

Anleitung

zur Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und hilft Ihnen, die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) richtig auszufüllen.

Was muss ich tun, wenn sich an den Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung und / oder eine Ermäßigung etwas ändert?

Änderungen der Nutzung oder der Eigentumsverhältnisse, die zu einer Änderung oder einem Wegfall der Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung und / oder eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl führen, müssen Sie dem Finanzamt mittels **Grundsteueränderungsanzeige** (BayGrSt 5) oder einer vollständig ausgefüllten Grundsteuererklärung [Hauptvordruck (BayGrSt 1) mit Anlagen] anzeigen. Die Änderungsanzeige bzw. die Steuererklärung ist bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr der Änderung(en) der tatsächlichen Verhältnisse folgt (§ 19 des Grundsteuergesetzes, Art. 6 Abs. 5 und 6, Art. 7 Abs. 2, Art. 9 Abs. 4 des Bayerischen Grundsteuergesetzes).

Wann muss ich dem Hauptvordruck (BayGrSt 1) die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4) beifügen?

Fügen Sie bitte die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) bei, wenn Sie Änderungen mittels der Grundsteuererklärung anzeigen und die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und / oder für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen.

Was ist zu beachten?

Die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) muss immer zusammen mit einer **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) oder einer **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) eingereicht werden.

Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)

Wie fülle ich die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung aus?

Füllen Sie bitte alle weißen Felder, die für das Grundstück bzw. den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Frage kommen, deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit notwendig.

Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung einzureichen. Beabsichtigen Sie dennoch Belege einzureichen, reichen Sie diese bitte nicht im Original, sondern nur als Kopie ein. Alle eingereichten Belege werden von der Steuerverwaltung gescannt und in der Regel anschließend vernichtet.

Aktenzeichen, Finanzamt und Feststellungszeitpunkt

Zu Zeilen 1 bis 3

Beachten Sie hierzu bitte die Erläuterungen in der Anleitung zur Grundsteuererklärung – Hauptvordruck zu den Zeilen 1 bis 3 des **Hauptvordrucks** (BayGrSt 1).

lfd. Nr. der Anlage

Zu Zeile 3

In eine **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) können für bis zu drei Flurstücke bzw. fünf Gebäude / Gebäudeteile Steuerbefreiungen und für bis zu 15 Gebäude / Gebäudeteile Ermäßigungen von der Grundsteuer eingetragen werden. Sollte Ihre wirtschaftliche Einheit mehr steuerbefreite bzw. ermäßigte Flurstücke bzw. Gebäude / Gebäudeteile umfassen, dann füllen Sie bitte weitere **Anlagen Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) aus. Nummerieren Sie bitte die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern.

Beispiel: laufende Nummer der Anlage **01** von **01** oder
laufende Nummer der Anlage **01** von **10**, laufende Nummer der Anlage **02** von **10** usw.

Grundbesitz

Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (Grundstück) bzw. die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) wird nachfolgend gesammelt als Grundbesitz bezeichnet.

Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

Zu Zeilen 4 bis 21

Eine Grundsteuerbefreiung kommt unter anderem für folgende Personen, Personengruppen oder Institutionen in Betracht:

- juristische Personen des öffentlichen Rechts
- gemeinnützige oder mildtätige Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen
- Religionsgemeinschaften

Hinweis: Sind bei (Teil-)Flächen die Voraussetzungen für unterschiedliche Grundsteuerbefreiungen gleichzeitig erfüllt, sind diese steuerbefreiten Flächen nur einmal anzugeben.

Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeile 4

Wird der gesamte Grundbesitz für steuerbefreite Zwecke verwendet, tragen Sie bitte in **Zeile 4** die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung. Sind die Voraussetzungen für unterschiedliche Grundsteuerbefreiungen gleichzeitig erfüllt, ist die Nummer der Grundsteuerbefreiung einzutragen, die überwiegt. In diesem Fall tragen Sie bitte im **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) bei „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in **Zeile 61** eine „1“ ein und erläutern die unterschiedlichen Grundsteuerbefreiungen mit den zugehörigen Flächen auf einer gesonderten Anlage „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen zu „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in der Anleitung zur Grundsteuererklärung - Hauptvordruck.

Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Wird nicht der gesamte Grundbesitz, sondern nur ein räumlich abgrenzbarer Teil für steuerbefreite Zwecke verwendet, füllen Sie bitte die **Zeilen 5 ff., 8 ff., 11 ff. bzw. 16 ff.** aus.

wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens

Zu Zeilen 5 bis 7

Tragen Sie bitte bei **unbebauten Grundstücken** folgende Angaben ein:

- die Bezeichnung / Verwendungsweise
- die steuerbefreite Fläche
- die Nummer der Steuerbefreiung

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Fläche des Grund und Bodens.

steuerbefreite Fläche in m²

Tragen Sie bitte die zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Fläche des Grund und Bodens ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Steuerbefreite Flächen von mehreren Flurstücken mit derselben Nutzung können zusammengefasst werden.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Zu Zeilen 8 bis 10

Tragen Sie bitte bei **bebauten Grundstücken**, bei denen ein räumlich abgrenzbarer Teil des **Grund und Bodens teilweise ausschließlich für steuerpflichtige oder ausschließlich für steuerbefreite Zwecke benutzt wird**, folgende Angaben ein:

- die Bezeichnung / Verwendungsweise
- die ausschließlich steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens
- die ausschließlich steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens
- die Nummer der Steuerbefreiung

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für die ausschließlich steuerpflichtige bzw. ausschließlich steuerbefreite Teilfläche des Grund und Bodens.

ausschließlich steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens in m²

Tragen Sie bitte die zur wirtschaftlichen Einheit gehörende, abgrenzbare Fläche des Grund und Bodens ein, die **ausschließlich** für steuerpflichtige Zwecke benutzt wird. Dazu zählt auch die unmittelbar einem vollständig steuerpflichtigen Gebäude zuzuordnende Fläche des Grund- und Bodens. Erstreckt sich die steuerpflichtige Nutzung auf den Grund und Boden mehrerer Flurstücke, kann die steuerpflichtige Fläche in einer Summe angegeben werden.

Hinweis: Die Berechnung der Fläche des Grund und Bodens, die weder ausschließlich steuerpflichtigen noch ausschließlich steuerbefreiten Zwecken dient, wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. Hierfür müssen Sie keine Angaben machen. Dazu zählt auch die Fläche des Grund und Bodens, die einem Gebäude dient, welches sowohl für steuerpflichtige als auch steuerfreie Zwecke genutzt wird.

ausschließlich steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens in m²

Tragen Sie bitte die zur wirtschaftlichen Einheit gehörende, abgrenzbare Fläche des Grund und Bodens ein, die **ausschließlich** für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Dazu zählt auch die unmittelbar einem vollständig steuerbefreiten Gebäude zuzuordnende Fläche des Grund- und Bodens. Erstreckt sich die steuerbefreite Nutzung auf den Grund und Boden mehrerer Flurstücke, kann die steuerbefreite Fläche in einer Summe angegeben werden.

Hinweis: Die Berechnung der Fläche des Grund und Bodens, die weder ausschließlich steuerpflichtigen noch ausschließlich steuerbefreiten Zwecken dient, wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen. Hierfür müssen Sie keine Angaben

machen. Dazu zählt auch die Fläche des Grund und Bodens, die einem Gebäude dient, welches sowohl für steuerpflichtige als auch steuerfreie Zwecke genutzt wird.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Zu Zeilen 11 bis 15

Tragen Sie bitte bei **bebauten Grundstücken**, bei denen eine räumlich abgrenzbare Gebäudefläche **für steuerbefreite Zwecke benutzt wird**, folgende Angaben zu dem jeweiligen Gebäude / Gebäudeteil ein:

- die lfd. Nummer des Gebäudes / Gebäudeteils aus der **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2)
- die Bezeichnung bzw. Verwendungsweise
- die steuerbefreite Wohn- bzw. Nutzfläche
- die Nummer der Steuerbefreiung

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2

Tragen Sie bitte für Ihr/e Gebäude bzw. Gebäudeteile die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) ein.

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Fläche der Gebäude bzw. Gebäudeteile (z. B. Sporthalle, Realschule, Rathaus).

steuerbefreite Wohn- bzw. Nutzfläche in m²

Tragen Sie bitte die Wohn- bzw. Nutzfläche ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird.

