berücksichtigt werden, wenn die Bewilligungsstelle ihnen zugestimmt hat oder wenn sie auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden sind.

#### **§ 11 a Nicht feststellbare Gesamtkosten**

Sind die Bau-, Erwerbs- oder Erschließungskosten nach § 6 Abs. 4 und 5, §§ 7 bis 11 ganz oder teilweise nicht oder nur mit verhältnismäßig großen Schwierigkeiten festzustellen, so dürfen insoweit die Kosten angesetzt werden, die zu der Zeit, als die Leistungen erbracht worden sind, marktüblich waren. Die marktüblichen Kosten der Gebäude (§ 5 Abs. 3) können nach Erfahrungssätzen über die Kosten des umbauten Raumes bei Hochbauten berechnet werden. Bei der Berechnung des umbauten Raumes ist der Auszug aus dem Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses zugrunde zu legen, der dieser Verordnung als Anlage 2 beigelegt ist.

## Anweisungen

### Dritter Abschnitt Finanzierungsplan

#### § 12 Inhalt des Finanzierungsplanes

(1) Im Finanzierungsplan sind die Mittel auszuweisen, die zur Deckung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Gesamtkosten dienen (Finanzierungsmittel), und zwar

1. die Fremdmittel mit den vereinbarten oder vorgesehenen Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen,
2. die verlorenen Baukostenzuschüsse,
3. die Eigenleistungen.

Vor- oder Zwischenfinanzierungsmittel sind nicht als Finanzierungsmittel auszuweisen.

(2) Werden nach § 11 Abs. 1 bis 3 geänderte Gesamtkosten angesetzt, so sind die Finanzierungsmittel auszuweisen, die zur Deckung der geänderten Gesamtkosten dienen.

(3) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so sind die Mittel, die zur Deckung dieser Kosten dienen, im Finanzierungsplan gesondert auszuweisen. Für diese Mittel gelten die Vorschriften über Finanzierungsmittel.

(4) Sind

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel oder
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit

Finanzierungsmittel durch andere Mittel ersetzt worden, so sind die neuen Mittel an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel auszuweisen. Dies gilt bei einer Ersetzung durch neue Mittel, deren Kapitalkosten höher sind als die der bisherigen Finanzierungsmittel nur, wenn die Ersetzung auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Bei einem Tilgungsdarlehen ist der Betrag, der planmäßig getilgt ist, unter Hinweis hierauf in der bisherigen Weise auszuweisen; die Sätze 1 und 2 finden auf diesen Betrag keine Anwendung.

(5) Sind öffentlich geförderte Wohnungen nach vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens von den Bindungen freigestellt worden, die für diese Wohnungen bestehen, so gilt in Höhe des vorzeitig zurückgezahlten Betrages, bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen im Falle der Ablösung in Höhe des Ablösungsbetrages, die Rückzahlung als Ersetzung des Finanzierungsmittels durch eigene Mittel des Bauherrn, die auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Der übrige Teil des öffentlichen Baudarlehens ist unter Hinweis auf die Rückzahlung in der bisherigen Weise auszuweisen.

(6) Ist die Verbindlichkeit aus einem Aufbaudarlehen, das dem Bauherrn gewährt worden ist, nach Zuerkennung des Anspruchs auf Hauptentschädigung gemäß § 258 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes ganz oder teilweise als nicht entstanden anzusehen, so gilt das Aufbaudarlehen insoweit als durch eigene Mittel des Bauherrn ersetzt. Die Ersetzung gilt als auf Umständen beruhend, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, und von dem Zeitpunkt an als eingetreten, zu dem der Bescheid über die Zuerkennung des Anspruchs auf Hauptentschädigung unanfechtbar geworden ist.

### § 13 Fremdmittel

(1) Fremdmittel sind

1. Darlehen,
2. gestundete Restkaufgelder,
3. gestundete öffentliche Lasten des Baugrundstücks außer der Hypothekengewinnabgabe,
4. kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden,
5. Mietvorauszahlungen,

die zur Deckung der Gesamtkosten dienen.

(2) Vor der Bebauung vorhandene Verbindlichkeiten, die auf dem Baugrundstück dinglich gesichert sind, gelten als Fremdmittel, soweit sie den Wert des Baugrundstücks und der verwendeten Gebäudeteile nicht übersteigen.

(3) Kapitalisierte Beträge wiederkehrender Leistungen, namentlich von Rentenschulden, dürfen höchstens mit dem Betrage ausgewiesen werden, der bei den Gesamtkosten für die Gegenleistung nach § 10 angesetzt ist.

### § 14 Verlorene Baukostenzuschüsse

Verlorene Baukostenzuschüsse sind Geld-, Sach- und Arbeitsleistungen an den Bauherrn, die zur Deckung der Gesamtkosten dienen und erbracht werden, um den Gebrauch von Wohn- oder Geschäftsraum zu erlangen oder Kapitalkosten zu ersparen, ohne daß vereinbart ist, den Wert der Leistung zurückzuerstatten oder mit der Miete oder einem ähnlichen Entgelt zu verrechnen oder als Vorauszahlung hierauf zu behandeln.

### § 15 Eigenleistungen

(1) Eigenleistungen sind die Leistungen des Bauherrn, die zur Deckung der Gesamtkosten dienen, namentlich

1. Geldmittel,
2. der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert der eingebrachten Baustoffe und der Selbsthilfe,

## Anweisungen

3. der Wert des eigenen Baugrundstücks und der Wert verwendeter Gebäudeteile.

(2) Als Eigenleistung kann auch ganz oder teilweise ausgewiesen werden

1. ein Barzahlungsnachlaß (Skonto), wenn bei den Gesamtkosten die vom Bauherrn zu entrichtende Vergütung in voller Höhe angesetzt ist,
2. der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, die der Bauherr mit eigenen Arbeitnehmern im Rahmen seiner gewerblichen oder unternehmerischen Tätigkeit oder auf Grund seines Berufes erbringt.

(3) Die in Absatz 1 Nr. 2 und 3 bezeichneten Werte sind, vorbehaltlich der Absätze 2 und 4, mit dem Betrage auszuweisen, der bei den Gesamtkosten angesetzt ist.

(4) Bei Ermittlung der Eigenleistung sind gestundete Restkaufgelder und die in § 13 Abs. 2 bezeichneten Verbindlichkeiten mit dem Betrage abzuziehen, mit dem sie im Finanzierungsplan als Fremdmittel ausgewiesen sind.

## § 16 Ersatz der Eigenleistung

(1) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau sind von der Bewilligungsstelle, soweit der Bauherr nichts anderes beantragt, als Ersatz der Eigenleistung anzuerkennen

1. ein der Restfinanzierung dienendes Familienzusatzdarlehen nach § 45 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
2. ein Aufbaudarlehen an den Bauherrn nach § 254 des Lastenausgleichsgesetzes oder ein ähnliches Darlehen aus Mitteln eines öffentlichen Haushalts,
3. ein Darlehen an den Bauherrn zur Beschaffung von Wohnraum nach § 30 des Kriegsgefangenenentschädigungsgesetzes.

(2) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann die Bewilligungsstelle auf Antrag des Bauherrn ganz oder teilweise als Ersatz der Eigenleistung anerkennen

1. der Restfinanzierung dienende verlorene Baukostenzuschüsse, soweit ihre Annahme nach § 50 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässig ist,
2. auf dem Baugrundstück nicht dinglich gesicherte Fremdmittel,
3. im Range nach dem der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen auf dem Baugrundstück dinglich gesicherte Fremdmittel,
4. der Restfinanzierung dienende öffentliche Baudarlehen.

(3) Für die als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Finanzierungsmittel gelten im übrigen die Vorschriften für Fremdmittel oder verlorene Baukostenzuschüsse.

**§ 17 Eigenleistung bei Familienheimen**

Bei Ermittlung der Eigenleistung, die nach § 35 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zu einer bevorzugten Berücksichtigung erforderlich ist, bleiben die nach § 16 Abs. 2 als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Finanzierungsmittel unberücksichtigt.

