

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Vorwort zur 1. Auflage	VII
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XIX

Einleitung	1
------------------	---

Grundsteuergesetz (GrStG)

Abschnitt I. Steuerpflicht

§ 1	Heberecht	77
§ 2	Steuergegenstand	80
§ 3	Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	83
§ 4	Sonstige Steuerbefreiungen	119
§ 5	Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz	140
§ 6	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	148
§ 7	Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	152
§ 8	Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	157
§ 9	Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer; Entstehung der Steuer	162
§ 10	Steuerschuldner	165
§ 11	Persönliche Haftung	170
§ 12	Dingliche Haftung	181

Abschnitt II. Bemessung der Grundsteuer

§ 13	Steuermesszahl und Steuermessbetrag	205
§ 14	Steuermeßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	206
§ 15	Steuermesszahl für Grundstücke	207
§ 16	Hauptveranlagung	221
§ 17	Neuveranlagung	228
§ 18	Nachveranlagung	240
§ 19	Anzeigepflicht	244
§ 20	Aufhebung des Steuermeßbetrags	250
§ 21	Änderung von Steuermeßbescheiden	255
§ 22	Zerlegung des Steuermessbetrags	257
§ 23	Zerlegungstichtag	264
§ 24	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	268

Abschnitt III. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 25	Festsetzung des Hebesatzes	269
§ 26	Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	300
§ 27	Festsetzung der Grundsteuer	302
§ 28	Fälligkeit	312
§ 29	Vorauszahlungen	328
§ 30	Abrechnung über die Vorauszahlungen	331
§ 31	Nachentrichtung der Steuer	335

IX

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt IV. Erlaß der Grundsteuer

§ 32 Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen 336

§ 33 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der
Land- und Forstwirtschaft 350

§ 34 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grund-
stücken 354

§ 35 Verfahren 380

Abschnitt V. Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025 386

§ 37 Anwendung des Gesetzes 387

§ 38 Bekanntmachung 388

Auszug aus dem Bewertungsgesetz (BewG)

**Siebenter Abschnitt. Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer
ab 1. Januar 2022**

A. Allgemeines

§ 218 Vermögensarten 390

§ 219 Feststellung von Grundsteuerwerten 393

§ 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte 411

§ 221 Hauptfeststellung 423

§ 222 Fortschreibungen 426

§ 223 Nachfeststellung 450

§ 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts 456

§ 225 Änderung von Feststellungsbescheiden 460

§ 226 Nachholung einer Feststellung 465

§ 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen 470

§ 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht 473

§ 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen 483

§ 230 Abrundung 488

§ 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen 489

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 232 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens 491

§ 233 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom
Grundvermögen in Sonderfällen 511

§ 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft 515

§ 235 Feststellungszeitpunkt 529

§ 236 Bewertungsgrundsätze 531

§ 237 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft 535

§ 238 Zuschläge zum Reinertrag 543

§ 239 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft 546

§ 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland 548

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 241 Tierbestände 552

Inhaltsverzeichnis

b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	562
---	-----

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

§ 243 Begriff des Grundvermögens	567
§ 244 Grundstück	575
§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	587

II. Unbebaute Grundstücke

§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	589
§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke	595

III. Bebaute Grundstücke

§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke	609
§ 249 Grundstücksarten	612
§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke	629
§ 251 Mindestwert	631
§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren	633
§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags	635
§ 254 Rohertrag des Grundstücks	641
§ 255 Bewirtschaftungskosten	647
§ 256 Liegenschaftszinssätze	648
§ 257 Ermittlung des abgezinster Bodenwerts	652
§ 258 Bewertung im Sachwertverfahren	659
§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts	662
§ 260 Wertzahlen	672

IV. Sonderfälle

§ 261 Erbbaurecht	674
§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	675

V. Ermächtigungen

§ 263 Ermächtigungen	675
----------------------------	-----

Dritter Teil. Schlussbestimmungen

§ 264 Bekanntmachung	679
§ 265 Anwendungsvorschriften	679
§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils	679

Anlagen zum Bewertungsgesetz [Auszug]

Anlage 27 (zu § 237 Abs. 2)	683
Anlage 28 (zu § 237 Absatz 3)	683
Anlage 29 (zu § 237 Abs. 4)	686
Anlage 30 (zu § 237 Abs. 5)	686

Inhaltsverzeichnis

Anlage 31 (zu § 237 Absatz 6 und 7)	687
Anlage 32 (zu § 237 Absatz 8)	688
Anlage 33 (zu § 238 Absatz 2)	688
Anlage 34 (zu § 241 Absatz 5)	689
Anlage 35 (zu § 241 Absatz 5)	690
Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)	691
Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2)	692
Anlage 38 (zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4)	698
Anlage 39 (zu § 254, auf den Abdruck der Daten für Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wurde verzichtet, da § 254 BewG in diesen Ländern keine Anwendung findet)	699
Anlage 40 (zu § 255)	703
Anlage 41 (zu § 257 Absatz 2)	703
Anlage 42 (zu § 259 Absatz 1)	708
Anlage 43 (zu § 260)	710

