

# ドイツ不動産税改革の動向 (2・完)

## —租税法に係る財産評価の法理論の一端—

手塚 貴大

- 1 検討の視角—不動産税の概要も含めて—
  - (1) 本稿における検討事項
  - (2) 不動産税の性質と仕組み
- 2 財産評価の態様—財産評価法の概要—
  - (1) 財産評価法について
  - (2) 財産評価法による財産評価の概要
  - (3) 評価替えの困難性に係る根拠
- 3 不動産税改革の動向
  - (1) 2017 年不動産税改革 (案)
  - (2) 2019 年不動産税改革 (以上 44 卷 2 号)
- 4 結語—若干の検討—
  - (1) 不動産税制改正の評価
  - (2) 不動産税制改正の示唆 (以上本号)

### 4 結語—若干の検討—

ここで、本稿での議論を踏まえて、財産評価の法理論について問題提起と若干の検討を行うこととしたい。

#### (1) 不動産税制改正の評価

ここで、改革に係る評価についてドイツにおいて指摘されている諸点を（特に批判的側面に着目して）述べることにしたい。

1 に、不動産税の税負担の問題である。既に見たが、ドイツ財務省は今次不動産税改革について大改正ではなく、税収中立性を維持した、いわば微改

正である旨述べた。ところが、税収中立性の点については個別の地域ごとに見ると、厳密には維持されてはいない。これにより、税制改正により税負担の面で不利に置かれる納税義務者も存在する<sup>(62)</sup>。

2に、新たな財産税の創設ではないか、ということである<sup>(63)</sup>。これは、前叙の税負担の議論と関係し、要するに、従前よりも税負担が増加した納税義務者については、当該者に実質的には財産税の課税がなされたのと同様の状況が生じるのではないか、ということであろう。とはいえ、必ずしも明確ではないが、財産評価の精度の向上を通じて、担税力の把握が可能であれば、かかる批判は当たらないという立場もありえようか。

3に、改革の実質的意義である。連邦憲法裁判所の判決が契機となったが、従前より、不動産税改革の必要性については指摘があった。とはいえ、改正法案の内容としては、法定安定性、税収中立性の必要性等といった考慮から、必ずしも全面的な改正ではないことも既に触れたところである。また、こうした改正については、州政府の協力も必要であるため、解放条項の立法化という妥協もなされたわけであった。すなわち、各州による独自立法の可能性であって、連邦法律による不動産税に係る財産評価の方法とは異なるそれによる評価の可能性が認められたわけである。そして、現に、いくつかの州政府は独自の方法による不動産課税を実施する可能性について表明しているのである<sup>(64)</sup>。この点、おそらくは財産評価方法が従前と決定的には変化がないため、なお従前と同様の評価作業の問題が生じうるとしつつ、例えば、土地

---

(62) Grundsteuerreform -verfassungsfest, einfach und sozialgerecht, Monatsbericht des BMF Juli 2019, S.12f.

(63) <https://www.judid.de/steuergewerkschaft-neue-grundsteuer-ist-eine-vermoegenssteuer/> (2020年2月12日確認)。特に、所論は、不動産税負担が賃借人に転嫁できない場合に、そうしたことが生じるという。

(64) 例えば、Bayern州のAlbert Füracker (CSU) 財務大臣。参照、<https://www.br.de/nachrichten/bayern/bayern-will-eigenes-grundsteuer-modell-umsetzen,RTeEpHF> (2020年2月3日確認)。

については面積に応じた評価方法の採用といった（前叙の、いわゆる WUM）、さらに簡素な財産評価方法を採用しつつ不動産税課税の継続が企図されることであろう。

4 に、行政機関の間のデータの接続である<sup>(65)</sup>。しばしば評価作業の自動化に触れられるが、各ゲマインデ、各州にある登記、地籍のデータを評価作業・課税のために電子化して結合させる必要があり、その作業がなされることが重要である。これ自体は別稿で検討する。

## (2) 不動産税制改正の示唆

次に、ドイツにおける不動産税（改革）に関して本稿で参照した議論等を踏まえて、租税法理論の観点から提示可能な論点を設定し、それについて若干ではあるが検討を行うこととしたい。

### 1 財産評価方法の法定化？—財産評価法制定の可能性—

ドイツにおいては不動産税の財産評価の作業については、法律で規定がなされている。わが国との比較を念頭に置いた場合、財産評価のありようは法律で規定すべきか、という問題が提起できよう。この点、周知のように、わが国では、固定資産評価基準は総務大臣の告示という形式をとるが、これは学説により、法規命令の一種とされ<sup>(66)</sup>、判例上も評価作業の技術的細目を規定するものとして、前叙の告示形式による評価基準の策定は是認されている。そもそも財産評価という作業自体が事実問題であるという学説の指摘があり<sup>(67)</sup>、これによれば、必ずしも財産評価は法律で規定すべきものでもなくなる。とはいえ、適正な時価という文言のみが法律にあり、財産評価の重要な部分が告示に委ねられており、その内容が固定資産税の税負担を大きく規定する。

---

(65) Entwurf (Fn.2), S.88f., S.91f.

