2. Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes

2.1 Allgemeines

2.1.218 Vermögensarten

¹Für die Bewertung nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes erfolgt eine Einordnung in die Vermögensarten land- und forstwirtschaftliches Vermögen sowie Grundvermögen.
²Betriebsgrundstücke sind einer dieser beiden Vermögensarten zuzuordnen und entsprechend der zugeordneten Vermögensart zu behandeln.
³Die Zuordnung erfolgt entsprechend der Regelung in § 99 des Bewertungsgesetzes (BewG).
⁴Danach 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

¹Äquivalenzbeträge sind für inländischen Grundbesitz (Grundstücke) gesondert festzustellen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. ²Äquivalenzbeträge sind in der Regel für die Besteuerung von Bedeutung, soweit eine Steuerpflicht besteht. ³Die 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). ⁴Im Bescheid über die Feststellung der Äquivalenzbeträge sind neben der Feststellung der Beträge auch Feststellungen über die Vermögensart, die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit sowie die Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten zu treffen. ⁵In Fällen vollständig steuerbefreiten Grundbesitzes kann ein negativer Feststellungsbescheid über die Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayGrStG erlassen werden. ⁶Nach § 181 Abs. 1 Satz 1, Satz 3, § 155 Abs. 1 Satz 3 AO gilt auch der negative Feststellungsbescheid als Steuerbescheid.

2.1.219.2

¹Eine gesonderte Artfeststellung für Betriebsgrundstücke ist nicht durchzuführen. ²Betriebsgrundstücke 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

¹Fortschreibungen sind bei eingetretenen Abweichungen auf den nächsten Stichtag vorzunehmen.

²Mehrere bis zu einem Fortschreibungszeitpunkt eingetretene Abweichungen sind zusammenzufassen.

2.1.222.2

¹Eine 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). ²Eine Zurechnungsfortschreibung (§ 222 Abs. 2 BewG) setzt voraus, dass

³Zur Betrags- und Flächenfortschreibung siehe Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayGrStG und Nr. 3.6.3.

sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben. ³Das 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. ⁴Eine Zurechnungsfortschreibung ist hingegen nicht bei einer bloßen Umfirmierung einer Kapitalgesellschaft vorzunehmen.

2.1.222.3

¹Die drei Arten der Fortschreibung (Nr. 2.1.222.1 in Verbindung mit Nr. 3.6 und Nr. 2.1.222.2) stehen selbständig nebeneinander. ²Auf denselben Fortschreibungszeitpunkt sind deshalb Fortschreibungen verschiedener Arten zulässig. ³Sie können verbunden werden, soweit dies zweckmäßig ist. ⁴Eine 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, BStBI. III S. 110). ⁵Nochmalige Fortschreibungen derselben Art auf denselben Feststellungzeitpunkt sind dagegen für denselben Sachverhalt (vorbehaltlich der Korrekturnormen nach §§ 172 folgende AO) nicht zulässig. ⁶Dies gilt auch bei negativen Feststellungsbescheiden.

Beispiel:

¹B erwirbt im Februar 2022 von A einen Bauplatz. ²Das Finanzamt führt auf den 1. Januar 2023 eine Zurechnungsfortschreibung auf B durch. ³Am 13. Januar 2023 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 2022 ein Einfamilienhaus bezugsfertig errichtet hat.

⁴Die Bebauung des Grundstücks führt zu einer Betrags- und Flächenfortschreibung. ⁵Da Zurechnungs-, Betrags- und Flächenfortschreibungen eigenständige Verwaltungsakte sind, ist neben der bereits erfolgten Zurechnungsfortschreibung noch eine Betrags- und Flächenfortschreibung auf den 1. Januar 2023 nach Art. 6 Abs. 3 BayGrStG in Verbindung mit § 222 Abs. 2 BewG (Zurechnung wie bisher B) vorzunehmen.

