

# INHALTSÜBERSICHT

	Seite
Vorwort	V
Zusatzinhalte	XXIII
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Literaturverzeichnis	XXXI

A. Kommentierung des Grundsteuergesetzes	1
--	---

Abschnitt I: Steuerpflicht	1
----------------------------	---

§ 1	Heberecht	1
§ 2	Steuergegenstand	5
§ 3	Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	14
§ 4	Sonstige Steuerbefreiungen	26
§ 5	Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz	35
§ 6	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	40
§ 7	Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	46
§ 8	Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	49
§ 9	Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer; Entstehung der Steuer	52
§ 10	Steuerschuldner	55
§ 11	Persönliche Haftung	66
§ 12	Dingliche Haftung	78

Abschnitt II: Bemessung der Grundsteuer	85
---	----

§ 13	Steuermesszahl und Steuermessbetrag	85
§ 14	Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	98
§ 15	Steuermesszahl für Grundstücke	102
§ 16	Hauptveranlagung	127
§ 17	Neuveranlagung	133
§ 18	Nachveranlagung	141
§ 19	Anzeigepflicht	146
§ 20	Aufhebung des Steuermessbetrags	155
§ 21	Änderung von Steuermessbescheiden	159
§ 22	Zerlegung des Steuermessbetrags	162
§ 23	Zerlegungsstichtag	179
§ 24	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	183

	Seite
<b>Abschnitt III: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer</b>	<b>185</b>
§ 25 Festsetzung des Hebesatzes	185
§ 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	205
§ 27 Festsetzung der Grundsteuer	208
§ 28 Fälligkeit	216
§ 29 Vorauszahlungen	222
§ 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	225
§ 31 Nachentrichtung der Steuer	228
<b>Abschnitt IV: Erlass der Grundsteuer</b>	<b>231</b>
§ 32 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	231
§ 33 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	241
§ 34 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken	248
§ 35 Verfahren	279
<b>Abschnitt V: Übergangs- und Schlussvorschriften</b>	<b>284</b>
§ 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	284
§ 37 Anwendung des Gesetzes	288
§ 38 Bekanntmachung	293
<b>B. Kommentierung des Bewertungsgesetzes (Auszug)</b>	<b>294</b>
<b>Zweiter Teil: Besondere Bewertungsvorschriften</b>	<b>294</b>
<b>Siebenter Abschnitt: Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022</b>	<b>294</b>
<b>A. Allgemeines</b>	<b>294</b>
§ 218 Vermögensarten	294
§ 219 Feststellung von Grundsteuerwerten	302
§ 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte	321
§ 221 Hauptfeststellung	330
§ 222 Fortschreibungen	336
§ 223 Nachfeststellung	353
§ 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts	359
§ 225 Änderung von Feststellungsbescheiden	365
§ 226 Nachholung einer Feststellung	371
§ 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	377

	Seite
§ 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht	385
§ 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	403
§ 230 Abrundung	413
§ 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	416
<b>B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen</b>	<b>420</b>
<b>I. Allgemeines</b>	<b>420</b>
§ 232 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	420
§ 233 Abgrenzung land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	439
§ 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	447
§ 235 Feststellungszeitpunkt	462
§ 236 Bewertungsgrundsätze	465
§ 237 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	472
§ 238 Zuschläge zum Reinertrag	491
§ 239 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	498
§ 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland	504
<b>II. Besondere Vorschriften</b>	<b>508</b>
<b>a) Landwirtschaftliche Nutzung</b>	<b>508</b>
§ 241 Tierbestände	508
<b>b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen</b>	<b>520</b>
§ 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	520
<b>C. Grundvermögen</b>	<b>529</b>
<b>I. Allgemeines</b>	<b>529</b>
§ 243 Begriff des Grundvermögens	529
§ 244 Grundstück	552
§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	569
<b>II. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>574</b>
§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	574
§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke	581

