4. Anwendbare Normen des Grundsteuergesetzes

4.1 Steuerpflicht

4.1.1 Heberecht

4.1.1.1 Heberecht, Steuerberechtigung

4.1.1.1.1

[1]Die Gemeinden haben das Recht, Grundsteuer zu erheben (§ 1 Abs. 1 GrStG). [2]Der Wille der Gemeinde, Grundsteuer zu erheben, muss in einer besonderen Satzung seinen Ausdruck finden. [3]Hierfür genügt die Festsetzung des Hebesatzes durch die jeweilige Gemeinde, in der die Entscheidung enthalten ist, dass Grundsteuer erhoben wird.

4.1.1.1.2

[1]Die Gemeinde erhebt Grundsteuer auf den Grundbesitz, der in ihrem Hoheitsgebiet liegt. [2]Zum Hoheitsgebiet gehört auch eine Exklave, das heißt ein Gebietsteil einer Gemeinde, der sich innerhalb eines anderen Gemeindegebiets befindet (BFH-Urteil vom 28. März 1958, III 43/55 U, BStBl. III S. 243).

4.1.1.1.3

Liegt Grundbesitz in gemeindefreien Gebieten, das heißt abgegrenzten Gebieten, die zu keiner Gemeinde gehören, so bestimmt die Staatsregierung durch Rechtsverordnung, wer die nach dem Grundsteuergesetz den Gemeinden zustehenden Befugnisse ausübt.

4.1.1.2 Verwaltung der Grundsteuer

[1]Die Verwaltung der Grundsteuer obliegt den Gemeinden. [2]Für die Feststellung der Äquivalenzbeträge sowie für die Festsetzung und Zerlegung der Grundsteuermessbeträge sind die Finanzämter der Länder zuständig (Art. 6 und 7 BayGrStG in Verbindung mit § 219 BewG, §§ 184, 185 folgende AO). [3]Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer einschließlich ihrer Stundung, ihrer Niederschlagung und ihres Erlasses obliegt dagegen den zuständigen Behörden der hebeberechtigten Gemeinde. [4]Für die Aussetzung der Vollziehung der Grundsteuermessbescheide sind die Finanzämter zuständig, für die Aussetzung der Vollziehung der Grundsteuerbescheide die Gemeinden. [5]Wird die Vollziehung eines Grundsteuermessbescheids durch das Finanzamt ausgesetzt, so ist die Gemeinde verpflichtet, von Amts wegen auch die Vollziehung des hierauf beruhenden Grundsteuerbescheids auszusetzen, selbst wenn dieser unanfechtbar geworden ist (§ 361 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 6 AO).

4.1.1.3 Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags

[1]Für die Festsetzung und die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags ist das Lagefinanzamt zuständig (§ 22 Abs. 1 AO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Nr. 1 AO). [2]Das Lagefinanzamt ist das Finanzamt, in dessen Bezirk der betreffende Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder das betreffende Grundstück liegt. [3]Erstreckt sich der Betrieb oder das Grundstück auf die Bezirke mehrerer Finanzämter, so ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk der wertvollste Teil liegt. [4]§ 18 Abs. 2 Satz 2 AO bleibt unberührt.

4.1.1.4 Örtliche Zuständigkeit der Finanzämter für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer

– unbesetzt –

4.1.1.5 Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids an den Steuerpflichtigen und Mitteilung des Grundsteuermessbetrags an die hebeberechtigte Gemeinde

4.1.1.5.1

Die Äquivalenzbeträge und der Grundsteuermessbetrag können dem Steuerpflichtigen in getrennten Bescheiden oder einem zusammengefassten Bescheid bekannt gegeben werden.

4.1.1.5.2

[1]Die Äquivalenzbeträge eines Grundstücks im Gesamthandseigentum sind mangels Erforderlichkeit für die Besteuerung nicht nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO auf die Gesamthänder aufzuteilen, da die Gesamthandsgemeinschaft selbst Grundsteuerschuldner (§ 10 Abs. 1 GrStG) und bei den Äquivalenzbeträgen Zurechnungssubjekt (§ 3 Satz 2 BewG) ist. [2]Dies gilt auch für die Erbengemeinschaft (vergleiche auch BFH-Beschluss vom 22. Februar 2001, II B 39/00, BStBl. II S. 476). [3]Die Äquivalenzbeträge eines Grundstücks im Bruchteilseigentum sind nicht der Gemeinschaft, sondern unmittelbar den Miteigentümern zuzurechnen (§ 39 Abs. 1 AO). [4]Bei der Adressierung und Bekanntgabe der betreffenden Bescheide ist der Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEAO) zu § 122 zu beachten.

4.1.1.5.3

[1]Das Finanzamt teilt der hebeberechtigten Gemeinde den Inhalt des Grundsteuermessbescheids ausschließlich auf elektronischem Wege durch Bereitstellung zum Datenabruf mit (§ 184 Abs. 3 AO). [2]Die Gemeinde wendet den für das Kalenderjahr festgesetzten Hebesatz auf den Grundsteuermessbetrag an und gibt dem Steuerschuldner den Jahresbetrag der Grundsteuer in einem Grundsteuerbescheid bekannt (§§ 25 und 27 GrStG).

4.1.1.5.4

[1]Gemeinden sind grundsätzlich nicht befugt, Grundsteuermessbescheide anzufechten (§ 40 Abs. 3 der Finanzgerichtsordnung); eine Rechtsbehelfsbefugnis der Gemeinden besteht nur im Zerlegungsverfahren (§ 186 Nr. 2 AO). [2]Die Finanzämter sollen die steuerberechtigten Gemeinden über anhängige Einspruchsverfahren gegen Realsteuermessbescheide von größerer Bedeutung unterrichten (AEAO zu § 184). [3]Die Entscheidung, ob ein Einspruchsverfahren von größerer Bedeutung ist, ist einzelfallbezogen zu treffen. [4]Ein Einspruchsverfahren von größerer Bedeutung liegt bei größeren finanziellen Auswirkungen oder Auswirkungen für eine Vielzahl von Fällen vor.

4.1.1.5.5

[1]Ist der Grundsteuermessbetrag zu zerlegen, so sind neben dem Steuerpflichtigen auch die hebeberechtigten Gemeinden Beteiligte am Zerlegungsverfahren (§ 186 AO). [2]Der Zerlegungsbescheid ist den Beteiligten bekannt zu geben (§ 188 Abs. 1 AO).

4.1.1.6 Meldewesen und Mitteilungspflichten der Behörden

4.1.1.6.1

Erhält die zuständige Behörde Kenntnis von der Eröffnung oder der Einstellung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, so hat sie dies dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen (§ 229 Abs. 3 BewG).

4.1.1.6.2

[1]Die für die Aufsicht über die Bebauung eines unbebauten Grundstücks und die Vornahme von baulichen Veränderungen zuständigen Behörden haben das Finanzamt über

a) die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Baubeginn,

b) die Gebrauchsabnahme unter Angabe des Zeitpunkts der Bezugsfertigkeit oder den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes und

c) den Abbruch von Gebäuden

(soweit vorliegend) zu unterrichten. [2]Die Meldungen sind möglichst zeitnah zu übersenden. [3]Darüber hinaus haben die zuständigen Behörden die Finanzämter über Flächennutzungspläne und rechtskräftige Bebauungspläne zu unterrichten (§ 111 AO, § 229 Abs. 3 BewG).

4.1.1.6.3

Über die Tatsachen in Nr. 4.1.1.6.2 Satz 1 Buchst. a bis c hinaus haben die Bezirke auch sonstige Tatsachen mitzuteilen, die für die Feststellung der Äquivalenzbeträge und die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge von Bedeutung sind, zum Beispiel eine Änderung der Nutzungsart eines Grundstücks.

4.1.1.6.4

Soweit bauliche Maßnahmen des Bundes oder Bayerns im bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahren durch die zuständige staatliche Baubehörde durchgeführt werden und deshalb nicht der Baugenehmigung, Überwachung und Abnahme der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde bedürfen, hat diese das Finanzamt über die Errichtung von Neubauten und über die Vornahme baulicher Veränderungen an bebauten Grundstücken zu unterrichten.

4.1.2 Steuergegenstand

– unbesetzt –

4.1.3 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger

4.1.3.1 Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger; Allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 3 GrStG

4.1.3.1.1

Die Grundsteuerbefreiungen nach § 3 GrStG hängen jeweils von zwei Voraussetzungen ab:

a) Der Grundbesitz muss einem begünstigten Rechtsträger zuzurechnen sein (subjektive Voraussetzung) und

b) der Grundbesitz muss von einem begünstigten Rechtsträger für einen steuerbegünstigten Zweck unmittelbar benutzt werden (objektive Voraussetzung; siehe Nr. 4.1.7).

4.1.3.1.2

Als begünstigte Rechtsträger kommen in Betracht:

a) juristische Personen des öffentlichen Rechts (siehe Nr. 4.1.3.2),

b) das Bundeseisenbahnvermögen (siehe Nr. 4.1.3.6),

c) inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen (siehe Nr. 4.1.3.7) oder

d) Religionsgesellschaften (siehe Nrn. 4.1.3.9 und 4.1.3.10).

4.1.3.1.3

[1]Der Grundbesitz muss entweder ausschließlich demjenigen zuzurechnen sein, der ihn für die begünstigten Zwecke nutzt, oder einem anderen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 6 GrStG begünstigten Rechtsträger (§ 3 Abs. 1 Satz 2 GrStG); § 3 Abs. 1 Satz 3 GrStG bleibt unberührt (siehe Nr. 4.1.3.2.6). [2]Im ersten Fall muss Rechtsträgeridentität zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und dem Nutzer des Grundstücks vorliegen (vergleiche etwa BFH-Urteil vom 16. Dezember 2009, II R 29/08, BStBl. II 2010 S. 829). [3]Im zweiten Fall muss der Rechtsträger, dem der Grundbesitz zugerechnet worden ist, seinen Grundbesitz einem anderen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 6 GrStG begünstigten Rechtsträger überlassen und der nutzende Rechtsträger den Grundbesitz für einen der nach § 3 GrStG begünstigten Zwecke verwenden. [4]Hierfür ist es unerheblich, ob der Grundbesitz dem nutzenden begünstigten Rechtsträger unentgeltlich oder entgeltlich, zum Beispiel zur Miete, Pacht oder auf sonstige Weise zur Nutzung überlassen wird. [5]Von der Grundsteuer befreit bleibt zum Beispiel der mit einem Behördengebäude bebaute Grundbesitz, den der Bund zur Benutzung durch eine Landesbehörde vermietet, oder ein Grundstück mit einer Sportanlage, das eine Gemeinde einem gemeinnützigen Sportverein verpachtet.

4.1.3.1.4

[1]Der Grundbesitz wird demjenigen im Sinne des § 3 GrStG zugerechnet, dem er bei der Feststellung der Äquivalenzbeträge zugerechnet worden ist. [2]Dies ist in der Regel der Eigentümer des Grundbesitzes. [3]Die Voraussetzungen des § 3 GrStG können nicht nur vom zivilrechtlichen, sondern auch vom wirtschaftlichen Eigentümer erfüllt werden (§ 39 AO).

4.1.3.2 Juristische Person des öffentlichen Rechts

4.1.3.2.1

[1]Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG ist der Grundbesitz von der Grundsteuer befreit, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch (siehe hierzu Nrn. 4.1.3.3 bis 4.1.3.5) benutzt wird. [2]Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind Gebietskörperschaften, zum Beispiel Bund, Länder und Gemeinden, sowie Personalkörperschaften, zum Beispiel Religionsgesellschaften, denen auf Grund öffentlichen Rechts eine eigene Rechtspersönlichkeit zukommt. [3]Auch Stiftungen, Anstalten und Zweckvermögen sind juristische Personen des öffentlichen Rechts, wenn sie auf Grund öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet sind.

4.1.3.2.2

[1]Ob eine juristische Person des öffentlichen Rechts vorliegt, richtet sich nach Bundes- oder Landesrecht. [2]Grundsätzlich muss sich die öffentlich-rechtliche Eigenschaft aus einem Hoheitsakt (Gesetz, Verordnung oder Verwaltungsakt) ergeben. [3]Ist ein Hoheitsakt nicht festzustellen, so kann die Eigenschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts auch aus der geschichtlichen Entwicklung, durch Verwaltungsübung oder nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen begründet sein (BFH-Urteil vom 5. September 1958, III 179/57 U, BStBl. III S. 478). [4]Die Eigenschaft des jeweiligen Rechtsträgers als juristische Person des öffentlichen Rechts ist vom Finanzamt zu prüfen. [5]Ist diese Eigenschaft zweifelhaft und nicht ohne Weiteres nachweisbar, so ist eine Auskunft von der Bundes- oder Landesbehörde einzuholen, der das Aufsichtsrecht über die juristische Person im Einzelfall zusteht (BFH-Urteil vom 1. März 1951, I 52/50 U, BStBl. III S. 120).

4.1.3.2.3

[1]Grundbesitz ausländischer Körperschaften des öffentlichen Rechts ist in der Regel nicht nach § 3 Abs. 1 GrStG von der Grundsteuer befreit. [2]Zur Grundsteuerbefreiung von Grundstücken, die den ausländischen Streitkräften oder den internationalen militärischen Hauptquartieren zur Benutzung überlassen worden sind, siehe Nr. 4.1.3.4.1.

4.1.3.2.4

Zur Grundsteuerbefreiung von Grundstücken diplomatischer und konsularischer Vertretungen ausländischer Staaten siehe Nr. 4.1.5.7.

4.1.3.2.5

Bestimmten amtlichen zwischenstaatlichen Organisationen sowie Einrichtungen auswärtiger Staaten und ausländischen Wohlfahrtsorganisationen wird eine Befreiung von der Grundsteuer aufgrund besonderer gesetzlicher Regelungen oder zwischenstaatlicher Vereinbarungen gewährt.

4.1.3.2.6

[1]Grundstücke, die sich nicht im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts befinden, sind gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 GrStG ausnahmsweise dennoch von der Grundsteuer befreit, wenn

a) dieser Grundbesitz im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft (ÖPP) einer juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch überlassen wird und

b) die Übertragung des Eigentums auf die juristische Person des öffentlichen Rechts am Ende des Vertragszeitraums vereinbart wurde.

[2]ÖPP ist eine Form der Zusammenarbeit zwischen einer juristischen Person des öffentlichen Rechts und einem Privatunternehmen, bei der die erforderlichen Ressourcen von den Partnern zum gegenseitigen Nutzen in einen gemeinsamen Organisationszusammenhang eingesetzt werden. [3]Die Einräumung eines Optionsrechts zugunsten der juristischen Person des öffentlichen Rechts, am Ende des Vertragszeitraums das Eigentum zu erwerben, reicht für eine Grundsteuerbefreiung nicht aus (vergleiche BFH-Urteil vom 27. September 2017, II R 13/15, BStBl. II 2018 S. 768). [4]Bei der Gewährung eines Erbbaurechts ist es für eine Grundsteuerbefreiung nicht ausreichend, wenn das Erbbaurecht erst zu einem nach Ende des vereinbarten Vertragszeitraums liegenden Zeitpunkts durch Zeitablauf gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG erlischt. [5]Auch in den Fällen, in denen die vereinbarte Kooperationsdauer in der ÖPP und die Laufzeit des Erbbaurechts übereinstimmen, bedarf es einer zusätzlichen Rückübertragungsvereinbarung. [6]Für die Grundsteuerbefreiung bei ÖPP ist ohne Bedeutung, ob der private Auftragnehmer den Grundbesitz von der juristischen Person des öffentlichen Rechts erhalten oder auf dem Grundstücksmarkt selbst erworben hat. [7]Ebenso ist es für die Grundsteuerbefreiung bei ÖPP unerheblich, ob der Grundbesitz dem privaten Partner von der juristischen Person des öffentlichen Rechts förmlich übertragen oder zur Herrichtung und Betreibung überlassen wurde. [8]Vertragsänderungen sind dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen (siehe Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 BewG, Art. 7 Abs. 2 BayGrStG in Verbindung mit § 19 GrStG).

4.1.3.3 Öffentlicher Dienst oder Gebrauch

4.1.3.3.1

[1]Unter einem „öffentlichen Dienst oder Gebrauch“ im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG ist sowohl die hoheitliche Tätigkeit (siehe Nr. 4.1.3.4) als auch der bestimmungsgemäße Gebrauch durch die Allgemeinheit (siehe Nr. 4.1.3.5) zu verstehen (§ 3 Abs. 2 GrStG). [2]„Öffentlicher Dienst oder Gebrauch“ ist ein einheitlicher Begriff. [3]Eine Abgrenzung, ob im Einzelfall das eine oder andere vorliegt, ist nicht erforderlich (BFH-Urteil vom 20. Mai 1960, III 440/58 S, BStBl. III S. 368).

4.1.3.3.2

[1]Die Nutzung von Grundbesitz zur Herstellung oder Gewinnung von Gegenständen, die für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch verwendet werden sollen, ist nicht als öffentlicher Dienst oder Gebrauch des Grundbesitzes anzusehen. [2]Dagegen kann in der Nutzung eines Grundstücks zur Lagerung solcher Gegenstände bereits ein öffentlicher Dienst oder Gebrauch liegen.

4.1.3.3.3

[1]Bei Basisstationen, welche die Nutzung des Digitalfunks für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (sogenannte BOS) ermöglichen und zum Beispiel von der Polizei und anderen Behörden als digitale Funkstationen genutzt werden, kann von einer Verwendung für hoheitliche Zwecke und damit von einem öffentlichen Dienst oder Gebrauch nach § 3 Abs. 2 GrStG ausgegangen werden. [2]Lässt sich die Mitbenutzung für andere – kommerzielle – Zwecke räumlich zu der hoheitlichen Nutzung nicht abgrenzen und überwiegt diese Mitbenutzung die hoheitliche Nutzung nicht, so ist nach § 8 Abs. 2 GrStG von einer Steuerbefreiung für das ganze Gebäude auszugehen.