*Vierter Abschnitt***Laufende Aufwendungen und Erträge****§ 18 Laufende Aufwendungen**

(1) Laufende Aufwendungen sind die Kapitalkosten und die Bewirtschaftungskosten. Zu den laufenden Aufwendungen gehören nicht die Leistungen aus der Hypothekengewinnabgabe.

(2) Werden aus öffentlichen Mitteln Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinsschüsse gewährt, so vermindern sich insoweit die laufenden Aufwendungen; dasselbe gilt, wenn aus öffentlichen Mitteln Annuitätsdarlehen gewährt werden, soweit sie zur Deckung laufender Aufwendungen bestimmt sind. Werden die in Satz 1 bezeichneten öffentlichen Mittel nicht mehr gewährt, ohne daß die laufenden Aufwendungen, zu deren Deckung sie bestimmt waren, wegfallen, so erhöhen sich insoweit die laufenden Aufwendungen.

**§ 19 Kapitalkosten**

(1) Kapitalkosten sind die Kosten, die sich aus der Inanspruchnahme der im Finanzierungsplan ausgewiesenen Finanzierungsmittel nachhaltig ergeben, namentlich die Zinsen. Zu den Kapitalkosten gehören die Eigenkapitalkosten und die Fremdkapitalkosten.

(2) Leistungen aus Nebenverträgen, namentlich aus dem Abschluß von Personenversicherungen, dürfen als Kapitalkosten auch dann nicht angesetzt werden, wenn der Nebenvertrag der Beschaffung von Finanzierungsmitteln oder sonst dem Bauvorhaben gedient hat.

(3) Für verlorene Baukostenzuschüsse ist der Ansatz von Kapitalkosten unzulässig.

(4) Zur Aufbringung von Tilgungen dürfen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, Kapitalkosten nur als Zinssatz nach § 22 angesetzt werden.

**§ 20 Eigenkapitalkosten**

(1) Eigenkapitalkosten sind die Zinsen für die Eigenleistungen.



## Anweisungen

(2) Für Eigenleistungen darf eine Verzinsung in Höhe des im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken angesetzt werden. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau darf jedoch für den Teil der Eigenleistung, der 15 vom Hundert der Gesamtkosten nicht übersteigt, nur eine Verzinsung von 4 vom Hundert angesetzt werden.

(3) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraumes infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so dürfen Zinsen für die Eigenleistung in der nach Absatz 2 zulässigen Höhe auch dann angesetzt werden, wenn in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Berechnung ein Ansatz nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden ist oder wenn auf einen Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist.

### § 21 Fremdkapitalkosten

(1) Fremdkapitalkosten sind die Kapitalkosten, die sich aus der Inanspruchnahme der Fremdmittel ergeben, namentlich

1. Zinsen für Fremdmittel,
2. laufende Kosten, die aus Bürgschaften für Fremdmittel entstehen,
3. sonstige wiederkehrende Leistungen aus Fremdmitteln, namentlich aus Rentenschulden.

Als Fremdkapitalkosten gelten auch die Erbbauzinsen. Laufende Nebenleistungen, namentlich Verwaltungskostenbeiträge, sind wie Zinsen zu behandeln.

(2) Zinsen für Fremdmittel, namentlich für Tilgungsdarlehen, sind mit dem Betrage anzusetzen, der sich aus dem im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmittel mit dem maßgebenden Zinssatz errechnet.

(3) Maßgebend ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der vereinbarte Zinssatz oder, wenn die Zinsen tatsächlich nach einem niedrigeren Zinssatz zu entrichten sind, dieser, höchstens jedoch der für erste Hypotheken im Zeitpunkt nach § 4 marktübliche Zinssatz. Für das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen ist der Zinssatz maßgebend, den die Bewilligungsstelle der Genehmigung der Durchschnittsmiete zugrunde legt oder gelegt hat.

(4) Fremdkapitalkosten nach Absatz 1 Nr. 3 und Erbbauzinsen sind, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, in der vereinbarten Höhe oder, wenn der tatsächlich zu entrichtende Betrag niedriger ist, in dieser Höhe anzusetzen, höchstens jedoch mit dem Betrag, der einer Verzinsung zu dem im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken entspricht;

für die Berechnung dieser Verzinsung ist bei einem Erbbaurecht höchstens der im Zeitpunkt nach § 4 maßgebende Verkehrswert des Baugrundstücks, abzüglich eines einmaligen Entgeltes nach § 5 Abs. 2 Satz 3, zugrunde zu legen.

**§ 22 Zinarsatz zur Aufbringung erhöhter Tilgungen**

(1) Zur Aufbringung von Tilgungen, die aus der Abschreibung unter Berücksichtigung der übrigen Tilgungsverpflichtungen nicht aufgebracht werden können (erhöhte Tilgungen), kann bei unverzinslichen Fremdmitteln unter den Kapitalkosten ein Zinarsatz angesetzt werden; das gleiche gilt bei Fremdmitteln, die zu einem Zinssatz gewährt werden, der niedriger ist, als der im Zeitpunkt nach § 4 marktübliche Zinssatz für erste Hypotheken. Bei Mietvorauszahlungen sind als Tilgungen die Beträge anzusehen, die nach der Vereinbarung auf die Miete im voraus zu entrichten sind.

(2) Der Zinarsatz darf den Betrag der erhöhten Tilgungen nicht überschreiten und zusammen mit den Zinsen nicht höher sein als der Betrag, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau darf der Zinarsatz bei Fremdmitteln, die als Ersatz der Eigenleistung anerkannt sind, zusammen mit den Zinsen den Betrag von 4 vom Hundert des Fremdmittels jedoch nicht überschreiten.

(3) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau sind Ansätze nach den Absätzen 1 und 2 nur insoweit zulässig, als die Bewilligungsstelle zustimmt.

(4) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraumes infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so kann mit Zustimmung der Bewilligungsstelle Zinarsatz nach den Absätzen 1 und 2 auch dann angesetzt werden, wenn in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Berechnung ein Ansatz nicht enthalten gewesen ist; in diesem Fall dürfen aus der der Bewilligung zugrunde gelegten Berechnung Zinsen für Fremdmittel, soweit sie mit einem höheren als dem nach § 21 Abs. 3 maßgebenden Zinssatz errechnet worden sind, oder Tilgungsbeträge nicht übernommen werden.

**§ 23 Änderung der Kapitalkosten**

(1) Hat sich der Zins- oder Tilgungssatz für ein Fremdmittel nachhaltig geändert

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der

## Anweisungen

Bewilligung auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegten Satz,

2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit,

so sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach diesen Zeitpunkten aufgestellt werden, die Kapitalkosten anzusetzen, die sich auf Grund der Änderung nach Maßgabe des § 21 oder des § 22 ergeben. Dies gilt bei einer Erhöhung der Kapitalkosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, und nur insoweit, als der Kapitalkostenbetrag im Rahmen des § 21 oder des § 22 den Betrag nicht übersteigt, der sich aus der Verzinsung des Fremdmittels zu dem bei der Kapitalkostenenerhöhung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt.

(2) Bei einer nachhaltigen Änderung der in § 21 Abs. 4 bezeichneten Fremdkapitalkosten gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Absatz 1 gilt nicht bei einer Erhöhung der Zinsen und Tilgungen für das der nachstelligen Finanzierung dienende öffentliche Baudarlehen nach Tilgung anderer Finanzierungsmittel, soweit die Erhöhung die Kapitalkosten der getilgten Finanzierungsmittel nicht übersteigt.

(4) Werden an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel nach § 12 Abs. 4 oder Abs. 6 andere Mittel ausgewiesen, so treten die Kapitalkosten der neuen Mittel insoweit an die Stelle der Kapitalkosten der bisherigen Finanzierungsmittel, als sie im Rahmen des § 20, des § 21 oder des § 22 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei der Ersetzung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Bei einem Tilgungsdarlehen bleibt es für den Betrag, der planmäßig getilgt ist (§ 12 Abs. 4 Satz 3), bei der bisherigen Verzinsung. Sind Finanzierungsmittel durch eigene Mittel des Bauherrn ersetzt worden, so dürfen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau Zinsen nur unter entsprechender Anwendung des § 20 Abs. 2 Satz 2 angesetzt werden.

