

Erlass des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg

**Anwendung des Landesgrundsteuergesetzes
für die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 (AE LGrStG)**

vom 5. Juli 2022 - Az. FM3-S 3000-1/30

Inhaltsverzeichnis

A. Einführung.....	5
B. Allgemeine Vorschriften.....	5
Zu § 1 LGrStG	5
Entstehung der Grundsteuer.....	5
Heberecht; Steuerberechtigung.....	5
Verwaltung der Grundsteuer.....	5
Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags.....	5
Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids an den Steuerpflichtigen und Mitteilung des Grundsteuermessbetrags an die heheberechtigte Gemeinde	6
Zu § 2 LGrStG	6
Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg.....	6
I. Steuergegenstand und Steuerbefreiung	6
Zu § 3 LGrStG	6
Steuergegenstand.....	6
Zu § 4 LGrStG	6
Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger; Allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 4 LGrStG	6
Juristische Personen des öffentlichen Rechts	7
Öffentlicher Dienst oder Gebrauch.....	8
Hoheitliche Tätigkeit.....	8
Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit.....	9
Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens	10
Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz	10
Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz	11
Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts	11
Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener	12
Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht.....	12
Zu § 5 LGrStG	13
Sonstige Steuerbefreiungen.....	13
Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 5 LGrStG	13
Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz.....	13
Bestattungspätze.....	13
Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz.....	14
Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze.....	15
Fließende Gewässer.....	19
Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände	19
Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz.....	20
Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz.....	20
Zu § 6 LGrStG	21
Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz.....	21
Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere.....	21
Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten	22
Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient	22
Bereitschaftsräume	23
Steuerpflicht für eine von anderen Räumen baulich getrennte Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen.....	23
Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten.....	23
Zu § 7 LGrStG	24
Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	24
Zu § 8 LGrStG	25
Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	25

Zu § 9 LGrStG	25
Anwendung der Steuerbefreiung	25
II. Steuerschuldner und Haftung	26
Zu § 10 LGrStG	26
Steuerschuldner	26
Erbbaurecht; Begriff des Erbbaurechts	26
Bewertung in Erbbaurechtsfällen	27
Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht	27
Mitwirkungspflichten des Erbbauperpflichteten	27
Zu § 11 LGrStG	27
Persönliche Haftung	27
Zu § 12 LGrStG	27
Dingliche Haftung	27
C. Bewertungsverfahren	27
Zu § 13 LGrStG	27
Feststellung von Grundsteuerwerten	27
Zu § 14 LGrStG	28
Ermittlung der Grundsteuerwerte	28
Zu § 15 LGrStG	28
Hauptfeststellung	28
Zu § 16 LGrStG	28
Fortschreibungen	28
Zu § 17 LGrStG	29
Nachfeststellung	29
Zu § 18 LGrStG	30
Aufhebung des Grundsteuerwerts	30
Zu § 19 LGrStG	31
Änderung von Feststellungsbescheiden	31
Zu § 20 LGrStG	32
Nachholung einer Feststellung	32
Zu § 21 LGrStG	32
Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	32
Zu § 22 LGrStG	33
Erklärungs- und Anzeigepflicht	33
Zu § 23 LGrStG	34
Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	34
Meldewesen und Mitteilungspflichten der Behörden	34
D. Bewertungsvorschriften	34
Zu § 24 LGrStG	34
Bewertungsgrundsätze	34
Zu § 25 LGrStG	34
Wirtschaftliche Einheit	34
I. Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen	34
Zu § 26 LGrStG	34
Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	34
Umfang der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	35
Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen	36
Zu § 27 LGrStG	36
Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	36
Zu § 28 LGrStG	38
Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	38
Zu § 29 LGrStG	39
Bewertungsstichtag	39
Zu § 30 LGrStG	39
Ermittlung des Ertragswerts	39
Zu § 31 LGrStG	39
Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	39
Landwirtschaftliche Nutzung	40
Forstwirtschaftliche Nutzung	41
Weinbauliche Nutzung	42

Gärtnerische Nutzung.....	42
Nutzungsteil Gemüsebau	43
Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau	43
Nutzungsteil Obstbau	44
Nutzungsteil Baumschulen	44
Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.....	44
Sondernutzungen.....	44
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.....	45
Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	45
Imkerei.....	45
Wanderschäferei.....	46
Saatzucht	46
Pilzanbau.....	47
Nützlinge	47
Weihnachtsbaumkulturen.....	47
Kurzumtriebsplantagen.....	47
Nutzungsart Abbauland.....	48
Nutzungsart Unland.....	48
Nutzungsart Hofstelle und Nebenbetriebe	48
Zu § 32 LGrStG.....	52
Zuschläge zum Reinertrag.....	53
Zu § 33 LGrStG.....	53
Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	53
Zu § 34 LGrStG.....	55
Kleingartenland und Dauerkleingartenland.....	55
Zu § 35 LGrStG.....	55
Tierbestände	55
Zu § 36 LGrStG.....	56
Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.....	56
II. Grundvermögen.....	56
Zu § 37 LGrStG.....	56
Grundstück	56
Zu § 38 LGrStG.....	57
Bewertung von Grundstücken.....	57
Ansetzen der Bodenrichtwerte.....	57
Ansatz des Bodenwerts nach § 38 Absatz 3 LGrStG.....	58
Ansatz eines niedrigeren tatsächlichen Werts des Grundstücks (§ 38 Absatz 4 LGrStG)	59
E. Bemessung der Grundsteuer.....	59
Zu § 39 LGrStG.....	59
Steuermesszahl und Steuermessbetrag	59
Zu § 40 LGrStG.....	59
Steuermesszahlen	60
Ermäßigung wegen überwiegender Wohnnutzung (§ 40 Absatz 3 LGrStG).....	60
Ermäßigung für geförderten Wohnraum (§ 40 Absatz 4 LGrStG)	61
Ermäßigung für Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereine (§ 40 Absatz 5 LGrStG).....	62
Ermäßigung für Baudenkmäler (§ 40 Absatz 6 LGrStG).....	63
Zeitweise Erfüllung eines Ermäßigungstatbestandes	63
Gleichzeitige Erfüllung mehrerer Ermäßigungstatbestände.....	63
Zu § 41 LGrStG.....	64
Hauptveranlagung.....	64
Zu § 42 LGrStG.....	65
Neuveranlagung	65
Zu § 43 LGrStG.....	65
Nachveranlagung.....	65
Zu § 44 LGrStG.....	65
Anzeigepflicht.....	66
Zu § 45 LGrStG.....	66
Aufhebung des Steuermessbetrags	66
Zu § 46 LGrStG.....	66
Änderung von Steuermessbescheiden	66
Zu § 47 LGrStG.....	67

Zerlegung des Steuermessbetrages.....	67
Zu § 48 LGrStG.....	67
Zerlegungsstichtag.....	67
Zu § 49 LGrStG.....	67
Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich.....	67
F. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer	67
Zu § 50 LGrStG.....	67
Festsetzung des Hebesatzes	67
Zu § 50a LGrStG.....	68
Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke.....	68
Zu § 51 LGrStG.....	68
Festsetzung der Grundsteuer.....	68
Zu § 52 LGrStG.....	68
Fälligkeit.....	68
Zu § 53 LGrStG.....	68
Vorauszahlungen.....	68
Zu § 54 LGrStG.....	68
Abrechnung über die Vorauszahlungen.....	68
Zu § 55 LGrStG.....	68
Nachentrichtung der Steuer.....	68
G. Erlass der Grundsteuer.....	68
Zu § 56 LGrStG.....	68
Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt	68
Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze.....	69
Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind.....	69
Zu § 57 LGrStG.....	70
Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft.....	70
Zu § 58 LGrStG.....	70
Verfahren.....	70
H. Ermächtigungs- und Schlussvorschriften	71
Zu § 59 LGrStG.....	71
Hauptveranlagung 2025.....	71
Übergangsregelungen (§ 59 Absatz 5 LGrStG).....	71
Zu § 60 LGrStG.....	72
Übergangsvorschriften.....	72
Zu § 61 LGrStG.....	72
Ermächtigungen.....	72
Zu § 62 LGrStG.....	72
Bekanntmachung.....	72

A. Einführung

Durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) wird es den Ländern in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes ermöglicht, ganz oder zum Teil von einem Bundesgesetz zur Grundsteuer abzuweichen. Mit dem Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) vom 4. November 2020 (GBl. S. 974), in der jeweils geltenden Fassung, nimmt der baden-württembergische Landesgesetzgeber diese neu geschaffene Möglichkeit wahr.

Für die Anwendung des Landesgrundsteuergesetzes und insbesondere die Feststellung der Grundsteuerwerte ab dem 1. Januar 2022 für die ab dem 1. Januar 2025 zu erhebende Grundsteuer sind durch die Finanzämter die Hinweise aus diesem Erlass zu beachten. Den Kommunen wird die Beachtung im Sinne einer rechtssicheren Anwendung empfohlen.

Zur besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Formulierung (z. B. „Steuerpflichtige*r“) verzichtet. Bei Verwendung z. B. des Wortes „Steuerpflichtiger“ im Text sind alle Geschlechter gemeint.

B. Allgemeine Vorschriften

Zu § 1 LGrStG

Entstehung der Grundsteuer

(1) ¹Die Grundsteuer entsteht nach § 1 Absatz 1 Satz 3 LGrStG mit dem Beginn des Kalenderjahres (1. Januar, 0:00 Uhr) und ist nach § 1 Absatz 1 Satz 2 LGrStG nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festzusetzen. ²Auch für die Anwendung der Befreiungsvorschriften sind die Verhältnisse zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres maßgeblich (siehe AE zu § 9 LGrStG Absatz 1 Sätze 4 bis 6).