	Seite
<b>III. Bebaute Grundstücke</b>	<b>598</b>
§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke	598
§ 249 Grundstücksarten	604
§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke	624
§ 251 Mindestwert	635
§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren	641
§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags	658
§ 254 Rohertrag des Grundstücks	667
§ 255 Bewirtschaftungskosten	674
§ 256 Liegenschaftszinssätze	678
§ 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts	689
§ 258 Bewertung im Sachwertverfahren	701
§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts	710
§ 260 Wertzahlen	723
<b>IV. Sonderfälle</b>	<b>727</b>
§ 261 Erbbaurecht	727
§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	731
<b>V. Ermächtigungen</b>	<b>734</b>
§ 263 Ermächtigungen	734
<b>Dritter Teil: Schlussbestimmungen</b>	<b>739</b>
§ 264 Bekanntmachung	739
§ 265 Anwendungsvorschriften	739
§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils	740
<b>Anhang BewG</b>	<b>753</b>
<b>Anlagen zum Bewertungsgesetz</b>	<b>753</b>
Anlage 27 (zu § 237 Absatz 2)	Landwirtschaftliche Nutzung 753
Anlage 28 (zu § 237 Absatz 3)	Forstwirtschaftliche Nutzung 753
Anlage 29 (zu § 237 Absatz 4)	Weinbauliche Nutzung 755
Anlage 30 (zu § 237 Absatz 5)	Gärtnerische Nutzung 755
Anlage 31 (zu § 237 Absatz 6 und 7)	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland 756
Anlage 32 (zu § 237 Absatz 8)	Nutzungsart Hofstelle 757

	Seite
Anlage 33 (zu § 238 Absatz 2)	757
Anlage 34 (zu § 241 Absatz 5)	757
Anlage 35 (zu § 241 Absatz 5)	759
Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)	760
Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2)	761
Anlage 38 (zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4)	766
Anlage 39 (zu § 254)	767
Anlage 40 (zu § 255)	773
Anlage 41 (zu § 257 Absatz 2)	773
Anlage 42 (zu § 259 Absatz 1)	779
Anlage 43 (zu § 260)	781
<b>C. Kommentierung der abweichenden Länderregelungen</b>	<b>782</b>
<b>Einführung zu den abweichenden Länderregelungen</b>	<b>782</b>
<b>Abschnitt I: Baden-Württemberg</b>	<b>786</b>
Vorwort zur Kommentierung des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg	786
Erster Teil: Allgemeine Vorschriften	796
§ 1 Entstehung der Grundsteuer	796
§ 2 Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg	798
1. Abschnitt: Steuergegenstand und Steuerbefreiung	803
§ 3 Steuergegenstand	803
§ 4 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	804
§ 5 Sonstige Steuerbefreiungen	807
§ 6 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz	808
§ 7 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	810
§ 8 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	811
§ 9 Anwendung der Steuerbefreiung	812

	Seite
2. Abschnitt: Steuerschuldner und Haftung	813
§ 10      Steuerschuldner	813
§ 11      Persönliche Haftung	815
§ 12      Dingliche Haftung	816
Zweiter Teil: Bewertungsverfahren	816
§ 13      Feststellung von Grundsteuerwerten	816
§ 14      Ermittlung der Grundsteuerwerte	818
§ 15      Hauptfeststellung	819
§ 16      Fortschreibungen	821
§ 17      Nachfeststellung	823
§ 18      Aufhebung des Grundsteuerwerts	825
§ 19      Änderung von Feststellungsbescheiden	826
§ 20      Nachholung einer Feststellung	827
§ 21      Wertverhältnisse bei einer Fortschreibung und Nachfeststellung	828
§ 22      Erklärungs- und Anzeigepflicht	829
§ 23      Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	833
Dritter Teil: Bewertungsvorschriften	837
§ 24      Bewertungsgrundsätze	837
§ 25      Wirtschaftliche Einheit	839
1. Abschnitt: Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	846
§ 26      Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	846
§ 27      Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	851
§ 28      Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	852
§ 29      Bewertungsstichtag	855
§ 30      Ermittlung des Ertragswerts	856
§ 31      Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	858
§ 32      Zuschläge zum Reinertrag	862
§ 33      Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	864
§ 34      Kleingartenland und Dauerkleingartenland	865
§ 35      Tierbestände	867
§ 36      Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	869
2. Abschnitt: Grundvermögen	870
§ 37      Grundstück	870
§ 38      Bewertung von Grundstücken	872
Vierter Teil: Bemessung der Grundsteuer	888
§ 39      Steuermesszahl und Steuermessbetrag	888
§ 40      Steuermesszahlen	889
§ 41      Hauptveranlagung	921
§ 42      Neuveranlagung	923
§ 43      Nachveranlagung	925
§ 44      Anzeigepflicht	927