4.1.3.3.4

[1]Ein öffentlicher Dienst oder Gebrauch ist nicht anzunehmen bei Betrieben gewerblicher Art (BgA) von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (§ 4 des Körperschaftsteuergesetzes – KStG). [2]Die hierzu bei der Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist in der Regel auch für die Grundsteuer zu übernehmen. [3]Bei der Körperschaftsteuer wird ein BgA erst dann angenommen, wenn die wirtschaftliche Tätigkeit der juristischen Person des öffentlichen Rechts von einigem Gewicht ist. [4]Fehlt es nur an dieser Voraussetzung oder kommt es aufgrund von Freibeträgen nicht zu einer Körperschaftsteuerveranlagung, so ist für die Grundsteuer gleichwohl anzunehmen, dass der Grundbesitz nicht für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch genutzt wird. [5]Eine Gewinnerzielungsabsicht schließt die Annahme eines öffentlichen Dienstes oder Gebrauchs aus. [6]Eine fehlende Gewinnerzielungsabsicht allein genügt nicht, um einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch anzunehmen (BFH-Urteil vom 20. Mai 1960, III 440/58 S, BStBl. III S. 368).

4.1.3.3.5

[1]An bestimmte Personen verpachtete Stellplätze stehen nicht mehr der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung zur Verfügung, sodass in diesen Fällen grundsätzlich eine Nutzung anzunehmen ist, die zur Steuerpflicht führt. [2]Wird die Nutzung einzelner Stellplätze auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt, kann dies als Teil des kommunalen Parkraummanagements angesehen und die Steuerbefreiung bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 GrStG gewährt werden. [3]Unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG gehören auch öffentliche Fahrradgaragen und E-Scooter-Stellplätze zum steuerbegünstigten Parkraummanagement.

4.1.3.4 Hoheitliche Tätigkeit

4.1.3.4.1

[1]Eine hoheitliche Tätigkeit liegt bei Erfüllung von Hoheitsaufgaben vor. [2]Es muss sich dabei um Aufgaben handeln, die der juristischen Person des öffentlichen Rechts eigentümlich und ihr vorbehalten sind (BFH-Urteil vom 20. Mai 1960, III 440/58 S, BStBl. III S. 368). [3]Der Erfüllung von Hoheitsaufgaben dient Grundbesitz, der

a) für hoheitliche Zwecke von Gebietskörperschaften, Personalkörperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts,

b) für hoheitliche Zwecke der Bundeswehr, der ausländischen Streitkräfte und der internationalen militärischen Hauptquartiere (BFH-Urteil vom 14. Januar 1972, III R 50/69, BStBl. II S. 318), des polizeilichen Schutzdienstes und der sonstigen Schutzdienste oder

c) für Zwecke eines sonstigen Hoheitsbetriebs im Sinne des § 4 Abs. 5 KStG

benutzt wird. [4]Zur Abgrenzung einer hoheitlichen von einer wirtschaftlichen Tätigkeit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts vergleiche BMF-Schreiben vom 11. Dezember 2009, BStBl. I S. 1597.

4.1.3.4.2

[1]Hoheitsbetriebe sind Betriebe von juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die zwar auch einer nachhaltigen Erzielung von Einnahmen, aber überwiegend der Ausübung der öffentlichen Gewalt dienen (§ 4 Abs. 5 Satz 1 KStG). [2]Ein Hoheitsbetrieb kann insbesondere dann vorliegen, wenn ein Annahmezwang besteht, das heißt die juristische Person des öffentlichen Rechts Leistungen erbringt, zu deren Annahme der Leistungsempfänger auf Grund gesetzlicher oder behördlicher Anordnung verpflichtet ist. [3]Keine Hoheitsbetriebe sind dagegen unter anderem Kreditinstitute, Versorgungsbetriebe und Verkehrsbetriebe der öffentlichen Hand sowie andere BgA von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (siehe Nr. 4.1.3.3.4). [4]Eine bei der Körperschaftsteuer (§ 4 Abs. 5 KStG) und bei der Gewerbesteuer (§ 2 Abs. 2 der Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung) getroffene Entscheidung, ob ein Hoheitsbetrieb vorliegt, ist für die Grundsteuer grundsätzlich zu übernehmen (siehe auch Nr. 4.1.3.4.4 zur grundsteuerlichen Behandlung von entgeltlich an Bedienstete überlassenen Stellplätzen auf landeseigenen Grundstücken). [5]Handelt es sich bei einem rechtlich unselbständigen Eigenbetrieb einer Körperschaft des öffentlichen Rechts nicht um einen BgA, liegt ein Hoheitsbetrieb vor; § 3 Abs. 1 Satz 2 GrStG steht einer Befreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG nicht entgegen. [6]Entsprechendes gilt für den Grundbesitz von Landesbetrieben als rechtlich unselbständige, ausgegliederte Teile der Bayerischen Landesverwaltung.

4.1.3.4.3

[1]Behördenkantinen werden für Zwecke eines Hoheitsbetriebs genutzt, wenn sie so eng mit der Erfüllung der hoheitlichen Tätigkeit der Behörde zusammenhängen, dass sie als ein unentbehrliches Hilfsmittel zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben anzusehen sind. [2]Das gilt auch für verpachtete Kantinen und vermietete Kantinenräume (BFH-Urteil vom 29. März 1968, III 213/64, BStBl. II S. 499).

4.1.3.4.4

[1]Die Stellplatzüberlassung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts gegen Entgelt an Bedienstete ist keine hoheitliche Aufgabe, die der juristischen Person des öffentlichen Rechts eigentümlich und vorbehalten ist. [2]Eine Grundsteuerbefreiung nach § 3 GrStG kommt unabhängig davon, ob ein BgA vorliegt, nicht in Betracht.

4.1.3.4.5

[1]Die der Abfallentsorgung dienenden Grundstücke einer juristischen Person des öffentlichen Rechts fallen unter die Steuerbefreiung des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG, wenn ein Hoheitsbetrieb vorliegt. [2]Nr. 4.1.3.4.2 Satz 5 gilt entsprechend.

4.1.3.5 Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit

4.1.3.5.1

[1]Ein bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit liegt vor, wenn der Personenkreis, dem die Nutzung vorbehalten ist, als Öffentlichkeit angesehen werden kann. [2]Der Personenkreis darf weder auf bestimmte Personen begrenzt sein noch dauerhaft aus einem kleinen Kreis von Personen bestehen. [3]Die Nutzung des Grundstücks durch die Öffentlichkeit muss grundsätzlich durch Satzung, Widmung oder einen anderen öffentlichen Akt festgelegt sein. [4]Es genügt, dass die Nutzung durch die Allgemeinheit von der juristischen Person des öffentlichen Rechts geduldet wird und tatsächlich erfolgt.

4.1.3.5.2

[1]Für einen öffentlichen Gebrauch werden sowohl Grundstücke genutzt, die der Öffentlichkeit ohne besondere Zulassung zur bestimmungsgemäßen Nutzung zur Verfügung stehen (zum Beispiel Straßen, gärtnerische Anlagen), als auch Grundstücke mit Einrichtungen, die der Öffentlichkeit nur nach besonderer Berechtigung zur Verfügung stehen (zum Beispiel Schulen, Sportplätze, Krankenhäuser). [2]Die besondere Berechtigung kann in

a) einer zeitlichen Nutzungsbeschränkung (zum Beispiel der Regelung von Besuchszeiten in einem Museum),

b) der Erhebung eines Entgelts (zum Beispiel eines Eintrittsgelds),

c) einer formellen Zugangsberechtigung (zum Beispiel Schule) oder

d) anderen Beschränkungen

bestehen. [3]Voraussetzung ist, dass die Beschränkungen nur aus Gründen des öffentlichen Interesses erfolgen. [4]Wird für die Nutzung ein Entgelt erhoben, das nach den Umständen des Einzelfalls besonders hoch ist, so kann es an einem bestimmungsgemäßen Gebrauch durch die Allgemeinheit fehlen.

4.1.3.5.3

[1]Bei Straßen, Wegen und Plätzen, die der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung im Sinne der Nrn. 4.1.3.5.1 und 4.1.3.5.2 zur Verfügung stehen, liegt bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit vor (§ 3 Abs. 2 GrStG). [2]Dieser Grundbesitz ist aufgrund der bestimmungsgemäßen Nutzung für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch von der Grundsteuer befreit (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG). [3]Befreit sind auch die Parkflächen auf Straßen, Wegen und Seitenstreifen, auf denen das Parken nur zeitlich begrenzt erlaubt ist (sogenannte Kurzzeitparkplätze). [4]Das Gleiche gilt für Zonen mit Anwohnerparkrechten. [5]Nicht befreit sind gebührenpflichtige öffentliche Parkplätze und Parkhäuser, einschließlich Parkpaletten, Tiefgaragen sowie „Park and Ride“-Plätze. [6]Bei diesen liegt kein öffentlicher Dienst oder Gebrauch vor (§ 3 Abs. 3 GrStG), sondern ein BgA von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (vergleiche BFH-Urteil vom 22. September 1976, I R 102/74, BStBl. II S. 793). [7]Dies gilt selbst dann, wenn der Parkraum jedermann zur Verfügung steht und die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt. [8]Die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG bleibt hiervon unberührt.

4.1.3.6 Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens

[1]Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird, ist von der Grundsteuer befreit (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GrStG). [2]Steuerpflichtig ist Grundbesitz, der nicht für Verwaltungszwecke benutzt wird. [3]Das sind insbesondere Wohnungen (§ 5 Abs. 2 GrStG). [4]Nrn. 4.1.3.1.3 und 4.1.3.4.3 bleiben unberührt.

4.1.3.7 Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz

4.1.3.7.1

[1]Die Befreiung des Grundbesitzes von der Grundsteuer nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GrStG setzt voraus, dass dieser entweder einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts (siehe Nr. 4.1.3.2) oder einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse gehört, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient (subjektive Voraussetzung). [2]Für die Begriffe „gemeinnützige Zwecke“ und „mildtätige Zwecke“ im Sinne des Grundsteuergesetzes gelten die §§ 52, 53, 55 bis 68 AO (§ 51 AO).

4.1.3.7.2

[1]Bei einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts sind die subjektiven Voraussetzungen erfüllt. [2]Bei einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist die subjektive Voraussetzung erfüllt, wenn ein Freistellungsbescheid im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG des für die Körperschaft zuständigen Finanzamts vorliegt.

4.1.3.7.3

[1]Der Grundbesitz muss neben der subjektiven Voraussetzung tatsächlich für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke genutzt werden (objektive Voraussetzung). [2]Ob der Nutzungszweck des Grundbesitzes gemeinnützig oder mildtätig im Sinne der §§ 52, 53, 55 bis 68 AO ist, muss für die Grundsteuerbefreiung jeweils selbständig geprüft werden. [3]Eine für die Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist zu übernehmen.

4.1.3.7.4

[1]Von der Grundsteuer befreit ist auch der Grundbesitz, auf dem ein Zweckbetrieb im Sinne der §§ 65 bis 68 AO unterhalten wird. [2]Eine für Zwecke der Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist für die Grundsteuer zu übernehmen. [3]Wenn auf dem Grundbesitz neben begünstigten nur eine oder mehrere zeitlich befristete Veranstaltungen stattfinden, mit denen nicht unmittelbar gemeinnützige oder mildtätige Zwecke verwirklicht werden, zum Beispiel die Tanzveranstaltung eines Sportvereins in seiner Sporthalle, dann kommt es für die Frage der Befreiung darauf an, welche Nutzung überwiegt (§ 8 Abs. 2 GrStG, siehe Nr. 4.1.8).

4.1.3.7.5

[1]Von der Grundsteuer befreit bleibt der Grundbesitz, auf dem die gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecke unmittelbar verfolgt werden. [2]Dazu gehört grundsätzlich auch der Grundbesitz, auf dem die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ihre Verwaltungstätigkeit ausübt. [3]Verwaltungsräume, die der Verwaltung von steuerpflichtigem Grundbesitz dienen, sind dagegen steuerpflichtig (BFH-Urteile vom 10. Dezember 1954, III 78/54 S, BStBl. III 1955 S. 63 und vom 6. Oktober 1961, III 405/59 S, BStBl. III S. 571). [4]Hat die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse einen oder mehrere wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, die nicht Zweckbetriebe im Sinne der §§ 65 bis 68 AO sind (steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, § 64 AO), so ist auch derjenige Grundbesitz oder Teil des Grundbesitzes steuerpflichtig, der für die Verwaltung des steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes oder der steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe genutzt wird. [5]Bei der Abgrenzung ist § 8 GrStG zu beachten (siehe Nr. 4.1.8).

4.1.3.7.6

[1]Bei einer als gemeinnützig anerkannten Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist der Grundbesitz steuerpflichtig,

a) der zu Wohnzwecken benutzt wird (siehe Nr. 4.1.5.1), soweit er nicht unter § 5 Abs. 1 GrStG fällt,

b) auf dem ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ausgeübt wird, der nicht Zweckbetrieb im Sinne der §§ 65 bis 68 AO ist (steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, § 64 AO),

c) der land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, soweit nicht § 6 GrStG anzuwenden ist,

d) der als unbebautes Grundstück bewertet ist (siehe Nr. 2.2.246), soweit nicht die Voraussetzungen des § 7 GrStG erfüllt sind,

e) der einem Dritten zur Nutzung überlassen ist.

[2]Satz 1 Buchst. e gilt nicht, wenn auch der Dritte zu den nach § 3 Abs. 1 GrStG begünstigten Rechtsträgern gehört und er den Grundbesitz für einen begünstigten Zweck nutzt (siehe Nr. 4.1.3.1.3).

4.1.3.8 Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz

4.1.3.8.1

Sportliche Anlagen von inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts (siehe Nr. 4.1.3.2),

a) die der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung zur Verfügung stehen, sind nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG von der Grundsteuer befreit,

b) die einem Sportverein zur Nutzung überlassen sind, sind unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GrStG von der Grundsteuer befreit (siehe Nr. 4.1.3.7).

4.1.3.8.2

[1]Sportliche Anlagen von Sportvereinen einschließlich der Zuschauerflächen mit oder ohne Tribünenaufbauten sind von der Grundsteuer befreit, wenn der Sportverein einschließlich seiner sportlichen Veranstaltungen gemeinnützig ist (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b GrStG, siehe insbesondere §§ 52, 65 und 67a AO sowie AEAO zu § 67a AO). [2]Bilden die sportlichen Veranstaltungen des Sportvereins einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, der nicht Zweckbetrieb im Sinne des § 65 AO und des § 67a AO ist, und werden die sportlichen Anlagen ganz oder überwiegend für diese Veranstaltungen benutzt, so unterliegen sie der Grundsteuer.

4.1.3.8.3

Grundbesitz, den ein privater Eigentümer an einen gemeinnützigen Sportverein zur Nutzung für sportliche Zwecke verpachtet hat, unterliegt der Grundsteuer (siehe aber Nr. 4.4.32.2).

4.1.3.8.4

[1]Zu den sportlichen Anlagen gehören 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. [2]Zu den sportlichen Anlagen gehören ferner Unterkunfts- und Schutzhütten von Bergsteiger-, Ski- und Wandervereinen. [3]Die Grundsteuerbefreiung erstreckt sich auch auf kleinere, einfach ausgestattete Räume, die der Erfrischung der Sporttreibenden dienen. [4]Räume, die der Erholung oder der Geselligkeit dienen, gehören nicht zu den sportlichen Anlagen, es sei denn, sie sind einem Zweckbetrieb nach § 67a AO zuzuordnen. [5]Räume, die überwiegend einem solchen Zweckbetrieb dienen, sind von der Grundsteuer befreit.

4.1.3.9 Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts

4.1.3.9.1

[1]Von der Grundsteuer befreit ist Grundbesitz, der von einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, einem ihrer Orden, einer ihrer religiösen Genossenschaften oder einem ihrer Verbände für Zwecke

a) der religiösen Unterweisung,

b) der Wissenschaft,

c) des Unterrichts,

d) der Erziehung oder

e) der eigenen Verwaltung

benutzt wird. [2]Den Religionsgesellschaften stehen die jüdischen Kultusgemeinden gleich, die nicht Körperschaften des öffentlichen Rechts sind.

4.1.3.9.2

[1]Ob eine Religionsgesellschaft, ein Orden, eine religiöse Genossenschaft oder ein religiöser Verband eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, richtet sich entweder nach Art. 140 des Grundgesetzes in Verbindung mit Art. 137 Abs. 4 und 5 der Weimarer Reichsverfassung oder nach Bayerischem Landesrecht. [2]Im Zweifelsfall ist der Nachweis durch die Vorlage entsprechender Verleihungsurkunden zu führen. [3]Lässt sich dieser Nachweis nicht führen oder steht fest, dass eine Körperschaft des öffentlichen Rechts nicht vorliegt, so kann es sich immer noch um eine gemeinnützige Körperschaft im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b GrStG handeln. [4]Zur Feststellung der Gemeinnützigkeit siehe Nr. 4.1.3.7. [5]Die Anerkennung einer Religionsgesellschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts durch ein Land hat keine Wirkungen für die übrigen Länder. [6]Hat die Religionsgesellschaft in einem anderen Land Grundbesitz, der für ihre begünstigten Zwecke genutzt wird, so kann unterstellt werden, dass die Voraussetzungen für die Anerkennung als gemeinnützig erfüllt sind. [7]Die Beschränkung der Grundsteuerbefreiungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und § 4 Nr. 1 GrStG auf solche Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, sowie auf jüdische Kultusgemeinden ist nicht verfassungswidrig (vergleiche BFH-Urteil vom 30. Juni 2010, II R 12/09, BStBl. II 2011 S. 48).

4.1.3.9.3

[1]Der Grundbesitz einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts, der dem Gottesdienst dient, ist nach § 4 Nr. 1 GrStG steuerfrei. [2]Grundbesitz einer als gemeinnützig anerkannten religiösen Vereinigung, der dem Gottesdienst dient, ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b GrStG steuerfrei (siehe Nr. 4.1.4.2.1).

4.1.3.9.4

[1]Bei einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts ist vorbehaltlich des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 GrStG der Grundbesitz steuerpflichtig,

a) der für Wohnzwecke genutzt wird (siehe Nr. 4.1.5.1), soweit nicht § 5 Abs. 1 GrStG anzuwenden ist,

b) auf dem ein steuerpflichtiger BgA unterhalten wird (siehe Nr. 4.1.3.3.4),

c) der land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, soweit nicht § 6 GrStG anzuwenden ist,

d) der als unbebautes Grundstück bewertet ist (siehe Nr. 2.2.246), soweit nicht § 7 GrStG anzuwenden ist (siehe Nr. 4.1.7),

e) der einem Dritten zur Nutzung überlassen ist.

[2]Satz 1 Buchst. e gilt nicht, wenn auch der Dritte zu den nach § 3 Abs. 1 GrStG begünstigten Rechtsträgern gehört (siehe Nr. 4.1.3.1.2) und er den Grundbesitz für einen begünstigten Zweck nutzt (siehe Nr. 4.1.7).