(5) Nach der Freistellung öffentlich geförderter Wohnungen von den Bindungen, die für diese Wohnungen bestehen, darf für die Eigenleistung und die zur Ersetzung von Finanzierungsmitteln verwendeten eigenen Mittel eine Verzinsung in Höhe des im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken angesetzt werden. Dies gilt nicht, wenn die Miete für ein vor der Freistellung begründetes Mietverhältnis zu ermitteln ist. Für den Teil des zurückgezahlten oder abgelösten öffentlichen Baudarlehens, der nach § 12 Abs. 5 Satz 2 in der bisherigen Weise auszuweisen ist, bleibt es bei der bisherigen Verzinsung.

(6) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen für die

Mittel, die zur Deckung dieser Kosten dienen, Kapitalkosten insoweit angesetzt werden, als sie im Rahmen des § 20, des § 21 oder des § 22 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei Fertigstellung der Wertverbesserungen marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Sind Wertverbesserungen durch eigene Mittel des Bauherrn gedeckt worden, so dürfen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau Zinsen nur unter entsprechender Anwendung des § 20 Abs. 2 Satz 2 angesetzt werden.

**§ 23 a Marktüblicher Zinssatz für erste Hypotheken**

(1) Der marktübliche Zinssatz für erste Hypotheken im Zeitpunkt nach § 4 kann ermittelt werden

1. aus dem durchschnittlichen Zinssatz der durch erste Hypotheken gesicherten Darlehen, die zu dieser Zeit von Kreditinstituten oder privatrechtlichen Unternehmen, zu deren Geschäften üblicherweise die Hergabe derartiger Darlehen gehört, zu geschäftsüblichen Bedingungen für Bauvorhaben an demselben Ort gewährt worden sind oder
2. in Anlehnung an den Zinssatz der zu dieser Zeit zahlenmäßig am meisten abgesetzten Pfandbriefe unter Berücksichtigung der üblichen Zinsspanne.

(2) Absatz 1 gilt sinngemäß, wenn der marktübliche Zinssatz für einen anderen Zeitpunkt als den nach § 4 festzustellen ist.

**§ 24 Bewirtschaftungskosten**

(1) Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten sind im einzelnen

1. Abschreibung,
2. Verwaltungskosten,
3. Betriebskosten,
4. Instandhaltungskosten,
5. Mietausfallwagnis.

(2) Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Bewirtschaftungskosten dürfen nur angesetzt werden, wenn sie ihrer Höhe nach feststehen oder wenn mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Erfahrungswerte vergleichbarer Bauten sind heranzuziehen. Soweit nach §§ 26 und 28 Ansätze bis zu einer bestimmten Höhe zugelassen sind, dürfen Bewirtschaftungskosten bis zu dieser Höhe angesetzt werden, es sei denn, daß der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen ist.

## Anweisungen

(3) Erbringt ein Mieter Leistungen, die zur Verringerung von Bewirtschaftungskosten führen, so kann gleichwohl der Wert der Leistung als laufende Aufwendung angesetzt werden.

(4) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraumes infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so dürfen Bewirtschaftungskosten in der nach dieser Verordnung zulässigen Höhe auch dann angesetzt werden, wenn in der Berechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden ist, Ansätze nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf Ansätze ganz oder teilweise verzichtet worden ist.

### § 25 Abschreibung

(1) Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nützung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen.

(2) Die Abschreibung soll bei Gebäuden 1 vom Hundert der Baukosten, bei Erbbaurechten 1 vom Hundert der Gesamtkosten nicht übersteigen, sofern nicht besondere Umstände eine Überschreitung rechtfertigen.

(3) Eine besondere Abschreibung der Anlagen und Einrichtungen darf nur angesetzt werden, soweit eine Abschreibung hierfür nach Absatz 2 nicht angesetzt ist. Die besondere Abschreibung kann auch nach der mutmaßlichen Dauer der wirtschaftlichen Verwendbarkeit der Anlagen und Einrichtungen errechnet werden.

### § 26 Verwaltungskosten

(1) Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

(2) Die Verwaltungskosten dürfen höchstens mit 60 Deutsche Mark jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude angesetzt werden.

(3) Eine Überschreitung des vorstehenden Satzes ist zulässig, wenn für die Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf die Dauer nachweislich höhere Kosten entstehen.



Der Nachweis kann auf Grund einer Betriebsabrechnung geführt werden.

### § 27 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend entstehen. Betriebskosten sind im einzelnen

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Wasserversorgung,
3. Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
4. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage,
5. Kosten des Betriebes des Fahrstuhls,
6. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
7. Kosten der Entwässerung,
8. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
9. Kosten der Gartenpflege,
10. Kosten der Beleuchtung,
11. Kosten der Schornsteinreinigung,
12. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
13. Kosten für den Hauswart.
14. sonstige Kosten (Absatz 3).

Kosten, die bei einer Vermietung üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden, sind keine Betriebskosten.

(2) Persönliche Kosten der Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Bedienung der Warmwasserversorgungsanlage, der Heizungsanlage oder des Fahrstuhls sind nicht anzusetzen, soweit die Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden.

(3) Sonstige Kosten dürfen als Betriebskosten nur angesetzt werden, wenn sie mit der Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit unmittelbar zusammenhängen. Dies gilt namentlich für Betriebskosten zugehöriger Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen (§ 2 Abs. 3). Von den Betriebskosten sind Erträge, die neben der Miete eingehen, in der zu erwartenden Höhe abzusetzen.

(4) Stehen die Betriebskosten bei Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ganz oder teilweise noch nicht fest, so kann ein Erfahrungswert als Pauschbetrag angesetzt werden.

(5) Für Betriebskosten, die nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften durch Umlagen gedeckt werden dürfen, kann ein Ansatz unterbleiben.

Anweisungen

§ 28 Instandhaltungskosten

(1) Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie Wertverbesserungen vorgenommen werden oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. Der Ansatz dient nicht zur Deckung der Kosten einer Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Abschreibung nach § 25 Abs. 3 zulässig ist.

(2) Die Instandhaltungskosten dürfen höchstens mit 3,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dieser Satz verringert sich, wenn ein eingerichtetes Bad oder eine eingerichtete Dusche fehlt, um 0,35 Deutsche Mark. Der Satz erhöht sich, wenn

1. eine zentrale Heizungsanlage vorhanden ist, um 0,30 Deutsche Mark,
2. ein Fahrstuhl vorhanden ist, um 0,20 Deutsche Mark,
3. eine maschinelle Wascheinrichtung vorhanden ist, um 0,15 Deutsche Mark.

(3) Trägt der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, so verringern sich die Sätze nach Absatz 2 um 0,25 Deutsche Mark. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorschriften von Fensterläden.

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. Sie dürfen höchstens mit 1,70 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

(5) Kosten eigener Instandhaltungswerkstätten sind mit den vorstehenden Sätzen abgegolten.

§ 29 Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient

Handwritten calculation:  

$$\begin{array}{r} 3,20 \\ - 1,30 \\ \hline 1,90 \end{array}$$
 1,20  
 1,70  
 1,90

Handwritten note: Einbehalten 1,20

auch zur Deckung einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis kann in der Regel mit einem Satz von 2 vom Hundert der Jahresmiete angesetzt werden. Soweit die Deckung von Mietausfällen anders gewährleistet ist, namentlich durch einen Anspruch auf Erstattung von Mietausfällen gegenüber einem Dritten, darf kein Mietausfallwagnis angesetzt werden.