Heberecht; Steuerberechtigung

(2) ¹Die Gemeinden haben das Recht, die Grundsteuer zu erheben (§ 1 Absatz 2 LGrStG). ²Der Wille der Gemeinde, eine Grundsteuer zu erheben, kommt durch die Festsetzung des Hebesatzes bzw. der Hebesätze nach §§ 50, 50a LGrStG zum Ausdruck, ob und in welcher Höhe von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer zu erheben ist. ³Die Hebesätze sind in der Haushaltssatzung festzusetzen, soweit sie nicht in einer gesonderten Satzung festgesetzt werden (§ 79 Absatz 2 Nummer 5 GemO).

(3) ¹Die Gemeinde erhebt die Grundsteuer auf den Grundbesitz, der in ihrem Hoheitsgebiet liegt. ²Zum Hoheitsgebiet gehört auch eine Exklave, d. h. ein Gebietsteil einer Gemeinde, der sich innerhalb eines anderen Gemeindegebiets befindet (BFH-Urteil vom 28. März 1958 III 43/55 U, BStBl. III S. 243).

(4) Liegt Grundbesitz in dem gemeindefreien Gebiet „Gutsbezirk Münsingen“, d. h. dem dort abgegrenzten Gebiet, welches zu keiner Gemeinde gehört, bestimmt die Landesregierung durch Rechtsverordnung, wer die nach dem Landesgrundsteuergesetz den Gemeinden zustehenden Befugnisse ausübt.

Verwaltung der Grundsteuer

(5) ¹Die Verwaltung der Grundsteuer obliegt zum Teil dem Land, zum Teil den Gemeinden. ²Für die Feststellung der Grundsteuerwerte sowie für die Festsetzung und Zerlegung der Grundsteuermessbeträge sind die Finanzämter zuständig (§ 13 LGrStG, §§ 184, 185 ff. AO). ³Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer einschließlich der Stundung, der Niederschlagung und des Erlasses obliegt dagegen den zuständigen Behörden der heheberechtigten Gemeinde. ⁴Für die Aussetzung der Vollziehung der Grundsteuerbescheide sind die Gemeinden zuständig. ⁵Wird die Vollziehung eines Grundsteuermessbescheids durch das Finanzamt ausgesetzt, so ist die Gemeinde verpflichtet, von Amts wegen auch die Vollziehung des hierauf beruhenden Grundsteuerbescheids auszusetzen, selbst wenn dieser unanfechtbar geworden ist (§ 361 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 3 i. V. m. § 1 Absatz 2 Nummer 6 AO).

Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags

(6) ¹Für die Festsetzung und die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags ist das Lagefinanzamt zuständig (§ 22 Absatz 1 AO i. V. m. § 18 Absatz 1 Nummer 1 AO). ²Das Lagefinanzamt ist das Finanzamt, in dessen Bezirk der betreffende Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder das betreffende Grundstück liegt. ³Erstreckt

sich der Betrieb oder das Grundstück auf die Bezirke mehrerer Finanzämter, so ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk der wertvollste Teil liegt. ⁴Beim Grundvermögen ist dies regelmäßig der größere Anteil am Grund und Boden der wirtschaftlichen Einheit.

Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids an den Steuerpflichtigen und Mitteilung des Grundsteuermessbetrags an die heheberechtigte Gemeinde

(7) Der Grundsteuerwert und der Grundsteuermessbetrag können in getrennten Bescheiden oder einem zusammengefassten Bescheid dem Steuerpflichtigen bekannt gegeben werden.

(8) ¹Der Grundsteuerwert eines Grundstücks im Gesamthandseigentum ist mangels Erforderlichkeit für die Besteuerung nicht nach § 39 Absatz 2 Nummer 2 AO auf die Gesamthänder aufzuteilen, da die Gesamthandsgemeinschaft selbst Grundsteuerschuldner (§ 10 Absatz 1 LGrStG) und beim Grundsteuerwert Zurechnungssubjekt ist. ²Dies gilt auch für die Erbengemeinschaft (vgl. auch BFH-Beschluss vom 22. Februar 2001 II B 39/00, BStBl. II S. 476). ³Der Grundsteuerwert eines Grundstücks im Bruchteileigentum ist nicht der Gemeinschaft, sondern unmittelbar den Miteigentümern zuzurechnen (§ 39 Absatz 1 AO). ⁴Bei der Adressierung und Bekanntgabe der betreffenden Bescheide ist AEAO zu § 122 zu beachten.

(9) ¹Das Finanzamt teilt der heheberechtigten Gemeinde den Inhalt des Grundsteuermessbescheids ausschließlich auf elektronischem Wege durch Bereitstellung zum Datenabruf mit (§ 184 Absatz 3 AO). ²Die Gemeinde wendet den für das Kalenderjahr festgesetzten Hebesatz auf den Grundsteuermessbetrag an und gibt den Jahresbetrag der Grundsteuer in einem Grundsteuerbescheid dem Steuerschuldner bekannt (§§ 50, 51 LGrStG).

(10) ¹Gemeinden sind grundsätzlich nicht befugt, Grundsteuermessbescheide anzufechten (vgl. § 40 Absatz 3 FGO); eine Rechtsbehelfsbefugnis der Gemeinden besteht nur im Zerlegungsverfahren (§ 186 Nummer 2 AO). ²Die Finanzämter sollen die steuerberechtigten Gemeinden über anhängige Einspruchsverfahren gegen Realsteuermessbescheide von größerer Bedeutung unterrichten (AEAO zu § 184). ³Die Entscheidung, ob ein Einspruchsverfahren von größerer Bedeutung ist, ist einzelfallbezogen zu treffen. ⁴Ein Einspruchsverfahren von größerer Bedeutung liegt bei größeren finanziellen Auswirkungen oder Auswirkungen für eine Vielzahl von Fällen vor.

(11) ¹Ist der Grundsteuermessbetrag zu zerlegen, so sind neben dem Steuerpflichtigen auch die heheberechtigten Gemeinden Beteiligte am Zerlegungsverfahren (§ 186 AO). ²Der Zerlegungsbescheid ist den Beteiligten bekannt zu geben (§ 188 Absatz 1 AO).

Zu § 2 LGrStG

Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg

¹Die Regelungen der Abgabenordnung gelten grundsätzlich für die Grundsteuer nach dem Landesgrundsteuergesetz entsprechend. ²Sofern im Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEAO) auf das Bewertungsgesetz (BewG) verwiesen wird, gelten auch diese Hinweise entsprechend für das Landesgrundsteuergesetz, soweit hiervon nicht durch das Landesgrundsteuergesetz oder diesen Erlass abgewichen wird. ³Das Rechtsmittel der Revision ist grundsätzlich eröffnet.

I. Steuergegenstand und Steuerbefreiung

Zu § 3 LGrStG

Steuergegenstand

¹Der Grundbesitz teilt sich in zwei Arten: Grundvermögen und land- und forstwirtschaftliches Vermögen. ²Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Absatz 1 Nummer 2 BewG werden dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet und sind wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten. ³Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Absatz 1 Nummer 1 BewG werden dem Grundvermögen zugeordnet und sind wie Grundvermögen zu bewerten.

Zu § 4 LGrStG

Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger; Allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 4 LGrStG

(1) Die Grundsteuerbefreiungen nach § 4 LGrStG hängen jeweils von zwei Voraussetzungen ab:

1. Der Grundbesitz muss einem begünstigten Rechtsträger zuzurechnen sein (subjektive Voraussetzung) und
2. der Grundbesitz muss von einem begünstigten Rechtsträger für einen steuerbegünstigten Zweck unmittelbar benutzt werden (objektive Voraussetzung; siehe AE zu § 8 LGrStG).

(2) Als begünstigte Rechtsträger kommen in Betracht:

1. Juristische Personen des öffentlichen Rechts (siehe Absätze 5 bis 10),
2. das Bundeseisenbahnvermögen (siehe Absatz 23),
3. inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen (siehe Absätze 24 bis 29) oder
4. Religionsgesellschaften (siehe Absätze 34 bis 44)

(3) ¹Der Grundbesitz muss entweder ausschließlich demjenigen, der ihn für die begünstigten Zwecke nutzt, oder einem anderen nach den § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 6 LGrStG begünstigten Rechtsträger zuzurechnen sein (§ 4 Absatz 1 Satz 2 LGrStG). ²Im ersten Fall muss Rechtsträgeridentität zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und dem Nutzer des Grundstücks vorliegen (vgl. etwa BFH-Urteil vom 16. Dezember 2009 II R 29/08, BStBl. II 2010 S. 829). ³Im zweiten Fall muss der Rechtsträger, dem der Grundbesitz zugerechnet worden ist, seinen Grundbesitz einem anderen nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 6 LGrStG begünstigten Rechtsträger überlassen und der nutzende Rechtsträger den Grundbesitz für einen der nach § 4 LGrStG begünstigten Zwecke verwenden. ⁴Hierfür ist es unerheblich, ob der Grundbesitz dem nutzenden begünstigten Rechtsträger unentgeltlich oder entgeltlich, z. B. zur Miete, Pacht oder auf sonstige Weise (Erbbaurecht, Nießbrauch o.ä.) zur Nutzung überlassen wird. ⁵Steuerfrei bleibt z. B. der mit einem Behördengebäude bebaute Grundbesitz, den der Bund zur Benutzung durch eine Landesbehörde vermietet, oder ein Grundstück mit einer Sportanlage, das eine Gemeinde einem gemeinnützigen Sportverein verpachtet.