(66) 金子宏『租税法 第 23 版』（弘文堂、2019 年）772 頁。

(67) 碓井光明「相続財産評価方法と租税法主義」税経通信 45 卷 15 号 10 頁。

とするならば、それを法律で規定する選択肢もありうるものである。特に、行政法学で議論されるところの法律の留保に係る学説を参照すると、本質性留保理論がある<sup>(68)</sup>。本質性留保理論は法律を要するところの本質性を備える行政活動の範囲が不明確という難点があるが<sup>(69)</sup>、本稿で触れたところの財産評価は財産課税の文脈においては十分に本質的であると言いうる。さらには、そもそも目下通説である権力留保理論に与するとしても、財産評価は（財産評価を不可欠の前提とし、それに基づいてなされる）賦課処分という権力的行政活動と一体性を有するものであるため<sup>(70)</sup>、やはり法律で規定すべきという帰結を導きうる。

なお、ドイツにおいては、評価法に係る **Anlage** 等には財産評価を実施する際の細目的数値が規定されており、評価作業の実態においては評価額に直接的影響を与えるものである。この技術的細目的事項はその性質上変更可能性が高く、それ故円滑な変更が必要であろう。この点、そうした数値も議会（連邦参議院）の同意のもとに変更可能であって（評価法案 263 条）<sup>(71)</sup>、その内容を行政主導で設定可能である点は留意すべきである。すなわち、財産評価に係るあらゆる事項を法律で規定すると、すなわち、わが国での固定資産評価基準を法律で規定すると法律改正手続の履践により、財産評価に係る法規範の改正作業が停滞する可能性がある。そこで、財産評価の重要事項を法律で規定するという一般論が論証可能であるとした場合には、次の理論的作業として、法律で規律すべき事項を慎重かつ詳細に識別することがある。差し当たり、例えば、土地に関する七割評価、市街地宅地評価法、再建築費方式等については、法律で規定するということが考えられる<sup>(72)</sup>。但し、判例上合

---

(68) 大橋洋一『行政法 I 第 4 版』（有斐閣、2019 年）30 頁以下。

(69) 稲葉馨他著『行政法 第四版』（有斐閣、2018 年）29 頁。

(70) 手塚・前掲注（1）312 頁。

(71) Entwurf (Fn.2), S.133-134.

(72) 手塚・前掲注（1）312-313 頁。

理性を承認された現状の制度を強いて変更するというのであれば、法律上改めて財産評価の方式を規定する実益については検討する必要があるだろう。

## 2 財産評価の簡素化とは何か？

財産評価の仕組みを通覧すると、そこに簡素化の指向を読み取ることができる。簡素化は租税政策の形成の文脈では参照される税制改革の公準であることは周知であるが、財産評価における簡素化を論じる場合には次のことに留意すべきである。すなわち、財産評価は性質上個々の財産に係る個別性を踏まえた上で、それらを斟酌してはじめて当該財産価額を客観的に明らかにすることができるように思われる。ところが、そうした個別の財産の属性に拘泥すると、評価事務に係る人的・時間的負担が不相当に増加するように思われる。加えて、以前にも述べたように、ドイツ租税法学の議論が示すところに従えば、個々の財産の唯一かつ客観的価額を観念することは困難であり、個別の税目に応じてそれは複数存在しうるるのであって、このことは、合理性ある方式を以て財産評価を行えば、その帰結として導かれる財産価額は客観性をなお持ちうるということが言えるわけである。したがって、不動産税に関しては、不動産税の課税という目的に適合する財産評価方式が必要とされるのである。以上の2点を踏まえれば、やや強引かもしれないが、本稿で管見したようなドイツにおける財産評価の方式は、建物の種類、地域、耐用年数等の諸点でいわば概算的评价と言いうるが、それは簡素化と財産評価の実行可能性との間の調整に基づく帰結であると考えられる。

また、評価の基礎となりうるデータが取得可能であり、課税庁等のもとの容易に整理・加工できる必要がある。加えて、それは、納税義務者が課税庁に提出する資料を減少させることに繋がり、事務負担を減少させることもできる。加えて、財産評価に際して考慮すべき要素を少なくすれば、それだけ税務行政のもとで生じる負担は減少する。すなわち、ある家屋について評価を行うに際して、種類、規模（大きさ）、残存年数、立地点等の少ない要素で評価が可能であれば、評価作業に伴い必要な情報収集コストも減少し、評価

作業自体も相当容易になるであろう。課税庁のもとにあるかような情報が正確であることを前提にすれば、いわば評価作業は機械的にすらなる。これは、評価の精確性の問題と当然に相克することが指摘可能であるけれども、そうした少ない情報であっても、それらから出来るだけ精確に個々の家屋の属性を導くことができるならば、なお合理性ある評価と言えよう。

