# 3. Bayerisches Grundsteuergesetz

## 3.1 Steuergegenstand, Berechnungsformel

### 3.1.1

[1]Die wirtschaftliche Einheit nach Art. 1 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG entspricht der wirtschaftlichen Einheit nach § 2 BewG mit den Besonderheiten der Regelungen in Art. 1 Abs. 4 und 5 BayGrStG. [2]Hinsichtlich der unterschiedlichen Vermögensarten wird auf Nr. 2.1.218 verwiesen.

### 3.1.2

[1]Ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden liegt vor, wenn ein anderer als der Eigentümer des Grund und Bodens darauf ein Gebäude errichtet hat und ihm das Gebäude zuzurechnen ist. [2]Das ist insbesondere der Fall, wenn das Gebäude Scheinbestandteil des Grund und Bodens ist (§ 95 BGB). [3]Sofern dem Nutzungsberechtigten für den Fall der Nutzungsbeendigung gegenüber dem Eigentümer des Grund und Bodens ein Anspruch auf Ersatz des Verkehrswerts des Gebäudes zusteht, ist im Sinne des BayGrStG von einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden auszugehen. [4]Ein solcher Anspruch kann sich aus einer vertraglichen Vereinbarung oder aus dem Gesetz ergeben. [5]Als Gebäude auf fremdem Grund und Boden werden das Gebäude, die sonstigen Bestandteile, wie die vom Nutzungsberechtigten errichteten Außenanlagen und das Zubehör erfasst. [6]Werden auf einem Grundstück nur Betriebsvorrichtungen (§ 243 Abs. 2 Nr. 2 BewG) oder Außenanlagen errichtet, liegt kein Gebäude auf fremdem Grund und Boden, sondern ein unbebautes Grundstück vor. [7]Das Gebäude auf fremdem Grund und Boden und der Grund und Boden bilden zwei wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. [8]Für beide wirtschaftliche Einheiten ist daher je eine selbständige und voneinander unabhängige Feststellung durchzuführen. [9]Ungeachtet der für die Ermittlung der Äquivalenzbeträge maßgeblichen Grundsätze gilt der Grund und Boden als bebautes Grundstück. [10]Wenn sich nach der Verkehrsanschauung (zum Beispiel wegen nur teilweiser Nutzung des Grund und Bodens durch den (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes) nur ein Teil des Grund und Bodens dem Gebäude zuordnen lässt, bestehen insgesamt drei wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens (§ 2 BewG).

### 3.1.3

Zur Definition und Behandlung von Erbbaurechtsfällen siehe Nr. 2.2.261.

## 3.2 Maßgebliche Flächen

### 3.2.1 Wohnflächen und Nutzflächen

3.2.1.1

[1]Wohnflächen liegen vor, wenn die Flächen Wohnzwecken dienen. [2]Wohnräume, die betrieblich oder freiberuflich mitgenutzt werden (zum Beispiel häusliche Arbeitszimmer), sind nicht als betrieblichen Zwecken dienende Räume zu behandeln und nach Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG der Wohnfläche hinzuzurechnen.

3.2.1.2

[1]Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. [2]Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter sind nicht anzurechnen. [3]Flächen von Zubehörräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind nicht einzubeziehen. [4]Nicht als Wohnfläche zu qualifizierende „(Neben-)Flächen“ (zum Beispiel von Kellerräumen oder Treppen), die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen bleiben außer Ansatz; insbesondere sind sie nicht als Nutzfläche zu erfassen. [5]Räume, die zum dauernden Aufenthalt für Wohnzwecke ausgebaut wurden, sind keine Zubehörräume, sondern Wohnflächen. [6]Ungeachtet § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFlV ist grundsätzlich unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden, ob und inwieweit nicht dem Bauordnungsrecht

genügende Flächen bei der Ermittlung der Wohnfläche zu berücksichtigen sind (vergleiche BFH-Urteil vom 18. September 2019, II R 15/16, BStBl. II 2021 S. 64). [7]Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet worden und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann diese Berechnung hilfsweise für die Ermittlung von Wohn- und Nutzfläche zugrunde gelegt werden. [8]Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, wenn Daten aus amtlichen oder privatrechtlichen Unterlagen oder Beidem übernommen werden, wie zum Beispiel Bauunterlagen, Miet- oder Kaufverträge, Nebenkosten- oder Wohngeldabrechnungen, (Gebäude-)Versicherungs- und Finanzierungsunterlagen, und keine offensichtlichen Zweifel an den Angaben bestehen.

3.2.1.3

[1]Nicht zu den Wohnzwecken zählt die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung (zum Beispiel Hotels, Ferienwohnungen und Vermietung einzelner Zimmer). [2]Diese Räume sind den Nutzflächen zuzuordnen. [3]Insoweit einzelne Räumlichkeiten vermietet werden, die zu einer Wohnung gehören, die ansonsten zu Wohnzwecken genutzt wird, kommt es auf die überwiegende Nutzung dieser Räume an.

3.2.1.4

[1]Werden Flächen nicht für Wohnzwecke verwendet, ist die Nutzfläche maßgeblich. [2]Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (zum Beispiel Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (zum Beispiel Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. [3]Auch Nutzflächen von Zubehörräumen, die nicht im Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind zu berücksichtigen. [4]Wird ein Gebäude nicht zu Wohnzwecken genutzt, hat es ausschließlich Nutzfläche.

3.2.1.5

[1]Der Begriff „Nutzfläche“ ist ein gesetzlich unbestimmter Rechtsbegriff. [2]Nutzfläche im Sinne des BayGrStG ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. [3]In aller Regel wird die Nutzfläche üblicherweise als Gebäudenutzfläche oder auch Nutzungsfläche nach der DIN 277 bestimmt, die in regelmäßigen Abständen neuen Erfordernissen angepasst wird, zuletzt durch die DIN 277:2021-08. [4]Als Grundlage kann die Nutzfläche nach der DIN 277-1:2005-02, bei späteren Bauten aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach der DIN 277-1:2016-01 oder nach der DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung angesetzt werden. [5]Die Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße nach diesen Vorschriften ist grundsätzlich als vorrangiges geeignetes Mittel zu betrachten. [6]Ist dieses Vorgehen mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf hilfsweise eine ausschließlich mathematische Berechnung der Fläche (zum Beispiel Rückrechnung aus dem umbauten Raum) erfolgen. [7]Für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen, für die aber eine Wohnflächenermittlung entsprechend Abs. 2 vorliegt, kann hilfsweise die Wohnfläche übernommen werden, zum Beispiel für eine Arztpraxis in einem Wohnhaus. [8]Auch andere Ermittlungsmethoden können zur Anwendung kommen, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. [9]Abweichungen sind mit geeigneten Zu- und Abschlägen zu kompensieren. [10]Unschärfen sind aber im geringfügigen Umfang gestattet. [11]Abweichende Ermittlungsmethoden sind auf Anforderung darzulegen.