(4) ¹Der Grundbesitz wird demjenigen im Sinne des § 4 LGrStG zugerechnet, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Grundsteuerwerts zugerechnet worden ist. ²Dies ist in der Regel der Eigentümer des Grundbesitzes. ³Die Voraussetzungen des § 4 LGrStG können nicht nur vom zivilrechtlichen, sondern auch vom wirtschaftlichen Eigentümer erfüllt werden (§ 39 AO).

Juristische Personen des öffentlichen Rechts

(5) ¹Nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG ist der Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch (siehe hierzu Absätze 11 bis 22) benutzt wird, von der Grundsteuer befreit. ²Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind alle Gebietskörperschaften, z. B. Bund, Länder, Gemeinden, und alle Personalkörperschaften, z. B. Religionsgesellschaften, denen auf Grund öffentlichen Rechts eine eigene Rechtspersönlichkeit zukommt. ³Auch Stiftungen, Anstalten und Zweckvermögen sind juristische Personen des öffentlichen Rechts, wenn sie auf Grund öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet sind.

(6) ¹Ob eine juristische Person des öffentlichen Rechts vorliegt, richtet sich nach Bundes- oder Landesrecht. ²Grundsätzlich muss sich die öffentlich-rechtliche Eigenschaft aus einem Hoheitsakt (Gesetz, Verordnung, Satzung oder Verwaltungsakt) ergeben. ³Ist ein Hoheitsakt nicht festzustellen, so kann die Eigenschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts auch aus der geschichtlichen Entwicklung, durch Verwaltungsübung oder nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen begründet sein (BFH-Urteil vom 5. September 1958 III 179/57 U, BStBl. III S. 478). ⁴Die Eigenschaft des jeweiligen Rechtsträgers als juristische Person des öffentlichen Rechts ist vom Finanzamt zu prüfen. ⁵Ist diese Eigenschaft zweifelhaft und nicht ohne Weiteres nachweisbar, so ist eine Auskunft der Bundes- oder Landesbehörde einzuholen, der die Aufsicht über die juristische Person im Einzelfall zusteht (BFH-Urteil vom 1. März 1951 I 52/50 U, BStBl. III S. 120).

(7) ¹Grundbesitz ausländischer Körperschaften des öffentlichen Rechts ist in der Regel nicht nach § 4 Absatz 1 LGrStG von der Grundsteuer befreit. ²Zur Grundsteuerbefreiung von Grundstücken, die den ausländischen Streitkräften und den internationalen militärischen Hauptquartieren zur Benutzung überlassen worden sind, siehe Absatz 15.

(8) Zur Grundsteuerbefreiung von Grundstücken diplomatischer und konsularischer Vertretungen ausländischer Staaten siehe AE zu § 6 LGrStG Absätze 19 bis 23.

(9) Bestimmten amtlichen zwischenstaatlichen Organisationen sowie Einrichtungen auswärtiger Staaten und ausländischen Wohlfahrtsorganisationen wird eine Befreiung von der Grundsteuer aufgrund besonderer gesetzlicher Regelungen oder zwischenstaatlicher Vereinbarungen gewährt.

(10) ¹Grundstücke, die sich nicht im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts befinden, sind gemäß § 4 Absatz 1 Satz 3 LGrStG ausnahmsweise dennoch von der Grundsteuer befreit, wenn

1. dieser Grundbesitz im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft (ÖPP) einer juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch überlassen wird und
2. die Übertragung des Eigentums auf die juristische Person des öffentlichen Rechts am Ende des Vertragszeitraums vereinbart wurde.

²ÖPP ist eine Form der Zusammenarbeit zwischen einer juristischen Person des öffentlichen Rechts und einem Privatunternehmen, bei der die erforderlichen Ressourcen von den Partnern zum gegenseitigen Nutzen in einen gemeinsamen Organisationszusammenhang eingesetzt werden. ³Die Einräumung eines Optionsrechts zugunsten der juristischen Person des öffentlichen Rechts, am Ende des Vertragszeitraums das Eigentum zu erwerben, reicht für eine Grundsteuerbefreiung nicht aus (vgl. BFH-Urteil vom 27. September 2017 II R 13/15, BStBl. 2018 II S. 768). ⁴Bei der Gewährung eines Erbbaurechts ist es nicht ausreichend, wenn das Erbbaurecht erst zu einem nach Ende des vereinbarten Vertragszeitraums liegenden Zeitpunkt durch Zeitablauf gemäß § 27 Absatz 1 Satz 1 des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz) erlischt. ⁵Auch in den Fällen, in denen die vereinbarte Kooperationsdauer in der ÖPP und die Laufzeit des Erbbaurechts übereinstimmen, bedarf es einer zusätzlichen Rückübertragungsvereinbarung. ⁶Für die Grundsteuerbefreiung bei ÖPP ist ohne Bedeutung, ob der private Auftragnehmer den Grundbesitz von der juristischen Person des öffentlichen Rechts erhalten oder auf dem Grundstücksmarkt selbst erworben hat. ⁷Ebenso ist es für die Grundsteuerbefreiung bei ÖPP unerheblich, ob der Grundbesitz dem privaten Partner von der juristischen Person des öffentlichen Rechts förmlich übertragen oder zur Herrichtung und Betreibung überlassen wurde. ⁸Vertragsänderungen sind dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen (vgl. §§ 22 und 44 LGrStG).

Öffentlicher Dienst oder Gebrauch

(11) ¹Unter Öffentlichem Dienst oder Gebrauch im Sinne des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG ist sowohl die hoheitliche Tätigkeit (siehe Absätze 15 bis 19) als auch der bestimmungsgemäße Gebrauch durch die Allgemeinheit (siehe Absätze 20 bis 22) zu verstehen (§ 4 Absatz 2 LGrStG). ²Öffentlicher Dienst oder Gebrauch ist ein einheitlicher Begriff. ³Eine Abgrenzung, ob im Einzelfall das eine oder andere vorliegt, ist nicht erforderlich (BFH-Urteil vom 20. Mai 1960 III 440/58 S, BStBl. III S. 368).

(12) ¹Die Nutzung von Grundbesitz zur Herstellung oder Gewinnung von Gegenständen, die für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch verwendet werden sollen, ist nicht als öffentlicher Dienst oder Gebrauch des Grundbesitzes anzusehen. ²Dagegen kann in der Nutzung eines Grundstücks zur Lagerung solcher Gegenstände bereits ein öffentlicher Dienst oder Gebrauch liegen.

(13) ¹Bei Basisstationen, welche die Nutzung des Digitalfunks für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (sog. BOS) ermöglichen und zum Beispiel von der Polizei und anderen Behörden als digitale Funkstationen genutzt werden, kann von einer Verwendung für hoheitliche Zwecke und damit von einem öffentlichen Dienst oder Gebrauch nach § 4 Absatz 2 LGrStG ausgegangen werden. ²Lässt sich die Mitbenutzung für andere – kommerzielle – Zwecke räumlich zu der hoheitlichen Nutzung nicht abgrenzen und überwiegt diese Mitbenutzung die hoheitliche Nutzung nicht, so ist nach § 9 Absatz 2 LGrStG von einer Steuerbefreiung für die ganze wirtschaftliche Einheit auszugehen.

(14) ¹Öffentlicher Dienst oder Gebrauch ist nicht anzunehmen bei Betrieben gewerblicher Art (BgA) von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (§ 4 KStG). ²Die hierzu bei der Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist in der Regel auch für die Grundsteuer zu übernehmen. ³Bei der Körperschaftsteuer wird ein BgA erst dann angenommen, wenn die wirtschaftliche Tätigkeit der juristischen Person des öffentlichen Rechts von einigem Gewicht ist. ⁴Fehlt es nur an dieser Voraussetzung oder kommt es aufgrund von Freibeträgen nicht zu einer Körperschaftsteueranmeldung, so ist für die Grundsteuer gleichwohl anzunehmen, dass der Grundbesitz nicht für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch genutzt wird. ⁵Eine Gewinnerzielungsabsicht schließt die Annahme eines öffentlichen Dienstes oder Gebrauchs aus. ⁶Eine fehlende Gewinnerzielungsabsicht allein genügt nicht um einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch anzunehmen (BFH-Urteil vom 20. Mai 1960 III 440/58 S, BStBl. III S. 368).

Hoheitliche Tätigkeit

(15) ¹Eine hoheitliche Tätigkeit liegt bei Erfüllung von Hoheitsaufgaben vor. ²Es muss sich dabei um Aufgaben handeln, die der juristischen Person des öffentlichen Rechts eigentümlich und ihr vorbehalten sind (BFH-Urteil vom 20. Mai 1960 III 440/58 S, BStBl. III S. 368). ³Der Erfüllung von Hoheitsaufgaben dient Grundbesitz, der

1. für Zwecke von Gebietskörperschaften, Personalkörperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts,
2. für Zwecke der Bundeswehr, der ausländischen Streitkräfte und internationalen militärischen Hauptquartiere (BFH-Urteil vom 14. Januar 1972 III R 50/69, BStBl. II S. 318), des polizeilichen und sonstigen Schutzdienstes oder

3. für Zwecke eines Hoheitsbetriebs im Sinne des § 4 Absatz 5 KStG

benutzt wird. ⁴Zur Abgrenzung einer hoheitlichen von einer wirtschaftlichen Tätigkeit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts vgl. BMF-Schreiben vom 11. Dezember 2009, BStBl. I 2009, Seite 1597.