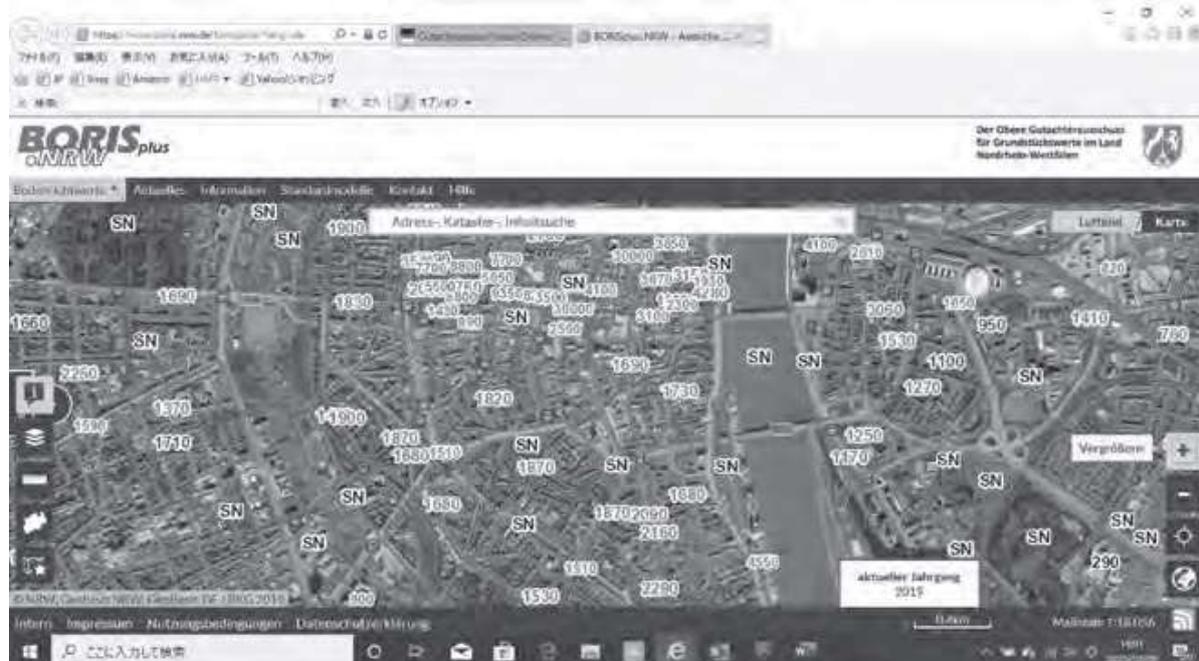
### 3 不動産税は政策税制として存在し得るか？

不動産税はゲマインデの重要な収入源であり、特に、政策目的に基づく税負担の軽減措置は望ましいとは考え難い。しかし、ドイツ不動産税制のもとでも、例えば、住宅建設促進のための税負担軽減措置が見られたところである。このように政策税制としての要素がまったくないわけではなく、理論的に許容されないとも言えない。そして、税負担の軽減に限定せず、加重にも視点を広げると、C型不動産税のように、住宅用地を市場に供給するべく住宅建設目的用地について不動産税の加重がなされることもある。これが税収獲得効果をどの程度有するかは不明であるが、ともかく不動産税制のもとでも政策税制は存在しうるのである。この点、本稿で見た環境税としての不動産税の議論は示唆的ではある。ただ、この環境税型不動産税については、目下のところ、この文脈での政策税制の正当化という議論の他に、周知のようにドイツにおけるかつての財産評価が現実の価額を反映しないものであったため、その制度上の追求を断念し、政策税制として蘇生させるというものと言えるかもしれない。これによれば、租税立法者は、政策目的の実現のための税負担を制度上創出することに着目するため、財産そのものの評価額に基づいた税負担を創出することには注力しないであろう。したがって、ここで厳密な評価作業が行われる必要はない。

とはいえ、財産評価方法の問題から不動産税の蘇生のために不動産税を政策税制化するという仮説的立論はわが国にとって示唆的ではない。この点、不動産税のもとでは主観的担税力の考慮はなされないこと、相当程度の簡素化の措置が採られていること、住宅用地供給促進税制が仕組まれていること

等からして、誤りを恐れず言えば、精確な担税力に基づく課税は相対的に必ずしも要請されないという見立ては可能であろうか。これを肯定すれば、不動産税を政策税制として再構成することも不可能ではない。但し、政策税制の色彩が強くなり、不動産税の税負担が異なることにより、州間で住民の移動が生じる可能性も否定はできないかもしれない。加えて、そもそも課税に際して担税力原則を前提に制度設計が必要であるとされる場所、政策税制の構築については、政策目的を実現するための手段として税制を仕組み、政策目的実現との関係で税負担の程度を決定するという枠組みは維持されるべきところ、前叙の見立ては右の枠組みからは外れよう。ドイツの議論においてもそうした見立ては筆者には見出しえない。そして、わが国においても成り立ちえないであろう。

