61.02.03.01-F

Anwendungserlass zum Bayerischen Grundsteuergesetz und zum Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes – allgemeiner Teil und Grundvermögen – für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 und zum Grundsteuergesetz ab 1. Januar 2025

(Bayerischer Anwendungserlass-Grundsteuer – AEBayGrSt)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat
vom 2. September 2022, Az. 34-G 2010-1

(BayMBl. Nr. 542)

Zitiervorschlag: Bayerischer Anwendungserlass-Grundsteuer (AEBayGrSt) vom 2. September 2022 (BayMBl. Nr. 542), die durch Bekanntmachung vom 6. Juli 2026 (BayMBl. Nr. 296) geändert worden ist

1. Allgemeines

1.1 Einführung

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

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

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

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

[9]Beim Verweis auf diese Gesetze wird zur besseren Lesbarkeit darauf verzichtet, wiederholt darauf hinzuweisen, dass Vorschriften des Bewertungsgesetzes oder des Grundsteuergesetzes in Verbindung mit

Art. 10 BayGrStG Rechtskraft entfalten können. [10]Soweit nicht ausdrücklich auf eine Abweichung hingewiesen wird, ist das zu unterstellen.

1.2 Aufteilung

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

1.3 Verweise auf Bundesrecht

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

1.4 Hinweise zur Nummerierung und Gliederungsaufbau

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

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

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

1.4.2 Bayerisches Grundsteuergesetz (Nr. 3)

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

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

Nr. 1.4.1 gilt entsprechend.

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.

3. Bayerisches Grundsteuergesetz

3.1 Steuergegenstand, Berechnungsformel

3.1.1

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

3.1.2

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

Grundstück. [10]Wenn sich nach der Verkehrsanschauung (zum Beispiel wegen nur teilweiser Nutzung des Grund und Bodens durch den (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes) nur ein Teil des Grund und Bodens dem Gebäude zuordnen lässt, bestehen insgesamt drei wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens (§ 2 BewG).

3.1.3

Zur Definition und Behandlung von Erbbaurechtsfällen siehe Nr. 2.2.261.

3.2 Maßgebliche Flächen

3.2.1 Wohnflächen und Nutzflächen

3.2.1.1

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

3.2.1.2

[1]Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. [2]Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter sind nicht anzurechnen. [3]Flächen von Zubehörräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind nicht einzubeziehen. [4]Nicht als Wohnfläche zu qualifizierende „(Neben-)Flächen“ (zum Beispiel von Kellerräumen oder Treppen), die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen bleiben außer Ansatz; insbesondere sind sie nicht als Nutzfläche zu erfassen. [5]Räume, die zum dauernden Aufenthalt für Wohnzwecke ausgebaut wurden, sind keine Zubehörräume, sondern Wohnflächen. [6]Ungeachtet § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFlV ist grundsätzlich unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden, ob und inwieweit nicht dem Bauordnungsrecht genügende Flächen bei der Ermittlung der Wohnfläche zu berücksichtigen sind (vergleiche BFH-Urteil vom 18. September 2019, II R 15/16, BStBl. II 2021 S. 64). [7]Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet worden und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann diese Berechnung hilfsweise für die Ermittlung von Wohn- und Nutzfläche zugrunde gelegt werden. [8]Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, wenn Daten aus amtlichen oder privatrechtlichen Unterlagen oder Beidem übernommen werden, wie zum Beispiel Bauunterlagen, Miet- oder Kaufverträge, Nebenkosten- oder Wohngeldabrechnungen, (Gebäude-)Versicherungs- und Finanzierungsunterlagen, und keine offensichtlichen Zweifel an den Angaben bestehen.

3.2.1.3

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

3.2.1.4

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

3.2.1.5

[1]Der Begriff „Nutzfläche“ ist ein gesetzlich unbestimmter Rechtsbegriff. [2]Nutzfläche im Sinne des BayGrStG ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. [3]In aller Regel wird die Nutzfläche

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

3.2.1.6

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

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

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

3.2.1.7

[1]Die Nutzfläche umfasst beispielsweise nicht die

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

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

3.2.1.8

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

Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden sind in Art. 2 Abs. 2 und 3 BayGrStG geregelt (siehe auch Nrn. 3.2.2 und 3.2.3).

Beispiel:

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

420 m^2
Wohnfläche

200 m^2 Nutzfläche

davon 100 m^2 betrieblich genutzte Flächen,

50 m^2 Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen und

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

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

3.2.1.9

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

3.2.1.10

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

3.2.2 Garagen

3.2.2.1

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

3.2.2.2

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

Zusammenhang zu einer Wohnnutzung stehen, ist die Norm und somit der Freibetrag nicht anwendbar. [7]Diese Nutzflächen sind voll anzusetzen.

Beispiel 1:

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

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

Beispiel 2:

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

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

Beispiel 3:

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

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

Beispiel 4:

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

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

Beispiel 5:

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

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

Beispiel 6:

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

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

Beispiel 7:

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

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

Beispiel 8:

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

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

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

3.2.3 Nebengebäude

[1]Nutzflächen von Nebengebäuden, die von untergeordneter Bedeutung sind (zum Beispiel Schuppen oder Gartenhäuschen) und die sich im räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung befinden, der sie zu dienen bestimmt sind, werden nur angesetzt, soweit die Gebäudefläche insgesamt größer als 30 m² ist (Freibetrag). [2]Dies gilt unter den genannten Voraussetzungen auch für Nebengebäude, die eine eigenständige wirtschaftliche Einheit bilden. [3]Sind mehrere Nebengebäude vorhanden, sind die Gebäudeflächen vor Berücksichtigung des Freibetrags zu summieren.

Beispiel 1:

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

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

Beispiel 2:

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

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

3.2.4 Zivilschutz

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

3.2.5 Unbebaute Grundstücke

3.2.5.1

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

Beispiel:

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

3.2.5.2

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

3.2.5.3

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

Beispiel:

[1]Auf einem Grundstück steht zum 1. Januar 2022 eine Garage mit 20 m^2 Nutzfläche und ein Gartenhäuschen mit 12 m^2 Nutzfläche. [2]Beide Gebäude stehen in räumlichem Zusammenhang und rechtlicher Zuordnung zu einem Wohnhaus. [3]Sowohl wegen der Gebäudefläche von 32 m^2 als auch durch die Garage gilt das Grundstück als bebaut, auch wenn die Nutzflächen nach Art. 2 Abs. 2 und 3 BayGrStG für die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 nicht anzusetzen sind. [4]Im Verlauf des Jahres 2025 wird ein Lagerschuppen mit 25 m^2 Nutzfläche errichtet, der vom Eigentümer für gewerbliche Zwecke genutzt wird. [5]Auf den 1. Januar 2026 ist für das bebaute Grundstück eine Gebäudefläche von 25 m^2 anzusetzen, da 32 m^2 aufgrund der Freibeträge für das Nebengebäude Gartenhäuschen und die Garage weiterhin außer Ansatz bleiben.

3.2.6 Fläche des Grund und Bodens

3.2.6.1

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

3.2.6.2

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

3.2.6.3

[1]Die für dieses Gesetz maßgebliche Fläche von Grund und Boden ist auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden. [2]Setzt sich die maßgebliche Fläche des Grund und Bodens aus mehreren Flurstücken, aus

Anteilen an Flurstücken oder aus einer Kombination dieser Flächen zusammen, ist die Summe der Flächen auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

3.3 Äquivalenzzahlen

3.3.1 Allgemeines

3.3.1.1

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

3.3.1.2

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

3.3.1.3

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

3.3.2 Ermäßigung der Äquivalenzzahlen bei übergroßen Grundstücken

3.3.2.1

[1]Die Äquivalenzzahl für die Fläche des Grund und Bodens bei übergroßen Grundstücken wird nach den Maßgaben des Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG für übermäßig große Wohngrundstücke und nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG für besonders flächenextensive Grundstücke ermäßigt. [2]Diese Regelungen beschränken sich auf den Umfang der wirtschaftlichen Einheit nach Art. 1 Abs. 5 BayGrStG. [3]Flächen außerhalb des Landes Bayern sind daher nicht zu berücksichtigen. [4]Bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG werden die steuerbefreiten Flächen nicht berücksichtigt.

