



Bayerisches Ministerialblatt

BayMBl. 2022 Nr. 542

28. September 2022

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

1. Allgemeines

1.1 Einführung

¹Mit dem Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10. Dezember 2021 (GVBl. S. 638, BayRS 611-7-2-F) wurde die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer in Bayern neu geregelt. ²Ab dem 1. Juli 2022 mit Auswirkung auf die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 wird unter Zugrundelegung der auf den 1. Januar 2022 in einer Hauptfeststellung ermittelten Äquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2025 eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge vorgenommen.

³Hintergrund 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). ⁴In 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). ⁵Von 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. ⁶Für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) sind nur punktuelle Änderungen vorgenommen worden.

⁷Unter 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).

⁸Für die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft greifen, soweit im BayGrStG 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 – vom 9. November 2021 und über die Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 1. Januar 2025 – AEGrStG – vom 22. Juni 2022.

⁹Beim 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. ¹⁰Soweit nicht ausdrücklich auf eine Abweichung hingewiesen wird, ist das zu unterstellen.

1.2 Aufteilung

¹Soweit in Nr. 2 zum Beispiel von Feststellungen oder Grundstücken gesprochen wird, sind ausschließlich die Grundstücke des Grundvermögens gemeint. ²Die 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 Gliederungs Aufbau

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

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

¹Die **zweite Ebene** der Nummerierung (Ziffer 2) ist fortlaufend passend zum Thema gegliedert. ²Die **dritte Gliederungsebene** entspricht der **Paragraphenfolge** des Bewertungsgesetzes oder des Grundsteuergesetzes. ³Die **vierte Gliederungsebene** bezieht sich in der Regel auf den **Absatz**. ⁴Ab der fünften Gliederungsebene folgen fortlaufende Nummern. ⁵Bei 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)

¹Die **zweite Gliederungsebene** (Ziffern 2) entspricht der Artikelfolge des Bayerischen Grundsteuergesetzes. ²Die **dritte Gliederungsebene** bezieht sich in der Regel auf den **Absatz**. ³Ab der vierten Gliederungsebene folgen fortlaufende Nummern. ⁴Bei 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

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

2.1.219 Feststellung von Äquivalenzbeträgen

2.1.219.1 ¹Äquivalenzbeträge sind für inländischen Grundbesitz (Grundstücke) gesondert festzustellen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. ²Äquivalenzbeträge sind in der Regel für die Besteuerung von Bedeutung, soweit eine Steuerpflicht besteht. ³Die Entscheidung über die persönliche oder sachliche Steuerpflicht kann sowohl im Rahmen der Feststellung der

Äquivalenzbeträge als auch bei der Festsetzung des Steuermessbetrags getroffen werden (§ 184 Abs. 1 Satz 2 der Abgabenordnung – AO). ⁴Im Bescheid über die Feststellung der Äquivalenzbeträge sind neben der Feststellung der Beträge auch Feststellungen über die Vermögensart, die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit sowie die Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten zu treffen. ⁵In Fällen vollständig steuerbefreiten Grundbesitzes kann ein negativer Feststellungsbescheid über die Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayGrStG erlassen werden. ⁶Nach § 181 Abs. 1 Satz 1, Satz 3, § 155 Abs. 1 Satz 3 AO gilt auch der negative Feststellungsbescheid als Steuerbescheid.

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

2.1.220 Ermittlung der Äquivalenzbeträge

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

2.1.221 Hauptfeststellung

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

2.1.222 Fortschreibungen

- 2.1.222.1 ¹Fortschreibungen sind bei eingetretenen Abweichungen auf den nächsten Stichtag vorzunehmen. ²Mehrere bis zu einem Fortschreibungszeitpunkt eingetretene Abweichungen sind zusammenzufassen. ³Zur Betrags- und Flächenfortschreibung siehe Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayGrStG und Nr. 3.6.3.
- 2.1.222.2 ¹Eine Zurechnungsfortschreibung ist vorzunehmen, wenn sich zu der zuletzt getroffenen Feststellung eine Abweichung ergibt, die für die Besteuerung von Bedeutung ist (§ 219 Abs. 2 Nr. 2 BewG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayGrStG). ²Eine Zurechnungsfortschreibung (§ 222 Abs. 2 BewG) setzt voraus, dass sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben. ³Das ist insbesondere der Fall, wenn ein Grundstück verkauft, verschenkt oder vererbt, Alleineigentum an einem Grundstück in Miteigentum umgewandelt wird oder sich die Miteigentumsverhältnisse an einem Grundstück ändern. ⁴Eine Zurechnungsfortschreibung ist hingegen nicht bei einer bloßen Umfirmierung einer Kapitalgesellschaft vorzunehmen.
- 2.1.222.3 ¹Die drei Arten der Fortschreibung (Nr. 2.1.222.1 in Verbindung mit Nr. 3.6 und Nr. 2.1.222.2) stehen selbständig nebeneinander. ²Auf denselben Fortschreibungszeitpunkt sind deshalb Fortschreibungen verschiedener Arten zulässig. ³Sie können verbunden werden, soweit dies zweckmäßig ist. ⁴Eine bereits auf einen bestimmten Fortschreibungszeitpunkt vorgenommene Fortschreibung der einen Art schließt eine nachfolgende Fortschreibung einer anderen Art auf denselben Zeitpunkt nicht aus (vergleiche BFH-Urteil vom 9. Januar 1959, III 288/57 U, BStBl. III S. 110). ⁵Nochmalige Fortschreibungen derselben Art auf denselben Feststellungszeitpunkt sind dagegen für denselben Sachverhalt (vorbehaltlich der Korrektornormen nach §§ 172 folgende AO) nicht zulässig. ⁶Dies gilt auch bei negativen Feststellungsbescheiden.

Beispiel:

¹B erwirbt im Februar 2022 von A einen Bauplatz. ²Das Finanzamt führt auf den 1. Januar 2023 eine Zurechnungsfortschreibung auf B durch. ³Am 13. Januar 2023 geht beim Finanzamt die Anzeige gemäß Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG des B ein, dass er auf diesem Grundstück im Oktober 2022 ein Einfamilienhaus bezugsfertig errichtet hat.

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

- 2.1.222.4 ¹Grundsätzlich steht die Zurechnungsfortschreibung auf den späteren Stichtag einer Zurechnungsfortschreibung auf einen früheren Stichtag entgegen (vergleiche BFH-Urteil vom 23. September 1955, III 1/55 U, BStBl. III S. 316). ²Wurde auf einen bestimmten

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

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

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

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

- a) Flächenänderungen beim Grund und Boden sowie bei Gebäuden,
- b) Errichtung oder Fertigstellung eines Gebäudes auf dem Grundstück,
- c) Änderung der Nutzungsart sowie
- d) Abriss oder Zerstörung eines Gebäudes auf dem Grundstück.

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

2.1.223 Nachfeststellung

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

2.1.223.2 ¹Eine neue wirtschaftliche Einheit entsteht zum Beispiel, wenn

- a) Wohnungs- oder Teileigentum neu begründet wird,
- b) von einem Grundstück eine Teilfläche veräußert oder abgetrennt und nicht mit einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit verbunden wird oder
- c) eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche aus dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ausscheidet und eine selbständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet.

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

2.1.223.3 Liegt insbesondere aufgrund einer Grundsteuerbefreiung keine Feststellung der Äquivalenzbeträge für eine bestehende wirtschaftliche Einheit vor (§ 219 Abs. 3 BewG und Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayGrStG), ist bei Wegfall der Voraussetzungen für die Grundsteuerbefreiung eine Nachfeststellung nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 Abs. 1 Nr. 2 BewG durchzuführen.

2.1.223.4 Nachfeststellungszeitpunkt ist bei der Neuentstehung einer wirtschaftlichen Einheit der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und in den Fällen des Wegfalls eines Befreiungsgrundes der Beginn des Kalenderjahres, in dem die Äquivalenzbeträge erstmals der Besteuerung unterliegen.

Beispiel 1:

¹Im Jahr 2023 wird ein bisher unbebautes Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. ²Der Äquivalenzbetrag für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist auf den 1. Januar 2024 aufzuheben. ³Für die neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten sind gemäß Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG Nachfeststellungen der Äquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2024 durchzuführen.

Beispiel 2:

¹Teilung eines Grundstücks im Jahr 2023 durch Herausmessung einer Teilfläche (neues Flurstück). ²Für den verbleibenden Teil der bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit ist eine Betrags- (regelmäßig nach unten) und eine Flächenfortschreibung auf den 1. Januar 2024 durchzuführen. ³Für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit ist gemäß Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG eine Nachfeststellung des Äquivalenzbetrags auf den 1. Januar 2024 durchzuführen.

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

2.1.224 Aufhebung der Äquivalenzbeträge

2.1.224.1 ¹Die Äquivalenzbeträge sind aufzuheben, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG) oder die Äquivalenzbeträge der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt werden (Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG). ²Eine wirtschaftliche Einheit kann zum Beispiel dann wegfallen, wenn zwei wirtschaftliche Einheiten im

Sinne des § 2 BewG zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sind.³In diesen Fällen sind die Äquivalenzbeträge der einen wirtschaftlichen Einheit nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG aufzuheben und die Fläche und die Äquivalenzbeträge der anderen wirtschaftlichen Einheit in der Regel gemäß Art. 6 Abs. 3 BayGrStG fortzuschreiben.⁴Eine Betragsfortschreibung der Äquivalenzbeträge der neuen wirtschaftlichen Einheit ist keine Voraussetzung für die Aufhebung der Äquivalenzbeträge der weggefallenen wirtschaftlichen Einheit.⁵Welche wirtschaftliche Einheit aufzuheben und welche fortzuschreiben ist, bestimmt sich nach Zweckmäßigkeitserwägungen und den Umständen des Einzelfalls.⁶Dabei ist zu berücksichtigen, welches Grundstück dem neuen Gesamtgrundstück das Gepräge gibt.

Beispiel:

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

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

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

Beispiel:

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

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

2.1.225 Änderung von Feststellungsbescheiden

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

Beispiel 1:

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

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

Beispiel 2:

¹A ist Eigentümer eines unbebauten Grundstücks. ²Im Februar 2022 wird auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit 120 m² Wohnfläche bezugsfertig errichtet. ³Das Finanzamt führt im Mai 2022 eine Betrags- und Flächenfortschreibung auf den 1. Januar 2023 als bebautes Grundstück mit 120 m² Wohnfläche durch (Bescheiddatum 24. Mai 2022). ⁴Im Oktober 2022 wird ein Anbau mit 30 m² Wohnfläche bezugsfertig errichtet. ⁵A reicht im Januar 2023 die Anzeige (Einfamilienhaus mit 150 m² inklusive Anbau) gemäß Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG ein.

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

2.1.226 Nachholung einer Feststellung

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

Beispiel:

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

- 2.1.226.2 ¹Ist die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, aber die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer oder eine andere Folgesteuer noch nicht abgelaufen, kann die Feststellung oder Aufhebung der Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 226 Abs. 1 Satz 2 BewG in Verbindung mit § 181 Abs. 5 Satz 1 AO auf einen Stichtag nachgeholt werden, zu dem zwar die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer oder eine andere Folgesteuer aber noch nicht abgelaufen ist. ²Im Feststellungsbescheid ist darauf hinzuweisen, dass der Feststellungsbescheid nach Ablauf der Feststellungsfrist ergangen und nur für die Grundsteuerfestsetzung oder eine andere Folgesteuerfestsetzung von Bedeutung ist, für die die Festsetzungsfrist noch nicht abgelaufen ist (§ 181 Abs. 5 Satz 2 AO).
- 2.1.226.3 Die Nrn. 2.1.226.1 und 2.1.226.2 gelten entsprechend für Berichtigungen, Änderungen und Aufhebungen nach den Vorschriften der Abgabenordnung (vergleiche BFH-Urteil vom 11. November 2009, II R 14/08, 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 ¹Zur Durchführung der Feststellung von Äquivalenzbeträgen ist auf den Hauptfeststellungszeitpunkt grundsätzlich eine Grundsteuererklärung des Steuerpflichtigen anzufordern. ²Zur Verwaltungsvereinfachung erfolgt dies im Wege der öffentlichen Bekanntmachung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayGrStG durch das Bayerische Landesamt für Steuern. ³Haben sich bei einer wirtschaftlichen Einheit die tatsächlichen Verhältnisse (siehe Nr. 2.1.222.7) geändert, so kann das Finanzamt den Steuerpflichtigen zur Abgabe einer Erklärung auffordern. ⁴Fordert das Finanzamt zu einer Erklärung auf, hat es eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. ⁵In besonders gelagerten Ausnahmefällen kann auch eine kürzere Frist gesetzt werden, insbesondere, wenn Verjährung droht und die Pflicht zur Abgabe der Erklärung in einer kürzeren Frist für den Steuerpflichtigen zumutbar ist.
- 2.1.228.2 ¹Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (siehe Nr. 2.1.222.7), die sich auf die Äquivalenzbeträge auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, hat dies der Steuerpflichtige zusammengefasst auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. ²Änderungen, die eine Zurechnungsfortschreibung zur Folge haben, wie zum Beispiel der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Anzeige des Steuerpflichtigen. ³Bei dem Übergang des zivilrechtlichen oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude, ist eine Anzeige abzugeben. ⁴Abweichend von § 228 Abs. 2 Satz 3 BewG ist die oben genannte Anzeige nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayGrStG bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das (wirtschaftliche) Eigentum übergegangen ist.
- 2.1.228.3 ¹Die Erklärung nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG und die Anzeige nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG sind im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. ²Da in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird (siehe § 261 BewG), ist folgerichtig auch der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Erklärung oder Anzeige abzugeben. ³Der Erbbauperpflichtete hat an der Erklärung oder Anzeige mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Informationen nur vom Erbbauperpflichteten erlangt werden können.
- 2.1.228.4 Die Erklärung nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG und die Anzeige nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG sind bei dem für die Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben und sofern keine elektronische Übermittlung erfolgt (siehe Art. 6 Abs. 6 BayGrStG), eigenhändig zu unterschreiben (siehe § 228 Abs. 5 BewG).
- 2.1.228.5 ¹Die Erklärungen nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG und die Anzeigen nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG sind gemäß § 228 Abs. 5 BewG und Art. 6 Abs. 6 BayGrStG Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. ²Die Erfüllung sowohl der Erklärungs- als auch der Anzeigepflicht ist erzwingbar (§§ 328 folgende AO). ³Bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- oder Anzeigepflicht ist ein Verspätungszuschlag nach § 152 Abs. 1 oder 2 AO unter den dort genannten Voraussetzungen festzusetzen. ⁴Auf die Erklärungen nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG zur Feststellung der Äquivalenzbeträge auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist § 152 Abs. 2 AO nicht anzuwenden (Art. 97 § 8 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung – EGAO). ⁵Die Anzeigepflicht nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 2 BewG soll innerhalb der Anzeigefrist durch Abgabe einer Erklärung nach Art. 6 Abs. 5 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG erfüllt werden. ⁶Der Erklärungs- und Anzeigepflichtige sowie sein Gesamtrechtsnachfolger haben die Pflicht zur Berichtigung der Erklärung oder Anzeige des Erklärungs- und Anzeigepflichtigen aus § 153 Abs. 1 AO.
- 2.1.228.6 ¹Unabhängig von der Anzeigepflicht kann die Fortschreibung von Äquivalenzbeträgen auch von Amts wegen erfolgen. ²Das kann insbesondere der Fall sein, wenn der Steuerpflichtige seiner Erklärungs- oder Anzeigepflicht nicht nachgekommen ist und dem Finanzamt alle steuererheblichen Tatsachen bereits bekannt sind. ³Die Fortschreibung von Amts wegen

unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung. ⁴Sie ist jedoch unzulässig, wenn die auf ihr beruhende Steuer verjährt und deshalb die Äquivalenzbeträge ohne steuerliche Bedeutung sind.