3.2.1.6

[1]Zur Nutzfläche gehören in nicht abschließender Aufzählung die Flächen von:

1. Teeküchen, Speiseräumen,
2. Büroräumen, Besprechungsräumen,
3. Werkhallen, Laboren,
4. Lagerhallen, Verkaufsräumen,
5. Ausstellungsräumen, Bühnenräumen, Sporträumen,
6. Räumen für medizinische Untersuchungen und Behandlungen,
7. Abstellräumen, Sanitärräumen, Umkleideräumen sowie Serverräumen für Elektronische Datenverarbeitung (EDV),

8. Dachterrassen, Parkdecks, Balkonen und Loggien.

[2]Ein anteiliger Ansatz von zum Beispiel (Dach-)Terrassen, Balkonen und Flächen unter Dachschrägen (abgesenkte Deckenhöhe) ist, im Gegensatz zur Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung, in der DIN 277 nicht vorgesehen. [3]Wenn Flächen als Nutzfläche anzusetzen sind, dann in voller Höhe.

3.2.1.7

[1]Die Nutzfläche umfasst beispielsweise nicht die

1. Konstruktions-Grundfläche (zum Beispiel Wände, Pfeiler),
2. Technikflächen (technische Funktionsflächen wie zum Beispiel Lagerflächen für Brennstoffe) oder
3. Verkehrsflächen (zum Beispiel Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).

[2]Bewegungsflächen innerhalb von Räumen gehören nicht zur Verkehrsfläche, sondern zur Nutzfläche. [3]Flächen von außerhalb des Bauwerks befindlichen Baukonstruktionen, die an das Bauwerk anschließen, aber mit ihm nicht konstruktiv fest verbunden sind, (zum Beispiel Terrassen) gehören nicht zur Nutzfläche.

3.2.1.8

[1]In einem Gebäude, das sowohl für Wohnzwecke als auch für andere Zwecke verwendet wird, werden Zubehörräume, wie zum Beispiel Kellerräume, unterschiedlich behandelt, je nachdem welcher Nutzung sie dienen oder zu dienen bestimmt sind. [2]Werden Zubehörräume gemeinschaftlich sowohl im Zusammenhang mit Wohnzwecken als auch mit anderen Zwecken verwendet (zum Beispiel ein Fahrradkeller sowohl von Wohnungs- wie auch Gewerbemietern), ist die Fläche nicht aufzuteilen, sondern der überwiegenden Nutzung zuzuordnen. [3]Die überwiegende Nutzung ist anhand eines geeigneten Maßstabs festzustellen (zum Beispiel Anzahl der Mietparteien, tatsächlich überwiegende Flächennutzung). [4]Nutzflächen von Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden sind in Art. 2 Abs. 2 und 3 BayGrStG geregelt (siehe auch Nrn. 3.2.2 und 3.2.3).

**Beispiel:**

[1]Auf einem Grundstück befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude, das wie folgt genutzt wird:

420 $m^2$
Wohnfläche

200 $m^2$ Nutzfläche

davon
- 100 $m^2$ betrieblich genutzte Flächen,
- 50 $m^2$ Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen und
- 50 $m^2$ Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit den betrieblich genutzten Flächen.

[2]Damit ergibt sich eine Wohnfläche von 420 $m^2$ und eine Nutzfläche von 150 $m^2$, das heißt eine Gebäudefläche im Sinne des Bayerischen Grundsteuergesetzes von insgesamt 570 $m^2$. [3]Die zur Wohnnutzung gehörenden Kellerräume (Nutzfläche 50 $m^2$) sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

3.2.1.9

[1]Werden Gebäudeflächen nicht mehr zu ihrem bisherigen Zweck genutzt, zum Beispiel bei Leerstand einer Mietwohnung, wird eine solche Nutzung so lange weiter unterstellt, bis eine Nutzung zu anderen Zwecken erfolgt. [2]Die Nutzung zu anderen Zwecken beginnt in dem Zeitpunkt, in dem die geänderte Nutzungsabsicht objektiv erkennbar ist (zum Beispiel durch nachhaltige Vermietungsbemühungen, Baugenehmigung, Genehmigung einer Nutzungsänderung, Beginn von Umbauarbeiten).

3.2.1.10

Liegt eine Errichtung des Gebäudes in Bauabschnitten vor (siehe hierzu Nr. 2.2.246.3 Satz 3 bis 6 und Nr. 2.2.248.4), ist für die Ermittlung von Wohn- und Nutzfläche auf den zum jeweiligen Feststellungszeitpunkt bezugsfertigen Teil des Gebäudes abzustellen.

### 3.2.2 Garagen

3.2.2.1

[1]Eine Garage ist eine meist abschließbare, überdachte oder überdeckte und durch feste Wände (mit Garagentor) umschlossene Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge; ein nach mehreren Seiten offener Carport ist nicht als Gebäude anzusehen. [2]Folglich bleiben offene Carports bei der Gebäudefläche unberücksichtigt. [3]Nach der Wohnflächenverordnung ist die Gebäudefläche von Garagen keine Wohnfläche. [4]Es handelt sich um Nutzfläche. [5]Rampen, Fahrbahnen und Rangierflächen zwischen den Stellplätzen in Garagen gehören dabei nach der DIN 277 nicht zur Nutzfläche, sondern zur Verkehrsfläche.