3.3.2.2

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

3.3.2.3

[1]Für die Ermäßigung der Äquivalenzzahl nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG für besonders flächenextensive Grundstücke muss die Fläche zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt sein. [2]Eine Fläche wird nach DIN 277:2021-08 als bebaut definiert. [3]Danach gilt als bebaut jeder Teil der Grundstücksfläche, der durch Bauwerke oberhalb der Geländeoberfläche überbaut oder überdeckt oder beides oder durch Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut (zum Beispiel Tiefgaragen) ist. [4]Dabei bleiben Flächen von Baukonstruktionen wie Kellerlichtschächten, Dachüberständen, Vordächern, Sonnenschutzkonstruktionen sowie nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundene Baukonstruktionen (zum Beispiel Außentreppen und Außenrampen) unberücksichtigt. [5]Als befestigt gilt jeder Teil der Grundstücksfläche, dessen Oberfläche durch Walzen, Stampfen, Rütteln oder Aufbringen von Baustoffen so verändert wurde, dass Niederschlagswasser nicht oder unter erschwerten Bedingungen versickern oder vom Boden aufgenommen werden kann. [6]Dies gilt auch für Flächen, die durch konstantes Befahren oder Begehen in besonderem Ausmaß verdichtet wurden. [7]Darunter fallen zum Beispiel Wege, Straßen, Plätze,

Höfe, Stellplätze und Gleisanlagen, deren Grundstücksflächen insbesondere mit Asphaltdeckschichten, Betondecken, bituminösen Decken, Plattenbelägen, Pflasterungen (auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Basaltpflaster), Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke oder Ähnliches) bedeckt sind. [8]Ob es sich bei den Gebäuden um solche auf fremdem Grund und Boden handelt, ist für die Ermäßigung nicht von Bedeutung, da alleine auf die Fläche der Bebauung abgestellt wird und nicht auf Gebäudeflächen oder Gebäudenutzung. [9]Die Bodenverankerungen von aufgeständerten Überdachungen sind zu vernachlässigen, wenn die überdachte Fläche des Grund und Bodens nach den Sätzen 1 bis 7 weder bebaut noch befestigt ist. [10]Bei der Prüfung, ob die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt ist (Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG), sind sowohl die steuerpflichtigen als auch die steuerbefreiten Flächen der zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücksflächen zu berücksichtigen.

3.3.2.4

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

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

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

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

Beispiel 1:

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

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

Beispiel 2:

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

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

Beispiel 3:

Wohnfläche	1 000 m^2

Bebaute Fläche	300 m^2
Grund und Boden	30 000 m^2

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

Beispiel 4:

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

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

Beispiel 5:

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

[1]Der Grund und Boden für 9 000 m^2 wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. a BayGrStG mit 0,04 € pro Quadratmeter angesetzt. [2]Eine Fläche von 1 000 m^2 wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. b BayGrStG mit 0,02 € pro Quadratmeter angesetzt. [3]Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 10 000 m^2 wird dagegen anhand der degressiven Formel nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. c BayGrStG oder Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG ermittelt.

3.4 Grundsteuermesszahlen

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

3.4.1.1

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

3.4.1.2

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

3.4.1.3

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

3.4.1.4

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

3.4.2 Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen bei Baudenkmäler

[1]Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden für ein Gebäude nach Art. 4 Abs. 3 BayGrStG pauschal um 25 % ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt. [2]Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt eine Liste aller bayerischen Denkmäler. [3]Bewegliche Sachen, Boden- und Gartendenkmäler sind keine Gebäude und führen daher nicht zu einer Ermäßigung der Grundsteuermesszahl.

3.4.3 Ermäßigung der Grundsteuermesszahl bei Wohnraumförderung

3.4.3.1

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

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

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

b) Bewilligungsbescheide von Baukindergeld oder

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

[4]Die erteilte Förderzusage (zum Beispiel Förderbescheid, Fördervertrag, öffentlich-rechtlicher Vertrag, Bewilligungsbescheid) stellt einen Grundlagenbescheid im Sinne des § 171 Abs. 10 AO dar. [5]Eine Prüfung der Rechtmäßigkeit und Angemessenheit der gewährten Förderung ebenso wie eine detaillierte Prüfung der

Förderung einzelner Wohnungen erfolgt nicht. [6]Wenn dem Förder- oder Bewilligungsbescheid keine Aussage zu einer Bindung zu entnehmen ist, kann unterstellt werden, dass die Ermäßigungstatbestände nicht erfüllt sind. [7]Wohnraumförderungen unterliegen regelmäßig einem Förderzeitraum, mit dessen Ablauf in der Regel die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl entfallen, was zu einer Neuveranlagung führen kann.

3.4.3.2

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

Beispiel:

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

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

3.4.4 Ermäßigung der Grundsteuermesszahl bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen

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

3.4.5 Verfahren der Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen

3.4.5.1

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

3.4.5.2

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

3.4.5.3

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

Beispiel 1:

Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge eines Baudenkmals mit Wohn- und Nutzfläche

Grundsteuermesszahl Wohnfläche 70 %;

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

Grundsteuermesszahl Nutzfläche 100 %;

ermäßigt um 25 % wegen Denkmalschutz, ergibt 75 %

Beispiel 2:

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

Grundsteuermesszahl Wohnfläche 70 %;

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

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

3.4.5.4

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

3.5 Hebesatz

– unbesetzt –

3.6 Feststellung der Äquivalenzbeträge

3.6.1

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

3.6.2

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

3.6.3

[1]Eine Abweichung der Äquivalenzbeträge wird regelmäßig entweder durch eine zeitgleiche Veränderung der Flächen bedingt sein (siehe Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayGrStG) oder durch eine Veränderung der Steuerpflicht, zum Beispiel durch die Gewährung oder den Wegfall eines Steuerbefreiungstatbestandes nach den §§ 3 und 4 GrStG. [2]Eine Abweichung der Flächen kann sich zum Beispiel daraus ergeben, dass

Flächen nachträglich durch Zukauf oder Anbau hinzukommen oder auch durch Abriss wegfallen. [3]Ob eine Abweichung von Bedeutung ist, richtet sich nach Art. 7 Abs. 1 BayGrStG.

3.6.4

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

3.6.5

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

3.6.6

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

3.7 Veranlagungsverfahren

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

3.8 Erweiterter Erlass

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

3.9 Ergänzende Regelungen

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

4. Anwendbare Normen des Grundsteuergesetzes

4.1 Steuerpflicht

4.1.1 Heberecht

4.1.1.1 Heberecht, Steuerberechtigung

4.1.1.1.1

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

4.1.1.1.2

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

4.1.1.1.3

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

4.1.1.2 Verwaltung der Grundsteuer

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

4.1.1.3 Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags

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

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

– unbesetzt –

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

4.1.1.5.1

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

4.1.1.5.2

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

4.1.1.5.3

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

4.1.1.5.4

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

4.1.1.5.5

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

4.1.1.6 Meldewesen und Mitteilungspflichten der Behörden

4.1.1.6.1

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

4.1.1.6.2

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

a) die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Baubeginn,

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

c) den Abbruch von Gebäuden

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

4.1.1.6.3

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

4.1.1.6.4

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

4.1.2 Steuergegenstand

– unbesetzt –

4.1.3 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger

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

4.1.3.1.1

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

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

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

4.1.3.1.2

Als begünstigte Rechtsträger kommen in Betracht:

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

b) das Bundeseisenbahnvermögen (siehe Nr. 4.1.3.6),

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

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

4.1.3.1.3

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

4.1.3.1.4

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

4.1.3.2 Juristische Person des öffentlichen Rechts

4.1.3.2.1

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

4.1.3.2.2

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

4.1.3.2.3

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

4.1.3.2.4

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

4.1.3.2.5

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

4.1.3.2.6

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

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

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

[2]ÖPP ist eine Form der Zusammenarbeit zwischen einer juristischen Person des öffentlichen Rechts und einem Privatunternehmen, bei der die erforderlichen Ressourcen von den Partnern zum gegenseitigen Nutzen in einen gemeinsamen Organisationszusammenhang eingesetzt werden. [3]Die Einräumung eines Optionsrechts zugunsten der juristischen Person des öffentlichen Rechts, am Ende des Vertragszeitraums das Eigentum zu erwerben, reicht für eine Grundsteuerbefreiung nicht aus (vergleiche BFH-Urteil vom 27. September 2017, II R 13/15, BStBl. II 2018 S. 768). [4]Bei der Gewährung eines Erbbaurechts ist es für eine

Grundsteuerbefreiung nicht ausreichend, wenn das Erbbaurecht erst zu einem nach Ende des vereinbarten Vertragszeitraums liegenden Zeitpunkts durch Zeitablauf gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG erlischt. [5]Auch in den Fällen, in denen die vereinbarte Kooperationsdauer in der ÖPP und die Laufzeit des Erbbaurechts übereinstimmen, bedarf es einer zusätzlichen Rückübertragungsvereinbarung. [6]Für die Grundsteuerbefreiung bei ÖPP ist ohne Bedeutung, ob der private Auftragnehmer den Grundbesitz von der juristischen Person des öffentlichen Rechts erhalten oder auf dem Grundstücksmarkt selbst erworben hat. [7]Ebenso ist es für die Grundsteuerbefreiung bei ÖPP unerheblich, ob der Grundbesitz dem privaten Partner von der juristischen Person des öffentlichen Rechts förmlich übertragen oder zur Herrichtung und Betreibung überlassen wurde. [8]Vertragsänderungen sind dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen (siehe Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 BewG, Art. 7 Abs. 2 BayGrStG in Verbindung mit § 19 GrStG).

4.1.3.3 Öffentlicher Dienst oder Gebrauch

4.1.3.3.1

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

4.1.3.3.2

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

4.1.3.3.3

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

4.1.3.3.4

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

4.1.3.3.5

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

4.1.3.4 Hoheitliche Tätigkeit

4.1.3.4.1

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

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

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

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

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

4.1.3.4.2

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

4.1.3.4.3

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

4.1.3.4.4

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

4.1.3.4.5

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

4.1.3.5 Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit

4.1.3.5.1

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

4.1.3.5.2

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

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

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

c) einer formellen Zugangsberechtigung (zum Beispiel Schule) oder

d) anderen Beschränkungen

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

4.1.3.5.3

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

wenn der Parkraum jedermann zur Verfügung steht und die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt. [8]Die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG bleibt hiervon unberührt.

4.1.3.6 Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens

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

4.1.3.7 Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz

4.1.3.7.1

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

4.1.3.7.2

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

4.1.3.7.3

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

4.1.3.7.4

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

4.1.3.7.5

[1]Von der Grundsteuer befreit bleibt der Grundbesitz, auf dem die gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecke unmittelbar verfolgt werden. [2]Dazu gehört grundsätzlich auch der Grundbesitz, auf dem die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ihre Verwaltungstätigkeit ausübt. [3]Verwaltungsräume, die der Verwaltung von steuerpflichtigem Grundbesitz dienen, sind dagegen steuerpflichtig (BFH-Urteile vom 10. Dezember 1954, III 78/54 S, BStBl. III 1955 S. 63 und vom 6. Oktober 1961, III 405/59 S, BStBl. III S. 571). [4]Hat die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse einen oder mehrere wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, die nicht Zweckbetriebe im Sinne der §§ 65 bis 68 AO sind (steuerpflichtige

wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, § 64 AO), so ist auch derjenige Grundbesitz oder Teil des Grundbesitzes steuerpflichtig, der für die Verwaltung des steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes oder der steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe genutzt wird. [5]Bei der Abgrenzung ist § 8 GrStG zu beachten (siehe Nr. 4.1.8).

4.1.3.7.6

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

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

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

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

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

e) der einem Dritten zur Nutzung überlassen ist.

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

4.1.3.8 Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz

4.1.3.8.1

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

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

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

4.1.3.8.2

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

4.1.3.8.3

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

4.1.3.8.4

[1]Zu den sportlichen Anlagen gehören auch Unterrichts- und Ausbildungsräume, Übernachtungsräume für Trainingsmannschaften, Umkleide-, Bade-, Dusch- und Waschräume sowie Räume zur Aufbewahrung von Sportgeräten, auch wenn sie für diesen Zweck an Vereinsmitglieder ganz oder teilweise vermietet sind. [2]Zu den sportlichen Anlagen gehören ferner Unterkunfts- und Schutzhütten von Bergsteiger-, Ski- und Wandervereinen. [3]Die Grundsteuerbefreiung erstreckt sich auch auf kleinere, einfach ausgestattete Räume, die der Erfrischung der Sporttreibenden dienen. [4]Räume, die der Erholung oder der Geselligkeit dienen, gehören nicht zu den sportlichen Anlagen, es sei denn, sie sind einem Zweckbetrieb nach § 67a AO zuzuordnen. [5]Räume, die überwiegend einem solchen Zweckbetrieb dienen, sind von der Grundsteuer befreit.

4.1.3.9 Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts

4.1.3.9.1

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

a) der religiösen Unterweisung,

b) der Wissenschaft,

c) des Unterrichts,

d) der Erziehung oder

e) der eigenen Verwaltung

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

4.1.3.9.2

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

4.1.3.9.3

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

4.1.3.9.4

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

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

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

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

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

e) der einem Dritten zur Nutzung überlassen ist.

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

4.1.3.9.5

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

4.1.3.9.6

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

4.1.3.10 Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener

4.1.3.10.1

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

4.1.3.10.2

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

befreit, wenn der Mietzins auf ihre Gehaltsbezüge angerechnet wird. [5]Steuerpflichtig sind auch die Wohnungen, die andere juristische Personen des öffentlichen Rechts Geistlichen, zum Beispiel Krankenhaus- oder Gefängnisgeistlichen, überlassen haben. [6]Das gilt auch dann, wenn die überlassene Wohnung wirtschaftlich einer Dienstwohnung gleicht.

4.1.3.10.3

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

4.1.3.10.4

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

4.1.3.10.5

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

4.1.3.11 Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht

4.1.3.11.1

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

4.1.3.11.2

[1]Voraussetzung für die Grundsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 GrStG ist, dass der Grundbesitz sowohl am 1. Januar 1987 als auch im jeweiligen Veranlagungszeitpunkt dem begünstigten Zweck diente oder dient. [2]In dem in Art. 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet reicht es aus, wenn der Grundbesitz zu einem Zeitpunkt vor dem 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu dem gesonderten Vermögen gehörte oder gehört. [3]Nach dem 1. Januar 1987 erworbener Grundbesitz ist nicht von der

Grundsteuer befreit, es sei denn, es handelt sich dabei um die Zuteilung von Flächen bei Flurbereinigungs- oder gesetzlichen Umlegungsverfahren. [4]In diesem Fall tritt die neue Grundstücksfläche unter Fortsetzung des Eigentums an die Stelle der hingegebenen Fläche (vergleiche BFH-Urteil vom 9. Juli 1971, III R 30/70, BStBl. II S. 785 für die früher entstandenen fiktiven Dienstgrundstücke). [5]Für die Zugehörigkeit desselben Grundbesitzes zum nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen an den maßgebenden Stichtagen genügt die bürgerlich-rechtliche Identität des Grundstücks. [6]Veränderungen durch Bebauung, Anbauten, Belastung mit einem Erbbaurecht und so weiter sind deshalb für den Fortbestand der Grundsteuerbefreiung unschädlich. [7]Bei Hinzuerwerb von Flächen gilt dies entsprechend, wenn der Zukauf am 1. Januar 1987 weniger als 50 % der Fläche des ursprünglichen Grundstücks ausmacht.