2.1.222.4

¹Grundsätzlich 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, BStBI. III S. 316). ²Wurde auf einen bestimmten Fortschreibungszeitpunkt eine Zurechnungsfortschreibung vorgenommen, ist damit zugleich festgestellt, dass eine Fortschreibung der gleichen Art auf einen vorangegangenen Stichtag nicht durchgeführt wird. ³Bei der Zurechnungsfortschreibung ist die Wirkung aber begrenzt hinsichtlich der Personen, gegenüber denen die Feststellung getroffen wird. ⁴Regelmäßig wird der Bescheid über die Zurechnungsfortschreibung nur dem neuen Zurechnungsträger bekannt gegeben. ⁵Somit kann die Bestandskraft auch nur diesem gegenüber eintreten. ⁶Deshalb kann eine bisher unterbliebene Zurechnungsfortschreibung auf den jeweils maßgebenden (früheren) Fortschreibungszeitpunkt nachgeholt werden. ⁷Diese nachgeholte Fortschreibung ist in ihrer Auswirkung auf Feststellungszeitpunkte zu beschränken, für die die Feststellungsverjährung noch nicht eingetreten ist.

2.1.222.5

¹Eine Fortschreibung erfolgt auch zur Beseitigung eines Fehlers (§ 222 Abs. 3 Satz 1 BewG und Art. 6 Abs. 3 BayGrStG). ²Ein Fehler im Sinne des § 222 Abs. 3 Satz 1 BewG und Art. 6 Abs. 3 BayGrStG ist jede objektive Unrichtigkeit. ³Für 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). ⁴Eine auf eine Änderung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs gegründete fehlerbeseitigende Fortschreibung ist für solche Feststellungszeitpunkte unzulässig, die vor dem Erlass der Entscheidung des Bundesfinanzhofs liegen (§ 222 Abs. 3 Satz 2 und 3 BewG).

2.1.222.6

¹Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ist eine Fortschreibung auf den Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, vorzunehmen (§ 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BewG). ²Eine Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers ist auf den Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler

dem Finanzamt bekannt wird, vorzunehmen. ³Bei einer Erhöhung der Äquivalenzbeträge jedoch frühestens auf den Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird (§ 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BewG). ⁴Bei Nachfeststellungen, die im Rahmen der Beseitigung eines Fehlers erforderlich sind, ist Satz 2 entsprechend anzuwenden. ⁵Wird 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 (§ 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 Alternative 2 BewG, vergleiche BFH-Urteil vom 13. November 1991, II R 15/89, BStBI. II 1994 S. 393). ⁶Zur fehlerbeseitigenden Aufhebung der Äquivalenzbeträge siehe Nr. 2.1.224.3.

2.1.222.7

¹Bei Fortschreibungen der Äquivalenzbeträge sind die tatsächlichen Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde zu legen. ²Zu 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.

³Änderungen 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. ⁴Sind 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. ⁵Geht 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

¹Eine 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.

²Dabei ist es ohne Bedeutung, ob die Äquivalenzbeträge für die wirtschaftliche Einheit, aus der die neue Einheit ausscheidet, fortgeschrieben werden können. ³Eine 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, BStBI. III S. 190). ⁴Erhält 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, BStBI. III S. 205). ⁵Nachfeststellungen sind auch vorzunehmen, wenn ein Baugelände parzelliert wird. ⁶Die einzelnen Bauparzellen bilden grundsätzlich jeweils für sich eine neue wirtschaftliche Einheit, für die eine Nachfeststellung vorzunehmen ist. ⁷Sind sie nicht veräußert, sind sie dem bisherigen Eigentümer zuzurechnen. ⁸Die Äquivalenzbeträge für die bisherige wirtschaftliche Einheit sind aufzuheben, wenn sie wegfällt.

2.1.223.3

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.

2.1.223.4

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:

¹Im Jahr 2023 wird ein bisher unbebautes Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. ²Der Äquivalenzbetrag für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist auf den 1. Januar 2024 aufzuheben. ³Für 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 2024 durchzuführen.

Beispiel 2:

¹Teilung eines Grundstücks im Jahr 2023 durch Herausmessung einer Teilfläche (neues Flurstück). ²Für den verbleibenden Teil der bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit ist eine Betrags- (regelmäßig nach unten) und eine Flächenfortschreibung auf den 1. Januar 2024 durchzuführen. ³Für 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 2024 durchzuführen.