3.2.2.2

[1]Die Nutzflächen von Garagen sind grundsätzlich in voller Höhe zu berücksichtigen. [2]Bei Garagen bleibt aus Vereinfachungsgründen je wohngenutzter wirtschaftlicher Einheit eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 50 $m^2$ außer Ansatz (Freibetrag), wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. [3]Eine rechtliche Zuordnung liegt vor, wenn die Wohnnutzung oder die Wohnnutzungen und die Garage oder der Tiefgaragenstellplatz entweder dinglich (zum Beispiel einem Eigentümer gehört ein Einfamilienhaus mit Garage oder ein Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz) oder vertraglich (zum Beispiel derselbe Eigentümer vermietet eine Wohnung zusammen mit einem Tiefgaragenstellplatz an einen Mieter) miteinander verknüpft sind. [4]Dies gilt unter diesen Voraussetzungen auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. [5]Bilden Garagen und Stellplätze jeweils eigene wirtschaftliche Einheiten und sind diese derselben wohngenutzten wirtschaftlichen Einheit zugeordnet, darf der Freibetrag insgesamt nur einmal auf die Nutzfläche all dieser Garagen und Stellplätze angewendet werden. [6]Für Garagenflächen, die in keinem rechtlichen Zusammenhang zu einer Wohnnutzung stehen, ist die Norm und somit der Freibetrag nicht anwendbar. [7]Diese Nutzflächen sind voll anzusetzen.

**Beispiel 1:**

[1]In einem mehrgeschossigen Gebäude eines Eigentümers ist das komplette Erdgeschoss als Ladenfläche vermietet, in den drei Obergeschossen befinden sich Wohnungen. [2]In einer Tiefgarage sind fünfzehn Stellplätze, vier davon sind als Duplex-Garagenplätze gebaut (übereinanderliegende elektrisch zugängliche Stellflächen).

[3]Sechs der Stellplätze mit 72 $m^2$ Stell- und gleichzeitig Nutzfläche sind dem Gewerbe zuzuordnen. [4]Die neun Stellplätze inklusive der vier Duplex-Garagenplätze sind der Wohnnutzung zuzuordnen. [5]Sie haben 108 $m^2$ Stellfläche, aber da die Duplex-Garagen für die vier Stellplätze nur die gleiche Nutzfläche benötigen, wie andernfalls zwei normale Stellplätze, ergibt sich für sie nur eine Nutzfläche von insgesamt 84 $m^2$. [6]Hiervon ist der Freibetrag von 50 $m^2$ abzuziehen, sodass sich insgesamt eine Nutzfläche von 106 $m^2$ ergibt.

**Beispiel 2:**

[1]Der Eigentümerin eines Einfamilienhausgrundstücks gehört ein benachbartes Garagengrundstück. [2]Beide wirtschaftliche Einheiten nutzt sie zusammen.

[3]Der räumliche Zusammenhang liegt vor. [4]Aufgrund der Eigentümeridentität ist die dingliche Verknüpfung und dadurch die rechtliche Zuordnung gegeben. [5]Der Freibetrag von bis zu 50 $m^2$ wird gewährt.

**Beispiel 3:**

[1]Der Eigentümerin eines Einfamilienhausgrundstücks gehören drei Garagen, die sich jeweils im Teileigentum befinden. [2]Die Garagen werden zusammen mit dem Einfamilienhaus genutzt und befinden sich im räumlichen Zusammenhang zu diesem.

[3]Aufgrund der Verkehrsanschauung bestehen vier wirtschaftliche Einheiten (Einfamilienhaus und drei Garagen jeweils getrennt). [4]Durch die dingliche Verknüpfung ist die rechtliche Zuordnung gegeben. [5]Für die Gesamtfläche der Garagen wird der Freibetrag von 50 $m^2$ einmal gewährt.

**Beispiel 4:**

[1]Ein Eigentümer einer einzelnen Garage vermietet diese an den Eigentümer eines benachbarten Einfamilienhauses.

[2]Es liegt zwar ein räumlicher Zusammenhang vor, da jedoch die Eigentümeridentität fehlt und damit die Garage mit dem Einfamilienhaus nicht rechtlich verbunden ist, wird der Freibetrag von 50 $m^2$ nicht gewährt.

**Beispiel 5:**

[1]Einem Eigentümer gehört eine Eigentumswohnung und zwei Stellplätze in der dazugehörigen Tiefgarage (Sondereigentum). [2]Einer der Stellplätze wird von ihm selbst zusammen mit der Eigentumswohnung genutzt, der andere wird an eine Nachbarin in demselben Wohnhaus vermietet.

[3]Der selbstgenutzte Stellplatz bildet mit der Eigentumswohnung eine wirtschaftliche Einheit. [4]Der Freibetrag von bis zu 50 $m^2$ wird für diesen Stellplatz gewährt, da aufgrund der Eigentümeridentität die dingliche Verknüpfung und dadurch die rechtliche Zuordnung gegeben ist. [5]Bei dem zweiten Tiefgaragenstellplatz fehlt die rechtliche Zuordnung, weil keine gemeinsame Nutzung mit der wohngenutzten wirtschaftlichen Einheit vorliegt. [6]Der Freibetrag von bis zu 50 $m^2$ wird nicht gewährt.

**Beispiel 6:**

[1]Die Eigentümerin eines Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus ist auch Eigentümerin eines Garagengrundstücks mit zehn Garagenstellplätzen. [2]Drei Stellplätze sind an Mieter des Wohnhauses vermietet, insoweit liegt eine vertragliche Verknüpfung vor.

[3]Der Freibetrag von bis zu 50 $m^2$ ist für die Nutzfläche der drei Garagen insgesamt einmal zu gewähren, da Eigentümeridentität gegeben ist, aber nur insoweit eine vertragliche Verknüpfung zu einer Wohnnutzung vorliegt.

**Beispiel 7:**

[1]Ein Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude und zwei Garagen desselben Eigentümers wird unterschiedlich vermietet. [2]Das Erdgeschoss wird einheitlich nebst einer Garage von einer Werbeagentur angemietet; das Obergeschoss ist mit der anderen Garage zu Wohnzwecken vermietet.

[3]Nur für die zur Wohnnutzung gehörende Garage kann, aufgrund vertraglicher Verknüpfung und räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung, der Freibetrag von bis zu 50 $m^2$ gewährt werden.

**Beispiel 8:**

[1]Auf einer wirtschaftlichen Einheit mit einem Hotel befinden sich 20 Stellplätze im Freien. [2]Diese Stellplatzflächen sind nicht als Nutzfläche zu erfassen.