4.1.4 Sonstige Steuerbefreiungen

4.1.4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG

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

4.1.4.2 Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz

4.1.4.2.1

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

4.1.4.2.2

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

4.1.4.3 Bestattungsplätze

4.1.4.3.1

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

4.1.4.3.2

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

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

b) die Nutzung des Grundstücks muss zu folgenden Zwecken erfolgen:

aa) Durchführung der Bestattung mit den dazugehörigen Hilfsmaßnahmen,

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

und

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

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

4.1.4.4 Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz

4.1.4.4.1

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

4.1.4.4.2

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

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

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

4.1.4.4.3

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

4.1.4.4.4

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

4.1.4.4.5

[1]Öffentliche Kinderspielplätze und öffentliche Grünanlagen dienen nicht dem öffentlichen Verkehr (BFH-Urteil vom 6. Oktober 1961 III 48/60 S, BStBl. 1962 S. 51). [2]Sie sind jedoch von der Grundsteuer befreit, wenn sie von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts oder von einer Körperschaft unterhalten werden, die als gemeinnützig anerkannt ist, und die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GrStG erfüllt sind. [3]Wenn sie von anderen Personen unterhalten werden, kann ein Grundsteuererlass nach § 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG in Betracht kommen.

4.1.4.4.6

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

4.1.4.4.7

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

verkehrsfremde Leistungen erbringt, von der Grundsteuer befreit (vergleiche BFH-Urteil vom 25. April 2001, II R 19/98, BStBl. II 2002 S. 54).

4.1.4.4.8

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

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

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

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

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

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

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

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

[3]Schienenwege dienen dem öffentlichen Verkehr, wenn den Betreibern eine Betriebs- und Beförderungspflicht übertragen ist. [4]Schienenwege, auf denen Bahnen betrieben werden, die nur von einem eingeschränkten Personenkreis benutzt werden können, und Schienenwege, auf denen der öffentliche Personen- und Güterverkehr eingestellt ist, sind grundsätzlich von der Steuerbefreiung ausgenommen, weil sie nicht unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen. [5]Draisinenbahnen dienen nicht dem öffentlichen Verkehr, da für den Betreiber der Draisinenbahn als touristische Freizeitattraktion im Gegensatz zu Verkehrsbetrieben (Nahverkehr, Bahn, Bus, Taxi) keine rechtliche Verpflichtung besteht, jedermann nach den Bedingungen eines amtlich veröffentlichten Tarifs zu befördern. [6]Grundstücksflächen, deren Benutzbarkeit wesentlich dadurch beeinträchtigt ist, dass über sie Hochbahnen, Schwebebahnen oder Seilbahnen hinwegführen, sind wie Schienenwege zu behandeln.

4.1.4.4.9

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

4.1.4.5 Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze

4.1.4.5.1

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

4.1.4.5.2

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

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

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

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

Beispiele:

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

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

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Start- und Landebahnen	Grundflächen befreit[1]; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen
2. Rollbahnen	befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen
3. Schutzstreifen und Sicherheitsflächen	befreit
4. Abfertigungsvorfelder und darunter liegende Fluggasttunnel und Gepäckverteileranlagen	Grundflächen befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen und Fluggasttunnel, die die Flugsteige – siehe Abs. B Nr. 17 – unmittelbar miteinander verbinden) sind Betriebsvorrichtungen
5. Abstellflächen und Wendeflächen (befestigt und unbefestigt), die dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen	befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen
6. Rollbrücken (für kreuzungsfreien Verkehr auf dem Flughafen)	befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen
7. Flugplatzbetriebsstraßen innerhalb des Flugplatzgeländes	befreit

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

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Abfertigungsgebäude	nicht befreit
2. ASR[2]-Gebäude, Gebäude für Sende- und Empfangsanlage, Gebäude für	befreit

	Flugmonitore (Sendeeinrichtungen für Fernfeldmonitore)	
3.	Baubüros	befreit, wenn sie überwiegend der Herstellung oder Herrichtung steuerfreien Grundbesitzes dienen
4.	Betriebstankstellen	befreit
5.	Bordverpflegungsküchen der Luftverkehrsgesellschaften und Cateringgebäude	nicht befreit
6.	Büros und Verwaltungsgebäude des Flugplatzhalters	befreit, soweit überwiegend steuerfreier Grundbesitz verwaltet wird
7.	Büros und Verwaltungsgebäude der Luftverkehrsgesellschaften	nicht befreit
8.	Büros der Mietwagenunternehmen	nicht befreit
9.	Diensträume der Polizei	nicht befreit; soweit begünstigtem Rechtsträger zuzuordnen, Befreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1
10.	Diensträume der Bundespolizei und entsprechender Luftsicherheitsbehörden der Länder	befreit, soweit sie zum Beispiel der Aufgabe Grenzschutz und Luftsicherheit dienen
11.	Räume für Einwanderungs- und Asylbehörden	nicht befreit; soweit begünstigtem Rechtsträger zuzuordnen, Befreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1
12.	Empfangsgebäude	nicht befreit
13.	Feuerwehrgebäude	befreit
14.	Flugplatzgaststätten	nicht befreit
15.	Flugplatzgärtnereien, die überwiegend damit beschäftigt sind, das Rollfeld zu säubern und den Bewuchs aus Gründen der Flugsicherheit zu überwachen	befreit
16.	Flugsicherungsgebäude	befreit
17.	Flugsteige, wenn sie der allgemeinen Öffentlichkeit nicht zugänglich sind	befreit sind nur die reinen Zugangsflächen zu den Flugzeugen (nicht befreit sind die in den Flugsteigen enthaltenen sonstigen Räume wie Verkaufsläden, Sozialeinrichtungen, Büros oder ähnliches). Die begünstigten Flugsteige sind aus den nicht befreiten Abfertigungsgebäuden auszusondern.
18.	Flugwetterdienstgebäude (Außenstellen des Deutschen Wetterdienstes)	befreit
19.	Flugzeughallen für Flugzeuge, die gewerbsmäßig gegen Entgelt für die Beförderung von Personen und/oder Waren eingesetzt werden, sowie für Privatflugzeuge	nicht befreit
20.	Frachthallen und Transitgepäckhallen	nicht befreit
21.	Garagen, Parkplätze und Parkhäuser für Fluggäste und Flugplatzpersonal	befreit unter den Voraussetzungen der Nr. 4.1.4.4
22.	Garagen für Kraftfahrzeuge des Flugplatzbetriebes	befreit
23.	Geräteschuppen für den Flugplatzbetrieb	befreit
24.	Heizwerk	befreit, wenn überwiegend steuerfreier Grundbesitz beheizt wird