### § 30 Änderung der Bewirtschaftungskosten

(1) Haben sich die Verwaltungskosten, die Betriebskosten oder die Instandhaltungskosten auf die Dauer geändert

1. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach der Bewilligung der öffentlichen Mittel gegenüber dem bei der Bewilligung auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegten Betrag,
2. im steuerbegünstigten Wohnungsbau nach der Bezugsfertigkeit,

so sind in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach diesen Zeitpunkten aufgestellt werden, die geänderten Kosten anzusetzen. Dies gilt bei einer Erhöhung dieser Kosten nur, wenn sie auf Umständen beruht, die der Bauherr nicht zu vertreten hat. Die Verwaltungskosten dürfen bis zu der in § 26 Abs. 2 zugelassenen Höhe, die Instandhaltungskosten bis zu der in § 28 zugelassenen Höhe ohne Nachweis einer Kostenerhöhung angesetzt werden, es sei denn, daß der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen ist. Eine Überschreitung des für die Verwaltungskosten zugelassenen Satzes ist unter den Voraussetzungen des § 26 Abs. 3 zulässig. Eine Überschreitung des für die Instandhaltungskosten zugelassenen Satzes ist nicht zulässig.

(2) Der Ansatz für die Abschreibung ist in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach den in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkten aufgestellt werden, zu ändern, wenn nach § 11 Abs. 1 bis 3 geänderte Gesamtkosten angesetzt werden; eine Änderung des für die Abschreibung angesetzten Vomhundertsatzes ist unzulässig.

(3) Der Ansatz für das Mietausfallwagnis ist in Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die nach den in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkten aufgestellt werden, zu ändern, wenn sich die Jahresmiete ändert; eine Änderung des Vomhundertsatzes für das Mietausfallwagnis ist zulässig, wenn sich die Voraussetzungen für seine Bemessung nachhaltig geändert haben.

(4) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen die durch die Wertverbesserung entstehenden Bewirtschaftungskosten

## Anweisungen

den anderen Bewirtschaftungskosten hinzugerechnet werden. Für die durch die Wertverbesserungen entstehenden Instandhaltungskosten gilt § 28 Abs. 2 entsprechend.

### § 31 Erträge

(1) Erträge sind die Einnahmen aus Mieten oder Pachten einschließlich Umlagen und Vergütungen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nachhaltig erzielt werden können.

(2) Als Ertrag gilt auch der Miet- oder Nutzungswert von Räumen oder Flächen, die vom Eigentümer selbst benutzt werden oder auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses als Miete oder Pacht überlassen sind. Als Erträge gelten nicht die Zuschläge für Untervermietung und für gewerbliche oder berufliche Mitbenutzung von Wohnraum.

(3) Sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen angesetzt, die nach den für die Ermittlung der Miete maßgebenden Vorschriften durch Umlagen oder Vergütungen gedeckt werden sollen, so sind diese Umlagen und Vergütungen unter den Erträgen auszuweisen; das gleiche gilt, wenn in der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen angesetzt sind, die durch besondere Entgelte, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, gedeckt werden sollen.

(4) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so können die für die Wertverbesserungen sich ergebenden Ertragserhöhungen unter den Erträgen gesondert ausgewiesen werden.

(5) Wird die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, um für Wohnraum die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) zu ermitteln, so ist der Gesamtbetrag der Erträge in derselben Höhe wie der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen auszuweisen. Vom Gesamtbetrag der Erträge sind die ausgewiesenen Umlagen und Vergütungen sowie besonderen Entgelte, die nicht die Wohnraumbenutzung betreffen, abzuziehen; das gleiche gilt für Ertragserhöhungen, wenn sie nach Absatz 4 gesondert ausgewiesen sind. Aus dem sich ergebenden Betrag ist die Miete nach den für ihre Ermittlung maßgebenden Vorschriften zu berechnen.

### *Fünfter Abschnitt*

#### **Besondere Arten der Wirtschaftlichkeitsberechnung**

### § 32 Voraussetzungen für besondere Arten der Wirtschaftlichkeitsberechnung

(1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist, vorbehaltlich des Absatzes 3, als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen,

wenn das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit neben dem Wohnraum, für den die Berechnung aufzustellen ist, auch anderen Wohnraum oder Geschäftsraum enthält.

(2) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit neben steuerbegünstigtem Wohnraum, der mit Wohnungsfürsorgedarlehen für Angehörige des öffentlichen Dienstes gefördert ist, anderen steuerbegünstigten Wohnraum, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung für den mit Wohnungsfürsorgedarlehen geförderten Wohnraum oder für den anderen Wohnraum aufzustellen.

(3) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum ist als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder mit Zustimmung der Bewilligungsstelle als Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, wenn das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch frei finanzierten Wohnraum oder Geschäftsraum enthält.

(4) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für öffentlich geförderten Wohnraum ist in Form von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen oder als Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen aufzustellen, wenn für einen Teil dieses Wohnraums (begünstigter Wohnraum) gegenüber dem anderen Teil des Wohnraums eine stärkere oder länger dauernde Senkung der laufenden Aufwendungen erzielt werden soll

1. durch Gewährung öffentlicher Mittel als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, als Zinszuschüsse oder als Annuitätsdarlehen (§ 18 Abs. 2) oder
2. durch Gewährung von höheren, der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen.

(5) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstmalig nach dieser Verordnung aufgestellt, so bleibt die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegte Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung maßgebend, wenn diese Art auch nach Absatz 1, 3 oder 4 zulässig wäre; ist der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine ähnliche Berechnung oder eine Berechnung der Gesamtkosten und Finanzierungsmittel zugrunde gelegt worden, so gilt dies sinngemäß. Wäre die der Bewilligung zugrunde gelegte Art der Berechnung nicht nach Absatz 1, 3 oder 4 zulässig oder ist der Bewilligung eine Berechnung nicht zugrunde gelegt worden, so ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung, die erstmalig nach dieser Verordnung aufgestellt wird, unter Anwendung des Absatzes 1, 3 oder 4 und unter Ausübung der dabei zulässigen Wahl aufzustellen.



## Anweisungen

(6) Die nach Absatz 3, 4 oder 5 getroffene Wahl bleibt für alle späteren Wirtschaftlichkeitsberechnungen maßgebend.

(7) Für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung gelten

1. bei der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung die sich aus §§ 33 bis 36 ergebenden Besonderheiten,
2. bei der Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung die sich aus § 37 ergebenden Besonderheiten,
3. bei den Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen die sich aus § 38 ergebenden Besonderheiten.

### § 33 Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung ist die Gegenüberstellung der laufenden Aufwendungen und der Erträge auf den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zu beschränken, der den Wohnraum enthält, für den die Berechnung aufzustellen ist.

### § 34 Gesamtkosten in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung

(1) In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind nur die Gesamtkosten anzusetzen, die auf den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit fallen, der Gegenstand der Berechnung ist. Soweit bei Gesamtkosten nicht festgestellt werden kann, auf welchen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit sie fallen, sind sie bei Wohnraum nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen; enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch Geschäftsraum, so sind sie für den Wohn- und den Geschäftsteil im Verhältnis des umbauten Raumes aufzuteilen. Kosten oder Mehrkosten, die nur durch den Wohn- oder Geschäftsraum entstehen, der nicht Gegenstand der Berechnung ist, dürfen nur diesem zugerechnet werden. Bei der Berechnung des umbauten Raumes ist der Auszug aus dem Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses zugrunde zu legen, der dieser Verordnung als Anlage 2 beigelegt ist.

(2) Enthält das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit außer Wohnraum auch Geschäftsraum von nicht nur unbedeutendem Ausmaß, so dürfen die Kosten des Baugrundstücks, die dem Wohnraum zugerechnet werden, 15 vom Hundert seiner Baukosten nicht übersteigen; in besonderen Fällen, namentlich bei Grundstücken in günstiger Wohnlage, kann der Vomhundertsatz überschritten werden. Erhöhte Kosten des Baugrundstücks, die durch die Geschäftslage veranlaßt sind, dürfen nicht dem Wohnraum zugerechnet werden.

(3) Bei Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung gehört zu den Baukosten auch der Wert der beim Bau des Wohnraums, für den die Berechnung aufzustellen ist, verwendeten

Gebäudeteile; er ist entsprechend § 7 Abs. 2 Sätze 2 und 3, bei Wiederherstellung auch entsprechend § 7 Abs. 2 Satz 4 zu ermitteln. Kommt eine Wiederherstellung auch dem noch vorhandenen, auf die Dauer benutzbaren Raum zugute, so dürfen Baukosten nur insoweit angesetzt werden, als die Wiederherstellung dem neugeschaffenen Wohnraum zugute kommt; Absatz 1 gilt entsprechend. Kosten des Baugrundstücks dürfen bei Dachgeschoßausbau nicht, bei Erweiterung nur dann angesetzt werden, wenn das Grundstück für einen Anbau neu erworben worden ist.