Hinweis: Dient ein Gebäude / Gebäudeteil sowohl steuerbefreiten als auch steuerpflichtigen Zwecken wird die dazu anteilig gehörende steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens von Ihrem Finanzamt automatisch berücksichtigt. Die Fläche des Grund und Bodens ist in diesem Fall nicht in den *Zeilen 8 bis 10* einzutragen.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

Zu Zeilen 16 bis 18

Tragen Sie bitte bei einem **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** folgende Angaben zu dem jeweiligen Flurstück ein:

- die lfd. Nummer des Flurstücks aus der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3)
- die Bezeichnung / Verwendungsweise
- die steuerbefreite Fläche
- den Verweis auf die dazugehörige Zeile der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3)
- die Nummer der Steuerbefreiung

lfd. Nr. des Flurstücks aus Vordruck BayGrSt 3

Tragen Sie bitte für Ihr Flurstück bzw. Ihre Flurstücke die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) ein.

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihr Flurstück bzw. Ihre Flurstücke.

steuerbefreite Fläche in m²

Tragen Sie bitte die Fläche der Nutzung des Flurstücks ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Bei Nutzungen Wirtschaftsgebäude [29] - [34] tragen Sie bitte die Bruttogrundfläche und in einer zusätzlichen Zeile die Grundfläche des Wirtschaftsgebäudes (Nutzung Hofstelle [28]) ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird.

enth. in Vordruck BayGrSt 3, Zeile

Tragen Sie bitte die dazugehörige Zeile der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) ein, in der das jeweilige Flurstück enthalten ist.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeile 19

Wenn das Grundstück teilweise für steuerbefreite Zwecke als auch für andere Zwecke benutzt wird, eine räumliche Abgrenzung für die verschiedenen Zwecke aber nicht möglich ist, z. B. bei einer Mehrzweckhalle, ist die überwiegende Nutzungsart entscheidend. Die Nutzungsart ist überwiegend, wenn sie mehr als 50 % der gesamten Nutzung ausmacht. Der gesamte Grundbesitz ist von der Steuer befreit, wenn die Nutzung zu steuerbefreiten Zwecken überwiegt.

Tragen Sie bitte in *Zeile 19* die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Herrichtung für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeilen 20 und 21

Nur bei unbebauten und bebauten Grundstücken des Grundvermögens: Das Grundstück bzw. der Grundstücksteil wird steuerbefreit, sobald dieses/dieser tatsächlich für den steuerbefreiten Zweck hergerichtet wird, das heißt ab dem Beginn der Bauarbeiten, nicht schon ab der Bauplanung. Tragen Sie bitte in *Zeile 20* den Anteil der voraussichtlichen Verwendung für steuerbefreite Zwecke in Prozent bezogen auf das gesamte Grundstück sowie in *Zeile 21* die zutreffende Nummer aus der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung ein. Tragen Sie bitte zusätzlich im **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) bei „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in *Zeile 61* eine „1“ ein und geben auf einer gesonderten Anlage „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ an, wann mit der Herrichtung begonnen wurde, wann sie voraussichtlich abgeschlossen wird und erläutern die Berechnung des Prozentsatzes der steuerbefreiten Verwendung. Beachten Sie dazu bitte die Erläuterungen zu „Ergänzende Angaben zur Grundsteuererklärung“ in der Anleitung zur Grundsteuererklärung - Hauptvordruck.

Liste der Grundsteuerbefreiungen

Geben Sie bitte die Nummer der Steuerbefreiung an, für die der (anteilige) Grundbesitz benutzt wird. Die zutreffende Nummer finden Sie in der folgenden Liste.

Nummer	Steuerbefreiung
	Der folgende Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ist von der Grundsteuer befreit (§ 3 des Grundsteuergesetzes):
01	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird. Das gilt nicht für Grundbesitz, der von Berufsvertretungen und Berufsverbänden sowie von Kassenärztlichen Vereinigungen und Kassenärztlichen Bundesvereinigungen benutzt wird.
02	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird.
03	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der von einer inländischen <ul style="list-style-type: none"> • juristischen Person des öffentlichen Rechts oder • Körperschaft oder • Personenvereinigung oder • Vermögensmasse für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt wird. Die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse muss nach ihrer Satzung, ihrem Stiftungsgeschäft oder ihrer sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen.
04	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der von <ul style="list-style-type: none"> • einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder <ul style="list-style-type: none"> ◦ einem ihrer Orden oder ◦ einer ihrer religiösen Genossenschaften oder ◦ einem ihrer Verbände oder • einer jüdischen Kultusgemeinde für Zwecke <ul style="list-style-type: none"> • der religiösen Unterweisung, • der Wissenschaft, • des Unterrichts, • der Erziehung oder • der eigenen Verwaltung benutzt wird.
05	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 des Grundsteuergesetzes: Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendienerinnen und Kirchendiener <ul style="list-style-type: none"> • der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder • der jüdischen Kultusgemeinden. Die Regelung des § 5 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden.
06	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz <ul style="list-style-type: none"> • der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder • der jüdischen Kultusgemeinden gehört. Der Grundbesitz muss am 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds, gehören. Die Erträge aus dem gesonderten Vermögen dürfen ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendienerinnen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sein. Die Regelung des § 5 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden. Der Grundbesitz darf auch land- und forstwirtschaftlich benutzt werden, ohne dass dies Auswirkungen auf die Steuerbefreiung hat, § 6 des Grundsteuergesetzes.