25. Kantinen für Personal der Flugplatzgesellschaft	nicht befreit
26. Kontrollturm	befreit
27. Lagerräume für Materialien des Flugplatzbetriebs	befreit
28. Lagerräume des Fundamtes und der Luftverkehrsgesellschaften	nicht befreit
29. Lärmschutzhallen	befreit; Lärmschutzwände sind Betriebsvorrichtungen
30. Luftpostgebäude und andere Diensträume der Post	nicht befreit
31. Pförtnergebäude	befreit
32. Pumpenhaus	befreit
33. Rampengerätestationen	befreit
34. Sanitätsgebäude und Quarantänestation und der Gesundheitsprüfung dienende Gebäude(-teile)	befreit, soweit sie unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen
35. Simulationskammern (zur Untersuchung von Fracht- und Gepäckstücken)	befreit
36. Sozialräume der Flugplatzgesellschaft	nicht befreit
37. Schulungsräume (für Abfertigungs- und Betriebspersonal)	befreit
38. Streusandgebäude	befreit
39. Tankdienstgebäude	befreit; die ortsfesten und zum Teil unterirdischen Tankanlagen sind Betriebsvorrichtungen
40. Tanklager	befreit; die ortsfesten und zum Teil unterirdischen Tankanlagen sind Betriebsvorrichtungen
41. Tankstellengebäude für Pkw sowie Pkw-Waschanlagen	nicht befreit
42. Technische Stationsgebäude (zum Beispiel für Verkehrsleitung und Luftaufsicht)	befreit
43. Trafogebäude	befreit, wenn überwiegend steuerfreier Grundbesitz versorgt wird
44. Umzäunung des gesamten Flugplatzgeländes	befreit; sie dienen der Sicherung des Flugplatzgeländes und stellen Außenanlagen dar
45. Wartungshallen für Flugzeuge	befreit
46. Werkstattgebäude für Einrichtungen und Fahrzeuge des Flugplatzbetriebes	befreit
47. Wohnungen des Bereitschaftspersonals	nicht befreit, jedoch Befreiung einzelner Bereitschaftsräume nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 GrStG
48. Zollabfertigung	nicht befreit, jedoch Befreiung bei Eigentum eines begünstigten Rechtsträgers nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG

C. Flugsicherungsanlagen[3]

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Schutzzonen für Gleitwegsender	befreit
2. Schutzzonen für Landekurssender	befreit

3.	Grundflächen für RVR[4], Transmissionsmeter, Ceilometer, Windmesser und Messfeld	befreit
4.	Grundfläche für Haupteinflugzeichen	befreit
5.	Grundfläche für Voreinflugzeichen	befreit
6.	Grundfläche für Befeuerungsanlagen	befreit
7.	Grundfläche für ASR-Anlage	befreit
8.	Grundflächen für Sende- und Empfangsanlagen sowie für Flugmonitore (Sendeeinrichtungen für Fernfeldmonitore)	befreit

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

Autovermietungen

Banken

Borddienstgebäude der Luftverkehrsgesellschaften, die den Bediensteten Einkaufsmöglichkeiten bieten

Büros und Lagerräume, die an Spediteure vermietet sind

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

Fallschirmlagergebäude

Flugschulen

Friseursalons

Hotels

Kinderparadies

Kinos

Reinigungsunternehmen

Reisebüros

Restaurants

Taxistände

Vereinsclubhäuser

Verkaufsläden und Verkaufskioske

Wechselstuben

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

Zuschaueranlagen

4.1.4.6 Fließende Gewässer

4.1.4.6.1

[1]Fließende Gewässer und die ihren Abflussweg regelnden Sammelbecken bleiben nach § 4 Nr. 3 Buchst. c GrStG ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse steuerfrei. [2]Als fließende Gewässer werden Gewässer bezeichnet, die ständig oder zumindest zeitweise fließen, wie beispielsweise Ströme, Flüsse und Bäche. [3]Zu den fließenden Gewässern gehören auch die Altwasser der Flüsse. [4]Teiche und Seen sind hingegen keine fließenden Gewässer im Sinne dieser Vorschrift. [5]Von der Grundsteuer befreit nach § 4 Nr.

3 Buchst. c GrStG sind auch die künstlich angelegten fließenden Gewässer, wie beispielsweise Kanäle und Be- und Entwässerungsgräben (vergleiche BFH-Urteil vom 23. Juli 1982, III R 107/79, BStBl. II 1983 S. 57). [6]Unter die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. c GrStG fallen nicht:

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

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

4.1.4.6.2

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

4.1.4.7 Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände

4.1.4.7.1

[1]Befreit von der Grundsteuer sind nach § 4 Nr. 4 GrStG Grundflächen mit Einrichtungen, die zur Ordnung und Verbesserung sowohl der Wasser- als auch der Bodenverhältnisse von öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbänden unterhalten werden. [2]Es genügt nicht, dass die Einrichtungen der Ordnung und Verbesserung nur der Wasserverhältnisse oder nur der Bodenverhältnisse dienen. [3]So sind zum Beispiel die Einrichtungen eines Wasserverbandes, die lediglich dazu dienen, Trink- und Brauchwasser dem Boden zu entnehmen, für den Genuss zuzubereiten, zu speichern und zu verteilen, nicht nach § 4 Nr. 4 GrStG befreit (vergleiche BFH-Urteil vom 5. Dezember 1967, III 84/65, BStBl. 1968 S. 387). [4]Die Befreiung erstreckt sich nicht auf Einrichtungen, die unmittelbar nur den Zwecken bestimmter Personen oder Betriebe dienen. [5]Wird zum Beispiel das aus einem Staubecken abfließende Wasser als Energiequelle benutzt, so dient das Staubecken insoweit keinem steuerbegünstigten Zweck und unterliegt damit der Grundsteuer. [6]Für die Gewährung der Steuerbefreiung ist nicht erforderlich, dass der betroffene Grundbesitz auch dem öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverband zuzurechnen ist.

4.1.4.7.2

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

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

4.1.4.8.1

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

4.1.4.8.2

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

4.1.4.8.3

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

4.1.4.8.4

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

a) Waisenhäusern,

b) privaten Kindergärten,

c) Erziehungsheimen,

d) Schülerheimen,

e) Jugendwohnheimen und

f) Kinderhorten.

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

4.1.4.8.5

[1]Die Staatsregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss in einem förmlichen Verfahren anerkennen, dass der Benutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. [2]Das Anerkennungsverfahren wird landesrechtlich geregelt. [3]Die Befreiung des Grundbesitzes nach § 4 Nr. 5 GrStG kann aus der

Anerkennung allein nicht hergeleitet werden. [4]Es müssen auch die übrigen Voraussetzungen im Sinne des § 4 Nr. 5 GrStG erfüllt sein.

4.1.4.8.6

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

4.1.4.9 Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz

4.1.4.9.1

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

4.1.4.9.2

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

4.1.4.9.3

[1]Ist der Grundbesitz mehreren Personen zuzurechnen oder betreiben mehrere Personen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein Krankenhaus, so muss für eine Grundsteuerbefreiung nach § 4 Abs. 1 Nr. 6 Satz 2 GrStG zwischen den Benutzern des Grundstücks und denjenigen, denen der Grundbesitz zuzurechnen ist, Personenidentität bestehen. [2]Diese Voraussetzung ist auch dann erfüllt, wenn neben demjenigen, dem der Grundbesitz zugerechnet wird, stille Gesellschafter beteiligt sind. [3]Dabei ist unerheblich, ob die Gesellschafter der stillen Gesellschaft einkommensteuerrechtlich als Mitunternehmer (atypische stille Gesellschafter) anzusehen sind (vergleiche BFH-Urteil vom 4. Februar 1987, II R 216/84, BStBl. II S. 451). [4]Die Voraussetzung der Personenidentität im Sinne des § 4 Nr. 6 Satz 2 GrStG ist zum Beispiel nicht erfüllt, wenn

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

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

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

4.1.4.9.4

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

4.1.4.9.5

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

4.1.5 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz

4.1.5.1 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz

4.1.5.1.1

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

4.1.5.1.2

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

4.1.5.2 Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere

4.1.5.2.1

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

4.1.5.2.2

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

4.1.5.2.3

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

4.1.5.3 Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten

4.1.5.3.1

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

4.1.5.3.2

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

4.1.5.3.3

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

4.1.5.3.4

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

4.1.5.3.5

[1]Wird das jeweilige Wohnheim von einem der nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 3 oder 4 GrStG begünstigten Rechtsträger unterhalten, so kann in der Regel unterstellt werden, dass die Unterbringung in dem Heim für

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

4.1.5.4 Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient

4.1.5.4.1

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

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

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

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

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

4.1.5.4.2

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

4.1.5.5 Bereitschaftsräume

4.1.5.5.1

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

4.1.5.5.2

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

4.1.5.5.3

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

4.1.5.5.4

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

4.1.5.6 Steuerpflicht für Wohnungen

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

4.1.5.7 Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten

4.1.5.7.1

[1]Von der Grundsteuer ist

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

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

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

4.1.5.7.2

[1]Nach Art. 23 Abs. 1 WÜD sind der Entsendestaat und der Missionschef hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden Räumlichkeiten der Mission von der Grundsteuer befreit. [2]Zu den Räumlichkeiten der Mission