### **§ 35 Finanzierungsmittel in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung.**

In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind zur Deckung der angesetzten anteiligen Gesamtkosten die Finanzierungsmittel, die nur für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit bestimmt sind, der Gegenstand der Berechnung ist, in voller Höhe im Finanzierungsplan auszuweisen. Die anderen Finanzierungsmittel sind angemessen zu verteilen.

### **§ 36 Laufende Aufwendungen und Erträge in der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung**

(1) In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind die laufenden Aufwendungen anzusetzen, die für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Gegenstand der Berechnung ist, entstehen.

(2) Bewirtschaftungskosten, die für das ganze Gebäude oder die ganze Wirtschaftseinheit entstehen, sind nur mit dem Teil anzusetzen, der sich nach dem Verhältnis der Teilung der Gesamtkosten nach § 34 ergibt. Bewirtschaftungskosten oder Mehrbeträge von Bewirtschaftungskosten, die allein durch den Wohn- oder Geschäftsraum, der nicht Gegenstand der Berechnung ist, entstehen, dürfen nur diesem zugerechnet werden. Bei Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung dürfen Bewirtschaftungskosten nur insoweit angesetzt werden, als sie für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Gegenstand der Berechnung ist, zusätzlich entstehen.

(3) In der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung sind die Erträge auszuweisen, die sich für den Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Gegenstand der Berechnung ist, nach § 31 ergeben.

### **§ 37 Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung**

(1) In der Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung ist die Gegenüberstellung der laufenden Aufwendungen und der Erträge für das gesamte Gebäude oder die gesamte Wirtschaftsein-

## Anweisungen

heit vorzunehmen und sodann der Teil der laufenden Aufwendungen und der Erträge auszugliedern, der auf den öffentlich geförderten Wohnraum entfällt.

(2) Bewirtschaftungskosten für Geschäftsraum sind mit den Beträgen anzusetzen, die zur ordentlichen Bewirtschaftung des Geschäftsraums laufend erforderlich sind.

(3) Zur Ausgliederung des Teils der laufenden Aufwendungen, der auf den öffentlich geförderten Wohnraum fällt, ist der Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen auf diesen Wohnraum und auf den anderen Wohnraum sowie den Geschäftsraum angemessen zu verteilen. Laufende Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen, die allein durch den öffentlich geförderten Wohnraum oder durch den anderen Wohnraum oder den Geschäftsraum entstehen, dürfen jeweils nur dem in Betracht kommenden Raum zugerechnet werden.

(4) Wird für öffentlich geförderten Wohnraum für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt, eine Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so finden die Absätze 1 bis 3 auch dann Anwendung, wenn in der Berechnung, die der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden ist, eine Ausgliederung des auf den öffentlich geförderten Wohnraum fallenden Teiles der laufenden Aufwendungen nicht oder nach einem anderen Verteilungsmaßstab vorgenommen worden ist oder wenn Bewirtschaftungskosten für Geschäftsraum nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf Ansätze ganz oder teilweise verzichtet worden ist.

### § 38 Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen

(1) Für die Teilberechnungen der laufenden Aufwendungen ist der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den öffentlich geförderten Wohnraum errechnete Gesamtbetrag der laufenden Aufwendungen nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf den begünstigten Wohnraum und den anderen Wohnraum aufzuteilen. Laufende Aufwendungen oder Mehrbeträge laufender Aufwendungen, die allein durch den begünstigten Wohnraum oder den anderen Wohnraum entstehen, dürfen nur dem jeweils in Betracht kommenden Wohnraum zugerechnet werden.

(2) Im Falle des § 32 Abs. 4 Nr. 1 ist nach Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen auf den begünstigten Wohnraum und den anderen Wohnraum die Verminderung der laufenden Aufwendungen nach § 18 Abs. 2 jeweils bei dem Teil der laufenden Aufwendungen vorzunehmen, der auf den Wohnraum fällt, für den die Darlehen

oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, die Zinszuschüsse oder die Annuitätsdarlehen gewährt werden.

(3) Im Falle des § 32 Abs. 4 Nr. 2 sind bei Berechnung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen für die der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehen Rechnungszinsen in Höhe des im Zeitpunkt nach § 4 marktüblichen Zinssatzes für erste Hypotheken anzusetzen. Nach Aufteilung des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen auf den begünstigten Wohnraum und den anderen Wohnraum sind wieder abzuziehen

1. von dem Teil der laufenden Aufwendungen, der auf den begünstigten Wohnraum fällt, die für die höheren öffentlichen Baudarlehen angesetzten Rechnungszinsen,
2. von dem Teil der laufenden Aufwendungen, der auf den anderen Wohnraum fällt, die für die anderen öffentlichen Baudarlehen angesetzten Rechnungszinsen.

Die Zinsen, die sich nach § 21 Abs. 2 und 3 für die öffentlichen Baudarlehen ergeben, sind sodann jeweils hinzuzurechnen.

(4) Absatz 3 gilt sinngemäß, wenn Zinszuschüsse oder Annuitätsdarlehen zur Senkung der Kapitalkosten von Fremdmitteln unmittelbar dem Gläubiger gewährt werden und für den begünstigten Wohnraum höhere Fremdmittel dieser Art ausgewiesen sind als für den anderen Wohnraum; Absatz 2 ist in diesem Falle nicht anzuwenden.

### § 39 Vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung

In der vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die Ermittlung der laufenden Aufwendungen sowie die Gegenüberstellung der laufenden Aufwendungen und der Erträge in vereinfachter Form zulässig.

#### § 39 a Zusatzberechnung

(1) Ist bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt worden und haben sich nach diesem Zeitpunkt einzelne laufende Aufwendungen auf die Dauer erhöht, ohne daß sich andere laufende Aufwendungen verringert haben, so kann eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Weise aufgestellt werden, daß die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Zusatzberechnung ergänzt wird, in der die Erhöhung der laufenden Aufwendungen ermittelt und der Erhöhung der Erträge gegenübergestellt wird.

(2) Ist bereits eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt und sind nach diesem Zeitpunkt Wertverbesserungen vorgenommen worden, so kann eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Weise aufgestellt werden, daß die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung um eine Zusatzberechnung

## Anweisungen

ergänzt wird. In der Zusatzberechnung sind die Kosten der Wertverbesserungen anzusetzen, die zu ihrer Deckung dienenden Finanzierungsmittel auszuweisen und die sich danach für die Wertverbesserungen ergebenden Aufwendungen den Ertrags erhöhungen gegenüberzustellen.

### Teil III

### Lastenberechnung

#### § 40 Lastenberechnung

Die Belastung des Eigentümers eines Eigenheims, einer Kleinsiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder des Inhabers eines eigengenutzten eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts wird durch eine Berechnung (Lastenberechnung) ermittelt. Das gleiche gilt für die Belastung des Bewerbers um ein Kaufeigenheim, eine Trägerkleinsiedlung, eine Kaufeigentumswohnung oder eine Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts.

#### § 40 a Aufstellung der Lastenberechnung durch den Bauherrn

(1) Ist der Eigentümer der Bauherr, so kann er die Lastenberechnung auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen. In diesem Falle beschränkt sich die Lastenberechnung auf die Ermittlung der Belastung nach §§ 40 c bis 41.

(2) Wird die Lastenberechnung vom Bauherrn nicht auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt, so muß sie enthalten

1. die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung,
2. die Berechnung der Gesamtkosten,
3. den Finanzierungsplan,
4. die Ermittlung der Belastung nach §§ 40 c bis 41.