4.1.3.9.5

[1]Religiöse Unterweisung ist Unterricht zur Förderung des Wissens in religiösen Fragen, insbesondere die Erteilung des Religionsunterrichts, die Abhaltung von Bibelstunden und die Ausbildung des geistlichen Nachwuchses. [2]Auch die kirchlichen Bildungsheime oder Akademien und die Exerzitienheime sind als für die Zwecke der religiösen Unterweisung genutzt anzusehen. [3]Das Zusammenleben allein nach einer bestimmten Ordensregel gilt nicht als religiöse Unterweisung.

4.1.3.9.6

[1]Für Grundbesitz, der Verwaltungszwecken dient, gilt Nr. 4.1.3.7.5 entsprechend. [2]Den Verwaltungszwecken dient insbesondere der Grundbesitz, der für die amtliche Tätigkeit der Kirchenbehörden, die Verwaltungstätigkeit eines Ordens genutzt wird.

4.1.3.10 Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener

4.1.3.10.1

[1]Von der Grundsteuer befreit sind nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 GrStG auch Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, sowie der jüdischen Kultusgemeinden. [2]Dies gilt auch, wenn die Wohnung im Pfarrhaus der Kirchengemeinde zur Wahrnehmung seelsorgerischer Aufgaben von einem Pastoral- und Gemeindereferenten bezogen wird und eine Anrechnung des Mietwerts dieser Wohnung auf die Vergütung im Rahmen des Dienstverhältnisses erfolgt. [3]Pastoral- und Gemeindereferenten sind in diesem Fall insoweit dem Kirchendiener im Sinne der Befreiungsvorschrift gleichzusetzen. [4]§ 5 GrStG, insbesondere die Regelung, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden.

4.1.3.10.2

[1]Eine Dienstwohnung setzt voraus, dass ihre Nutzung dem Stelleninhaber auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnisses als Teil des Diensteinkommens zugewiesen worden und die Nutzung der Wohnung zur ordnungsmäßigen Wahrnehmung der dienstlichen Obliegenheiten erforderlich ist (vergleiche BFH-Urteil vom 12. Januar 1973, III R 85/72, BStBl. II S. 377 und BFH-Urteil vom 18. Oktober 1989, II R 209/83, BStBl. II 1990 S. 190). [2]Diese Voraussetzung liegt nicht vor, wenn die Dienstwohnung nicht mehr einem bestimmten Stelleninhaber zugewiesen, sondern an Dritte vermietet wird (vergleiche BFH-Urteil vom 10. Juli 1959, III 283/58 U, BStBl. III S. 368). [3]Die Voraussetzung liegt auch nicht bei kircheneigenen Wohnungen vor, die anderen Beamten oder Angestellten überlassen sind. [4]Kircheneigene Wohnungen, die Geistlichen oder Kirchendienern auf Grund eines Mietvertrages überlassen werden, sind auch dann nicht befreit, wenn der Mietzins auf ihre Gehaltsbezüge angerechnet wird. [5]Steuerpflichtig sind auch die Wohnungen, die andere juristische Personen des öffentlichen Rechts Geistlichen, zum Beispiel Krankenhaus- oder Gefängnisgeistlichen, überlassen haben. [6]Das gilt auch dann, wenn die überlassene Wohnung wirtschaftlich einer Dienstwohnung gleicht.

4.1.3.10.3

[1]Geistliche sind Personen, die zur Besorgung des Gottesdienstes und zum Unterricht in der Religion bestellt sind. [2]Sie müssen ein geistliches Amt innehaben, dessen Obliegenheiten zu den religiösen Zwecken und Aufgaben einer Kirche gehören und das in die Organisation dieser Kirche eingegliedert ist.

4.1.3.10.4

[1]Kirchendiener sind Personen, die, ohne als Geistliche tätig zu sein, an der sakralen Gestaltung des Gottesdienstes unmittelbar mitwirken, zum Beispiel Küster oder Organisten. [2]Keine Kirchendiener sind Rendanten, beamtete Lehrkräfte eines kirchlichen Gymnasiums, sonstige weltliche Kirchenbeamte sowie die von einer öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft angestellten Pförtner, Kraftfahrer, Hausmeister, Gärtner und so weiter.

4.1.3.10.5

Wird eine Wohnung nicht mehr vom Kirchendiener oder Geistlichen genutzt, so ist dies anzuzeigen (siehe Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 BewG, Art. 7 Abs. 3 BayGrStG in Verbindung mit § 19 GrStG).

4.1.3.11 Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht

4.1.3.11.1

[1]Von der Grundsteuer befreit ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 GrStG Grundbesitz der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, sowie der jüdischen Kultusgemeinden, der zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem

Stellenfonds gehört und dessen Erträge ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sind. [2]Die Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 GrStG ist bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen auch dann zu gewähren, wenn die Erträge, die der Besoldung und Versorgung der Geistlichen dienen, aus einem Betrieb gewerblicher Art stammen. [3]Die Zugehörigkeit des Grundbesitzes zu einem Stellenfonds ergibt sich in der Regel aus dem Grundbuch; andernfalls ist die Zugehörigkeit des Grundbesitzes zu dem Stellenfonds in nachvollziehbarer Weise (zum Beispiel durch Eintragungen in Kirchenbüchern) darzulegen. [4]Veränderungen, die diese Zugehörigkeit unberührt lassen, wirken sich nicht auf die Grundsteuerbefreiung aus; hierunter fällt zum Beispiel die Belastung mit einem Erbbaurecht oder die Bebauung eines bisher unbebauten Grundstücks. [5]Für die Besoldung der Geistlichen und Kirchendiener ausschließlich bestimmt sind die Erträge auch dann, wenn der Grundbesitz zentral verwaltet wird. [6]Entscheidend für die Befreiung von der Grundsteuer ist die Zweckbindung des Stellenfondsvermögens für Besoldungs- und Versorgungszwecke. [7]Ein persönlicher Nießbrauch des Stelleninhabers ist nicht erforderlich. [8]Es kommt für die Gewährung der Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 GrStG nicht darauf an, wie der Grundbesitz genutzt oder von wem er verwaltet wird.

4.1.3.11.2

[1]Voraussetzung für die Grundsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 GrStG ist, dass der Grundbesitz sowohl am 1. Januar 1987 als auch im jeweiligen Veranlagungszeitpunkt dem begünstigten Zweck diente oder dient. [2]In dem in Art. 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet reicht es aus, wenn der Grundbesitz zu einem Zeitpunkt vor dem 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu dem gesonderten Vermögen gehörte oder gehört. [3]Nach dem 1. Januar 1987 erworbener Grundbesitz ist nicht von der Grundsteuer befreit, es sei denn, es handelt sich dabei um die Zuteilung von Flächen bei Flurbereinigungs- oder gesetzlichen Umlegungsverfahren. [4]In diesem Fall tritt die neue Grundstücksfläche unter Fortsetzung des Eigentums an die Stelle der hingegebenen Fläche (vergleiche BFH-Urteil vom 9. Juli 1971, III R 30/70, BStBl. II S. 785 für die früher entstandenen fiktiven Dienstgrundstücke). [5]Für die Zugehörigkeit desselben Grundbesitzes zum nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen an den maßgebenden Stichtagen genügt die bürgerlich-rechtliche Identität des Grundstücks. [6]Veränderungen durch Bebauung, Anbauten, Belastung mit einem Erbbaurecht und so weiter sind deshalb für den Fortbestand der Grundsteuerbefreiung unschädlich. [7]Bei Hinzuerwerb von Flächen gilt dies entsprechend, wenn der Zukauf am 1. Januar 1987 weniger als 50 % der Fläche des ursprünglichen Grundstücks ausmacht.

4.1.4 Sonstige Steuerbefreiungen

4.1.4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG

[1]Die Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG haben insbesondere für Rechtsträger Bedeutung, die nicht bereits nach § 3 GrStG von der Grundsteuer befreit sind. [2]Abgesehen von den Fällen des § 4 Nr. 5 und 6 GrStG kommt es auf die Eigentümerstellung nicht an.

4.1.4.2 Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz

4.1.4.2.1

[1]Der Grundbesitz muss dem Gottesdienst einer öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft gewidmet sein. [2]Grundbesitz, der dem Gottesdienst einer anderen religiösen Vereinigung dient, kann nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b GrStG steuerfrei sein (siehe Nr. 4.1.3.9). [3]Ein Grundstück ist dem Gottesdienst gewidmet, wenn es für diesen Zweck hergerichtet (§ 7 Satz 2 GrStG, siehe Nr. 4.1.7) und dauernd bereitgehalten wird. [4]Ob der Gottesdienst ständig oder nur gelegentlich ausgeübt wird, ist ohne Bedeutung. [5]§ 7 GrStG findet Anwendung. [6]Wird das Grundstück gelegentlich auch zu anderen Zwecken genutzt, so muss die Nutzung für den Gottesdienst überwiegen (§ 8 GrStG).

4.1.4.2.2

[1]Die Befreiung nach § 4 Nr. 1 GrStG ist nicht davon abhängig, dass der Grundbesitz einer bestimmten Person zuzurechnen ist. [2]Sie gilt deshalb zunächst für die Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts selbst. [3]Sie wird aber auch gewährt, wenn der Grundbesitz einer Privatperson zuzurechnen ist. [4]Voraussetzung ist jedoch, dass er einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts zur Nutzung für den Gottesdienst entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird.

4.1.4.3 Bestattungsplätze

4.1.4.3.1

[1]Im Allgemeinen kommt für Bestattungsplätze, insbesondere Gemeindefriedhöfe, kirchliche Friedhöfe, Grabstätten in Kirchen, Anstaltsfriedhöfe und Bestattungswälder (Urnen-, Begräbnis-, Ruhe- oder Friedwald), eine Grundsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG in Betracht. [2]§ 4 Nr. 2 GrStG hat vorwiegend für private Bestattungsplätze Bedeutung, da es unabhängig von der Eigentümerstellung auf die Nutzung ankommt. [3]Nach Entwidmung und Schließung von Bestattungsplätzen kommt eine Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 2 GrStG nicht mehr in Betracht.

4.1.4.3.2

[1]Folgende Voraussetzungen müssen für die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 2 GrStG erfüllt sein:

a) Das Grundstück muss die Zulassungsvoraussetzungen als Friedhof oder als Bestattungsplatz nach den Regeln des öffentlichen Friedhofs- und Bestattungsrechts erfüllen,

b) die Nutzung des Grundstücks muss zu folgenden Zwecken erfolgen:
   aa) Durchführung der Bestattung mit den dazugehörigen Hilfsmaßnahmen,

   bb) Pflege der Beisetzungsstätten (zum Beispiel Gräber, Einrichtungen zum Verwahren von Urnen, Gruften) und damit verbundene Pflege des Andenkens der Verstorbenen mit den erforderlichen Ergänzungen im gestalterischen Bereich. [2]Dabei sind von der Durchführung der Bestattung die Vorgänge zu unterscheiden, die der Vorbereitung der Bestattung dienen

und

c) die mit der Nutzung des Grundstücks verbundenen Aufgaben, einschließlich der Hilfsaufgaben, müssen im Sinne einer steuerrechtlichen Wertung dem Rechtsträger zuzuordnen sein, der nach den Regeln des öffentlichen Friedhofs- und Bestattungsrechts für den Betrieb als Friedhof oder als Bestattungsplatz verantwortlich ist.

[2]Von einem Bestattungsunternehmen betrieblich genutzter Grundbesitz fällt insoweit nicht unter die Grundsteuerbefreiung für Bestattungsplätze nach § 4 Nr. 2 GrStG, als die Aufgaben, die in den betroffenen Räumen verrichtet werden, nicht der Bestattung als solcher, sondern deren Vorbereitung dienen (zum Beispiel Sarglager, Raum zur Herrichtung der Leichen, Kühlkammer, Ausstellungsraum für Särge, Ausstellungsraum für Urnen, Abschiedsraum).

4.1.4.4 Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz

4.1.4.4.1

[1]Nach § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG sind die dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege, Plätze, Wasserstraßen, Häfen und Schienenwege von der Grundsteuer befreit. [2]Auch von der Grundsteuer befreit sind die dem öffentlichen Verkehr dienenden Ladestraßen (BFH-Urteil vom 11. November 1970, III R 55/69, BStBl. II 1971 S. 32) sowie die Grundflächen mit Bauwerken und Einrichtungen, die diesem Verkehr unmittelbar dienen (zum Beispiel Brücken, Schleuseneinrichtungen, Signalstationen, Stellwerke, Blockstellen). [3]Nicht hierunter fallen Parkhäuser, Parkpaletten und Tiefgaragen. [4]Für die

Grundsteuerbefreiung ist es ohne Bedeutung, ob die Straßen, Wege und Plätze nur gegen eine Gebühr oder ein privatrechtliches Entgelt benutzt werden können.

4.1.4.4.2

[1]Ein Grundstück dient dem öffentlichen Verkehr, wenn es der Öffentlichkeit zugänglich ist, das heißt ohne Beschränkung auf einen bestimmten, mit dem Verfügungsberechtigten in enger Beziehung stehenden Personenkreis genutzt werden kann. [2]Das ist nicht der Fall beim Betriebshof eines Verkehrsunternehmens, der zwar dem Personenverkehr dient, aber nicht der Öffentlichkeit zugänglich ist. [3]Ohne Bedeutung sind Einschränkungen, die sich aus dem Wesen und der Art des Verkehrs ergeben (zum Beispiel sind Fußgängerzonen dem Fußgängerverkehr und Parkplätze dem Autoverkehr vorbehalten; Anlagen für den Güterumschlag dienen dem öffentlichen Güterverkehr). [4]Öffentlicher Verkehr ist auch die Beförderung von Personen oder Gütern durch öffentliche Verkehrsunternehmen, deren Einrichtungen nach ihrer Zweckbestimmung jedermann im Rahmen der Beförderungsbedingungen benutzen kann. [5]Verkehrsmittel der öffentlichen Verkehrsunternehmen sind Eisenbahnen (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes), Straßenbahnen (§ 4 Abs. 1 und 2 des Personenbeförderungsgesetzes – PBefG), Oberleitungsomnibusse (§ 4 Abs. 3 PBefG) sowie Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Kraftomnibusse und Lastkraftwagen, § 4 Abs. 4 PBefG). [6]Unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen

1. die Grundflächen des Bahnkörpers und der Fahrbahn einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen, die Lagerplätze, die Ladestraßen, das Vorratsgelände zur Sicherung des Betriebszwecks und ähnlichen Zwecken dienende Grundstücke;

2. die Verwaltungsgebäude und die Betriebsgebäude (Bahnhöfe der Eisenbahnen, Stadtschnellbahnen, Straßenbahnen und Omnibusse, Gebäude zur Aufbewahrung, Instandhaltung und Instandsetzung der Betriebseinrichtungen und Fahrzeuge, eigengenutzte Lagergebäude und ähnlichen Zwecken dienende Gebäude).

4.1.4.4.3

[1]Für die Steuerbefreiung genügt es, dass auf dem Grundstück ausschließlich eine unentbehrliche Hilfstätigkeit zur Verwirklichung des begünstigten Zwecks ausgeübt wird (zum Beispiel unentgeltlich zur Verfügung gestellte Parkplätze oder Parkhäuser für Bedienstete und Besucher eines Dienstgrundstücks, siehe Nr. 4.1.7.1). [2]Nicht von der Grundsteuer befreit sind Grundstücke, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, jedoch einem gewerblichen Zweck (zum Beispiel Parkplätze, die für Zwecke eines Warenhaus- oder Gastronomiebetriebs unterhalten werden) oder einer anderen nicht begünstigten Gebäudenutzung dienen (zum Beispiel Privatwege in einer Wohnsiedlung), es sei denn, das Grundstück ist durch Widmung und Indienststellung zu einer (rechtlich) öffentlichen Sache geworden (BFH-Urteil vom 7. Dezember 1988, II R 115/88, BStBl. II 1989 S. 302, und vom 25. April 2001, II R 19/98, BStBl. II 2002 S. 54).

4.1.4.4.4

[1]Zu den dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wegen und Plätzen gehören auch die Seitengräben, Böschungen, Schutzstreifen und Mittelstreifen sowie Rast- und Parkplätze, die Bahnhofszufahrtstraßen und Bahnhofsvorplätze, wenn sie von jedem genutzt werden können. [2]Zu den Schutzstreifen zählen nicht Waldungen längs der Bundesfernstraßen, die nach § 10 des Bundesfernstraßengesetzes zu Schutzwaldungen erklärt worden sind.

4.1.4.4.5

[1]Öffentliche Kinderspielplätze und öffentliche Grünanlagen dienen nicht dem öffentlichen Verkehr (BFH-Urteil vom 6. Oktober 1961 III 48/60 S, BStBl. 1962 S. 51). [2]Sie sind jedoch von der Grundsteuer befreit, wenn sie von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts oder von einer Körperschaft unterhalten werden, die als gemeinnützig anerkannt ist, und die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder des § 3 Abs.

1 Satz 1 Nr. 3 GrStG erfüllt sind. [3]Wenn sie von anderen Personen unterhalten werden, kann ein Grundsteuererlass nach § 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG in Betracht kommen.

4.1.4.4.6

[1]Wasserstraßen sind Flüsse, Seen und Kanäle, die dem öffentlichen Verkehr dienen. [2]Hierzu gehören auch die Uferbereiche, die für die Benutzbarkeit und Unterhaltung der Wasserstraße relevant sind. [3]Fließende Gewässer, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, sind nach § 4 Nr. 3 Buchst. c GrStG befreit.

4.1.4.4.7

[1]Häfen im Sinne des § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG sind sowohl Seehäfen als auch Binnenhäfen. [2]Ein Hafen oder ein Teil eines Hafens, der nur einem beschränkten Benutzerkreis zur Verfügung steht, zum Beispiel ein Werkshafen, dient nicht dem öffentlichen Verkehr und ist daher nicht von der Grundsteuer befreit. [3]Zu den Häfen gehören nicht nur die mit Wasser bedeckten Flächen, sondern auch die Böschungen und Grundflächen der Kaimauern sowie anderer zum Betrieb des Hafens unmittelbar erforderliche Einrichtungen. [4]Ein Grundstück, auf dem im Rahmen des kombinierten Ladeverkehrs Straße-Schiene unmittelbar und ausschließlich Verkehrsleistungen für eine unbeschränkte Zahl von Verkehrsunternehmen erbracht werden, dient dem öffentlichen Verkehr im Sinne des § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG, ohne dass es darauf ankommt, ob das Grundstück durch Widmung zu einer (rechtlich) öffentlichen Sache im Sinne des Straßenrechts geworden ist. [5]Unter den Voraussetzungen des Satzes 4 sind auch Grundstücke, die mittelbar Zwecken eines benachbarten Unternehmens dienen, das keine Verkehrsleistungen, sondern verkehrsfremde Leistungen erbringt, von der Grundsteuer befreit (vergleiche BFH-Urteil vom 25. April 2001, II R 19/98, BStBl. II 2002 S. 54).