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

4.1.5.7.3

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

4.1.5.7.4

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

4.1.5.7.5

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

4.1.6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz

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

4.1.7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

4.1.7.1

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

4.1.7.2

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

4.1.8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

4.1.8.1

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

4.1.8.2

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

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

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

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

4.1.8.3

[1]Wenn eine räumliche Aufteilung nach § 8 Abs. 1 GrStG nicht möglich ist, dann kommt es für die Gewährung einer Steuerbefreiung gemäß § 8 Abs. 2 GrStG darauf an, ob der jeweilige Grundbesitz überwiegend steuerbegünstigten oder nichtsteuerbegünstigten Zwecken dient. [2]Dabei bleiben Zeiten der Nichtnutzung des Grundbesitzes (insbesondere Leerstand des Gebäudes) außer Betracht. [3]Ob die Nutzung für steuerbegünstigte und nichtsteuerbegünstigte Zwecke gleichzeitig nebeneinander oder zeitlich hintereinander erfolgt, ist ohne Bedeutung. [4]Eine Stadthalle, die sowohl für öffentliche Veranstaltungen,

zum Beispiel für Bürgerversammlungen, als auch für private Veranstaltungen, zum Beispiel für Konzerte, genutzt wird, bleibt deshalb steuerfrei, wenn der Gebrauch durch die Allgemeinheit überwiegt. [5]Handelt es sich um unterschiedliche Gebäudeteile, die jeweils teils zu begünstigten, teils zu nicht begünstigten Zwecken genutzt werden, so ist bei der Gewichtung, ob die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen, neben der zeitlichen Abgrenzung auch der räumliche Umfang der unterschiedlichen Nutzung nach Maßgabe des Flächenanteils zu berücksichtigen (vergleiche BFH-Urteil vom 27. November 1991, II R 100/87, BStBl. II 1992 S. 563).

4.1.8.4

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

Beispiel:

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

4.1.9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer

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

4.1.10 Steuerschuldner

– unbesetzt –

4.1.11 Persönliche Haftung

– unbesetzt –

4.1.12 Dingliche Haftung

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

4.2 Bemessung der Grundsteuer

4.2.13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

– unbesetzt –

4.2.14 Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

– unbesetzt –

4.2.15 Steuermesszahl für Grundstücke

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

4.2.16 Hauptveranlagung

§ 16 Abs. 2 GrStG ist nicht anwendbar.

4.2.17 Neuveranlagung

4.2.17.1

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

4.2.17.2

[1]Nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 GrStG wird der Grundsteuermessbetrag im Wege der Neuveranlagung auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass Gründe, die im Feststellungsverfahren über die Äquivalenzbeträge nicht zu berücksichtigen sind, zu einem anderen als dem für den letzten Veranlagungszeitpunkt festgesetzten Grundsteuermessbetrag führen. [2]Als Gründe im Sinne des Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 GrStG kommen alle tatsächlichen und rechtlichen Umstände in Betracht, die auf die Höhe des Grundsteuermessbetrags Einfluss haben. [3]Im Grundsteuermessbetragsverfahren wird insbesondere über die Anwendung einer bestimmten Grundsteuermesszahl und die Gewährung und den Wegfall von Grundsteuerermäßigungen entschieden. [4]Bei Eintritt oder Wegfall einer Steuerbefreiung für den ganzen Steuergegenstand ist eine Aufhebung (Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a GrStG) oder Nachveranlagung (Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 18 Abs. 2 GrStG) durchzuführen.

4.2.17.3

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

BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 2 GrStG. [8]Wird aufgrund einer Änderung der Rechtsprechung eines obersten Gerichts des Bundes erkennbar, dass ein Steuermessbescheid fehlerhaft ist, so kann eine fehlerbeseitigende Neuveranlagung nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 2 GrStG nur unter Beachtung des Vertrauensschutzes im Sinne des § 176 AO rückwirkend durchgeführt werden.

4.2.18 Nachveranlagung

– unbesetzt –

4.2.19 Anzeigepflicht

4.2.19.1

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

4.2.19.2

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

4.2.19.3

[1]Anzeigepflichtig ist im Regelfall derjenige, dem der Grundbesitz zum Feststellungszeitpunkt zuzurechnen ist. [2]Da bei Grundstücken des Grundvermögens in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird (vergleiche § 261 BewG), ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Erklärung oder Anzeige abzugeben. [3]Der Erbbauverpflichtete hat an der Erklärung oder Anzeige mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Informationen nur vom Erbbauverpflichteten erlangt werden können.

4.2.20 Aufhebung des Grundsteuermessbetrags

– unbesetzt –

4.2.21 Änderung von Steuermessbescheiden

[1]Bescheide über die Neuveranlagung oder die Nachveranlagung von Grundsteuermessbeträgen können schon vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt erteilt werden. [2]Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Festsetzung führen. [3]Voraussetzung für die Änderung oder Aufhebung nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 21 Satz 2 GrStG ist, dass die Änderung zwischen der Bekanntgabe des Neu- oder Nachveranlagungsbescheids und dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt eintritt. [4]Änderungen nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 21 Satz 2 GrStG sind Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die unabhängig von den Äquivalenzbeträgen nur zu einer abweichenden Festsetzung des Grundsteuermessbetrags führen. [5]Werden Bescheide über Fortschreibungen (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 222 BewG) oder Nachfeststellungen (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 BewG) gemäß Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 225 Satz 1 BewG vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt erteilt und ergeben sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen, so sind die vorzeitigen Feststellungsbescheide (Fortschreibungs- oder Nachfeststellungsbescheide) nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 225 Satz 2 BewG zu ändern

oder aufzuheben. [6]Infolge dieser geänderten oder aufgehobenen Grundsteueräquivalenzbetragsbescheide werden auch die hierauf beruhenden Grundsteuermessbescheide (Neu- oder Nachveranlagungen gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 17 GrStG oder § 18 GrStG) entsprechend geändert oder aufgehoben. [7]Die Änderung des Grundsteuermessbescheids kann daneben auch als Folgeänderung nach Änderung oder Aufhebung des Grundlagenbescheides gemäß § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO erfolgen. [8]Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 21 Satz 2 GrStG ist in diesen Fällen nicht anwendbar.

Beispiel:

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

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

4.2.22 Zerlegung des Steuermessbetrags

4.2.22.1

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

4.2.22.2

[1]Die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags im Sinne des Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 22 GrStG kommt nicht in Betracht, wenn sich der Steuergegenstand nur über mehrere Gemeindeteile derselben Gemeinde erstreckt, für die verschiedene Hebesätze gelten (zum Beispiel Fälle des § 25 Abs. 4 Satz 2 GrStG). [2]Die Aufteilung des Grundsteuermessbetrags auf die verschiedenen Gemeindeteile ist Sache der Gemeinde. [3]Die Finanzämter können dabei Amtshilfe leisten und hierfür im Einzelfall mit der betroffenen Gemeinde ein geeignetes Verfahren vereinbaren.

4.2.22.3

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

4.2.23 Zerlegungsstichtag

4.2.23.1

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

4.2.23.2

[1]Ändern sich die Grundlagen für die Zerlegung, ohne dass die Äquivalenzbeträge fortgeschrieben oder nachträglich festgestellt werden (zum Beispiel durch die Änderung von Gemeindegrenzen, durch

Flächenumlegungen oder nach der Neugliederung eines Gemeindegebiets), so sind die Zerlegungsanteile nach dem Stand vom 1. Januar des folgenden Jahres neu zu ermitteln. [2]Das gilt nur, wenn wenigstens bei einer Gemeinde der neue Anteil mehr als ein Zehntel, mindestens aber um zehn Euro von ihrem bisherigen Anteil abweicht.