2.1.223.5

Bei einer Nachfeststellung der Äquivalenzbeträge sind die tatsächlichen Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (siehe hierzu analog Nr. 2.1.222.7).

2.1.224 Aufhebung der Äquivalenzbeträge

2.1.224.1

¹Die 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). ²Eine wirtschaftliche Einheit kann zum Beispiel dann wegfallen, wenn zwei wirtschaftliche Einheiten im Sinne des § 2 BewG zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sind. ³In 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. ⁴Eine Betragsfortschreibung der Äquivalenzbeträge der neuen wirtschaftlichen Einheit ist keine Voraussetzung für die Aufhebung der Äquivalenzbeträge der weggefallenen wirtschaftlichen Einheit. ⁵Welche wirtschaftliche Einheit aufzuheben und welche fortzuschreiben ist, bestimmt sich nach Zweckmäßigkeitserwägungen und den Umständen des Einzelfalls. ⁶Dabei ist zu berücksichtigen, welches Grundstück dem neuen Gesamtgrundstück das Gepräge gibt.

Beispiel:

¹Ein bebautes Wohngrundstück wird mit einem danebenliegenden Gartengrundstück (Eckgrundstücke) vereinigt und bildet nach der Verkehrsanschauung nun eine zusammengehörende wirtschaftliche Einheit.

²Der Äquivalenzbetrag für das Gartengrundstück ist aufzuheben.

³Die Fläche und der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens des Wohngrundstücks sind fortzuschreiben.

⁷Die 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). ⁸Werden 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

¹Die 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. ²Im 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:

¹Im 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).
²Die Äquivalenzbeträge sind auf den 1. Januar 2027 aufzuheben.

2.1.224.3

¹Hätte 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. ²Aufhebungszeitpunkt 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, BStBI. II 1992 S. 454).

2.1.225 Änderung von Feststellungsbescheiden

¹Bescheide über Fortschreibungen oder Nachfeststellungen von Äquivalenzbeträgen können bereits vor den maßgeblichen Feststellungszeitpunkten ergehen. ²Ergeben 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:

¹A erbt im Februar 2022 ein Grundstück von V. ²Das Finanzamt führt im Juni 2022 eine Zurechnungsfortschreibung von V auf A auf den 1. Januar 2023 durch (Bescheiddatum 24. Juni 2022). ³A verkauft im November 2022 (Übergang Nutzen und Lasten zum 1. Dezember 2022) dieses Grundstück an B. ⁴Der Grundstücksverkauf (Eigentümerwechsel) wird dem Finanzamt erst im Januar 2023 bekannt.

⁵Die Zurechnungsfortschreibung auf den 1. Januar 2023 von V auf A ist nach § 225 BewG aufzuheben. ⁶B erhält einen neu zu erlassenden Zurechnungsbescheid von V auf B auf den 1. Januar 2023 (der Zeitpunkt des Bekanntwerdens des Eigentumswechsels beim Finanzamt ist unbeachtlich).

Beispiel 2:

¹A ist Eigentümer eines unbebauten Grundstücks. ²Im Februar 2022 wird auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit 120 m² Wohnfläche bezugsfertig errichtet. ³Das Finanzamt führt im Mai 2022 eine Betrags- und Flächenfortschreibung auf den 1. Januar 2023 als bebautes Grundstück mit 120 m² Wohnfläche durch (Bescheiddatum 24. Mai 2022). ⁴Im Oktober 2022 wird ein Anbau mit 30 m² Wohnfläche

bezugsfertig errichtet. ⁵A reicht im Januar 2023 die Anzeige (Einfamilienhaus mit 150 m² inklusive Anbau) gemäß Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG ein.