2.1.229 **Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen**

– unbesetzt, siehe Nr. 4.1.1.6 –

2.1.230 **Abrundung**

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

2.1.231 **Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen**

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

2.2 **Grundvermögen**

2.2.243 **Begriff des Grundvermögens**

- 2.2.243.1 ¹§ 243 BewG bestimmt den Begriff des Grundvermögens. ²Dazu gehören insbesondere der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör. ³Zum Grundvermögen gehören ebenso das Erbbaurecht im Sinne des Erbbaurechtsgesetzes – ErbbauRG (siehe hierzu Nr. 2.2.261.1), das Wohnungs- und Teileigentum (siehe hierzu Nrn. 2.2.249.5 und 2.2.249.6) sowie das Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht (siehe hierzu Nr. 2.2.261.3) jeweils im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).
- 2.2.243.2 Der Grund und Boden bezeichnet einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche und erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche (§ 905 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB); siehe Einschränkung in Nr. 2.2.243.7).
- 2.2.243.3 ¹Ein Gebäude ist ein Bauwerk, das Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist (vergleiche BFH-Urteil vom 24. Mai 1963 III 140/60 U, BStBl. III S. 376). ²Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zu seiner Herstellung eingefügten Sachen (§ 94 Abs. 2 BGB). ³Eine Sache ist zur Herstellung des Gebäudes eingefügt, wenn sie zwischen Teile eines Gebäudes gebracht und durch Einpassen an eine für sie bestimmte Stelle mit den sie umschließenden Stücken vereinigt und damit ihrer Zweckbestimmung zugeführt wird (vergleiche BFH-Urteil vom 4. Mai 1962, III 348/60 U, BStBl. III S. 333). ⁴Das sind zum Beispiel Türen, Treppen, Fenster, eingebaute Möbel und Öfen, Badeinrichtungen, Zentralheizungs-, Warmwasser- und Brennstoffversorgungsanlagen sowie Aufzüge, auch wenn sie nachträglich eingebaut worden sind. ⁵In das Gebäude eingefügte Sachen, die Betriebsvorrichtungen sind, sind nach bürgerlichem Recht ebenfalls wesentliche Bestandteile des Gebäudes. ⁶Bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer sind sie jedoch nicht zu berücksichtigen (siehe § 243 Abs. 8 BewG). ⁷Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in das Gebäude eingefügt sind, gehören nach § 95 BGB nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes (vergleiche BFH-Urteil vom 22. Oktober 1965, III 145/62 U, BStBl. 1966 III S. 5).
- 2.2.243.4 ¹Die Begriffe sonstige Bestandteile und Zubehör sind nach bürgerlichem Recht auszulegen. ²Zu den sonstigen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die übrigen wesentlichen und nicht wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks (siehe §§ 93 folgende BGB). ³Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind neben den Gebäuden die mit einem Gebäude verbundenen Anbauten (zum Beispiel Wintergärten). ⁴Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch die Außenanlagen. ⁵Sie werden bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge für Zwecke der Grundsteuer nicht gesondert angesetzt und sind mit den Äquivalenzbeträgen abgegolten. ⁶Dazu gehören insbesondere Platz- und Wegebefestigungen, Gartenanlagen, Umzäunungen sowie Leitungen und sonstige Anlagen außerhalb der Gebäude, welche der Versorgung und der Kanalisation dienen. ⁷Rechte, die mit dem Eigentum am Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks (siehe § 96 BGB). ⁸Sie gehören zwar zum Grundvermögen, werden allerdings nicht gesondert als Grundstück erfasst und auch nicht bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge des belasteten Grundstücks berücksichtigt. ⁹Das sind insbesondere Überbaurechte (§ 912 BGB) und Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB, zum Beispiel Wege- oder Fensterrechte). ¹⁰Nicht zum Grundvermögen gehören Nutzungsrechte (so etwa Nießbrauchs-

und Wohnrechte), da sie nach Inhalt und Entstehung nicht mit der Beschaffenheit des Grundstücks zusammenhängen.

- 2.2.243.5 Die Äquivalenzbeträge umfassen – unter Berücksichtigung des Art. 2 BayGrStG – auch Nebengebäude und Zubehörräume (zum Beispiel Keller-, Abstell- und Heizungsräume), wenn sie auf dem mit dem Hauptgebäude bebauten Grundstück stehen (zum Beispiel Garagen) oder zusammen mit dem Grundstück genutzt werden.
- 2.2.243.6 ¹Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem Verhältnis wirtschaftlicher Unterordnung stehen. ²Zubehör sind danach zum Beispiel die dem Grundstückseigentümer gehörenden Treppenläufer, Beleuchtungskörper, Mülltonnen. ³Auch vom Grundstückseigentümer mitvermietete oder den Mietern zur Verfügung gestellte Einrichtungsgegenstände (zum Beispiel Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde, Öfen) sind Zubehör. ⁴Zubehör wird bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge für Zwecke der Grundsteuer nicht gesondert angesetzt und ist mit den Äquivalenzbeträgen abgegolten.
- 2.2.243.7 Das Grundvermögen ist vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen abzugrenzen (vergleiche A 232.3 und 233 der Koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder über die Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 vom 9. November 2021, BStBl. I S. 2369).
- 2.2.243.8 ¹Nicht in das Grundvermögen einzubeziehen sind nach § 243 Abs. 2 BewG Bodenschätze sowie Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art einer Betriebsanlage (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Gebäudes oder, ohne Bestandteil eines Gebäudes zu sein, Bestandteile des Grundstücks sind. ²Die Gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013 (BStBl. I S. 734) sind entsprechend anzuwenden.

2.2.244 Grundstück

- 2.2.244.1 ¹Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück. ²Der Begriff Grundstück ist dabei nicht gleichbedeutend mit dem Begriff des Grundstücks nach bürgerlichem Recht. ³Maßgebend ist nach § 2 BewG allein, was als wirtschaftliche Einheit nach den Anschauungen des Verkehrs anzusehen ist. ⁴Dabei können auch mehrere Flurstücke, Gebäude oder selbständige Gebäudeteile zusammenzufassen sein. ⁵Voraussetzung ist, dass sie zu einer Vermögensart und demselben Eigentümer oder denselben Eigentümern gehören (§ 2 Abs. 2 BewG; siehe aber § 244 Abs. 3 BewG, Nr. 2.2.261 und Art. 1 Abs. 4 BayGrStG und Nr. 3.1.1). ⁶Flächen, die im Eigentum eines Eigentümers stehen, und Flächen, die ihm und anderen Personen gemeinsam – gesamthänderisch oder nach Bruchteilen – gehören, können daher grundsätzlich keine wirtschaftliche Einheit bilden und die Äquivalenzbeträge sind getrennt voneinander zu ermitteln (Ausnahmen siehe § 244 Abs. 3 BewG und Art. 1 Abs. 4 BayGrStG).
- 2.2.244.2 ¹Grenzt eine unbebaute Fläche an eine Grundstücksfläche, die zum Beispiel mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, können beide Flächen auch bei offener Bauweise selbständige wirtschaftliche Einheiten bilden. ²Diese Fälle sind von denjenigen abzugrenzen, in denen nur eine wirtschaftliche Einheit mit einer selbständig nutzbaren Teilfläche vorliegt. ³Wird von einem größeren Grundstück eine Teilfläche verpachtet und errichtet der Pächter auf dieser Fläche ein Gebäude, ist die Teilfläche und das Gebäude jeweils als selbständige wirtschaftliche Einheit zu behandeln (siehe zu Gebäuden auf fremdem Grund und Boden § 1 Abs. 4 Satz 2 BayGrStG und Nr. 3.1.2).
- 2.2.244.3 ¹Der Anteil des Eigentümers an anderem Grundvermögen (zum Beispiel gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen) ist nach § 244 Abs. 2 Satz 1 BewG in das Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit diesem genutzt wird und eine gewisse räumliche Nähe zum Gebäude besteht und trotz der räumlichen Trennung die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit erkennbar bleibt. ²Diese Vorschrift ermöglicht es, abweichend von § 2 Abs. 2 BewG mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören (Ausnahmen zu § 244 Abs. 1 BewG). ³Voraussetzung dafür ist, dass das gemeinschaftliche Grundvermögen nach der Verkehrsanschauung nicht als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 244 Abs. 2 Satz 2 BewG).

Beispiel 1:

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

Beispiel 2:

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

³Jedem Eigentümer wird die anteilige Fläche des unbebauten Grundstücks zugerechnet.

⁴Beträgt der Anteil zum Beispiel jeweils 25/100, ist zu der Fläche jeder wirtschaftlichen Einheit eine Fläche von 250 m² hinzuzurechnen. ⁵Ob für das unbebaute Flurstück ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wurde, ist insoweit unbeachtlich.

2.2.244.4 ¹§ 244 Abs. 3 BewG definiert den Umfang der wirtschaftlichen Einheit in Erbbaurechtsfällen.

²Danach ist das Erbbaurecht, das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk und der mit dem Erbbaurecht belastete Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen (siehe auch Nr. 2.2.261). ³Auch bei der Belastung mit einem Wohnungs- oder Teilerbbaurecht bildet das Wohnungs- oder Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit.

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

2.2.245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz

¹Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die dem Zivilschutz im Sinne des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetz dienen (zum Beispiel Gasschleusen, Luftschutzbunker, -keller oder -räume, Hausschutzräume oder Druckkammern), bleiben bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge außer Betracht (§ 245 BewG). ²Die Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge außer Betracht bleiben, müssen wegen der begünstigten Zwecke geschaffen sein. ³Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen ferner im Frieden nicht für andere Zwecke benutzt werden. ⁴Eine nur gelegentliche oder geringfügige Benutzung ist indessen unbeachtlich. ⁵Eine gelegentliche Nutzung liegt zum Beispiel vor, wenn in einem für die begünstigten Zwecke geschaffenen Raum von Zeit zu Zeit Veranstaltungen abgehalten werden, zu deren Durchführung der Raum nicht besonders hergerichtet werden muss. ⁶Werden in einem Keller lediglich Gartengeräte abgestellt, so handelt es sich um eine geringfügige Nutzung.

2.2.246 Begriff der unbebauten Grundstücke

2.2.246.1 ¹Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine oder keine benutzbaren Gebäude befinden (Ausnahmen für Grundstücke mit einer geringfügigen Bebauung von insgesamt weniger als 30 m² siehe Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayGrStG und Nr. 3.2.5). ²Für Gebäude, die noch nicht benutzbar sind (fehlende Bezugsfertigkeit), wird auf die Nrn. 2.2.246.2 und 2.2.246.3 sowie für Gebäude, die nicht mehr benutzbar sind, auf die Nrn. 2.2.246.4 und 2.2.246.5 hingewiesen.

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

- 2.2.246.3 ¹Bei der Prüfung, ob ein Gebäude bezugsfertig ist, ist grundsätzlich auf das ganze Gebäude und nicht auf einzelne Wohnungen oder Räume abzustellen, es sei denn, es handelt sich dabei um eigenständige wirtschaftliche Einheiten (zum Beispiel Wohnungseigentum, siehe Nr. 2.2.249.5). ²Sind zum Beispiel Wohnungen im Erdgeschoss vor dem Feststellungszeitpunkt, die übrigen Wohnungen jedoch erst danach bezugsfertig geworden und ist keine Bebauung in Bauabschnitten gegeben, ist das Gebäude als nicht bezugsfertig anzusehen. ³Wird ein Gebäude nur zum Teil fertig gestellt und der Innenausbau zum Beispiel nach den Wünschen der künftigen Nutzer zurückgestellt, ist das Gebäude insgesamt als bezugsfertig anzusehen (vergleiche BFH-Urteil vom 18. April 2012, II R 58/10, BStBl. II S. 874). ⁴Bei abschnittsweise errichteten Gebäuden (§ 248 Satz 2 BewG) ist der bezugsfertige Teil als Gebäude anzusehen. ⁵Eine Errichtung in Bauabschnitten ist gegeben, wenn ein Gebäude nicht in einem Zuge in planmäßig vorgesehenem Umfang oder im Rahmen der behördlichen Genehmigung bezugsfertig erstellt wird (zum Beispiel wird anstelle des geplanten Mietwohngrundstücks zunächst nur eine Wohnung im Erdgeschoss fertig gestellt). ⁶Die Verzögerung oder Unterbrechung darf jedoch nicht auf bautechnischen Gründen beruhen (zum Beispiel Überwindung einer Frostperiode) und muss von gewisser Dauer sein (in der Regel mindestens zwei Jahre, vergleiche BFH-Urteil vom 29. April 1987, II R 262/83, BStBl. II S. 594). ⁷Bei Grundstücken, die sich im Feststellungszeitpunkt noch im Bau befinden, bleiben die nicht bezugsfertigen Gebäude oder Gebäudeteile (zum Beispiel Anbauten oder Zubauten) bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge außer Betracht.
- 2.2.246.4 ¹Die Gebäudeeigenschaft endet, wenn das Gebäude nicht mehr benutzbar ist. ²Ein Gebäude ist insbesondere nicht mehr benutzbar, wenn infolge des Verfalls des Gebäudes oder der Zerstörung keine auf Dauer benutzbaren Räume vorhanden sind (§ 246 Abs. 2 BewG). ³Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn der Abnutzungsprozess so weit fortgeschritten ist, dass das Gebäude nach objektiven Verhältnissen auf Dauer nicht mehr benutzt werden kann. ⁴Die Verfallsmerkmale müssen an der Bausubstanz erkennbar sein und das gesamte Gebäude betreffen. ⁵Von einem Verfall ist auszugehen, wenn erhebliche Schäden an konstruktiven Teilen des Gebäudes eingetreten sind und ein Zustand gegeben ist, der aus bauordnungsrechtlicher Sicht die sofortige Räumung nach sich ziehen würde. ⁶Das ist stets der Fall, wenn eine Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zur sofortigen Räumung des Grundstücks vorliegt; dabei ist gesondert zu prüfen, ob der Zustand von Dauer ist.
- 2.2.246.5 ¹Behebbarer Baumängel und Bauschäden sowie aufgetauter Reparaturbedarf aufgrund von unterlassenen Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten wirken sich regelmäßig nur vorübergehend auf Art und Umfang der Gebäudenutzung aus und betreffen nicht unmittelbar die Konstruktion des Gebäudes. ²Sie führen deshalb in der Regel nicht dazu, dass auf dem Grundstück kein auf Dauer benutzbarer Raum vorliegt (vergleiche BFH-Urteil vom 14. Mai 2003, II R 14/01, BStBl. II S. 906). ³Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Grund von Umbauarbeiten vorübergehend nicht benutzbar sind, stellt das Grundstück ebenfalls ein bebauter Grundstück dar. ⁴Sofern bereits vorhandene Gebäude im Feststellungszeitpunkt wegen baulicher Mängel oder fehlender Ausstattung (zum Beispiel fehlende Heizung, Wohnungstüren) vorübergehend nicht benutzbar sind, liegt kein unbebautes Grundstück vor. ⁵Sind die Haupträume eines Gebäudes insbesondere infolge Abrisses von Decken und Wänden (Entkernung; vergleiche BFH-Urteil vom 24. Oktober 1990, II R 9/88, BStBl. II 1991 S. 60) nicht mehr bestimmungsgemäß nutzbar, liegt ein unbebautes Grundstück vor. ⁶Ein Gebäude ist zerstört, wenn keine auf Dauer benutzbaren Räume vorhanden sind. ⁷Sind noch Kellerräume vorhanden, die zu gewerblichen oder zu Wohnzwecken ausgebaut und deshalb auf Dauer benutzbar sind, so ist das Grundstück weiter als ein bebauter Grundstück anzusehen.

