2. Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes

2.1 Allgemeines

2.1.218 Vermögensarten

[1]Für die Bewertung nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes erfolgt eine Einordnung in die Vermögensarten land- und forstwirtschaftliches Vermögen sowie Grundvermögen. [2]Betriebsgrundstücke sind einer dieser beiden Vermögensarten zuzuordnen und entsprechend der zugeordneten Vermögensart zu behandeln. [3]Die Zuordnung erfolgt entsprechend der Regelung in § 99 des Bewertungsgesetzes (BewG). [4]Danach ist ein Betriebsgrundstück im Sinne des Bewertungsrechts der zu einem Gewerbebetrieb gehörende Grundbesitz, soweit er, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem Gewerbebetrieb, entweder einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden oder zum Grundvermögen gehören würde.

2.1.219 Feststellung von Äquivalenzbeträgen

2.1.219.1

[1]Äquivalenzbeträge sind für inländischen Grundbesitz (Grundstücke) gesondert festzustellen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. [2]Äquivalenzbeträge sind in der Regel für die Besteuerung von Bedeutung, soweit eine Steuerpflicht besteht. [3]Die Entscheidung über die persönliche oder sachliche Steuerpflicht kann sowohl im Rahmen der Feststellung der Äquivalenzbeträge als auch bei der Festsetzung des Steuermessbetrags getroffen werden (§ 184 Abs. 1 Satz 2 der Abgabenordnung – AO). [4]Im Bescheid über die Feststellung der Äquivalenzbeträge sind neben der Feststellung der Beträge auch Feststellungen über die Vermögensart, die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit, die Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten sowie die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen zu treffen.

2.1.219.2

[1]In Fällen vollständig steuerbefreiten Grundbesitzes kann ein negativer Feststellungsbescheid über die Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayGrStG erlassen werden. [2]Nach § 181 Abs. 1 Satz 1, § 184 Abs. 1 Satz 3, § 155 Abs. 1 Satz 3 AO gilt auch der negative Feststellungsbescheid als Steuerbescheid. [3]Ist der negative Feststellungsbescheid vor Eintritt der Einzelrechtsnachfolge gegenüber dem Rechtsvorgänger wirksam geworden, entfaltet er nach § 182 Abs. 2 Satz 1 AO auch dingliche Wirkung gegenüber dem Rechtsnachfolger. [4]Wenn bereits Äquivalenzbeträge festgestellt wurden und der Grundbesitz nunmehr vollständig steuerbefreit ist, sind die bisher festgestellten Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG aufzuheben. [5]Der Erlass eines negativen Feststellungsbescheides ist in diesen Fällen nicht zulässig. [6]Für die Bekanntgabe von negativen Feststellungsbescheiden gelten grundsätzlich die gleichen Regelungen wie für Feststellungsbescheide.

2.1.219.3

Sind Teile des Grund und Bodens einer im Übrigen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Einheit von der Grundsteuer befreit (da sie zum Beispiel dem öffentlichen Verkehr dienen), ist der steuerfreie Teil des Grund und Bodens von der Gesamtfläche des Grund und Bodens abzuziehen und nur der steuerpflichtige Teil des Grund und Bodens in die Berechnung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden einzubeziehen.

2.1.219.4

[1]Eine gesonderte Artfeststellung für Betriebsgrundstücke ist nicht durchzuführen. [2]Betriebsgrundstücke werden einer der zwei Vermögensarten des § 218 BewG zugeordnet (siehe Nr. 2.1.218) und innerhalb dieser Vermögensart bewertet.

2.1.220 Ermittlung der Äquivalenzbeträge

Bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge kommt eine abweichende Feststellung aus Billigkeitsgründen nach § 163 AO nicht in Betracht.

2.1.221 Hauptfeststellung

§ 221 BewG ist nicht anwendbar, siehe stattdessen Art. 6 Abs. 1 BayGrStG und Nr. 3.6.

2.1.222 Fortschreibungen

2.1.222.1

[1]Fortschreibungen sind bei eingetretenen Abweichungen auf den nächsten Stichtag vorzunehmen. [2]Mehrere bis zu einem Fortschreibungszeitpunkt eingetretene Abweichungen sind zusammenzufassen. [3]Zur Betrags- und Flächenfortschreibung siehe Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayGrStG und Nr. 3.6.3.

2.1.222.2

[1]Eine Zurechnungsfortschreibung ist vorzunehmen, wenn sich zu der zuletzt getroffenen Feststellung eine Abweichung ergibt, die für die Besteuerung von Bedeutung ist (§ 219 Abs. 2 Nr. 2 BewG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayGrStG). [2]Eine Zurechnungsfortschreibung (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 222 Abs. 2 BewG) setzt voraus, dass sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben. [3]Das ist insbesondere der Fall, wenn ein Grundstück verkauft, verschenkt oder vererbt, Alleineigentum an einem Grundstück in Miteigentum umgewandelt wird oder sich die Miteigentumsverhältnisse an einem Grundstück ändern. [4]Eine Zurechnungsfortschreibung ist hingegen nicht bei einer bloßen Umfirmierung einer Kapitalgesellschaft vorzunehmen.

2.1.222.3

[1]Die drei Arten der Fortschreibung (Nr. 2.1.222.1 in Verbindung mit Nr. 3.6 und Nr. 2.1.222.2) stehen selbständig nebeneinander. [2]Auf denselben Fortschreibungszeitpunkt sind deshalb Fortschreibungen verschiedener Arten zulässig. [3]Sie können verbunden werden, soweit dies zweckmäßig ist. [4]Eine bereits auf einen bestimmten Fortschreibungszeitpunkt vorgenommene Fortschreibung der einen Art schließt eine nachfolgende Fortschreibung einer anderen Art auf denselben Zeitpunkt nicht aus (vergleiche BFH-Urteil vom 9. Januar 1959, III 288/57 U, BStBl. III S. 110). [5]Nochmalige Fortschreibungen derselben Art auf denselben Feststellungzeitpunkt sind dagegen für denselben Sachverhalt (vorbehaltlich der Korrekturnormen nach §§ 129, 172 folgende AO, Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 225 Satz 2 BewG) nicht zulässig.

Beispiel:

[1]B erwirbt im Februar 2025 von A einen Bauplatz. [2]Das Finanzamt führt auf den 1. Januar 2026 eine Zurechnungsfortschreibung auf B durch. [3]Am 13. Januar 2026 geht beim Finanzamt die Anzeige gemäß Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG des B ein, dass er auf diesem Grundstück im Oktober 2025 ein Einfamilienhaus bezugsfertig errichtet hat.

[4]Die Bebauung des Grundstücks führt zu einer Betrags- und Flächenfortschreibung. [5]Da Zurechnungs-, Betrags- und Flächenfortschreibungen eigenständige Verwaltungsakte sind, ist neben der bereits erfolgten Zurechnungsfortschreibung noch eine Betrags- und Flächenfortschreibung auf den 1. Januar 2026 nach Art. 6 Abs. 3 BayGrStG in Verbindung mit § 222 Abs. 2 BewG (Zurechnung wie bisher B) vorzunehmen.

2.1.222.4

[1]Grundsätzlich steht die Zurechnungsfortschreibung auf den späteren Stichtag einer Zurechnungsfortschreibung auf einen früheren Stichtag entgegen (vergleiche BFH-Urteil vom 23. September 1955, III 1/55 U, BStBl. III S. 316). [2]Wurde auf einen bestimmten Fortschreibungszeitpunkt eine Zurechnungsfortschreibung vorgenommen, ist damit zugleich festgestellt, dass eine Fortschreibung der gleichen Art auf einen vorangegangenen Stichtag nicht durchgeführt wird. [3]Bei der Zurechnungsfortschreibung ist die Wirkung aber begrenzt hinsichtlich der Personen, gegenüber denen die Feststellung getroffen wird. [4]Regelmäßig wird der Bescheid über die Zurechnungsfortschreibung nur dem neuen Zurechnungsträger bekannt gegeben. [5]Somit kann die Bestandskraft auch nur diesem gegenüber eintreten. [6]Deshalb kann eine bisher unterbliebene Zurechnungsfortschreibung auf den jeweils

maßgebenden (früheren) Fortschreibungszeitpunkt nachgeholt werden. [7]Diese nachgeholte Fortschreibung ist in ihrer Auswirkung auf Feststellungszeitpunkte zu beschränken, für die die Feststellungsverjährung noch nicht eingetreten ist.

2.1.222.5

[1]Eine Fortschreibung sowie deren Änderung oder Aufhebung erfolgt auch zur Beseitigung eines Fehlers (§ 222 Abs. 3 Satz 1 BewG und Art. 6 Abs. 3 BayGrStG). [2]Ein Fehler im Sinne des § 222 Abs. 3 Satz 1 BewG und Art. 6 Abs. 3 BayGrStG ist jede objektive Unrichtigkeit. [3]Für die Zulässigkeit der fehlerberichtigenden Fortschreibung ist nicht Voraussetzung, dass ein klarliegender, einwandfrei feststellbarer Fehler vorliegt (vergleiche BFH-Urteil vom 29. November 1989, II R 53/87, BStBl. II 1990 S. 149). [4]Eine auf eine Änderung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs gegründete fehlerbeseitigende Fortschreibung ist für solche Feststellungszeitpunkte unzulässig, die vor dem Erlass der Entscheidung des Bundesfinanzhofs liegen (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 222 Abs. 3 Satz 2 und 3 BewG).

Beispiel:

[1]Einer bestandskräftigen und nach den Vorschriften der Abgabenordnung nicht mehr änderbaren Hauptfeststellung der Grundsteueräquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2022 wurde eine falsche Nutzfläche des Bürogebäudes zugrunde gelegt. [2]Der Fehler fällt dem Finanzamt im Februar 2026 auf. [3]Da die Betragsfortschreibungsgrenze überschritten wird, führt es eine fehlerbeseitigende Fortschreibung auf den 1. Januar 2026 durch und erlässt am 10. März 2026 einen Bescheid über die Feststellung der Grundsteueräquivalenzbeträge (Betrags- und Flächenfortschreibung). [4]Der Bescheid wird bestandskräftig. [5]Im Juni 2026 stellt das Finanzamt fest, dass bei der Feststellung der Grundsteueräquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2026 fälschlicherweise noch eine bereits im Jahr 2025 abgerissene Garage berücksichtigt wurde; damit liegt ein Fehler vor.