	Darüber hinaus ist folgender Grundbesitz von der Grundsteuer befreit (§ 4 des Grundsteuergesetzes):
07	<p>§ 4 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der dem Gottesdienst</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder • einer jüdischen Kultusgemeinde gewidmet ist.
08	<p>§ 4 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Bestattungsplätze</p>
09	<p>§ 4 Nr. 3 Buchstabe a des Grundsteuergesetzes: Dem öffentlichen Verkehr dienende</p> <ul style="list-style-type: none"> • Straßen, • Wege, • Plätze, • Wasserstraßen, • Häfen und • Schienenwege. <p>Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen, z. B. Brücken, Stellwerke.</p>
10	<p>§ 4 Nr. 3 Buchstabe b des Grundsteuergesetzes: Alle Flächen auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebes notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen.</p> <p>Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem Betrieb auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen dienen.</p> <p>Grundflächen ortsfester Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.</p>
11	<p>§ 4 Nr. 3 Buchstabe c des Grundsteuergesetzes: Fließende Gewässer und die ihren Abfluss regelnden Sammelbecken</p>
12	<p>§ 4 Nr. 4 des Grundsteuergesetzes: Grundflächen, die mit Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbände bebaut sind.</p> <p>Die Einrichtungen müssen dem Interesse der Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse dienen.</p>
13	<p>§ 4 Nr. 5 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der für Zwecke</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Wissenschaft, • des Unterrichts oder • der Erziehung <p>benutzt wird.</p> <p>Die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss anerkannt haben, dass der Nutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. Außerdem muss der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.</p>
14	<p>§ 4 Nr. 6 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der für die Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird.</p> <p>Das Krankenhaus muss im Kalenderjahr vor dem Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 oder 2 der Abgabenordnung erfüllt haben. Außerdem muss der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.</p>
	Der folgende Grundbesitz ausländischer Staaten ist von der Grundsteuer befreit:
15	<p>Grundbesitz ausländischer Staaten,</p> <ul style="list-style-type: none"> • der für diplomatische Zwecke benutzt wird (Wiener Übereinkommen über diplomatische Beziehungen – WÜD – vom 18. April 1961, Bundesgesetzblatt 1964 II Seite 959) oder • der unter der gleichen Voraussetzung konsularischen Zwecken dient (Wiener Übereinkommen über konsularische Beziehungen – WÜK – vom 24. April 1963, Bundesgesetzblatt 1969 II Seite 1587).

	Der folgende Grundbesitz mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ist von der Grundsteuer befreit (§ 6 des Grundsteuergesetzes):
06	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz <ul style="list-style-type: none"> • der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder • der jüdischen Kultusgemeinden gehört. Der Grundbesitz muss am 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds, gehören. Die Erträge aus dem gesonderten Vermögen dürfen ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendienerinnen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sein. Die Regelung des § 5 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden. Der Grundbesitz darf auch land- und forstwirtschaftlich benutzt werden, ohne dass dies Auswirkungen auf die Steuerbefreiung hat, § 6 des Grundsteuergesetzes.
16	§ 6 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient.
17	§ 6 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, <ul style="list-style-type: none"> • der von der Bundeswehr, • den ausländischen Streitkräften, • den internationalen militärischen Hauptquartieren, • der Bundespolizei, • der Polizei oder • des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihrer Zusammenschlüsse als Übungsplatz oder Flugplatz benutzt wird.
18	§ 6 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Grundbesitz, der unter § 4 Nr. 1 bis 4 des Grundsteuergesetzes (Nummern 7 bis 12 der vorangestellten Tabelle) fällt.

Der Grundbesitz bestimmter begünstigter Rechtsträger ist nur dann von der Steuer befreit, wenn er demjenigen, der ihn für steuerbefreite Zwecke nutzt, oder einem anderen begünstigten Rechtsträger zuzurechnen ist.