2.2.247 Bewertung der unbebauten Grundstücke

§ 247 BewG ist nicht anwendbar.

2.2.248 Begriff der bebauten Grundstücke

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

- 2.2.248.2 ¹Zum Grund und Boden eines bebauten Grundstücks gehören die bebaute Fläche und die mit dem Gebäude im Zusammenhang stehende unbebaute Fläche, insbesondere der Hof sowie Haus- und Vorgarten. ²Bei einer hieran anschließenden größeren unbebauten Fläche ist für die Beurteilung, was als wirtschaftliche Einheit gilt, die Verkehrsanschauung maßgebend.
- 2.2.248.3 ¹Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, gehören zum Grundvermögen. ²In Fällen mit einer hohen Anzahl von zu berücksichtigenden Gebäuden oder Gebäudeteilen oder Beidem sowie bei fehlender Datengrundlage kann der dem Grundvermögen zugehörige Grund und Boden hilfsweise mit dem Dreifachen der Wohn- und Nutzfläche der jeweils zu bewertenden Gebäude oder Gebäudeteile oder Beides angesetzt werden (vergleiche A 237.24 Abs. 7 AEBewGrSt).
- 2.2.248.4 Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, sind nur die fertig gestellten und bezugsfertigen Teile (Bauabschnitte) als benutzbares Gebäude anzusehen (siehe Nr. 2.2.246.3 Satz 3 bis 6).

2.2.249 Grundstücksarten

2.2.249.1 Abgrenzung

- 2.2.249.1.1 ¹Abweichend von § 219 Abs. 2 Nr. 1 BewG wird die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit nicht festgestellt (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG). ²Für die Anwendung des Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 BayGrStG in Verbindung mit § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 GrStG ist jedoch die Zuordnung des bebauten Grundstücks zu einer der folgenden aufgezählten Grundstücksarten im Sinne von § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG erforderlich (§ 15 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a GrStG); siehe hierzu auch Nr. 3.4.4:

Grundstücksart	Voraussetzungen
1. Einfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ¹Bei der Festlegung der Grundstücksart ist stets die gesamte wirtschaftliche Einheit zu betrachten. ²Dies gilt auch, wenn sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude oder Gebäudeteile unterschiedlicher Bauart oder Nutzung befinden.

Beispiel:

¹Zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören zwei aneinandergrenzende Gebäude. ²In dem einen Gebäude befindet sich eine Wohneinheit und in dem anderen Gebäude befinden sich zwei

Wohneinheiten. ³Die Wohneinheiten erfüllen jeweils den Begriff der Wohnung.

⁴Bewertungsrechtlich handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit mit mehr als zwei Wohnungen (= Mietwohngrundstück). ⁵Dass die Gebäude, würden sie jeweils eine selbständige wirtschaftliche Einheit bilden, als Ein- oder Zweifamilienhaus einzuordnen wären, ist unerheblich.

- 2.2.249.1.3 ¹Die Abgrenzung der Grundstücksarten ist vorbehaltlich § 249 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 BewG (siehe auch Nr. 2.2.249.7) nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche vorzunehmen. ²Abzustellen ist auf die tatsächliche Nutzung der Haupträume im Feststellungszeitpunkt. ³Dies gilt auch für steuerbefreite Gebäude oder Gebäudeteile. ⁴Für die Einordnung in die entsprechende Grundstücksart ist ohne Bedeutung, ob das Gebäude eigenen oder fremden Wohn- oder Nutzzwecken dient oder leer steht. ⁵Bei Leerstand ist darauf abzustellen, für welche Nutzung die leer stehenden Räume vorgesehen sind.
- 2.2.249.1.4 ¹Wohnflächen liegen vor, wenn die Flächen Wohnbedürfnissen dienen. ²Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (zum Beispiel Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (zum Beispiel Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. ³Wohnräume, die betrieblich oder freiberuflich mitgenutzt werden (zum Beispiel Arbeitszimmer), sind nicht als betrieblichen Zwecken dienende Räume zu behandeln. ⁴Öffentlichen Zwecken dienen Flächen, die zur Wahrnehmung öffentlich-rechtlicher Aufgaben genutzt werden.
- 2.2.249.1.5 ¹Für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche wird regelmäßig die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und die Nutzfläche nach der DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. ²Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet worden und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann diese Berechnung hilfsweise für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche zugrunde gelegt werden. ³Nutzflächen von Nebenräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind nicht einzubeziehen. ⁴Nebenräume sind zum Beispiel Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen. ⁵Nutzflächen von Nebenräumen, die nicht im Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind bei der Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche zu berücksichtigen.

Beispiel:

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

420 m² Wohnfläche

200 m² Nutzfläche

davon 100 m² betrieblich genutzte Flächen,
 50 m² Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen
 und
 50 m² Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit den betrieblich
 genutzten Flächen.

²Das Grundstück ist nicht der Grundstücksart Mietwohngrundstück zuzuordnen, da 73,68 % (420 m² von insgesamt 570 m² Wohn- und Nutzfläche) und nicht mehr als 80 % von insgesamt 570 m² Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen. ³Die zur Wohnfläche gehörenden Kellerräume (Nutzfläche 50 m²) sind hierbei nicht zu berücksichtigen. ⁴Da auch die übrigen drei Grundstücksarten nicht einschlägig sind, kommt für dieses Grundstück keine Ermäßigung gemäß Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 BayGrStG in Verbindung mit § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 GrStG in Betracht.

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

2.2.249.2 Grundstücksart Einfamilienhäuser

¹Für die Einordnung eines Wohngrundstücks in die Grundstücksart Einfamilienhäuser ist maßgeblich, dass nur eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn (siehe zum Wohnungsbezug Nr. 2.2.249.7) vorhanden ist. ²Die Mitbenutzung zu Nichtwohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken, zu weniger als 50 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, ist für die Einordnung als Einfamilienhaus unschädlich, wenn die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird (vergleiche BFH-Urteil vom 9. November 1988, II R 61/87, BStBl. II 1989 S. 135). ³Ob eine teilweise Nutzung zu anderen als Wohnzwecken die Eigenart als Einfamilienhaus beeinträchtigt, ist im Einzelfall nach einer Gesamtbetrachtung aller Umstände zu entscheiden. ⁴Dabei ist auf das äußere Erscheinungsbild abzustellen (vergleiche BFH-Urteil vom 9. November 1988, II R 61/87, BStBl. II 1989 S. 135). ⁵Entscheidend ist, dass die Mitbenutzung zu anderen als Wohnzwecken das Grundstück nicht deutlich prägt (vergleiche BFH-Urteil vom 23. Oktober 1985, II R 250/81, BStBl. II 1986 S. 173). ⁶Überwiegt die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken kommt eine Einordnung als Einfamilienhaus unabhängig von einer Beeinträchtigung der Eigenart nicht mehr in Betracht (vergleiche BFH-Urteil vom 9. November 1988, II R 61/87, BStBl. II 1989 S. 135). ⁷Wochenendhäuser, die während des ganzen Jahres bewohnbar sind, können Einfamilienhäuser sein. ⁸Wochenendhäuser, die hingegen nicht dauernd bewohnt werden können, können weder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser noch Mietwohngrundstücke sein.

2.2.249.3 Grundstücksart Zweifamilienhäuser

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

2.2.249.4 Grundstücksart Mietwohngrundstücke

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

2.2.249.5 Grundstücksart Wohnungseigentum

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

2.2.249.5.2 ¹Das Wohnungseigentum entsteht zivilrechtlich mit der Anlegung des Wohnungseigentumsgrundbuchs und dessen Eintragung. ²Bewertungsrechtlich gilt das

Wohnungseigentum bereits dann als entstanden, wenn die Teilungserklärung beurkundet ist und die Anlegung des Grundbuchs beantragt werden kann.³Dies gilt sowohl für im Feststellungszeitpunkt noch nicht bezugsfertige Gebäude als auch für bereits bestehende Gebäude.⁴Ist am Feststellungszeitpunkt die Wohnung noch nicht bezugsfertig errichtet, handelt es sich um ein unbebautes Grundstück und die Ermittlung des Äquivalenzbetrags richtet sich nach den Vorschriften für unbebaute Grundstücke.

- 2.2.249.5.3 ¹Die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums setzt sich aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zusammen, zu dem es gehört.²Befinden sich in einem Gebäude mehrere räumlich voneinander getrennte Wohnungen, sind nach der Verkehrsanschauung mehrere wirtschaftliche Einheiten anzunehmen.³Dies gilt auch bei einer Eintragung auf demselben Grundbuchblatt (sogenannte Zusammenschreibung; vergleiche BFH-Urteil vom 1. August 1990, II R 46/88, BStBl. II S. 1016).⁴Werden mehrere Wohnungen durch größere bauliche Maßnahmen zu einer einzigen Wohnung umgestaltet und sind sie danach nicht mehr ohne größere bauliche Veränderungen getrennt veräußerbar, bilden sie nur eine wirtschaftliche Einheit (vergleiche BFH-Urteil vom 1. April 1987, II R 79/86, BStBl. II S. 840).⁵Dies gilt entsprechend für die bauliche Zusammenfassung von Wohnung und Gewerberaum.
- 2.2.249.5.4 ¹Zubehörräume, insbesondere Tiefgaragenstellplätze, Kellerräume und sonstige Abstellräume, die der Grundstückseigentümer gemeinsam mit seinem Miteigentumsanteil nutzt, sind grundsätzlich in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen.²Auf die zivilrechtliche Gestaltung kommt es dabei nicht an.³Sollte an den Zubehörräumen Sondereigentum begründet worden sein, ist es für die Zusammenfassung zu einer wirtschaftlichen Einheit ebenfalls unerheblich, ob die Eintragung im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt oder auf zwei separaten Grundbuchblättern erfolgt ist.⁴Wird ein Tiefgaragenstellplatz getrennt von der Eigentumswohnung, mit der er als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurde, veräußert und entfällt somit der direkte Nutzungszusammenhang, ist er aus dieser wirtschaftlichen Einheit herauszulösen und für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist eine Betrags- und Flächenfortschreibung zu prüfen (siehe hierzu Nr. 2.1.222).⁵Gehören zu der Wohnung auch Garagen, sind sie in die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums einzubeziehen (§ 244 Abs. 2 Satz 1 BewG).⁶Es kommt nicht darauf an, ob sich die Garagen auf dem Grundstück der Eigentumswohnungsanlage oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befinden.⁷Dies gilt auch für Stellplätze, an denen ein Sondereigentum eingeräumt wurde (siehe § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG; zur Abgeltung der Außenanlagen bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge Nr. 2.2.243.4 Satz 5 bis 7).
- 2.2.249.5.5 ¹Das Dauerwohnrecht (§ 31 WEG) gilt nicht als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens.²Wie ein Wohnungseigentum ist es nur dann zu behandeln, wenn der Dauerwohnberechtigte aufgrund der zwischen ihm und dem Grundstückseigentümer getroffenen Vereinbarungen wirtschaftlich einem Wohnungseigentümer gleichsteht.³Trägt der Dauerwohnberechtigte statt des zivilrechtlichen Eigentümers die Kosten der Anschaffung oder Herstellung einer von ihm selbstgenutzten Wohnung, ist er wirtschaftlicher Eigentümer, wenn ihm auf Dauer, nämlich für die voraussichtliche Nutzungsdauer der Wohnung, Substanz und Ertrag der Wohnung wirtschaftlich zustehen und er die Gefahr des wirtschaftlichen Untergangs trägt.⁴Das ist unter anderem der Fall, wenn ihm bei Heimfall des Dauerwohnrechts ein Anspruch auf Ersatz des vollen Verkehrswertes der Wohnung gegen den zivilrechtlichen Eigentümer zusteht.⁵Eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts des Dauerwohnrechts genügt nicht.⁶Entsprechendes gilt beim Dauernutzungsrecht.

2.2.249.6 Teileigentum

¹Jedes Teileigentum gehört zum Grundvermögen (§ 243 Abs. 1 Nr. 3 BewG und Art. 1 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG) und gilt grundsätzlich als ein Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes (§ 244 Abs. 3 Nr. 3 BewG).²Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (zum Beispiel Büroräume, Ladenlokale) in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.³Gemeinschaftliches Eigentum sind der Grund und Boden sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 4 WEG).⁴Der Begriff des Teileigentums, der rein zivilrechtlich zu verstehen ist, entspricht der Definition nach

§ 1 Abs. 3 WEG. ⁵Hinsichtlich der bewertungsrechtlichen Entstehung von Teileigentum gelten die Ausführungen in Nrn. 2.2.249.5.2 und 2.2.249.5.3 entsprechend.

2.2.249.7 Wohnungsbegriff

¹§ 249 Abs. 10 BewG definiert die Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn für Zwecke der Grundsteuer. ²Eine Wohnung ist danach in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. ³Diese Räume müssen eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. ⁴Außerdem ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Räume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. ⁵Die Wohnfläche soll mindestens 20 m² aufweisen. ⁶Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob bei einer geringeren Wohnfläche nach der Verkehrsanschauung noch von einer Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn ausgegangen werden kann (zum Beispiel bei sogenannten Tiny-Häusern, das heißt Kleinst- oder Mikrohäusern, Wohnungen in einem Studentenwohnheim). ⁷Wohnungen des Hauspersonals sind auch Wohnungen im bewertungsrechtlichen Sinn.

2.2.250 Zu den §§ 250 bis 260 BewG

Die §§ 250 bis 260 BewG sind nicht anwendbar.

2.2.261 Erbbaurecht

2.2.261.1 Begriff des Erbbaurechts

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

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

2.2.261.1.3 ¹Das Erbbaurecht erstreckt sich im Allgemeinen auf das ganze Grundstück. ²Erstreckt es sich jedoch nur auf einen Teil des Grundstücks im Sinne des Zivilrechts, bildet dieser Teil zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit. ³Für den restlichen Teil des Grundstücks ist die Ermittlung der Äquivalenzbeträge nach den allgemeinen Grundsätzen durchzuführen.

2.2.261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen

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

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

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

Satz 2 BayGrStG handelt, sind drei wirtschaftliche Einheiten zu bilden und entsprechend zu behandeln.

2.2.261.3 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht

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

2.2.261.4 Mitwirkungspflichten des 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 ¹Die 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. ²Hinsichtlich der unterschiedlichen Vermögensarten wird auf Nr. 2.1.218 verwiesen.

3.1.2 ¹Ein 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. ²Das ist insbesondere der Fall, wenn das Gebäude Scheinbestandteil des Grund und Bodens ist (§ 95 BGB). ³Sofern 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. ⁴Ein solcher Anspruch kann sich aus einer vertraglichen Vereinbarung oder aus dem Gesetz ergeben. ⁵Als Gebäude auf fremdem Grund und Boden werden das Gebäude, die sonstigen Bestandteile, wie die vom Nutzungsberechtigten errichteten Außenanlagen und das Zubehör erfasst. ⁶Werden 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. ⁷Das Gebäude auf fremdem Grund und Boden und der Grund und Boden bilden zwei wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. ⁸Für beide wirtschaftliche Einheiten ist daher je eine selbständige und voneinander unabhängige Feststellung durchzuführen. ⁹Ungeachtet der für die Ermittlung der Äquivalenzbeträge maßgeblichen Grundsätze gilt der Grund und Boden als bebautes Grundstück. ¹⁰Wenn 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 ¹Wohnflächen liegen vor, wenn die Flächen Wohnzwecken dienen. ²Wohnräume, 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 ¹Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. ²Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter sind nicht anzurechnen. ³Flächen von Zubehörräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind nicht einzubeziehen. ⁴Nicht 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. ⁵Räume, die zum dauernden Aufenthalt für Wohnzwecke ausgebaut wurden, sind keine Zuhörräume, sondern Wohnflächen. ⁶Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche. ⁷Ob ein Raum den Anforderungen des Baurechts entspricht, richtet sich nach dem Bauordnungsrecht im Zeitpunkt der Baugenehmigung. ⁸Ist 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. ⁹Grundsätzlich 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 ¹Nicht zu den Wohnzwecken zählt die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung (zum Beispiel Hotels, Ferienwohnungen und Vermietung einzelner Zimmer). ²Diese Räume sind den Nutzflächen zuzuordnen. ³Insoweit 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 ¹Werden Flächen nicht für Wohnzwecke verwendet, ist die Nutzfläche maßgeblich. ²Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (zum Beispiel Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (zum Beispiel Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. ³Auch Nutzflächen von Zuhörräumen, die nicht im Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind zu berücksichtigen. ⁴Wird ein Gebäude nicht zu Wohnzwecken genutzt, hat es ausschließlich Nutzfläche.