資料 1 (抄)





資料 2 (抄)

## **Anlage 14 (zu Abschnitt 38) Gebäudeklasseneinteilung und Raummeterpreise 1958, umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964, für Fabrikgrundstücke**

### **Teil A: Verwaltungsgebäude, Sozialgebäude, Laboratorien; Pförtnergebäude und Wohngebäude**

#### **Vorbemerkung**

Teil A gilt nur für die in der Überschrift genannten Gebäude, wenn sie zur wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstücks gehören. Laboratorien können auch den Gebäuden des Teils B der Gebäudeklasseneinteilung zugerechnet werden. Im allgemeinen werden Forschungslaboratorien unter Teil B fallen.

In den Raummeterpreisen und Quadratmeterpreisen sind alle Bestandteile und das Zubehör des Gebäudes erfaßt, soweit dafür keine besonderen Zuschläge zu machen sind.

Die Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung, von der die Anwendung der aufgeführten Raummeterpreise abhängt, ergeben sich aus der Anlage 13. Diese Tabelle ist auf die bei allen Gebäuden möglichen Merkmale eingerichtet. Soweit bei einzelnen Gebäudearten üblicherweise einzelne Merkmale nicht vorhanden sind, müssen diese bei der Eingruppierung außer Betracht gelassen werden. Maßgebend ist die im Durchschnitt zutreffende Güte der Ausstattung. Innerhalb des Rahmensatzes, der für diese Ausstattung gilt, richtet sich der Raummeterpreis nach der besseren oder geringeren Güte der Ausstattung im einzelnen Fall.

Die Art der Konstruktion und die Güte der inneren und äußeren Ausstattung (z. B. Außenputz, Verblendung und dgl.) ist im Rahmenpreis berücksichtigt. Bei Fehlen von Teilen, die in der Gebäudeklasse gewöhnlich vorhanden sind – insbesondere von Teilen der Innenausstattung –, und bei Geschoßhöhen über 4 m ist innerhalb des Rahmenpreises ein niedriger Raummeterpreis anzusetzen. Besondere Einrichtungen (Aufzüge) sind durch die dafür vorgesehenen Zuschläge zu berücksichtigen.

Die für das Gebäude anzusetzenden Raummeterpreise gelten auch für die Keller. Sind für das Gebäude unterschiedliche Raummeterpreise anzusetzen (DIN 277 **Abschn. 1.36**), so ist der niedrigste Preis maßgebend.

**Gebäudeklassen und Raummeterpreise**

Gebäudeklassen		Raummeterpreise
		DM
<b>1.1</b>	<b>Eingeschossige Gebäude</b>	
<b>1.11</b>	<b>Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude</b>	
1.111	einfache Ausstattung	25,00 bis 40,00
1.112	mittlere Ausstattung	40,00 bis 55,00
1.113	gute Ausstattung	55,00 bis 70,00
1.114	sehr gute Ausstattung	70,00 bis 100,00
1.115	aufwendige Ausstattung	100,00 bis 130,00
<b>1.12</b>	<b>Massivgebäude [1], Stahl oder Stahlbetonskelettgebäude [2]</b>	
1.121	einfache Ausstattung	45,00 bis 70,00
1.122	mittlere Ausstattung	70,00 bis 105,00
1.123	gute Ausstattung	105,00 bis 145,00
1.124	sehr gute Ausstattung	145,00 bis 190,00
1.125	aufwendige Ausstattung	190,00 bis 215,00
<b>1.2</b>	<b>Mehrgeschossige Gebäude</b>	
<b>1.21</b>	<b>Holzgebäude und Holzfachwerkgebäude</b>	
1.211	einfache Ausstattung	30,00 bis 50,00
1.212	mittlere Ausstattung	50,00 bis 65,00
1.213	gute Ausstattung	65,00 bis 85,00
1.214	sehr gute Ausstattung	85,00 bis 105,00
1.215	aufwendige Ausstattung	105,00 bis 145,00
<b>1.22</b>	<b>Massivgebäude [3], Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude [4]</b>	
1.221	einfache Ausstattung	55,00 bis 80,00

1.222	mittlere Ausstattung	80,00 bis 120,00
1.223	gute Ausstattung	120,00 bis 160,00
1.224	sehr gute Ausstattung	160,00 bis 200,00
1.225	aufwendige Ausstattung	200,00 bis 240,00

#### **Erhöhung des Raummeterpreises**

1.