⁶Die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse im Jahr 2022 führen insgesamt zu einer Betrags- und Flächenfortschreibung auf 150 m² Wohnfläche und die Anpassung der Äquivalenzbeträge. ⁷Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (Errichtung des Anbaus im Oktober 2022) trat erst nach der abschließenden Zeichnung (Mai 2022), aber vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt (1. Januar 2023) ein. ⁸Mangels einschlägiger Änderungsvorschriften nach der Abgabenordnung ist eine Änderung der Betrags- und Flächenfortschreibung vom 24. Mai 2022 auf den 1. Januar 2023 nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 225 BewG durchzuführen und ein bebautes Grundstück mit 150 m² Wohnfläche festzustellen.

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:

¹Im 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. ²Für 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). ³Im 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

¹Ist 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. ²Im 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, BStBI. 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

¹Zur Durchführung der Feststellung von Äquivalenzbeträgen ist auf den Hauptfeststellungszeitpunkt grundsätzlich eine Grundsteuererklärung des Steuerpflichtigen anzufordern. ²Zur Verwaltungsvereinfachung erfolgt dies im Wege der öffentlichen Bekanntmachung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayGrStG durch das Bayerische Landesamt für Steuern. ³Haben 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. ⁴Fordert das Finanzamt zu einer Erklärung auf, hat es eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. ⁵In 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

¹Bei 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. ²Änderungen, die eine Zurechnungsfortschreibung zur Folge haben, wie zum Beispiel der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Anzeige des Steuerpflichtigen. ³Bei dem Übergang des zivilrechtlichen oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude, ist eine Anzeige abzugeben. ⁴Abweichend von § 228 Abs. 2 Satz 3 BewG ist die oben genannte Anzeige nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayGrStG bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das (wirtschaftliche) Eigentum übergangen ist.

2.1.228.3

¹Die 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 zuzurechnen ist. ²Da in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird (siehe § 261 BewG), ist folgerichtig auch der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Erklärung oder Anzeige abzugeben. ³Der 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

¹Die 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. ²Die Erfüllung sowohl der Erklärungs- als auch der Anzeigepflicht ist erzwingbar (§§ 328 folgende AO). ³Bei 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. ⁴Auf 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). ⁵Die Anzeigepflicht nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG erfüllt werden. ⁶Der Erklärungs- und Anzeigepflichtige sowie sein Gesamtrechtsnachfolger haben die Pflicht zur Berichtigung der Erklärung oder Anzeige des Erklärungs- und Anzeigepflichtigen aus § 153 Abs. 1 AO.

2.1.228.6

¹Unabhängig von der Anzeigepflicht kann die Fortschreibung von Äquivalenzbeträgen auch von Amts wegen erfolgen. ²Das kann insbesondere der Fall sein, wenn der Steuerpflichtige seiner Erklärungs- oder

Anzeigepflicht nicht nachgekommen ist und dem Finanzamt alle steuererheblichen Tatsachen bereits bekannt sind. ³Die Fortschreibung von Amts wegen unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung. ⁴Sie ist jedoch unzulässig, wenn die auf ihr beruhende Steuer verjährt und deshalb die Äquivalenzbeträge ohne steuerliche Bedeutung sind.

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

¹ § 243 BewG bestimmt den Begriff des Grundvermögens. ²Dazu gehören insbesondere der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör. ³Zum 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).

2.2.243.2

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. 2.2.243.7).

2.2.243.3

¹Ein 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 BFH-Urteil vom 24. Mai 1963 III 140/60 U, BStBI. III S. 376). ²Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zu seiner Herstellung eingefügten Sachen (§ 94 Abs. 2 BGB). ³Eine 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). ⁴Das sind zum Beispiel Türen, Treppen, Fenster, eingebaute Möbel und Öfen, Badeinrichtungen, Zentralheizungs-, Warmwasser- und Brennstoffversorgungsanlagen sowie Aufzüge, auch wenn sie nachträglich eingebaut worden sind. ⁵In das Gebäude eingefügte Sachen, die Betriebsvorrichtungen sind, sind nach bürgerlichem Recht ebenfalls wesentliche Bestandteile des Gebäudes. ⁶Bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer sind sie jedoch nicht zu berücksichtigen (siehe § 243 Abs. 8 BewG). ⁷Sachen, 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, BStBI. 1966 III S. 5).