[3]Zur selben wirtschaftlichen Einheit gehört eine Parkpalette mit zwei Geschossen und insgesamt 45 Stellplätzen, die der Eigentümer und Betreiber des Hotelgrundstücks für seine Gäste errichtet hat. [4]Ein Stellplatz hat eine Nutzfläche von jeweils 12 $m^2$. [5]Zehn Stellplätze mit 120 $m^2$ befinden sich auf dem nicht überdachten, befahrbaren Dach des zweiten Obergeschosses.

[6]Die Nutzfläche der Stellplätze ist in voller Höhe zu erfassen, das heißt es wird kein Freibetrag gewährt, weil die Stellplätze keiner Wohnnutzung zuzuordnen sind. [7]Da die Nutzfläche nach DIN 277 zu ermitteln ist, sind auch die Stellplätze auf dem Dach des zweiten Obergeschosses zu berücksichtigen. [8]Insgesamt ergibt sich für die Parkpalette eine Nutzfläche von 540 $m^2$.

### 3.2.3 Nebengebäude

[1]Nutzflächen von Nebengebäuden, die von untergeordneter Bedeutung sind (zum Beispiel Schuppen oder Gartenhäuschen) und die sich im räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung befinden, der sie zu dienen bestimmt sind, werden nur angesetzt, soweit die Gebäudefläche insgesamt größer als 30 m² ist (Freibetrag). [2]Dies gilt unter den genannten Voraussetzungen auch für Nebengebäude, die eine

eigenständige wirtschaftliche Einheit bilden. [3]Sind mehrere Nebengebäude vorhanden, sind die Gebäudeflächen vor Berücksichtigung des Freibetrags zu summieren.

**Beispiel 1:**

[1]Auf einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus befindet sich ein Nebengebäude, in dem sowohl eine Garage mit einer Nutzfläche von 40 m² als auch Abstellräume mit einer Nutzfläche von 20 m² untergebracht sind. [2]Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Gartenhaus mit einer Nutzfläche von 15 m².

[3]Die Nutzfläche der Garage wird nach Art. 2 Abs. 2 BayGrStG nicht berücksichtigt, da sie kleiner als 50 m² ist. [4]Von der Nutzfläche der Abstellräume und des Gartenhauses bleiben nach Art. 2 Abs. 3 BayGrStG insgesamt 30 m² (Freibetrag) unberücksichtigt, sodass 5 m² als Nutzfläche zu erfassen sind.

**Beispiel 2:**

[1]Auf einem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohnungen und einer Arztpraxis. [2]Im Hinterhof befindet sich eine alte Scheune mit Abstellräumen. [3]25 m² werden an die Mieter der Wohnungen vermietet und 15 m² werden von der Arztpraxis genutzt.

[4]Von der Nutzfläche der Scheune bleiben 25 m² unberücksichtigt, da nur diese Fläche der Wohnnutzung zugeordnet ist. [5]Es sind daher nur die 15 m² der gewerblich genutzten Fläche anzusetzen.

### 3.2.4 Zivilschutz

[1]Die Regelung in § 245 BewG zu Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen für den Zivilschutz bleibt unberührt, sodass diese Gebäudeflächen nicht zum Ansatz kommen. [2]Nr. 2.2.245 ist entsprechend anwendbar.

### 3.2.5 Unbebaute Grundstücke

#### 3.2.5.1

[1]Neben den Regelungen zu § 246 BewG und Nr. 2.2.246 gilt ein Grundstück als unbebaut, wenn die Gesamtgebäudefläche für alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke zusammen weniger als 30 m² beträgt. [2]In diesem Fall ist auf die tatsächlich vorhandenen Bauwerke und nicht auf die wirtschaftlichen Einheiten abzustellen.

**Beispiel:**

[1]Auf einem Flurstück mit 500 m² befindet sich ein Lagerhaus mit zehn gleichgroßen Lagerräumen und insgesamt 250 m² Nutzfläche jeweils im unterschiedlichen Teileigentum. [2]Die wirtschaftlichen Einheiten für sich genommen haben nur 25 m², diese sind aber vollständig als Nutzflächen zu erklären. [3]Die Grundstücke sind bebaut.

#### 3.2.5.2

Eine Garage, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung steht, der sie rechtlich zugeordnet ist, und eine eigene wirtschaftliche Einheit bildet, gilt stets als bebautes Grundstück, auch wenn diese eine kleinere Gebäudefläche als 30 m² umfasst.

#### 3.2.5.3

[1]Mögliche Freibeträge für Garagen und Nebengebäude nach Art. 2 Abs. 2 und 3 BayGrStG sind bei der Ermittlung der Gebäudeflächen für die Bagatellgrenze nach Art. 2 Abs. 4 BayGrStG nicht abzuziehen. [2]Unabhängig davon, inwieweit diese Fläche außer Ansatz bleibt, liegt bei einer Gebäudefläche von über 30 m² ein bebautes Grundstück vor.

**Beispiel:**

[1]Auf einem Grundstück steht zum 1. Januar 2022 eine Garage mit 20 $m^2$ Nutzfläche und ein Gartenhäuschen mit 12 $m^2$ Nutzfläche. [2]Beide Gebäude stehen in räumlichem Zusammenhang und rechtlicher Zuordnung zu einem Wohnhaus. [3]Sowohl wegen der Gebäudefläche von 32 $m^2$ als auch durch die Garage gilt das Grundstück als bebaut, auch wenn die Nutzflächen nach Art. 2 Abs. 2 und 3 BayGrStG

für die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 nicht anzusetzen sind. [4]Im Verlauf des Jahres 2025 wird ein Lagerschuppen mit 25 $m^2$ Nutzfläche errichtet, der vom Eigentümer für gewerbliche Zwecke genutzt wird. [5]Auf den 1. Januar 2026 ist für das bebaute Grundstück eine Gebäudefläche von 25 $m^2$ anzusetzen, da 32 $m^2$ aufgrund der Freibeträge für das Nebengebäude Gartenhäuschen und die Garage weiterhin außer Ansatz bleiben.

### 3.2.6 Fläche des Grund und Bodens

3.2.6.1

[1]Die Fläche des Grund und Bodens ist die zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Flurstücksfläche. [2]Als Flurstücksfläche ist grundsätzlich die amtliche Flächengröße nach den Eintragungsmitteilungen des Grundbuchamtes oder aus den Auszügen aus dem Liegenschaftskataster maßgeblich. [3]Die bebaute Fläche ist nicht abzuziehen.