(3) Die Lastenberechnung ist aufzustellen

1. bei einem Eigenheim, einer Kleinsiedlung oder einem Kaufeigenheim für das Gebäude,
2. bei einer eigengenutzten Eigentumswohnung oder einer Kaufeigentumswohnung
  - a) für die im Sondereigentum stehende Wohnung und den damit verbundenen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum oder
  - b) in der Weise, daß die Berechnung für die Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit (§ 2 Abs. 2) zusammengefaßt und die Gesamtkosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt werden,
3. bei einer Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts für die Wohnung und den Teil des Grundstücks, auf den sich das Dauerwohnrecht erstreckt.



(4) Für die Aufstellung der Lastenberechnung gelten im übrigen § 2 Abs. 3 und 5, § 4 Abs. 1 bis 3, § 4 a Abs. 1 bis 3, 5 sowie die §§ 5 bis 15 entsprechend. § 12 Abs. 4 Satz 2 gilt dabei mit der Maßgabe, daß an Stelle der Erhöhung der Kapitalkosten die Erhöhung der Kapitalkosten und Tilgungen zu berücksichtigen ist.

#### **§ 40 b Aufstellung der Lastenberechnung durch den Erwerber**

(1) Hat der Eigentümer das Gebäude oder die Wohnung auf Grund eines Veräußerungsvertrages gegen Entgelt erworben, so ist die Lastenberechnung nach § 40 a Abs. 2 und 3 mit folgenden Maßgaben aufzustellen:

1. an die Stelle der Gesamtkosten treten der angemessene Erwerbspreis, die auf ihn fallenden Erwerbskosten und die nach dem Erwerb entstandenen Kosten nach § 11;
2. im Finanzierungsplan sind die Mittel auszuweisen, die zur Deckung des Erwerbspreises und der in Nummer 1 bezeichneten Kosten dienen.

(2) Für die Aufstellung der Lastenberechnung gelten im übrigen § 2 Abs. 3 und 5 und §§ 12 bis 15 entsprechend. § 12 Abs. 4 Satz 2 gilt dabei mit der Maßgabe, daß an Stelle der Erhöhung der Kapitalkosten die Erhöhung der Kapitalkosten und Tilgungen zu berücksichtigen ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für die Aufstellung der Lastenberechnung durch einen Bewerber nach § 40 Satz 2.

#### **§ 40 c Ermittlung der Belastung**

(1) Die Belastung wird ermittelt

1. aus der Belastung aus dem Kapitaldienst  
und
2. aus der Belastung aus der Bewirtschaftung.

(2) Hat derjenige, dessen Belastung zu ermitteln ist, einem Dritten ein Nutzungsentgelt oder einen ähnlichen Beitrag zum Kapitaldienst oder zur Bewirtschaftung zu leisten, so ist dieses Entgelt in die Lastenberechnung an Stelle der sonst ansetzbaren Beträge aufzunehmen, soweit es zur Deckung der Belastung bestimmt ist.

(3) Bei einer Kleinsiedlung vermehrt sich die Belastung um die Pacht einer gepachteten Landzulage.

(4) Werden von einem Dritten Aufwendungsbeihilfen, Zinszuschüsse oder Annuitätsdarlehen gewährt, so vermindert sich die Belastung entsprechend.

(5) Erträge aus Miete oder Pacht, die für den Gegenstand der Berechnung (§ 40 a Abs. 3) erzielt werden, vermindern die

## Anweisungen

Belastung. Dies gilt nicht für Ertragsteile, die zur Deckung von Betriebskosten dienen, die bei der Berechnung der Belastung aus der Bewirtschaftung nicht angesetzt werden dürfen. Als Ertrag gilt auch der Miet- oder Nutzungswert der Räume, die von demjenigen, dessen Belastung zu ermitteln ist, ausschließlich zu anderen als Wohnzwecken oder als Garagen benutzt werden, sowie der von ihm gewerblich benutzten Flächen.

### § 40 d Belastung aus dem Kapitaldienst

(1) Zu der Belastung aus dem Kapitaldienst gehören

1. die Fremdkapitalkosten,
2. die Tilgungen für Fremdmittel.

(2) Die Fremdkapitalkosten sind entsprechend §§ 19, 21 und 23 a zu berechnen. Die Tilgungen für Fremdmittel sind aus dem im Finanzierungsplan ausgewiesenen Fremdmittel mit dem maßgebenden Tilgungssatz zu berechnen. Maßgebend ist der vereinbarte Tilgungssatz oder, wenn die Tilgungen tatsächlich nach einem niedrigeren Tilgungssatz zu entrichten sind, dieser.

(3) Ist im Falle des § 40 b im Finanzierungsplan eine Verbindlichkeit ausgewiesen, die ohne Änderung der Vereinbarung über die Verzinsung und Tilgung vom Erwerber übernommen worden ist, so gilt Absatz 2 mit der Maßgabe, daß die Zinsen und Tilgungen aus dem Ursprungsbetrag der Verbindlichkeit mit dem maßgebenden Zins- und Tilgungssatz zu berechnen sind.

(4) Hat sich der Zins- oder Tilgungssatz für ein Fremdmittel nachhaltig geändert, so sind die Zinsen und Tilgungen anzusetzen, die sich auf Grund der Änderung bei entsprechender Anwendung der Absätze 2 und 3 ergeben; dies gilt bei einer Erhöhung des Zins- oder Tilgungssatzes nur, wenn sie auf Umständen beruht, die derjenige, dessen Belastung zu ermitteln ist, nicht zu vertreten hat, und für die Zinsen nur insoweit, als sie im Rahmen der Absätze 2 und 3 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei der Erhöhung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt.

(5) Bei einer nachhaltigen Änderung der in § 21 Abs. 4 bezeichneten Fremdkapitalkosten gilt Absatz 4 entsprechend.

(6) Werden an der Stelle der bisherigen Finanzierungsmittel nach § 12 Abs. 4 andere Mittel ausgewiesen, so treten die Kapitalkosten und Tilgungen der neuen Mittel an die Stelle der Kapitalkosten und Tilgungen der bisherigen Finanzierungsmittel; dies gilt für die Kapitalkosten nur insoweit, als sie im Rahmen der Absätze 2 und 3 den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei der Erset-

zung marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt. Sind Finanzierungsmittel durch eigene Mittel ersetzt worden, so dürfen Zinsen oder Tilgungen nicht angesetzt werden.

(7) Werden nach § 11 Abs. 4 den Gesamtkosten die Kosten von Wertverbesserungen hinzugerechnet, so dürfen für die Fremdmittel, die zur Deckung dieser Kosten dienen, bei Anwendung des Absatzes 2 Kapitalkosten insoweit angesetzt werden, als sie den Betrag nicht übersteigen, der sich aus der Verzinsung zu dem bei Fertigstellung der Wertverbesserungen marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken ergibt.

(8) Soweit für Fremdmittel, die ganz oder teilweise im Finanzierungsplan ausgewiesen sind, Kapitalkosten oder Tilgungen nicht mehr zu entrichten sind, dürfen diese nicht angesetzt werden.

#### **§ 41 Belastung aus der Bewirtschaftung**

(1) Zu der Belastung aus der Bewirtschaftung gehören

1. die Ausgaben für die Verwaltung, die an einen Dritten laufend zu entrichten sind,
2. die Betriebskosten,
3. die Ausgaben für die Instandhaltung.

Die Vorschriften der §§ 24, 28 und 30 sind entsprechend anzuwenden.

(2) § 26 ist entsprechend anzuwenden mit der Maßgabe, daß bei Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen oder Wohnungen in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts als Ausgaben für die Verwaltung höchstens 90 Deutsche Mark angesetzt werden dürfen.

(3) § 27 ist entsprechend anzuwenden mit der Maßgabe, daß als Betriebskosten angesetzt werden dürfen

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe,
2. Kosten der Wasserversorgung,
3. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
4. Kosten der Entwässerung,
5. Kosten der Schornsteinreinigung,
6. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.

Bei einer Eigentumswohnung, einer Kaufeigentumswohnung und einer Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts dürfen als Betriebskosten außerdem angesetzt werden

1. Kosten des Betriebes des Fahrstuhls,
2. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung.
3. Kosten für den Hauswart.