4.1.4.4.8

[1]Schienenwege, die dem öffentlichen Verkehr dienen, sind befreit, ohne dass es darauf ankommt, wer den Verkehr auf ihnen betreibt. [2]Zu den Schienenwegen gehören insbesondere

a) die Schienenwege städtischer Straßenbahnen, der Deutschen Bahn mit den Grundflächen des gesamten Bahnkörpers,

b) die Grundflächen der zu den Schienenwegen nach Nr. 1 gehörenden Seitengräben, Böschungen, Schutzstreifen, Schneedämme und der zwischen den Gleisen gelegenen Geländestreifen sowie der Bahnsteige, Laderampen und Freiluftschaltanlagen,

c) die mit Schienen einschließlich Rangier-, Neben-, Aufstell-, Abstell- und Ladegleisen bedeckten Grundflächen der Bahnhöfe, auch wenn sie durch Bahnsteighallen überdeckt sind,

d) die mit Schienen bedeckten Grundflächen der Betriebshöfe; Betriebshöfe in diesem Sinne sind die nicht bebauten Grundflächen der Ausbesserungswerke, Bahnbetriebswerke, Bahnbetriebswagenwerke, Brückenmeistereien, Gleisbauhöfe,

e) die mit Schienen bedeckten Grundflächen der Lokomotivschuppen, Arztwagenschuppen, Turmwagenschuppen sowie der Wagenreinigungshallen und Umladehallen,

f) Stellwerksgebäude, Schaltanlagen in Unterwerksgebäuden, Umformerwerke, Zugbahnfunkstellen, Kuppelstellen und Relaisgebäude, soweit sich in diesen Gebäuden nicht Räume anderer Nutzung befinden, sowie

g) Blockbuden und Bahnwärterhäuser, soweit sie nicht Wohnzwecken dienen (§ 5 GrStG).

[3]Schienenwege dienen dem öffentlichen Verkehr, wenn den Betreibern eine Betriebs- und Beförderungspflicht übertragen ist. [4]Schienenwege, auf denen Bahnen betrieben werden, die nur von einem

eingeschränkten Personenkreis benutzt werden können, und Schienenwege, auf denen der öffentliche Personen- und Güterverkehr eingestellt ist, sind grundsätzlich von der Steuerbefreiung ausgenommen, weil sie nicht unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen. [5]Draisinenbahnen dienen nicht dem öffentlichen Verkehr, da für den Betreiber der Draisinenbahn als touristische Freizeitattraktion im Gegensatz zu Verkehrsbetrieben (Nahverkehr, Bahn, Bus, Taxi) keine rechtliche Verpflichtung besteht, jedermann nach den Bedingungen eines amtlich veröffentlichten Tarifs zu befördern. [6]Grundstücksflächen, deren Benutzbarkeit wesentlich dadurch beeinträchtigt ist, dass über sie Hochbahnen, Schwebebahnen oder Seilbahnen hinwegführen, sind wie Schienenwege zu behandeln.

4.1.4.4.9

[1]Bauwerke und Einrichtungen, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen, bleiben steuerfrei. [2]Bauwerke und Einrichtungen, die darüber hinaus zum Betrieb eines Verkehrsunternehmens erforderlich sind, zum Beispiel Verwaltungsgebäude, Betriebsgebäude, Bahnsteighallen, Wagenhallen, Abfertigungsgebäude, unterliegen dagegen der Grundsteuer. [3]Zur besonderen Befreiung für den Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens vergleiche § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GrStG.

4.1.4.5 Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze

4.1.4.5.1

[1]Die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG gilt nur für Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze. [2]Für Flugplätze, die nicht dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen (Militär-, Sport- oder Privatflugplätze), kommt eine Grundsteuerbefreiung nicht in Betracht; allerdings kann sich für diese Flugplätze eine Befreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 3 GrStG ergeben. [3]Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) genutzt werden, sind nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG auch dann befreit, wenn sie sich außerhalb der Flughäfen befinden. [4]Nicht befreit sind dagegen Grundstücke und Grundstücksteile, die von der DFS für Verwaltungszwecke genutzt werden.

4.1.4.5.2

Die Befreiungsvorschrift des § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG umfasst

a) alle Flächen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebs notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen,

b) alle Grundflächen mit Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen, und

c) alle Grundflächen mit ortsfesten Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.

Beispiele:

Zusammenstellung der unbebauten und bebauten Grundflächen und Gebäude auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen; grundsteuerliche Behandlung und Abgrenzung zu Betriebsvorrichtungen (vergleiche auch Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734).

A. Flächen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebs notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Start- und Landebahnen	Grundflächen befreit[1]; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen

2.	Rollbahnen	befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen
3.	Schutzstreifen und Sicherheitsflächen	befreit
4.	Abfertigungsvorfelder und darunter liegende Fluggasttunnel und Gepäckverteileranlagen	Grundflächen befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen und Fluggasttunnel, die die Flugsteige – siehe Abs. B Nr. 17 – unmittelbar miteinander verbinden) sind Betriebsvorrichtungen
5.	Abstellflächen und Wendeflächen (befestigt und unbefestigt), die dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen	befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen
6.	Rollbrücken (für kreuzungsfreien Verkehr auf dem Flughafen)	befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen
7.	Flugplatzbetriebsstraßen innerhalb des Flugplatzgeländes	befreit

B. Grundflächen mit Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen

	Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1.	Abfertigungsgebäude	nicht befreit
2.	ASR[2]-Gebäude, Gebäude für Sende- und Empfangsanlage, Gebäude für Flugmonitore (Sendeeinrichtungen für Fernfeldmonitore)	befreit
3.	Baubüros	befreit, wenn sie überwiegend der Herstellung oder Herrichtung steuerfreien Grundbesitzes dienen
4.	Betriebstankstellen	befreit
5.	Bordverpflegungsküchen der Luftverkehrsgesellschaften und Cateringgebäude	nicht befreit
6.	Büros und Verwaltungsgebäude des Flugplatzhalters	befreit, soweit überwiegend steuerfreier Grundbesitz verwaltet wird
7.	Büros und Verwaltungsgebäude der Luftverkehrsgesellschaften	nicht befreit
8.	Büros der Mietwagenunternehmen	nicht befreit
9.	Diensträume der Polizei	nicht befreit; soweit begünstigtem Rechtsträger zuzuordnen, Befreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1
10.	Diensträume der Bundespolizei und entsprechender Luftsicherheitsbehörden der Länder	befreit, soweit sie zum Beispiel der Aufgabe Grenzschutz und Luftsicherheit dienen
11.	Räume für Einwanderungs- und Asylbehörden	nicht befreit; soweit begünstigtem Rechtsträger zuzuordnen, Befreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1
12.	Empfangsgebäude	nicht befreit
13.	Feuerwehrgebäude	befreit
14.	Flugplatzgaststätten	nicht befreit
15.	Flugplatzgärtnereien, die überwiegend damit beschäftigt sind, das Rollfeld zu säubern und den Bewuchs aus Gründen der Flugsicherheit zu überwachen	befreit
16.	Flugsicherungsgebäude	befreit

17. Flugsteige, wenn sie der allgemeinen Öffentlichkeit nicht zugänglich sind	befreit sind nur die reinen Zugangsflächen zu den Flugzeugen (nicht befreit sind die in den Flugsteigen enthaltenen sonstigen Räume wie Verkaufsläden, Sozialeinrichtungen, Büros oder ähnliches). Die begünstigten Flugsteige sind aus den nicht befreiten Abfertigungsgebäuden auszusondern.
18. Flugwetterdienstgebäude (Außenstellen des Deutschen Wetterdienstes)	befreit
19. Flugzeughallen für Flugzeuge, die gewerbsmäßig gegen Entgelt für die Beförderung von Personen und/oder Waren eingesetzt werden, sowie für Privatflugzeuge	nicht befreit
20. Frachthallen und Transitgepäckhallen	nicht befreit
21. Garagen, Parkplätze und Parkhäuser für Fluggäste und Flugplatzpersonal	befreit unter den Voraussetzungen der Nr. 4.1.4.4
22. Garagen für Kraftfahrzeuge des Flugplatzbetriebes	befreit
23. Geräteschuppen für den Flugplatzbetrieb	befreit
24. Heizwerk	befreit, wenn überwiegend steuerfreier Grundbesitz beheizt wird
25. Kantinen für Personal der Flugplatzgesellschaft	nicht befreit
26. Kontrollturm	befreit
27. Lagerräume für Materialien des Flugplatzbetriebs	befreit
28. Lagerräume des Fundamtes und der Luftverkehrsgesellschaften	nicht befreit
29. Lärmschutzhallen	befreit; Lärmschutzwände sind Betriebsvorrichtungen
30. Luftpostgebäude und andere Diensträume der Post	nicht befreit
31. Pförtnergebäude	befreit
32. Pumpenhaus	befreit
33. Rampengerätestationen	befreit
34. Sanitätsgebäude und Quarantänestation und der Gesundheitsprüfung dienende Gebäude(-teile)	befreit, soweit sie unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen
35. Simulationskammern (zur Untersuchung von Fracht- und Gepäckstücken)	befreit
36. Sozialräume der Flugplatzgesellschaft	nicht befreit
37. Schulungsräume (für Abfertigungs- und Betriebspersonal)	befreit
38. Streusandgebäude	befreit
39. Tankdienstgebäude	befreit; die ortsfesten und zum Teil unterirdischen Tankanlagen sind Betriebsvorrichtungen
40. Tanklager	befreit; die ortsfesten und zum Teil unterirdischen Tankanlagen sind Betriebsvorrichtungen
41. Tankstellengebäude für Pkw sowie Pkw-Waschanlagen	nicht befreit

42. Technische Stationsgebäude (zum Beispiel für Verkehrsleitung und Luftaufsicht)	befreit
43. Trafogebäude	befreit, wenn überwiegend steuerfreier Grundbesitz versorgt wird
44. Umzäunung des gesamten Flugplatzgeländes	befreit; sie dienen der Sicherung des Flugplatzgeländes und stellen Außenanlagen dar
45. Wartungshallen für Flugzeuge	befreit
46. Werkstattgebäude für Einrichtungen und Fahrzeuge des Flugplatzbetriebes	befreit
47. Wohnungen des Bereitschaftspersonals	nicht befreit, jedoch Befreiung einzelner Bereitschaftsräume nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 GrStG
48. Zollabfertigung	nicht befreit, jedoch Befreiung bei Eigentum eines begünstigten Rechtsträgers nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG

C. Flugsicherungsanlagen [3]

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Schutzzonen für Gleitwegsender	befreit
2. Schutzzonen für Landekurssender	befreit
3. Grundflächen für RVR[4], Transmissionsmeter, Ceilometer, Windmesser und Messfeld	befreit
4. Grundfläche für Haupteinflugzeichen	befreit
5. Grundfläche für Voreinflugzeichen	befreit
6. Grundfläche für Befeuerungsanlagen	befreit
7. Grundfläche für ASR-Anlage	befreit
8. Grundflächen für Sende- und Empfangsanlagen sowie für Flugmonitore (Sendeeinrichtungen für Fernfeldmonitore)	befreit

Gebäude oder Gebäudeteile, die in vorstehender Zusammenstellung Buchst. A bis C nicht enthalten sind, da sie von vornherein für eine Grundsteuerbefreiung ausscheiden, und die nicht unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen:

Autovermietungen

Banken

Borddienstgebäude der Luftverkehrsgesellschaften, die den Bediensteten Einkaufsmöglichkeiten bieten

Büros und Lagerräume, die an Spediteure vermietet sind

Büros, Verwaltungsgebäude und Werkstätten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt

Fallschirmlagergebäude

Flugschulen

Friseursalons

Hotels

Kinderparadies

Kinos

Reinigungsunternehmen

Reisebüros

Restaurants

Taxistände

Vereinsclubhäuser

Verkaufsläden und Verkaufskioske

Wechselstuben

Wohnungen, soweit es sich nicht um Wohnräume für das Bereitschaftspersonal handelt

Zuschaueranlagen

4.1.4.6 Fließende Gewässer

4.1.4.6.1

[1]Fließende Gewässer und die ihren Abflussweg regelnden Sammelbecken bleiben nach § 4 Nr. 3 Buchst. c GrStG ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse steuerfrei. [2]Als fließende Gewässer werden Gewässer bezeichnet, die ständig oder zumindest zeitweise fließen, wie beispielsweise Ströme, Flüsse und Bäche. [3]Zu den fließenden Gewässern gehören auch die Altwasser der Flüsse. [4]Teiche und Seen sind hingegen keine fließenden Gewässer im Sinne dieser Vorschrift. [5]Von der Grundsteuer befreit nach § 4 Nr. 3 Buchst. c GrStG sind auch die künstlich angelegten fließenden Gewässer, wie beispielsweise Kanäle und Be- und Entwässerungsgräben (vergleiche BFH-Urteil vom 23. Juli 1982, III R 107/79, BStBl. II 1983 S. 57). [6]Unter die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. c GrStG fallen nicht:

a) die zum Zwecke der Trinkwassergewinnung unterhaltenen Stauseen und Talsperren (vergleiche BFH-Urteil vom 23. Juni 1993, II R 36/90, BStBl. II S. 768) und

b) eine auf einem fließenden Gewässer betriebene Fischerei, die im Rahmen eines landwirtschaftlichen Fischereibetriebs verfolgt wird.

4.1.4.6.2

[1]Sammelbecken, die den Abfluss fließender Gewässer regeln, sind künstliche Anlagen zur Ansammlung oder Stauung von Wasser zur Verhinderung von Überschwemmungen oder zur Speicherung von Wasser, zum Beispiel Stauanlagen und Talsperren. [2]Sie fallen unter die Steuerbefreiung, wenn die gewässerabflussregulierende Funktion im Vordergrund steht (vergleiche BFH-Urteil vom 23. Juni 1993, II R 36/90, BStBl. II S. 768). [3]Die Steuerbefreiung erstreckt sich dagegen nicht auf Sammelbecken, die unmittelbar nur den Zwecken bestimmter Personen (zum Beispiel eines Fischereiberechtigten) oder bestimmter Betriebe (zum Beispiel Betrieb zur Energiegewinnung) dienen.

4.1.4.7 Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände

4.1.4.7.1

[1]Befreit von der Grundsteuer sind nach § 4 Nr. 4 GrStG Grundflächen mit Einrichtungen, die zur Ordnung und Verbesserung sowohl der Wasser- als auch der Bodenverhältnisse von öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbänden unterhalten werden. [2]Es genügt nicht, dass die Einrichtungen der Ordnung und Verbesserung nur der Wasserverhältnisse oder nur der Bodenverhältnisse dienen. [3]So sind zum Beispiel die Einrichtungen eines Wasserverbandes, die lediglich dazu dienen, Trink- und Brauchwasser dem Boden zu entnehmen, für den Genuss zuzubereiten, zu speichern und zu verteilen, nicht nach § 4 Nr. 4 GrStG befreit (vergleiche BFH-Urteil vom 5. Dezember 1967, III 84/65, BStBl. 1968 S. 387). [4]Die Befreiung erstreckt sich nicht auf Einrichtungen, die unmittelbar nur den Zwecken bestimmter Personen oder Betriebe dienen. [5]Wird zum Beispiel das aus einem Staubecken abfließende Wasser als Energiequelle benutzt, so dient das Staubecken insoweit keinem steuerbegünstigten Zweck und unterliegt damit der Grundsteuer.

[6]Für die Gewährung der Steuerbefreiung ist nicht erforderlich, dass der betroffene Grundbesitz auch dem öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverband zuzurechnen ist.

4.1.4.7.2

[1]Unter „Einrichtungen“ sind nicht nur die durch menschliche Tätigkeit geschaffenen Werke zu verstehen (zum Beispiel Dämme, Deiche, Uferböschungen, Be- und Entwässerungsanlagen, Kläranlagen, Talsperren), sondern auch die durch das Zusammenwirken der Kräfte der Natur und des Menschen entstandenen Sachen, wie das Deichvorland (vergleiche BFH-Urteil vom 21. Juli 1967, III 312/63, BStBl. II 1968 S. 16). [2]Auch beim Deichvorland ist es ohne Bedeutung, wem es zuzurechnen ist. [3]Die Steuerbefreiung für Deichvorland wird grundsätzlich nicht durch seine Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke ausgeschlossen (§ 6 Nr. 3 GrStG). [4]Es muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob das Deichvorland dem steuerbegünstigten Zweck des § 4 Nr. 4 GrStG tatsächlich dient. [5]Das wird zum Beispiel dann nicht der Fall sein, wenn der Deich von vornherein weit zurück im Hinterland errichtet wurde und das Deichvorland weder im Interesse der Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse angelegt noch dafür unterhalten wird. [6]Das gilt im besonderen Maße für die Flächen, die mit einem Netz von befestigten Straßen durchzogen sind und intensiv landwirtschaftlich oder gärtnerisch, zum Beispiel durch Obstbau, genutzt werden. [7]Deichvorlandflächen, die gewerblich genutzt werden, sind ebenfalls nicht von der Grundsteuer befreit. [8]Die Steuerbefreiung fällt weg, wenn Deichvorland zum Beispiel durch die Errichtung eines regulären Deiches zum nicht mehr von der Grundsteuer befreiten Hinterland wird (vergleiche BFH-Urteil vom 21. Juli 1967, III 312/63, BStBl. II 1968 S. 16).

4.1.4.8 Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz

4.1.4.8.1

[1]Ist Grundbesitz, der für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts oder der Erziehung benutzt wird, einem der in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 3 oder 4 GrStG genannten Rechtsträger unter Erfüllung der dort genannten Voraussetzung zuzurechnen, so ist in diesen Fällen vorrangig die Steuerbefreiung nach § 3 GrStG zu gewähren. [2]Die Befreiungsvorschrift nach § 4 Nr. 5 GrStG kommt vor allem für entsprechenden Grundbesitz anderer Rechtsträger (zum Beispiel für Schulen in freier Trägerschaft) in Betracht.

