1. Allgemeines

1.1 Einführung

[1]Mit dem Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10. Dezember 2021 (GVBl. S. 638, BayRS 611-7-2-F), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 627) geändert worden ist, wurde die Bemessungsgrundlage des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer in Bayern neu geregelt.

[2]Hintergrund ist das Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) sowie das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1875) und das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546). [3]In diesem Zusammenhang haben die Länder die Möglichkeit erhalten, vom Bundesrecht abweichende Regelungen für die Grundsteuer zu treffen (sogenannte Länderöffnungsklausel; Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes). [4]Von dieser Gesetzgebungskompetenz hat der Freistaat Bayern Gebrauch gemacht und durch den Bayerischen Landtag das Bayerische Grundsteuergesetz für den Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) beschlossen. [5]Für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) sind nur punktuelle Änderungen vorgenommen worden.

[6]Unter Berücksichtigung der länderübergreifenden Regelungen des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes, des Grundsteuergesetzes (GrStG) sowie des landesspezifischen Bayerischen Grundsteuergesetzes gelten in Bayern für Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) ab dem 1. Januar 2022 für die ab dem 1. Januar 2025 zu erhebende Grundsteuer die nachstehenden Regelungen (siehe Nr. 2). [7]Auf noch nicht bearbeitete Vorgänge (sogenannte „offene Fälle“) ist die bei ihrer Bearbeitung jeweils geltende Fassung dieser Bekanntmachung anzuwenden.

[8]Für die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft greifen, soweit im Bayerischen Grundsteuergesetz sowie nachstehend (siehe Nr. 3) nichts Abweichendes geregelt ist, der Siebente Abschnitt des Bewertungsgesetzes und das Grundsteuergesetz sowie sinngemäß die Koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder über die Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (AEBewGrSt 2025) vom 30. April 2025 (BStBl. I S. 1226) und über die Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 1. Januar 2025 (AEGrStG 2025) vom 30. April 2025 (BStBl. I S. 1296).

[9]Beim Verweis auf diese Gesetze wird zur besseren Lesbarkeit darauf verzichtet, wiederholt darauf hinzuweisen, dass Vorschriften des Bewertungsgesetzes oder des Grundsteuergesetzes in Verbindung mit Art. 10 BayGrStG Rechtskraft entfalten können. [10]Soweit nicht ausdrücklich auf eine Abweichung hingewiesen wird, ist das zu unterstellen.

1.2 Aufteilung

[1]Soweit in Nr. 2 zum Beispiel von Feststellungen oder Grundstücken gesprochen wird, sind ausschließlich die Grundstücke des Grundvermögens gemeint. [2]Die Regelungen für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft werden in Nr. 5 gesondert dargestellt.

1.3 Verweise auf Bundesrecht

Für die Anwendung des Bewertungsgesetzes nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz ist außerdem zu beachten, dass Vorschriften bezogen auf den Grundsteuerwert stattdessen sinngemäß auf die Äquivalenzbeträge zu beziehen sind.

1.4 Hinweise zur Nummerierung und Gliederungsaufbau

[1]Die nachfolgende Systematik der Nummerierung soll die Suche nach der passenden Bestimmung oder Erläuterung zu einem bestimmten Artikel oder Paragraphen des jeweiligen Gesetzes erleichtern. [2]Die **erste Ebene** der Nummerierung (Ziffer 1) ist fortlaufend passend zum Thema gegliedert.

1.4.1 Bewertungsgesetz (Nr. 2), Grundsteuergesetz (Nr. 4)

[1]Die **zweite Ebene** der Nummerierung (Ziffer 2) ist fortlaufend passend zum Thema gegliedert. [2]Die **dritte Gliederungsebene** entspricht der **Paragraphenfolge** des Bewertungsgesetzes oder des Grundsteuergesetzes. [3]Die **vierte Gliederungsebene** bezieht sich in der Regel auf den **Absatz**. [4]Ab der fünften Gliederungsebene folgen fortlaufende Nummern. [5]Bei Bestimmungen und Erläuterungen zu Paragraphen, die nicht in Absätzen untergliedert sind, beginnt die fortlaufende Nummerierung bereits bei der vierten Gliederungsebene.

1.4.2 Bayerisches Grundsteuergesetz (Nr. 3)

[1]Die **zweite Gliederungsebene** (Ziffern 2) entspricht der Artikelfolge des Bayerischen Grundsteuergesetzes. [2]Die **dritte Gliederungsebene** bezieht sich in der Regel auf den **Absatz**. [3]Ab der vierten Gliederungsebene folgen fortlaufende Nummern. [4]Bei Bestimmungen und Erläuterungen zu Paragraphen, die nicht in Absätzen untergliedert sind, beginnt die fortlaufende Nummerierung bereits bei der dritten Gliederungsebene.

1.4.3 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Nr. 5), Anwendung (Nr. 6)

Nr. 1.4.1 gilt entsprechend.