[6]Falls keine Korrekturvorschrift der Abgabenordnung greift, ist die bestandskräftige Fortschreibung nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayGrStG fehlerbeseitigend zu ändern, wenn die Betragsfortschreibungsgrenze überschritten wird. [7]Die fehlerbeseitigende Änderung ist gemäß Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BewG ungeachtet der bereits ergangenen Feststellung der Grundsteueräquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2026 (Bescheid vom 10. März 2026) auf diesen Feststellungszeitpunkt durchzuführen.

2.1.222.6

[1]Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ist eine Fortschreibung auf den Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, vorzunehmen (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BewG). [2]Eine Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers ist auf den Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, vorzunehmen. [3]Bei einer Erhöhung der Äquivalenzbeträge jedoch frühestens auf den Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BewG). [4]Wird der Feststellungsbescheid bei einer Erhöhung der Äquivalenzbeträge erst in einem darauffolgenden Jahr erlassen, ist der Fortschreibungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 Alternative 2 BewG, vergleiche BFH-Urteil vom 13. November 1991, II R 15/89, BStBl. II 1994 S. 393). [5]Zur fehlerbeseitigenden Aufhebung der Äquivalenzbeträge siehe Nr. 2.1.224.3.

2.1.222.7

[1]Bei Fortschreibungen der Äquivalenzbeträge sind die tatsächlichen Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde zu legen. [2]Zu den tatsächlichen Verhältnissen, deren Änderung zu einer Betrags- oder Flächenfortschreibung oder Beidem führen können, gehören insbesondere

a) Flächenänderungen beim Grund und Boden sowie bei Gebäuden,

b) Errichtung oder Fertigstellung eines Gebäudes auf dem Grundstück,

c) Änderung der Nutzungsart sowie

d) Abriss oder Zerstörung eines Gebäudes auf dem Grundstück.

[3]Änderungen der Vermögensart, wie zum Beispiel der Wechsel einer landwirtschaftlichen Fläche in das Grundvermögen nach § 233 Abs. 2 BewG, führen nicht zu einer Betragsfortschreibung, sondern zu einer Nachfeststellung für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. [4]Sind alle Grundstücke eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vom Wechsel der Vermögensart betroffen, ist zugleich eine Aufhebung des Grundsteuerwerts für die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vorzunehmen. [5]Geht nur ein Teil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in das Grundvermögen über, ist wegen des Flächenabgangs bei der verbleibenden wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens eine Wertfortschreibung zu prüfen.

2.1.223 Nachfeststellung

2.1.223.1

Eine Nachfeststellung ist durchzuführen, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 221 Abs. 2 BewG) eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG) oder eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 Abs. 1 Nr. 2 BewG).

2.1.223.2

[1]Eine neue wirtschaftliche Einheit entsteht zum Beispiel, wenn

a) Wohnungs- oder Teileigentum neu begründet wird,

b) von einem Grundstück eine Teilfläche veräußert oder abgetrennt und nicht mit einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit verbunden wird oder

c) eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche aus dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ausscheidet und eine selbständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet.

[2]Dabei ist es ohne Bedeutung, ob die Äquivalenzbeträge für die wirtschaftliche Einheit, aus der die neue Einheit ausscheidet, fortgeschrieben werden können. [3]Eine Nachfeststellung, die aufgrund einer anderen rechtlichen Beurteilung der Abgrenzung einer wirtschaftlichen Einheit erfolgen soll, ohne dass die neue wirtschaftliche Einheit veräußert worden ist, setzt jedoch eine gleichzeitige Betragsfortschreibung voraus (vergleiche BFH-Urteil vom 5. April 1957, III 333/56 U, BStBl. III S. 190). [4]Erhält ein Steuerpflichtiger aus Anlass der Umlegung von Grundstücken an Stelle seines für Umlegungszwecke in Anspruch genommenen Grundstücks ein anderes Grundstück, so ist ebenfalls eine Nachfeststellung durchzuführen (vergleiche BFH-Urteil vom 24. Februar 1961, III 207/59 U, BStBl. III S. 205). [5]Nachfeststellungen sind auch vorzunehmen, wenn ein Baugelände parzelliert wird. [6]Die einzelnen Bauparzellen bilden grundsätzlich jeweils für sich eine neue wirtschaftliche Einheit, für die eine Nachfeststellung vorzunehmen ist. [7]Sind sie nicht veräußert, sind sie dem bisherigen Eigentümer zuzurechnen. [8]Die Äquivalenzbeträge für die bisherige wirtschaftliche Einheit sind aufzuheben, wenn sie wegfällt.

2.1.223.3

[1]Liegt insbesondere aufgrund einer Grundsteuerbefreiung keine Feststellung der Äquivalenzbeträge für eine bestehende wirtschaftliche Einheit vor (§ 219 Abs. 3 BewG und Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayGrStG), ist bei Wegfall der Voraussetzungen für die Grundsteuerbefreiung eine Nachfeststellung nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 Abs. 1 Nr. 2 BewG durchzuführen. [2]Eine (fehlerbeseitigende) Nachfeststellung ist auch dann durchzuführen, wenn eine Steuerbefreiung zu Unrecht gewährt wurde.

2.1.223.4

Nachfeststellungszeitpunkt ist bei der Neuentstehung einer wirtschaftlichen Einheit der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und in den Fällen des Wegfalls

eines Befreiungsgrundes der Beginn des Kalenderjahres, in dem die Äquivalenzbeträge erstmals der Besteuerung unterliegen.

Beispiel 1:

[1]Im Jahr 2025 wird ein bisher unbebautes Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. [2]Der Äquivalenzbetrag für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist auf den 1. Januar 2026 aufzuheben. [3]Für die neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten sind gemäß Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG Nachfeststellungen der Äquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2026 durchzuführen.

Beispiel 2:

[1]Teilung eines Grundstücks im Jahr 2025 durch Herausmessung einer Teilfläche (neues Flurstück). [2]Für den verbleibenden Teil der bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit ist eine Betrags- (regelmäßig nach unten) und eine Flächenfortschreibung auf den 1. Januar 2026 durchzuführen. [3]Für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit ist gemäß Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG eine Nachfeststellung des Äquivalenzbetrags auf den 1. Januar 2026 durchzuführen.

2.1.223.5

[1]Bei einer Nachfeststellung der Äquivalenzbeträge sind die tatsächlichen Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (siehe hierzu analog Nr. 2.1.222.7). [2]Bei Nachfeststellungen, die im Rahmen der Beseitigung eines Fehlers erforderlich sind, ist Nr. 2.1.222.6 Satz 2 entsprechend anzuwenden.

2.1.224 Aufhebung der Äquivalenzbeträge

2.1.224.1

[1]Die Äquivalenzbeträge sind aufzuheben, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG) oder die Äquivalenzbeträge der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt werden (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG). [2]Eine wirtschaftliche Einheit kann zum Beispiel dann wegfallen, wenn zwei wirtschaftliche Einheiten im Sinne des § 2 BewG zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sind. [3]In diesen Fällen sind die Äquivalenzbeträge der einen wirtschaftlichen Einheit nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG aufzuheben und die Fläche und die Äquivalenzbeträge der anderen wirtschaftlichen Einheit in der Regel gemäß Art. 6 Abs. 3 BayGrStG fortzuschreiben. [4]Eine Betragsfortschreibung der Äquivalenzbeträge der neuen wirtschaftlichen Einheit ist keine Voraussetzung für die Aufhebung der Äquivalenzbeträge der weggefallenen wirtschaftlichen Einheit. [5]Welche wirtschaftliche Einheit aufzuheben und welche fortzuschreiben ist, bestimmt sich nach Zweckmäßigkeitserwägungen und den Umständen des Einzelfalls. [6]Dabei ist zu berücksichtigen, welches Grundstück dem neuen Gesamtgrundstück das Gepräge gibt.

Beispiel:

[1]Ein bebautes Wohngrundstück wird mit einem danebenliegenden Gartengrundstück (Eckgrundstücke) vereinigt und bildet nach der Verkehrsanschauung nun eine zusammengehörende wirtschaftliche Einheit. [2]Der Äquivalenzbetrag für das Gartengrundstück ist aufzuheben. [3]Die Fläche und der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens des Wohngrundstücks sind fortzuschreiben.

[7]Die Äquivalenzbeträge sind auch aufzuheben, wenn für eine wirtschaftliche Einheit die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung eintreten und sie infolgedessen nicht mehr der Grundsteuer zugrunde gelegt werden (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG). [8]Werden neue Steuerbefreiungsvorschriften eingeführt, entfällt die Bedeutung der Äquivalenzbeträge für die Besteuerung derjenigen wirtschaftlichen Einheiten, die unter die Steuerbefreiungsvorschrift fallen, und die Äquivalenzbeträge sind folglich ebenfalls aufzuheben.

2.1.224.2

[1]Die Äquivalenzbeträge sind im Fall des Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt. [2]Im

Fall des Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG sind die Äquivalenzbeträge auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, das auf den Eintritt der Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung folgt.

Beispiel:

[1]Im Oktober 2026 erwirbt eine Kirchengemeinde ein bisher brachliegendes unbebautes Grundstück und nutzt dieses künftig als Bestattungsplatz (gemäß § 4 Nr. 2 GrStG vollständig von der Grundsteuer befreit). [2]Die Äquivalenzbeträge sind auf den 1. Januar 2027 aufzuheben.