4.1.4.8.2

[1]Zur Wissenschaft gehört auch die Forschung. [2]Wird die Forschung von einem Industrieunternehmen betrieben, so kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass sie im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt, auch wenn es sich dabei um Grundlagenforschung handelt und das Unternehmen eng mit wissenschaftlichen Instituten oder Universitäten zusammenarbeitet.

4.1.4.8.3

[1]Dem Unterricht dienen nicht nur die allgemeinbildenden Schulen, sondern auch berufliche Schulen, zum Beispiel Berufs-, Berufsfach- und Fachschulen, sowie Förderschulen und Schulen für Kranke. [2]Dem Unterricht dienen auch Werkschulen und Lehrwerkstätten, die auf einen Beruf oder eine vor einer Körperschaft des öffentlichen Rechts abzulegende Prüfung ordnungsgemäß vorbereiten, sowie Bildungseinrichtungen, die der beruflichen Fortbildung dienen. [3]Die Steuerbefreiung ist nicht allein deshalb ausgeschlossen, weil die Werkschule oder Lehrwerkstatt von einem gewerblichen Unternehmen unterhalten wird.

4.1.4.8.4

[1]Zur Erziehung im Sinne des § 4 Nr. 5 GrStG gehört auch die Erziehung in

a) Waisenhäusern,

b) privaten Kindergärten,

c) Erziehungsheimen,

d) Schülerheimen,

e) Jugendwohnheimen und

f) Kinderhorten.

[2]Bei Säuglingsheimen und Kindererholungsheimen oder bei Heimen, in denen Kinder nur vorübergehend aufgenommen werden, steht der Erziehungszweck nicht im Vordergrund. [3]Solche Heime sind deshalb nicht nach § 4 Nr. 5 GrStG von der Grundsteuer befreit. [4]Eine Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 GrStG bleibt möglich.

4.1.4.8.5

[1]Die Staatsregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss in einem förmlichen Verfahren anerkennen, dass der Benutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. [2]Das Anerkennungsverfahren wird landesrechtlich geregelt. [3]Die Befreiung des Grundbesitzes nach § 4 Nr. 5 GrStG kann aus der Anerkennung allein nicht hergeleitet werden. [4]Es müssen auch die übrigen Voraussetzungen im Sinne des § 4 Nr. 5 GrStG erfüllt sein.

4.1.4.8.6

Die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 5 GrStG setzt voraus, dass der Grundbesitz entweder dem Träger der Einrichtung selbst oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen ist.

4.1.4.9 Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz

4.1.4.9.1

[1]Ist Grundbesitz, der für Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird, einem der in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 3 GrStG genannten Rechtsträger unter Erfüllung der dort genannten Voraussetzung zuzurechnen, so ist in diesen Fällen vorrangig die Steuerbefreiung nach § 3 GrStG zu gewähren. [2]Die Befreiungsvorschrift des § 4 Nr. 6 GrStG kommt vor allem für entsprechenden Grundbesitz anderer Rechtsträger (zum Beispiel für Krankenhäuser in privater Trägerschaft) in Betracht. [3]Das Krankenhaus muss im Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 oder 2 AO erfüllen. [4]Eine bereits bei der Gewerbesteuer (§ 3 Nr. 20 Buchst. b des Gewerbesteuergesetzes) getroffene Entscheidung zur Befreiung von der jeweiligen Steuerpflicht ist für die Grundsteuer zu übernehmen.

4.1.4.9.2

[1]Zu den subjektiven Voraussetzungen für die Befreiung nach § 4 Nr. 6 GrStG gehört, dass der Grundbesitz ausschließlich dem Inhaber des Krankenhauses oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen ist (§ 4 Nr. 6 Satz 2 GrStG). [2]Die Befreiung steht einem Grundstückseigentümer, der keine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, nur dann zu, wenn das Krankenhaus von ihm selbst betrieben wird. [3]Das Betreiben durch den Ehegatten oder Lebenspartner genügt nicht (vergleiche BFH-Urteil vom 9. Oktober 1970, III R 2/69, BStBl. II 1971 S. 63).

4.1.4.9.3

[1]Ist der Grundbesitz mehreren Personen zuzurechnen oder betreiben mehrere Personen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein Krankenhaus, so muss für eine Grundsteuerbefreiung nach § 4 Abs. 1 Nr. 6

Satz 2 GrStG zwischen den Benutzern des Grundstücks und denjenigen, denen der Grundbesitz zuzurechnen ist, Personenidentität bestehen. [2]Diese Voraussetzung ist auch dann erfüllt, wenn neben demjenigen, dem der Grundbesitz zugerechnet wird, stille Gesellschafter beteiligt sind. [3]Dabei ist unerheblich, ob die Gesellschafter der stillen Gesellschaft einkommensteuerrechtlich als Mitunternehmer (atypische stille Gesellschafter) anzusehen sind (vergleiche BFH-Urteil vom 4. Februar 1987, II R 216/84, BStBl. II S. 451). [4]Die Voraussetzung der Personenidentität im Sinne des § 4 Nr. 6 Satz 2 GrStG ist zum Beispiel nicht erfüllt, wenn

a) eine juristische Person des privaten Rechts ein Krankenhaus auf Grundbesitz betreibt, der den Gesellschaftern zuzurechnen ist,

b) der Grundstückseigentümer und der Klinikbetreiber – bei fehlender Identität – durch Identität ihrer Gesellschafter oder der hinter ihnen stehenden Personen miteinander verbunden sind (vergleiche BFH-Urteil vom 26. Februar 2003, II R 64/00, BStBl. II S. 485) oder

c) eine Publikumskommanditgesellschaft den in ihrem Eigentum stehenden Grundbesitz in der Weise nutzt, dass ihre persönlich haftende Gesellschafterin (eine Kommanditgesellschaft) auf ihm eine Privatkrankenanstalt betreibt. [2]Dies gilt selbst dann, wenn an beiden Kommanditgesellschaften dieselben natürlichen Personen teils unmittelbar, teils mittelbar beteiligt sind (vergleiche BFH-Urteil vom 9. Dezember 1987, II R 223/83, BStBl. II 1988 S. 298).

4.1.4.9.4

[1]Eine Vermietung oder Verpachtung des Grundbesitzes steht der Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 6 GrStG grundsätzlich entgegen. [2]Das gilt in Ausnahmefällen dann nicht, wenn Teile des Grundbesitzes an einen Dritten vermietet oder verpachtet sind und von diesem in einer Art und Weise benutzt werden, die für die Erfüllung des auf dem Grundbesitz von dem Zurechnungsträger selbst verfolgten begünstigten Zwecks unentbehrlich ist. [3]Werden Räume eines Krankenhauses als Praxisräume an selbständig tätige Fachärzte vermietet, die allein für die medizinische Betreuung der in dem Krankenhaus untergebrachten Patienten verantwortlich sind und in den Praxisräumen diese Patienten gegebenenfalls auch ambulant behandeln, so sind auch die diesen Räumen zuzurechnenden Grundstücksteile von der Grundsteuer befreit. [4]Nicht von der Grundsteuer befreit sind Räume, die an selbständige Unternehmer für den Betrieb einer Apotheke oder einer Cafeteria in einem Krankenhaus vermietet sind und auch von Kunden besucht werden, die mit dem Krankenhaus sonst nichts zu tun haben (vergleiche BFH-Urteil vom 16. Januar 1991, II R 149/88, BStBl. II S. 535).

4.1.4.9.5

[1]Die Grundsteuerbefreiung erstreckt sich auch auf die Verwaltungsräume und auf den Krankenhausgarten, soweit dieser der Erholung der Genesenden dient. [2]Gebührenfrei nutzbare Besucher- und Personalparkplätze des Krankenhauses sind ebenfalls nach § 4 Nr. 6 GrStG von der Grundsteuer befreit (siehe Nr. 4.1.7.1 Satz 4 folgende). [3]Sind die Parkplätze jedoch für Besucher nur gegen Gebühr nutzbar oder werden sie gegen Entgelt an das Personal vermietet, so scheidet eine Steuerbefreiung für diese Parkplätze aus.

4.1.5 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz

4.1.5.1 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz

4.1.5.1.1

[1]Grundbesitz, der gleichzeitig für Wohnzwecke und für steuerbegünstigte Zwecke benutzt wird, ist vorbehaltlich der Ausnahmen in § 5 Abs. 1 GrStG nicht von der Grundsteuer befreit. [2]Beim Grundbesitz, der Wohnzwecken dient, ist zwischen Wohnräumen und Wohnungen zu unterscheiden. [3]Während Wohnungen, von dem Ausnahmefall des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 GrStG abgesehen, stets steuerpflichtig sind (§ 5 Abs. 2

GrStG), können Wohnräume, die gleichzeitig auch für steuerbegünstigte Zwecke benutzt werden, in den Fällen des § 5 Abs. 1 GrStG steuerfrei sein.

4.1.5.1.2

[1] § 249 Abs. 10 BewG definiert die Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn für Zwecke der Grundsteuer und gilt auch für § 5 GrStG. [2]Zum Wohnungsbegriff siehe auch Nr. 2.2.249.7.

4.1.5.2 Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere

4.1.5.2.1

[1]Von der Grundsteuer befreit sind Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 1 GrStG die zur Unterbringung von Angehörigen der Bundeswehr bestimmt sind. [2]Dazu gehören Einzel- und Gemeinschaftswohnräume. [3]Voraussetzung der Grundsteuerbefreiung ist, dass die Unterbringung von Angehörigen der Bundeswehr in diesen Räumen erforderlich ist, um einen geordneten Dienstbetrieb aufrechtzuerhalten. [4]Die Sätze 1 bis 3 gelten für die Gemeinschaftsunterkünfte der ausländischen Streitkräfte, der internationalen militärischen Hauptquartiere und der anderen Schutzdienste entsprechend.

4.1.5.2.2

[1]Steuerfrei bleiben die zu den Gemeinschaftsunterkünften gehörenden Aufenthaltsräume, Speiseräume, Küchen und Wirtschaftsräume. [2]Das gleiche gilt für Kantinen, auch wenn sie verpachtet sind. [3]Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit den Gemeinschaftsunterkünften ist nicht erforderlich. [4]Voraussetzung ist, dass auch die zu den Gemeinschaftsräumen gehörenden Räume notwendig sind, um einen geordneten Dienstbetrieb aufrechtzuerhalten. [5]Ein Offizierskasino kann befreit sein, wenn es aus Gründen der Dienstzeitregelung unterhalten wird und die Offiziere verpflichtet sind, ihre Mahlzeiten in diesen Räumen einzunehmen.

4.1.5.2.3

[1]Die Steuerbefreiung erstreckt sich nicht auf Grundstücke oder Grundstücksteile, die weder unmittelbar der militärischen Tätigkeit dienen noch erforderlich sind, um einen geordneten Dienstbetrieb aufrechtzuerhalten. [2]Das gilt zum Beispiel für Räume, in denen sich Ladengeschäfte, Friseursalons, Bankinstitute oder ähnliche Einrichtungen zur Truppenbetreuung befinden (vergleiche BFH-Urteil vom 14. Januar 1972, III R 50/69, BStBl. II S. 318).

4.1.5.3 Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten

4.1.5.3.1

[1]Wohnräume in Schülerheimen, Ausbildungs- und Erziehungsheimen sowie in Ausbildungsstätten für Theologen und Priesteramtskandidaten (Prediger- und Priesterseminaren) sind nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 GrStG befreit, wenn die darin erfolgende Unterbringung von Schülern, Jugendlichen oder sonstigen Personen für die Zwecke des Unterrichts, der Ausbildung oder der Erziehung erforderlich ist. [2]Die Aufzählung der danach in Betracht kommenden Wohnräume ist abschließend. [3]Eine Befreiung von Wohnräumen in anderen ähnlichen Heimen nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 GrStG bleibt möglich.

4.1.5.3.2

[1]Ein Schülerheim ist ein Wohnheim, in dem Jugendliche untergebracht sind, die eine Schule oder ähnliche Ausbildungseinrichtung besuchen. [2]Es ist nicht notwendig, dass zwischen dem Heim und der Schule oder der Ausbildungseinrichtung ein räumlicher Zusammenhang besteht. [3]Beide müssen organisatorisch so miteinander verbunden sein, dass die Ziele der Schule unmittelbar gefördert werden. [4]Es kommt nicht darauf an, ob die Schüler in dem Heim nur vorübergehend, zum Beispiel nur jeweils eine Woche in dem

einer Schule gehörenden Schullandheim, oder dauernd, zum Beispiel in einem Internat für das ganze Schuljahr, untergebracht sind.

4.1.5.3.3

[1]Ein Erziehungsheim ist ein Wohnheim, in dem sozialpädagogische Aufgaben durch Unterbringung der erziehungsbedürftigen Personen unter Aufsicht von geschultem Fachpersonal außerhalb ihres bisherigen in der Regel bei ihrer Familie liegenden Lebensmittelpunkts, verfolgt werden. [2]Erziehungsheime müssen nicht wie Schülerheime mit einer Schule oder ähnlichen Ausbildungseinrichtungen organisatorisch verbunden sein, um die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 GrStG in Anspruch nehmen zu können.

4.1.5.3.4

[1]Ein Ausbildungsheim ist ein Wohnheim, das der Unterbringung von Personen dient, die eine organisatorisch mit dem Heim verbundene berufliche Bildungseinrichtung besuchen. [2]Nr. 4.1.5.3.2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

4.1.5.3.5

[1]Wird das jeweilige Wohnheim von einem der nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 3 oder 4 GrStG begünstigten Rechtsträger unterhalten, so kann in der Regel unterstellt werden, dass die Unterbringung in dem Heim für die Zwecke des Unterrichts, der Erziehung oder Ausbildung erforderlich ist. [2]Wird das Heim nicht von einem der begünstigten Rechtsträger, wie beispielsweise von einer Privatschule unterhalten, so bedarf es der Anerkennung durch die zuständige staatliche Stelle (Staatsregierung oder die von ihr beauftragte Stelle), dass die Unterhaltung des Heims oder Seminars im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. [3]Bei bisher von der Grundsteuer befreiten Heimen und Seminaren kann unterstellt werden, dass die erforderliche Anerkennung bereits vorliegt.

4.1.5.4 Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient

4.1.5.4.1

[1]Kann der steuerbegünstigte Zweck unmittelbar nur durch die Unterbringung von Personen in Wohnräumen erfüllt werden, so gilt die Befreiung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 3 GrStG auch für die Wohnräume.
[2]Voraussetzungen sind darüber hinaus, dass

a) der Rechtsträger, dem der Grundbesitz zuzurechnen ist, entweder
   aa) eine juristische Person des öffentlichen Rechts (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a GrStG), oder

   bb) eine als gemeinnützig anerkannte Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b GrStG) ist (vergleiche BFH-Urteil vom 7. Juni 1973, III R 77/72, BStBl. II S. 712) und

b) die Wohnräume
   aa) für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch oder
   bb) für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt werden.

[3]Von der Grundsteuer befreit sind auch Wohnräume zur Unterbringung der Teilnehmer der unter § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 3 oder 4 GrStG fallenden Träger von Einrichtungen der Erwachsenenbildung. [4]Die Steuerbefreiung umfasst auch die Wohnräume in kirchlichen Bildungseinrichtungen (zum Beispiel in evangelischen Akademien und römisch-katholischen Exerzitienheimen). [5]Dasselbe gilt für die Heimvolkshochschulen, es sei denn, deren Wohnräume sind als Ausbildungsheim im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 2 GrStG in Verbindung mit Nr. 4.1.5.3.4 von der Grundsteuer freizustellen.

4.1.5.4.2

[1]Unmittelbar für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch werden zum Beispiel Räume genutzt, die der Unterbringung von Straf- und Untersuchungsgefangenen in einer Justizvollzugsanstalt oder von Patienten in einem Krankenhaus dienen. [2]Unmittelbar für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke werden zum Beispiel Wohnräume zur Unterbringung von Personen in einem Alten- oder Altenpflegeheim sowie in einem Erholungsheim genutzt, wenn mindestens zwei Drittel der Leistungen dieser Heime den in § 53 AO genannten Personen zugutekommen (vergleiche § 66 Abs. 3, § 68 Nr. 1 Buchst. a AO).

4.1.5.5 Bereitschaftsräume

4.1.5.5.1

[1]Bereitschaftsräume im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 4 GrStG sind Räume, die für das Bereitschaftspersonal benötigt und von diesem benutzt werden. [2]Bereitschaftspersonal ist das Personal, dessen ständige Anwesenheit erforderlich ist, um den begünstigten Zweck zu erfüllen. [3]Ständige Anwesenheit bedeutet, dass das Personal bei Tag und Nacht zur Verfügung stehen muss. [4]Das ist zum Beispiel der Fall bei Krankenschwestern und Ärzten in einem Krankenhaus und bei Erziehern in Schülerheimen. [5]Eine nur gelegentliche Beanspruchung des Personals genügt nicht.

4.1.5.5.2

[1]Ob sich das Personal in den Bereitschaftsräumen ständig oder nur vorübergehend, zum Beispiel nur zur Nachtzeit, aufhält, ist unerheblich. [2]Die Zahl der Bereitschaftsräume, die im Einzelfall als von der Grundsteuer befreit anzuerkennen sind, richtet sich nach dem Umfang des Personals, das für den Bereitschaftsdienst notwendig ist.

4.1.5.5.3

[1]Die Bereitschaftsräume müssen sich entweder auf dem Grundbesitz, auf welchem der begünstigte Zweck verfolgt wird, oder in unmittelbarer Nähe zu diesem befinden. [2]Den Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Nr. 4 GrStG genügt nicht, dass das in größerer räumlicher Entfernung vom Grundbesitz untergebrachte Bereitschaftspersonal dennoch kurzfristig zur Verfügung stehen kann.

4.1.5.5.4

Wohnräume können nur dann als Bereitschaftsräume angesehen werden, wenn der Wohnzweck nicht überwiegt.

4.1.5.6 Steuerpflicht für Wohnungen

[1]Liegt eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinne gemäß § 249 Abs. 10 BewG vor, so ist eine Steuerbefreiung gemäß § 5 Abs. 2 GrStG ausgeschlossen. [2]Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung zu steuerbegünstigten Zwecken genutzt wird. [3]Bei der Prüfung, ob eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinne vorliegt, ist auf die objektive bauliche Gestaltung der Räumlichkeiten abzustellen. [4]Ausnahmen von dem Grundsatz des § 5 Abs. 2 GrStG gelten für Grundbesitz, der nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 und 6 GrStG von der Grundsteuer befreit ist. [5]Zum Wohnungsbegriff siehe Nr. 2.2.249.7.