3.2.1.5 ¹Der Begriff „Nutzfläche“ ist ein gesetzlich unbestimmter Rechtsbegriff. ²Nutzfläche im Sinne des BayGrStG ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. ³In 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. ⁴Als 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. ⁵Die Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße nach diesen Vorschriften ist grundsätzlich als vorrangiges geeignetes Mittel zu betrachten. ⁶Ist dieses Vorgehen mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf hilfsweise eine ausschließlich mathematische Berechnung der Fläche (zum Beispiel Rückrechnung aus dem umbauten Raum) erfolgen. ⁷Für 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. ⁸Auch andere Ermittlungsmethoden können zur Anwendung kommen, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. ⁹Abweichungen sind mit geeigneten Zu- und Abschlägen zu kompensieren. ¹⁰Unschärfen sind aber im geringfügigen Umfang gestattet. ¹¹Abweichende Ermittlungsmethoden sind auf Anforderung darzulegen.

3.2.1.6 ¹Zur 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, Umkleieräumen sowie Serverräumen für Elektronische Datenverarbeitung (EDV),
8. Dachterrassen, Parkdecks, Balkonen und Loggien.

²Ein 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. ³Wenn Flächen als Nutzfläche anzusetzen sind, dann in voller Höhe.

3.2.1.7 ¹Die 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).

²Bewegungsflächen innerhalb von Räumen gehören nicht zur Verkehrsfläche, sondern zur Nutzfläche. ³Flächen 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 ¹In 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. ²Werden Zubehörräume gemeinschaftlich sowohl im Zusammenhang mit Wohnzwecken als auch mit anderen Zwecke verwendet (zum Beispiel ein Fahrradkeller sowohl von Wohnungs- wie auch Gewerbemietern), ist die Fläche nicht aufzuteilen, sondern der überwiegenden Nutzung zuzuordnen. ³Die überwiegende Nutzung ist anhand eines geeigneten Maßstabs festzustellen (zum Beispiel Anzahl der Mietparteien, tatsächlich überwiegende Flächennutzung). ⁴Nutzflächen 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:

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

420 m² Wohnfläche

200 m² Nutzfläche

- davon 100 m² betrieblich genutzte Flächen,
 - 50 m² Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen und
 - 50 m² Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit den betrieblich genutzten Flächen.

²Damit ergibt sich eine Wohnfläche von 420 m² und eine Nutzfläche von 150 m², das heißt eine Gebäudefläche im Sinne des Bayerischen Grundsteuergesetzes von insgesamt 570 m². ³Die zur Wohnnutzung gehörenden Kellerräume (Nutzfläche 50 m²) sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

3.2.1.9 ¹Werden 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. ²Die 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 ¹Eine 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. ²Folglich bleiben offene Carports bei der Gebäudefläche unberücksichtigt. ³Nach der Wohnflächenverordnung ist die Gebäudefläche von Garagen keine Wohnfläche. ⁴Es handelt sich um Nutzfläche. ⁵Rampen, Fahrbahnen und Rangierflächen zwischen den Stellplätzen in Garagen gehören dabei nach der DIN 277 nicht zur Nutzfläche, sondern zur Verkehrsfläche.
- 3.2.2.2 ¹Die Nutzflächen von Garagen sind grundsätzlich in voller Höhe zu berücksichtigen. ²Bei Garagen bleibt aus Vereinfachungsgründen je wirtschaftlicher Einheit eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 50 m² außer Ansatz (Freibetrag), wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. ³Eine 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. ⁴In diesen Fällen bildet das Wohnungseigentum oder zum Beispiel das Einfamilienhaus und die Garage grundsätzlich eine wirtschaftliche Einheit, vergleiche auch Nr. 2.2.249.5.4. ⁵Bei der wirtschaftlichen Einheit, der die Garagen und Stellplätze zugeordnet sind, darf der Freibetrag nur einmal angewendet werden. ⁶Für Garagenflächen, die in keinem rechtlichen Zusammenhang zu einer Wohnnutzung stehen, ist die Norm und somit der Freibetrag nicht anwendbar. ⁷Diese Nutzflächen sind voll anzusetzen.

Beispiel 1:

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

³Sechs der Stellplätze mit 72 m² Stell- und gleichzeitig Nutzfläche sind dem Gewerbe zuzuordnen. ⁴Die neun Stellplätze inklusive der vier Duplex-Garagenplätze sind der Wohnnutzung zuzuordnen. ⁵Sie haben 108 m² 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 m². ⁶Hiervon ist der Freibetrag von 50 m² abzuziehen, sodass sich insgesamt eine Nutzfläche von 106 m² ergibt.

Beispiel 2:

¹Die Eigentümerin einer Eigentumswohnung nutzt eine auf einem benachbarten Grundstück belegene eigene Garage. ²Beide wirtschaftliche Einheiten stehen in einem räumlichen Zusammenhang.

³Aufgrund der Nutzung und der Eigentümeridentität ist eine Zuordnung möglich. ⁴Die Eigentumswohnung und die Garage bilden in der Regel eine wirtschaftliche Einheit. ⁵Der Freibetrag von 50 m² wird gewährt.

Beispiel 3:

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

³Es bestehen vier wirtschaftliche Einheiten (Einfamilienhaus und drei Garagen jeweils getrennt).
⁴Für die Gesamtfläche der Garagen wird der Freibetrag von 50 m² einmal gewährt.

Beispiel 4:

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

²Da die Eigentümeridentität fehlt und die Garage mit dem Einfamilienhaus nicht rechtlich verbunden ist, wird der Freibetrag von 50 m² nicht gewährt.

Beispiel 5:

¹Zu einer Eigentumswohnung gehören zwei Stellplätze in einer Tiefgarage (Sondereigentum).

²Es liegt insgesamt eine wirtschaftliche Einheit vor. ³Einer der Stellplätze wird an eine Nachbarin in demselben Wohnhaus vermietet.

⁴Die beiden Stellplätze bilden mit der Eigentumswohnung eine wirtschaftliche Einheit. ⁵Der Freibetrag von 50 m² wird für beide Stellplätze zusammen einmal gewährt.

Beispiel 6:

¹Die Eigentümerin eines Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus ist auch Eigentümerin eines Garagengrundstücks mit zehn Garagenstellplätzen. ²Beide wirtschaftliche Einheiten sind durch eine Straße getrennt. ³Drei Stellplätze sind an Mieter des Wohnhauses vermietet, insoweit liegt eine vertragliche Verknüpfung vor.

⁴Der Freibetrag von 50 m² ist für alle drei Garagen insgesamt einmal zu gewähren, da Eigentümeridentität gegeben ist, aber nur insoweit eine vertragliche Verknüpfung zu einer Wohnnutzung vorliegt.

Beispiel 7:

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

³Nur für die zur Wohnnutzung gehörende Garage kann der Freibetrag von 50 m² gewährt werden.

Beispiel 8:

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

³Zur selben wirtschaftlichen Einheit gehört eine Parkpalette mit zwei Geschossen und insgesamt 45 Stellplätzen, die der Betreiber des Hotels für seine Gäste errichtet hat. ⁴Ein Stellplatz hat eine Nutzfläche von jeweils 12 m². ⁵Zehn Stellplätze mit 120 m² befinden sich auf dem nicht überdachten, befahrbaren Dach des 2. Obergeschosses.

⁶Da die Stellplätze keiner Wohnnutzung zuzuordnen sind, sind die Nutzflächen in voller Höhe zu erfassen. ⁷Da die Nutzfläche nach DIN 277 zu ermitteln ist, sind auch die Stellplätze auf dem Dach des 2. Obergeschosses zu berücksichtigen. ⁸Insgesamt ergibt sich für die Parkpalette eine Nutzfläche von 540 m². ⁹Der Freibetrag gilt auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, soweit es sich um Garagen oder um Tiefgaragenstellplätze (u. a. im Teileigentum) handelt und eine rechtliche Zuordnung zu Wohnflächen besteht.

3.2.3**Nebengebäude**

¹Nutzflächen 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). ²Dies gilt unter den genannten Voraussetzungen auch für Nebengebäude, die eine eigenständige wirtschaftliche Einheit bilden. ³Sind mehrere Nebengebäude vorhanden, sind die Gebäudeflächen vor Berücksichtigung des Freibetrags zu summieren.

Beispiel 1:

¹Auf 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. ²Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Gartenhaus mit einer Nutzfläche von 15 m².

³Die Nutzfläche der Garage wird nach Art. 2 Abs. 2 BayGrStG nicht berücksichtigt, da sie kleiner als 50 m² ist. ⁴Von 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:

¹Auf einem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohnungen und einer Arztpraxis. ²Im Hinterhof befindet sich eine alte Scheune mit Abstellräumen. ³25 m² werden an die Mieter der Wohnungen vermietet und 15 m² werden von der Arztpraxis genutzt.

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

3.2.4 Zivilschutz

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

3.2.5 Unbebaute Grundstücke

3.2.5.1 ¹Neben 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. ²In diesem Fall ist auf die tatsächlich vorhandenen Bauwerke und nicht auf die wirtschaftlichen Einheiten abzustellen.

Beispiel:

¹Auf einem Flurstück mit 500 m² befindet sich ein Lagerhaus mit zehn gleichgroßen Lagerräumen und insgesamt 250 m² Nutzfläche jeweils im unterschiedlichen Teileigentum. ²Die wirtschaftlichen Einheiten für sich genommen haben nur 25 m², diese sind aber vollständig als Nutzflächen zu erklären. ³Die 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 ¹Mögliche 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. ²Unabhängig davon, inwieweit diese Fläche außer Ansatz bleibt, liegt bei einer Gebäudefläche von über 30 m² ein bebautes Grundstück vor.

Beispiel:

¹Auf einem Grundstück steht zum 1. Januar 2022 eine Garage mit 20 m² Nutzfläche und ein Gartenhäuschen mit 12 m² Nutzfläche. ²Beide Gebäude stehen in räumlichem Zusammenhang und rechtlicher Zuordnung zu einem Wohnhaus. ³Sowohl wegen der Gebäudefläche von 32 m² 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. ⁴Im Verlauf des Jahres 2025 wird ein Lagerschuppen mit 25 m² Nutzfläche errichtet, der vom Eigentümer für gewerbliche Zwecke genutzt wird. ⁵Auf den 1. Januar 2026 ist für das bebaute Grundstück eine Gebäudefläche von 25 m² anzusetzen, da 32 m² aufgrund der beiden Freibeträge außer Ansatz bleiben.

3.2.6 Fläche des Grund und Bodens

- 3.2.6.1 ¹Die Fläche des Grund und Bodens ist die zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Flurstücksfläche. ²Als Flurstücksfläche ist die amtliche Flächengröße nach den Eintragungsmitteln des Grundbuchamtes oder aus den Auszügen aus dem Liegenschaftskataster maßgeblich. ³Die bebaute Fläche ist nicht abzuziehen.
- 3.2.6.2 ¹Gehören zu einer wirtschaftlichen Einheit mehrere Flurstücke, so sind die amtlichen Flächen zusammenzurechnen. ²Befindet sich ein Flurstück im Miteigentum und ist es mehreren wirtschaftlichen Einheiten zuzuordnen (zum Beispiel Anteil an einer Privatstraße), ist diese Flurstücksfläche anteilig zu berücksichtigen. ³Gehört eine Fläche zum Teil zum Grundvermögen und zum Teil zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, ist nur der zum Grundvermögen gehörende Teil zu berücksichtigen. ⁴Die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Teilfläche ist bei der Feststellung des Grundsteuerwerts des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen.

3.3 Äquivalenzzahlen

3.3.1 Allgemeines

- 3.3.1.1 ¹Die Äquivalenzzahlen sind eine reine Rechengröße zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und den Gebäudeflächen. ²Sie haben keinen Wertbezug.
- 3.3.1.2 ¹Für 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. ²Es ist unbeachtlich, in welcher Form der Grund und Boden genutzt wird.
- 3.3.1.3 ¹Für Gebäudeflächen ist stets eine Äquivalenzzahl von 0,50 € je Quadratmeter anzusetzen. ²Die 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 ¹Die 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. ²Diese Regelungen beschränken sich auf den Umfang der wirtschaftlichen Einheit nach Art. 1 Abs. 5 BayGrStG. ³Flächen außerhalb des Landes Bayern sind daher nicht zu berücksichtigen. ⁴Bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG werden die steuerbefreiten Flächen nicht berücksichtigt.
- 3.3.2.2 ¹Für 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. ²Für die Verhältnisrechnung sind die nach Art. 2 BayGrStG tatsächlich angesetzten Wohn- oder Wohn- und Nutzflächen zu berücksichtigen. ³Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden kann sich der Eigentümer des Grund und Bodens die Gebäudeflächen nicht zurechnen lassen. ⁴Die 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 ¹Für 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. ²Eine Fläche wird nach DIN 277:2021-08 als bebaut definiert. ³Danach 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. ⁴Dabei bleiben Flächen von Baukonstruktionen wie Kellerlichtschächten, Dachüberständen, Vordächern, Sonnenschutzkonstruktionen sowie nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundene Baukonstruktionen (zum Beispiel Außentreppen und Außenrampen) unberücksichtigt. ⁵Als 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.

⁶Darunter 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. ⁷Ob 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. ⁸Die 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. ⁹Bei 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 m ²
Bebaute Fläche	100 m ²
Grund und Boden	9 000 m ²

¹Der Grund und Boden für die ersten 2 000 m² wird mit 0,04 € pro Quadratmeter angesetzt. ²Die darüberhinausgehende Fläche von insgesamt noch 7 000 m² wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 € pro Quadratmeter angesetzt. ³Die Flächenbegrenzung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayGrStG ist nicht betroffen, da der Grund und Boden nicht größer als 10 000 m² ist.

