

	Seite
Vorwort	V
Zusatzinhalte	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV
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	39
§ 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	45
§ 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	49
§ 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer; Entstehung der Steuer	52
§ 10 Steuerschuldner	54
§ 11 Persönliche Haftung	66
§ 12 Dingliche Haftung	77
Abschnitt II: Bemessung der Grundsteuer	84
§ 13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag	84
§ 14 Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	96
§ 15 Steuermesszahl für Grundstücke	99
§ 16 Hauptveranlagung	117
§ 17 Neuveranlagung	122
§ 18 Nachveranlagung	129
§ 19 Anzeigepflicht	133
§ 20 Aufhebung des Steuermessbetrags	138
§ 21 Änderung von Steuermessbescheiden	142
§ 22 Zerlegung des Steuermessbetrags	144
§ 23 Zerlegungsstichtag	159
§ 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	162

	Seite
Abschnitt III: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer	164
§ 25 Festsetzung des Hebesatzes	164
§ 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	183
§ 27 Festsetzung der Grundsteuer	187
§ 28 Fälligkeit	194
§ 29 Vorauszahlungen	200
§ 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	203
§ 31 Nachentrichtung der Steuer	206
Abschnitt IV: Erlass der Grundsteuer	208
§ 32 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	208
§ 33 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	218
§ 34 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken	225
§ 35 Verfahren	256
Abschnitt V: Übergangs- und Schlussvorschriften	261
§ 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	261
§ 37 Anwendung des Gesetzes	264
§ 38 Bekanntmachung	269
B. Kommentierung des Bewertungsgesetzes (Auszug)	270
Zweiter Teil: Besondere Bewertungsvorschriften	270
Siebenter Abschnitt: Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022	270
A. Allgemeines	270
§ 218 Vermögensarten	270
§ 219 Feststellung von Grundsteuerwerten	277
§ 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte	296
§ 221 Hauptfeststellung	300
§ 222 Fortschreibungen	307
§ 223 Nachfeststellung	323
§ 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts	329
§ 225 Änderung von Feststellungsbescheiden	334
§ 226 Nachholung einer Feststellung	340
§ 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	347

	Seite
§ 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht	354
§ 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	372
§ 230 Abrundung	382
§ 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	385
B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	389
I. Allgemeines	389
§ 232 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	389
§ 233 Abgrenzung land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	403
§ 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	410
§ 235 Bewertungsstichtag	423
§ 236 Bewertungsgrundsätze	425
§ 237 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	432
§ 238 Zuschläge zum Reinertrag	450
§ 239 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	455
§ 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland	460
II. Besondere Vorschriften	464
a) Landwirtschaftliche Nutzung	464
§ 241 Tierbestände	464
b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	474
§ 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	474
C. Grundvermögen	483
I. Allgemeines	483
§ 243 Begriff des Grundvermögens	483
§ 244 Grundstück	502
§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	519
II. Unbebaute Grundstücke	524
§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	524
§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke	531

Seite	546	
III. Bebaute Grundstücke		
§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke	546	
§ 249 Grundstücksarten	552	
§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke	573	
§ 251 Mindestwert	581	
§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren	587	
§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags	604	
§ 254 Rohertrag des Grundstücks	613	
§ 255 Bewirtschaftungskosten	619	
§ 256 Liegenschaftszinssätze	623	
§ 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts	634	
§ 258 Bewertung im Sachwertverfahren	646	
§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts	655	
§ 260 Wertzahlen	668	
IV. Sonderfälle	671	
§ 261 Erbbaurecht	671	
§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	674	
V. Ermächtigungen	677	
§ 263 Ermächtigungen	677	
Dritter Teil: Schlussbestimmungen	683	
§ 264 Bekanntmachung	683	
§ 265 Anwendungsvorschriften	683	
§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils	684	
Anhang BewG	696	
Anlagen zum Bewertungsgesetz	696	
Anlage 27 (zu § 237 Absatz 2)	Landwirtschaftliche Nutzung	696
Anlage 28 (zu § 237 Absatz 3)	Forstwirtschaftliche Nutzung	696
Anlage 29 (zu § 237 Absatz 4)	Weinbauliche Nutzung	698
Anlage 30 (zu § 237 Absatz 5)	Gärtnerische Nutzung	698
Anlage 31 (zu § 237 Absatz 6 und 7)	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringtland und Unland	699
Anlage 32 (zu § 237 Absatz 8)	Nutzungsart Hofstelle	700