2.1.224.3

[1]Hätte die Feststellung von Äquivalenzbeträgen unterbleiben müssen (zum Beispiel, weil die wirtschaftliche Einheit bereits als Teil einer anderen wirtschaftlichen Einheit erfasst ist oder von der Grundsteuer zu befreien gewesen wäre), ist eine fehlerbeseitigende Aufhebung der Äquivalenzbeträge gemäß Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG durchzuführen. [2]Aufhebungszeitpunkt ist in diesem Fall der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird (vergleiche BFH-Urteil vom 16. Oktober 1991, II R 23/89, BStBl. II 1992 S. 454).

2.1.225 Änderung von Feststellungsbescheiden

[1]Bescheide über Fortschreibungen oder Nachfeststellungen von Äquivalenzbeträgen können bereits vor den maßgeblichen Feststellungszeitpunkten ergehen. [2]Ergeben sich bis zu den Feststellungszeitpunkten Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen würden, sind die Bescheide unabhängig von Betragsgrenzen (Art. 6 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 BayGrStG) durch Änderung oder Aufhebung an die geänderten Verhältnisse anzupassen.

Beispiel:

[1]A erbt im Februar 2025 ein Grundstück von V. [2]Das Finanzamt führt im Juni 2025 eine Zurechnungsfortschreibung von V auf A auf den 1. Januar 2026 durch (Bescheiddatum 24. Juni 2025). [3]A verkauft im November 2025 (Übergang Nutzen und Lasten zum 1. Dezember 2025) dieses Grundstück an B. [4]Der Grundstücksverkauf (Eigentümerwechsel) wird dem Finanzamt erst im Januar 2026 bekannt.

[5]Die Zurechnungsfortschreibung auf den 1. Januar 2026 von V auf A ist nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 225 BewG aufzuheben. [6]B erhält einen neu zu erlassenden Zurechnungsbescheid von V auf B auf den 1. Januar 2026 (der Zeitpunkt des Bekanntwerdens des Eigentumswechsels beim Finanzamt ist unbeachtlich).

2.1.226 Nachholung einer Feststellung

2.1.226.1

Wurde eine Fortschreibung, Nachfeststellung oder Aufhebung auf den maßgebenden Feststellungszeitpunkt nicht durchgeführt und ist die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, kann nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 226 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BewG die Fortschreibung, Nachfeststellung oder Aufhebung der Äquivalenzbeträge unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Fortschreibungs-, Nachfeststellungs- oder Aufhebungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren unverjährten Feststellungszeitpunkt nachgeholt werden.

Beispiel:

[1]Im Jahr 2030 wird bemerkt, dass eine Nachfeststellung auf den 1. Januar 2023 trotz im Jahr 2023 ordnungsgemäß erfolgter Anzeige der Änderung der Verhältnisse durch den Steuerpflichtigen bisher nicht durchgeführt worden ist. [2]Für den Feststellungszeitpunkt 1. Januar 2023 ist wegen der erstmaligen Anwendung der Äquivalenzbeträge zum 1. Januar 2025 mit Ablauf des 31. Dezember 2029 Feststellungsverjährung eingetreten (§ 181 Abs. 4 AO). [3]Im Jahr 2030 wird die Nachfeststellung nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 226 Abs. 1 Satz 1 BewG auf den 1. Januar 2023 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2026 (erster nicht verjährter Stichtag) unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom 1. Januar 2023 nachgeholt.

2.1.226.2

[1]Ist die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, aber die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer oder eine andere Folgesteuer noch nicht abgelaufen, kann die Feststellung oder Aufhebung der Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 226 Abs. 1 Satz 2 BewG in Verbindung mit § 181 Abs. 5 Satz 1 AO auf einen Stichtag nachgeholt werden, zu dem zwar die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer oder eine andere Folgesteuer aber noch nicht abgelaufen ist. [2]Im Feststellungsbescheid ist darauf hinzuweisen, dass der Feststellungsbescheid nach Ablauf der Feststellungsfrist ergangen und nur für die Grundsteuerfestsetzung oder eine andere Folgesteuerfestsetzung von Bedeutung ist, für die die Festsetzungsfrist noch nicht abgelaufen ist (§ 181 Abs. 5 Satz 2 AO).

2.1.226.3

Die Nrn. 2.1.226.1 und 2.1.226.2 gelten entsprechend für Berichtigungen, Änderungen und Aufhebungen nach den Vorschriften der Abgabenordnung (vergleiche BFH-Urteil vom 11. November 2009, II R 14/08, BStBl. II 2010 S. 723).

2.1.227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen

§ 227 BewG ist nicht anwendbar.

2.1.228 Erklärungs- und Anzeigepflicht

2.1.228.1

[1]Zur Durchführung der Feststellung von Äquivalenzbeträgen ist auf den Hauptfeststellungszeitpunkt grundsätzlich eine Grundsteuererklärung des Steuerpflichtigen anzufordern. [2]Zur Verwaltungsvereinfachung erfolgt dies im Wege der öffentlichen Bekanntmachung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayGrStG durch das Bayerische Landesamt für Steuern. [3]Die Verpflichtung zur Abgabe einer Grundsteuererklärung besteht auch für Eigentümer steuerbefreiten Grundbesitzes, soweit sie nicht von der Erklärungspflicht befreit sind. [4]Haben sich bei einer wirtschaftlichen Einheit die tatsächlichen Verhältnisse (siehe Nr. 2.1.222.7) geändert, so kann das Finanzamt den Steuerpflichtigen zur Abgabe einer Erklärung auffordern. [5]Fordert das Finanzamt zur Abgabe einer Erklärung auf, hat es eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. [6]In besonders gelagerten Ausnahmefällen kann auch eine kürzere Frist gesetzt werden, insbesondere, wenn Verjährung droht und die Pflicht zur Abgabe der Erklärung in einer kürzeren Frist für den Steuerpflichtigen zumutbar ist.

2.1.228.2

[1]Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (siehe Nr. 2.1.222.7), die sich auf die Äquivalenzbeträge auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, hat dies der Steuerpflichtige zusammengefasst auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. [2]Änderungen, die ausschließlich eine Zurechnungsfortschreibung zur Folge haben, weil das Eigentum an einer gesamten, vollständig steuerpflichtigen wirtschaftlichen Einheit übergegangen ist, bedürfen keiner Anzeige des Steuerpflichtigen. [3]Satz 2 gilt auch bei einem Eigentumsübergang von einem gesamten, vollständig steuerpflichtigen, mit fremdem Gebäude bebauten Grund und Boden. [4]Bei dem Übergang des Eigentums nur an einer Teilfläche eines Grundstücks, bei dem Übergang des Eigentums einer teilweise oder vollständig von der Grundsteuer befreiten wirtschaftlichen Einheit oder bei dem Übergang des zivilrechtlichen oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude, ist eine Anzeige abzugeben. [5]Die Anzeige nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayGrStG ist bis zum 31. März desjenigen Kalenderjahres abzugeben, das dem Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das Eigentum übergangen ist.

2.1.228.3

[1]Die Erklärung nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG und die Anzeige nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG sind im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zum Feststellungszeitpunkt zuzurechnen ist. [2]Da in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird (siehe § 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.

2.1.228.4

Die Erklärung nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG und die Anzeige nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG sind bei dem für die Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben und sofern keine elektronische Übermittlung erfolgt (siehe Art. 6 Abs. 6 BayGrStG), eigenhändig zu unterschreiben (siehe § 228 Abs. 5 BewG).

2.1.228.5

[1]Die Erklärungen nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG und die Anzeigen nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG sind gemäß § 228 Abs. 5 BewG und Art. 6 Abs. 6 BayGrStG Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. [2]Die Erfüllung sowohl der Erklärungs- als auch der Anzeigepflicht ist erzwingbar (§§ 328 folgende AO). [3]Bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- oder Anzeigepflicht ist ein Verspätungszuschlag nach § 152 Abs. 1 oder 2 AO unter den dort genannten Voraussetzungen festzusetzen. [4]Auf die Erklärungen nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG zur Feststellung der Äquivalenzbeträge auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist § 152 Abs. 2 AO nicht anzuwenden (Art. 97 § 8 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung – EGAO). [5]Die Anzeigepflicht nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG soll innerhalb der Anzeigefrist durch Abgabe einer Erklärung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG erfüllt werden. [6]Der Erklärungs- und Anzeigepflichtige sowie sein Gesamtrechtsnachfolger haben die Pflicht zur Berichtigung der Erklärung oder Anzeige des Erklärungs- und Anzeigepflichtigen aus § 153 Abs. 1 AO.

2.1.229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

– unbesetzt, siehe Nr. 4.1.1.6 –

2.1.230 Abrundung

§ 230 BewG ist nicht anwendbar, siehe stattdessen Art. 1 Abs. 3 BayGrStG.

2.1.231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen

§ 231 BewG ist nicht anwendbar, siehe stattdessen Art. 1 Abs. 5 BayGrStG.

2.2 Grundvermögen

2.2.243 Begriff des Grundvermögens

2.2.243.1 Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile und Zubehör

2.2.243.1.1

[1] § 243 BewG bestimmt den Begriff des Grundvermögens. [2]Dazu gehören insbesondere der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör. [3]Zum Grundvermögen gehören ebenso das Erbbaurecht im Sinne des Erbbaurechtsgesetzes – ErbbauRG (siehe hierzu Nr. 2.2.261.1), das Wohnungs- und Teileigentum (siehe hierzu Nrn. 2.2.249.5 und 2.2.249.6) sowie das Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht (siehe hierzu Nr. 2.2.261.3) jeweils im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

2.2.243.1.2

Der Grund und Boden bezeichnet einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche und erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche (§ 905 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB); siehe Einschränkung in Nr. 2.2.243.1.8).

2.2.243.1.3

[1]Ein Gebäude ist ein Bauwerk, das Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist (vergleiche Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734; BFH-Urteil vom 24. Mai 1963, III 140/60 U, BStBl. III S. 376). [2]Bei auf dem Wasser schwimmenden Anlagen (zum Beispiel Hausboote) handelt es sich mangels fester Verbindung mit dem Grund und Boden und wegen fehlender Standfestigkeit nicht um ein Gebäude (vergleiche BFH-Urteil vom 26. Oktober 2011, II R 27/10, BStBl. II 2012 S. 274).