4.1.5.7 Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten

4.1.5.7.1

[1]Von der Grundsteuer ist

a) Grundbesitz ausländischer Staaten, der nach vorheriger Zustimmung des Auswärtigen Amts für diplomatische Zwecke nach dem Wiener Übereinkommen über diplomatische Beziehungen – WÜD – vom 18. April 1961 (BGBl. 1964 II S. 959) genutzt wird und

b) Grundbesitz, der nach vorheriger Zustimmung des Auswärtigen Amts konsularischen Zwecken, nach dem Wiener Übereinkommen über konsularische Beziehungen – WÜK – vom 24. April 1963 (BGBl. 1969 II S. 1587) dient,

befreit. [2]Beide Übereinkommen sind auch im Verhältnis zu den Staaten anzuwenden, die ihnen nicht beigetreten sind. [3]Für die Grundsteuerbefreiung ist grundsätzlich nicht erforderlich, dass die Gegenseitigkeit festgestellt wird. [4]Das Erfordernis der Gegenseitigkeit besteht nur, wenn es sich um Grundbesitz handelt, der von Personal diplomatischer Missionen oder berufskonsularischen Vertretungen für Wohnzwecke benutzt wird (§ 1 der Verordnung über die Gewährung von Steuerbefreiungen für Grundbesitz ausländischer Staaten, der für Wohnzwecke des Personals diplomatischer Missionen und konsularischer Vertretungen benutzt wird vom 11. November 1981, BStBl. 1982 I S. 626). [5]In diesen Fällen ist bei Anträgen auf Grundsteuerbefreiung die Stellungnahme des Auswärtigen Amts einzuholen, ob und gegebenenfalls inwieweit der jeweilige Entsendestaat Gegenseitigkeit gewährt. [6]Bei positivem Bescheid ist die antragstellende Mission auf ihre Anzeigepflicht nach Art. 7 Abs. 2 BayGrStG in Verbindung mit § 19 GrStG hinzuweisen, wenn die Gegenseitigkeit und damit die Voraussetzung für die Grundsteuerbefreiung entfällt.

4.1.5.7.2

[1]Nach Art. 23 Abs. 1 WÜD sind der Entsendestaat und der Missionschef hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden Räumlichkeiten der Mission von der Grundsteuer befreit. [2]Zu den Räumlichkeiten der Mission gehören die für Zwecke der Mission verwendeten Gebäude oder Gebäudeteile mit dem hierzu gehörenden Gelände, einschließlich der Residenz des Missionschefs (Art. 1 Buchst. i WÜD), nicht aber Gebäude oder Gebäudeteile, die außerhalb der Mission oder der Residenz des Missionschefs den Beamten oder Angestellten der Mission zu Wohnzwecken dienen. [3]Zu den befreiten Grundstücken kann auch ein unbebautes Grundstück gehören, wenn es für eine diplomatische Nutzung in unbebautem Zustand, zum Beispiel als Parkfläche, oder für eine Bebauung mit einem entsprechend genutzten Gebäude vorgesehen ist. [4]§ 7 GrStG ist insoweit nicht anwendbar. [5]Privater Grundbesitz ausländischer Diplomaten ist dagegen grundsteuerpflichtig, es sei denn, der ausländische Diplomat hat den Grundbesitz im Auftrag des Entsendestaats für Zwecke der Mission im Besitz (Art. 34 Buchst. b WÜD).

4.1.5.7.3

[1]Die Grundsteuerbefreiung des Grundbesitzes, der konsularischen Zwecken dient, ist insbesondere in Art. 32 Abs. 1 und Art. 60 WÜK geregelt. [2]Die Anweisungen in Nr. 4.1.5.7.2 gelten entsprechend.

4.1.5.7.4

[1]Völkerrechtliche Sonderregelungen, die über die Vorschriften der in Nr. 4.1.5.7.1 Satz 1 Buchst. a und b genannten Übereinkommen hinausgehende Befreiungen von Grundstücken fremder Staaten enthalten, bleiben unberührt. [2]Vergleiche die Zusammenstellung im BMF-Schreiben vom 18. März 2013 (BStBl. I S. 404).

4.1.5.7.5

[1]Wird ein Grundstück von einem ausländischen Staat für diplomatische oder konsularische Zwecke im Laufe eines Kalenderjahres erworben, so schuldet der Veräußerer die Grundsteuer noch bis zum Schluss dieses Jahres. [2]Eine Haftung des Entsendestaates als Erwerber des Grundbesitzes (§ 11 Abs. 2 Satz 1 GrStG) kommt weder für die Steuer, die auf den Zeitraum vor der Übereignung des Grundstücks, noch für die Steuer, die auf den Zeitraum nach der Übereignung des Grundstücks bis zum Ende des Kalenderjahres entfällt, in Betracht.

4.1.6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz

– Für Zwecke der Grundsteuer B unbesetzt, für die Grundsteuer A siehe Nr. 5.3 –

4.1.7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

4.1.7.1

[1]Die Befreiung von der Grundsteuer nach den §§ 3 und 4 GrStG setzt nach § 7 Satz 1 GrStG voraus, dass der Steuergegenstand für den steuerbegünstigten Zweck unmittelbar benutzt wird. [2]Eine unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck liegt vor, wenn dieser auf dem Grundstück verfolgt wird. [3]Es genügt, dass auf dem Grundstück nur eine Hilfstätigkeit zur Verwirklichung des begünstigten Zwecks ausgeübt wird, sofern diese hierfür unentbehrlich ist. [4]Steuerfrei bleiben deshalb auch Verwaltungsräume in einem zur Erfüllung des begünstigten Zwecks erforderlichen Ausmaß (vergleiche BFH-Urteil vom 10. Dezember 1954, III 78/54 S, BStBl. III 1955 S. 63). [5]Als Hilfstätigkeit im Sinne des Satzes 3 ist auch die Unterhaltung von Parkplätzen und Parkhäusern anzusehen, die zur unentgeltlichen Nutzung für Bedienstete und Besucher bestimmt sind und die zu dem Grundbesitz gehören, auf dem der begünstigte Zweck verfolgt wird. [6]Dies gilt auch für Parkplätze und Parkhäuser, die bewertungsrechtlich nicht zur wirtschaftlichen Einheit des von der Grundsteuer befreiten Grundbesitzes gehören, wenn zwischen ihnen und dem Grundbesitz ein enger räumlicher Zusammenhang besteht. [7]Eine unentbehrliche Hilfstätigkeit zur Verwirklichung des begünstigten Zwecks kann nicht mehr bei Parkplätzen und Parkhäusern angenommen werden, die jedermann gegen Gebühr oder Entgelt zur Verfügung stehen, und auch nicht für Stellplätze, die an Bedienstete oder Studierende vermietet werden.

4.1.7.2

[1]Die unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck beginnt nach § 7 Satz 2 GrStG, sobald das Grundstück für diesen Zweck hergerichtet wird. [2]Ein Grundstück wird erst dann für einen steuerbegünstigten Zweck hergerichtet und ist damit von der Grundsteuer befreit, wenn mit den Bauarbeiten auf dem Grundstück begonnen wird, nicht schon mit der Bauplanung (vergleiche BFH Urteil vom 13. November 1985, II R 237/82, BStBl. II 1986 S. 191). [3]Ist für die Herrichtung des Grundstücks für den steuerbegünstigten Zweck die Errichtung eines Gebäudes oder sonstigen Bauwerks, zum Beispiel einer Betriebsvorrichtung, erforderlich, so kommt es in der Regel auf den Zeitpunkt an, in welchem das Grundstück den ausführenden Bauunternehmen zur Durchführung der Bauarbeiten überlassen wird (vergleiche BFH-Urteil vom 17. Januar 1969, III 74/65, BStBl. II S. 346). [4]Wird die Benutzung eines bereits in vollem Umfang von der Grundsteuer befreiten Grundstücks vorübergehend unterbrochen, zum Beispiel durch Abbruch, Umbau oder Neubau des Gebäudes, damit es für einen anderen steuerbegünstigten Zweck hergerichtet wird, so verbleibt es auch in der Übergangsphase bei der Steuerbefreiung. [5]Verändert sich aus dem gleichen Grund der Umfang des bisher von der Grundsteuer befreiten Teils, ist vom Zeitpunkt der Herrichtung an auf das Ausmaß der Nutzung für den neuen steuerbegünstigten Zweck abzustellen.

4.1.8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

4.1.8.1

[1]Wird ein Grundstück sowohl zu steuerbegünstigen Zwecken nach den §§ 3 und 4 GrStG als auch zu anderen Zwecken genutzt, so sind die Bestimmungen des § 8 GrStG, der zwischen zwei Fallkonstellationen unterscheidet, zu beachten. [2]Betrifft die steuerbegünstigte Nutzung einen räumlich abgrenzbaren Teil des Grundstücks, so ist nach § 8 Abs. 1 GrStG nur dieser Teil steuerbefreit. [3]Kann eine räumliche Abgrenzung nicht vorgenommen werden, so erfolgt nach § 8 Abs. 2 GrStG eine Steuerbefreiung, wenn der Steuergegenstand überwiegend steuerbegünstigten Zwecken dient. [4]Zum Betrachtungszeitpunkt für die unterschiedlichen Nutzungen siehe Nr. 4.1.9 Satz 2 und 3.

4.1.8.2

[1]Die räumliche Aufteilung des jeweiligen Grundbesitzes nach seiner Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke und für nichtsteuerbegünstigte Zwecke nach § 8 Abs. 1 GrStG wird bereits bei der Feststellung der Äquivalenzbeträge vorgenommen. [2]Ist Grundbesitz zum Teil steuerbegünstigt, so ist bei der Ermittlung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden wie folgt zu verfahren:

1. Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerbegünstigten Zwecken dient (zum Beispiel dem öffentlichen Verkehr dienend oder die nach der Verkehrsauffassung eindeutig und unmittelbar einem vollständig steuerbegünstigten Gebäude zuzuordnende Fläche), bleibt bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden außer Betracht.

2. Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerpflichtigen Zwecken dient (zum Beispiel die nach der Verkehrsauffassung eindeutig und unmittelbar einem vollständig steuerpflichtigen Gebäude zuzuordnende Fläche), ist in die Berechnung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden einzubeziehen.

3. [1]Die verbleibende Fläche des Grund und Bodens, die nicht nach Nr. 1 oder Nr. 2 zuordenbar ist, ist nach dem Verhältnis der für steuerbegünstigte Zwecke genutzten Wohn- und Nutzfläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche der wirtschaftlichen Einheit steuerbefreit und bleibt bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden außer Betracht. [2]Dabei ist für steuerbegünstigte Stellplätze aus Vereinfachungsgründen eine Fläche von 15 m^2 je Stellplatz anzunehmen.

4.1.8.3

[1]Wenn eine räumliche Aufteilung nach § 8 Abs. 1 GrStG nicht möglich ist, dann kommt es für die Gewährung einer Steuerbefreiung gemäß § 8 Abs. 2 GrStG darauf an, ob der jeweilige Grundbesitz überwiegend steuerbegünstigten oder nichtsteuerbegünstigten Zwecken dient. [2]Dabei bleiben Zeiten der Nichtnutzung des Grundbesitzes (insbesondere Leerstand des Gebäudes) außer Betracht. [3]Ob die Nutzung für steuerbegünstigte und nichtsteuerbegünstigte Zwecke gleichzeitig nebeneinander oder zeitlich hintereinander erfolgt, ist ohne Bedeutung. [4]Eine Stadthalle, die sowohl für öffentliche Veranstaltungen, zum Beispiel für Bürgerversammlungen, als auch für private Veranstaltungen, zum Beispiel für Konzerte, genutzt wird, bleibt deshalb steuerfrei, wenn der Gebrauch durch die Allgemeinheit überwiegt. [5]Handelt es sich um unterschiedliche Gebäudeteile, die jeweils teils zu begünstigten, teils zu nicht begünstigten Zwecken genutzt werden, so ist bei der Gewichtung, ob die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen, neben der zeitlichen Abgrenzung auch der räumliche Umfang der unterschiedlichen Nutzung nach Maßgabe des Flächenanteils zu berücksichtigen (vergleiche BFH-Urteil vom 27. November 1991, II R 100/87, BStBl. II 1992 S. 563).

4.1.8.4

[1]Die §§ 5 und 6 GrStG gehen als speziellere Normen § 8 Abs. 2 GrStG vor. [2]Treffen in diesen Fällen steuerbegünstigte Zwecke nach den §§ 3 und 4 GrStG und nicht begünstigte Zwecke zusammen, so kommt es auf ein Überwiegen der Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke nicht an.

Beispiel:

[1]Ein Truppenübungsplatz (begünstigt) wird auch teilweise landwirtschaftlich genutzt (grundsätzlich nicht begünstigt). [2]Da die Befreiung gemäß § 6 Nr. 2 GrStG greift, ist der Grundbesitz insgesamt steuerfrei. [3]Es handelt sich dabei um die gegenüber § 8 Abs. 2 GrStG speziellere Vorschrift.

4.1.9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer

[1]Die Grundsteuer entsteht nach § 9 Abs. 2 GrStG mit dem Beginn des Kalenderjahres (1. Januar, 0:00 Uhr) und ist nach § 9 Abs. 1 GrStG nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festzusetzen. [2]Auch für die Anwendung der Befreiungsvorschriften sind die Verhältnisse zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres maßgeblich. [3]Für die Gewichtung nach § 8 Abs. 2 GrStG, ob die steuerbegünstigte Nutzung überwiegt, sind die Verhältnisse in dem Kalenderjahr maßgebend, das dem Kalenderjahr vorangeht, auf dessen Beginn der Grundsteuermessbetrag festgesetzt wird. [4]Beschränkt sich die tatsächliche Nutzung des Grundstücks für steuerbegünstigte Zwecke nur auf bestimmte wiederkehrende Zeitabschnitte eines Kalenderjahres, während in der übrigen Zeit das Grundstück nicht genutzt wird, so ist zu unterstellen, dass die Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke in der Zwischenzeit fortbesteht.

4.1.10 Steuerschuldner

– unbesetzt –

4.1.11 Persönliche Haftung

– unbesetzt –

4.1.12 Dingliche Haftung

[1]Die Grundsteuer ruht auf dem Steuergegenstand als öffentliche Last. [2]Wer ein Grundstück in der Zwangsversteigerung erwirbt, haftet mit diesem Grundstück dinglich für die Grundsteuer, die auf die Zeit vom Zuschlag bis zum Ende des Kalenderjahres entfällt (vergleiche BVerwG-Urteil vom 14. August 1992, 8 C 15/90, NJW 1993 S. 871).

4.2 Bemessung der Grundsteuer

4.2.13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

– unbesetzt –

4.2.14 Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

– unbesetzt –

4.2.15 Steuermesszahl für Grundstücke

A 15.1 bis 15.7 AEGrStG 2025 sind grundsätzlich nicht anwendbar, siehe aber Nrn. 3.4.2 bis 3.4.5.

4.2.16 Hauptveranlagung

§ 16 Abs. 2 GrStG ist nicht anwendbar.

4.2.17 Neuveranlagung

4.2.17.1

[1]Infolge einer Betrags-, Flächen- und/oder Zurechnungsfortschreibung der Äquivalenzbeträge ist eine entsprechende Neuveranlagung der Grundsteuermessbeträge durchzuführen. [2]Die Feststellungen, die in den Bescheiden über die Feststellung der Äquivalenzbeträge getroffen werden, werden der Neuveranlagung der Grundsteuermessbeträge zugrunde gelegt. [3]Die Bescheide über die Feststellung der Äquivalenzbeträge sind als Grundlagenbescheide für die Bescheide über die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge bindend (§ 171 Abs. 10 AO und § 182 Abs. 1 AO). [4]Wird die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 GrStG nach einer Zurechnungsfortschreibung der Äquivalenzbeträge durchgeführt, so beschränkt sich die Neuveranlagung regelmäßig auf die Bestimmung des neuen Steuerschuldners (§ 10 Abs. 1 GrStG). [5]Eine geänderte Steuermesszahl wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. [6]In Ausnahmefällen kann eine geänderte Steuermesszahl berücksichtigt werden, zum Beispiel gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 GrStG bei der erstmaligen Zurechnung auf einen begünstigten Rechtsträger im Sinne des Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 BayGrStG in Verbindung mit § 15 Abs. 4 GrStG oder im Rahmen einer Neuveranlagung zur Fehlerbeseitigung gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 2 GrStG Berücksichtigung finden (vergleiche BFH-Urteil vom 12. Februar 2020, II R 10/17, BStBl. II 2021 S. 535).

4.2.17.2

[1]Nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 GrStG wird der Grundsteuermessbetrag im Wege der Neuveranlagung auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass Gründe, die im Feststellungsverfahren über die Äquivalenzbeträge nicht zu berücksichtigen sind, zu einem anderen als dem für den letzten Veranlagungszeitpunkt festgesetzten Grundsteuermessbetrag führen. [2]Als Gründe im Sinne des Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 GrStG kommen alle tatsächlichen und rechtlichen Umstände in Betracht, die auf die Höhe des Grundsteuermessbetrags Einfluss haben. [3]Im Grundsteuermessbetragsverfahren wird insbesondere über die Anwendung einer bestimmten Grundsteuermesszahl und die Gewährung und den Wegfall von Grundsteuerermäßigungen entschieden. [4]Bei Eintritt oder Wegfall einer Steuerbefreiung für den ganzen

Steuergegenstand ist eine Aufhebung (Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a GrStG) oder Nachveranlagung (Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 18 Abs. 2 GrStG) durchzuführen.