2.2.243.4

¹Die Begriffe sonstige Bestandteile und Zubehör sind nach bürgerlichem Recht auszulegen. ²Zu den sonstigen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die übrigen wesentlichen und nicht wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks (siehe §§ 93 folgende BGB). ³Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind neben den Gebäuden die mit einem Gebäude verbundenen Anbauten (zum Beispiel Wintergärten).

⁴Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch die Außenanlagen. ⁵Sie werden bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge für Zwecke der Grundsteuer nicht gesondert angesetzt und sind mit den Äquivalenzbeträgen abgegolten. ⁶Dazu gehören insbesondere Platz- und Wegebefestigungen, Gartenanlagen, Umzäunungen sowie Leitungen und sonstige Anlagen außerhalb der Gebäude, welche der Versorgung und der Kanalisation dienen. ⁷Rechte, die mit dem Eigentum am Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks (siehe § 96 BGB). ⁸Sie gehören zwar zum Grundvermögen, werden allerdings nicht gesondert als Grundstück erfasst und auch nicht bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge des belasteten Grundstücks berücksichtigt. ⁹Das sind insbesondere Überbaurechte (§ 912 BGB) und Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB, zum Beispiel Wege- oder Fensterrechte). ¹⁰Nicht zum Grundvermögen gehören Nutzungsrechte (so etwa Nießbrauchs- und Wohnrechte), da sie nach Inhalt und Entstehung nicht mit der Beschaffenheit des Grundstücks zusammenhängen.

2.2.243.5

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.

2.2.243.6

¹Zubehör 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. ²Zubehör sind danach zum Beispiel die dem Grundstückseigentümer gehörenden Treppenläufer, Beleuchtungskörper, Mülltonnen. ³Auch vom Grundstückseigentümer mitvermietete oder den Mietern zur Verfügung gestellte Einrichtungsgegenstände (zum Beispiel Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde, Öfen) sind Zubehör. ⁴Zubehör wird bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge für Zwecke der Grundsteuer nicht gesondert angesetzt und ist mit den Äquivalenzbeträgen abgegolten.

2.2.243.7

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 vom 9. November 2021, BStBl. I S. 2369).

2.2.243.8

¹Nicht 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. ²Die 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.

2.2.244 Grundstück

2.2.244.1

¹Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück. ²Der Begriff Grundstück ist dabei nicht gleichbedeutend mit dem Begriff des Grundstücks nach bürgerlichem Recht. ³Maßgebend ist nach § 2 BewG allein, was als wirtschaftliche Einheit nach den Anschauungen des Verkehrs anzusehen ist. ⁴Dabei können auch mehrere Flurstücke, Gebäude oder selbständige Gebäudeteile zusammenzufassen sein. ⁵Voraussetzung ist, dass sie zu einer Vermögensart und demselben Eigentümer oder denselben Eigentümern gehören (§ 2 Abs. 2 BewG; siehe aber § 244 Abs. 3 BewG, Nr. 2.2.261 und Art. 1 Abs. 4 BayGrStG und Nr. 3.1.1). ⁶Flächen, 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. 3 BewG und Art. 1 Abs. 4 BayGrStG).

2.2.244.2

¹Grenzt 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. ²Diese Fälle sind von denjenigen abzugrenzen, in denen nur eine wirtschaftliche Einheit mit einer selbständig nutzbaren Teilfläche vorliegt. ³Wird 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).

2.2.244.3

¹Der 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. ²Diese Vorschrift ermöglicht es, abweichend von § 2 Abs. 2 BewG mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören (Ausnahmen zu § 244 Abs. 1 BewG). ³Voraussetzung dafür ist, dass das gemeinschaftliche Grundvermögen nach der Verkehrsanschauung nicht als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 244 Abs. 2 Satz 2 BewG).

Beispiel 1:

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

Beispiel 2:

¹Eine unbebaute Fläche von 1 000 m² wird gemeinsam von den Eigentümern der angrenzenden wirtschaftlichen Einheiten (zum Beispiel als Spielplatz oder Gartenfläche) genutzt. ²An dem unbebauten Flurstück besteht Miteigentum.