2.2.243.1.4

[1]Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zu seiner Herstellung eingefügten Sachen (§ 94 Abs. 2 BGB). [2]Eine Sache ist zur Herstellung des Gebäudes eingefügt, wenn sie zwischen Teile eines Gebäudes gebracht und durch Einpassen an eine für sie bestimmte Stelle mit den sie umschließenden Stücken vereinigt und damit ihrer Zweckbestimmung zugeführt wird (vergleiche BFH-Urteil vom 4. Mai 1962, III 348/60 U, BStBl. III S. 333). [3]Das sind zum Beispiel Türen, Treppen, Fenster, eingebaute Möbel und Öfen, Badeinrichtungen, Zentralheizungs-, Warmwasser- und Brennstoffversorgungsanlagen sowie Aufzüge, auch wenn sie nachträglich eingebaut worden sind. [4]In das Gebäude eingefügte Sachen, die Betriebsvorrichtungen sind, sind nach bürgerlichem Recht ebenfalls wesentliche Bestandteile des Gebäudes. [5]Bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer sind sie jedoch nicht zu berücksichtigen (siehe § 243 Abs. 2 Nr. 2 BewG). [6]Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in das Gebäude eingefügt sind, gehören nach § 95 BGB nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes (vergleiche BFH-Urteil vom 22. Oktober 1965, III 145/62 U, BStBl. 1966 III S. 5).

2.2.243.1.5

[1]Die Begriffe sonstige Bestandteile und Zubehör sind nach bürgerlichem Recht auszulegen. [2]Zu den sonstigen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die übrigen wesentlichen und nicht wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks (siehe §§ 93 folgende BGB). [3]Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind neben den Gebäuden die mit einem Gebäude verbundenen Anbauten (zum Beispiel Wintergärten). [4]Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch die Außenanlagen. [5]Sie werden bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge für Zwecke der Grundsteuer nicht gesondert angesetzt und sind mit den Äquivalenzbeträgen abgegolten. [6]Dazu gehören insbesondere Platz- und Wegebefestigungen, Gartenanlagen, Umzäunungen sowie Leitungen und sonstige Anlagen außerhalb der Gebäude, welche der Versorgung und der Kanalisation dienen. [7]Rechte, die mit dem Eigentum am Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks (siehe § 96 BGB). [8]Sie gehören zwar zum Grundvermögen, werden allerdings nicht gesondert als Grundstück erfasst und auch nicht bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge des belasteten Grundstücks berücksichtigt. [9]Das sind insbesondere Überbaurechte (§ 912 BGB) und Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB, zum Beispiel Wege- oder Fensterrechte). [10]Nicht zum Grundvermögen gehören Nutzungsrechte (so etwa Nießbrauchs- und Wohnungsrechte), da sie nach Inhalt und Entstehung nicht mit der Beschaffenheit des Grundstücks zusammenhängen.

2.2.243.1.6

Die Äquivalenzbeträge umfassen – unter Berücksichtigung des Art. 2 BayGrStG – auch Nebengebäude und Zubehörräume (zum Beispiel Keller-, Abstell- und Heizungsräume), wenn sie auf dem mit dem Hauptgebäude bebauten Grundstück stehen (zum Beispiel Garagen) oder zusammen mit dem Grundstück genutzt werden.

2.2.243.1.7

[1]Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem Verhältnis wirtschaftlicher Unterordnung stehen. [2]Zubehör sind danach zum Beispiel die dem Grundstückseigentümer

gehörenden Treppenläufer, Beleuchtungskörper, Mülltonnen. [3]Auch vom Grundstückseigentümer mitvermietete oder den Mietern zur Verfügung gestellte Einrichtungsgegenstände (zum Beispiel Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde, Öfen) sind Zubehör. [4]Zubehör wird bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge für Zwecke der Grundsteuer nicht gesondert angesetzt und ist mit den Äquivalenzbeträgen abgegolten.

2.2.243.1.8

Das Grundvermögen ist vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen abzugrenzen (vergleiche A 232.3 und 233 der Koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder über die Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (AEBewGrSt LuF 2025) vom 30. April 2025, BStBl I S. 1273).

2.2.243.1.9

[1]Nicht in das Grundvermögen einzubeziehen sind nach § 243 Abs. 2 BewG Bodenschätze sowie Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art einer Betriebsanlage (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Gebäudes oder, ohne Bestandteil eines Gebäudes zu sein, Bestandteile des Grundstücks sind. [2]Die Gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013 (BStBl. I S. 734) sind entsprechend anzuwenden.

2.2.243.2 Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen von den Betriebsgrundstücken der öffentlichen Verkehrsunternehmen

2.2.243.2.1

Betriebsvorrichtungen und damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen sind insbesondere folgende Bauwerke und Anlagen:

a) überdachte und allseitig umschlossene Personen-, Gepäck- und Expressgutüberführungen, die aus einer Außenwand eines Bahnhofsgebäudes führen und den Zugang zu den Bahnsteigen herstellen,

b) überdachte Zu- und Abgänge zu den Bahnsteigen und Bahnsteigunterführungen (zum Beispiel Treppen, Tunnel),

c) Rolltreppen und Aufzüge, die dem Zu- und Abgang von Personen und Gütern zu den Verkehrsmitteln dienen,

d) bei schienengebundenen Verkehrsmitteln:

aa) Bahnunterbau mit Bahnoberbau einschließlich dazugehörender Gründungen,

bb) Mauervorsprünge, Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen, die den Bahnkörper tragen, stützen oder begrenzen,

cc) Lärmschutzeinrichtungen,

dd) Bahnsteige und Ladebahnsteige oder Ladebühnen,

ee) Freiladerampen, Rampen (selbst dann, wenn auf ihnen Güterhallen oder –schuppen ruhen),

ff) Schutzwehren in bahntechnischem Sinn (starke Einfriedungen, die an gefährdeten Stellen verhindern sollen, dass Fahrzeuge oder andere Gegenstände auf den Bahnkörper gelangen und dadurch Fahrthindernisse bereiten oder auf andere Weise den Bahnbetrieb gefährden; hierzu gehören zum Beispiel Mauern, eiserne Geländer, Gitter, Prellsteine, Holz-, Beton- oder Stahlpfosten).

2.2.243.2.2

[1]Ist ein Bauwerk teils Gebäude und teils Betriebsvorrichtung, so sind die Gebäudebestandteile von den Betriebsvorrichtungen zu trennen. [2]Beispielsweise sind folgende Gebäudebestandteile den Gebäuden zuzurechnen:

a) Eingangshallen der Stationen einer Hoch- oder Untergrundbahn,

b) Wirtschaftsräume, Lagerräume, Verkaufsstände und Ähnliches in Bahnbögen oder Bahndämmen oder in sonstigen den Schienenstrang tragenden Anlagen.

[3]Die den Schienenstrang tragenden Anlagen selbst sind dagegen Betriebsvorrichtungen und damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen.

2.2.243.2.3

[1]Die Bahnsteighalle eines schienengebundenen Verkehrsmittels (vergleiche Nr. 2.3 der Gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734) ist als Gebäude zu erfassen – auch dann, wenn das Dach über den Gleisen zwar unterbrochen ist, das Hallendach aber aus einer geschlossenen Konstruktion (Verbindungsträger über den Gleisen) besteht. [2]Eine Bahnsteigüberdachung eines schienengebundenen Verkehrsmittels, die nur den Bahnsteig, nicht aber die Gleise überdeckt, bietet aufgrund fehlender räumlicher Umschließung keinen Schutz gegen Witterungseinflüsse. [3]Sie stellt eine Betriebsvorrichtung dar und ist damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen. [4]Steht eine Überdachung hingegen in baulicher Verbindung mit einem Gebäude, so ist sie Gebäudebestandteil. [5]Die Merkmale der Standfestigkeit und der festen Verbindung mit dem Grund und Boden (vergleiche Nrn. 2.5 und 2.7 der Gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734) sind bei Bahnsteighallen und Bahnsteigüberdachungen auch dann gegeben, wenn sie auf einer Betriebsvorrichtung ruhen.

2.2.243.2.4

[1]Haltestellenüberdachungen und Wartehäuser sind dann als Gebäude zu behandeln, wenn sie durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewähren (vergleiche Nr. 2.3 der Gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734). [2]Haltestellenüberdachungen mit Rückwand, aber ohne Seitenwände gelten nur dann als Gebäude, wenn die von ihnen überdachte Fläche mehr als 30 m^2 beträgt (siehe FG Berlin vom 2. März 1983, II 51/80, EFG 1984 S. 11). [3]Haltestellenüberdachungen mit einseitiger oder beidseitiger Seitenverkleidung gelten nur dann als Gebäude, wenn die Seitenverkleidung so breit ist (ca. 1,20 m), dass durch die räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse besteht. [4]In kleinen Wartehallen mit Rückwand und solchen Seitenwänden, die an der Vorderseite zu etwa zwei Drittel verkleidet sind und eine nicht schließbare Zutrittsmöglichkeit haben, ist in der Regel nur ein vorübergehender Aufenthalt möglich. [5]Sie gelten daher nur dann als Gebäude, wenn ihre Grundfläche mehr als 15 m^2 beträgt.

2.2.243.2.5

[1]Tunnelanlagen, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Schienenbahnen, Oberleitungsomnibussen oder Kraftomnibussen dienen, sind Betriebsvorrichtungen und damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen. [2]Zu den Tunnelanlagen gehören auch die unterirdischen Bahnhöfe einschließlich deren Zu- und Abgänge, Verteilergeschosse und Sperrenvorräume. [3]Unterirdische Eingangshallen sind dagegen Gebäude, wenn dieser Teil der unterirdischen Anlage gegenüber dem unterirdischen Bahnhof und dem Sperrenvorraum räumlich abgrenzbar ist. [4]Das ist zum Beispiel dann nicht der Fall, wenn die Eingangshalle gleichzeitig als Fußgängerunterführung benutzt wird. [5]Im Übrigen ist für die Einordnung einer unterirdischen Eingangshalle als Gebäude die Verkehrsauffassung entscheidend.