Wohnungen sind stets steuerpflichtig, auch wenn der Grundbesitz für steuerbefreite Zwecke benutzt wird (§ 5 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes). Ausnahmen hiervon sind in der vorangestellten Tabelle unter den Nummern 05 und 06 aufgeführt. Eine Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die zusammen das Führen eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die Räume müssen von anderen Wohnungen oder Räumen baulich getrennt sein und eine abgeschlossene Wohneinheit bilden. Zudem benötigen sie einen selbstständigen Zugang und die für das Führen eines Haushalts erforderlichen Nebenräumen (Küche, Bad oder Dusche, Toilette). Die Wohnfläche soll mindestens 20 m² betragen.

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen

Zu Zeilen 22 bis 40

Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl kommt für die Gebäudeflächen eines Grundstücks des Grundvermögens in Betracht,

- auf dem sich ein Baudenkmal befindet,
- das wohnraumgefördert wird,
- das Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereinen gehört oder
- auf dem sich der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft befindet.

Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Zu Zeile 22

Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für sämtliche Gebäudeflächen aller steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile einheitlich vor, tragen Sie bitte in *Zeile 22* die Nummer der zutreffenden Ermäßigung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Ermäßigung der Grundsteuermesszahl“ in dieser Anleitung.

Sind nur für einen Teil eines Gebäudes / Gebäudeteils auch noch die Voraussetzungen für eine weitere Ermäßigung der Grundsteuermesszahl erfüllt, füllen Sie bitte nur die *Zeilen 23 ff.* aus.

Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Zu Zeilen 23 bis 37

Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nur für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude bzw. Gebäudeteile vor, füllen Sie bitte die *Zeilen 23 ff.* aus. Dasselbe gilt, wenn die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nur für einen Teil und zusätzlich die Voraussetzungen für eine weitere Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für alle Gebäude bzw. Gebäudeteile vorliegen.

Tragen Sie bitte folgende Angaben zu dem jeweiligen Gebäude bzw. Gebäudeteil ein:

- die lfd. Nummer aus der Anlage Grundstück (BayGrSt 2)
- die Bezeichnung / Verwendungsweise
- die ermäßigte Wohn- bzw. Nutzfläche
- die Nummer der Ermäßigung

Steuerfreie Gebäude bzw. Gebäudeteile, die auch die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl erfüllen, sind nicht einzutragen.

Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2

Tragen Sie bitte für Ihre Gebäude bzw. Gebäudeteile die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) ein.

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Gebäude bzw. Gebäudeteile.

ermäßigte Wohn- bzw. Nutzfläche in m²

Tragen Sie bitte die Wohn- bzw. Nutzfläche ein, für die die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen.

Hinweis: Eine Ermäßigung von Nutzflächen kommt nur bei einer Ermäßigung aufgrund Denkmalschutz in Betracht.

Nummer der Ermäßigung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Ermäßigung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Ermäßigung der Grundsteuermesszahl“ in dieser Anleitung.

Beispiel:

Ein Grundstück mit einem Laden (150 m²) und zwei Wohnungen (90 m² bzw. 70 m²) steht unter Denkmalschutz. Die Wohnung mit 70 m² unterliegt der kommunalen Wohnraumförderung.

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen										13	
Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen Für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl einheitlich vor.											
22	Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)									66	
Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen Für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile bzw. sowohl für Teile als auch für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.											
	Ifd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise			ermäßigte Wohnfläche in m ²			ermäßigte Nutzfläche in m ²			Nummer der Ermäßigung (s. Anleitung)
23	0 0 1	L a d e n						1 5 0			0 2
24	0 0 2	W o h n u n g 1			9 0						0 2
25	0 0 3	W o h n u n g 2			7 0						1 2

Liste der Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

Geben Sie bitte die Nummer der zutreffenden Ermäßigung der Grundsteuermesszahl an, für die die Voraussetzungen für den (anteiligen) Grundbesitz vorliegen. Die zutreffende Nummer finden Sie in der folgenden Liste.