4.2.17.3

[1]Nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 2 GrStG wird der Grundsteuermessbetrag im Wege der Neuveranlagung auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die letzte Veranlagung fehlerhaft ist. [2]Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 2 GrStG ist in den Fällen anzuwenden, in denen die Äquivalenzbeträge zwar zutreffend festgestellt sind und unverändert bleiben, der Grundsteuermessbetrag aber fehlerhaft ist. [3]Die Fehler können aus allen Umständen resultieren, die nicht im Feststellungsverfahren über die Äquivalenzbeträge, aber durch eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags beseitigt werden können (zum Beispiel Übernahme von unzutreffenden Äquivalenzbeträgen, Anwendung einer falschen Steuermesszahl oder fehlerhafte Gewährung von Grundsteuerermäßigungen). [4]Unerheblich ist, wodurch der Fehler verursacht wurde, ob der Fehler unmittelbar aus dem Steuermessbescheid ersichtlich ist und ob sich der Fehler zugunsten oder zuungunsten des Steuerschuldners auswirkt (vergleiche BFH-Urteile vom 31. März 1987, VIII R 46/83, BStBl. II S. 588 und vom 29. November 1989, II R 53/87, BStBl. II 1990 S. 149). [5]Wenn die Betragsgrenze des Art. 7 Abs. 1 BayGrStG nicht erreicht wurde, so kommt keine fehlerbeseitigende Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags in Betracht. [6]In diesen Fällen werden auch die Äquivalenzbeträge nicht fortgeschrieben, weil nicht nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayGrStG für die Besteuerung von Bedeutung ist. [7]Wenn es zu einer fehlerbeseitigenden Fortschreibung der Äquivalenzbeträge kommt, dann folgt die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 GrStG und keine fehlerbeseitigende Neuveranlagung nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 2 GrStG. [8]Wird aufgrund einer Änderung der Rechtsprechung eines obersten Gerichts des Bundes erkennbar, dass ein Steuermessbescheid fehlerhaft ist, so kann eine fehlerbeseitigende Neuveranlagung nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 2 GrStG nur unter Beachtung des Vertrauensschutzes im Sinne des § 176 AO rückwirkend durchgeführt werden.

4.2.18 Nachveranlagung

– unbesetzt –

4.2.19 Anzeigepflicht

4.2.19.1

Die Anzeigepflicht nach Art. 7 Abs. 2 BayGrStG in Verbindung mit § 19 GrStG soll innerhalb der Anzeigefrist durch Abgabe einer Erklärung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 und 6 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG erfüllt werden.

4.2.19.2

[1]Die Anzeigen nach Art. 7 Abs. 2 Satz 4 BayGrStG sind bis zum 31. März desjenigen Kalenderjahres abzugeben, das dem Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das Eigentum übergangen ist. [2]Der Wegfall der Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl ist nach Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG in Verbindung mit § 19 Abs. 2 GrStG anzuzeigen. [3]Wird der Wegfall der Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GrStG oder eine Ermäßigung nach Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 BayGrStG erst durch eine Entscheidung des für die Körperschaft zuständigen Finanzamts bekannt, ist die Änderung bis zum 31. März des Kalenderjahres anzuzeigen, das dem Jahr folgt in dem diese Entscheidung bekannt gegeben wurde. [4]Die Anzeigepflicht besteht auch, wenn die Voraussetzungen nur für einen Teil des Grundbesitzes wegfallen und im Übrigen bestehen bleiben.

4.2.19.3

[1]Anzeigepflichtig ist im Regelfall derjenige, dem der Grundbesitz zum Feststellungszeitpunkt zuzurechnen ist. [2]Da bei Grundstücken des Grundvermögens in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem

Erbbauberechtigten zugerechnet wird (vergleiche § 261 BewG), ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Erklärung oder Anzeige abzugeben. [3]Der Erbbauverpflichtete hat an der Erklärung oder Anzeige mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Informationen nur vom Erbbauverpflichteten erlangt werden können.

4.2.20 Aufhebung des Grundsteuermessbetrags

– unbesetzt –

4.2.21 Änderung von Steuermessbescheiden

[1]Bescheide über die Neuveranlagung oder die Nachveranlagung von Grundsteuermessbeträgen können schon vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt erteilt werden. [2]Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Festsetzung führen. [3]Voraussetzung für die Änderung oder Aufhebung nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 21 Satz 2 GrStG ist, dass die Änderung zwischen der Bekanntgabe des Neu- oder Nachveranlagungsbescheids und dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt eintritt. [4]Änderungen nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 21 Satz 2 GrStG sind Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die unabhängig von den Äquivalenzbeträgen nur zu einer abweichenden Festsetzung des Grundsteuermessbetrags führen. [5]Werden Bescheide über Fortschreibungen (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 222 BewG) oder Nachfeststellungen (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 BewG) gemäß Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 225 Satz 1 BewG vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt erteilt und ergeben sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen, so sind die vorzeitigen Feststellungsbescheide (Fortschreibungs- oder Nachfeststellungsbescheide) nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 225 Satz 2 BewG zu ändern oder aufzuheben. [6]Infolge dieser geänderten oder aufgehobenen Grundsteueräquivalenzbetragsbescheide werden auch die hierauf beruhenden Grundsteuermessbescheide (Neu- oder Nachveranlagungen gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 GrStG oder § 18 GrStG) entsprechend geändert oder aufgehoben. [7]Die Änderung des Grundsteuermessbescheids kann daneben auch als Folgeänderung nach Änderung oder Aufhebung des Grundlagenbescheides gemäß § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO erfolgen. [8]Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 21 Satz 2 GrStG ist in diesen Fällen nicht anwendbar.

Beispiel:

[1]Das Finanzamt erteilt einen Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge und einen Bescheid über den Grundsteuermessbetrag auf den 1. Januar 2027 und gibt diese Bescheide am 24. Mai 2026 bekannt. [2]Im Oktober 2026 erfüllt das Grundstück erstmals die Voraussetzungen für ein Baudenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz. [3]Der Eigentümer teilt dem Finanzamt dies im Januar 2027 mit und beantragt die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl.

[4]Da diese Änderung der Verhältnisse nach Bekanntgabe des Bescheids über den Grundsteuermessbetrag, aber vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt eingetreten ist, ist der Bescheid über den Grundsteuermessbetrag auf den 1. Januar 2027 nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 21 Satz 2 GrStG zu ändern.

4.2.22 Zerlegung des Steuermessbetrags

4.2.22.1

[1]Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Zerlegung der Grundsteuermessbeträge ergeben sich aus Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 22 GrStG. [2]Die verfahrensrechtlichen Vorschriften über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags sind in den §§ 185 bis 189 AO enthalten. [3]Die Zerlegung soll im unmittelbaren Anschluss an die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags vorgenommen werden.

4.2.22.2

[1]Die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags im Sinne des Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 22 GrStG kommt nicht in Betracht, wenn sich der Steuergegenstand nur über mehrere Gemeindeteile derselben Gemeinde erstreckt, für die verschiedene Hebesätze gelten (zum Beispiel Fälle des § 25 Abs. 4 Satz 2 GrStG). [2]Die Aufteilung des Grundsteuermessbetrags auf die verschiedenen Gemeindeteile ist

Sache der Gemeinde. [3]Die Finanzämter können dabei Amtshilfe leisten und hierfür im Einzelfall mit der betroffenen Gemeinde ein geeignetes Verfahren vereinbaren.

4.2.22.3

[1]Abweichend von der nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Satz 1 GrStG vorgesehenen Zerlegung des Grundsteuermessbetrags nach Flächengrößen kommt nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Satz 2 GrStG auf Antrag der betroffenen Gemeinde die Berücksichtigung eines abweichenden Zerlegungsanteils nur dann in Betracht, wenn die Zerlegung nach Flächengrößen zu einem offenbar unbilligen Ergebnis führt. [2]Bei der Einigung auf einen von dem gesetzlichen Zerlegungsmaßstab abweichenden Zerlegungsanteil sind die beteiligten Gemeinden und der Steuerschuldner der Höhe nach frei. [3]Der abweichend vereinbarte Zerlegungsanteil gilt so lange, bis sich die Beteiligten auf einen anderen Zerlegungsanteil einigen.

4.2.23 Zerlegungsstichtag

4.2.23.1

[1]Die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags erfolgt stichtagsbezogen. [2]Maßgeblich für die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags sind die Verhältnisse in dem Feststellungszeitpunkt, auf den die für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags maßgebenden Äquivalenzbeträge festgestellt worden sind.

4.2.23.2

[1]Ändern sich die Grundlagen für die Zerlegung, ohne dass die Äquivalenzbeträge fortgeschrieben oder nachträglich festgestellt werden (zum Beispiel durch die Änderung von Gemeindegrenzen, durch Flächenumlegungen oder nach der Neugliederung eines Gemeindegebiets), so sind die Zerlegungsanteile nach dem Stand vom 1. Januar des folgenden Jahres neu zu ermitteln. [2]Das gilt nur, wenn wenigstens bei einer Gemeinde der neue Anteil mehr als ein Zehntel, mindestens aber um zehn Euro von ihrem bisherigen Anteil abweicht.

4.2.23.3

[1]Bei der Zerlegung nach dem bisherigen Zerlegungsmaßstab verbleibt es, solange keine zu berücksichtigende Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eintritt. [2]Eine solche liegt insbesondere dann vor, wenn infolge von Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse der Grundsteuermessbetrag nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 GrStG neu zu veranlagen ist oder die Voraussetzungen des § 23 Abs. 2 GrStG erfüllt sind. [3]In diesen Fällen ist eine neue Zerlegung durchzuführen.

4.2.24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich

– unbesetzt –

4.3 Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

4.3.25 Festsetzung des Hebesatzes

– unbesetzt –

4.3.26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze

– unbesetzt –

4.3.27 Festsetzung der Grundsteuer

– unbesetzt –

4.3.28 Fälligkeit

– unbesetzt –

4.3.29 Vorauszahlungen

– unbesetzt –

4.3.30 Abrechnung über die Vorauszahlungen

– unbesetzt –

4.3.31 Nachentrichtung der Steuer

– unbesetzt –

4.4 Erlass der Grundsteuer

4.4.32 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen

4.4.32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt

4.4.32.1.1

[1]Die Grundsteuer ist für Grundbesitz zu erlassen, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt (Kulturgut) und die jährlichen Kosten nach Nr. 4.4.32.1.6 in der Regel den Rohertrag nach Nr. 4.4.32.1.5 übersteigen (kein Reinertrag). [2]Zwischen der Kulturguteigenschaft und der Unrentabilität des Grundbesitzes muss ein Kausalzusammenhang bestehen. [3]Der Antragsteller hat den Kausalzusammenhang nachzuweisen. [4]Die erforderliche Kausalität fehlt, wenn bereits unwirtschaftlicher Grundbesitz durch die Kulturguteigenschaft noch unrentabler wird (vergleiche BVerwG-Urteil vom 8. Juli 1998, 8 C 23.97, BStBl. II S. 590).

4.4.32.1.2

[1]Liegt nur die Erhaltung eines Teils des Grundbesitzes im öffentlichen Interesse, so sind für diesen Teil der Rohertrag nach Nr. 4.4.32.1.5 und die jährlichen Kosten nach Nr. 4.4.32.1.6 gesondert zu ermitteln. [2]Wenn für diesen Teil des Grundbesitzes der Rohertrag nach Nr. 4.4.32.1.5 in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt, ist nur die hierauf entfallende Grundsteuer zu erlassen.

4.4.32.1.3

[1]Ein öffentliches Interesse kann nur angenommen werden, soweit für den Grundbesitz rechtliche Vorgaben zum Beispiel des förmlichen Denkmalschutzes bestehen, die die Nutzung des Grundbesitzes in besonderem Maße einschränken. [2]Die Erfüllung üblicher baurechtlicher Pflichten zur Rücksichtnahme auf die Umgebung, die zum Beispiel die Grundstücks- und Gebäudegestaltung im Allgemeinen betreffen, führen regelmäßig nicht zur Annahme öffentlichen Interesses (vergleiche BVerwG-Urteil vom 21. September 1984, 8 C 62.82, BStBl. II S. 870). [3]Ist zweifelhaft, ob die Erhaltung des Grundbesitzes im öffentlichen Interesse liegt, so ist eine Bestätigung der zuständigen Landesbehörde vorzulegen. [4]Liegen danach die Voraussetzungen für einen Erlass der Grundsteuer bei einem bebauten Grundstück vor, so umfasst der Erlass auch die Grundsteuer, die auf den Grund und Boden entfällt.

4.4.32.1.4

[1]Liegen die Voraussetzungen für den Erlass der Grundsteuer vor, so kommt es nicht darauf an, ob der Grundbesitz der Öffentlichkeit zugänglich ist. [2]Garten- und Parkanlagen müssen jedoch in einem billigerweise zu fordernden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich sein. [3]Es genügt, dass sie mindestens den interessierten Kreisen ohne weiteres zugänglich sind und dies auch allgemein erkennbar ist. [4]Vergleiche hierzu auch die Behandlung von Grünanlagen in Nr. 4.4.32.2.

4.4.32.1.5

[1]Zum Rohertrag gehören sämtliche mit dem Grundbesitz erwirtschafteten Einnahmen sowie aus diesem gezogene sonstige Vorteile. [2]Zu den Einnahmen gehören zum Beispiel die Miet- und Pachteinnahmen

sowie die Einnahmen aus Besichtigungen und Führungen. [3]Zu den sonstigen Vorteilen gehört auch der Nutzungswert, den die eigene Benutzung für den Eigentümer hat. [4]Der Nutzungswert ist mit den bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miet- und Pachteinnahmen anzusetzen.

4.4.32.1.6

[1]Zu den Kosten gehören alle im Zusammenhang mit dem Grundbesitz stehenden Verwaltungs- und Betriebsausgaben, nicht jedoch nutzungsabhängige Kosten (Wasser- und Abwassergebühr, Heizkosten, Reinigung, Gartenunterhalt und Einfriedung – es sei denn, für die Erhaltung des Gartens und der Einfriedung besteht ebenfalls ein öffentliches Interesse). [2]Die Erstattung solcher nutzungsabhängigen Kosten durch Mieter oder Dritte bleiben auch als Einnahmen unberücksichtigt. [3]Kosten im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG sind auch gewöhnliche Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung, nicht dagegen einkommensteuerrechtlich zugelassene Sonderabschreibungen. [4]Zu den Kosten zählen nicht Schuld- und Eigenkapitalzinsen (vergleiche BVerwG-Urteil vom 15. Februar 1991, 8 C 3.89, BStBl. II 1992 S. 577). [5]Tilgungsleistungen gehören ebenfalls nicht zu den Verwaltungs- und Betriebsausgaben. [6]Bei Gebäuden können auch Rückstellungen für größere Reparaturen als Kosten berücksichtigt werden. [7]Zu den Kosten gehören außerdem die Aufwendungen, die sich aus Besichtigungen und Führungen ergeben.

4.4.32.1.7

[1]Der Grundbesitz darf nachhaltig keinen Reinertrag abwerfen. [2]Das schließt nicht aus, dass in einem Jahr ausnahmsweise ein geringer Überschuss erwirtschaftet wird. [3]Da erst rückblickend festgestellt werden kann, ob der Rohertrag in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt, soll im Zweifelsfall die Gemeinde die Grundsteuer des laufenden Kalenderjahres und der beiden folgenden Kalenderjahre bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres mit dem Ziel des Erlasses stunden. [4]Der Steuerpflichtige hat nach Ablauf der Stundungsfrist die Erlassvoraussetzungen nachzuweisen. [5]Wird der Nachweis nicht erbracht oder ist in mindestens zwei Jahren ein Überschuss erzielt worden, so ist die Grundsteuer rückwirkend für diese drei Jahre zu erheben. [6]Werden die Erlassvoraussetzungen nachgewiesen, so ist die Grundsteuer für diese drei Jahre zu erlassen.

4.4.32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze

4.4.32.2.1

[1]Für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze ist die Grundsteuer zu erlassen, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen. [2]Für die Beurteilung der Frage, ob die jährlichen Kosten den Rohertrag übersteigen, gilt Nrn. 4.4.32.1.5 bis 4.4.32.1.7 entsprechend.

4.4.32.2.2

[1]Für den Status als öffentliche Grünanlage, öffentlicher Spielplatz oder öffentlicher Sportplatz bedarf es einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Widmung. [2]Die Zugänglichmachung für die Allgemeinheit reicht dagegen nicht aus.

4.4.32.2.3

Spielplätze sind Anlagen, die Kinder und Jugendliche frei zugänglich für ihre Spiele benutzen können.

4.4.32.2.4

[1]Sportplätze sind Anlagen, die zu sportlichen Zwecken von der Allgemeinheit genutzt werden können. [2]Nr. 4.1.3.5 über den Gebrauch durch die Allgemeinheit gilt entsprechend. [3]Das Verlangen eines Eintrittsgelds für die Benutzung steht einem Erlass der Grundsteuer nach § 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG für sich genommen nicht entgegen. [4]Bei einer Beschränkung der Benutzung auf bestimmte Personengruppen, zum Beispiel auf Vereinsmitglieder, fehlt es an einer Benutzung durch die Allgemeinheit.

4.4.32.3 Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind

4.4.32.3.1

[1]Ein Erlass der Grundsteuer kann für Grundbesitz in Betracht kommen, auf dem Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind. [2]Bei diesen Gegenständen kann es sich zum Beispiel um Sammlungen, Bibliotheken oder um die Inneneinrichtung eines Gebäudes handeln. [3]Die wissenschaftliche, künstlerische oder geschichtliche Bedeutung der untergebrachten Gegenstände muss durch die Staatsregierung oder durch die von ihr beauftragte Stelle anerkannt sein. [4]Die Anerkennung ist für die Gemeinde verbindlich.

4.4.32.3.2

[1]Aus der Anerkennung muss sich ergeben, dass die Gegenstände dem Zwecke der Forschung oder Volksbildung nutzbar gemacht sind. [2]Sie müssen in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der Öffentlichkeit, mindestens aber den interessierten Kreisen, ohne weiteres zugänglich sein. [3]Der Zugang für die Allgemeinheit muss für einen verständigen Dritten objektiv erkennbar sein.

4.4.32.3.3

[1]Durch die Aufbewahrung der Gegenstände muss der Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert werden. [2]Zum Begriff des Rohertrags siehe Nr. 4.4.32.1.5. [3]Dabei ist jeweils auf den ganzen Steuergegenstand abzustellen, auch wenn die Gegenstände nur in einem Teil des Grundbesitzes untergebracht sind. [4]Ob der Rohertrag nachhaltig gemindert und in welchem Umfang dies der Fall ist, muss von der Gemeinde festgestellt werden. [5]Zur Durchführung des Erlasses siehe Nr. 4.4.32.1.7 Satz 3 bis 6.

4.4.32.3.4

[1]Ist der Rohertrag für ein Grundstück nur schwer festzustellen, zum Beispiel für eigengenutzte Grundstücke, so kann wie folgt verfahren werden: [2]Zunächst ist festzustellen, ob für die Räume, in denen die steuerbegünstigten Gegenstände untergebracht sind, noch ein Rohertrag verbleibt. [3]Ist dies nicht der Fall, so ist unter Mitwirkung des Finanzamts der Prozentsatz zu ermitteln, mit dem dieser Grundstücksteil in der Wohn- und Nutzfläche für das gesamte Grundstück enthalten ist. [4]Ein diesem Prozentsatz entsprechender Betrag ist dann von der Grundsteuer zu erlassen.