2.2.243.2.6

Unterirdische Räumlichkeiten wie Diensträume, Werkstatträume, Garagen, Lagerräume, Sozialräume, Kinos, Friseurläden, Verkaufsläden, Verkaufskioske, Bahnhofswirtschaften, Bahnhofshotels und dergleichen sind als Gebäude zu bewerten.

2.2.243.2.7

[1]Maschinenräume und Transformatorenräume sind nur dann als Gebäude zu behandeln, wenn sich in ihnen Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten können. [2]Die Gebäudeeigenschaft geht nicht verloren, wenn der Aufenthalt von Menschen während eines Betriebsvorgangs vorübergehend nicht möglich ist (vergleiche Nr. 2.4 der Gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734).

2.2.244 Grundstück

2.2.244.1 Wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens

2.2.244.1.1

[1]Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück. [2]Der Begriff Grundstück ist dabei nicht gleichbedeutend mit dem Begriff des Grundstücks nach bürgerlichem Recht. [3]Maßgebend ist nach § 2 BewG allein, was als wirtschaftliche Einheit nach den Anschauungen des Verkehrs anzusehen ist. [4]Dabei können auch mehrere Flurstücke, Gebäude oder selbständige Gebäudeteile zusammenzufassen sein. [5]Voraussetzung ist, dass sie zu einer Vermögensart und demselben Eigentümer oder denselben Eigentümern gehören (§ 2 Abs. 2 BewG). [6]Die besonderen Regelungen des § 244 Abs. 2 und 3 BewG, der Nrn. 2.249.5 bis 2.249.6, der Nr. 2.2.261 und des Art. 1 Abs. 4 BayGrStG mit der Nr. 3.1.1 sind zu beachten. [7]Flächen, die im Eigentum eines Eigentümers stehen, und Flächen, die ihm und anderen Personen gemeinsam – gesamthänderisch oder nach Bruchteilen – gehören, können daher grundsätzlich keine wirtschaftliche Einheit bilden und die Äquivalenzbeträge sind getrennt voneinander zu ermitteln (Ausnahmen siehe § 244 Abs. 2 und 3 BewG und Art. 1 Abs. 4 BayGrStG).

2.2.244.1.2

[1]Grenzt eine unbebaute Fläche an eine Grundstücksfläche, die zum Beispiel mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, können beide Flächen auch bei offener Bauweise selbständige wirtschaftliche Einheiten bilden. [2]Diese Fälle sind von denjenigen abzugrenzen, in denen nur eine wirtschaftliche Einheit mit einer selbständig nutzbaren Teilfläche vorliegt. [3]Wird von einem größeren Grundstück eine Teilfläche verpachtet und errichtet der Pächter auf dieser Fläche ein Gebäude, ist die Teilfläche und das Gebäude jeweils als selbständige wirtschaftliche Einheit zu behandeln (siehe zu Gebäuden auf fremdem Grund und Boden § 1 Abs. 4 Satz 2 BayGrStG und Nr. 3.1.2).

2.2.244.1.3

[1]Eine wirtschaftliche Einheit kann aus mehreren Gebäuden oder selbständigen Gebäudeteilen bestehen, sofern die Voraussetzungen der Nr. 2.2.244.1.1 Satz 5 erfüllt sind. [2]Nebengebäude und Anbauten bilden

zusammen mit dem Hauptgebäude grundsätzlich eine gemeinsame wirtschaftliche Einheit. [3]Dies gilt auch dann, wenn sie eine gewisse Selbständigkeit gegenüber dem Hauptgebäude haben oder vom Hauptgebäude getrennt errichtet wurden. [4]Selbständige wirtschaftliche Einheiten liegen hingegen vor, wenn nach den Anschauungen des Verkehrs von getrennten Grundstücken auszugehen ist. [5]Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Gebäude oder selbständigen Gebäudeteile eigene Hauszugänge und Hausnummern sowie eigene Versorgungsanschlüsse (Strom, Wasser und Heizung) besitzen, zwischen den Gebäuden oder selbständigen Gebäudeteilen keine einheitliche Grundstücksgestaltung und -nutzung vorliegt, die Gebäude oder selbständigen Gebäudeteile durch einen Zaun voneinander getrennt sind und sie ohne wesentliche bauliche Veränderungen selbständig veräußerbar sind.

2.2.244.1.4

[1]Der Anteil des Eigentümers an anderem Grundvermögen (zum Beispiel gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen) ist nach § 244 Abs. 2 Satz 1 BewG in das Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit diesem genutzt wird und eine gewisse räumliche Nähe zum Gebäude besteht und trotz der räumlichen Trennung die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit erkennbar bleibt. [2]Diese Vorschrift ermöglicht es, abweichend von § 2 Abs. 2 BewG mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören (Ausnahme zu § 244 Abs. 1 BewG). [3]Voraussetzung dafür ist, dass das gemeinschaftliche Grundvermögen nach der Verkehrsanschauung nicht als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 244 Abs. 2 Satz 2 BewG).

Beispiel 1:

[1]Ein Garagengrundstück gehört einer Vielzahl von Eigentümern und wird von einzelnen Eigentümern gemeinsam mit ihren in räumlicher Nähe liegenden Reihenhäusern genutzt. [2]Der Anteil des Eigentümers an dem Garagengrundstück zusammen mit seinem Reihenhaus bilden in diesem Fall eine wirtschaftliche Einheit. [3]Hierbei ist es nicht erforderlich, dass alle Miteigentümer des Garagengrundstücks ihren Anteil jeweils zusammen mit einem Reihenhaus nutzen.

Beispiel 2:

[1]Eine unbebaute Fläche von 1 000 m^2 wird gemeinsam von den Eigentümern der angrenzenden wirtschaftlichen Einheiten (zum Beispiel als Spielplatz oder Gartenfläche) genutzt. [2]An dem unbebauten Flurstück besteht Miteigentum.

[3]Jedem Eigentümer wird die anteilige Fläche des unbebauten Grundstücks zugerechnet. [4]Beträgt der Anteil zum Beispiel jeweils 25/100, ist zu der Fläche jeder wirtschaftlichen Einheit eine Fläche von 250 m^2 hinzuzurechnen. [5]Ob für das unbebaute Flurstück ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wurde, ist insoweit unbeachtlich.

2.2.244.1.5

[1] § 244 Abs. 3 BewG definiert den Umfang der wirtschaftlichen Einheit in Erbbaurechtsfällen. [2]Danach ist das Erbbaurecht, das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk und der mit dem Erbbaurecht belastete Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen (siehe auch Nr. 2.2.261). [3]Auch bei der Belastung mit einem Wohnungs- oder Teilerbbaurecht bildet das Wohnungs- oder Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit.

2.2.244.1.6

Zu Gebäuden auf fremden Grund und Boden siehe Nr. 3.1.2 .

2.2.244.2 Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit bei Betriebsgrundstücken der öffentlichen Verkehrsunternehmen

2.2.244.2.1

[1]Zur Feststellung der Äquivalenzbeträge eines öffentlichen Verkehrsunternehmens für Zwecke der Grundsteuer ist die wirtschaftliche Einheit unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse der Betriebsgrundstücke zu bestimmen. [2]Es gelten die Vorschriften des § 2 BewG in Verbindung mit Nrn. 2.2.244.1.1 bis 2.2.244.1.7.

2.2.244.2.2

[1]Die Zusammenfassung von Grundstücken zu einer wirtschaftlichen Einheit setzt deren räumlichen Zusammenhang voraus. [2]Es bestehen aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, steuerbefreite Schienenwege gemarkungs- oder gemeindeweise zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.

2.2.244.2.3

[1]Bei schienengebundenen Verkehrsmitteln gehören zur wirtschaftlichen Einheit eines Bahnhofes insbesondere das Bahnhofsgebäude und die zur Abwicklung des Bahnbetriebs notwendigen Nebengebäude (Bahnmeisterei, Güterabfertigung usw.) sowie die für den Bahnbetrieb typischen Lagerplätze. [2]Typische Lagerplätze sind innerhalb der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofs belegene Grundstücksflächen, die von dem öffentlichen Verkehrsunternehmen an fremde Dritte zum Zwecke der Umschlagslagerung verpachtet werden.

2.2.244.2.4

Werden auf Betriebsgrundstücken durch einen Pächter Gebäude errichtet, so handelt es sich um Gebäude auf fremdem Grund und Boden (vergleiche Nr. 3.1.2).

2.2.244.2.5

[1]Eine verpachtete Grundstücksfläche ist grundsätzlich in die wirtschaftliche Einheit des Bahnhofes einzubeziehen. [2]Dies gilt unabhängig davon, ob die Nutzung der auf den verpachteten Grundstücksflächen errichteten Gebäude in einem funktionellen (unmittelbaren) Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb steht (zum Beispiel Gebäude von Gleisbauunternehmen oder von Speditionen) oder nicht (zum Beispiel Fabrikationsgebäude, Wohn- oder Nebengebäude, selbständige Bürogebäude, Verkaufs- oder Garagengebäude). [3]§ 2 BewG bleibt unberührt. [4]Gleiches gilt für Lagerplätze und Grundstücke, auf denen sich Lagerhallen oder Überdachungen befinden, wenn diese der kurzfristigen Lagerung dienen, das heißt die hier gelagerten Rohstoffe bzw. Halb- oder Fertigprodukte nur vor oder nach dem Transport mit dem öffentlichen Verkehrsunternehmen zwischengelagert werden.

2.2.244.2.6

[1]Tunnelbahnhöfe sind im Allgemeinen als selbständige wirtschaftliche Einheiten zu behandeln, wenn sie den Gebäudebegriff erfüllen (vergleiche Nr. 2.2.243.2.5). [2]Sie bilden mit der zugehörigen Erdoberfläche und den etwa darauf errichteten Gebäuden nur dann eine wirtschaftliche Einheit, wenn es sich um Empfangsgebäude oder um Stationsgebäude handelt.