## Anweisungen

### Teil IV

#### Wohnflächenberechnung

##### § 42 Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Geschäftsräumen.

##### § 43 Berechnung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Ofen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,

2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,
3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

#### **§ 44 Anrechenbare Grundfläche**

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll  
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
2. zur Hälfte  
die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
3. nicht  
die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

(3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,
3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.



## Anweisungen

### Teil V

#### Schluß- und Überleitungsvorschriften

##### § 45 Befugnisse des Bauherrn und seines Rechtsnachfolgers

(1) Läßt diese Verordnung eine Wahl zwischen zwei oder mehreren Möglichkeiten zu oder setzt sie bei einer Berechnung einen Rahmen, so ist der Bauherr, soweit sich aus dieser Verordnung nichts anderes ergibt, befugt, die Wahl vorzunehmen oder den Rahmen auszufüllen.

(2) Die Befugnisse des Bauherrn nach dieser Verordnung stehen auch seinem Rechtsnachfolger zu. Soweit der Bauherr nach dieser Verordnung Umstände zu vertreten hat, hat sie auch der Rechtsnachfolger zu vertreten.

##### § 46 Überleitungsvorschriften

Soweit bis zum 31. Oktober 1957 für den in § 1 Abs. 1 und § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 bezeichneten Wohnraum Wirtschaftlichkeit oder Wohnfläche nach der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. S. 753) berechnet worden ist, bleibt es für diese Berechnungen dabei.

##### § 47 (überholt)

##### § 48 Sonderregelung für Berlin

Im Land Berlin gelten die folgenden Sonderregelungen:

1. In § 1 Abs. 2 und § 1 c Abs. 3 werden die Worte „20. Juni 1948“ durch die Worte „24 Juni 1948“ ersetzt.
2. § 1 a Abs. 1 Nr. 1 und § 1 b Abs. 1 Nr. 1 gelten nicht in Berlin.
3. In § 1 a Abs. 1 erhält Nr. 6 erster Satzteil folgende Fassung:  
„6. für den in Nummern 2 bis 4 bezeichneten steuerbegünstigten Wohnraum“.
4. In § 1 a Abs. 2 Nr. 4 werden die Worte „für grundsteuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, und“ gestrichen.
5. § 1 c Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Diese Verordnung ist anzuwenden, wenn die Wirtschaftlichkeit zu berechnen ist

1. für öffentlich geförderten Wohnraum, für den nach § 1 Abs. 1 oder 2 die Wirtschaftlichkeit nach dieser Verordnung zu berechnen wäre,

2. für steuerbegünstigten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,
3. für frei finanzierten Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird,
4. für Wohnraum, der in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, für die Zeit, in der die Vermietung dieses Wohnraums infolge der Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes in der in Berlin geltenden Fassung nicht mehr den Preisvorschriften unterliegt,

bei Anwendung des § 13 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung vom 25. April 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 406), geändert durch Artikel V der Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzblatt I S. 738)."

#### **§ 48 a Geltung in Berlin**

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzblatt I S. 1) in Verbindung mit § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, § 53 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und Artikel X § 10 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht auch im Land Berlin.

#### **§ 49 Geltung im Saarland**

Diese Verordnung gilt nicht im Saarland.

#### **§ 50\*) Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

\*) Die Zweite Berechnungsverordnung ist in der ursprünglichen Fassung vom 17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 1719) am 1. November 1957 Kraft getreten. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der späteren Änderungen ergibt sich aus den in der vorangestellten Bekanntmachung näher bezeichneten Verordnungen.

## Anweisungen

Anlage 1 (zu § 5 Abs. 5)

### Aufstellung der Gesamtkosten

Die Gesamtkosten bestehen aus:

#### I. Kosten des Baugrundstücks

Zu den Kosten des Baugrundstücks gehören:

1. Der Wert des Baugrundstücks
2. Die Erwerbskosten

Hierzu gehören alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Nebenkosten, z. B. Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Grunderwerbsteuern, Vermessungskosten, Gebühren für Wertberechnungen und amtliche Genehmigungen, Kosten der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes.

Zu den Erwerbskosten gehören auch Kosten, die im Zusammenhang mit einer das Baugrundstück betreffenden freiwilligen oder gesetzlich geregelten Umlegung, Zusammenlegung oder Grenzregelung (Bodenordnung) entstehen, außer den Kosten der dem Bauherrn dabei obliegenden Verwaltungsleistungen.

#### 3. Die Erschließungskosten

Hierzu gehören

- a) Abfindungen und Entschädigungen an Mieter, Pächter und sonstige Dritte zur Erlangung der freien Verfügung über das Baugrundstück,
- b) Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks, z. B. Abräumen, Abholzen, Roden, Bodenbewegung, Enttrümmern, Gesamtabbruch,
- c) Kosten der öffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten öffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (z. B. Anliegerleistungen) oder vertraglicher Vereinbarungen (z. B. Unternehmerstraßen) zu tragen und vom Bauherrn zu übernehmen sind,
- d) Kosten der nichtöffentlichen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die nicht Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen sind, und Kosten nichtöffentlicher Flächen für Straßen, Freiflächen und dgl., wie Privatstraßen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, wenn es sich um Daueranlagen handelt, d. h. um Anlagen, die auch nach etwaigem Abgang der Bauten im Rahmen der allgemeinen Ortsplanung bestehen bleiben müssen,
- e) andere einmalige Abgaben, die vom Bauherrn nach gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden (z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsleistungen).

## II. Baukosten

Zu den Baukosten gehören:

### 1. Die Kosten der Gebäude

Das sind die Kosten (getrennt nach der Art der Gebäude oder Gebäudeteile) sämtlicher Bauleistungen, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind.

Zu den Kosten der Gebäude gehören auch die Kosten aller eingebauten oder mit den Gebäuden fest verbundenen Sachen, z. B. Anlagen zur Beleuchtung, Erwärmung, Kühlung und Lüftung von Räumen und zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Kalt- und Warmwasser (bauliche Betriebseinrichtungen), bis zum Hausanschluß an die Außenanlagen, Ofen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, eingebaute Rundfunkanlagen, Gemeinschaftsantennen, Blitzschutzanlagen, Luftschutzanlagen, bildnerischer und malerischer Schmuck an und in Gebäuden, eingebaute Möbel,

die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Gebäuden, die zur Benutzung und zum Betrieb der baulichen Anlagen erforderlich sind oder zum Schutz der Gebäude dienen, z. B. Ofen, Koch- und Waschherde, Bade- und Wascheinrichtungen, soweit sie nicht unter den vorstehenden Absatz fallen, Aufsteckschlüssel für innere Leitungshähne und -ventile, Bedienungseinrichtungen für Sammelheizkessel (Schaufeln, Schürstangen usw.), Dachaussteige- und Schornsteinleitern, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für eingebaute Feuerlöschanlagen), Schlüssel für Fenster und Türverschlüsse usw.

Zu den Kosten der Gebäude gehören auch die Kosten von Teilabbrüchen innerhalb der Gebäude sowie der etwa angesetzte Wert verwendeter Gebäudeteile.

### 2. Die Kosten der Außenanlagen

Das sind die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind.

Hierzu gehören

- a) die Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluß ab bis an das öffentlich Netz oder an nichtöffentliche Anlagen, die Daueranlagen sind (I 3 d), außerdem alle anderen Entwässerungs- und Versorgungsanlagen außerhalb der Gebäude, Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Brunnen, Zapfstellen usw.
- b) die Kosten für das Anlegen von Höfen, Wegen und Einfriedigungen, nichtöffentlichen Spielplätzen usw.,

## Anweisungen

- c) die Kosten der Gartenanlagen und Pflanzungen, die nicht zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören, der nicht mit einem Gebäude verbundenen Freitreppen, Stützmauern, fest eingebauten Flaggenmaste, Teppichklopfstangen, Wäschepfähle usw.,
- d) die Kosten sonstiger Außenanlagen, z. B. Luftschutzaußenanlagen, Kosten für Teilabbrüche außerhalb der Gebäude, soweit sie nicht zu den Kosten für das Herrichten des Baugrundstücks gehören.