4.4.33 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

– Für Zwecke der Grundsteuer B unbesetzt, für die Grundsteuer A siehe Nr. 5.3 –

4.4.34 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken

4.4.34.1 Allgemeines

4.4.34.1.1

[1]Der Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Rohertragsminderung bei bebauten Grundstücken setzt voraus, dass

a) die Minderung des normalen Rohertrags mehr als 50 % beträgt und

b) der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat.

[2]Die Grundsteuer ist in Höhe von 25 % zu erlassen, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 % gemindert ist, und um 50 %, wenn der normale Rohertrag um 100 % gemindert ist. [3]Auch bei nur zeitweiser Minderung des normalen Rohertrags während eines Jahres kann ein Erlass in Betracht kommen.

4.4.34.1.2

[1]Ein Erlassgrund liegt nach § 34 Abs. 4 GrStG nicht vor, wenn die Ertragsminderung auf Umständen beruht, die für den Erlasszeitraum durch eine Fortschreibung der Äquivalenzbeträge berücksichtigt werden können. [2]Das gilt auch, wenn der Steuerschuldner es versäumt hat, den Fortschreibungsantrag rechtzeitig zu stellen.

Beispiel:

[1]Im Juni 2027 wird ein Gebäudeteil eines Wohngrundstücks durch Brand zerstört. [2]Die eingetretene Betrags- und Flächenminderung kann erst durch Fortschreibung der Äquivalenzbeträge und der Flächen auf den 1. Januar 2028 berücksichtigt werden. [3]Für den Erlasszeitraum 2027 kann demnach ein Erlass der Grundsteuer in Betracht kommen, nicht jedoch für den Erlasszeitraum 2028.

4.4.34.2 Vertretenmüssen der Rohertragsminderung

4.4.34.2.1

Der Steuerschuldner hat die Minderung des normalen Rohertrags eines bebauten Grundstücks dann nicht zu vertreten, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen, das heißt, wenn er die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt noch ihren Eintritt durch geeignete und ihm zumutbare Maßnahmen hat verhindern können (vergleiche BVerwG-Urteil vom 25. Juni 2008, 9 C 8.07, ZKF 2008 S. 233).

4.4.34.2.2

[1]Der Vermieter hat die durch Leerstand bedingte Minderung des normalen Rohertrags in der Regel nicht zu vertreten, wenn er sich in ortsüblicher Weise nachhaltig um deren Vermietung zu einem marktgerechten Zins bemüht hat. [2]Dazu muss der Steuerschuldner zumindest versuchen, den Kreis potentieller Interessenten möglichst umfassend zu erreichen (vergleiche BayVGH-Beschluss vom 8. Dezember 2016, 4 ZB 16.1583, ZKF 2017 S. 118). [3]Ob und gegebenenfalls in welcher Form leerstehende Mieträume im Internet beworben werden müssen, damit der Steuerschuldner sich nachhaltig um die Vermietung der Räume bemüht und deshalb die auf dem Leerstand beruhende Ertragsminderung nicht zu vertreten hat, ist eine Frage der Umstände des Einzelfalls (vergleiche BVerwG-Beschluss vom 13. Februar 2017, 9 B 37.16, NVwZ-RR 2017 S. 429). [4]Bei größeren Gewerbeobjekten, für die eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten in Betracht kommt, gehört zu den Vermietungsbemühungen des Steuerschuldners jedoch im Regelfall auch ein überregionales Angebot über das Internet (vergleiche BVerwG-Beschluss vom 3. Dezember 2014, 9 B 73.14, NVwZ-RR 2015 S. 232, vergleiche zum Beispiel auch BFH-Urteile vom 11. Dezember 2012, IX R 14/12, BStBl. II 2013 S. 279 und IX R 68/10, BStBl. II 2013 S. 367 und vom 9. Juli 2013, IX R 48/12, BStBl. II S. 693). [5]Der Vermieter hat einen Mietausfall nicht zu vertreten, wenn er eine vereinbarte marktgerechte Miete aus Gründen nicht erhalten hat, die er nicht beeinflussen konnte (zum Beispiel bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters). [6]Einen Mietausfall aufgrund eines von vornherein vertraglich vereinbarten Mietverzichts hat der Grundstückseigentümer dagegen grundsätzlich zu vertreten, mit der Folge, dass ein Anspruch auf Grundsteuererlass nicht besteht (vergleiche OVG NRW-Beschluss vom 26. Juli 2013, 14 A 1471/13, DÖV 2014 S. 43). [7]Bei Wohnungen, die von vornherein zum Beispiel als Ferienwohnungen nur zeitweise vermietet werden, hat der Vermieter dagegen die dadurch bedingte Minderung des normalen Rohertrags selbst zu vertreten. [8]Besteht eine wirtschaftliche Einheit aus zahlreichen verschieden ausgestatteten, zu unterschiedlichen Zwecken nutzbaren und getrennt vermietbaren Räumlichkeiten und sind die marktgerechten Mieten für die einzelnen Raumeinheiten unterschiedlich hoch, so ist für jede nicht vermietete Raumeinheit gesondert zu prüfen, ob der Steuerpflichtige den Leerstand zu vertreten hat (BFH-Urteil vom 27. September 2012, II R 8/12, BStBl. II 2014 S. 117). [9]Das Fehlen jeglicher Vermietungsbemühungen führt zu der widerlegbaren Annahme, dass der Steuerschuldner die Ertragsminderung zu vertreten hat, und zwar auch dann, wenn die Nutzbarkeit eines Grundstücks durch Regelungen des Bauplanungsrechts eingeschränkt ist oder das Grundstück heruntergekommen oder verwahrlost ist. [10]Die bloße Vermeidung von Vorsatz und Fahrlässigkeit in Bezug auf die zur Ertragsminderung führenden Ursachen reicht nicht aus.

4.4.34.2.3

[1]Für die Ermittlung der üblichen Miete im Sinne des § 34 Abs. 1 GrStG können

a) die Mieten für vergleichbare Objekte,

b) die Angaben in sogenannten Mietspiegeln oder Gewerbemietenübersichten bei gewerblicher Nutzung (oder unter Umständen auch durch Ableitung hiervon) oder

c) Mieten auf Grund von Sachverständigengutachten

herangezogen werden. [2]In den Fällen, in denen keine der genannten Möglichkeiten zur Verfügung steht, kann widerlegbar vermutet werden, dass die ortsübliche Miete in der tatsächlichen Miete ihre Entsprechung findet. [3]Die übliche Miete zu Beginn des Erlasszeitraums ist jedoch nicht die Durchschnittsmiete, die für die vermieteten Teile vereinbart werden konnte (vergleiche BFH-Urteil vom 24. Oktober 2007, II R 5/05, BStBl. II 2008 S. 384).

4.4.34.2.4

[1]Beruht der (teilweise) Leerstand eines Gebäudes auf der Entscheidung des Steuerschuldners, die darin befindlichen Wohnungen oder Räume zunächst nicht zur Vermietung anzubieten oder selbst zu nutzen, so hat der Steuerschuldner den Leerstand grundsätzlich zu vertreten. [2]Der Steuerschuldner hat die Ertragsminderung zu vertreten, wenn eine Sanierung oder auch eine Umgestaltung in zeitlichem Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks erforderlich wird. [3]Dasselbe gilt für grundlegende Sanierungen, die typischerweise die Folge unterlassener rechtzeitiger und umfassender Instandhaltung sind. [4]In einem solchen Fall beruht die Sanierungsmaßnahme letztlich auf zurechenbarem Verhalten des Steuerschuldners, nämlich nicht viele kleine, sondern eine große Maßnahme durchzuführen. [5]Diese bewusste Entscheidung hat der Steuerschuldner zu vertreten. [6]Etwas anderes gilt, wenn der sanierungsbedingte Leerstand ein Gebäude betrifft, das in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet belegen ist. [7]Der Steuerschuldner kann sich dann der zweckmäßigen und zügigen Durchführung der zur Erfüllung des Sanierungszwecks erforderlichen Baumaßnahmen nicht entziehen und hat den durch die Sanierung entstehenden Leerstand auch dann nicht zu vertreten, wenn er die Entscheidung über den Zeitpunkt der Sanierung getroffen hat (vergleiche BFH-Urteil vom 17. Dezember 2014, II R 41/12, BStBl. II 2015 S. 663).

4.4.34.2.5

[1]Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken hat der Unternehmer eine Minderung der Ausnutzung (§ 34 Abs. 2 GrStG) nicht zu vertreten, wenn für ihn keine Möglichkeit bestand, auf deren Ursachen in zumutbarer Weise Einfluss zu nehmen. [2]Zu diesen Ursachen können auch strukturelle und konjunkturelle Entwicklungen gehören, die ihn zwingen, den bisher auf dem Grundstück unterhaltenen Betrieb stillzulegen oder einzuschränken. [3]Dagegen fällt zum Beispiel eine Minderung der Ausnutzung bei Neugründungen oder Kapazitätsausweitungen in der Regel in den Bereich des vom Unternehmen zu vertretenden Unternehmerrisikos. [4]Bei der Prüfung, ob es unbillig ist, die Grundsteuer bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken zu erheben, müssen die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gesamtunternehmens betrachtet werden. [5]Unbilligkeit liegt dann vor, wenn das Gesamtunternehmen im Erlasszeitraum ein negatives Betriebsergebnis erzielt hat und die Grundsteuer hierbei innerhalb des gesamten Betriebsaufwandes von nicht nur geringfügigem Gewicht ist.

4.4.34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer

4.4.34.3.1

[1]Bei bebauten Grundstücken ergibt sich die Minderung des normalen Rohertrags aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem normalen Rohertrag zu Beginn des Erlasszeitraums und dem im

Erlasszeitraum tatsächlich erzielten Rohertrag. [2]Sie ist in einem Prozentsatz des normalen Rohertrags festzustellen.

Beispiel:

Normaler Rohertrag am 1. Januar 2028	= 20 000 €
Tatsächlich erzielter Rohertrag im Kalenderjahr 2028	= 5 000 €
Unterschied	= 15 000 €

Minderung des normalen Rohertrags (15 000 x 100) / 20 000 = 75%

Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 % erlassen.

[3]Bei Eigennutzung von Teilen bebauter Grundstücke für nicht eigengewerbliche Zwecke (vergleiche Nr. 4.4.34.2.5) ist dem tatsächlichen Rohertrag ein fiktiver Rohertrag des eigengenutzten Teils des bebauten Grundstücks hinzuzurechnen. [4]Dieser fiktive Rohertrag ist in Anlehnung an die Jahresrohmiete zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. [5]Auf individuelle Besonderheiten der Eigennutzung kommt es nicht an (vergleiche OVG NRW-Beschluss vom 10. Juli 2018, 14 A 1106/16, KStZ 2018 S. 179).

4.4.34.3.2

[1]Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken ist für die Höhe des Erlasses der Grundsteuer die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks maßgebend (§ 34 Abs. 2 GrStG). [2]Die Minderung der Ausnutzung entspricht dem Unterschied zwischen der üblichen Ausnutzung und der tatsächlichen Ausnutzung eines Grundstücks. [3]Stehen sämtliche Gebäude des Grundstücks leer und wird das Grundstück nicht anderweitig genutzt, so beträgt die Minderung der Ausnutzung 100 %. [4]Wenn ein Gebäude nur teilweise leer steht, dann ist für die Bestimmung des Prozentsatzes der Minderung in der Regel das Verhältnis der ungenutzten Fläche zur gesamten nutzbaren Fläche maßgebend. [5]Dasselbe gilt, wenn zu der wirtschaftlichen Einheit, für die die Äquivalenzbeträge insgesamt festgestellt worden sind, mehrere Gebäude gehören und eines oder mehrere davon ganz oder teilweise leer stehen. [6]Ob und gegebenenfalls zu welchem Anteil eine Minderung der Ausnutzung vorliegt, ohne dass ein Gebäude ganz oder teilweise leer steht (zum Beispiel bei Kurzarbeit), wird durch wirtschaftliche Gesichtspunkte bestimmt. [7]Im Einzelfall ist nach den besonderen Verhältnissen des Betriebs zu entscheiden, welche betriebswirtschaftlichen Merkmale als Anhaltspunkte für die Minderung der Ausnutzung geeignet sind. [8]Bei Fabrikations-, Handwerks- und Handelsbetrieben können dies die Arbeitsstunden, der Produktionsmitteleinsatz, der Produktionsausstoß, die Produktionsstunden, der Umsatz oder andere ähnliche Merkmale sein (vergleiche BVerwG-Urteil vom 26. Mai 1989, 8 C 20.87, BStBl. II S. 1042). [9]Bei Hotels und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes kann auf die Bettenbelegung oder gegebenenfalls den Umsatz abgestellt werden. [10]Im Einzelfall kann auch eine Kombination mehrerer Merkmale in Betracht kommen. [11]In der Regel kann das danach festzustellende Ausmaß der normalen Ausnutzung aus dem Durchschnitt der drei Kalenderjahre vor dem Erlasszeitraum abgeleitet werden, wenn in dieser Zeit keine Betriebsumstellung erfolgt ist.

4.4.34.3.3

[1]Wird nur ein Teil des Grundstücks eigengewerblich genutzt, so ist für das ganze Grundstück ein einheitlicher Prozentsatz der Ertragsminderung zu ermitteln. [2]Die Ermittlung erfolgt nach der jeweiligen Wohn- und Nutzfläche.

Beispiel:

[1]Ein Grundstück enthält vermietete Wohnungen und eigengewerblich genutzte Geschäftsräume. [2]Wegen Zahlungsunfähigkeit eines Mieters sind 9 000 € an Mietforderungen aus dem Jahr 2028 nicht mehr zu realisieren. [3]Der Umsatz des Betriebs sinkt im Jahr 2028 nachweislich wegen nicht zu vertretenden Geschäftsrückgangs auf 45 %.

[4]Normaler Rohertrag der Wohnungen am 1. Januar 2028 = 20 000 €.

[5]Wegen der Zahlungsunfähigkeit des Mieters beträgt der tatsächlich erzielte Rohertrag im Kalenderjahr 2028 nur 11 000 €. [6]Der Prozentsatz der Ertragsminderung errechnet sich wie folgt:

Ertragsminderung der Wohnungen:

(9 000 x 100) / (20 000) = 45 %

[7]Der Anteil der Wohnungen an der gesamten Wohn- und Nutzfläche soll 40 % betragen. [8]Es sind somit zu berücksichtigen:

(45 x 40) / 100 = 18 %

Ertragsminderung der eigengewerblich genutzten Räume:

Minderung der Ausnutzung = 55 %

[9]Der Anteil der eigengewerblich genutzten Räume soll 60 % an der gesamten Wohn- und Nutzfläche betragen. [10]Es sind somit zu berücksichtigen:

(55 x 60) / 100 = 33 %

[11]Die Ertragsminderung für das gesamte Grundstück beträgt danach:

18 % + 33 % = 51 %

[12]Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 % erlassen.

4.4.35 Verfahren

4.4.35.1

[1]Der Erlass der Grundsteuer wird nach § 35 Abs. 2 Satz 1 GrStG nur auf Antrag gewährt. [2]Der Antrag auf Erlass ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen (§ 35 Abs. 2 Satz 2 GrStG). [3]Geht der Grundsteuerbescheid für den Erlasszeitraum dem Grundstückseigentümer nicht rechtzeitig zu oder wird die Jahressteuer durch Änderungsbescheid heraufgesetzt, so endet die Antragsfrist erst mit der Rechtsbehelfsfrist für den Grundsteuerbescheid bzw. den Änderungsbescheid. [4]Ein Grundsteueränderungsbescheid, der erst nach dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März ergeht und die zuvor für den Erlasszeitraum festgesetzte Grundsteuer heraufsetzt, eröffnet (nur) für einen durch diese Grundsteuererhöhung veranlassten Erlassantrag eine (neue) dreimonatige Ausschlussfrist im Sinne des § 35 Abs. 2 Satz 2 GrStG (vergleiche BVerwG-Urteil vom 21. September 1984, 8 C 62/82, BStBl. II S. 870).

4.4.35.2

[1]Die Frist für den Antrag auf Erlass der Grundsteuer ist eine gesetzliche Frist. [2]Sie kann deshalb nicht verlängert werden. [3]Bei Versäumung der Frist ist auf Antrag unter den weiteren Voraussetzungen des § 110 AO Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren, wenn der Steuerschuldner ohne Verschulden verhindert war, die Frist einzuhalten.

4.4.35.3

[1]Die Voraussetzungen des § 32 GrStG müssen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 GrStG nur einmal beantragt und nachgewiesen werden. [2]Der Steuerschuldner ist der Gemeinde gegenüber zur Anzeige verpflichtet, wenn die Voraussetzungen für den Grundsteuererlass wegfallen oder sich der Umfang des Grundsteuererlasses ändert (§ 35 Abs. 3 Satz 2 GrStG).

4.4.35.4

[1] § 33 Abs. 1 GrStG und § 34 Abs. 1 GrStG enthalten das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal, dass zum Kreis der Erlassberechtigten nur diejenigen gehören, denen der Erlass im Erlasszeitraum wirtschaftlich noch zugutekommen kann. [2]Das setzt voraus, dass deren wirtschaftliche Existenz im Erlasszeitraum noch nicht vernichtet ist (vergleiche BVerwG-Urteil vom 15. April 1983, 8 C 52.81, NVwZ 1984 S. 311).

4.4.35.5

[1]Liegen die in den §§ 32 bis 34 GrStG näher bestimmten Voraussetzungen vor, so besteht auf den Grundsteuererlass ein Rechtsanspruch. [2]In anderen Fällen können Billigkeitsmaßnahmen nach § 163 AO in Verbindung mit § 184 Abs. 2 und 3 AO sowie nach § 227 AO in Betracht kommen.

4.5 Übergangs- und Schlussvorschriften

4.5.36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025

– unbesetzt –

---

[1] **[Amtl. Anm.:]** „Befreit“ bedeutet steuerfrei gemäß § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG.

[2] **[Amtl. Anm.:]** ASR (Airport Surveillance Radar) = Flughafen-Rundsicht-Radar.

[3] **[Amtl. Anm.:]** Die unter Buchst. B und C vorgesehenen Befreiungen erstrecken sich jeweils auch auf die angrenzenden Straßen, Flächen und Plätze, die zu dem steuerbefreiten Bauwerk oder der steuerbefreiten Einrichtung gehören.

[4] **[Amtl. Anm.:]** RVR (Runway Visual Range) = Start-/Landebahnsichtweite.