2.2.245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz

[1]Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die dem Zivilschutz im Sinne des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetz dienen (zum Beispiel Gasschleusen, Luftschutzbunker, -keller oder -räume, Hausschutzräume oder Druckkammern), bleiben bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge außer Betracht (§ 245 BewG). [2]Die Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge außer Betracht bleiben, müssen wegen der begünstigten Zwecke geschaffen sein. [3]Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen ferner im Frieden nicht für andere Zwecke benutzt werden. [4]Eine nur gelegentliche oder geringfügige Benutzung ist indessen unbeachtlich. [5]Eine gelegentliche Nutzung liegt zum Beispiel vor, wenn in einem für die begünstigten Zwecke geschaffenen Raum von Zeit zu Zeit Veranstaltungen

abgehalten werden, zu deren Durchführung der Raum nicht besonders hergerichtet werden muss. [6]Werden in einem Keller lediglich Gartengeräte abgestellt, so handelt es sich um eine geringfügige Nutzung.

2.2.246 Begriff der unbebauten Grundstücke

2.2.246.1

[1]Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine oder keine benutzbaren Gebäude befinden (Ausnahmen für Grundstücke mit einer geringfügigen Bebauung von insgesamt weniger als 30 m^2 siehe Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayGrStG und Nr. 3.2.5). [2]Für Gebäude, die noch nicht benutzbar sind (fehlende Bezugsfertigkeit), wird auf die Nrn. 2.2.246.2 und 2.2.246.3 sowie für Gebäude, die nicht mehr benutzbar sind, auf die Nrn. 2.2.246.4 und 2.2.246.5 hingewiesen.

2.2.246.2

[1]Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes. [2]Es muss den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern nach objektiven Merkmalen zugemutet werden können, Wohnungen oder Räume des Gebäudes bestimmungsgemäß zu benutzen. [3]Im Feststellungszeitpunkt müssen alle wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sein. [4]Geringfügige Restarbeiten, die üblicherweise vor dem tatsächlichen Bezug durchgeführt werden (zum Beispiel Malerarbeiten, Verlegen des Bodenbelags), schließen die Bezugsfertigkeit nicht aus (vergleiche BFH-Urteil vom 25. Juli 1980, III R 46/78, BStBl. II 1981 S. 152). [5]Auf die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde kommt es nicht an. [6]Ist das Gebäude im Feststellungszeitpunkt bezogen, begründet dies die widerlegbare Vermutung der Bezugsfertigkeit.

2.2.246.3

[1]Bei der Prüfung, ob ein Gebäude bezugsfertig ist, ist grundsätzlich auf das ganze Gebäude und nicht auf einzelne Wohnungen oder Räume abzustellen, es sei denn, es handelt sich dabei um eigenständige wirtschaftliche Einheiten (zum Beispiel Wohnungseigentum, siehe Nr. 2.2.249.5). [2]Sind zum Beispiel Wohnungen im Erdgeschoss vor dem Feststellungszeitpunkt, die übrigen Wohnungen jedoch erst danach bezugsfertig geworden und ist keine Bebauung in Bauabschnitten gegeben, ist das Gebäude als nicht bezugsfertig anzusehen. [3]Wird ein Gebäude nur zum Teil fertig gestellt und der Innenausbau zum Beispiel nach den Wünschen der künftigen Nutzer zurückgestellt, ist das Gebäude insgesamt als bezugsfertig anzusehen (vergleiche BFH-Urteil vom 18. April 2012, II R 58/10, BStBl. II S. 874). [4]Bei abschnittsweise errichteten Gebäuden (§ 248 Satz 2 BewG) ist der bezugsfertige Teil als Gebäude anzusehen. [5]Eine Errichtung in Bauabschnitten ist gegeben, wenn ein Gebäude nicht in einem Zuge in planmäßig vorgesehenem Umfang oder im Rahmen der behördlichen Genehmigung bezugsfertig erstellt wird (zum Beispiel wird anstelle des geplanten Mietwohngrundstücks zunächst nur eine Wohnung im Erdgeschoss fertig gestellt). [6]Die Verzögerung oder Unterbrechung darf jedoch nicht auf bautechnischen Gründen beruhen (zum Beispiel Überwindung einer Frostperiode) und muss von gewisser Dauer sein (in der Regel mindestens zwei Jahre, vergleiche BFH-Urteil vom 29. April 1987, II R 262/83, BStBl. II S. 594). [7]Bei Grundstücken, die sich im Feststellungszeitpunkt noch im Bau befinden, bleiben die nicht bezugsfertigen Gebäude oder Gebäudeteile (zum Beispiel Anbauten oder Zubauten) bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge außer Betracht.

2.2.246.4

[1]Die Gebäudeeigenschaft endet, wenn das Gebäude nicht mehr benutzbar ist. [2]Ein Gebäude ist insbesondere nicht mehr benutzbar, wenn infolge des Verfalls des Gebäudes oder der Zerstörung keine auf Dauer benutzbaren Räume vorhanden sind (§ 246 Abs. 2 BewG). [3]Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn der Abnutzungsprozess so weit fortgeschritten ist, dass das Gebäude nach objektiven Verhältnissen auf Dauer nicht mehr benutzt werden kann. [4]Die Verfallsmerkmale müssen an der Bausubstanz erkennbar sein und das gesamte Gebäude betreffen. [5]Von einem Verfall ist auszugehen, wenn erhebliche Schäden an konstruktiven Teilen des Gebäudes eingetreten sind und ein Zustand gegeben ist, der aus bauordnungsrechtlicher Sicht die sofortige Räumung nach sich ziehen würde. [6]Das ist stets der Fall, wenn eine Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zur sofortigen Räumung des Grundstücks vorliegt; dabei ist gesondert zu prüfen, ob der Zustand von Dauer ist.

2.2.246.5

[1]Behebbare Baumängel und Bauschäden sowie aufgestauter Reparaturbedarf aufgrund von unterlassenen Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten wirken sich regelmäßig nur vorübergehend auf Art und Umfang der Gebäudenutzung aus und betreffen nicht unmittelbar die Konstruktion des Gebäudes. [2]Sie führen deshalb in der Regel nicht dazu, dass auf dem Grundstück kein auf Dauer benutzbarer Raum vorliegt (vergleiche BFH-Urteil vom 14. Mai 2003, II R 14/01, BStBl. II S. 906). [3]Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Grund von Umbauarbeiten vorübergehend nicht benutzbar sind, stellt das Grundstück ebenfalls ein bebautes Grundstück dar. [4]Sofern bereits vorhandene Gebäude im Feststellungszeitpunkt wegen baulicher Mängel oder fehlender Ausstattung (zum Beispiel fehlende Heizung, Wohnungstüren) vorübergehend nicht benutzbar sind, liegt kein unbebautes Grundstück vor. [5]Sind die Haupträume eines Gebäudes insbesondere infolge Abrisses von Decken und Wänden (Entkernung; vergleiche BFH-Urteil vom 24. Oktober 1990, II R 9/88, BStBl. II 1991 S. 60) nicht mehr bestimmungsgemäß nutzbar, liegt ein unbebautes Grundstück vor. [6]Ein Gebäude ist zerstört, wenn keine auf Dauer benutzbaren Räume vorhanden sind. [7]Sind noch Kellerräume vorhanden, die zu gewerblichen oder zu Wohnzwecken ausgebaut und deshalb auf Dauer benutzbar sind, so ist das Grundstück weiter als ein bebautes Grundstück anzusehen.

2.2.247 Bewertung der unbebauten Grundstücke

§ 247 BewG ist nicht anwendbar.

2.2.248 Begriff der bebauten Grundstücke

2.2.248.1

[1]Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden (siehe zum Begriff des Gebäudes Nr. 2.2.243.1.3 und zur Benutzbarkeit Nrn. 2.2.246.2 bis 2.2.246.5). [2]Zur Abgrenzung von unbebauten und bebauten Grundstücken siehe auch Nr. 3.2.5.

2.2.248.2

[1]Zum Grund und Boden eines bebauten Grundstücks gehören die bebaute Fläche und die mit dem Gebäude im Zusammenhang stehende unbebaute Fläche, insbesondere der Hof sowie Haus- und Vorgarten. [2]Bei einer hieran anschließenden größeren unbebauten Fläche ist für die Beurteilung, was als wirtschaftliche Einheit gilt, die Verkehrsanschauung maßgebend.

2.2.248.3

[1]Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, gehören zum Grundvermögen. [2]In Fällen mit einer hohen Anzahl von zu berücksichtigenden Gebäuden oder Gebäudeteilen oder Beidem sowie bei fehlender Datengrundlage kann der dem Grundvermögen zugehörige Grund und Boden hilfsweise mit dem Dreifachen der Wohn- und Nutzfläche der jeweils zu bewertenden Gebäude oder Gebäudeteile oder Beides angesetzt werden (vergleiche A 237.24 Abs. 7 AEBewGrSt LuF 2025).

2.2.248.4

Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, sind nur die fertig gestellten und bezugsfertigen Teile (Bauabschnitte) als benutzbares Gebäude anzusehen (siehe Nr. 2.2.246.3 Satz 3 bis 6).

2.2.249 Grundstücksarten

2.2.249.1 Abgrenzung

2.2.249.1.1

[1]Abweichend von § 219 Abs. 2 Nr. 1 BewG wird die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit nicht festgestellt (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG). [2]Für die Anwendung des Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 BayGrStG in Verbindung mit § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 GrStG ist jedoch die Zuordnung des bebauten Grundstücks

zu einer der folgenden aufgezählten Grundstücksarten im Sinne von § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG erforderlich (§ 15 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a GrStG); siehe hierzu auch Nr. 3.4.4:

Grundstücksart	Voraussetzungen
1. Einfamilienhaus	• Wohngrundstücke mit einer Wohnung; • Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 % – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – ist unschädlich, soweit dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird; • kein Wohnungseigentum im Sinne der Nr. 4.
2. Zweifamilienhäuser	• Wohngrundstücke mit zwei Wohnungen; • Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 % – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – ist unschädlich, soweit dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird; • kein Wohnungseigentum im Sinne der Nr. 4.
3. Mietwohngrundstücke	• Grundstücke, die zu mehr als 80 % – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – Wohnzwecken dienen • keine Ein- oder Zweifamilienhäuser im Sinne der Nr. 1 und Nr. 2 • kein Wohnungseigentum im Sinne der Nr. 4.
4. Wohnungseigentum	Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG).