3.2.6.2

[1]Gehören zu einer wirtschaftlichen Einheit mehrere Flurstücke, so sind die amtlichen Flächen zusammenzurechnen. [2]Befindet sich ein Flurstück im Miteigentum und ist es mehreren wirtschaftlichen Einheiten zuzuordnen (zum Beispiel Anteil an einer Privatstraße), ist diese Flurstücksfläche anteilig zu berücksichtigen. [3]Gehört eine Fläche zum Teil zum Grundvermögen und zum Teil zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, ist nur der zum Grundvermögen gehörende Teil zu berücksichtigen. [4]Die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Teilfläche ist bei der Feststellung des Grundsteuerwerts des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen.

3.2.6.3

[1]Die für dieses Gesetz maßgebliche Fläche von Grund und Boden ist auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden. [2]Setzt sich die maßgebliche Fläche des Grund und Bodens aus mehreren Flurstücken, aus Anteilen an Flurstücken oder aus einer Kombination dieser Flächen zusammen, ist die Summe der Flächen auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

## 3.3 Äquivalenzzahlen

### 3.3.1 Allgemeines

3.3.1.1

[1]Die Äquivalenzzahlen sind eine reine Rechengröße zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und den Gebäudeflächen. [2]Sie haben keinen Wertbezug.

3.3.1.2

[1]Für die Fläche des Grund und Bodens ist grundsätzlich eine Äquivalenzzahl von 0,04 € je Quadratmeter anzusetzen, vorbehaltlich der Regelungen des Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 BayGrStG. [2]Es ist unbeachtlich, in welcher Form der Grund und Boden genutzt wird.

3.3.1.3

[1]Für Gebäudeflächen ist stets eine Äquivalenzzahl von 0,50 € je Quadratmeter anzusetzen. [2]Die Nutzungsart der Gebäudefläche (Wohnnutzung oder keine Wohnnutzung) hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung.

### 3.3.2 Ermäßigung der Äquivalenzzahlen bei übergroßen Grundstücken

3.3.2.1

[1]Die Äquivalenzzahl für die Fläche des Grund und Bodens bei übergroßen Grundstücken wird nach den Maßgaben des Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG für übermäßig große Wohngrundstücke und nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG für besonders flächenextensive Grundstücke ermäßigt. [2]Diese Regelungen beschränken sich auf den Umfang der wirtschaftlichen Einheit nach Art. 1 Abs. 5 BayGrStG. [3]Flächen

außerhalb des Landes Bayern sind daher nicht zu berücksichtigen. [4]Bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG werden die steuerbefreiten Flächen nicht berücksichtigt.

3.3.2.2

[1]Für die Ermäßigung der Äquivalenzzahl nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG für übermäßig große Wohngrundstücke müssen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zu mindestens 90 % ihrer gesamten Gebäudeflächen (Wohn- und Nutzflächen) der Wohnnutzung dienen. [2]Für die Verhältnisrechnung sind die nach Art. 2 BayGrStG tatsächlich angesetzten Wohn- oder Wohn- und Nutzflächen zu berücksichtigen. [3]Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden kann sich der Eigentümer des Grund und Bodens die Gebäudeflächen nicht zurechnen lassen. [4]Die Ermäßigung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 sowie Nr. 3 Buchst. a und b BayGrStG wird daher nicht gewährt.

3.3.2.3

[1]Für die Ermäßigung der Äquivalenzzahl nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG für besonders flächenextensive Grundstücke muss die Fläche zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt sein. [2]Eine Fläche wird nach DIN 277:2021-08 als bebaut definiert. [3]Danach gilt als bebaut jeder Teil der Grundstücksfläche, der durch Bauwerke oberhalb der Geländeoberfläche überbaut oder überdeckt oder beides oder durch Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut (zum Beispiel Tiefgaragen) ist. [4]Dabei bleiben Flächen von Baukonstruktionen wie Kellerlichtschächten, Dachüberständen, Vordächern, Sonnenschutzkonstruktionen sowie nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundene Baukonstruktionen (zum Beispiel Außentreppen und Außenrampen) unberücksichtigt. [5]Als befestigt gilt jeder Teil der Grundstücksfläche, dessen Oberfläche durch Walzen, Stampfen, Rütteln oder Aufbringen von Baustoffen so verändert wurde, dass Niederschlagswasser nicht oder unter erschwerten Bedingungen versickern oder vom Boden aufgenommen werden kann. [6]Dies gilt auch für Flächen, die durch konstantes Befahren oder Begehen in besonderem Ausmaß verdichtet wurden. [7]Darunter fallen zum Beispiel Wege, Straßen, Plätze, Höfe, Stellplätze und Gleisanlagen, deren Grundstücksflächen insbesondere mit Asphaltdeckschichten, Betondecken, bituminösen Decken, Plattenbelägen, Pflasterungen (auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Basaltpflaster), Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke oder Ähnliches) bedeckt sind. [8]Ob es sich bei den Gebäuden um solche auf fremdem Grund und Boden handelt, ist für die Ermäßigung nicht von Bedeutung, da alleine auf die Fläche der Bebauung abgestellt wird und nicht auf Gebäudeflächen oder Gebäudenutzung. [9]Die Bodenverankerungen von aufgeständerten Überdachungen sind zu vernachlässigen, wenn die überdachte Fläche des Grund und Bodens nach den Sätzen 1 bis 7 weder bebaut noch befestigt ist. [10]Bei der Prüfung, ob die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt ist (Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG), sind sowohl die steuerpflichtigen als auch die steuerbefreiten Flächen der zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücksflächen zu berücksichtigen.

3.3.2.4

Kommt es zu Fallgestaltungen, in denen sowohl übermäßig große Wohngrundstücke nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG als auch besonders flächenextensive Grundstücke nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG tatbestandlich vorliegen, ist nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BayGrStG wie folgt vorzugehen:

a) Bis zum Zehnfachen der Wohnfläche ist die Äquivalenzzahl für den Grund und Boden stets voll anzusetzen.

b) Für die Fläche des Grund und Bodens, die das Zehnfache der Wohnfläche aber nicht 10 000 m² übersteigt, wird die nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG reduzierte Äquivalenzzahl von 50 % angesetzt, jedoch höchstens 0,02 € pro Quadratmeter.

c) Für die Fläche, die das Zehnfache der Wohnfläche übersteigt und größer als 10 000 m² ist, ist für die darüberhinausgehende Fläche des Grund und Bodens Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG anzuwenden.