4.2.23.3

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

4.2.24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich

– unbesetzt –

4.3 Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

4.3.25 Festsetzung des Hebesatzes

– unbesetzt –

4.3.26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze

– unbesetzt –

4.3.27 Festsetzung der Grundsteuer

– unbesetzt –

4.3.28 Fälligkeit

– unbesetzt –

4.3.29 Vorauszahlungen

– unbesetzt –

4.3.30 Abrechnung über die Vorauszahlungen

– unbesetzt –

4.3.31 Nachentrichtung der Steuer

– unbesetzt –

4.4 Erlass der Grundsteuer

4.4.32 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen

4.4.32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt

4.4.32.1.1

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

4.4.32.1.2

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

4.4.32.1.3

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

4.4.32.1.4

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

4.4.32.1.5

[1]Zum Rohertrag gehören sämtliche mit dem Grundbesitz erwirtschafteten Einnahmen sowie aus diesem gezogene sonstige Vorteile. [2]Zu den Einnahmen gehören zum Beispiel die Miet- und Pachteinnahmen sowie die Einnahmen aus Besichtigungen und Führungen. [3]Zu den sonstigen Vorteilen gehört auch der Nutzungswert, den die eigene Benutzung für den Eigentümer hat. [4]Der Nutzungswert ist mit den bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miet- und Pachteinnahmen anzusetzen.

4.4.32.1.6

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

4.4.32.1.7

[1]Der Grundbesitz darf nachhaltig keinen Reinertrag abwerfen. [2]Das schließt nicht aus, dass in einem Jahr ausnahmsweise ein geringer Überschuss erwirtschaftet wird. [3]Da erst rückblickend festgestellt werden kann, ob der Rohertrag in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt, soll im Zweifelsfall die Gemeinde die

Grundsteuer des laufenden Kalenderjahres und der beiden folgenden Kalenderjahre bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres mit dem Ziel des Erlasses stunden. [4]Der Steuerpflichtige hat nach Ablauf der Stundungsfrist die Erlassvoraussetzungen nachzuweisen. [5]Wird der Nachweis nicht erbracht oder ist in mindestens zwei Jahren ein Überschuss erzielt worden, so ist die Grundsteuer rückwirkend für diese drei Jahre zu erheben. [6]Werden die Erlassvoraussetzungen nachgewiesen, so ist die Grundsteuer für diese drei Jahre zu erlassen.

4.4.32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze

4.4.32.2.1

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

4.4.32.2.2

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

4.4.32.2.3

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

4.4.32.2.4

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

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

4.4.32.3.1

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

4.4.32.3.2

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

4.4.32.3.3

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

4.4.32.3.4

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

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

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

4.4.34 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken

4.4.34.1 Allgemeines

4.4.34.1.1

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

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

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

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

4.4.34.1.2

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

Beispiel:

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

4.4.34.2 Vertretenmüssen der Rohertragsminderung

4.4.34.2.1

Der Steuerschuldner hat die Minderung des normalen Rohertrags eines bebauten Grundstücks dann nicht zu vertreten, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen, das heißt, wenn er die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt noch ihren

Eintritt durch geeignete und ihm zumutbare Maßnahmen hat verhindern können (vergleiche BVerwG-Urteil vom 25. Juni 2008, 9 C 8.07, ZKF 2008 S. 233).

4.4.34.2.2

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

4.4.34.2.3

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

a) die Mieten für vergleichbare Objekte,

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

c) Mieten auf Grund von Sachverständigengutachten

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

4.4.34.2.4

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

4.4.34.2.5

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

4.4.34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer

4.4.34.3.1

[1]Bei bebauten Grundstücken ergibt sich die Minderung des normalen Rohertrags aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem normalen Rohertrag zu Beginn des Erlasszeitraums und dem im Erlasszeitraum tatsächlich erzielten Rohertrag. [2]Sie ist in einem Prozentsatz des normalen Rohertrags festzustellen.

Beispiel:

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

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

Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 % erlassen.

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

4.4.34.3.2

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

4.4.34.3.3

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

Beispiel:

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

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

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

Ertragsminderung der Wohnungen:

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

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

(45 x 40) / 100 = 18 %

Ertragsminderung der eigengewerblich genutzten Räume:

Minderung der Ausnutzung = 55 %

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

(55 x 60) / 100 = 33 %

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

18 % + 33 % = 51 %

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

4.4.35 Verfahren

4.4.35.1

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

4.4.35.2

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

4.4.35.3

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

4.4.35.4

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

4.4.35.5

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

4.5 Übergangs- und Schlussvorschriften

4.5.36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025

– unbesetzt –

---

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

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

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

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

5. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

5.1 Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes

Die Koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 30. April 2025 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) gelten für die Grundsteuer A, soweit in der Nr. 5 nichts Abweichendes geregelt ist.

5.1.232 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

5.1.232.2 Umfang der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

5.1.232.2.1

Zu A 232.2 Abs. 2 AEBewGrSt LuF 2025:

Eine gemeindeübergreifende Zusammenfassung verpachteter land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu einer wirtschaftlichen Einheit ist nur ausnahmsweise möglich (zum Beispiel bei einer Betriebsverpachtung im Ganzen).

5.1.232.2.2

Zu A 232.2 Abs. 3 und 5 AEBewGrSt LuF 2025:

Es wird auf die Ausführungen zu den Nrn. 5.2.9.2 und 5.2.9.3 verwiesen.

5.1.232.2.3

Zu A 232.3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 AEBewGrSt LuF 2025 hinsichtlich Freiflächen-Photovoltaikanlagen:

Es wird auf die Ausführungen zu Nr. 5.2.9.4 verwiesen.

5.1.232.2.4

Zu A 237.13 AEBewGrSt LuF 2025:

Für die Bewertung der Fischerei an Flüssen ist kein Zuschlag für fließende Gewässer vorzunehmen.

5.1.237 Zu §§ 237, 238, 240 BewG

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) gilt A 259.4 AEBewGrSt 2025 entsprechend.

5.2 Bayerisches Grundsteuergesetz

5.2.9 Ergänzende Regelungen

5.2.9.1

[1]In Ergänzung der bundesgesetzlichen Regelung des § 234 Abs. 6 BewG gehören zur Hofstelle auch Hof- und Gebäudeflächen, wenn der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ganz oder in Teilen auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht bewirtschaftet wird. [2]Dabei ist entscheidend, dass der Grund und Boden sowie die Gebäude keine andere Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt. [3]Entsprechend gehören auch Wirtschaftsgebäude, die vorübergehend oder dauernd teilweise oder ganz leer stehen und keiner anderen Zweckbestimmung zuzuordnen sind, weiterhin zur Hofstelle. [4]Eine Änderung der Zweckbestimmung ungenutzter Wirtschaftsgüter kann sich nicht nur durch Aufnahme einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung, sondern auch durch eine ertragsteuerliche Betriebsaufgabe ergeben. [5]Sind außer der ehemaligen Hofstelle keinerlei Eigentumsflächen oder selbst bewirtschaftete Zupachtflächen der Land- und Forstwirtschaft mehr vorhanden, so haben leerstehende

Wirtschaftsgebäude ihre land- und forstwirtschaftliche Zweckbestimmung verloren und gehören zum Grundvermögen.

5.2.9.2

[1]Wie bei der Grundsteuer B wird auch bei der Grundsteuer A die Zusammenfassung von mehreren Wirtschaftsgütern zu einer wirtschaftlichen Einheit nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören. [2]Diese Regelung gilt ohne zeitliche Befristung auch für ab dem 1. Januar 2022 errichtete wirtschaftliche Einheiten.