2.2.249.1.2

[1]Bei der Festlegung der Grundstücksart ist stets die gesamte wirtschaftliche Einheit zu betrachten. [2]Dies gilt auch, wenn sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude oder Gebäudeteile unterschiedlicher Bauart oder Nutzung befinden.

Beispiel:

[1]Zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören zwei aneinandergrenzende Gebäude. [2]In dem einen Gebäude befindet sich eine Wohneinheit und in dem anderen Gebäude befinden sich zwei Wohneinheiten. [3]Die Wohneinheiten erfüllen jeweils den Begriff der Wohnung. [4]Bewertungsrechtlich handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit mit mehr als zwei Wohnungen (= Mietwohngrundstück). [5]Dass die Gebäude, würden sie jeweils eine selbständige wirtschaftliche Einheit bilden, als Ein- oder Zweifamilienhaus einzuordnen wären, ist unerheblich.

2.2.249.1.3

[1]Die Abgrenzung der Grundstücksarten ist vorbehaltlich § 249 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 BewG (siehe auch Nr. 2.2.249.7) nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche vorzunehmen. [2]Abzustellen ist auf die tatsächliche Nutzung der Haupträume im Feststellungszeitpunkt. [3]Dies gilt auch für steuerbefreite Gebäude oder Gebäudeteile. [4]Für die Einordnung in die entsprechende Grundstücksart ist ohne Bedeutung, ob das Gebäude eigenen oder fremden Wohn- oder Nutzzwecken dient oder leer steht. [5]Bei Leerstand ist darauf abzustellen, für welche Nutzung die leer stehenden Räume vorgesehen sind.

2.2.249.1.4

[1]Wohnflächen liegen vor, wenn die Flächen Wohnbedürfnissen dienen. [2]Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (zum Beispiel Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (zum Beispiel Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. [3]Wohnräume, die betrieblich oder freiberuflich mitgenutzt werden (zum Beispiel Arbeitszimmer), sind nicht als betrieblichen Zwecken dienende Räume zu behandeln. [4]Öffentlichen Zwecken dienen Flächen, die zur Wahrnehmung öffentlich-rechtlicher Aufgaben genutzt werden. [5]Zur Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung vergleiche Nr. 3.2.1.3.

2.2.249.1.5

[1]Für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche wird regelmäßig die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) und die Nutzfläche nach der DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. [2]Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet worden und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann diese Berechnung hilfsweise für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche zugrunde gelegt werden. [3]Nutzflächen von Nebenräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind nicht einzubeziehen. [4]Nebenräume sind zum Beispiel Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen. [5]Nutzflächen von Nebenräumen, die nicht im Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind bei der Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche zu berücksichtigen.

Beispiel:

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

420 m^2
Wohnfläche

200 m^2 Nutzfläche

davon 100 m^2 betrieblich genutzte Flächen,

50 m^2 Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen und

50 m^2 Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit den betrieblich genutzten Flächen.

[2]Das Grundstück ist nicht der Grundstücksart Mietwohngrundstück zuzuordnen, da 73,68 % (420 m^2 von insgesamt 570 m^2 Wohn- und Nutzfläche) und nicht mehr als 80 % von insgesamt 570 m^2 Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen. [3]Die zur Wohnfläche gehörenden Kellerräume (Nutzfläche 50 m^2) sind hierbei nicht zu berücksichtigen. [4]Da auch die übrigen drei Grundstücksarten nicht einschlägig sind, kommt für dieses Grundstück keine Ermäßigung gemäß Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 BayGrStG in Verbindung mit § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 GrStG in Betracht.

2.2.249.1.6

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

2.2.249.2 Grundstücksart Einfamilienhäuser

[1]Für die Einordnung eines Wohngrundstücks in die Grundstücksart Einfamilienhäuser ist maßgeblich, dass nur eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn (siehe zum Wohnungsbegriff Nr. 2.2.249.7) vorhanden ist. [2]Die Mitbenutzung zu Nichtwohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken, zu weniger als 50 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, ist für die Einordnung als Einfamilienhaus unschädlich, wenn die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich

beeinträchtigt wird (vergleiche BFH-Urteil vom 9. November 1988, II R 61/87, BStBl. II 1989 S. 135). [3]Ob eine teilweise Nutzung zu anderen als Wohnzwecken die Eigenart als Einfamilienhaus beeinträchtigt, ist im Einzelfall nach einer Gesamtbetrachtung aller Umstände zu entscheiden. [4]Dabei ist auf das äußere Erscheinungsbild abzustellen (vergleiche BFH-Urteil vom 9. November 1988, II R 61/87, BStBl. II 1989 S. 135). [5]Entscheidend ist, dass die Mitbenutzung zu anderen als Wohnzwecken das Grundstück nicht deutlich prägt (vergleiche BFH-Urteil vom 23. Oktober 1985, II R 250/81, BStBl. II 1986 S. 173). [6]Überwiegt die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken kommt eine Einordnung als Einfamilienhaus unabhängig von einer Beeinträchtigung der Eigenart nicht mehr in Betracht (vergleiche BFH-Urteil vom 9. November 1988, II R 61/87, BStBl. II 1989 S. 135). [7]Wochenendhäuser, die während des ganzen Jahres bewohnbar sind, können Einfamilienhäuser sein. [8]Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Gebäude über die notwendigen Versorgungsanschlüsse verfügt und ganzjährig beheizbar ist. [9]Ein Gebäude ist auch dann ganzjährig bewohnbar, wenn baurechtliche Vorschriften eine Dauernutzung ausschließen, kein Erstwohnsitz gemeldet werden darf oder das Gebäude aus anderen Gründen tatsächlich nicht ganzjährig bewohnt wird. [10]Wochenendhäuser, die hingegen nicht dauernd bewohnt werden können, können weder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser noch Mietwohngrundstücke sein.

2.2.249.3 Grundstücksart Zweifamilienhäuser

[1]Für Zweifamilienhäuser gelten die Ausführungen in Nr. 2.2.249.2 mit der Maßgabe sinngemäß, dass das Gebäude zwei Wohnungen im bewertungsrechtlichen Sinn (siehe zum Wohnungsbegriff Nr. 2.2.249.7) aufweisen muss. [2]Zu der Grundstücksart Zweifamilienhäuser gehören neben den typischen Zweifamilienhäusern mit zwei voneinander abgetrennten Wohnungen auch die Wohngrundstücke, die eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung enthalten, wenn die Einliegerwohnung alle erforderlichen Merkmale einer bewertungsrechtlichen Wohnung gemäß § 249 Abs. 10 BewG erfüllt. [3]Erfüllt die Einliegerwohnung nicht den bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriff, handelt es sich bei dem bebauten Grundstück um ein Einfamilienhaus, wenn die übrigen Voraussetzungen eines Einfamilienhauses erfüllt sind.

2.2.249.4 Grundstücksart Mietwohngrundstücke

[1]Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, Wohnzwecken dienen und keine Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind. [2]Mietwohngrundstücke enthalten in der Regel mehr als zwei Wohnungen im bewertungsrechtlichen Sinn. [3]Ein Mietwohngrundstück kann auch vorliegen, wenn keine der im Gebäude befindlichen Wohnräume den Wohnungsbegriff erfüllen (zum Beispiel Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementhauses). [4]Typische Mietwohngrundstücke sind zum Beispiel Mehrfamilienhäuser. [5]Eine Mitbenutzung zu Nichtwohnzwecken unter 20 % steht der Einordnung als Mietwohngrundstück nicht entgegen. [6]Dies gilt unabhängig davon, ob die Eigenart des Mietwohngrundstücks erhalten bleibt. [7]Auch eine aufwendig gebaute Villa mit einer großzügigen Hauptwohnung und mehreren Wohnungen für Bedienstete ist ein Mietwohngrundstück.

2.2.249.5 Grundstücksart Wohnungseigentum

2.2.249.5.1

[1]Jedes Wohnungseigentum gilt grundsätzlich als ein Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes (§ 243 Abs. 1 Nr. 3 BewG und Art. 1 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG). [2]Wohnungseigentum wird nach § 2 WEG entweder durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG) begründet. [3]Nach § 3 WEG kann Sondereigentum auch an Räumen in einem erst zu errichtenden Gebäude eingeräumt werden. [4]Ebenso ist die Teilung durch den Eigentümer auch bei einem erst noch zu errichtenden Gebäude möglich (§ 8 Abs. 1 WEG). [5]Die rechtliche Zusammenführung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil bildet von Beginn an Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 2 und 3 WEG.

2.2.249.5.2

[1]Das Wohnungseigentum entsteht zivilrechtlich mit der Anlegung des Wohnungseigentumsgrundbuchs und dessen Eintragung. [2]Bewertungsrechtlich gilt das Wohnungseigentum bereits dann als entstanden, wenn

die Teilungserklärung beurkundet ist und die Anlegung des Grundbuchs beantragt werden kann. [3]Dies gilt sowohl für im Feststellungszeitpunkt noch nicht bezugsfertige Gebäude als auch für bereits bestehende Gebäude. [4]Ist am Feststellungszeitpunkt die Wohnung noch nicht bezugsfertig errichtet, handelt es sich um ein unbebautes Grundstück und die Ermittlung des Äquivalenzbetrags richtet sich nach den Vorschriften für unbebaute Grundstücke. [5]Ist zivilrechtlich Wohnungseigentum mit Eintragung in das Grundbuch wirksam begründet worden, liegt Sondereigentum vor. [6]Dies gilt auch dann, wenn es sich bei dem Wohnungseigentum nach der Verkehrsanschauung um ein Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus handelt (zum Beispiel Doppel-, Reihen- oder Zweifamilienhäuser, die zivilrechtlich als Wohnungseigentum angelegt sind).