Beispiel 2:

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

¹Der Grund und Boden bis 1 000 m² wird mit 0,04 € pro Quadratmeter angesetzt. ²Für die darüberhinausgehende Fläche gilt Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG nicht, da die Gebäudeflächen nicht zu mindestens 90 % der Wohnnutzung dienen. ³Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG gilt daher für die Fläche von 10 000 m² eine Äquivalenzzahl von 0,04 € pro Quadratmeter. ⁴Für die übrigen 20 000 m², die die Grenze von 10 000 m² 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

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

¹Der Grund und Boden für die ersten 15 000 m² wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. a BayGrStG mit 0,04 € pro Quadratmeter angesetzt. ²Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 15 000 m² 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

¹Der Grund und Boden für 9 000 m² wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. a BayGrStG mit 0,04 € pro Quadratmeter angesetzt. ²Eine Fläche von 1 000 m² wird nach Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Buchst. b BayGrStG mit 0,02 € pro Quadratmeter angesetzt. ³Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 10 000 m² 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 ¹Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Inhaber eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft und den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen zu Wohnzwecken dienen, sind dem Wohnteil zuzurechnen. ²Gebäude oder Gebäudeteile, die Altenteilern zu Wohnzwecken dienen, gehören zum Wohnteil, wenn die Nutzung der Wohnung in einem Altenteilsvertrag geregelt ist. ³Werden dem Personal nur einzelne zu Wohnzwecken dienende Räume überlassen, rechnen diese ebenfalls zum Wohnteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.
- 3.4.1.2 ¹Betriebswohnungen sind Gebäude oder Gebäudeteile des Betriebs, die dessen Arbeitnehmern und deren Familienangehörigen zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden. ²Dabei ist es nicht erforderlich, dass der Wohnungsinhaber oder seine Familienangehörigen ganz in dem Betrieb tätig sind. ³Es genügt, dass der jeweilige Arbeitnehmer vertraglich dazu verpflichtet ist, wenigstens 100 Arbeitstage oder 800 Arbeitsstunden im Jahr mitzuarbeiten. ⁴Das Merkmal der Betriebswohnung bleibt bei fortdauernder Nutzung der Wohnung durch den Arbeitnehmer nach Eintritt in den Ruhestand erhalten.
- 3.4.1.3 ¹Eine enge räumliche Verbindung ist stets anzunehmen, wenn sich Betriebswohnungen und Wohnteil unmittelbar neben den Wirtschaftsgebäuden oder den dazugehörigen Nebenflächen befinden. ²Diese Voraussetzung ist zum Beispiel auch erfüllt, wenn Betriebswohnungen und Wohnteil durch eine öffentliche Straße mit geringer Verkehrsbelastung von der Hofstelle getrennt sind. ³Eine räumliche Verbindung mit der Hofstelle besteht nicht, wenn zwischen der Hofstelle und den Betriebswohnungen oder dem Wohnteil Industriegelände oder bebaute Grundstücke liegen. ⁴Ebenso geht die räumliche Verbindung verloren, wenn die Betriebswohnungen oder die zum Wohnteil gehörenden Wohngrundstücke durch Autobahnen oder Flüsse von der Hofstelle getrennt sind. ⁵Das 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 ¹Eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit kann schon bei einem jährlichen Arbeitsaufwand von insgesamt vier bis sechs Wochen gegeben sein. ²Bei der Beurteilung, ob eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit ausgeübt wird, sind die Nutzung und die Größe der selbstbewirtschafteten Flächen zu berücksichtigen. ³Verpachtete Flächen werden für den Arbeitsaufwand nicht berücksichtigt. ⁴Werden 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. ⁵Auch 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. ⁶Die Regelung nach Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayGrStG gilt für Flächen, die den Angestellten des Betriebs zu Wohnzwecken entsprechend.

3.4.2 **Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen bei Baudenkmalern**

¹Die 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. ²Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt eine Liste aller bayerischen Denkmäler. ³Boden- 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 ¹Zur 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. ²Die Aufzählung ist nicht abschließend. ³Die erteilte Förderzusage (zum Beispiel Förderbescheid, Fördervertrag, öffentlich-rechtlicher Vertrag, Bewilligungsbescheid) stellt einen Grundlagenbescheid im Sinne des § 171 Abs. 10 AO dar. ⁴Eine Prüfung der Rechtmäßigkeit und Angemessenheit der gewährten Förderung ebenso wie eine detaillierte Prüfung der Förderung einzelner Wohnungen erfolgt nicht. ⁵Wenn dem Förder- oder Bewilligungsbescheid keine Aussage zu einer Bindung zu entnehmen ist, kann unterstellt werden, dass die Ermäßigungstatbestände nicht erfüllt sind. ⁶Wohnraumförderungen 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 ¹Nach 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. ²Da 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. ³Steht 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:

¹Die Wobau GmbH hat im Zusammenhang mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses 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.

³Da 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

¹Die 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. ²Die 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. ³A 15.3 Abs. 1 und 2 AEGrStG gelten entsprechend. ⁴Zur Abgrenzung der Grundstücksarten siehe Nr. 2.2.249. ⁵Abweichend 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 ¹Die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nach Art. 4 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG für Wohnflächen wird von Amts wegen gewährt. ²Für die Ermäßigungen nach Art. 4 Abs. 2 bis 4 BayGrStG ist nach Art. 4 Abs. 5 Satz 1 BayGrStG ein Antrag zu stellen. ³Dieser Antrag soll regelmäßig durch entsprechende Angaben in einer Steuererklärung erfolgen.

3.4.5.2 ¹Für die Gewährung der Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen kommt es darauf an, ob die jeweiligen Voraussetzungen zu Beginn des Erhebungszeitraums (Kalenderjahr), also dem Veranlagungszeitpunkt, vorlagen. ²Liegen 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 ¹Bei Wohnflächen können alle Ermäßigungstatbestände des Art. 4 BayGrStG erfüllt sein. ²Bei Nutzflächen kommt hingegen nur eine Ermäßigung nach Art. 4 Abs. 3 BayGrStG in Betracht. ³Die 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 ¹Sind 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. ²Die 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** ¹Die Äquivalenzbeträge eines Grundstücks werden durch einen gesonderten Feststellungsbescheid im Sinne des § 180 Abs. 1 Nr. 1 AO festgestellt. ²Ergänzend 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. ³Es ist die Quadratmeterzahl der Flächen sowie bei Gebäudeflächen ihre Einordnung als Wohn- oder Nutzflächen festzustellen. ⁴Die 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. ⁵Abweichend von § 219 Abs. 2 Nr. 1 BewG wird die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit nicht festgestellt.
- 3.6.3** ¹Eine 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. ²Eine Abweichung der Flächen kann sich zum Beispiel daraus ergeben, dass Flächen nachträglich durch Zukauf oder Anbau hinzukommen oder auch durch Abriss wegfallen. ³Ob eine Abweichung von Bedeutung ist, richtet sich nach Art. 7 Abs. 1 BayGrStG.
- 3.6.4** ¹In Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayGrStG ist festgehalten, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung einer fehlerhaften Feststellung erfolgt. ²Dies 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**
- ¹Mehrere bis zu einem Veranlagungszeitpunkt eingetretene Abweichungen sind zusammenzufassen. ²Beträgt der nach Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG abgerundete neue Grundsteuermessbetrag null Euro, so ist dieser nur dann auf null Euro festzustellen, wenn die Betragsgrenzen des Art. 7 Abs. 1 Satz 3 und 4 BayGrStG überschritten sind. ³Zur 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**
- ¹Bei der Regelung in Art. 8 BayGrStG handelt es sich um eine zusätzliche Erlassregelung. ²Die Aufzählung in Art. 8 Abs. 2 BayGrStG ist nicht abschließend. ³Nach Art. 8 Abs. 3 BayGrStG ist für das Verfahren § 35 GrStG anzuwenden. ⁴Einer jährlichen Wiederholung des Antrags bedarf es nicht. ⁵Ob und in welcher Höhe die Grundsteuer erlassen wird, liegt im Ermessen der jeweiligen Gemeinde. ⁶Diese alleine ist für die Bearbeitung der Anträge zuständig.
- 3.9** **Ergänzende Regelungen**
- Für Zwecke der Grundsteuer B unbesetzt, für die Grundsteuer A siehe Nr. 3.
- 4. Anwendbare Normen des Grundsteuergesetzes**
- 4.1 Steuerpflicht**
- 4.1.1 Heberecht**
- 4.1.1.1 Heberecht, Steuerberechtigung**
- 4.1.1.1.1** ¹Die Gemeinden haben das Recht, Grundsteuer zu erheben (§ 1 Abs. 1 GrStG). ²Der Wille der Gemeinde, Grundsteuer zu erheben, muss in einer besonderen Satzung seinen Ausdruck finden. ³Hierfür genügt die Festsetzung des Hebesatzes durch die jeweilige Gemeinde, in der die Entscheidung enthalten ist, dass Grundsteuer erhoben wird.

- 4.1.1.1.2 ¹Die Gemeinde erhebt Grundsteuer auf den Grundbesitz, der in ihrem Hoheitsgebiet liegt. ²Zum 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**
- ¹Die Verwaltung der Grundsteuer obliegt den Gemeinden. ²Für 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). ³Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer einschließlich ihrer Stundung, ihrer Niederschlagung und ihres Erlasses obliegt dagegen den zuständigen Behörden der heheberechtigten Gemeinde. ⁴Für die Aussetzung der Vollziehung der Grundsteuermessbescheide sind die Finanzämter zuständig, für die Aussetzung der Vollziehung der Grundsteuerbescheide die Gemeinden. ⁵Wird 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**
- ¹Für die Festsetzung und die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags ist das Lagefinanzamt zuständig (§ 22 Abs. 1 AO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Nr. 1 AO). ²Das Lagefinanzamt ist das Finanzamt, in dessen Bezirk der betreffende Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder das betreffende Grundstück liegt. ³Erstreckt 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 heheberechtigte 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 ¹Die 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 Zurechnungsobjekt (§ 3 Satz 2 BewG) ist. ²Dies gilt auch für die Erbengemeinschaft (vergleiche auch BFH-Beschluss vom 22. Februar 2001, II B 39/00, BStBl. II S. 476). ³Die Äquivalenzbeträge eines Grundstücks im Bruchteilseigentum sind nicht der Gemeinschaft, sondern unmittelbar den Miteigentümern zuzurechnen (§ 39 Abs. 1 AO). ⁴Bei der Adressierung und Bekanntgabe der betreffenden Bescheide ist der Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEAO) zu § 122 zu beachten.
- 4.1.1.5.3 ¹Das Finanzamt teilt der heheberechtigten Gemeinde den Inhalt des Grundsteuermessbescheids ausschließlich auf elektronischem Wege durch Bereitstellung zum Datenabruf mit (§ 184 Abs. 3 AO). ²Die 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 ¹Gemeinden sind grundsätzlich nicht befugt, Grundsteuermessbescheide anzufechten (§ 40 Abs. 3 der Finanzgerichtsordnung); eine Rechtsbehelfsbefugnis der Gemeinden besteht nur im Zerlegungsverfahren (§ 186 Nr. 2 AO). ²Die Finanzämter sollen die steuerberechtigten Gemeinden über anhängige Einspruchsverfahren gegen Realsteuermessbescheide von

größerer Bedeutung unterrichten (AEAO zu § 184). ³Die Entscheidung, ob ein Einspruchsverfahren von größerer Bedeutung ist, ist einzelfallbezogen zu treffen. ⁴Ein Einspruchsverfahren von größerer Bedeutung liegt bei größeren finanziellen Auswirkungen oder Auswirkungen für eine Vielzahl von Fällen vor.

- 4.1.1.5.5 ¹Ist der Grundsteuermessbetrag zu zerlegen, so sind neben dem Steuerpflichtigen auch die heheberechtigten Gemeinden Beteiligte am Zerlegungsverfahren (§ 186 AO). ²Der 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 ¹Die 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. ²Die Meldungen sind möglichst zeitnah zu übersenden.

³Darüber 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 ¹Der 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). ²Im 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). ³Im 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. ⁴Hierfür 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. ⁵Von 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 ¹Der Grundbesitz wird demjenigen im Sinne des § 3 GrStG zugerechnet, dem er bei der Feststellung der Äquivalenzbeträge zugerechnet worden ist. ²Dies ist in der Regel der Eigentümer des Grundbesitzes. ³Die 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 ¹Nach § 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. ²Juristische 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. ³Auch 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 ¹Ob eine juristische Person des öffentlichen Rechts vorliegt, richtet sich nach Bundes- oder Landesrecht. ²Grundsätzlich muss sich die öffentlich-rechtliche Eigenschaft aus einem Hoheitsakt (Gesetz, Verordnung oder Verwaltungsakt) ergeben. ³Ist 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). ⁴Die Eigenschaft des jeweiligen Rechtsträgers als juristische Person des öffentlichen Rechts ist vom Finanzamt zu prüfen. ⁵Ist 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 ¹Grundbesitz ausländischer Körperschaften des öffentlichen Rechts ist in der Regel nicht nach § 3 Abs. 1 GrStG von der Grundsteuer befreit. ²Zur 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 ¹Grundstücke, 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.

²ÖPP 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. ³Die 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). ⁴Bei der Gewährung eines Erbbaurechts ist es für eine Grundsteuerbefreiung nicht ausreichend, wenn das Erbbaurecht erst zu einem nach Ende des vereinbarten Vertragszeitraums liegenden Zeitpunkt durch Zeitablauf gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG erlischt. ⁵Auch in den Fällen, in denen die vereinbarte Kooperationsdauer in der ÖPP und die Laufzeit des Erbbaurechts übereinstimmen, bedarf es einer zusätzlichen Rückübertragungsvereinbarung. ⁶Für 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. ⁷Ebenso 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 Betreuung überlassen wurde. ⁸Vertragsänderungen 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 ¹Unter 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. ³Eine 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 ¹Die 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. ²Dagegen kann in der Nutzung eines Grundstücks zur Lagerung solcher Gegenstände bereits ein öffentlicher Dienst oder Gebrauch liegen.
- 4.1.3.3.3 ¹Bei 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. ²Lässt 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 ¹Ein öffentlicher Dienst oder Gebrauch ist nicht anzunehmen bei Betrieben gewerblicher Art (BgA) von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (§ 4 des Körperschaftsteuergesetzes – KStG). ²Die hierzu bei der Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist in der Regel auch für die Grundsteuer zu übernehmen. ³Bei der Körperschaftsteuer wird ein BgA erst dann angenommen, wenn die wirtschaftliche Tätigkeit der juristischen Person des öffentlichen Rechts von einigem Gewicht ist. ⁴Fehlt es nur an dieser Voraussetzung oder kommt es aufgrund von Freibeträgen nicht zu einer Körperschaftsteueranlagung, so ist für die Grundsteuer gleichwohl anzunehmen, dass der Grundbesitz nicht für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch genutzt wird. ⁵Eine Gewinnerzielungsabsicht schließt die Annahme eines öffentlichen Dienstes

oder Gebrauchs aus. ⁶Eine 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).

4.1.3.4 Hoheitliche Tätigkeit

4.1.3.4.1 ¹Eine hoheitliche Tätigkeit liegt bei Erfüllung von Hoheitsaufgaben vor. ²Es 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). ³Der 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. ⁴Zur 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 ¹Hoheitsbetriebe 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). ²Ein Hoheitsbetrieb kann insbesondere dann vorliegen, wenn ein Annahmewang besteht, das heißt die juristische Person des öffentlichen Rechts Leistungen erbringt, zu deren Annahme der Leistungsempfänger auf Grund gesetzlicher oder behördlicher Anordnung verpflichtet ist. ³Keine 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). ⁴Eine 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). ⁵Handelt 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. ⁶Entsprechendes gilt für den Grundbesitz von Landesbetrieben als rechtlich unselbständige, ausgegliederte Teile der Bayerischen Landesverwaltung.

4.1.3.4.3 ¹Behördenkantinen 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. ²Das 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 ¹Die 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. ²Eine Grundsteuerbefreiung nach § 3 GrStG kommt unabhängig davon, ob ein BgA vorliegt, nicht in Betracht.

4.1.3.4.5 ¹Die 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. ²Nr. 4.1.3.4.2 Satz 5 gilt entsprechend.

4.1.3.5 Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit

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

die Nutzung durch die Allgemeinheit von der juristischen Person des öffentlichen Rechts geduldet wird und tatsächlich erfolgt.