#### **Hochhäuser:**

Liegt der Fußboden mindestens eines Geschosses mehr als 22 m über dem Gelände, so ist für jeden weiteren vollen Meter zu den Raummeterpreisen aller Geschosse (einschließlich Kellergeschoß) ein Zuschlag von 0,5 v. H. zu machen. Maßgebend ist der Unterschied zwischen 22 m und Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses. Der Zuschlag ist nur auf den als Hochhaus errichteten Teil des Gebäudes anzuwenden.

#### **Erhöhungen und Ermäßigungen des errechneten Wertes**

2.

#### **Gründungen außergewöhnlicher Art (DIN 277, Abschn. 1.48):**

Der Zuschlag beträgt in der Regel 5 bis 10 v. H.

3.

#### **Wasserdruckhaltende Dichtungen (DIN 277, Abschn. 1.49):**

Für wasserdruckhaltende Dichtungen (Isolierwannen) ist ein Zuschlag von 50 DM bis 80 DM je m<sup>2</sup> isolierter bebauter Fläche zu machen.

4.

#### **Aufzugsanlagen:**

Der Zuschlag beträgt

- a. **für Personenaufzüge (einfache Ausführung im Mauerschacht)**

für eine Nutzlast von	300 kg (4)	450 kg (6)	750 kg (10 Pers.)
bei 2 Haltestellen	DM 17 200	DM 19 900	DM 25 200
für jede weitere Haltestelle	1 600	1 600	1 700

Bei Aufzügen in Glasschächten sind die vorstehenden Preise um 10 bis 15 v. H. zu erhöhen.

b. **für Lastenaufzüge**

für eine Nutzlast von	500 kg	1 000 kg	1 500 kg	2 000 kg	3 000 kg
bei 2 Haltestellen	DM 9 700	DM 12 200	DM 14 300	DM 18 900	DM 22 800
für jede weitere Haltestelle	1 000	1 200	1 200	1 300	1 400

c. **für Paternoster**

bei 7 Geschossen 80 000 DM

für jedes weitere Geschöß 6 700 DM

d. **für Rolltreppen**

je Geschößtreppenlauf der einzelnen Rolltreppe 54 000 DM

5.

**Gebäude mit übergroßen oder geringen bebauten Flächen:**

Bei übergroßen bebauten Flächen von Einzelgebäuden beträgt der Abschlag bei bebauten Flächen von

2 001 bis 5 000 m<sup>2</sup> 4 v. H.

5 001 bis 10 000 m<sup>2</sup> 6 v. H.

53 – ドイツ不動産税改革の動向 (2・完) (手塚)

10 001 bis	20 000 m <sup>2</sup>	8 v. H.
20 001 bis	30 000 m <sup>2</sup>	10 v. H.
mehr als	30 000 m <sup>2</sup>	12 v. H.

Bei Gebäuden mit bebauten Flächen, von weniger als 50 m<sup>2</sup> ist für je volle 5 m<sup>2</sup> Fläche, die 50 m<sup>2</sup> unterschreitet, ein Zuschlag von 5 v. H. zu machen.

Der Abschlag oder der Zuschlag ist von dem ggf. nach den Nummern 2 und 3 erhöhten Wert zu berechnen.

資料 3

**Anlage 17 (zu Abschnitt 45) Durchschnittspreise 1958,  
umgerechnet auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 1964,  
für einzelne Außenanlagen**

Einfriedungen	Höhe bis		
	1 m	2 m	3 m
	DM	DM	DM
Waldlattenzaun	je lfdm. 9,00	–	–
Maschendrahtzaun mit Beton- oder Stahlpfosten	je lfdm. 6,50	10,00	13,00
	bis	bis	bis
	12,00	16,00	19,00
Wellendrahtgitter mit Beton- oder Stahlpfosten	je lfdm. 16,00	19,00	21,00
	bis	bis	bis
	20,00	22,00	27,00
Zaun aus gehobelten Brettern	je lfdm. 10,00	12,00	14,50
	bis	bis	bis
	13,00	16,00	19,00
Plattenwände, geputzt	je lfdm. 16,50	24,00	32,00
Einfriedungsmauer aus Ziegelstein, 11,5 cm stark	je lfdm. 28,00	44,50	56,50
Einfriedungsmauer aus Ziegelstein, 24 cm stark	je lfdm. 40,00	60,00	70,00
Einfriedungsmauer aus Ziegelstein, 36,5 cm stark	je lfdm. 56,50	85,00	115,00
Holzzaun auf massivem Sockel	je lfdm. 29,50	37,50	43,00
Stahlgitter auf massivem Sockel	je lfdm. 37,50	48,50	55,00
Einfriedungsmauer aus Beton, Kunststein und dgl.	je lfdm. 30,00	55,00	65,00
Einfriedungsmauer aus Naturstein mit Abdeckplatten	je lfdm. 80,00	105,00	130,00