(16) ¹Hoheitsbetriebe sind Betriebe von juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die zwar auch einer nachhaltigen Erzielung von Einnahmen, aber überwiegend der Ausübung der öffentlichen Gewalt dienen (§ 4 Absatz 5 Satz 1 KStG). ²Ein Hoheitsbetrieb kann insbesondere dann vorliegen, wenn die juristische Person des öffentlichen Rechts Leistungen erbringt, zu deren Annahme der Leistungsempfänger auf Grund gesetzlicher oder behördlicher Anordnung verpflichtet ist (Annahmewang). ³Keine Hoheitsbetriebe sind dagegen u. a. Kreditinstitute, Versorgungsbetriebe und Verkehrsbetriebe der öffentlichen Hand sowie andere BgA von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (siehe Absatz 14). ⁴Eine bei der Körperschaftsteuer (§ 4 Absatz 5 KStG) und bei der Gewerbesteuer (§ 2 Absatz 2 GewStDV) getroffene Entscheidung, ob ein Hoheitsbetrieb vorliegt, ist für die Grundsteuer grundsätzlich zu übernehmen (siehe aber Absatz 18 zur grundsteuerlichen Behandlung von entgeltlich an Bedienstete überlassenen Stellplätzen auf landeseigenen Grundstücken). ⁵Handelt es sich bei einem rechtlich unselbständigen Eigenbetrieb einer Körperschaft des öffentlichen Rechts nicht um einen BgA, liegt ein Hoheitsbetrieb vor; § 4 Absatz 1 Satz 2 LGrStG steht einer Befreiung nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG nicht entgegen. Entsprechendes gilt für den Grundbesitz von Landes- oder Staatsbetrieben als rechtlich unselbständige, ausgegliederte Teile der Landesverwaltung.

(17) ¹Behördenkantinen werden für Zwecke eines Hoheitsbetriebs genutzt, wenn sie so eng mit der Erfüllung der hoheitlichen Tätigkeit der Behörde zusammenhängen, dass sie als ein unentbehrliches Hilfsmittel zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben anzusehen sind. ²Das gilt auch für verpachtete Kantinen und vermietete Kantinenräume (BFH-Urteil vom 29. März 1968 III 213/64, BStBl. II S. 499).

(18) ¹Die Stellplatzüberlassung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts gegen Entgelt an Bedienstete ist keine hoheitliche Aufgabe, die der juristischen Person des öffentlichen Rechts eigentümlich und vorbehalten ist. ²Eine Grundsteuerbefreiung nach § 4 LGrStG kommt unabhängig davon, ob ein BgA vorliegt, nicht in Betracht.

(19) ¹Die der Abfallentsorgung (d. h. der Beseitigung und/oder auch der Verwertung) dienenden Grundstücke einer juristischen Person des öffentlichen Rechts fallen unter die Steuerbefreiung des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG, wenn ein Hoheitsbetrieb vorliegt. ²Absatz 16 Satz 5 gilt entsprechend.

Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit

(20) ¹Ein bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit liegt vor, wenn der Personenkreis, dem die Nutzung vorbehalten ist, als Öffentlichkeit angesehen werden kann. ²Der Personenkreis darf weder auf bestimmte Personen begrenzt sein noch dauerhaft aus einem kleinen Kreis von Personen bestehen. ³Die Nutzung des Grundstücks durch die Öffentlichkeit muss grundsätzlich durch Satzung, Widmung oder einen anderen öffentlichen Akt festgelegt sein. ⁴Es genügt, dass die Nutzung durch die Allgemeinheit von der juristischen Person des öffentlichen Rechts geduldet wird und tatsächlich erfolgt.

(21) ¹Für einen öffentlichen Gebrauch werden sowohl Grundstücke genutzt, die der Öffentlichkeit ohne besondere Zulassung zur bestimmungsgemäßen Nutzung zur Verfügung stehen (z. B. Straßen, gärtnerische Anlagen usw.), als auch Grundstücke mit Einrichtungen, die der Öffentlichkeit nur nach besonderer Berechtigung zur Verfügung stehen (z. B. Schulen, Sportplätze, Krankenhäuser usw.). ²Die besondere Berechtigung kann in

1. einer zeitlichen Nutzungsbeschränkung (z. B. der Regelung von Besuchszeiten in einem Museum),
2. der Erhebung eines Entgelts (z. B. eines Eintrittsgelds),
3. einer formellen Zugangsberechtigung (z. B. Schule) oder
4. anderen Beschränkungen

bestehen. ³Voraussetzung ist, dass die Beschränkungen nur aus Gründen des öffentlichen Interesses erfolgen. ⁴Wird für die Nutzung ein Entgelt erhoben, das nach den Umständen des Einzelfalls besonders hoch ist, so kann es an einem bestimmungsgemäßen Gebrauch durch die Allgemeinheit fehlen.

(22) ¹Bei Straßen, Wegen und Plätzen, die der Öffentlichkeit dem Grunde nach zur bestimmungsgemäßen Nutzung zur Verfügung stehen, liegt bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit vor (§ 4 Absatz 2 LGrStG). ²Dieser Grundbesitz ist aufgrund der bestimmungsgemäßen Nutzung für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch von der Grundsteuer befreit (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG). ³Befreit sind auch die Parkflächen auf Straßen, Wegen und Seitenstreifen, auf denen das Parken nur zeitlich begrenzt erlaubt ist (Kurzzeitparkplätze). ⁴Das Gleiche gilt für Zonen mit Anwohnerparkrechten. ⁵Nicht befreit sind gebührenpflichtige öffentliche Parkplätze und Parkhäuser (einschließlich Parkpaletten, Tiefgaragen sowie „Park and Ride“-Plätze). ⁶Bei diesen liegt kein öffentlicher Dienst oder Gebrauch (§ 4 Absatz 3 LGrStG),

sondern ein BgA von juristischen Personen des öffentlichen Rechts vor (vgl. BFH-Urteil vom 22. September 1976 I R 102/74, BStBl. II S. 793). ⁷Dies gilt selbst dann, wenn der Parkraum jedermann zur Verfügung steht und die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt. ⁸Die Grundsteuerbefreiung nach § 5 Nummer 3 Buchstabe a LGrStG bleibt hiervon unberührt.

Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens

(23) ¹Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird, ist von der Grundsteuer befreit (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 LGrStG). ²Steuerpflichtig ist Grundbesitz, der nicht für Verwaltungszwecke benutzt wird. ³Das gilt insbesondere für eine von anderen Räumen baulich getrennte Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die über einen selbständigen Zugang verfügt und in ihrer Gesamtheit so beschaffen ist, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist (§ 6 Absatz 2 LGrStG). Die Absätze 3 und 17 bleiben unberührt.

Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz

(24) ¹Die Befreiung des Grundbesitzes nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 LGrStG setzt voraus, dass dieser entweder einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts (siehe Absätze 5 bis 10) oder einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse gehört, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient (subjektive Voraussetzung). ²Für die Begriffe gemeinnützige Zwecke und mildtätige Zwecke im Sinne des Grundsteuergesetzes gelten die §§ 51 i. V. m. 52, 53, 55 bis 68 AO.

(25) ¹Bei einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts sind die subjektiven Voraussetzungen erfüllt. ²Bei einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist die subjektive Voraussetzung erfüllt, wenn ein Freistellungsbescheid im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 9 KStG des für die Körperschaft zuständigen Finanzamts vorliegt. ³Diese Entscheidung ist für die Grundsteuer zu übernehmen.

(26) ¹Der Grundbesitz muss neben der subjektiven Voraussetzung tatsächlich für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke genutzt werden (objektive Voraussetzung). ²Ob der Nutzungszweck des Grundbesitzes gemeinnützig oder mildtätig im Sinne der §§ 52, 53, 55 bis 68 AO ist, muss für die Grundsteuerbefreiung jeweils selbständig geprüft werden. ³Eine für die Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist zu übernehmen.

(27) ¹Von der Grundsteuer befreit ist auch der Grundbesitz, auf dem ein Zweckbetrieb im Sinne der §§ 65 bis 68 AO unterhalten wird. ²Eine für Zwecke der Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist für die Grundsteuer zu übernehmen. ³Wenn auf dem Grundbesitz neben begünstigten nur eine oder mehrere zeitlich befristete Veranstaltungen stattfinden, mit denen nicht unmittelbar gemeinnützige oder mildtätige Zwecke verwirklicht werden, z. B. die Tanzveranstaltung eines Sportvereins in seiner Sporthalle, kommt es für die Befreiung darauf an, welche Nutzung überwiegt (§ 9 Absatz 2 LGrStG, siehe AE zu § 9 LGrStG).

(28) ¹Von der Grundsteuer befreit bleibt der Grundbesitz, auf dem die gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecke unmittelbar verfolgt werden. ²Dazu gehört grundsätzlich auch der Grundbesitz, auf dem die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ihre Verwaltungstätigkeit ausübt. ³Verwaltungsräume, die der Verwaltung von steuerpflichtigem Grundbesitz dienen, sind dagegen steuerpflichtig (BFH-Urteile vom 10. Dezember 1954 III 78/54 S, BStBl. III 1955 S. 63 und vom 6. Oktober 1961 III 405/59 S, BStBl. III S. 571). ⁴Hat die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse einen oder mehrere wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, die nicht Zweckbetriebe im Sinne der §§ 65 bis 68 AO sind (steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, § 64 AO), so ist auch derjenige Grundbesitz oder Teil des Grundbesitzes steuerpflichtig, der für die Verwaltung des/der steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe(s) genutzt wird. ⁵Wegen der Abgrenzung ist § 9 LGrStG zu beachten (siehe AE zu § 9 LGrStG).