	Seite
Anlage 33 (zu § 238 Absatz 2)	Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände
Anlage 34 (zu § 241 Absatz 5)	700
Anlage 35 (zu § 241 Absatz 5)	Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf
Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)	700
Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2)	Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit
Anlage 38 (zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4)	702
Anlage 39 (zu § 254)	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender
Anlage 40 (zu § 255)	Grundstücksgrößen beim Bodenwert von
Anlage 41 (zu § 257 Absatz 2)	Ein- und Zweifamilienhäusern
Anlage 42 (zu § 259 Absatz 1)	703
Anlage 43 (zu § 260)	Vervielfältiger
	704
	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
	709
	Ermittlung des Rohertrags
	710
	Bewirtschaftungskosten
	716
	Abzinsungsfaktoren
	716
	Normalherstellungskosten
	722
	Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 249
	Absatz 1 Nummer 5–8
	724
C. Kommentierung der abweichenden Länderregelungen	725
Einführung zu den abweichenden Länderregelungen	725
Abschnitt I: Baden-Württemberg	728
Vorwort zur Kommentierung des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg	728
Erster Teil: Allgemeine Vorschriften	737
§ 1 Entstehung der Grundsteuer	737
§ 2 Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg	738
1. Abschnitt: Steuergegenstand und Steuerbefreiung	744
§ 3 Steuergegenstand	744
§ 4 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	745
§ 5 Sonstige Steuerbefreiungen	747
§ 6 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz	749
§ 7 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	751

	Seite
§ 8 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	752
§ 9 Anwendung der Steuerbefreiung	752
2. Abschnitt: Steuerschuldner und Haftung	753
§ 10 Steuerschuldner	753
§ 11 Persönliche Haftung	756
§ 12 Dingliche Haftung	756
Zweiter Teil: Bewertungsverfahren	757
§ 13 Feststellung von Grundsteuerwerten	757
§ 14 Ermittlung der Grundsteuerwerte	759
§ 15 Hauptfeststellung	760
§ 16 Fortschreibungen	761
§ 17 Nachfeststellung	764
§ 18 Aufhebung des Grundsteuerwerts	765
§ 19 Änderung von Feststellungsbescheiden	767
§ 20 Nachholung einer Feststellung	767
§ 21 Wertverhältnisse bei einer Fortschreibung und Nachfeststellung	768
§ 22 Erklärungs- und Anzeigepflicht	769
§ 23 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	774
Dritter Teil: Bewertungsvorschriften	777
§ 24 Bewertungsgrundsätze	777
§ 25 Wirtschaftliche Einheit	780
1. Abschnitt: Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	786
§ 26 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	786
§ 27 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	791
§ 28 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	793
§ 29 Bewertungsstichtag	795
§ 30 Ermittlung des Ertragswerts	796
§ 31 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	798
§ 32 Zuschläge zum Reinertrag	803
§ 33 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	804
§ 34 Kleingartenland und Dauerkleingartenland	805
§ 35 Tierbestände	807
§ 36 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	809

2. Abschnitt: Grundvermögen	811
§ 37 Grundstück	811
§ 38 Bewertung von Grundstücken	813
Vierter Teil: Bemessung der Grundsteuer	824
§ 39 Steuermesszahl und Steuermessbetrag	824
§ 40 Steuermesszahlen	825
§ 41 Hauptveranlagung	851
§ 42 Neuveranlagung	853
§ 43 Nachveranlagung	855
§ 44 Anzeigepflicht	857
§ 45 Aufhebung des Steuermessbetrags	867
§ 46 Änderung von Steuermessbescheiden	869
§ 47 Zerlegung des Steuermessbetrags	870
§ 48 Zerlegungsstichtag	872
§ 49 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	873
Fünfter Teil: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer	874
§ 50 Festsetzung des Hebesatzes	874
§ 50a Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke	875
§ 51 Festsetzung der Grundsteuer	879
§ 52 Fälligkeit	879
§ 53 Vorauszahlungen	880
§ 54 Abrechnung über die Vorauszahlungen	881
§ 55 Nachentrichtung der Steuer	882
Sechster Teil: Erlass der Grundsteuer	883
§ 56 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	883
§ 57 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	887
§ 58 Verfahren	889
Siebter Teil: Ermächtigungs- und Schlussvorschriften	893
§ 59 Hauptveranlagung 2025	893
§ 60 Übergangsvorschriften	897
§ 61 Ermächtigungen und datenschutzrechtliche Bestimmungen	900
§ 62 Bekanntmachung	903

Anhang LGrStG BW	904
Anlagen zum Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg	904
Anlage 2 (zu § 31 Absatz 3)	904
Anlage 3 (zu § 31 Absatz 4)	904
Anlage 4 (zu § 31 Absatz 5)	904
Anlage 5 (zu § 31 Absatz 6 und 7)	905
Anlage 6 (zu § 31 Absatz 8)	906
Anlage 7 (zu § 32 Absatz 2)	906
Anlage 8 (zu § 35 Absatz 5)	906
Anlage 9 (zu § 35 Absatz 5)	908
Abschnitt II: Bayern	909
Vorwort zur Kommentierung des Bayerischen Grundsteuergesetztes (BayGrStG)	909
Teil 1: Grundstücke/Grundsteuer B	918
Kapitel 1: Ermittlung der Grundsteuer	918
Art. 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel	918
Art. 2 Maßgebliche Flächen	927
Art. 3 Äquivalenzzahlen	939
Art. 4 Grundsteuermesszahlen	949
Art. 5 Hebesatz	962
Kapitel 2: Verfahren	967
Art. 6 Feststellung der Äquivalenzbeträge	967
Art. 7 Veranlagungsverfahren	977
Art. 8 Erweiterter Erlass	981
Teil 2: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft/Grundsteuer A	986
Art. 9 Ergänzende Regelungen	986
Teil 3: Übergangs- und Schlussvorschriften	992
Art. 10 Anwendung von Bundesrecht	992
Art. 10a Übergangsregelungen	995