³Jedem Eigentümer wird die anteilige Fläche des unbebauten Grundstücks zugerechnet. ⁴Beträgt der Anteil zum Beispiel jeweils 25/100, ist zu der Fläche jeder wirtschaftlichen Einheit eine Fläche von 250 m² hinzuzurechnen. ⁵Ob für das unbebaute Flurstück ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wurde, ist insoweit unbeachtlich.

2.2.244.4

¹ § 244 Abs. 3 BewG definiert den Umfang der wirtschaftlichen Einheit in Erbbaurechtsfällen. ²Danach 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).
³Auch bei der Belastung mit einem Wohnungs- oder Teilerbbaurecht bildet das Wohnungs- oder Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit.

2.2.244.5

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

2.2.245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz

¹Gebäude, 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). ²Die Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge außer Betracht bleiben, müssen wegen der begünstigten Zwecke geschaffen sein. ³Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen ferner im Frieden nicht für andere Zwecke benutzt werden. ⁴Eine nur gelegentliche oder geringfügige Benutzung ist indessen unbeachtlich. ⁵Eine 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. ⁶Werden 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

¹Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine oder keine benutzbaren Gebäude befinden (Ausnahmen für Grundstücke mit einer geringfügigen Bebauung von insgesamt weniger als 30 m² siehe Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayGrStG und Nr. 3.2.5). ²Für 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

¹Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes. ²Es muss den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern nach objektiven Merkmalen zugemutet werden können, Wohnungen oder Räume des Gebäudes bestimmungsgemäß zu benutzen. ³Im Feststellungszeitpunkt müssen alle wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sein. ⁴Geringfügige 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). ⁵Auf die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde kommt es nicht an. ⁶Ist das Gebäude im Feststellungszeitpunkt bezogen, begründet dies die widerlegbare Vermutung der Bezugsfertigkeit.

2.2.246.3

¹Bei 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). ²Sind 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. ³Wird 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, BStBI. II S. 874). ⁴Bei abschnittsweise errichteten Gebäuden (§ 248 Satz 2 BewG) ist der bezugsfertige Teil als Gebäude anzusehen. ⁵Eine 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). ⁶Die 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, BStBI. II S. 594). ⁷Bei 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

¹Die Gebäudeeigenschaft endet, wenn das Gebäude nicht mehr benutzbar ist. ²Ein 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). ³Ein 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. ⁴Die Verfallsmerkmale müssen an der Bausubstanz erkennbar sein und das gesamte Gebäude betreffen. ⁵Von 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. ⁶Das 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

¹Behebbare 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. ²Sie 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, BStBI. II S. 906). ³Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Grund von Umbauarbeiten vorübergehend nicht benutzbar sind, stellt das Grundstück ebenfalls ein bebautes Grundstück dar. ⁴Sofern 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. ⁵Sind die Haupträume eines Gebäudes insbesondere infolge Abrisses von Decken und Wänden (Entkernung; vergleiche BFH-Urteil vom 24. Oktober 1990, II R 9/88, BStBI. II 1991 S. 60) nicht mehr bestimmungsgemäß nutzbar, liegt ein unbebautes Grundstück vor. ⁶Ein Gebäude ist zerstört, wenn keine auf Dauer benutzbaren Räume vorhanden sind. ⁷Sind 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

¹Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden (siehe zum Begriff des Gebäudes Nr. 2.2.243.3 und zur Benutzbarkeit Nrn. 2.2.246.2 bis 2.2.246.5). ²Zur Abgrenzung von unbebauten und bebauten Grundstücken siehe auch Nr. 3.2.5.

2.2.248.2

¹Zum 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. ²Bei einer hieran anschließenden größeren unbebauten Fläche ist für die Beurteilung, was als wirtschaftliche Einheit gilt, die Verkehrsanschauung maßgebend.

2.2.248.3

¹Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, gehören zum Grundvermögen. ²In 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).