## 51 - ドイツ不動産税改革の動向 (2・完) (手塚)

		DM
<b>Tore, Türen</b>		
aus Holz	je m <sup>2</sup>	30 bis 80
aus Stahl	je m <sup>2</sup>	55 bis 120
<b>Wege und Platzbefestigungen</b>		
Wassergebundene, leichte Decke auf leichter Packlage	je m <sup>2</sup>	6 bis 10
Zementplattenbelag	je m <sup>2</sup>	13 bis 24
sonstiger Plattenbelag	je m <sup>2</sup>	16 bis 27
Asphalt-, Teereinstreu-, Beton- oder ähnliche Decke auf Pack- oder Kieslage	je m <sup>2</sup>	13 bis 19
Kopfstein- oder Kleinsteinpflaster	je m <sup>2</sup>	21 bis 27
Wege mit Bruchsteinplattenbelag mit Unterbeton	je m <sup>2</sup>	20 bis 24
Freitreppen je lfdm. Stufe		20 bis 40
<b>Be- und Entwässerungsanlagen</b>		
(nur Anhaltspunkte)		DM
Wasseranschluß ohne Gräben	je lfdm.	9 bis 17
Wasseranschluß mit Gräben	je lfdm.	30 bis 65
Entwässerungsleitungen	je lfdm.	40 bis 80
<b>Rampen</b>		
(freistehend, ohne bauliche Verbindung mit einem Gebäude, sofern sie zum Grundstück rechnen) je m <sup>2</sup>		
	Grundfläche	40,00
<b>Stützmauern</b>		
je m <sup>2</sup> vordere Ansichtsfläche		DM
(die Kosten der Fundamente sind eingerechnet)		
aus Beton		40,00
aus Bruchstein in Mörtel oder als Trockenmauerwerk		55,00
aus Werkstein in Schichtenmauerwerk		105,00
<b>Schwimmbecken</b>		
		DM
je m <sup>2</sup> und je nach Ausführung		80 bis 350

資料 4

Anlage 27  
(zu § 237 Absatz 2)

Landwirtschaftliche Nutzung

Bewertungsfaktoren	Bezugseinheit	in EUR
Grundbetrag	pro Ar	2,32
Ertragsmesszahl	pro Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Grünlandzahl und Ar)	0,044
Zuschläge für	Bezugseinheit	in EUR
Verstärkte Tierhaltung	je Vieheinheit über einem Besatz von 2,0 VE je Hektar selbst bewirtschafteter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	75,00

資料 5 (抄)

**Anlage 28**  
**(zu § 237 Absatz 3)**

**Forstwirtschaftliche Nutzung**

Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet		In EUR/ha
1	Schleswig-Holstein Nordwest	90,21
2	Jungmoränenlandschaft Schleswig-Holstein Ost/Nordwest-Mecklenburg	88,14
3	Schleswig-Holstein Südwest	93,87
4	Mecklenburg-Westvorpommersches Küstenland	69,56
5	Ostholsteinisch-Westmecklenburger Jungmoränenland	77,43
6	(Mittel-)Mecklenburger Jungmoränenland	59,19
7	Ostmecklenburg-Vorpommersches Jungmoränenland	84,34
8	Ostvorpommersches Küstenland	55,58
9	Nordostbrandenburger Jungmoränenland (Mittelbrandenburger Jungmoränenland)	52,77
10	Ostmecklenburg-Nordbrandenburger Jungmoränenland (Nordbrandenburger Jungmoränenland)	52,32
11	Ostniedersächsisch-Altmarkisches Altmoränenland (Westprignitz-Altmarkisches Altmoränenland)	42,88
12	Südost-Holsteinisch-Südwestmecklenburger Altmoränenland	55,14
13	Ostniedersächsisches Tiefland	63,54
14	Niedersächsischer Küstenraum	82,39
15	Mittelwestniedersächsisches Tiefland	68,36
16	Westfälische Bucht	75,20
17	Weserbergland	108,98
18	Nordwestdeutsche Berglandschwelle	81,14
19	Nordwestliches Harzvorland	71,78
20	Nordöstliche Harzvorländer	48,29
21	Sachsen-Anhaltinische Löss-Ebene	60,07
22	Mittleres nordostdeutsches Altmoränenland	35,16
23	Hoher Fläming	43,39
24	Mittelbrandenburger Talsand- und Moränenland	33,31
25	Düben-Niederlausitzer Altmoränenland	33,62
26	Lausitzer Löss-Hügelland	87,47
27	Zittauer Gebirge	156,50

資料 6

**Anlage 29**  
**(zu § 237 Absatz 4)**

**Weinbauliche Nutzung**

Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Traubenerzeugung	pro Ar	12,15

**Anlage 30**  
(zu § 237 Absatz 5)

**Gärtnerische Nutzung**

<b>Nutzungsteil Gemüsebau</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen im Freiland und für Kleingarten- und Dauerkleingartentand	pro Ar	13,21
<b>Zuschläge für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	44,14
<b>Nutzungsteil Blumen-/Zierpflanzenbau</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen im Freiland	pro Ar	28,13
<b>Zuschläge für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	64,77
<b>Nutzungsteil Obstbau</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen im Freiland	pro Ar	10,18
<b>Zuschläge für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	44,14
<b>Nutzungsteil Baumschulen</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen im Freiland	pro Ar	21,52
<b>Zuschläge für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	64,77