**Beispiel 1:**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 200 m² |
| Bebaute Fläche | 100 m² |
| Grund und Boden | 9 000 m² |

[1]Der Grund und Boden für die ersten 2 000 $m^2$ wird mit 0,04 € pro Quadratmeter angesetzt. [2]Die darüberhinausgehende Fläche von insgesamt noch 7 000 $m^2$ wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 € pro Quadratmeter angesetzt. [3]Die Flächenbegrenzung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG ist nicht betroffen, da der Grund und Boden nicht größer als 10 000 $m^2$ ist.

**Beispiel 2:**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 100 $m^2$ |
| Nutzfläche | 300 $m^2$ |
| Bebaute Fläche | 200 $m^2$ |
| Grund und Boden | 30 000 $m^2$ |

[1]Der Grund und Boden bis 1 000 $m^2$ wird mit 0,04 € pro Quadratmeter angesetzt. [2]Für die darüberhinausgehende Fläche gilt Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG nicht, da die Gebäudeflächen nicht zu mindestens 90 % der Wohnnutzung dienen. [3]Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG gilt daher für die Fläche von 10 000 $m^2$ eine Äquivalenzzahl von 0,04 € pro Quadratmeter. [4]Für die übrigen 20 000 $m^2$, die die Grenze von 10 000 $m^2$ übersteigen, gilt die degressive Formel nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG; höchstens jedoch eine Äquivalenzzahl von 0,04 € pro Quadratmeter.

**Beispiel 3:**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 1 000 $m^2$ |
| Bebaute Fläche | 300 $m^2$ |
| Grund und Boden | 30 000 $m^2$ |

[1]Der Grund und Boden für die ersten 10 000 m² wird mit 0,04 € pro Quadratmeter angesetzt. [2]Eine Fläche nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG besteht nicht, da das Zehnfache der Wohnfläche 10 000 $m^2$ entspricht (Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. b BayGrStG). [3]Der Äquivalenzbetrag für die über 10 000 $m^2$ hinausgehenden 20 000 $m^2$ wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG angesetzt (Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. c BayGrStG).

**Beispiel 4:**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 1 500 $m^2$ |
| Bebaute Fläche | 300 $m^2$ |
| Grund und Boden | 30 000 $m^2$ |

[1]Der Grund und Boden für die ersten 15 000 $m^2$ wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. a BayGrStG mit 0,04 € pro Quadratmeter angesetzt. [2]Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 15 000 $m^2$ wird dagegen anhand der degressiven Formel nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. c BayGrStG in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG ermittelt, da Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. b BayGrStG insoweit nicht zutrifft.

**Beispiel 5:**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 900 $m^2$ |
| Bebaute Fläche | 400 $m^2$ |
| Grund und Boden | 20 000 $m^2$ |

[1]Der Grund und Boden für 9 000 $m^2$ wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. a BayGrStG mit 0,04 € pro Quadratmeter angesetzt. [2]Eine Fläche von 1 000 $m^2$ wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. b

BayGrStG mit 0,02 € pro Quadratmeter angesetzt. [3]Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 10 000 $m^2$ wird dagegen anhand der degressiven Formel nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. c BayGrStG oder Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG ermittelt.

## 3.4 Grundsteuermesszahlen

### 3.4.1 Ermäßigung der Grundsteuermesszahl beim Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

3.4.1.1

[1]Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Inhaber eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen sind und diesem oder den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen zu Wohnzwecken dienen, sind dem Wohnteil zuzurechnen. [2]Gebäude oder Gebäudeteile, die Altenteilern zu Wohnzwecken dienen, gehören zum Wohnteil, wenn die Nutzung der Wohnung in einem Altenteilsvertrag geregelt ist. [3]Werden dem Personal nur einzelne zu Wohnzwecken dienende Räume überlassen, rechnen diese ebenfalls zum Wohnteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

3.4.1.2

[1]Betriebswohnungen sind Gebäude oder Gebäudeteile des Betriebs, die dessen Arbeitnehmern und deren Familienangehörigen zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden. [2]Dabei ist es nicht erforderlich, dass der Wohnungsinhaber oder seine Familienangehörigen ganz in dem Betrieb tätig sind. [3]Es genügt, dass der jeweilige Arbeitnehmer vertraglich dazu verpflichtet ist, wenigstens 100 Arbeitstage oder 800 Arbeitsstunden im Jahr mitzuarbeiten. [4]Das Merkmal der Betriebswohnung bleibt bei fortdauernder Nutzung der Wohnung durch den Arbeitnehmer nach Eintritt in den Ruhestand erhalten.

3.4.1.3

[1]Eine enge räumliche Verbindung ist stets anzunehmen, wenn sich Betriebswohnungen und Wohnteil unmittelbar neben den Wirtschaftsgebäuden oder den dazugehörigen Nebenflächen befinden. [2]Diese Voraussetzung ist zum Beispiel auch erfüllt, wenn Betriebswohnungen und Wohnteil durch eine öffentliche Straße mit geringer Verkehrsbelastung von der Hofstelle getrennt sind. [3]Eine räumliche Verbindung mit der Hofstelle besteht nicht, wenn zwischen der Hofstelle und den Betriebswohnungen oder dem Wohnteil Industriegelände oder bebaute Grundstücke liegen. [4]Ebenso geht die räumliche Verbindung verloren, wenn die Betriebswohnungen oder die zum Wohnteil gehörenden Wohngrundstücke durch Autobahnen oder Flüsse von der Hofstelle getrennt sind. [5]Das Gleiche gilt auch, wenn die Betriebswohnungen oder die zum Wohnteil gehörenden Wohngrundstücke zwar nur durch eine Straße oder einen Weg von der Hofstelle getrennt sind, aber in einem geschlossenen Wohnbaugebiet liegen.