4.1.3.5.2 ¹Für 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). ²Die 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. ³Voraussetzung ist, dass die Beschränkungen nur aus Gründen des öffentlichen Interesses erfolgen. ⁴Wird 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 ¹Bei 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). ²Dieser Grundbesitz ist aufgrund der bestimmungsgemäßen Nutzung für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch von der Grundsteuer befreit (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG). ³Befreit sind auch die Parkflächen auf Straßen, Wegen und Seitenstreifen, auf denen das Parken nur zeitlich begrenzt erlaubt ist (sogenannte Kurzzeitparkplätze). ⁴Das Gleiche gilt für Zonen mit Anwohnerparkrechten. ⁵Nicht befreit sind gebührenpflichtige öffentliche Parkplätze und Parkhäuser, einschließlich Parkpaletten, Tiefgaragen sowie „Park and Ride“-Plätze. ⁶Bei 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). ⁷Dies gilt selbst dann, wenn der Parkraum jedermann zur Verfügung steht und die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt. ⁸Die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG bleibt hiervon unberührt.

4.1.3.6 Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens

¹Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird, ist von der Grundsteuer befreit (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GrStG). ²Steuerpflichtig ist Grundbesitz, der nicht für Verwaltungszwecke benutzt wird. ³Das sind insbesondere Wohnungen (§ 5 Abs. 2 GrStG). ⁴Nrn. 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 ¹Die 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). ²Für 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 ¹Bei einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts sind die subjektiven Voraussetzungen erfüllt. ²Bei 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 ¹Der Grundbesitz muss neben der subjektiven Voraussetzung tatsächlich für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke genutzt werden (objektive Voraussetzung). ²Ob 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. ³Eine für die Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist zu übernehmen.

- 4.1.3.7.4 ¹Von der Grundsteuer befreit ist auch der Grundbesitz, auf dem ein Zweckbetrieb im Sinne der §§ 65 bis 68 AO unterhalten wird. ²Eine für Zwecke der Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist für die Grundsteuer zu übernehmen. ³Wenn 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 ¹Von der Grundsteuer befreit bleibt der Grundbesitz, auf dem die gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecke unmittelbar verfolgt werden. ²Dazu gehört grundsätzlich auch der Grundbesitz, auf dem die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ihre Verwaltungstätigkeit ausübt. ³Verwaltungsräume, 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). ⁴Hat 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. ⁵Bei der Abgrenzung ist § 8 GrStG zu beachten (siehe Nr. 4.1.8).
- 4.1.3.7.6 ¹Bei 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.

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

4.1.3.9 Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts

4.1.3.9.1 ¹Von 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. ²Den Religionsgesellschaften stehen die jüdischen Kultusgemeinden gleich, die nicht Körperschaften des öffentlichen Rechts sind.

4.1.3.9.2 ¹Ob 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. ²Im Zweifelsfall ist der Nachweis durch die Vorlage entsprechender Verleihungsurkunden zu führen. ³Lässt 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. ⁴Zur Feststellung der Gemeinnützigkeit siehe Nr. 4.1.3.7. ⁵Die Anerkennung einer Religionsgesellschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts durch ein Land hat keine Wirkungen für die übrigen Länder. ⁶Hat 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. ⁷Die 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 ¹Der Grundbesitz einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts, der dem Gottesdienst dient, ist nach § 4 Nr. 1 GrStG steuerfrei. ²Grundbesitz 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 ¹Bei 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.

²Satz 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 ¹Religiöse 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. ²Auch die kirchlichen Bildungsheime oder Akademien und die Exerzitienheime sind als für die Zwecke der religiösen Unterweisung genutzt anzusehen. ³Das Zusammenleben allein nach einer bestimmten Ordensregel gilt nicht als religiöse Unterweisung.

4.1.3.9.6 ¹Für Grundbesitz, der Verwaltungszwecken dient, gilt Nr. 4.1.3.7.5 entsprechend. ²Den 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 ¹Von 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. ²Dies gilt auch, wenn die Wohnung im Pfarrhaus der Kirchengemeinde zur Wahrnehmung seelsorgerischer Aufgaben von einem Pastoral- und Gemeindefereenten bezogen wird und eine Anrechnung des Mietwerts dieser Wohnung auf die Vergütung im Rahmen des Dienstverhältnisses erfolgt. ³Pastoral- und Gemeindefereenten 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 ¹Eine Dienstwohnung setzt voraus, dass ihre Nutzung dem Stelleninhaber auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnisses als Teil des Dienstehaltens 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). ²Diese 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). ³Die Voraussetzung liegt auch nicht bei kircheneigenen Wohnungen vor, die anderen Beamten oder Angestellten überlassen sind. ⁴Kircheneigene Wohnungen, die Geistlichen oder Kirchendienern auf Grund eines Mietvertrages überlassen werden, sind auch dann nicht befreit, wenn der Mietzins auf ihre Gehaltsbezüge angerechnet wird. ⁵Steuerpflichtig sind auch die Wohnungen, die andere juristische Personen des öffentlichen Rechts Geistlichen, zum Beispiel Krankenhaus- oder Gefängnisgeistlichen, überlassen haben. ⁶Das gilt auch dann, wenn die überlassene Wohnung wirtschaftlich einer Dienstwohnung gleicht.

4.1.3.10.3 ¹Geistliche sind Personen, die zur Besorgung des Gottesdienstes und zum Unterricht in der Religion bestellt sind. ²Sie 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 ¹Kirchendiener sind Personen, die, ohne als Geistliche tätig zu sein, an der sakralen Gestaltung des Gottesdienstes unmittelbar mitwirken, zum Beispiel Küster oder Organisten. ²Keine 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 ¹Von 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.²Die Zugehörigkeit des Grundbesitzes zu einem Stellenfonds ergibt sich in der Regel aus dem Grundbuch.

³Veränderungen, 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.⁴Für die Besoldung der Geistlichen und Kirchendiener ausschließlich bestimmt sind die Erträge auch dann, wenn der Grundbesitz zentral verwaltet wird.⁵Entscheidend für die Befreiung von der Grundsteuer ist die Zweckbindung des Stellenfondsvermögens für Besoldungs- und Versorgungszwecke.⁶Ein persönlicher Nießbrauch des Stelleninhabers ist nicht erforderlich.

- 4.1.3.11.2 ¹Voraussetzung 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 diene oder dient.²In 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.³Nach 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.⁴In 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).⁵Für die Zugehörigkeit desselben Grundbesitzes zum nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen an den maßgebenden Stichtagen genügt die bürgerlich-rechtliche Identität des Grundstücks.⁶Veränderungen durch Bebauung, Anbauten, Belastung mit einem Erbbaurecht und so weiter sind deshalb für den Fortbestand der Grundsteuerbefreiung unschädlich.⁷Bei 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

¹Die Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG haben insbesondere für Rechtsträger Bedeutung, die nicht bereits nach § 3 GrStG von der Grundsteuer befreit sind.²Abgesehen 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 ¹Der Grundbesitz muss dem Gottesdienst einer öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft gewidmet sein.²Grundbesitz, 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).³Ein Grundstück ist dem Gottesdienst gewidmet, wenn es für diesen Zweck hergerichtet (§ 7 Satz 2 GrStG, siehe Nr. 4.1.7) und dauernd bereitgehalten wird.⁴Ob der Gottesdienst ständig oder nur gelegentlich ausgeübt wird, ist ohne Bedeutung.⁵§ 7 GrStG findet Anwendung.⁶Wird das Grundstück gelegentlich auch zu anderen Zwecken genutzt, so muss die Nutzung für den Gottesdienst überwiegen (§ 8 GrStG).

- 4.1.4.2.2 ¹Die Befreiung nach § 4 Nr. 1 GrStG ist nicht davon abhängig, dass der Grundbesitz einer bestimmten Person zuzurechnen ist.²Sie gilt deshalb zunächst für die Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts selbst.³Sie wird aber auch gewährt, wenn der Grundbesitz einer Privatperson zuzurechnen ist.⁴Voraussetzung 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 ¹Im Allgemeinen kommt für Bestattungsplätze, insbesondere Gemeindefriedhöfe, kirchliche Friedhöfe, Grabstätten in Kirchen und Anstaltsfriedhöfe, 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.³Nach Entwidmung und Schließung von Bestattungsplätzen kommt eine Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 2 GrStG nicht mehr in Betracht.

- 4.1.4.3.2 ¹Folgende Voraussetzungen müssen für die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 2 GrStG erfüllt sein:
- a) Das Grundstück muss die Zulassungsvoraussetzungen als Friedhof oder als Bestattungsort 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. ²Dabei 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 Bestattungsort verantwortlich ist.

²Von einem Bestattungsunternehmen betrieblich genutzter Grundbesitz fällt insoweit nicht unter die Grundsteuerbefreiung für Bestattungsorte 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 ¹Nach § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG sind die dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege, Plätze, Wasserstraßen, Häfen und Schienenwege von der Grundsteuer befreit. ²Auch 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). ³Nicht hierunter fallen Parkhäuser, Parkpaletten und Tiefgaragen. ⁴Für 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 ¹Ein 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. ²Das ist nicht der Fall beim Betriebshof eines Verkehrsunternehmens, der zwar dem Personenverkehr dient, aber nicht der Öffentlichkeit zugänglich ist. ³Ohne 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).
- 4.1.4.4.3 ¹Für die Steuerbefreiung genügt es, dass auf dem Grundstück ausschließlich eine unentgeltliche 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). ²Nicht von der Grundsteuer befreit sind Grundstücke, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, jedoch einem gewerblichen Zweck dienen (zum Beispiel Parkplätze, die für Zwecke eines Warenhaus- oder Gastronomiebetriebs unterhalten werden), 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 ¹Zu 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.

²Zu den Schutzstreifen zählen nicht Waldungen längs der Bundesfernstraßen, die nach § 10 des Bundesfernstraßengesetzes zu Schutzwaldungen erklärt worden sind.

- 4.1.4.4.5 ¹Öffentliche Kinderspielplätze und öffentliche Grünanlagen dienen nicht dem öffentlichen Verkehr (BFH-Urteil vom 6. Oktober 1961 III 48/60 S, BStBl. 1962 S. 51). ²Sie 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. ³Wenn sie von anderen Personen unterhalten werden, kann ein Grundsteuererlass nach § 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG in Betracht kommen.
- 4.1.4.4.6 ¹Wasserstraßen sind Flüsse, Seen und Kanäle, die dem öffentlichen Verkehr dienen. ²Fließende Gewässer, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, sind nach § 4 Nr. 3 Buchst. c GrStG befreit.
- 4.1.4.4.7 ¹Häfen im Sinne des § 4 Nr. 3 Buchst. a GrStG sind sowohl Seehäfen als auch Binnenhäfen. ²Ein Hafen oder ein Teil eines Hafens, der nur einem beschränkten Benutzerkreis zur Verfügung steht, zum Beispiel ein Werkhafen, dient nicht dem öffentlichen Verkehr und ist daher nicht von der Grundsteuer befreit. ³Zu 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. ⁴Ein 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. ⁵Unter 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 ¹Schienenwege, die dem öffentlichen Verkehr dienen, sind befreit, ohne dass es darauf ankommt, wer den Verkehr auf ihnen betreibt. ²Zu 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).
- ³Schienenwege dienen dem öffentlichen Verkehr, wenn den Betreibern eine Betriebs- und Beförderungspflicht übertragen ist. ⁴Schienenwege, 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. ⁵Draisinenbahnen 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. ⁶Grundstücksflächen, deren Benutzbarkeit wesentlich dadurch beeinträchtigt ist, dass über sie Hochbahnen, Schwebbahnen oder Seilbahnen hinwegführen, sind wie Schienenwege zu behandeln.

4.1.4.4.9 ¹Bauwerke und Einrichtungen, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen, bleiben steuerfrei. ²Bauwerke und Einrichtungen, die darüber hinaus zum Betrieb eines Verkehrsunternehmens erforderlich sind, zum Beispiel Verwaltungsgebäude, Betriebsgebäude, Bahnsteighallen, Wagenhallen, Abfertigungsgebäude, unterliegen dagegen der Grundsteuer. ³Zur 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 ¹Die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG gilt nur für Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze. ²Für 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. ³Grundstücke 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. ⁴Nicht 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

¹ „Befreit“ bedeutet steuerfrei gemäß § 4 Nr. 3 Buchst. b GrStG.

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

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

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Abfertigungsgebäude	nicht befreit
2. ASR ² -Gebäude, Gebäude für Sende- und Empfangsanlage, Gebäude für Flugmonitore (Sendeeinrichtungen für Fernfeldmonitore)	befreit
3. Baubüros	befreit, wenn sie überwiegend der Herstellung oder Herrichtung steuerfreien Grundbesitzes dienen
4. Betriebstankstellen	befreit
5. Bordverpflegungsküchen der Luftverkehrsgesellschaften und Cateringgebäude	nicht befreit
6. Büros und Verwaltungsgebäude des Flugplatzhalters	befreit, soweit überwiegend steuerfreier Grundbesitz verwaltet wird
7. Büros und Verwaltungsgebäude der Luftverkehrsgesellschaften	nicht befreit
8. Büros der Mietwagenunternehmen	nicht befreit
9. Diensträume der Polizei	nicht befreit; soweit begünstigtem Rechtsträger zuzuordnen, Befreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1
10. Diensträume der Bundespolizei und entsprechender Luftsicherheitsbehörden der Länder	befreit, soweit sie zum Beispiel der Aufgabe Grenzschutz und Luftsicherheit dienen

² ASR (Airport Surveillance Radar) = Flughafen-Rundsicht-Radar.

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. Flugplatzgärtnerereien, 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 Fundamentes 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. Flugsicherungsanlagen³

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

³ 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 RVR (Runway Visual Range) = Start-/Landebahnsichtweite.