(29) ¹Bei einer als gemeinnützig anerkannten Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist der Grundbesitz steuerpflichtig,

1. der zu Wohnzwecken benutzt wird (siehe AE zu § 6 LGrStG Absätze 1 bis 2), soweit er nicht unter § 6 Absatz 1 LGrStG fällt,
2. auf dem ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ausgeübt wird, der nicht Zweckbetrieb im Sinne der §§ 65 bis 68 AO ist (steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, § 64 AO),
3. der land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, soweit nicht § 7 LGrStG anzuwenden ist,
4. der nicht nutzbar bebaut ist, soweit nicht die Voraussetzungen des § 8 LGrStG erfüllt sind,

5. der einem Dritten zur Nutzung überlassen ist.²Das gilt nicht, wenn auch der Dritte zu den nach § 4 Absatz 1 LGrStG begünstigten Rechtsträgern gehört und er den Grundbesitz für einen begünstigten Zweck nutzt (siehe Absatz 3).

Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz

(30) Sportliche Anlagen von inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts (siehe Absätze 5 bis 10),

1. die der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung zur Verfügung stehen, sind nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG von der Grundsteuer befreit,
2. die einem Sportverein zur Nutzung überlassen sind, sind unter den Voraussetzungen des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 LGrStG von der Grundsteuer befreit (siehe Absätze 24 bis 29).

(31)¹Sportliche Anlagen von Sportvereinen einschließlich der Zuschauerflächen mit oder ohne Tribünenaufbauten sind von der Grundsteuer befreit, wenn der Sportverein einschließlich seiner sportlichen Veranstaltungen gemeinnützig ist (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b LGrStG, vgl. insbesondere § 52, § 65 und § 67a AO sowie AEAO zu § 67a AO).²Bilden die sportlichen Veranstaltungen des Sportvereins einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, der nicht Zweckbetrieb im Sinne des § 65 AO und des § 67a AO ist, und werden die sportlichen Anlagen ganz oder überwiegend für diese Veranstaltungen benutzt, so unterliegen sie der Grundsteuer.

(32) Grundbesitz, den ein privater Eigentümer an einen gemeinnützigen Sportverein zur Nutzung für sportliche Zwecke verpachtet hat, unterliegt der Grundsteuer (siehe aber AE zu § 56 Absätze 12 bis 15).

(33)¹Zu den sportlichen Anlagen rechnen auch Unterrichts- und Ausbildungsräume, Übernachtungsräume für Trainingsmannschaften, Umkleide-, Bade-, Dusch- und Waschräume sowie Räume zur Aufbewahrung von Sportgeräten, auch wenn sie für diesen Zweck an Vereinsmitglieder ganz oder teilweise vermietet sind.²Zu den sportlichen Anlagen gehören ferner Unterkünfte- und Schutzhütten von Bergsteiger-, Ski- und Wandervereinen.³Die Grundsteuerbefreiung erstreckt sich auch auf kleinere, einfach ausgestattete Räume, die der Erfrischung der Sporttreibenden dienen.⁴Nicht zu den sportlichen Anlagen gehören solche Räume, die der Erholung oder der Geselligkeit dienen, es sei denn, sie sind einem Zweckbetrieb nach § 67a AO zuzuordnen.⁵Räume, die überwiegend einem solchen Zweckbetrieb dienen, sind von der Grundsteuer befreit.

Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts

(34)¹Von der Grundsteuer befreit ist Grundbesitz, der von einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, einem ihrer Orden, einer ihrer religiösen Genossenschaften oder einem ihrer Verbände für Zwecke

1. der religiösen Unterweisung,
2. der Wissenschaft,
3. des Unterrichts,
4. der Erziehung oder
5. der eigenen Verwaltung

benutzt wird.²Den Religionsgesellschaften stehen die jüdischen Kultusgemeinden gleich, die nicht Körperschaften des öffentlichen Rechts sind.

(35)¹Ob eine Religionsgesellschaft, ein Orden, eine religiöse Genossenschaft oder ein religiöser Verband eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, richtet sich entweder nach Artikel 140 GG i. V. m. Artikel 137 Absatz 4 und 5 der Weimarer Reichsverfassung oder nach Landesrecht.²Im Zweifelsfall ist der Nachweis durch die Vorlage entsprechender Verleihungsurkunden zu führen.³Lässt sich dieser Nachweis nicht führen oder steht fest, dass eine Körperschaft des öffentlichen Rechts nicht vorliegt, kann es sich immer noch um eine gemeinnützige Körperschaft im Sinne des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b LGrStG handeln.⁴Zur Feststellung der Gemeinnützigkeit siehe Absätze 24 bis 29.⁵Die Anerkennung einer Religionsgesellschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts durch ein Land hat keine Wirkungen für die übrigen Länder.⁶Hat die Religionsgesellschaft in einem anderen Land Grundbesitz, der für ihre begünstigten Zwecke genutzt wird, kann unterstellt werden, dass die Voraussetzungen für die Anerkennung als gemeinnützig erfüllt sind.⁷Die Beschränkung der Grundsteuerbefreiungen nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 und § 5 Nummer 1 LGrStG auf solche Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, sowie auf jüdische Kultusgemeinden ist nicht verfassungswidrig (BFH-Urteil vom 30. Juni 2010 II R 12/09, BStBl. II 2011 S. 48).

(36)¹Der Grundbesitz einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts, der dem Gottesdienst dient, ist nach § 5 Nummer 1 LGrStG steuerfrei.²Grundbesitz einer als gemeinnützig anerkannten religiösen

Vereinigung, der dem Gottesdienst dient, ist nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b LGrStG steuerfrei (siehe AE zu § 5 LGrStG Absatz 2).

(37) Bei einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts ist vorbehaltlich des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 LGrStG der Grundbesitz steuerpflichtig,

1. der für Wohnzwecke genutzt wird (siehe AE zu § 6 LGrStG Absätze 1 und 2), soweit nicht § 6 Absatz 1 LGrStG anzuwenden ist,
2. auf dem ein steuerpflichtiger BgA unterhalten wird (siehe Absatz 14),
3. der land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, soweit nicht § 7 LGrStG anzuwenden ist,
4. der nicht nutzbar bebaut ist, soweit nicht § 8 LGrStG anzuwenden ist (siehe AE zu § 8 LGrStG),
5. der einem Dritten zur Nutzung überlassen ist.²Das gilt nicht, wenn auch der Dritte zu den nach § 4 Absatz 1 LGrStG begünstigten Rechtsträgern gehört (siehe Absatz 2) und er den Grundbesitz für einen begünstigten Zweck nutzt (siehe AE zu § 8 LGrStG).

(38)¹Religiöse Unterweisung ist Unterricht zur Förderung des Wissens in religiösen Fragen, insbesondere die Erteilung des Religionsunterrichts, die Abhaltung von Bibelstunden und die Ausbildung des geistlichen Nachwuchses.²Auch die kirchlichen Bildungsheime oder Akademien und die Exerzitienheime sind als für die Zwecke der religiösen Unterweisung genutzt anzusehen.³Das Zusammenleben allein nach einer bestimmten Ordensregel gilt nicht als religiöse Unterweisung.

(39)¹Für Grundbesitz, der Verwaltungszwecken dient, gilt Absatz 28 entsprechend.²Den Verwaltungszwecken dient insbesondere der Grundbesitz, der für die amtliche Tätigkeit der Kirchenbehörden, die Verwaltungstätigkeit eines Ordens usw. genutzt wird.

Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener

(40)¹Von der Grundsteuer befreit sind nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 LGrStG auch Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, und der jüdischen Kultusgemeinden.²Dies gilt auch, wenn die Wohnung im Pfarrhaus der Kirchengemeinde zur Wahrnehmung seelsorgerischer Aufgaben von einem Pastoral- und Gemeindeferenten bezogen wird und eine Anrechnung des Mietwerts dieser Wohnung auf die Vergütung im Rahmen des Dienstverhältnisses erfolgt.³Pastoral- und Gemeindeferenten sind in diesem Fall insoweit dem Kirchendiener im Sinne der Befreiungsvorschrift gleichzusetzen.³§ 6 LGrStG, insbesondere dessen Absatz 2, ist insoweit nicht anzuwenden.

(41)¹Eine Dienstwohnung setzt voraus, dass ihre Nutzung dem Stelleninhaber auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnisses als Teil des Dienstehaltens zugewiesen worden und die Nutzung der Wohnung zur ordnungsmäßigen Wahrnehmung der dienstlichen Obliegenheiten erforderlich ist (BFH-Urteil vom 12. Januar 1973 III R 85/72, BStBl. II S. 377 und BFH-Urteil vom 18. Oktober 1989 II R 209/83, BStBl. II 1990 S. 190).²Diese Voraussetzung liegt nicht vor, wenn die Dienstwohnung nicht mehr einem bestimmten Stelleninhaber zugewiesen, sondern an Dritte vermietet wird (BFH-Urteil vom 10. Juli 1959 III 283/58 U, BStBl. III S. 368).³Die Voraussetzung liegt auch nicht bei kircheneigenen Wohnungen vor, die anderen Beamten und Angestellten überlassen sind.⁴Kircheneigene Wohnungen, die Geistlichen und Kirchendienern auf Grund eines Mietvertrags überlassen werden, sind auch dann nicht befreit, wenn der Mietzins auf ihre Gehaltsbezüge angerechnet wird.⁵Steuerpflichtig sind auch die Wohnungen, die andere juristische Personen des öffentlichen Rechts Geistlichen, z. B. Krankenhaus- oder Gefängnisgeistlichen, überlassen haben.⁶Das gilt auch dann, wenn die überlassene Wohnung wirtschaftlich einer Dienstwohnung gleicht.