3.4.1.4

[1]Eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit kann schon bei einem jährlichen Arbeitsaufwand von insgesamt vier bis sechs Wochen gegeben sein. [2]Bei der Beurteilung, ob eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit ausgeübt wird, sind die Nutzung und die Größe der selbst bewirtschafteten Flächen zu berücksichtigen. [3]Verpachtete Flächen werden für den Arbeitsaufwand nicht berücksichtigt. [4]Werden lediglich forstwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet, liegt bei Nutzungsgrößen unter 30 ha nur eine gelegentliche Tätigkeit vor (aussetzender Forstbetrieb); über 30 ha kommt es auf den Einzelfall an. [5]Auch bei Wohnflächen von Altenteilern, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft stehen, zu dem sie gehören, wird die Grundsteuermesszahl ermäßigt, wenn für die Wohnflächen des jetzigen Betriebsinhabers die Voraussetzungen für die Grundsteuermesszahlenermäßigung erfüllt sind. [6]Die Regelung nach Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayGrStG gilt für Flächen, die den Angestellten des Betriebs zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden, entsprechend.

### 3.4.2 Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen bei Baudenkmäler

[1]Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden für ein Gebäude nach Art. 4 Abs. 3 BayGrStG pauschal um 25 % ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt. [2]Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

führt eine Liste aller bayerischen Denkmäler. [3]Bewegliche Sachen, Boden- und Gartendenkmäler sind keine Gebäude und führen daher nicht zu einer Ermäßigung der Grundsteuermesszahl.

### 3.4.3 Ermäßigung der Grundsteuermesszahl bei Wohnraumförderung

3.4.3.1

[1]Zur Ermäßigung der Grundsteuermesszahl bei Wohnraumförderung nach Art. 4 Abs. 4 Nr. 1 BayGrStG gehören insbesondere Wohnflächen, die dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz), dem Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz), dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz oder dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) unterliegen. [2]Die Aufzählung ist nicht abschließend.

[3]Keine Förderzusage im Sinne des Art. 4 Abs. 4 Nr. 1 BayGrStG, die zu einer Ermäßigung der Grundsteuermesszahl führen, sind zum Beispiel

a) Förderbestätigungen oder -zusagen der Stadt oder Gemeinde (gegebenenfalls der auszahlenden Stelle), wenn diese nicht aufgrund von Wohnraumfördergesetzen und auf Rechnung des Freistaates Bayern erteilt werden,

b) Bewilligungsbescheide von Baukindergeld oder

c) Förderbescheide auf Grundlage von Richtlinien ohne Bezug zum Wohnraumförderungsgesetz, zum Beispiel Finanzierungszusagen für energieeffizientes Bauen oder barrierefreies Umbauen.

[4]Die erteilte Förderzusage (zum Beispiel Förderbescheid, Fördervertrag, öffentlich-rechtlicher Vertrag, Bewilligungsbescheid) stellt einen Grundlagenbescheid im Sinne des § 171 Abs. 10 AO dar. [5]Eine Prüfung der Rechtmäßigkeit und Angemessenheit der gewährten Förderung ebenso wie eine detaillierte Prüfung der Förderung einzelner Wohnungen erfolgt nicht. [6]Wenn dem Förder- oder Bewilligungsbescheid keine Aussage zu einer Bindung zu entnehmen ist, kann unterstellt werden, dass die Ermäßigungstatbestände nicht erfüllt sind. [7]Wohnraumförderungen unterliegen regelmäßig einem Förderzeitraum, mit dessen Ablauf in der Regel die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl entfallen, was zu einer Neuveranlagung führen kann.

3.4.3.2

[1]Nach Art. 4 Abs. 5 Satz 1 BayGrStG wird die Grundsteuermesszahl für jeden Erhebungszeitraum (Kalenderjahr) ermäßigt zu dessen Beginn, also dem Veranlagungszeitpunkt, die sich aus der Förderzusage ergebenden Bindungen bestehen. [2]Da die Entscheidung über die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags auf den 1. Januar 2025 bereits vor dem Jahr 2025 getroffen wird, ist die Ermäßigung zu gewähren, wenn die Förderzusage bereits vorliegt und über den 1. Januar 2025 (Hauptveranlagungszeitpunkt) hinaus Wirkung entfaltet. [3]Steht bereits im Rahmen der Festsetzung des Grundsteuermessbetrags fest, dass die Förderzusage aufgrund einer Befristung vor dem Hauptveranlagungszeitpunkt ausläuft, so kann die Ermäßigung nicht berücksichtigt werden.

**Beispiel:**

[1]Die Wobau GmbH hat im Zusammenhang mit der Errichtung eines Mehrfamilienhaushaus im Jahr 2014 eine Förderzusage für ein verbilligtes langfristiges Darlehen (Laufzeit 10 Jahre; Laufzeitende: 20. Oktober 2024; Bindungsfrist für verbilligte Wohnraumüberlassung endet am 1. Dezember 2024) bekommen.

[3]Da die Bindungsfrist für die verbilligte Wohnraumüberlassung vor dem 1. Januar 2025 (Hauptveranlagungszeitpunkt) ausläuft, ist die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nach Art. 4 Abs. 4 Nr. 1 BayGrStG bei der Festsetzung des Grundsteuermessbetrags auf den 1. Januar 2025 nicht zu berücksichtigen.

### 3.4.4 Ermäßigung der Grundsteuermesszahl bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen

[1]Die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nach Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 BayGrStG verweist auf § 15 Abs. 4 GrStG in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung. [2]Die Ermäßigung kommt demnach für Wohngrundstücke im Sinne von § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG, die sich im Eigentum bestimmter Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereine befinden, in Betracht. [3]A 15.3 Abs. 1 und 2 AEGrStG 2025 gelten entsprechend. [4]Zur Abgrenzung der Grundstücksarten siehe Nr. 2.2.249. [5]Abweichend von § 15 Abs. 4 Satz 1 GrStG kommt es nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit Art. 4 Abs. 5 Satz 1 BayGrStG für die Gewährung der Ermäßigung der Grundsteuermesszahl darauf an, ob die jeweiligen Voraussetzungen zu Beginn des Erhebungszeitraums (Kalenderjahr), also dem Veranlagungszeitpunkt, vorlagen.