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 ¹Fließende Gewässer und die ihren Abflussweg regelnden Sammelbecken bleiben nach § 4 Nr. 3 Buchst. c GrStG ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse steuerfrei. ²Als fließende Gewässer werden Gewässer bezeichnet, die ständig oder zumindest zeitweise fließen, wie beispielsweise Ströme, Flüsse und Bäche. ³Zu den fließenden Gewässern gehören auch die Altwasser der Flüsse. ⁴Teiche und Seen sind hingegen keine fließenden Gewässer im Sinne dieser Vorschrift. ⁵Von 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 I R 107/79, BStBl. II 1983 S. 57). ⁶Die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 3 Buchst. c GrStG umfasst nur die Grundfläche der fließenden Gewässer und das darüberstehende Wasser. ⁷Unter 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 ¹Sammelbecken, 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. ²Sie 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). ³Die 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 ¹Befreit 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. ²Es genügt nicht, dass die Einrichtungen der Ordnung und Verbesserung nur der Wasserverhältnisse oder nur der Bodenverhältnisse dienen. ³So 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). ⁴Die Befreiung erstreckt sich nicht auf Einrichtungen, die unmittelbar nur den Zwecken bestimmter Personen oder Betriebe dienen. ⁵Wird zum Beispiel das aus einem Staubecken abfließende Wasser als Energiequelle benutzt, so dient das Staubecken insoweit keinem steuerbegünstigten Zweck und unterliegt damit der Grundsteuer. ⁶Für 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 ¹Unter „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). ²Auch beim Deichvorland ist es ohne Bedeutung, wem es zuzurechnen ist. ³Die Steuerbefreiung für Deichvorland wird grundsätzlich nicht durch seine Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke ausgeschlossen (§ 6 Nr. 3 GrStG). ⁴Es muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob das Deichvorland dem steuerbegünstigten Zweck des § 4 Nr. 4 GrStG tatsächlich dient. ⁵Das 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. ⁶Das 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. ⁷Deichvorlandflächen, die gewerblich genutzt werden, sind ebenfalls nicht von der Grundsteuer befreit. ⁸Die 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 ¹Ist 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. ²Die 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 ¹Zur Wissenschaft gehört auch die Forschung. ²Wird 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 ¹Dem Unterricht dienen nicht nur die allgemeinbildenden Schulen, sondern auch berufliche Schulen, zum Beispiel Berufs-, Berufsfach- und Fachschulen, sowie Förderschulen und Schulen für Kranke. ²Dem 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. ³Die Steuerbefreiung ist nicht allein deshalb ausgeschlossen, weil die Werkschule oder Lehrwerkstatt von einem gewerblichen Unternehmen unterhalten wird.
- 4.1.4.8.4 ¹Zur 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.
- ²Bei Säuglingsheimen und Kindererholungsheimen oder bei Heimen, in denen Kinder nur vorübergehend aufgenommen werden, steht der Erziehungszweck nicht im Vordergrund. ³Solche Heime sind deshalb nicht nach § 4 Nr. 5 GrStG von der Grundsteuer befreit. ⁴Eine Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 GrStG bleibt möglich.
- 4.1.4.8.5 ¹Die Staatsregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss in einem förmlichen Verfahren anerkennen, dass der Benutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. ²Das Anerkennungsverfahren wird landesrechtlich geregelt. ³Die Befreiung des Grundbesitzes nach § 4 Nr. 5 GrStG kann aus der Anerkennung allein nicht hergeleitet werden. ⁴Es 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 ¹Ist 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. ²Die Befreiungsvorschrift des § 4 Nr. 6 GrStG kommt vor allem für entsprechenden Grundbesitz anderer Rechtsträger (zum Beispiel für Krankenhäuser in privater Trägerschaft) in Betracht. ³Das Krankenhaus muss im Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 oder 2 AO erfüllen. ⁴Eine 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 ¹Zu 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). ²Die Befreiung steht einem Grundstückseigentümer, der keine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, nur dann zu, wenn das Krankenhaus von ihm selbst betrieben wird. ³Das 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 ¹Ist 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. ²Diese Voraussetzung ist auch dann erfüllt, wenn neben demjenigen, dem der Grundbesitz zugerechnet wird, stille Gesellschafter beteiligt sind. ³Dabei 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). ⁴Die 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. ²Dies 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 ¹Eine Vermietung oder Verpachtung des Grundbesitzes steht der Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 6 GrStG grundsätzlich entgegen. ²Das 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. ³Werden 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. ⁴Nicht 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 ¹Die Grundsteuerbefreiung erstreckt sich auch auf die Verwaltungsräume und auf den Krankenhausgarten, soweit dieser der Erholung der Genesenden dient. ²Gebührenfrei 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). ³Sind 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 ¹Grundbesitz, der gleichzeitig für Wohnzwecke und für steuerbegünstigte Zwecke benutzt wird, ist vorbehaltlich der Ausnahmen in § 5 Abs. 1 GrStG nicht von der Grundsteuer befreit. ²Beim Grundbesitz, der Wohnzwecken dient, ist zwischen Wohnräumen und Wohnungen zu unterscheiden. ³Während 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. ²Zum Wohnungsbegriff siehe auch Nr. 2.2.249.7.
- 4.1.5.2 Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere**
- 4.1.5.2.1 ¹Von der Grundsteuer befreit sind Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 1 GrStG die zur Unterbringung von Angehörigen der Bundeswehr bestimmt sind. ²Dazu gehören Einzel- und Gemeinschaftswohnräume. ³Voraussetzung der Grundsteuerbefreiung ist, dass die Unterbringung von Angehörigen der Bundeswehr in diesen Räumen erforderlich ist, um einen geordneten Dienstbetrieb aufrechtzuerhalten. ⁴Die 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 ¹Steuerfrei bleiben die zu den Gemeinschaftsunterkünften gehörenden Aufenthaltsräume, Speiseräume, Küchen und Wirtschaftsräume. ²Das gleiche gilt für Kantinen, auch wenn sie verpachtet sind. ³Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit den Gemeinschaftsunterkünften ist nicht erforderlich. ⁴Voraussetzung ist, dass auch die zu den Gemeinschaftsräumen gehörenden Räume notwendig sind, um einen geordneten Dienstbetrieb aufrechtzuerhalten. ⁵Ein 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 ¹Die Steuerbefreiung erstreckt sich nicht auf Grundstücke oder Grundstücksteile, die weder unmittelbar der militärischen Tätigkeit dienen noch erforderlich sind, um einen geordneten Dienstbetrieb aufrechtzuerhalten. ²Das 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 ¹Wohnräume 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. ²Die Aufzählung der danach in Betracht kommenden Wohnräume ist abschließend. ³Eine Befreiung von Wohnräumen in anderen ähnlichen Heimen nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 GrStG bleibt möglich.
- 4.1.5.3.2 ¹Ein Schülerheim ist ein Wohnheim, in dem Jugendliche untergebracht sind, die eine Schule oder ähnliche Ausbildungseinrichtung besuchen. ²Es ist nicht notwendig, dass zwischen dem Heim und der Schule oder der Ausbildungseinrichtung ein räumlicher Zusammenhang besteht. ³Beide müssen organisatorisch so miteinander verbunden sein, dass die Ziele der Schule unmittelbar gefördert werden. ⁴Es 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 ¹Ein 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. ²Erziehungsheime 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 ¹Ein Ausbildungsheim ist ein Wohnheim, das der Unterbringung von Personen dient, die eine organisatorisch mit dem Heim verbundene berufliche Bildungseinrichtung besuchen. ²Nr. 4.1.5.3.2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.
- 4.1.5.3.5 ¹Wird 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. ²Wird 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. ³Bei 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 ¹Kann 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. ²Voraussetzungen 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.

³Von 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. ⁴Die Steuerbefreiung umfasst auch die Wohnräume in kirchlichen Bildungseinrichtungen (zum Beispiel in evangelischen Akademien und römisch-katholischen Exerzitienheimen). ⁵Dasselbe 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 ¹Unmittelbar 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. ²Unmittelbar 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 ¹Bereitschaftsräume im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 4 GrStG sind Räume, die für das Bereitschaftspersonal benötigt und von diesem benutzt werden. ²Bereitschaftspersonal ist das

Personal, dessen ständige Anwesenheit erforderlich ist, um den begünstigten Zweck zu erfüllen.³Ständige Anwesenheit bedeutet, dass das Personal bei Tag und Nacht zur Verfügung stehen muss.⁴Das ist zum Beispiel der Fall bei Krankenschwestern und Ärzten in einem Krankenhaus und bei Erziehern in Schülerheimen.⁵Eine nur gelegentliche Beanspruchung des Personals genügt nicht.

- 4.1.5.5.2 ¹Ob sich das Personal in den Bereitschaftsräumen ständig oder nur vorübergehend, zum Beispiel nur zur Nachtzeit, aufhält, ist unerheblich. ²Die 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 ¹Die Bereitschaftsräume müssen sich entweder auf dem Grundbesitz, auf welchem der begünstigte Zweck verfolgt wird, oder in unmittelbarer Nähe zu diesem befinden. ²Den 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**

¹Liegt eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinne gemäß § 249 Abs. 10 BewG vor, so ist eine Steuerbefreiung gemäß § 5 Abs. 2 GrStG ausgeschlossen. ²Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung zu steuerbegünstigten Zwecken genutzt wird. ³Bei der Prüfung, ob eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinne vorliegt, ist auf die objektive bauliche Gestaltung der Räumlichkeiten abzustellen. ⁴Ausnahmen 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. ⁵Zum Wohnungsbegriff siehe Nr. 2.2.249.7.

4.1.5.7 **Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten**

- 4.1.5.7.1 ¹Von 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. ²Beide Übereinkommen sind auch im Verhältnis zu den Staaten anzuwenden, die ihnen nicht beigetreten sind. ³Für die Grundsteuerbefreiung ist grundsätzlich nicht erforderlich, dass die Gegenseitigkeit festgestellt wird. ⁴Das 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). ⁵In diesen Fällen ist bei Anträgen auf Grundsteuerbefreiung die Stellungnahme des Auswärtigen Amts einzuholen, ob und ggf. inwieweit der jeweilige Entsendestaat Gegenseitigkeit gewährt. ⁶Bei 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 ¹Nach Art. 23 Abs. 1 WÜD sind der Entsendestaat und der Missionschef hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden Räumlichkeiten der Mission von der Grundsteuer befreit. ²Zu 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. ³Zu 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. ⁵Privater 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 ¹Die Grundsteuerbefreiung des Grundbesitzes, der konsularischen Zwecken dient, ist insbesondere in Art. 32 Abs. 1 und Art. 60 WÜK geregelt. ²Die Anweisungen in Nr. 4.1.5.7.2 gelten entsprechend.
- 4.1.5.7.4 ¹Völkerrechtliche 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. ²Vergleiche die Zusammenstellung im BMF-Schreiben vom 18. März 2013 (BStBl. I S. 404).
- 4.1.5.7.5 ¹Wird 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. ²Eine 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 ¹Die 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. ²Eine unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck liegt vor, wenn dieser auf dem Grundstück verfolgt wird. ³Es genügt, dass auf dem Grundstück nur eine Hilfstätigkeit zur Verwirklichung des begünstigten Zwecks ausgeübt wird, sofern diese hierfür unentbehrlich ist. ⁴Steuerfrei 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). ⁵Als 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. ⁶Dies 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. ⁷Eine 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 ¹Die unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck beginnt nach § 7 Satz 2 GrStG, sobald das Grundstück für diesen Zweck hergerichtet wird. ²Ein 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). ³Ist 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). ⁴Wird 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. ⁵Verändert 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 ¹Wird ein Grundstück sowohl zu steuerbegünstigten 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. ²Betrifft die steuerbegünstigte Nutzung einen räumlich abgrenzbaren Teil des Grundstücks, so ist nach § 8 Abs. 1 GrStG nur dieser Teil steuerbefreit. ³Kann eine räumliche Abgrenzung nicht vorgenommen werden, so erfolgt nach § 8 Abs. 2 GrStG eine Steuerbefreiung, wenn der Steuergegenstand überwiegend steuerbegünstigten Zwecken dient. ⁴Zum Betrachtungszeitpunkt für die unterschiedlichen Nutzungen siehe Nr. 4.1.9 Satz 2 und 3.

4.1.8.2 ¹Die 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. ²Die Aufteilung erfolgt im Verhältnis der für steuerbegünstigte Zwecke genutzten Nutzfläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche, wobei für steuerbegünstigte Stellplätze aus Vereinfachungsgründen eine Fläche von 15 m² je Stellplatz anzunehmen ist.

4.1.8.3 ¹Wenn 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. ²Dabei bleiben Zeiten der Nichtnutzung des Grundbesitzes (insbesondere Leerstand des Gebäudes) außer Betracht. ³Ob die Nutzung für steuerbegünstigte und nichtsteuerbegünstigte Zwecke gleichzeitig nebeneinander oder zeitlich hintereinander erfolgt, ist ohne Bedeutung. ⁴Eine 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. ⁵Handelt 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 ¹Die §§ 5 und 6 GrStG gehen als speziellere Normen § 8 Abs. 2 GrStG vor. ²Treffen 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:

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

4.1.9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer

¹Die 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. ²Auch für die Anwendung der Befreiungsvorschriften sind die Verhältnisse zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres maßgeblich. ³Für 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. ⁴Beschränkt 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

¹Die Grundsteuer ruht auf dem Steuergegenstand als öffentliche Last. ²Wer 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 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 ¹Infolge einer Betrags-, Flächen- und/oder Zurechnungsfortschreibung der Äquivalenzbeträge ist eine entsprechende Neuveranlagung der Grundsteuermessbeträge durchzuführen. ²Die Feststellungen, die in den Bescheiden über die Feststellung der Äquivalenzbeträge getroffen werden, werden der Neuveranlagung der Grundsteuermessbeträge zugrunde gelegt. ³Die 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). ⁴Wird 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). ⁵Eine geänderte Steuermesszahl wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. ⁶In 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 ¹Nach 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. ²Als 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. ³Im Grundsteuermessbetragsverfahren wird insbesondere über die Anwendung einer bestimmten Grundsteuermesszahl und die Gewährung und den Wegfall von Grundsteuerermäßigungen entschieden. ⁴Bei 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 ¹Nach 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. ²Art. 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.³Die 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).⁴Unerheblich 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).⁵Wenn die Betragsgrenze des Art. 7 Abs. 1 BayGrStG nicht erreicht wurde, so kommt keine fehlerbeseitigende Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags in Betracht.⁶In diesen Fällen werden auch die Äquivalenzbeträge nicht fortgeschrieben, weil nicht nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayGrStG für die Besteuerung von Bedeutung ist.⁷Wenn 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.⁸Wird 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 nach Art. 6 Abs. 5 und 6 BayGrStG in Verbindung mit § 228 Abs. 1 BewG erfüllt werden.

4.2.19.2 ¹Abweichend von § 19 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2 GrStG sind die Anzeigen nach Art. 7 Abs. 2 Satz 4 BayGrStG bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das (wirtschaftliche) Eigentum übergegangen ist. ²Der 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. ³Die Anzeigepflicht besteht auch, wenn die Voraussetzungen nur für einen Teil des Grundbesitzes wegfallen und im Übrigen bestehen bleiben.

4.2.20 Aufhebung des Grundsteuermessbetrags

– unbesetzt –

4.2.21 Änderung von Steuermessbescheiden

¹Bescheide über die Neuveranlagung oder die Nachveranlagung von Grundsteuermessbeträgen können schon vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt erteilt werden. ²Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Festsetzung führen. ³Voraussetzung 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. ⁴Änderungen nach Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 21 Satz 2 GrStG sind solche, die unabhängig von den Äquivalenzbeträgen nur zu einer abweichenden Festsetzung des Grundsteuermessbetrags führen. ⁵Werden 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. ⁶Infolge 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. ⁷Die Änderung des Grundsteuermessbescheids kann daneben auch als Folgeänderung nach Änderung oder Aufhebung des Grundlagenbescheides gemäß § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO erfolgen. ⁸Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 21 Satz 2 GrStG ist in diesen Fällen nicht anwendbar.

Beispiel:

¹Das 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. ²Im Oktober 2026 erfüllt das Grundstück erstmals die Voraussetzungen für ein Baudenkmal nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz. ³Der Eigentümer teilt dem Finanzamt dies im Januar 2027 mit und beantragt die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl.

⁴Da 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 ¹Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Zerlegung der Grundsteuermessbeträge ergeben sich aus Art. 7 Abs. 1 Satz 5 BayGrStG in Verbindung mit § 22 GrStG. ²Die verfahrensrechtlichen Vorschriften über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags sind in den §§ 185 bis 189 AO enthalten. ³Die Zerlegung soll im unmittelbaren Anschluss an die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags vorgenommen werden.

4.2.22.2 ¹Die 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). ²Die Aufteilung des Grundsteuermessbetrags auf die verschiedenen Gemeindeteile ist Sache der Gemeinde. ³Die Finanzämter können dabei Amtshilfe leisten und hierfür im Einzelfall mit der betroffenen Gemeinde ein geeignetes Verfahren vereinbaren.

4.2.22.3 ¹Abweichend 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. ²Bei der Einigung auf einen von dem gesetzlichen Zerlegungsmaßstab abweichenden Zerlegungsanteil sind die beteiligten Gemeinden und der Steuerschuldner der Höhe nach frei. ³Der abweichend vereinbarte Zerlegungsanteil gilt so lange, bis sich die Beteiligten auf einen anderen Zerlegungsanteil einigen.