(42)¹Geistliche sind Personen, die zur Besorgung des Gottesdienstes und zum Unterricht in der Religion bestellt sind.²Sie müssen ein in den Organismus einer Kirche eingegliedertes geistliches Amt innehaben, dessen Obliegenheiten zu den religiösen Zwecken und Aufgaben einer Kirche gehören und das in die Organisation dieser Kirche eingegliedert ist.

(43)¹Kirchendiener sind Personen, die, ohne als Geistliche tätig zu sein, an der sakralen Gestaltung des Gottesdienstes unmittelbar mitwirken, z. B. Küster, Organisten.²Keine Kirchendiener sind Rendanten, beamtete Lehrkräfte eines kirchlichen Gymnasiums, sonstige weltliche Kirchenbeamte und die von einer öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft angestellten Pförtner, Kraftfahrer, Hausmeister, Gärtner usw.

(44) Wird eine Wohnung nicht mehr vom Kirchendiener oder Geistlichen genutzt, ist dies anzuzeigen (vgl. §§ 22 und 44 LGrStG).

Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht

(45)¹Von der Grundsteuer befreit ist nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 LGrStG Grundbesitz der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, sowie der jüdischen Kultusgemeinden, der zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds

gehört und dessen Erträge ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sind.²Die Zugehörigkeit des Grundbesitzes zu einem Stellenfonds ergibt sich in der Regel aus dem Grundbuch.³Veränderungen, die diese Zugehörigkeit unberührt lassen, wirken sich nicht auf die Grundsteuerbefreiung aus; hierunter fällt z. B. die Belastung mit einem Erbbaurecht oder die Bebauung eines bisher unbebauten Grundstücks.⁴Für die Besoldung der Geistlichen und Kirchendiener ausschließlich bestimmt sind die Erträge auch dann, wenn der Grundbesitz zentral verwaltet wird.⁵Entscheidend für die Befreiung von der Grundsteuer ist die Zweckbindung des Stellenfondsvermögens für Besoldungs- und Versorgungszwecke.⁶Ein persönlicher Nießbrauch des Stelleninhabers ist nicht erforderlich.

(46)¹Voraussetzung für die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 LGrStG ist, dass der Grundbesitz sowohl am 1. Januar 1987 als auch im jeweiligen Veranlagungszeitpunkt dem begünstigten Zweck diene bzw. dient.²Nach dem 1. Januar 1987 erworbener Grundbesitz ist nicht von der Grundsteuer befreit, es sei denn, es handelt sich dabei um die Zuteilung von Flächen bei Flurbereinigungs- oder gesetzlichen Umlegungsverfahren.³In diesem Fall tritt die neue Grundstücksfläche unter Fortsetzung des Eigentums an die Stelle der hingegebenen Fläche (vgl. BFH-Urteil vom 9. Juli 1971 III R 30/70, BStBl II S. 785 für die früher entstandenen fiktiven Dienstgrundstücke).⁴Für die Zugehörigkeit desselben Grundbesitzes zum nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen an den maßgebenden Stichtagen genügt die bürgerlich-rechtliche Identität des Grundstücks.⁵Veränderungen durch Bebauung, Anbauten, Belastung mit einem Erbbaurecht usw. sind deshalb für den Fortbestand der Grundsteuerbefreiung unschädlich.⁶Bei Hinzuerwerb von Flächen gilt dies entsprechend, wenn der Zukauf weniger als 50 Prozent der Fläche des ursprünglichen Grundstücks am 1. Januar 1987 ausmacht.

Zu § 5 LGrStG

Sonstige Steuerbefreiungen

Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 5 LGrStG

(1)¹Die Steuerbefreiungen nach § 5 LGrStG haben insbesondere für Rechtsträger Bedeutung, die nicht bereits nach § 4 LGrStG von der Grundsteuer befreit sind.²Abgesehen von den Fällen des § 5 Nummer 5 und 6 LGrStG kommt es auf die Eigentümerstellung nicht an.

Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz

(2)¹Der Grundbesitz muss dem Gottesdienst einer öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft gewidmet sein.²Grundbesitz, der dem Gottesdienst einer anderen religiösen Vereinigung dient, kann nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b LGrStG steuerfrei sein (siehe AE zu § 4 LGrStG Absätze 34 bis 39).³Ein Grundstück ist dem Gottesdienst gewidmet, wenn es für diesen Zweck hergerichtet (§ 8 Satz 2 LGrStG, siehe AE zu § 8 LGrStG) und dauernd bereitgehalten wird.⁴Ob der Gottesdienst ständig oder nur gelegentlich ausgeübt wird, ist ohne Bedeutung.⁵§ 8 LGrStG findet Anwendung. Wird das Grundstück gelegentlich auch zu anderen Zwecken genutzt, muss die Nutzung für den Gottesdienst überwiegen (§ 9 LGrStG).

(3)¹Die Befreiung nach § 5 Nummer 1 LGrStG ist nicht davon abhängig, dass der Grundbesitz einer bestimmten Person zuzurechnen ist.²Sie gilt deshalb zunächst für die Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts selbst.³Sie wird aber auch gewährt, wenn der Grundbesitz einer Privatperson zuzurechnen ist.⁴Voraussetzung ist jedoch, dass er einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts zur Nutzung für den Gottesdienst entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird.

Bestattungsplätze

(4)¹Im Allgemeinen kommt für Bestattungsplätze (insbesondere Gemeindefriedhöfe, kirchliche Friedhöfe und Grabstätten in Kirchen, Anstaltsfriedhöfe) eine Grundsteuerbefreiung nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG in Betracht.²§ 5 Nummer 2 LGrStG hat vorwiegend für private Bestattungsplätze Bedeutung, da es unabhängig von der Eigentümerstellung auf die Nutzung ankommt.³Nach Entwidmung und Schließung von Bestattungsplätzen kommt eine Steuerbefreiung nach § 5 Nummer 2 LGrStG nicht mehr in Betracht.

(5)¹Folgende Voraussetzungen müssen für die Grundsteuerbefreiung nach § 5 Nummer 2 LGrStG erfüllt sein:

1. Das Grundstück muss die Zulassungsvoraussetzungen als Friedhof bzw. als Bestattungsplatz nach den Regeln des öffentlichen Friedhofs- und Bestattungsrechts erfüllen,
2. die Nutzung des Grundstücks muss zu folgenden Zwecken erfolgen:
 - a. Durchführung der Bestattung mit den dazugehörigen Hilfsmaßnahmen,

- b. Pflege der Beisetzungsstätten (Gräber, Einrichtungen zum Verwahren von Urnen, Gruften) und damit verbunden Pflege des Andenkens für die Verstorbenen mit den erforderlichen Ergänzungen im gestalterischen Bereich. Dabei sind von der Durchführung der Bestattung die Vorgänge zu unterscheiden, die der Vorbereitung der Bestattung dienen und
- 3. die mit der Nutzung des Grundstücks verbundenen Aufgaben (einschließlich der Hilfsaufgaben) müssen im Sinne einer steuerrechtlichen Wertung dem Rechtsträger zuzuordnen sein, der nach den Regeln des öffentlichen Friedhofs- und Bestattungsrechts für den Betrieb als Friedhof bzw. als Bestattungsplatz verantwortlich ist.

²Die Voraussetzungen werden regelmäßig auch von einem Friedwald erfüllt. ³Von einem Bestattungsunternehmen betrieblich genutzter Grundbesitz fällt nicht unter die Grundsteuerbefreiung für Bestattungsplätze nach § 5 Nummer 2 LGrStG, soweit die Aufgaben, die in den betroffenen Räumen verrichtet werden, nicht der Bestattung als solcher, sondern deren Vorbereitung dienen (z. B. Sarglager, Raum zur Herrichtung der Leichen, Kühlkammer, Ausstellungsraum für Särge, Ausstellungsraum für Urnen, Abschiedsraum).

Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz

(6) ¹Nach § 5 Nummer 3 Buchstabe a LGrStG sind die dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege, Plätze, Wasserstraßen, Häfen und Schienenwege von der Grundsteuer befreit. ²Auch von der Grundsteuer befreit sind die dem öffentlichen Verkehr dienenden Ladestraßen (BFH-Urteil vom 11. November 1970 III R 55/69, BStBl. II 1971 S. 32) sowie die Grundflächen mit Bauwerken und Einrichtungen, die diesem Verkehr unmittelbar dienen (z. B. Brücken, Schleuseneinrichtungen, Signalstationen, Stellwerke, Blockstellen). ³Nicht hierunter fallen Parkhäuser, Parkpaletten und Tiefgaragen. ⁴Für die Grundsteuerbefreiung ist es ohne Bedeutung, ob die Straßen, Wege und Plätze nur gegen eine Gebühr oder ein privatrechtliches Entgelt benutzt werden können.

(7) ¹Ein Grundstück dient dem öffentlichen Verkehr, wenn es der Öffentlichkeit zugänglich ist, d. h. ohne Beschränkung auf einen bestimmten, mit dem Verfügungsberechtigten in enger Beziehung stehenden Personenkreis genutzt werden kann. ²Das ist nicht der Fall beim Betriebshof eines Verkehrsunternehmens, der zwar dem Personenverkehr dient, aber nicht der Öffentlichkeit zugänglich ist. ³Ohne Bedeutung sind Einschränkungen, die sich aus dem Wesen und der Art des Verkehrs ergeben (z. B. sind Fußgängerzonen dem Fußgängerverkehr und Parkplätze dem Autoverkehr vorbehalten; Anlagen für den Güterumschlag dienen dem öffentlichen Güterverkehr).