	Seite
§ 45      Aufhebung des Steuermessbetrags	937
§ 46      Änderung von Steuermessbescheiden	938
§ 47      Zerlegung des Steuermessbetrags	939
§ 48      Zerlegungstichtag	941
§ 49      Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	942
<b>Fünfter Teil: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer</b>	<b>943</b>
§ 50      Festsetzung des Hebesatzes	943
§ 50a     Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke	945
§ 51      Festsetzung der Grundsteuer	948
§ 52      Fälligkeit	949
§ 53      Vorauszahlungen	950
§ 54      Abrechnung über die Vorauszahlungen	951
§ 55      Nachentrichtung der Steuer	952
<b>Sechster Teil: Erlass der Grundsteuer</b>	<b>952</b>
§ 56      Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	952
§ 57      Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	956
§ 58      Verfahren	958
<b>Siebter Teil: Ermächtigungs- und Schlussvorschriften</b>	<b>962</b>
§ 59      Hauptveranlagung 2025	962
§ 60      Übergangsvorschriften	967
§ 61      Ermächtigungen und datenschutzrechtliche Bestimmungen	969
§ 62      Bekanntmachung	973
<b>Anhang LGrStG BW</b>	<b>974</b>
<b>Anlagen zum Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg</b>	<b>974</b>
Anlage 1 (zu § 31 Absatz 2)	974
Anlage 2 (zu § 31 Absatz 3)	974
Anlage 3 (zu § 31 Absatz 4)	974
Anlage 4 (zu § 31 Absatz 5)	974
Anlage 5 (zu § 31 Absatz 6 und 7)	975
Anlage 6 (zu § 31 Absatz 8)	976
Anlage 7 (zu § 32 Absatz 2)	976
Anlage 8 (zu § 35 Absatz 5)	976
Anlage 9 (zu § 35 Absatz 5)	978
<b>Abschnitt II: Bayern</b>	<b>979</b>
<b>Vorwort zur Kommentierung des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG)</b>	<b>979</b>
<b>Teil 1: Grundstücke / Grundsteuer B</b>	<b>989</b>
<b>Kapitel 1: Ermittlung der Grundsteuer</b>	<b>989</b>
<b>Art. 1      Steuergegenstand, Berechnungsformel</b>	<b>989</b>

	Seite
Art. 2 Maßgebliche Flächen	998
Art. 3 Äquivalenzzahlen	1013
Art. 4 Grundsteuermesszahlen	1024
Art. 5 Hebesatz	1038
Kapitel 2: Verfahren	1044
Art. 6 Feststellung der Äquivalenzbeträge	1044
Art. 7 Veranlagungsverfahren	1054
Art. 8 Erweiterter Erlass	1059
Teil 2: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft / Grundsteuer A	1064
Art. 9 Ergänzende Regelungen	1064
Teil 3: Übergangs- und Schlussvorschriften	1070
Art. 10 Anwendung von Bundesrecht	1070
Art. 10a Übergangsregelungen	1074
Art. 10b Änderung des Kommunalabgabengesetzes	1078
Art. 11 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	1079
<b>Abschnitt III: Berlin</b>	<b>1082</b>
Vorwort zur Kommentierung des Berliner Grundsteuermesszahlengesetzes (BlnGrStMG)	1082
Steuermesszahl für Grundstücke	1086
§ 1	1086
Abweichende Festsetzung für eigengenutzte Wohngrundstücke in Härtefällen	1091
§ 2	1091
<b>Abschnitt IV: Bremen</b>	<b>1094</b>
Vorwort zum Bremischen Grundsteuermesszahlengesetz	1094
Steuermesszahl für Grundstücke	1098
§ 1	1098
<b>Abschnitt V: Hamburg</b>	<b>1103</b>
Vorwort zur Kommentierung des Hamburger Grundsteuergesetzes (HmbGrStG)	1103
Teil 1: Grundstücke; Grundsteuer B/Grundsteuer C	1112
Abschnitt 1: Bemessung der Grundsteuer	1112
§ 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel	1112
§ 2 Maßgebliche Flächen	1124
§ 3 Äquivalenzzahlen	1140
§ 4 Grundsteuermesszahlen	1150
§ 5 Gesonderter Hebesatz bei unbebauten und baureifen Grundstücken (Grundsteuer C)	1165