Landesgrundsteuergesetze

1. Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)

Teil 1. Grundstücke/Grundsteuer B

Kapitel 1. Ermittlung der Grundsteuer

Art. 1	Steuergegenstand, Berechnungsformel	711
Art. 2	Maßgebliche Flächen	717
Art. 3	Äquivalenzzahlen	722
Art. 4	Grundsteuermesszahlen	726
Art. 5	Hebesatz	733

Kapitel 2. Verfahren

Art. 6	Feststellung der Äquivalenzbeträge	735
Art. 7	Veranlagungsverfahren	739
Art. 8	Erweiterter Erlass	742

Teil 2. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft/Grundsteuer A

Art. 9	Ergänzende Regelungen	747
--------	-----------------------------	-----

Teil 3. Übergangs- und Schlussvorschriften

Art. 10	Anwendung von Bundesrecht	756
Art. 10a	Übergangsregelungen	760
Art. 11	Inkrafttreten, Außerkrafttreten	761

2. Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – BWLGrStG)

Erster Teil. Allgemeine Vorschriften

§ 1	Entstehung der Grundsteuer	762
§ 2	Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg	764

1. Abschnitt: Steuergegenstand und Steuerbefreiung

§ 3	Steuergegenstand	768
-----	------------------------	-----

Inhaltsverzeichnis

§ 4	Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	769
§ 5	Sonstige Steuerbefreiungen	770
§ 6	Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz	770
§ 7	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	771
§ 8	Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	771
§ 9	Anwendung der Steuerbefreiung	771

2. Abschnitt: Steuerschuldner und Haftung

§ 10	Steuerschuldner	773
§ 11	Persönliche Haftung	775
§ 12	Dingliche Haftung	775

Zweiter Teil. Bewertungsverfahren

§ 13	Feststellung von Grundsteuerwerten	775
§ 14	Ermittlung der Grundsteuerwerte	776
§ 15	Hauptfeststellung	776
§ 16	Fortschreibungen	776
§ 17	Nachfeststellung	777
§ 18	Aufhebung des Grundsteuerwerts	777
§ 19	Änderung von Feststellungsbescheiden	778
§ 20	Nachholung einer Feststellung	778
§ 21	Wertverhältnisse bei einer Fortschreibung und Nachfeststellung	779
§ 22	Erklärungs- und Anzeigepflicht	779
§ 23	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	781

Dritter Teil. Bewertungsvorschriften

§ 24	Bewertungsgrundsätze	782
§ 25	Wirtschaftliche Einheit	783

1. Abschnitt: Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

§ 26	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	791
§ 27	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	792
§ 28	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	792
§ 29	Feststellungszeitpunkt	793
§ 30	Ermittlung des Ertragswerts	793
§ 31	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	794
§ 32	Zuschläge zum Reinertrag	795
§ 33	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	796
§ 34	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	796
§ 35	Tierbestände	796
§ 36	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	797

2. Abschnitt: Grundvermögen

§ 37	Grundstück	798
§ 38	Bewertung von Grundstücken	800

Vierter Teil. Bemessung der Grundsteuer

§ 39	Steuermesszahl und Steuermessbetrag	805
------	---	-----

Inhaltsverzeichnis

§ 40	Steuermesszahlen	806
§ 41	Hauptveranlagung	811
§ 42	Neuveranlagung	812
§ 43	Nachveranlagung	812
§ 44	Anzeigepflicht	813
§ 45	Aufhebung des Steuermessbetrags	813
§ 46	Änderung von Steuermessbescheiden	814
§ 47	Zerlegung des Steuermessbetrags	814
§ 48	Zerlegungstichtag	814
§ 49	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	815

Fünfter Teil. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 50	Festsetzung des Hebesatzes	815
§ 50a	Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke	816
§ 51	Festsetzung der Grundsteuer	817
§ 52	Fälligkeit	817
§ 53	Vorauszahlungen	818
§ 54	Abrechnung über die Vorauszahlungen	818
§ 55	Nachentrichtung der Steuer	819

Sechster Teil. Erlass der Grundsteuer

§ 56	Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	819
§ 57	Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	821
§ 58	Verfahren	821

Siebter Teil. Ermächtigungs- und Schlussvorschriften

§ 59	Hauptveranlagung 2025	822
§ 60	Übergangsvorschriften	823
§ 61	Ermächtigungen und datenschutzrechtliche Bestimmungen	823
§ 62	Bekanntmachung	824

Anlagen zum BWLGrStG

Anlage 1 (zu § 31 Abs. 2)	825
Anlage 2 (zu § 31 Abs. 3)	825
Anlage 3 (zu § 31 Abs. 4)	825
Anlage 4 (zu § 31 Abs. 5)	825
Anlage 5 (zu § 31 Abs. 6 und 7)	825
Anlage 6 (zu § 31 Abs. 8)	825
Anlage 7 (zu § 32 Abs. 2)	826
Anlage 8 (zu § 35 Abs. 5)	826
Anlage 9 (zu § 35 Abs. 5)	826

3. Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer Berlin (Berliner Grundsteuermesszahlengesetz – BlnGrStMG)