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

¹Abweichend von § 219 Abs. 2 Nr. 1 BewG wird die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit nicht festgestellt (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG). ²Für 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:

Grundstü cksart	Voraussetzungen
1. Einfamili enhaus	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. Zweifami lienhäus er	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. Mietwoh ngrundst ücke	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. Wohnun gseigent um	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

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

Beispiel:

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

2.2.249.1.3

¹Die 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. ²Abzustellen ist auf die tatsächliche Nutzung der Haupträume im Feststellungszeitpunkt. ³Dies gilt auch für steuerbefreite Gebäude

oder Gebäudeteile. ⁴Für die Einordnung in die entsprechende Grundstücksart ist ohne Bedeutung, ob das Gebäude eigenen oder fremden Wohn- oder Nutzzwecken dient oder leer steht. ⁵Bei Leerstand ist darauf abzustellen, für welche Nutzung die leer stehenden Räume vorgesehen sind.

2.2.249.1.4

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

2.2.249.1.5

¹Für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche wird regelmäßig die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und die Nutzfläche nach der DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. ²Ist 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. ³Nutzflächen von Nebenräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind nicht einzubeziehen. ⁴Nebenräume sind zum Beispiel Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen. ⁵Nutzflächen von Nebenräumen, die nicht im Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind bei der Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche zu berücksichtigen.

Beispiel:

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

420 m² Wohnfläche

200 m² Nutzfläche

davon 100 m² betrieblich genutzte Flächen,

50 m² Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen und

50 m² Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit den betrieblich genutzten

Flächen.

²Das Grundstück ist nicht der Grundstücksart Mietwohngrundstück zuzuordnen, da 73,68 % (420 m² von insgesamt 570 m² Wohn- und Nutzfläche) und nicht mehr als 80 % von insgesamt 570 m² Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen. ³Die zur Wohnfläche gehörenden Kellerräume (Nutzfläche 50 m²) sind hierbei nicht zu berücksichtigen. ⁴Da 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

¹Für 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. ²Die 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, BStBI. II 1989 S. 135). ³Ob eine teilweise Nutzung zu anderen als Wohnzwecken die Eigenart als Einfamilienhaus beeinträchtigt, ist im Einzelfall nach einer Gesamtbetrachtung aller Umstände zu entscheiden. ⁴Dabei ist auf das äußere Erscheinungsbild abzustellen (vergleiche BFH-Urteil vom 9. November 1988, II R 61/87, BStBI. II 1989 S. 135). ⁵Entscheidend ist, dass die Mitbenutzung zu anderen als Wohnzwecken das Grundstück nicht deutlich prägt (vergleiche BFH-Urteil vom 23. Oktober 1985, II R 250/81, BStBI. II 1986 S. 173). ⁶Überwiegt 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, BStBI. II 1989 S. 135). ⁷Wochenendhäuser, die während des ganzen Jahres bewohnbar sind, können Einfamilienhäuser sein. ⁸Wochenendhäuser, die hingegen nicht dauernd bewohnt werden können, können weder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser noch Mietwohngrundstücke sein.

2.2.249.3 Grundstücksart Zweifamilienhäuser

¹Für 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. ²Zu 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. ³Erfüllt 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

¹Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, Wohnzwecken dienen und keine Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

²Mietwohngrundstücke enthalten in der Regel mehr als zwei Wohnungen im bewertungsrechtlichen Sinn.

³Ein Mietwohngrundstück kann auch vorliegen, wenn keine der im Gebäude befindlichen Wohnräume den Wohnungsbegriff erfüllen (zum Beispiel Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementhauses).

⁴Typische Mietwohngrundstücke sind zum Beispiel Mehrfamilienhäuser.

⁵Eine Mitbenutzung zu Nichtwohnzwecken unter 20 % steht der Einordnung als Mietwohngrundstück nicht entgegen.

⁶Dies gilt unabhängig davon, ob die Eigenart des Mietwohngrundstücks erhalten bleibt.