	Seite
Abschnitt 2: Verfahren	1168
§ 6      Feststellungsverfahren	1168
§ 7      Veranlagungsverfahren	1178
Abschnitt 3: Erlass	1183
§ 8      Erlass im Härtefall	1183
Teil 2: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft; Grundsteuer A	1189
§ 9      Abweichende Regelungen	1189
Teil 3: Erhebung der Grundsteuer	1195
§ 10     Fälligkeit bei Kleinbeträgen	1195
Teil 4: Anwendung von Bundesrecht; Übergangs- und Schlussvorschriften	1196
§ 11     Anwendung von Bundesrecht	1196
§ 12     Übergangsregelungen	1199
§ 13     Außerkrafttreten	1202
 <b>Abschnitt VI:    Hessen</b>	 <b>1204</b>
 Vorwort zur Kommentierung des Hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG)	 1204
§ 1      Geltungsbereich	1215
§ 2      Abweichende Regelungen vom Grundsteuergesetz, Anwendung des Bewertungsgesetzes, der Abgabenordnung und des Finanzverwaltungsgesetzes	1219
§ 3      Steuerschuldner (ersetzt den § 10 des Grundsteuergesetzes)	1237
§ 4      Steuermessbetrag (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)	1242
§ 5      Flächenbeträge (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)	1248
§ 6      Steuermesszahlen (ersetzt den § 15 Abs. 1 und 5 des Grundsteuergesetzes)	1263
§ 7      Faktor (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)	1273
§ 8      Hauptveranlagung (ersetzt die §§ 16 und 36 des Grundsteuergesetzes)	1281
§ 9      Neuveranlagung (ersetzt den § 17 des Grundsteuergesetzes)	1286
§ 10     Nachveranlagung (ersetzt den § 18 des Grundsteuergesetzes)	1291
§ 11     Aufhebung des Steuermessbetrags (ersetzt den § 20 des Grundsteuergesetzes)	1294
§ 12     Gemeinsame Vorschriften zur Neuveranlagung, Nachveranlagung und Aufhebung des Steuermessbetrags (ersetzt die §§ 17 Abs. 4, 18 Abs. 4, 20 Abs. 3 und 21 des Grundsteuergesetzes)	1296
§ 13     Hebesatz für baureife Grundstücke (ersetzt den § 25 Abs. 5 des Grundsteuergesetzes)	1302
§ 14     Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	1309
§ 15     Rechtsweg und Revisibilität des Landesrechts	1311
§ 16     Ermächtigungen	1314
§ 17     Inkrafttreten	1318

**Abschnitt VII: Niedersachsen** 1320

---

Vorwort zur Kommentierung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG)	1320
§ 1      Regelungszweck	1332
Erster Teil: Grundstücke, Grundsteuer B	1343
Erstes Kapitel: Ermittlung der Grundsteuer	1343
§ 2      Steuergegenstand, Berechnungsformel	1343
§ 3      Maßgebliche Flächen	1357
§ 4      Äquivalenzzahlen	1383
§ 5      Lage-Faktor	1393
§ 6      Grundsteuermesszahlen	1411
§ 7      Hebesatz	1423
Zweites Kapitel: Verfahren	1427
§ 8      Feststellungsverfahren	1427
§ 9      Veranlagungsverfahren	1439
§ 10     Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	1447
Zweiter Teil: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuer A	1453
§ 11     Abweichende Regelungen	1453
Dritter Teil: Übergangs- und Schlussvorschriften	1462
§ 12     Anwendung von Bundesrecht	1462
§ 13     Übergangsregelungen	1468
§ 14     Evaluation	1470
§ 15     Inkrafttreten, Außerkrafttreten	1473

**Abschnitt VIII: Nordrhein-Westfalen** 1476

---

Vorwort zu Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz	1476
§ 1      Festsetzung des Hebesatzes	1487
§ 2      Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	1495
§ 3      Erstmalige Anwendung	1499
§ 4      Inkrafttreten	1502

**Abschnitt IX: Rheinland-Pfalz** 1503

---

Referentenentwurf Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz (RPGGrStHsG)	1503
--	------

	Seite
<b>Abschnitt X: Saarland</b>	<b>1512</b>
Vorwort zur Kommentierung des Saarländischen Grundsteuergesetzes (GrStrG-Saar)	1512
§ 1 Steuermesszahlen für Grundstücke des Grundvermögens	1516
<b>Abschnitt XI: Sachsen-Anhalt</b>	<b>1521</b>
Vorwort zur Kommentierung des Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt (GrStHsG LSA)	1521
§ 1 Festsetzung des Hebesatzes	1525
§ 2 Anwendungsvorschrift	1528
§ 3 Inkrafttreten	1530
<b>Abschnitt XII: Sachsen</b>	<b>1532</b>
Vorwort zur Kommentierung des Sächsischen Gesetzes über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (SächsGrStMG)	1532
§ 1	1536
<b>Abschnitt XIII: Schleswig-Holstein</b>	<b>1541</b>
Vorwort zur Kommentierung des Schleswig-Holsteinischen Grundsteuerhebesatzgesetzes (SHGrStHsG)	1541
§ 1 Festsetzung des Hebesatzes	1545
§ 2 Erstmalige Anwendung	1549
§ 3 Inkrafttreten	1551
<b>D. Kommentierung der Vordrucke</b>	<b>1553</b>
Die Erklärungsvordrucke für das Bundesmodell	1553
Die Erklärungsvordrucke für das niedersächsische Grundsteuermodell	1637
Stichwortverzeichnis	1683