(8) ¹Für die Steuerbefreiung genügt es, dass auf dem Grundstück nur eine unentbehrliche Hilfstätigkeit zur Verwirklichung des begünstigten Zwecks ausgeübt wird (z. B. unentgeltlich zur Verfügung gestellte Parkplätze und Parkhäuser für Bedienstete und Besucher eines Dienstgrundstücks (siehe AE zu § 8 LGrStG Absatz 1)). ²Die Grundsteuerbefreiung ist ausgeschlossen für Grundstücke, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, jedoch einem gewerblichen Zweck dienen (z. B. Parkplätze, die für Zwecke eines Warenhaus- oder Gastronomiebetriebs unterhalten werden), es sei denn, das Grundstück ist durch Widmung und Indienststellung zu einer (rechtlich) öffentlichen Sache geworden (BFH-Urteil vom 7. Dezember 1988 II R 115/88, BStBl. 1989 II S. 302, und vom 25. April 2001 II R 19/98, BStBl. II 2002, S. 54).

(9) ¹Zu den dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wegen und Plätzen gehören auch die Seitengräben, Böschungen, Schutzstreifen und Mittelstreifen sowie Rast- und Parkplätze, die Bahnhofszufahrten und Bahnhofsvorplätze, wenn sie von jedem genutzt werden können. ²Zu den Schutzstreifen zählen nicht Waldungen längs der Bundesfernstraßen, die nach § 10 des Bundesfernstraßengesetzes zu Schutzwaldungen erklärt worden sind.

(10) ¹Öffentliche Kinderspielplätze und öffentliche Grünanlagen dienen nicht dem öffentlichen Verkehr (BFH-Urteil vom 6. Oktober 1961 III 48/60 S, BStBl. 1962 S. 51). ²Sie sind jedoch von der Grundsteuer befreit, wenn sie von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts oder von einer Körperschaft unterhalten werden, die als gemeinnützig anerkannt ist, und die Voraussetzungen des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 LGrStG erfüllt sind. ³Wenn sie von anderen Personen unterhalten werden, kann ein Grundsteuererlass nach § 56 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG in Betracht kommen.

(11) ¹Wasserstraßen sind Flüsse, Seen und Kanäle, die dem öffentlichen Verkehr dienen. ²Fließende Gewässer, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, sind nach § 5 Nummer 3 Buchstabe c LGrStG befreit.

(12) ¹Häfen im Sinne des § 5 Nummer 3 Buchstabe a LGrStG sind sowohl Seehäfen als auch Binnenhäfen. ²Ein Hafen oder ein Teil eines Hafens, der nur einem beschränkten Benutzerkreis zur Verfügung steht, z. B. ein Werkshafen, dient nicht dem öffentlichen Verkehr und ist daher nicht von der Grundsteuer befreit. ³Zu den Häfen gehören nicht nur die mit Wasser bedeckten Flächen, sondern auch die Böschungen und Grundflächen der Kaimauern und anderer zum Betrieb des Hafens unmittelbar erforderlicher Einrichtungen. ⁴Ein Grundstück, auf dem im Rahmen des kombinierten Ladeverkehrs Straße-Schiene unmittelbar und

ausschließlich Verkehrsleistungen für eine unbeschränkte Zahl von Verkehrsunternehmen erbracht werden, dient dem öffentlichen Verkehr im Sinne des § 5 Nummer 3 Buchstabe a LGrStG, ohne dass es darauf ankommt, ob das Grundstück durch Widmung zu einer (rechtlich) öffentlichen Sache im Sinne des Straßenrechts geworden ist (vgl. BFH-Urteil vom 25. April 2001 II R 19/98, BStBl. II 2002, S. 54).⁵Unter den Voraussetzungen des Satzes 4 sind auch Grundstücke, die mittelbar Zwecken eines benachbarten Unternehmens dienen, das keine Verkehrsleistungen, sondern verkehrsfremde Leistungen erbringt, von der Grundsteuer befreit.

(13)¹Schienenwege, die dem öffentlichen Verkehr dienen, sind befreit, ohne dass es darauf ankommt, wer den Verkehr auf ihnen betreibt.²Zu den Schienenwegen gehören insbesondere

1. die Schienenwege städtischer Straßenbahnen, der Deutschen Bahn usw. mit den Grundflächen des gesamten Bahnkörpers,
2. die Grundflächen der zugehörigen Seitengräben, Böschungen, Schutzstreifen, Schneedämme und der zwischen den Gleisen gelegenen Geländestreifen, sowie der Bahnsteige, Laderampen und Freiluftschaltanlagen,
3. die mit Schienen einschließlich Rangier-, Neben-, Aufstell-, Abstell- und Ladegleisen bedeckten Grundflächen der Bahnhöfe, auch wenn sie durch Bahnsteighallen überdeckt sind,
4. die mit Schienen bedeckten Grundflächen der Betriebshöfe; Betriebshöfe in diesem Sinne sind die nicht bebauten Grundflächen der Ausbesserungswerke, Bahnbetriebswerke, Bahnbetriebswagenwerke, Brückenmeistereien, Gleisbauhöfe usw.,
5. die mit Schienen bedeckten Grundflächen der Lokomotivschuppen, Arztwagenschuppen, Turmwagenschuppen, sowie der Wagenreinigungshallen und Umladehallen,
6. Stellwerksgebäude, Schaltanlagen in Unterwerksgebäuden, Umformerwerke, Zugbahnfunkstellen, Kuppelstellen und Relaisgebäude (soweit sich in diesen Gebäuden nicht Räume anderer Nutzung befinden),
7. Blockbuden und Bahnwärterhäuser, soweit sie nicht Wohnzwecken dienen (§ 6 LGrStG).

³Entscheidend für die Frage, ob die Schienenwege dem öffentlichen Verkehr dienen, ist, ob den Betreibern eine Betriebs- und Beförderungspflicht übertragen ist.⁴Schienenwege, auf denen Bahnen betrieben werden, die nur von einem eingeschränkten Personenkreis benutzt werden können, und Schienenwege, auf denen der öffentliche Personen- und Güterverkehr eingestellt ist, sind grundsätzlich von der Steuerbefreiung ausgenommen, weil sie nicht unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen.⁵Draisinenbahnen dienen nicht dem öffentlichen Verkehr, da für den Betreiber der Draisinenbahn als touristische Freizeitattraktion im Gegensatz zu Verkehrsbetrieben (Nahverkehr, Bahn, Bus, Taxi) keine rechtliche Verpflichtung besteht, jedermann nach den Bedingungen eines amtlich veröffentlichten Tarifs zu befördern.⁶Die Grundstücksflächen, deren Benutzbarkeit wesentlich dadurch beeinträchtigt ist, dass über sie Hochbahnen, Schwebbahnen und Seilbahnen hinwegführen, sind wie Schienenwege zu behandeln.

(14)¹Bauwerke und Einrichtungen, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen, bleiben steuerfrei.²Bauwerke und Einrichtungen, die darüber hinaus zum Betrieb eines Verkehrsunternehmens erforderlich sind, z. B. Verwaltungsgebäude, Betriebsgebäude, Bahnsteighallen, Wagenhallen, Abfertigungsgebäude, unterliegen dagegen der Grundsteuer.³Zur besonderen Befreiung für den Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens vgl. § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 LGrStG.

Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze

(15)¹Die Steuerbefreiung nach § 5 Nummer 3 Buchstabe b LGrStG gilt nur für Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze.²Für Flugplätze, die nicht dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen (Militär-, Sport- oder Privatflugplätze), kommt diese Regelung nicht in Betracht; allerdings kann sich für diese eine Befreiung nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder 3 LGrStG ergeben.³Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) genutzt werden, sind nach § 5 Nummer 3 Buchstabe b LGrStG auch dann befreit, wenn sie sich außerhalb der Flughäfen befinden.⁴Nicht befreit sind dagegen Grundstücke und Grundstücksteile, die von der DFS für Verwaltungszwecke genutzt werden.

(16) Die Befreiungsvorschrift des § 5 Nummer 3 Buchstabe b LGrStG umfasst

1. alle Flächen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebs notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen,
2. die Grundflächen mit den Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen, und
3. alle Grundflächen mit ortsfesten Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.

Beispiele:

Zusammenstellung der unbebauten und bebauten Grundflächen und Gebäude auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen; grundsteuerliche Behandlung und Abgrenzung zu Betriebsvorrichtungen (vgl. auch gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734)

A. Flächen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebs notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Start- und Landebahnen	befreit ¹
2. Rollbahnen	befreit
3. Schutzstreifen und Sicherheitsflächen	befreit
4. Abfertigungsvorfelder und darunter liegende Fluggasttunnel und Gepäckverteileranlagen	befreit
5. Abstellflächen und Wendeflächen (befestigt und unbefestigt), die dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen	befreit
6. Rollbrücken (für kreuzungsfreien Verkehr auf dem Flughafen)	befreit
7. Flugplatzbetriebsstraßen innerhalb des Flugplatzgeländes	befreit

B. Flächen mit Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Abfertigungsgebäude	nicht befreit
2. ASR ² -Gebäude, Gebäude für Sende- und Empfangsanlage, Gebäude für Flugmonitore (Sendeinrichtungen für Fernfeldmonitore)	befreit
3. Baubüros	befreit, wenn sie überwiegend der Herstellung oder Herrichtung steuerfreien Grundbesitzes dienen
4. Betriebstankstellen	befreit
5. Bordverpflegungsküchen der Luftverkehrsgesellschaften und Cateringgebäude	nicht befreit
6. Büros und Verwaltungsgebäude des Flugplatzhalters	befreit, soweit überwiegend steuerfreier Grundbesitz verwaltet wird
7. Büros und Verwaltungsgebäude der Luftverkehrsgesellschaften	nicht befreit
8. Büros der Mietagenunternehmen	nicht befreit
9. Diensträume der Polizei	nicht befreit; soweit begünstigtem Rechtsträger zuzuordnen, Befreiung nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG
10. Diensträume der Bundespolizei	befreit, soweit sie der Erfüllung von Aufgaben der Luftsicherheit und des Grenzschutzes dienen

¹ „Befreit“ bedeutet steuerfrei gemäß § 5 Nummer 3 Buchstabe b LGrStG.

