

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
Vorwort	V
Zusatzinhalte	XXIII
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Literaturverzeichnis	XXXI
<hr/> A. Kommentierung des Grundsteuergesetzes	1
<hr/> 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
<hr/> 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
Abschnitt III: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer	185
§ 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
Abschnitt IV: Erlass der Grundsteuer	231
§ 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
Abschnitt V: Übergangs- und Schlussvorschriften	284
§ 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	284
§ 37 Anwendung des Gesetzes	288
§ 38 Bekanntmachung	293
B. Kommentierung des Bewertungsgesetzes (Auszug)	294
Zweiter Teil: Besondere Bewertungsvorschriften	294
Siebenter Abschnitt: Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022	294
A. Allgemeines	294
§ 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. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	420
I. Allgemeines	420
§ 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
II. Besondere Vorschriften	508
a) Landwirtschaftliche Nutzung	508
§ 241 Tierbestände	508
b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	520
§ 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	520
C. Grundvermögen	529
I. Allgemeines	529
§ 243 Begriff des Grundvermögens	529
§ 244 Grundstück	552
§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	569
II. Unbebaute Grundstücke	574
§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	574
§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke	581

Inhalt

	Seite	
III. Bebaute Grundstücke	598	
§ 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	
IV. Sonderfälle	727	
§ 261 Erbbaurecht	727	
§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	731	
V. Ermächtigungen	734	
§ 263 Ermächtigungen	734	
Dritter Teil: Schlussbestimmungen	739	
§ 264 Bekanntmachung	739	
§ 265 Anwendungsvorschriften	739	
§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils	740	
Anhang BewG	753	
Anlagen zum Bewertungsgesetz	753	
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)	Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände	757
Anlage 34 (zu § 241 Absatz 5)	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf	757
Anlage 35 (zu § 241 Absatz 5)	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit	759
Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern	760
Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2)	Vervielfältiger	761
Anlage 38 (zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4)	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	766
Anlage 39 (zu § 254)	Ermittlung des Rohertrags	767
Anlage 40 (zu § 255)	Bewirtschaftungskosten	773
Anlage 41 (zu § 257 Absatz 2)	Abzinsungsfaktoren	773
Anlage 42 (zu § 259 Absatz 1)	Normalherstellungskosten	779
Anlage 43 (zu § 260)	Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 249 Absatz 1 Nummer 5–8	781
C. Kommentierung der abweichenden Länderregelungen		782
Einführung zu den abweichenden Länderregelungen		782
Abschnitt I: Baden-Württemberg		786
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 Zerlegungsstichtag	941
§ 49 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	942
Fünfter Teil: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer	943
§ 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
Sechster Teil: Erlass der Grundsteuer	952
§ 56 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	952
§ 57 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	956
§ 58 Verfahren	958
Siebter Teil: Ermächtigungs- und Schlussvorschriften	962
§ 59 Hauptveranlagung 2025	962
§ 60 Übergangsvorschriften	967
§ 61 Ermächtigungen und datenschutzrechtliche Bestimmungen	969
§ 62 Bekanntmachung	973
Anhang LGrStG BW	974
Anlagen zum Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg	974
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
Abschnitt II: Bayern	979
Vorwort zur Kommentierung des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG)	979
Teil 1: Grundstücke / Grundsteuer B	989
Kapitel 1: Ermittlung der Grundsteuer	989
Art. 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel	989

	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
Abschnitt III: Berlin	1082
Vorwort zur Kommentierung des Berliner Grundsteuermesszahlengesetzes (BInGrStMG)	1082
Steuermesszahl für Grundstücke	1086
§ 1	1086
Abweichende Festsetzung für eigengenutzte Wohngrundstücke in Härtefällen	1091
§ 2	1091
Abschnitt IV: Bremen	1094
Vorwort zum Bremischen Grundsteuermesszahlengesetz	1094
Steuermesszahl für Grundstücke	1098
§ 1	1098
Abschnitt V: Hamburg	1103
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
Abschnitt VI: Hessen	1204
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

Inhalt

	Seite
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 (RPGStHsG)	1503

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