§ 1	Steuermesszahl für Grundstücke	827
§ 2	Abweichende Festsetzung für eigengenutzte Wohngrundstücke in Härtefällen	828

Inhaltsverzeichnis

§ 3 Inkrafttreten 830

4. Bremisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Bremisches Grundsteuermesszahlengesetz – BremGrStMG)

§ 1 Steuermesszahl für Grundstücke 831

§ 2 Inkrafttreten 832

5. Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Teil 1. Grundstücke; Grundsteuer B/Grundsteuer C

Abschnitt 1. Bemessung der Grundsteuer

§ 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel 833

§ 2 Maßgebliche Flächen 839

§ 3 Äquivalenzzahlen 844

§ 4 Grundsteuermesszahlen 848

§ 5 Hebesatz bei der Grundsteuer B und gesonderter Hebesatz bei unbebauten und baureifen Grundstücken (Grundsteuer C) 855

Abschnitt 2. Verfahren

§ 6 Feststellungsverfahren 859

§ 7 Veranlagungsverfahren 863

Abschnitt 3. Erlass

§ 8 Erlass im Härtefall 867

Teil 2. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft; Grundsteuer A

§ 9 Ergänzende Regelungen und Hebesatz der Grundsteuer A 872

Teil 3. Erhebung der Grundsteuer

§ 10 Fälligkeit bei Kleinbeträgen 879

Teil 4. Anwendung von Bundesrecht; Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 11 Anwendung von Bundesrecht 879

§ 12 Übergangsregelungen 883

§ 13 Außerkrafttreten 884

6. Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)

§ 1 Geltungsbereich 885

§ 2 Abweichende Regelungen vom Grundsteuergesetz, Anwendung des Bewertungsgesetzes, der Abgabenordnung und des Finanzverwaltungsgesetzes 885

§ 3 Steuerschuldner (ersetzt den § 10 des Grundsteuergesetzes) 890

§ 4 Steuermessbetrag (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes) 891

§ 5 Flächenbeträge (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes) 894

§ 6 Steuermesszahlen (ersetzt den § 15 Abs. 1 und 5 des Grundsteuergesetzes) 902

§ 7 Faktor (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes) 905

Inhaltsverzeichnis

§ 8 Hauptveranlagung (ersetzt die §§ 16 und 36 des Grundsteuergesetzes) 909

§ 9 Neuveranlagung (ersetzt den § 17 des Grundsteuergesetzes) 913

§ 10 Nachveranlagung (ersetzt den § 18 des Grundsteuergesetzes) 915

§ 11 Aufhebung des Steuermessbetrags (ersetzt den § 20 des Grundsteuergesetzes) 916

§ 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) 917

§ 13 Hebesatz für baureife Grundstücke (ersetzt den § 25 Abs. 5 des Grundsteuergesetzes) 918

§ 14 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung 922

§ 15 Rechtsweg und Revisibilität des Landesrechts 924

§ 16 Ermächtigungen 925

§ 17 Inkrafttreten 926

7. Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)

§ 1 Regelungszweck 927

Erster Teil. Grundstücke, Grundsteuer B

Erstes Kapitel. Ermittlung der Grundsteuer

§ 2 Steuergegenstand, Berechnungsformel 928

§ 3 Maßgebliche Flächen 934

§ 4 Äquivalenzzahlen 940

§ 5 Lage-Faktor 944

§ 6 Grundsteuermesszahlen 951

§ 7 Hebesatz 958

Zweites Kapitel. Verfahren

§ 8 Feststellungsverfahren 960

§ 9 Veranlagungsverfahren 965

§ 10 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung 968

Zweiter Teil. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuer A

§ 11 Abweichende Regelungen 970

Dritter Teil. Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 12 Anwendung von Bundesrecht 976

§ 13 Übergangsregelungen 980

§ 14 Evaluation 980

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten 980

8. Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz – NWGrStHsG)

§ 1 Festsetzung des Hebesatzes 981

§ 2 Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts 985

Inhaltsverzeichnis

§ 3	Erstmalige Anwendung	985
§ 4	Inkrafttreten	986

9. Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz (Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz – GrStHsGRP)

§ 1	Festsetzung des Hebesatzes	987
§ 2	Erstmalige Anwendung	989
§ 3	Inkrafttreten	989

10. Saarländisches Grundsteuergesetz (GrStG-Saar)

§ 1	Steuermesszahlen für Grundstücke des Grundvermögens	990
§ 2	Inkrafttreten	991

11. Sächsisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz – SächsGrStMG)

12. Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer des Landes Sachsen-Anhalt (Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt – GrStHsG LSA)

§ 1	Festsetzung des Hebesatzes	994
§ 2	Erstmalige Anwendung	995
§ 3	Inkrafttreten	995

13. Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Grundsteuerhebesatzgesetz – SHGrStHsG)

§ 1	Festsetzung des Hebesatzes	996
§ 2	Erstmalige Anwendung	997
§ 3	Inkrafttreten	997

Anhang

Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 des Bewertungsgesetzes (Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV)

§ 1	Gemeindebezogene Einordnung	999
§ 2	Inkrafttreten	999

Sachverzeichnis	1035
------------------------------	------