	Seite
--	-------

Art. 10b Änderung des Kommunalabgabengesetzes	999
Art. 11 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	1000

Abschnitt III: Hamburg	1003
-------------------------------	-------------

Kommentierung des Landesgrundsteuergesetzes Hamburg	1003
---	------

Teil 1: Grundstücke; Grundsteuer B/Grundsteuer C	1003
---	-------------

Abschnitt 1: Bemessung der Grundsteuer	1003
---	-------------

§ 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel	1003
---	------

§ 2 Maßgebliche Flächen	1003
-------------------------	------

§ 3 Äquivalenzzahlen	1004
----------------------	------

§ 4 Grundsteuermesszahlen	1004
---------------------------	------

§ 5 Gesonderter Hebesatz bei unbebauten und baureifen Grundstücken (Grundsteuer C)	1005
---	------

Abschnitt 2: Verfahren	1005
-------------------------------	-------------

§ 6 Feststellungsverfahren	1005
----------------------------	------

§ 7 Veranlagungsverfahren	1006
---------------------------	------

Abschnitt 3: Erlass	1006
----------------------------	-------------

§ 8 Erlass im Härtefall	1006
-------------------------	------

Teil 2: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft; Grundsteuer A	1007
--	-------------

§ 9 Abweichende Regelungen	1007
----------------------------	------

Teil 3: Erhebung der Grundsteuer	1007
---	-------------

§ 10 Fälligkeit der Kleinbeiträgen	1007
------------------------------------	------

Teil 4: Anwendung von Bundesrecht; Übergangs- und Schlussvorschriften	1008
--	-------------

§ 11 Anwendung von Bundesrecht	1008
--------------------------------	------

§ 12 Übergangsregelungen	1008
--------------------------	------

§ 13 Außerkrafttreten	1008
-----------------------	------

Abschnitt IV: Hessen	1009
Vorwort zum Hessischen Grundsteuergesetz	1009
§ 1 Geltungsbereich	1019
§ 2 Abweichende Regelungen vom Grundsteuergesetz, Anwendung des Bewertungsgesetzes, der Abgabenordnung und des Finanzverwaltungsgesetzes	1022
§ 3 Steuerschuldner (ersetzt den § 10 des Grundsteuergesetzes)	1034
§ 4 Steuermessbetrag (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)	1038
§ 5 Flächenbeträge (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)	1043
§ 6 Steuermesszahlen (ersetzt den § 15 Abs. 1 und 5 des Grundsteuergesetzes)	1052
§ 7 Faktor (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)	1061
§ 8 Hauptveranlagung (ersetzt die §§ 16 und 36 des Grundsteuergesetzes)	1068
§ 9 Neuveranlagung (ersetzt den § 17 des Grundsteuergesetzes)	1072
§ 10 Nachveranlagung (ersetzt den § 18 des Grundsteuergesetzes)	1077
§ 11 Aufhebung des Steuermessbetrags (ersetzt den § 20 des Grundsteuergesetzes)	1079
§ 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)	1082
§ 13 Hebesatz für baureife Grundstücke (ersetzt den § 25 Abs. 5 des Grundsteuergesetzes)	1087
§ 14 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	1094
§ 15 Rechtsweg und Revisibilität des Landesrechts	1097
§ 16 Ermächtigungen	1099
§ 17 Inkrafttreten	1102
Abschnitt V: Niedersachsen	1104
Vorwort zum Landesgrundsteuergesetz Niedersachsen	1104
§ 1 Regelungszweck	1115
Erster Teil: Grundstücke, Grundsteuer B	1124
Erstes Kapitel: Ermittlung der Grundsteuer	1124
§ 2 Steuergegenstand, Berechnungsformel	1124
§ 3 Maßgebliche Flächen	1136
§ 4 Äquivalenzzahlen	1154
§ 5 Lage-Faktor	1163
§ 6 Grundsteuermesszahlen	1177
§ 7 Hebesatz	1186

	Seite
Zweites Kapitel: Verfahren	1191
§ 8 Feststellungsverfahren	1191
§ 9 Veranlagungsverfahren	1200
§ 10 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	1207
Zweiter Teil: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuer A	1213
§ 11 Abweichende Regelungen	1213
Dritter Teil: Übergangs- und Schlussvorschriften	1221
§ 12 Anwendung von Bundesrecht	1221
§ 13 Übergangsregelungen	1225
§ 14 Evaluation	1228
§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	1231
Abschnitt VI: Saarland	1234
Vorwort zur Kommentierung des LGrStG Saar Gesetz Nr. 2040 zur Einführung einer Landesgrundsteuer	1234
§ 1 Steuermesszahlen für Grundstücke des Grundvermögens	1238
Abschnitt VII: Sachsen	1243
Vorwort zur Kommentierung des Sächsischen Gesetzes über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer	1243
§ 1 SächsGrStMG	1247
Stichwortverzeichnis	1252