5.2.9.3

[1]Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen kann bei Gesellschaften oder Gemeinschaften des bürgerlichen Rechts einheitlich ermittelt werden, auch wenn Wirtschaftsgüter, die dem Betrieb zu dienen bestimmt sind, nur einem oder mehreren Beteiligten gehören. [2]In den Betrieb einzubeziehen sind auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen, und dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen. [3]Ein Anteil des Eigentümers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut ist in den Betrieb einzubeziehen, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird. [4]Diese Regelungen entsprechen inhaltlich § 34 Abs. 4 bis 6 BewG und gelten ohne zeitliche Befristung auch für ab dem 1. Januar 2022 errichtete wirtschaftliche Einheiten.

5.2.9.4

[1]Eine Fläche verliert ihre Zugehörigkeit zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen nicht dadurch, dass sie für Photovoltaik genutzt wird, sofern die land- und forstwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche nicht dauerhaft aufgegeben werden soll. [2]Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Nutzung zur Stromerzeugung nur vorübergehend ist. [3]Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn nach Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung ein Rückbau der Anlagen vorgesehen ist. [4]Soweit diese Flächen derzeit vorrangig zur Stromerzeugung genutzt werden und nur gegebenenfalls zusätzlich eine untergeordnete landwirtschaftliche Nutzung haben (Freiflächen-Photovoltaikanlagen) sind sie der Nutzungsart Hofstelle im Sinne des § 234 Abs. 6 BewG zuzuordnen. [5]Flächen einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, die vor Errichtung der Anlage keine landwirtschaftlichen Flächen waren, sind Grundvermögen. [6]Hinsichtlich Agri-Photovoltaikanlagen vergleiche A 232.3 Abs. 5 und A 237.1 Abs. 3 AEBewGrSt LuF 2025. [7]Soweit bei Agri-Photovoltaikanlagen im Liegenschaftskataster keine Ertragsmesszahl nachgewiesen ist, kann die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung angesetzt werden. [8]Eine zusätzliche Erfassung von Gebäuden in Zusammenhang mit der Stromerzeugung (zum Beispiel Trafohäuser, Wechselrichter) unterbleibt.

5.2.9.5

[1] Art. 6 Abs. 5 und 6 BayGrStG sowie Art. 7 Abs. 2 Satz 3 bis 5 BayGrStG gelten entsprechend für die Grundsteuer A. [2]Insoweit wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Nr. 2 Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes und Nr. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz verwiesen.

5.3 Anwendbare Erlasse des Grundsteuergesetzes

Die Koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder über die Anwendung des Grundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2025 (AEGrStG 2025) vom 30. April 2025 gelten sinngemäß für die Grundsteuer A.

6. Anwendung

6.1 Anwendung Bewertungsgesetz

6.1.264 Bekanntmachung

– unbesetzt –

6.1.265 Anwendungsvorschriften

– unbesetzt –

6.1.266 Erstmalige Anwendung des Siebten Abschnitts des Zweiten Teils

6.1.266.1 Allgemeines

6.1.266.1.1

[1]Die Hauptfeststellung für die Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG wird auf den 1. Januar 2022 durchgeführt. [2]Ab diesem Zeitpunkt können Feststellungsbescheide über die neuen Äquivalenzbeträge ergehen. [3]Es findet nach § 6 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG keine weitere Hauptfeststellung statt.

6.1.266.1.2

[1]Bei der Feststellung von Äquivalenzbeträgen (Art. 6 Abs. 1 und 3 BayGrStG) sowie bei Zurechnungsfortschreibungen (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 222 Abs. 2 BewG) wird das im Hauptfeststellungszeitpunkt geltende Grundsteuerrecht und damit auch die Steuerbefreiungsvorschriften zugrunde gelegt. [2]Sollte bis zum 31. Dezember 2024 eine Steuerbefreiungsvorschrift aufgehoben werden, kann eine Nachfeststellung der Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 Abs. 1 Nr. 2 BewG erfolgen. [3]Wird eine neue Steuerbefreiungsvorschrift bis zum 31. Dezember 2024 in das Grundsteuergesetz aufgenommen, sind die Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG aufzuheben.

6.1.266.1.3

[1]Ab dem Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2025 dürfen auch auf bereits bestandskräftige Bescheide, die auf den vom Bundesverfassungsgericht mit seinem Urteil vom 10. April 2018, 1 BvL 11/14 und andere zur Grundsteuer als verfassungswidrig festgestellten Bestimmungen des Bewertungsgesetzes beruhen, keine Belastungen mehr gestützt werden. [2]Für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 sind daher Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte nicht mehr zulässig.

6.1.266.1.4

§ 266 Abs. 4 Satz 1 BewG hebt kraft Gesetzes die Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die für Feststellungs- und Festsetzungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden und soweit sie auf den §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Abs. 5, § 93 Abs. 1 Satz 2 BewG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118) beruhen, zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft auf.

6.1.266.1.5

[1]Auch nach dem 31. Dezember 2024 können noch Bescheide über die Feststellung des Einheitswerts auf Stichtage vor dem 1. Januar 2025 erlassen, geändert oder aufgehoben werden; § 266 Abs. 4 BewG steht dem nicht entgegen. [2]In diesem Fall soll in den Bescheid eine Erläuterung aufgenommen werden, dass dessen Wirkung bis zum 31. Dezember 2024 begrenzt ist.

6.1.266.3 Übergangsregelungen (§ 266 Abs. 3 BewG)

6.1.266.3.1

[1]Werden den Finanzbehörden mit der Erklärung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 BewG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse erstmals bekannt, sind diese bei Fortschreibungen nach § 22 BewG und

Nachfeststellungen nach § 23 BewG auf Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2022 nicht zu berücksichtigen. [2]Aufhebungen von Einheitswerten sind davon unberührt und können auf Stichtage vor dem 1. Januar 2022 erfolgen. [3]Die Regelung des § 266 Abs. 3 BewG gilt ohne Ermessen sowohl bei Änderungen zugunsten als auch bei Änderungen zuungunsten des Steuerpflichtigen.

6.1.266.3.2

[1]Die Regelung des § 266 Abs. 3 BewG greift auch dann, wenn der Steuerpflichtige einer bestehenden Anzeigepflicht nach § 19 GrStG nicht nachgekommen ist und geänderte Nutzungs- oder Eigentumsverhältnisse oder Beides mit Einfluss auf eine Grundsteuerbefreiung erstmals im Rahmen der Erklärung auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 bekannt werden. [2]Eine eventuelle straf- oder bußgeldrechtliche Würdigung eines Verstoßes gegen die Anzeigepflicht nach § 19 GrStG bleibt unberührt.

6.1.266.3.3

Die Regelung des § 266 Abs. 3 BewG gilt nicht für Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die

a) den Finanzbehörden vor dem Eingang der Erklärung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 BewG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 bekannt geworden sind oder

b) in der Erklärung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 BewG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 nicht angegeben wurden und daher den Finanzbehörden erst nach dem Eingang der vorgenannten Erklärung bekannt geworden sind oder

c) in 2021 eingetreten sind, und infolgedessen bei Fortschreibungen nach § 22 BewG und Nachfeststellungen nach § 23 BewG auf den 1. Januar 2022 zu berücksichtigen sind.

6.1.266.3.4

[1]Zu den Stichtagen 1. Januar 2023 und 1. Januar 2024 können sowohl Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen des Einheitswerts als auch Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen der Äquivalenzbeträge durchzuführen sein. [2]Hierbei sind jeweils Rückschlüsse für die Feststellung der Einheitswerte und der Äquivalenzbeträge zu ziehen.

6.2 Anwendung Bayerisches Grundsteuergesetz

6.2.10 Anwendung von Bundesrecht

– unbesetzt –

6.2.10a Übergangsregelungen

– unbesetzt –

6.2.10b Änderung des Kommunalabgabengesetzes

– unbesetzt –

6.2.11 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

– unbesetzt –

6.3 Anwendung Grundsteuergesetz

6.3.37 Anwendung des Gesetzes

– unbesetzt –

6.3.38 Bekanntmachung

– unbesetzt –

Harald Hübner

Ministerialdirektor