資料 8

**Anlage 31**  
**(zu § 237 Absatz 6 und 7)**

**Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen**  
**sowie Abbau-land, Geringst-land und Unland**

Sondernutzungen		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Hopfen	pro Ar	13,94
Spargel	pro Ar	13,83
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen		
Bewertungsfaktor für	Bezugseinheit	in EUR
Wasserflächen	pro Ar	1,00
Zuschläge für stehende Gewässer		
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft	ab 1,00 kg bis 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Ar	36,00
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft	über 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Ar	45,00
Zuschläge für fließende Gewässer		
Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	bis 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde	12,50
Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	über 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde	15,00
Saatzucht	pro Ar	Anlage 27
Weihnachtsbaumkulturen	pro Ar	19,40
Kurzumtriebsplantagen	pro Ar	Anlage 27
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt wurde		
Wirtschaftsgebäude	pro Quadratmeter und Monat	1,23
Nutzungsarten Abbau-land, Geringst-land und Unland		
Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Abbau-land	pro Ar	1,00
Geringst-land	pro Ar	0,33
Unland	pro Ar	0,00

資料 9 (抄)

Anlage 37  
(zu § 253 Absatz 2)

Vervielfältiger

Restnutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
1	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
2	1,06	1,05	1,05	1,05	1,04	1,04	1,04	1,04	1,03	1,03	1,03
3	2,91	2,91	2,90	2,90	2,89	2,88	2,88	2,87	2,87	2,86	2,86
4	3,85	3,84	3,84	3,83	3,82	3,81	3,80	3,79	3,78	3,77	3,76
5	4,78	4,77	4,75	4,74	4,73	4,71	4,70	4,69	4,67	4,66	4,65
6	5,70	5,68	5,66	5,64	5,62	5,60	5,58	5,56	5,55	5,53	5,51
7	6,60	6,57	6,55	6,52	6,50	6,47	6,45	6,42	6,40	6,37	6,35
8	7,49	7,45	7,42	7,39	7,36	7,33	7,29	7,26	7,23	7,20	7,17
9	8,36	8,32	8,28	8,24	8,20	8,16	8,12	8,08	8,05	8,01	7,97
10	9,22	9,17	9,13	9,08	9,03	8,98	8,94	8,89	8,84	8,80	8,75
11	10,07	10,01	9,96	9,90	9,84	9,79	9,73	9,68	9,62	9,57	9,51
12	10,91	10,84	10,77	10,71	10,64	10,58	10,51	10,45	10,38	10,32	10,26
13	11,73	11,65	11,58	11,50	11,42	11,35	11,27	11,20	11,13	11,05	10,98
14	12,54	12,45	12,37	12,28	12,19	12,11	12,02	11,94	11,85	11,77	11,69

Restnutzungs-dauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,5 %	4 %	4,5 %
1	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,96	0,96
2	1,92	1,92	1,92	1,92	1,91	1,90	1,89	1,87
3	2,85	2,85	2,84	2,83	2,83	2,80	2,78	2,75
4	3,75	3,74	3,73	3,73	3,72	3,67	3,63	3,59
5	4,63	4,62	4,61	4,59	4,58	4,52	4,45	4,39
6	5,49	5,47	5,45	5,44	5,42	5,33	5,24	5,16
7	6,33	6,30	6,28	6,25	6,23	6,11	6,00	5,89
8	7,14	7,11	7,08	7,05	7,02	6,87	6,73	6,60
9	7,93	7,90	7,86	7,82	7,79	7,61	7,44	7,27
10	8,71	8,66	8,62	8,57	8,53	8,32	8,11	7,91
11	9,46	9,41	9,36	9,30	9,25	9,00	8,76	8,53
12	10,20	10,13	10,07	10,01	9,95	9,66	9,39	9,12
13	10,91	10,84	10,77	10,70	10,63	10,30	9,99	9,68
14	11,61	11,53	11,45	11,37	11,30	10,92	10,56	10,22

資料 10 (抄)

Anlage 39  
(zu § 254 Absatz 2)

Ermittlung des Rohertrages

I. Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche\*\* (Wertverhältnisse / Stand 1. Januar 2022)

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

資料 11 (抄)

Anlage 41  
(zu § 257 Absatz 2)