4.2.23 Zerlegungsstichtag

4.2.23.1 ¹Die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags erfolgt stichtagsbezogen. ²Maßgeblich 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 ¹Ändern 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. ²Das 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 ¹Bei der Zerlegung nach dem bisherigen Zerlegungsmaßstab verbleibt es, solange keine zu berücksichtigende Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eintritt. ²Eine 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 veranlagern ist oder die Voraussetzungen des § 23 Abs. 2 GrStG erfüllt sind. ³In 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 ¹Die 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). ²Zwischen der Kulturguteigenschaft und der Unrentabilität des Grundbesitzes muss ein Kausalzusammenhang bestehen. ³Der Antragsteller hat den Kausalzusammenhang nachzuweisen. ⁴Die 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 ¹Liegt 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. ²Wenn 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 ¹Ein 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. ²Die 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). ³Ist zweifelhaft, ob die Erhaltung des Grundbesitzes im öffentlichen Interesse liegt, so ist eine

Bestätigung der zuständigen Landesbehörde vorzulegen. ⁴Liegen 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 ¹Liegen die Voraussetzungen für den Erlass der Grundsteuer vor, so kommt es nicht darauf an, ob der Grundbesitz der Öffentlichkeit zugänglich ist. ²Garten- und Parkanlagen müssen jedoch in einem billigerweise zu fordernden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich sein. ³Es genügt, dass sie mindestens den interessierten Kreisen ohne weiteres zugänglich sind und dies auch allgemein erkennbar ist. ⁴Vergleiche hierzu auch die Behandlung von Grünanlagen in Nr. 4.4.32.2.
- 4.4.32.1.5 ¹Zum Rohertrag gehören sämtliche mit dem Grundbesitz erwirtschafteten Einnahmen sowie aus diesem gezogene sonstige Vorteile. ²Zu den Einnahmen gehören zum Beispiel die Miet- und Pachteinahmen sowie die Einnahmen aus Besichtigungen und Führungen. ³Zu den sonstigen Vorteilen gehört auch der Nutzungswert, den die eigene Benutzung für den Eigentümer hat. ⁴Der Nutzungswert ist mit den bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miet- und Pachteinahmen anzusetzen.
- 4.4.32.1.6 ¹Zu 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). ²Die Erstattung solcher nutzungsabhängigen Kosten durch Mieter oder Dritte bleiben auch als Einnahmen unberücksichtigt. ³Kosten im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG sind auch gewöhnliche Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung, nicht dagegen einkommensteuerrechtlich zugelassene Sonderabschreibungen. ⁴Zu den Kosten zählen nicht Schuld- und Eigenkapitalzinsen (vergleiche BVerwG-Urteil vom 15. Februar 1991, 8 C 3.89, BStBl. II 1992 S. 577). ⁵Tilgungsleistungen gehören ebenfalls nicht zu den Verwaltungs- und Betriebsausgaben. ⁶Bei Gebäuden können auch Rückstellungen für größere Reparaturen als Kosten berücksichtigt werden. ⁷Zu den Kosten gehören außerdem die Aufwendungen, die sich aus Besichtigungen und Führungen ergeben.
- 4.4.32.1.7 ¹Der Grundbesitz darf nachhaltig keinen Reinertrag abwerfen. ²Das schließt nicht aus, dass in einem Jahr ausnahmsweise ein geringer Überschuss erwirtschaftet wird. ³Da 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. ⁴Der Steuerpflichtige hat nach Ablauf der Stundungsfrist die Erlassvoraussetzungen nachzuweisen. ⁵Wird 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. ⁶Werden 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 ¹Für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze ist die Grundsteuer zu erlassen, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen. ²Für 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 ¹Für den Status als öffentliche Grünanlage, öffentlicher Spielplatz oder öffentlicher Sportplatz bedarf es einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Widmung. ²Die 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 ¹Sportplätze sind Anlagen, die zu sportlichen Zwecken von der Allgemeinheit genutzt werden können. ²Nr. 4.1.3.5 über den Gebrauch durch die Allgemeinheit gilt entsprechend. ³Das Verlangen eines Eintrittsgelds für die Benutzung steht einem Erlass der Grundsteuer nach § 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG für sich genommen nicht entgegen. ⁴Bei 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 ¹Ein Erlass der Grundsteuer kann für Grundbesitz in Betracht kommen, auf dem Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind. ²Bei diesen Gegenständen kann es sich zum Beispiel um Sammlungen, Bibliotheken oder um die Inneneinrichtung eines Gebäudes handeln. ³Die wissenschaftliche, künstlerische oder geschichtliche Bedeutung der untergebrachten Gegenstände muss durch die Staatsregierung oder durch die von ihr beauftragte Stelle anerkannt sein. ⁴Die Anerkennung ist für die Gemeinde verbindlich.
- 4.4.32.3.2 ¹Aus der Anerkennung muss sich ergeben, dass die Gegenstände dem Zwecke der Forschung oder Volksbildung nutzbar gemacht sind. ²Sie müssen in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der Öffentlichkeit, mindestens aber den interessierten Kreisen, ohne weiteres zugänglich sein. ³Der Zugang für die Allgemeinheit muss für einen verständigen Dritten objektiv erkennbar sein.
- 4.4.32.3.3 ¹Durch die Aufbewahrung der Gegenstände muss der Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert werden. ²Zum Begriff des Rohertrags siehe Nr. 4.4.32.1.5. ³Dabei ist jeweils auf den ganzen Steuergegenstand abzustellen, auch wenn die Gegenstände nur in einem Teil des Grundbesitzes untergebracht sind. ⁴Ob der Rohertrag nachhaltig gemindert und in welchem Umfang dies der Fall ist, muss von der Gemeinde festgestellt werden. ⁵Zur Durchführung des Erlasses siehe Nr. 4.4.32.1.7 Satz 3 bis 6.
- 4.4.32.3.4 ¹Ist der Rohertrag für ein Grundstück nur schwer festzustellen, zum Beispiel für eigengenutzte Grundstücke, so kann wie folgt verfahren werden: ²Zunächst ist festzustellen, ob für die Räume, in denen die steuerbegünstigten Gegenstände untergebracht sind, noch ein Rohertrag verbleibt. ³Ist 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. ⁴Ein 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 ¹Der 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.
- ²Die 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. ³Auch bei nur zeitweiser Minderung des normalen Rohertrags während eines Jahres kann ein Erlass in Betracht kommen.
- 4.4.34.1.2 ¹Ein 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. ²Das gilt auch, wenn der Steuerschuldner es versäumt hat, den Fortschreibungsantrag rechtzeitig zu stellen.

Beispiel:

¹Im Juni 2027 wird ein Gebäudeteil eines Wohngrundstücks durch Brand zerstört. ²Die eingetretene Betrags- und Flächenminderung kann erst durch Fortschreibung der Äquivalenzbeträge und der Flächen auf den 1. Januar 2028 berücksichtigt werden. ³Für 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 ¹Der 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. ²Dazu 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). ³Ob 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). ⁴Bei 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). ⁵Der 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). ⁶Einen 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). ⁷Bei 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. ⁸Besteht 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). ⁹Das 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. ¹⁰Die bloße Vermeidung von Vorsatz und Fahrlässigkeit in Bezug auf die zur Ertragsminderung führenden Ursachen reicht nicht aus.
- 4.4.34.2.3 ¹Für 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. ²In 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. ³Die 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 ¹Beruht 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. ²Der Steuerschuldner hat die Ertragsminderung zu vertreten, wenn eine Sanierung oder auch eine Umgestaltung in zeitlichem Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks erforderlich

wird. ³Dasselbe gilt für grundlegende Sanierungen, die typischerweise die Folge unterlassener rechtzeitiger und umfassender Instandhaltung sind. ⁴In einem solchen Fall beruht die Sanierungsmaßnahme letztlich auf zurechenbarem Verhalten des Steuerschuldners, nämlich nicht viele kleine, sondern eine große Maßnahme durchzuführen. ⁵Diese bewusste Entscheidung hat der Steuerschuldner zu vertreten. ⁶Etwas anderes gilt, wenn der sanierungsbedingte Leerstand ein Gebäude betrifft, das in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet belegen ist. ⁷Der 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 ¹Bei 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. ²Zu diesen Ursachen können auch strukturelle und konjunkturelle Entwicklungen gehören, die ihn zwingen, den bisher auf dem Grundstück unterhaltenen Betrieb stillzulegen oder einzuschränken. ³Dagegen fällt zum Beispiel eine Minderung der Ausnutzung bei Neugründungen oder Kapazitätsausweitungen in der Regel in den Bereich des vom Unternehmen zu vertretenden Unternehmerrisikos. ⁴Bei der Prüfung, ob es unbillig ist, die Grundsteuer bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken zu erheben, müssen die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gesamtunternehmens betrachtet werden. ⁵Unbilligkeit 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 ¹Bei 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. ²Sie 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 $(15\,000 \times 100) / 20\,000 = 75\%$

Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 % erlassen.

³Bei 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. ⁴Dieser fiktive Rohertrag ist in Anlehnung an die Jahresrohmiete zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. ⁵Auf 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 ¹Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken ist für die Höhe des Erlasses der Grundsteuer die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks maßgebend (§ 34 Abs. 2 GrStG). ²Die Minderung der Ausnutzung entspricht dem Unterschied zwischen der üblichen Ausnutzung und der tatsächlichen Ausnutzung eines Grundstücks. ³Stehen sämtliche Gebäude des Grundstücks leer und wird das Grundstück nicht anderweitig genutzt, so beträgt die Minderung der Ausnutzung 100 %. ⁴Wenn 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. ⁵Dasselbe 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. ⁶Ob und ggf. 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. ⁷Im Einzelfall ist nach den besonderen Verhältnissen des Betriebs zu entscheiden, welche betriebswirtschaftlichen Merkmale als Anhaltspunkte für die Minderung der Ausnutzung geeignet sind. ⁸Bei 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). ⁹Bei Hotels und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes kann auf die Bettenbelegung oder gegebenenfalls den Umsatz abgestellt werden. ¹⁰Im Einzelfall kann auch eine Kombination mehrerer Merkmale in Betracht kommen. ¹¹In 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 ¹Wird nur ein Teil des Grundstücks eigengewerblich genutzt, so ist für das ganze Grundstück ein einheitlicher Prozentsatz der Ertragsminderung zu ermitteln. ²Die Ermittlung erfolgt nach der jeweiligen Wohn- und Nutzfläche.

Beispiel:

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

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

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

Ertragsminderung der Wohnungen:

$$(9\,000 \times 100) / (20\,000) = 45 \%$$

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

$$(45 \times 40) / 100 = 18 \%$$

Ertragsminderung der eigengewerblich genutzten Räume:

Minderung der Ausnutzung = 55 %

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

$$(55 \times 60) / 100 = 33 \%$$

¹¹Die Ertragsminderung für das gesamte Grundstück beträgt danach:

$$18 \% + 33 \% = 51 \%$$

¹²Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 % erlassen.

4.4.35 Verfahren

4.4.35.1 ¹Der Erlass der Grundsteuer wird nach § 35 Abs. 2 Satz 1 GrStG nur auf Antrag gewährt. ²Der Antrag auf Erlass ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen (§ 35 Abs. 2 Satz 2 GrStG). ³Geht 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. ⁴Ein 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 ¹Die Frist für den Antrag auf Erlass der Grundsteuer ist eine gesetzliche Frist. ²Sie kann deshalb nicht verlängert werden. ³Bei 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 ¹Die Voraussetzungen des § 32 GrStG müssen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 GrStG nur einmal beantragt und nachgewiesen werden. ²Der 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. ²Das 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 ¹Liegen die in den §§ 32 bis 34 GrStG näher bestimmten Voraussetzungen vor, so besteht auf den Grundsteuererlass ein Rechtsanspruch. ²In 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 –

5. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

5.1 Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes

Die Koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 9. November 2021 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 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

Zu A 232.2 Abs. 3 und 5 AEBewGrSt: Es wird zur Anwendbarkeit der §§ 26 und 34 Abs. 4 bis 6 BewG auf die folgenden Ausführungen zu Nr. 3.9 verwiesen.

5.1.237 Zu §§ 237, 238, 240 BewG

Anwendungserlass Bund (AEBewGrSt)

237 Bewertung des Betriebs

238 Zuschläge zum Reinertrag

240 Kleingarten und Dauergartenland

Zu A 237.1, 237.15, 238 und 240 AEBewGrSt: Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) gilt A 259.4 AEBewGrSt entsprechend.

5.2 Bayerisches Grundsteuergesetz

5.2.9 Ergänzende Regelungen

- 5.2.9.1 ¹In 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. ²Dabei ist entscheidend, dass der Grund und Boden sowie die Gebäude keine andere Zweckbestimmung erhalten haben,

die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt. ³Entsprechend gehören auch Wirtschaftsgebäude, die vorübergehend oder dauernd teilweise oder ganz leer stehen und keiner anderen Zweckbestimmung zuzuordnen sind, weiterhin zur Hofstelle. ⁴Eine Änderung der Zweckbestimmung ungenutzter Wirtschaftsgüter kann sich nicht nur durch Aufnahme einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung, sondern auch durch eine ertragsteuerliche Betriebsaufgabe ergeben.

- 5.2.9.2 ¹Wie 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. ²Diese Regelung gilt ohne zeitliche Befristung auch für ab dem 1. Januar 2022 errichtete wirtschaftliche Einheiten.
- 5.2.9.3 ¹Das 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. ²In 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. ³Ein 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. ⁴Diese 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 ¹Art. 6 Abs. 5 und 6 BayGrStG sowie Art. 7 Abs. 2 Satz 3 bis 5 BayGrStG gelten entsprechend für die Grundsteuer A. ²Insoweit 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 vom 22. Juni 2022 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 ¹Die Hauptfeststellung für die Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG wird auf den 1. Januar 2022 durchgeführt. ²Ab diesem Zeitpunkt können Feststellungsbescheide über die neuen Äquivalenzbeträge ergehen. ³Es findet nach § 6 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG keine weitere Hauptfeststellung statt.
- 6.1.266.1.2 ¹Bei der Feststellung von Äquivalenzbeträgen (Art. 6 Absatz 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. ²Sollte 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. ³Wird 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 ¹Ab 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. ²Für 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 ¹Auch 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. ²In 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 ¹Werden 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. ²Aufhebungen von Einheitswerten sind davon unberührt und können auf Stichtage vor dem 1. Januar 2022 erfolgen. ³Die 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 ¹Die 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. ²Eine 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 ¹Zu 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. ²Hierbei 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 H ü b n e r
Ministerialdirektor

Impressum**Herausgeber:**

Bayerische Staatskanzlei, Franz-Josef-Strauß-Ring 1, 80539 München
Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München
Telefon: +49 (0)89 2165-0, E-Mail: direkt@bayern.de

Technische Umsetzung:

Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München

Druck:

Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Hindenburgring 12, 86899 Landsberg am Lech
Telefon: +49 (0)8191 126-725, Telefax: +49 (0)8191 126-855, E-Mail: druckerei.ii@jv.bayern.de

ISSN 2627-3411**Erscheinungshinweis / Bezugsbedingungen:**

Das Bayerische Ministerialblatt (BayMBl.) erscheint nach Bedarf, regelmäßiger Tag der Veröffentlichung ist Mittwoch. Es wird im Internet auf der Verkündungsplattform Bayern www.verkuendung.bayern.de veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich verkündete Fassung. Die Verkündungsplattform Bayern ist für jedermann kostenfrei verfügbar.

Ein Ausdruck der verkündeten Amtsblätter kann bei der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech gegen Entgelt bestellt werden. Nähere Angaben zu den Bezugsbedingungen können der Verkündungsplattform Bayern entnommen werden.