

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 Zerlegungsstichtag	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

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 Grundstücken	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 abgezinsten 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	Personliche 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	Zerlegungsstichtag	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 (Mietnivea-Einstufungsverordnung – MietNEinV)		
§ 1	Gemeindebezogene Einordnung	999
§ 2	Inkrafttreten	999
 Sachverzeichnis 1035		