## Abzinsungsfaktoren

Restnutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
1	0,9852	0,9843	0,9833	0,9823	0,9814	0,9804	0,9794	0,9785	0,9775	0,9766	0,9756
2	0,9707	0,9688	0,9668	0,9649	0,9631	0,9612	0,9593	0,9574	0,9555	0,9537	0,9518
3	0,9563	0,9535	0,9507	0,9479	0,9451	0,9423	0,9396	0,9368	0,9341	0,9313	0,9286
4	0,9422	0,9385	0,9348	0,9311	0,9275	0,9238	0,9202	0,9166	0,9131	0,9095	0,9060
5	0,9283	0,9237	0,9192	0,9147	0,9102	0,9057	0,9013	0,8969	0,8925	0,8882	0,8839
6	0,9145	0,9092	0,9038	0,8985	0,8932	0,8880	0,8828	0,8776	0,8725	0,8674	0,8623
7	0,9010	0,8948	0,8887	0,8826	0,8766	0,8706	0,8646	0,8587	0,8528	0,8470	0,8413
8	0,8877	0,8807	0,8738	0,8670	0,8602	0,8535	0,8468	0,8402	0,8337	0,8272	0,8207
9	0,8746	0,8669	0,8592	0,8517	0,8442	0,8368	0,8294	0,8221	0,8149	0,8078	0,8007
10	0,8617	0,8532	0,8449	0,8366	0,8284	0,8203	0,8123	0,8044	0,7966	0,7889	0,7812
11	0,8489	0,8398	0,8307	0,8218	0,8130	0,8043	0,7956	0,7871	0,7787	0,7704	0,7621
12	0,8364	0,8266	0,8169	0,8073	0,7978	0,7885	0,7793	0,7702	0,7612	0,7523	0,7436
13	0,8240	0,8135	0,8032	0,7930	0,7830	0,7730	0,7632	0,7536	0,7441	0,7347	0,7254
14	0,8118	0,8007	0,7898	0,7790	0,7684	0,7579	0,7475	0,7374	0,7273	0,7175	0,7077

Restnutzungs- dauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,5 %	4 %	4,5 %
1	0,9747	0,9737	0,9728	0,9718	0,9709	0,9662	0,9615	0,9569
2	0,9500	0,9481	0,9463	0,9444	0,9426	0,9335	0,9246	0,9157
3	0,9259	0,9232	0,9205	0,9178	0,9151	0,9019	0,8890	0,8763
4	0,9024	0,8989	0,8954	0,8919	0,8885	0,8714	0,8548	0,8386
5	0,8796	0,8753	0,8710	0,8668	0,8626	0,8420	0,8219	0,8025
6	0,8573	0,8523	0,8473	0,8424	0,8375	0,8136	0,7903	0,7679
7	0,8355	0,8299	0,8242	0,8186	0,8131	0,7860	0,7599	0,7348
8	0,8144	0,8080	0,8018	0,7956	0,7894	0,7594	0,7307	0,7032
9	0,7937	0,7868	0,7799	0,7731	0,7664	0,7337	0,7026	0,6729
10	0,7736	0,7661	0,7587	0,7514	0,7441	0,7089	0,6758	0,6439
11	0,7540	0,7460	0,7380	0,7302	0,7224	0,6849	0,6496	0,6162
12	0,7349	0,7264	0,7179	0,7096	0,7014	0,6618	0,6246	0,5897
13	0,7163	0,7073	0,6984	0,6896	0,6810	0,6394	0,6006	0,5643
14	0,6981	0,6887	0,6794	0,6702	0,6611	0,6178	0,5775	0,5400

資料 12

**Anlage 42  
(zu § 259 Absatz 1)**

**Normalherstellungskosten**

**I. Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)**

1. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

2. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

**II. Normalherstellungskosten (NHK)**

Normalherstellungskosten in Euro/m<sup>2</sup> BGF auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart (Kostenstand 2010) sowie eines pauschalen Zuschlages für bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und sonstige Anlagen (3 %)

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995 - 2004	ab 2005
1	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	695	886	1.118
2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	736	937	1.494
3	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	839	1.071	1.736
4	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	1.004	1.282	1.555
5	Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende, Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	1.164	1.488	1.710
6	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	876	1.118	1.370
7	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	1.334	1.705	2.075
8	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	1.118	1.427	1.859
9.1	Sporthallen	1.133	1.447	1.777
9.2	Tennishallen	814	1.040	1.226
9.3	Freizeibäder, Kur- und Heilbäder	1.978	2.524	3.075
10.1	Verbrauchermärkte	682	742	896
10.2	Kauf- und Warenhäuser	1.066	1.360	1.633
10.3	Autohäuser ohne Werkstatt	757	968	1.277
11.1	Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	762	973	1.200
11.2	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	536	680	942
12.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaitlager	283	361	505
12.2	Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung	443	567	711
12.3	Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung	716	917	1.128
13	Museen, Theater, Sakralbauten	1.514	1.875	2.395
14	Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches.		263	
15	Stallbauten		422	
16	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen		623	
17	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen		500	
18	Carports und Ähnliches		196	

19	<b>Teileigentum</b> Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.
----	--

20	<b>Auffangklausel</b> Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.
----	--