### 3.4.5 Verfahren der Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen

3.4.5.1

[1]Die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nach Art. 4 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG für Wohnflächen wird von Amts wegen gewährt. [2]Für die Ermäßigungen nach Art. 4 Abs. 2 bis 4 BayGrStG ist nach Art. 4 Abs. 5 Satz 1 BayGrStG ein Antrag zu stellen. [3]Dieser Antrag soll regelmäßig durch entsprechende Angaben in einer Steuererklärung erfolgen.

3.4.5.2

[1]Für die Gewährung der Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen kommt es darauf an, ob die jeweiligen Voraussetzungen zu Beginn des Erhebungszeitraums (Kalenderjahr), also dem Veranlagungszeitpunkt, vorlagen. [2]Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nach Art. 4 Abs. 2 oder 4 BayGrStG nur für einen Teil der Wohnfläche vor, so ist die Ermäßigung entsprechend anteilig zu gewähren.

3.4.5.3

[1]Bei Wohnflächen können alle Ermäßigungstatbestände des Art. 4 BayGrStG erfüllt sein. [2]Bei Nutzflächen kommt hingegen nur eine Ermäßigung nach Art. 4 Abs. 3 BayGrStG in Betracht. [3]Die ermäßigte Grundsteuermesszahl ist auf zwei Nachkommastellen nach unten abzurunden.

**Beispiel 1:**

Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge eines Baudenkmals mit Wohn- und Nutzfläche

Grundsteuermesszahl Wohnfläche 70 %;

ermäßigt um weitere 25 % wegen Denkmalschutz, ergibt 52,50 %

Grundsteuermesszahl Nutzfläche 100 %;

ermäßigt um 25 % wegen Denkmalschutz, ergibt 75 %

**Beispiel 2:**

Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der denkmalgeschützten Wohnfläche des Inhabers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Grundsteuermesszahl Wohnfläche 70 %;

ermäßigt um weitere 25 % wegen Wohnteil Land- und Forstwirtschaft, ergibt 52,50 %;

ermäßigt um weitere 25 % wegen Denkmalschutz, ergibt 39,37 %

3.4.5.4

[1]Sind die Voraussetzungen für die Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen nach Art. 4 Abs. 2 bis 4 BayGrStG entfallen, führt dies regelmäßig zu einer Erhöhung des Grundsteuermessbetrags und ist durch den Steuerpflichtigen nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayGrStG bei dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. [2]Die Anzeigepflicht besteht auch, wenn die Voraussetzungen nur für einen Teil des Grundbesitzes wegfallen und im Übrigen bestehen bleiben.

## 3.5 Hebesatz

– unbesetzt –

## 3.6 Feststellung der Äquivalenzbeträge

### 3.6.1

Der Hauptfeststellung sind die Verhältnisse auf den 1. Januar 2022 zugrunde zu legen.

### 3.6.2

[1]Die Äquivalenzbeträge eines Grundstücks werden durch einen gesonderten Feststellungsbescheid im Sinne des § 180 Abs. 1 Nr. 1 AO festgestellt. [2]Ergänzend zu den bundesgesetzlichen Regelungen in § 219 BewG sind in diesem Feststellungsbescheid nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayGrStG auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen. [3]Es ist die Quadratmeterzahl der Flächen sowie bei Gebäudeflächen ihre Einordnung als Wohn- oder Nutzflächen festzustellen. [4]Die genannten Feststellungen sind für die nachfolgende Anwendung der Grundsteuermesszahl von Bedeutung und werden daher als Grundlagenbescheid nach § 171 Abs. 10 AO einer eigenständigen und bindenden Regelungswirkung zugeführt. [5]Abweichend von § 219 Abs. 2 Nr. 1 BewG wird die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit nicht festgestellt.

### 3.6.3

[1]Eine Abweichung der Äquivalenzbeträge wird regelmäßig entweder durch eine zeitgleiche Veränderung der Flächen bedingt sein (siehe Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayGrStG) oder durch eine Veränderung der Steuerpflicht, zum Beispiel durch die Gewährung oder den Wegfall eines Steuerbefreiungstatbestandes nach den §§ 3 und 4 GrStG. [2]Eine Abweichung der Flächen kann sich zum Beispiel daraus ergeben, dass Flächen nachträglich durch Zukauf oder Anbau hinzukommen oder auch durch Abriss wegfallen. [3]Ob eine Abweichung von Bedeutung ist, richtet sich nach Art. 7 Abs. 1 BayGrStG.

### 3.6.4

[1]In Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayGrStG ist festgehalten, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung einer fehlerhaften Feststellung erfolgt. [2]Dies ist nach § 222 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 Nr. 2 BewG der bundesgesetzliche Regelfall, gilt aber auch für die besondere Betrags- und Flächenfortschreibung nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayGrStG (siehe Nr. 2.1.222).

### 3.6.5

Zur Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung der Feststellung der Äquivalenzbeträge und Flächen siehe Nrn. 2.1.222 bis 2.1.226.

### 3.6.6

Zur Erklärungs- und Anzeigepflicht sowie zu Art. 6 Abs. 5 und 6 BayGrStG siehe Nr. 2.1.228.

## 3.7 Veranlagungsverfahren

[1]Mehrere bis zu einem Veranlagungszeitpunkt eingetretene Abweichungen sind zusammenzufassen. [2]Beträgt der nach Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG abgerundete neue Grundsteuermessbetrag null Euro, so ist dieser auf null Euro festzusetzen. [3]Zur Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung des Grundsteuermessbescheids sowie zu Art. 7 Abs. 2 BayGrStG siehe Nrn. 4.2.17 bis 4.2.21.

## 3.8 Erweiterter Erlass

[1]Bei der Regelung in Art. 8 BayGrStG handelt es sich um eine zusätzliche Erlassregelung. [2]Die Aufzählung in Art. 8 Abs. 2 BayGrStG ist nicht abschließend. [3]Nach Art. 8 Abs. 4 BayGrStG ist für das Verfahren § 35 Abs. 1 und 2 GrStG anzuwenden. [4]Die Gemeinde kann auf eine jährliche Wiederholung des Antrags verzichten. [5]Ob und in welcher Höhe die Grundsteuer erlassen wird, liegt im Ermessen der jeweiligen Gemeinde. [6]Diese alleine ist für die Bearbeitung der Anträge zuständig.

## 3.9 Ergänzende Regelungen

Für Zwecke der Grundsteuer B unbesetzt, für die Grundsteuer A siehe Nr. 5.