Zu den Kosten der Außenanlagen gehören auch die Kosten aller eingebauten oder mit den Außenanlagen fest verbundenen Sachen, die Kosten aller vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden, nicht eingebauten oder nicht fest verbundenen Sachen an und in den Außenanlagen, z. B. Aufsteckschlüssel für äußere Leitungshähne und -ventile, Feuerlöschanlagen (Schläuche, Stand- und Strahlrohre für äußere Feuerlöschanlagen).

### 3. Die Baunebenkosten

Das sind

- a) Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen; diese Leistungen umfassen namentlich Planungen, Ausschreibungen, Bauleitung, Bauführung und Bauabrechnung,
- b) Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens,
- c) Kosten der Behördenleistungen; hierzu gehören die Kosten der Prüfungen und Genehmigungen der Behörden oder Beauftragten der Behörden,
- d) folgende Kosten:
  - aa) Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, z. B. Maklerprovisionen, Gerichts- und Notarkosten, einmalige Geldbeschaffungskosten (Hypothekendisagio, Kreditprovisionen und Spesen, Wertberechnungs-, Bereitstellungs- und Bearbeitungsgebühren usw.),
  - bb) Fremdkapitalkosten, die auf die Bauzeit fallen,
  - cc) Kosten der Beschaffung und Verzinsung der Zwischenfinanzierungsmittel,
  - dd) Steuerbelastungen des Baugrundstücks, die auf die Bauzeit fallen,
- e) sonstige Nebenkosten, z. B. die Kosten der Bauversicherungen während der Bauzeit, der Bauwache, der Baustoffprüfungen des Bauherrn, der Grundsteinlegungs- und Richtfeier.

### 4. Die Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen

Das sind z. B. die Kosten für Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Uhrenanlagen, gemeinschaftliche Wasch- und Badeeinrichtungen usw.



### 5. Die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen

Das sind

die Kosten für alle vom Bauherrn erstmalig zu beschaffenden beweglichen Sachen, die nicht unter die Kosten der Gebäude oder der Außenanlagen fallen, z. B. Asche- und Müllkästen, abnehmbare Fahnen, Fenster- und Türbehänge, Feuerlösch- und Luftschutzgerät, Haus- und Stallgerät usw.,

die Kosten für Wirtschaftsausstattungen bei Kleinsiedlungen usw., z. B. Ackergerät, Dünger, Kleinvieh, Obstbäume, Saatgut.

### Anlage 2

(zu §§ 11 a und 34 Abs. 1)

Auszug

aus dem

Normblatt DIN 277 des Deutschen Normenausschusses,  
Fachnormenausschuß Bauwesen

DK 69.001

Deutsche Normen

November 1950

<b>Hochbauten</b>	
Umbauter Raum	
Raummeterpreis	<b>DIN 277</b>

### 1 Ermittlung des umbauten Raumes für geplante und für ausgeführte Hochbauten

Der umbaute Raum ist in m<sup>3</sup> anzugeben.

- 1.1 Voll anzurechnen ist der umbaute Raum eines Gebäudes, der umschlossen wird:
- 1.11 seitlich von den Außenflächen der Umfassungen,
- 1.12 unten
- 1.121 bei unterkellerten Gebäuden von den Oberflächen der untersten Geschosfußböden,
- 1.122 bei nichtunterkellerten Gebäuden von der Oberfläche des Geländes. Liegt der Fußboden des untersten Geschosses tiefer als das Gelände, gilt Abschnitt 1.121, oben
- 1.13 oben
- 1.131 bei nichtausgebautem Dachgeschoß von den Oberflächen der Fußböden über den obersten Vollgeschossen,
- 1.132 bei ausgebautem Dachgeschoß, bei Treppenhausköpfen und Fahrstuhlschächten von den Außenflächen der umschließenden Wände und Decken. (Bei Ausbau mit

## Anweisungen

- Leichtbauplatten sind die begrenzenden Außenflächen durch die Außen- oder Oberkante der Teile zu legen, welche diese Platten unmittelbar tragen),
- 1.133 bei Dachdecken, die gleichzeitig die Decke des obersten Vollgeschosses bilden, von den Oberflächen der Tragdecke oder Balkenlage,
- 1.134 bei Gebäuden oder Bauteilen ohne Geschosdecken von den Außenflächen des Daches, vgl. Abschnitt 1.35.
- 1.2 Mit einem Drittel anzurechnen ist der umbaute Raum des nichtausgebauten Dachraumes, der umschlossen wird von den Flächen nach Abschnitt 1.131 oder 1.132 und den Außenflächen des Daches.
- 1.3 Bei den Ermittlungen nach Abschnitt 1.1 und 1.2 ist:
- 1.31 die Gebäudegrundfläche nach den Rohbaummaßen des Erdgeschosses zu berechnen,
- 1.32 bei wesentlich verschiedenen Geschosgrundflächen der umbaute Raum geschosweise zu berechnen,
- 1.33 nicht abzuziehen der umbaute Raum, der gebildet wird von:
- 1.331 äußeren Leibungen von Fenstern und Türen und äußeren Nischen in den Umfassungen,
- 1.332 Hauslauben (Loggien), d. h. an höchstens zwei Seitenflächen offenen, im übrigen umbauten Räumen,
- 1.34 nicht hinzuzurechnen der umbaute Raum, den folgende Bauteile bilden:
- 1.341 stehende Dachfenster und Dachaufbauten mit einer vorderen Ansichtsfläche bis zu je 2 m<sup>2</sup> (Dachaufbauten mit größerer Ansichtsfläche siehe Abschnitt 1.42),
- 1.342 Balkonplatten und Vordächer bis zu 0,5 m Ausladung (weiter ausladende Balkonplatten und Vordächer siehe Abschnitt 1.44),
- 1.343 Dachüberstände, Gesimse, ein bis drei nichtunterkellerte, vorgelagerte Stufen, Wandpfeiler, Halbsäulen und Pilaster,
- 1.344 Gründungen gewöhnlicher Art, deren Unterfläche bei unterkellerten Bauten nicht tiefer als 0,5 m unter der Oberfläche des Kellergeschosfußbodens, bei nichtunterkellerten Bauten nicht tiefer als 1 m unter der Oberfläche des umgebenden Geländes liegt (Gründungen außergewöhnlicher Art und Tiefe siehe Abschnitt 1.48),
- 1.345 Kellerlichtschächte und Lichtgräben,
- 1.35 für Teile eines Baues, deren Innenraum ohne Zwischendecken bis zur Dachfläche durchgeht, der umbaute Raum getrennt zu berechnen, vgl. Abschnitt 1.134,
- 1.36 für zusammenhängende Teile eines Baues, die sich nach dem Zweck und deshalb in der Art des Ausbaues wesentlich von den übrigen Teilen unterscheiden, der umbaute Raum getrennt zu berechnen.

Anweisungen

- 1.4 Von der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfaßt werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:
  - 1.41 geschlossene Anbauten in leichter Bauart und mit geringwertigem Ausbau und offene Anbauten, wie Hallen, Überdachungen (mit oder ohne Stützen) von Lichthöfen, Unterfahrten auf Stützen, Veranden,
  - 1.42 Dachaufbauten mit vorderen Ansichtsflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup> und Dachreiter,
  - 1.43 Brüstungen von Balkonen und begehbaren Dachflächen,
  - 1.44 Balkonplatten und Vordächer mit mehr als 0,5 m Ausladung,
  - 1.45 Freitreppen mit mehr als 3 Stufen und Terrassen (und ihre Brüstungen),
  - 1.46 Füchse, Gründungen für Kessel und Maschinen,
  - 1.47 freistehende Schornsteine und der Teil von Hausschornsteinen, der mehr als 1 m über den Dachfirst hinausragt,
  - 1.48 Gründungen außergewöhnlicher Art, wie Pfahlgründungen und Gründungen außergewöhnlicher Tiefe, deren Unterfläche tiefer liegt als im Abschnitt 1.344 angegeben,
  - 1.49 wasserdruckhaltende Dichtungen.