Nummer	Ermäßigung der Grundsteuermesszahl
	Wohnanteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
01	Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Das Grundstück dient <ul style="list-style-type: none"> • der Betriebsinhaberin oder dem Betriebsinhaber, • den zu ihrem bzw. seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen, • den Altenteilern oder • den Angestellten des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu Wohnzwecken und steht in enger räumlicher Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Die Betriebsinhaberin bzw. der Betriebsinhaber oder ein zu ihrem bzw. seinem Haushalt gehörender Familienangehöriger ist durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden.
	Denkmalschutz
02	Art. 4 Abs. 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Auf dem Grundstück befindet sich ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 (Ensembleschutz) des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. <u>Hinweis:</u> Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt eine Denkmalliste mit allen Denkmälern in Bayern (www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas).
	Wohnraumförderung
03	Art. 4 Abs. 4 Nr. 1 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Die Wohnflächen unterliegen aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus.

Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereine	
04	Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Anteile der Wohnungsbaugesellschaft werden mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten und es besteht ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft beziehungsweise den Gebietskörperschaften.
05	Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Wohnungsbaugesellschaft ist als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt.
06	Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Das Grundstück wird einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet. Für die Tätigkeit der Genossenschaft oder des Vereins <ul style="list-style-type: none"> • besteht eine Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes, und • der Grundbesitz ist der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen.
Kombinationen	
07	Art. 4 Abs. 2 und 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 2 liegen gleichzeitig vor.
08	Art. 4 Abs. 2 und 4 Nr. 1 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 3 liegen gleichzeitig vor.
09	Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 4 liegen gleichzeitig vor.
10	Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 5 liegen gleichzeitig vor.
11	Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 6 liegen gleichzeitig vor.
12	Art. 4 Abs. 3 und 4 Nr. 1 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 3 liegen gleichzeitig vor.
13	Art. 4 Abs. 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 4 liegen gleichzeitig vor.
14	Art. 4 Abs. 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 5 liegen gleichzeitig vor.
15	Art. 4 Abs. 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 6 liegen gleichzeitig vor.
16	Art. 4 Abs. 2 und 3 und 4 Nr. 1 des Bayerischen Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 3 liegen gleichzeitig vor.
17	Art. 4 Abs. 2 und 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 4 liegen gleichzeitig vor.
18	Art. 4 Abs. 2 und 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 5 liegen gleichzeitig vor.
19	Art. 4 Abs. 2 und 3 des Bayerischen Grundsteuergesetzes und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Grundsteuergesetzes: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 6 liegen gleichzeitig vor.

Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen

Zu Zeile 38 bis 40

bei Wohnraumförderung

Folgende Angaben sind nur bei Wohnraumförderung auszufüllen (Ermäßigung Nummern 03, 08, 12 und 16 der vorangestellten Tabelle).

Zu Zeile 38

Tragen Sie bitte in Zeile 38 das Ablaufdatum des zuerst auslaufenden Förderungszeitraums ein.

Zu Zeile 39

Tragen Sie bitte bei mehreren Wohnraumförderungen zusätzlich das Ablaufdatum des zuletzt auslaufenden Förderungszeitraums in Zeile 39 ein.

bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen

Folgende Angaben sind nur bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen auszufüllen (Ermäßigung Nummern 04 bis 06, 09 bis 11, 13 bis 15 und 17 bis 19 der vorangestellten Tabelle).

Zu Zeile 40

Geben Sie bitte an, um welche **Grundstücksart** es sich handelt.

Die Definition für eine Wohnung finden Sie unterhalb der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- eine Wohnung enthalten
und
- kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück ist auch dann ein Einfamilienhaus, wenn es nicht vollständig zu Wohnzwecken verwendet wird, solange

- die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt
und
- die weiteren Räume, die neben der Wohnung zu anderen Zwecken als Wohnzwecken benutzt werden, die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zweifamilienhaus

Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- zwei Wohnungen enthalten
und
- kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück ist auch dann ein Zweifamilienhaus, wenn es nicht vollständig zu Wohnzwecken verwendet wird, solange

- die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt
und
- die weiteren Räume, die neben den Wohnungen zu anderen Zwecken als Wohnzwecken benutzt werden, die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mietwohngrundstück

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die

- zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen
und
- nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

Das gilt auch, wenn sich die Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden befinden.

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum setzt sich aus dem Sondereigentum an einer Wohnung und dem dazugehörenden Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zusammen.

Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen

Geben Sie bitte alle weiteren Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen auf einer zusätzlichen **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) an, wenn für weitere Teile des Grundbesitzes die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und / oder Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen. In diesem Fall tragen Sie bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in *Zeile 3* ein.

Wir empfehlen Ihnen, in diesen Fällen die gesamte Erklärung über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de zu übermitteln, da es dort einfacher ist, eine große Anzahl an Grundsteuerbefreiungen bzw. -ermäßigungen zu erfassen.