⁷Auch 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

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

¹Das Wohnungseigentum entsteht zivilrechtlich mit der Anlegung des Wohnungseigentumsgrundbuchs und dessen Eintragung. ²Bewertungsrechtlich gilt das Wohnungseigentum bereits dann als entstanden, wenn die Teilungserklärung beurkundet ist und die Anlegung des Grundbuchs beantragt werden kann. ³Dies gilt sowohl für im Feststellungszeitpunkt noch nicht bezugsfertige Gebäude als auch für bereits bestehende Gebäude. ⁴Ist 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.

2.2.249.5.3

¹Die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums setzt sich aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zusammen, zu dem es gehört. ²Befinden sich in einem Gebäude mehrere räumlich voneinander getrennte Wohnungen, sind nach der Verkehrsanschauung mehrere wirtschaftliche Einheiten anzunehmen. ³Dies 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). ⁴Werden 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). ⁵Dies gilt entsprechend für die bauliche Zusammenfassung von Wohnung und Gewerberaum.

2.2.249.5.4

¹Zubehörräume, insbesondere Tiefgaragenstellplätze, Kellerräume und sonstige Abstellräume, die der Grundstückseigentümer gemeinsam mit seinem Miteigentumsanteil nutzt, sind grundsätzlich in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen. ²Auf die zivilrechtliche Gestaltung kommt es dabei nicht an. ³Sollte 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. ⁴Wird 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). ⁵Gehören zu der Wohnung auch Garagen, sind sie in die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums einzubeziehen (§ 244 Abs. 2 Satz 1 BewG). ⁶Es kommt nicht darauf an, ob sich die Garagen auf dem Grundstück der Eigentumswohnungsanlage oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befinden. ⁷Dies 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

¹Das Dauerwohnrecht (§ 31 WEG) gilt nicht als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. ²Wie ein Wohnungseigentum ist es nur dann zu behandeln, wenn der Dauerwohnberechtigte aufgrund der zwischen ihm und dem Grundstückseigentümer getroffenen Vereinbarungen wirtschaftlich einem Wohnungseigentümer gleichsteht. ³Trägt 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. ⁴Das 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. ⁵Eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts des Dauerwohnrechts genügt nicht. ⁶Entsprechendes gilt beim Dauernutzungsrecht.

2.2.249.6 Teileigentum

¹Jedes 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). ²Teileigentum 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. ³Gemeinschaftliches 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). ⁴Der Begriff des Teileigentums, der rein zivilrechtlich zu verstehen ist, entspricht der Definition nach § 1 Abs. 3 WEG. ⁵Hinsichtlich der bewertungsrechtlichen Entstehung von Teileigentum gelten die Ausführungen in Nrn. 2.2.249.5.2 und 2.2.249.5.3 entsprechend.

2.2.249.7 Wohnungsbegriff

¹ § 249 Abs. 10 BewG definiert die Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn für Zwecke der Grundsteuer. ²Eine 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. ³Diese Räume müssen eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. ⁴Außerdem ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Räume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. ⁵Die Wohnfläche soll mindestens 20 m² aufweisen. ⁶Es 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). ⁷Wohnungen 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

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

2.2.261.1.2

¹Das Erbbaurecht entsteht zivilrechtlich mit der Eintragung in das Grundbuch (§ 11 ErbbauRG in Verbindung mit § 873 BGB). ²Bewertungsrechtlich 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

¹Das Erbbaurecht erstreckt sich im Allgemeinen auf das ganze Grundstück. ²Erstreckt 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. ³Für den restlichen Teil des Grundstücks ist die Ermittlung der Äquivalenzbeträge nach den allgemeinen Grundsätzen durchzuführen.

2.2.261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen

2.2.261.2.1

¹In 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. ²Festgestellt werden die Beträge, die festzustellen wären, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

¹Die Äquivalenzbeträge für Grund und Boden sowie Gebäudeflächen werden dem Erbbauberechtigten zugerechnet. ²Ihm gegenüber ergeht der Feststellungsbescheid über die Äquivalenzbeträge. ³Wird 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

¹Errichtet 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. ²Wenn 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 Erbbauverpflichten

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.