2.2.249.5.3

[1]Die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums setzt sich aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zusammen, zu dem es gehört. [2]Befinden sich in einem Gebäude mehrere räumlich voneinander getrennte Wohnungen, sind nach der Verkehrsanschauung mehrere wirtschaftliche Einheiten anzunehmen. [3]Dies gilt auch bei einer Eintragung auf demselben Grundbuchblatt (sogenannte Zusammenschreibung; vergleiche BFH-Urteil vom 1. August 1990, II R 46/88, BStBl. II S. 1016). [4]Werden mehrere Wohnungen durch größere bauliche Maßnahmen zu einer einzigen Wohnung umgestaltet und sind sie danach nicht mehr ohne größere bauliche Veränderungen getrennt veräußerbar, bilden sie nur eine wirtschaftliche Einheit (vergleiche BFH-Urteil vom 1. April 1987, II R 79/86, BStBl. II S. 840). [5]Dies gilt entsprechend für die bauliche Zusammenfassung von Wohnung und Gewerberaum.

2.2.249.5.4

[1]Zubehörräume, insbesondere Tiefgaragenstellplätze, Kellerräume und sonstige Abstellräume, die der Grundstückseigentümer gemeinsam mit seinem Miteigentumsanteil nutzt, sind grundsätzlich in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen. [2]Auf die zivilrechtliche Gestaltung kommt es dabei nicht an. [3]Sollte an den Zubehörräumen Sondereigentum begründet worden sein, ist es für die Zusammenfassung zu einer wirtschaftlichen Einheit ebenfalls unerheblich, ob die Eintragung im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt oder auf zwei separaten Grundbuchblättern erfolgt ist. [4]Wird ein Tiefgaragenstellplatz getrennt von der Eigentumswohnung, mit der er als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurde, veräußert und entfällt somit der direkte Nutzungszusammenhang, ist er aus dieser wirtschaftlichen Einheit herauszulösen und für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist eine Betrags- und Flächenfortschreibung zu prüfen (siehe hierzu Nr. 2.1.222). [5]Gehören zu der Wohnung auch Garagen, sind sie in die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums einzubeziehen (§ 244 Abs. 2 Satz 1 BewG). [6]Es kommt nicht darauf an, ob sich die Garagen auf dem Grundstück der Eigentumswohnungsanlage oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befinden. [7]Dies gilt auch für Stellplätze, an denen ein Sondereigentum eingeräumt wurde (siehe § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG; zur Abgeltung der Außenanlagen bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge Nr. 2.2.243.4 Satz 5 bis 7).

2.2.249.5.5

[1]Das Dauerwohnrecht (§ 31 WEG) gilt nicht als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. [2]Wie ein Wohnungseigentum ist es nur dann zu behandeln, wenn der Dauerwohnberechtigte aufgrund der zwischen ihm und dem Grundstückseigentümer getroffenen Vereinbarungen wirtschaftlich einem Wohnungseigentümer gleichsteht. [3]Trägt der Dauerwohnberechtigte statt des zivilrechtlichen Eigentümers die Kosten der Anschaffung oder Herstellung einer von ihm selbstgenutzten Wohnung, ist er wirtschaftlicher Eigentümer, wenn ihm auf Dauer, nämlich für die voraussichtliche Nutzungsdauer der Wohnung, Substanz und Ertrag der Wohnung wirtschaftlich zustehen und er die Gefahr des wirtschaftlichen Untergangs trägt. [4]Das ist unter anderem der Fall, wenn ihm bei Heimfall des Dauerwohnrechts ein Anspruch auf Ersatz des vollen Verkehrswertes der Wohnung gegen den zivilrechtlichen Eigentümer zusteht. [5]Eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts des Dauerwohnrechts genügt nicht. [6]Entsprechendes gilt beim Dauernutzungsrecht.

2.2.249.6 Teileigentum

[1]Jedes Teileigentum gehört zum Grundvermögen (§ 243 Abs. 1 Nr. 3 BewG und Art. 1 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG) und gilt grundsätzlich als ein Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes (§ 244 Abs. 3 Nr. 3 BewG). [2]Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (zum Beispiel Büroräume, Ladenlokale) in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. [3]Gemeinschaftliches Eigentum sind der Grund und Boden sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 4 WEG). [4]Der Begriff des Teileigentums, der rein zivilrechtlich zu verstehen ist, entspricht der Definition nach § 1 Abs. 3 WEG. [5]Hinsichtlich der bewertungsrechtlichen Entstehung von Teileigentum gelten die Ausführungen in Nrn. 2.2.249.5.2 und 2.2.249.5.3 entsprechend. [6]Bei Stellplätzen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum, an denen ein Sondereigentum eingeräumt wurde (siehe § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG), ist Nr. 2.2.249.5.4 zu beachten.

2.2.249.7 Wohnungsbegriff

[1] § 249 Abs. 10 BewG definiert die Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn für Zwecke der Grundsteuer. [2]Eine Wohnung ist danach in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. [3]Diese Räume müssen eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. [4]Außerdem ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Räume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. [5]Die Wohnfläche soll mindestens 20 m^2 aufweisen. [6]Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob bei einer geringeren Wohnfläche nach der Verkehrsanschauung noch von einer Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn ausgegangen werden kann (zum Beispiel bei sogenannten Tiny-Häusern, das heißt Kleinst- oder Mikrohäusern, Wohnungen in einem Studentenwohnheim). [7]Wohnungen des Hauspersonals sind auch Wohnungen im bewertungsrechtlichen Sinn.

2.2.250 Zu den §§ 250 bis 260 BewG

Die §§ 250 bis 260 BewG sind nicht anwendbar.

2.2.261 Erbbaurecht

2.2.261.1 Begriff des Erbbaurechts

2.2.261.1.1

[1]Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht an einem Grundstück, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. [2]Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, bildet das Erbbaurecht zusammen mit dem belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit (§ 244 Abs. 3 Nr. 1 BewG). [3]Das gilt auch, wenn der Eigentümer des belasteten Grundstücks das Erbbaurecht oder der Erbbauberechtigte das belastete Grundstück erwirbt (Eigentümererbbaurecht). [4]Das belastete Grundstück ist das Grundstück, an dem das Erbbaurecht bestellt ist.

2.2.261.1.2

[1]Das Erbbaurecht entsteht zivilrechtlich mit der Eintragung in das Grundbuch (§ 11 ErbbauRG in Verbindung mit § 873 BGB). [2]Bewertungsrechtlich gilt das Erbbaurecht bereits dann als entstanden, wenn die dingliche Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt ist und der zukünftige Erbbauberechtigte in der Lage ist, die Eintragung in das Grundbuch zu bewirken.

2.2.261.1.3

[1]Das Erbbaurecht erstreckt sich im Allgemeinen auf das ganze Grundstück. [2]Erstreckt es sich jedoch nur auf einen Teil des Grundstücks im Sinne des Zivilrechts, bildet dieser Teil zusammen mit dem anteiligen

belasteten Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit. [3]Für den restlichen Teil des Grundstücks ist die Ermittlung der Äquivalenzbeträge nach den allgemeinen Grundsätzen durchzuführen.

2.2.261.1.4

Werden auf einem mit einem Erbbaurecht belasteten, als Grundvermögen zu behandelnden Grundstück, sowohl ein Gebäude des Erbbauberechtigten als auch ein Gebäude von einem Dritten errichtet und erstreckt sich das Erbbaurecht auch über den Teil des Grundstücks, auf dem sich das von dem Dritten errichtete Gebäude befindet, liegen zwei wirtschaftliche Einheiten vor (eine wirtschaftliche Einheit Gebäude auf fremdem Grund und Boden mit Zurechnung an den wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes und eine wirtschaftliche Einheit Erbbaurecht zusammen mit dem erbbaurechtsbelasteten Grund und Boden mit Zurechnung an den Erbbauberechtigten).

2.2.261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen

2.2.261.2.1

[1]In Fällen, in denen ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, sind für den Grund und Boden sowie für gegebenenfalls vorhandene Gebäudeflächen die Äquivalenzbeträge gemeinsam für eine wirtschaftliche Einheit zu ermitteln. [2]Festgestellt werden die Beträge, die festzustellen wären, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

2.2.261.2.2

[1]Die Äquivalenzbeträge für Grund und Boden sowie Gebäudeflächen werden dem Erbbauberechtigten zugerechnet. [2]Ihm gegenüber ergeht der Feststellungsbescheid über die Äquivalenzbeträge. [3]Wird das Erbbaurecht aufgehoben oder erlischt es durch Zeitablauf, ist auf den Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, gegenüber dem Grundstückseigentümer eine Zurechnungsfortschreibung vorzunehmen.

2.2.261.2.3

[1]Errichtet der Erbbauberechtigte ein Gebäude auf einem erbbaurechtsbelasteten und einem ihm gehörenden angrenzenden Grundstück, ist das Gebäude gemeinsam mit dem gesamten Grund und Boden als eine wirtschaftliche Einheit zu behandeln. [2]Wenn das angrenzende Grundstück auf Grund eines Pachtvertrags vom Erbbauberechtigten bebaut worden ist und es sich bei diesem Gebäudeteil um ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden im Sinne von Art. 1 Abs. 4 Satz 2 BayGrStG handelt, sind drei wirtschaftliche Einheiten zu bilden und entsprechend zu behandeln.

2.2.261.3 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht

Für Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte gelten Nrn. 2.2.261.1 und 2.2.261.2 entsprechend.

2.2.261.4 Mitwirkungspflichten des Erbbauverpflichteten

Wegen der Mitwirkung des Erbbauverpflichteten bei den Erklärungs- und Anzeigepflichten siehe Nr. 2.1.228.3.

2.2.262 Gebäude auf fremden Grund und Boden

§ 262 BewG ist nicht anwendbar, siehe stattdessen Art. 1 Abs. 4 Satz 2 BayGrStG und Nr. 3.1.2.

2.2.263 Ermächtigungen

§ 263 BewG ist nicht anwendbar.