² ASR (Airport Surveillance Radar) = Flughafen-Rundblick-Radar.

11. Räume für Einwanderungs- und Asylbehörden	nicht befreit; soweit begünstigtem Rechtsträger zuzuordnen, Befreiung nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG
12. Empfangsgebäude	nicht befreit
13. Feuerwehrgebäude	befreit
14. Flugplatzgaststätten	nicht befreit
15. Flugplatzgärtnereien, die überwiegend damit beschäftigt sind, das Rollfeld zu säubern und den Bewuchs aus Gründen der Flugsicherheit zu überwachen	befreit
16. Flugsicherungsgebäude	befreit
17. Flugsteige, wenn sie der allgemeinen Öffentlichkeit nicht zugänglich sind	befreit sind nur die reinen Zugangsflächen zu den Flugzeugen (nicht befreite Flächenanteile sind die in den Flugsteigen enthaltenen sonstigen Räume wie Verkaufsläden, Sozialeinrichtungen, Büros o. ä.). Die begünstigten Flächen mit Flugsteigen sind aus den nicht befreiten Flächen mit Abfertigungsgebäuden auszusondern.
18. Flugwetterdienstgebäude (Außenstellen des Deutschen Wetterdienstes)	befreit
19. Flugzeughallen für Flugzeuge, die gewerbsmäßig gegen Entgelt für die Beförderung von Personen und/oder Waren eingesetzt werden, sowie für Privatflugzeuge	nicht befreit
20. Frachthallen und Transitgepäckhallen	nicht befreit
21. Garagen, Parkplätze und Parkhäuser für Fluggäste und Flugplatzpersonal	befreit unter den Voraussetzungen der Absätze 6 bis 14
22. Garagen für Kraftfahrzeuge des Flugplatzbetriebes	befreit
23. Geräteschuppen für den Flugplatzbetrieb	befreit
24. Heizwerk	befreit, wenn überwiegend steuerfreier Grundbesitz beheizt wird
25. Kantinen für Personal der Flugplatzgesellschaft	nicht befreit
26. Kontrollturm	befreit
27. Lagerräume für Materialien des Flugplatzbetriebs	befreit
28. Lagerräume des Fundamentes und der Luftverkehrsgesellschaften	nicht befreit
29. Lärmschutzhallen	befreit, ausgenommen Flächen mit Lärmschutzwänden
30. Luftpostgebäude und andere Diensträume der Post	nicht befreit
31. Pförtnergebäude	befreit
32. Pumpenhaus	befreit
33. Rampengerätestationen	befreit
34. Sanitätsgebäude, Quarantänestation und der Gesundheitsprüfung dienende Gebäude(-teile)	befreit, soweit sie unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen

35. Simulationskammern (zur Untersuchung von Fracht- und Gepäckstücken)	befreit
36. Sozialräume der Flugplatzgesellschaft	nicht befreit
37. Schulungsräume (für Abfertigungs- und Betriebspersonal)	befreit
38. Streusandgebäude	befreit
39. Tankdienstgebäude	befreit
40. Tanklager	befreit
41. Tankstellengebäude für Pkw und Pkw - Waschanlagen	nicht befreit
42. Technische Stationsgebäude (z. B. für Verkehrsleitung und Luftaufsicht)	befreit
43. Trafogebäude	befreit, wenn überwiegend steuerfreier Grundbesitz versorgt wird
44. Umzäunung des gesamten Flugplatzgeländes	befreit
45. Wartungshallen für Flugzeuge	befreit
46. Werkstattgebäude für Einrichtungen und Fahrzeuge des Flugplatzbetriebes	befreit
47. Wohnungen des Bereitschaftspersonals	nicht befreit, jedoch Befreiung einzelner Bereitschaftsräume nach § 6 Absatz 1 Nummer 4 LGrStG
48. Zollabfertigung	nicht befreit, jedoch Befreiung bei Eigentum eines begünstigten Rechtsträgers nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG

C. Flächen mit Flugsicherungsanlagen

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Schutzzonen für Gleitwegsender	befreit
2. Schutzzonen für Landekurssender	befreit
3. Grundflächen für RVR ³ , Transmissionsmeter, Ceilometer, Windmesser und Messfeld	befreit
4. Grundfläche für Haupteinflugzeichen	befreit
5. Grundfläche für Voreinflugzeichen	befreit
6. Grundfläche für Befeuerungsanlagen	befreit
7. Grundfläche für ASR-Anlage	befreit
8. Grundflächen für Sende- und Empfangsanlagen sowie Flugmonitore (Sendeeinrichtungen für Fernfeldmonitore)	befreit

Gebäude oder Gebäudeteile, die in vorstehender Zusammenstellung nicht enthalten sind, da sie von vornherein für eine Grundsteuerbefreiung ausscheiden, und die nicht unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen:

Autovermietungen

Banken

Borddienstgebäude der Luftverkehrsgesellschaften, die den Bediensteten Einkaufsmöglichkeiten bieten

³ RVR (Runway Visual Range) = Start-/Landebahnsichtweite.

Büros und Lagerräume, die an Spediteure vermietet sind
 Büros, Verwaltungsgebäude und Werkstätten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt
 Fallschirmlagergebäude
 Flugschulen
 Friseursalons
 Hotels
 Kinderparadies
 Kinos
 Reinigungsunternehmen
 Reisebüros
 Restaurants
 Taxistände
 Vereinsclubhäuser
 Verkaufsläden und Verkaufskioske
 Wechselstuben
 Wohnungen, soweit es sich nicht um Wohnräume für das Bereitschaftspersonal handelt
 Zuschaueranlagen

Fließende Gewässer

(17) ¹Fließende Gewässer und die ihren Abflussweg regelnden Sammelbecken bleiben nach § 5 Nummer 3 Buchstabe c LGrStG ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse steuerfrei. ²Als fließende Gewässer werden Gewässer bezeichnet, die ständig oder zumindest zeitweise fließen, wie beispielsweise Ströme, Flüsse und Bäche ³Zu den fließenden Gewässern gehören auch die Altwasser der Flüsse. ⁴Teiche und Seen sind hingegen keine fließenden Gewässer im Sinne dieser Vorschrift. ⁵Grundsteuerbefreit nach § 5 Nummer 3 Buchstabe c LGrStG sind auch die künstlich angelegten fließenden Gewässer, wie beispielsweise Kanäle und Be- und Entwässerungsgräben (BFH-Urteil vom 23. Juli 1982 I R 107/79, BStBl. II 1983, S. 57). ⁶Die Steuerbefreiung nach § 5 Nummer 3 Buchstabe c LGrStG umfasst nur die Grundfläche der fließenden Gewässer und das darüberstehende Wasser. ⁷Unter die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nummer 3 Buchstabe c GrStG fallen nicht:

1. Die zum Zwecke der Trinkwassergewinnung unterhaltenen Stauseen und Talsperren (BFH-Urteil vom 23. Juni 1993 II R 36/90, BStBl. II S. 768) und
2. eine auf einem fließenden Gewässer betriebene Fischerei, die im Rahmen eines landwirtschaftlichen Fischereibetriebs verfolgt wird.

(18) ¹Sammelbecken, die den Abfluss fließender Gewässer regeln, sind künstliche Anlagen zur Ansammlung oder Stauung des Wassers zur Verhinderung von Überschwemmungen oder zur Speicherung des Wassers, z. B. Stauanlagen und Talsperren. ²Sie fallen unter die Steuerbefreiung, wenn die gewässerabflussregulierende Funktion im Vordergrund steht (BFH-Urteil vom 23. Juni 1993 II R 36/90, BStBl. II S. 768). ³Die Steuerbefreiung erstreckt sich dagegen nicht auf Sammelbecken, die unmittelbar nur den Zwecken bestimmter Personen (z. B. eines Fischereiberechtigten) oder bestimmter Betriebe (z. B. Betrieb zur Energiegewinnung) dienen.

Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände

(19) ¹Befreit von der Grundsteuer sind nach § 5 Nummer 4 LGrStG die Grundflächen mit den Einrichtungen, die zur Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse von öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbänden unterhalten werden. ²Es genügt nicht, dass die Einrichtungen der Ordnung und Verbesserung nur der Wasser- oder nur der Bodenverhältnisse dienen. ³So sind z. B. die Einrichtungen eines Wasserverbandes, die lediglich dazu dienen, Trink- und Brauchwasser dem Boden zu entnehmen, für den Genuss zuzubereiten, zu speichern und zu verteilen, nicht nach § 5 Nummer 4 LGrStG befreit (BFH-Urteil vom 5. Dezember 1967 III 84/65, BStBl. 1968 S. 387). ⁴Die Befreiung erstreckt sich nicht auf Einrichtungen, die unmittelbar nur den Zwecken bestimmter Personen oder Betriebe dienen. ⁵Wird z. B. das aus einem Staubecken abfließende Wasser als Energiequelle benutzt, so dient das Staubecken insoweit keinem steuerbegünstigten Zweck und unterliegt damit der Grundsteuer. ⁶Für die Gewährung der Steuerbefreiung ist nicht erforderlich, dass der betroffene Grundbesitz auch dem öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverband zuzurechnen ist.

(20) ¹Unter Einrichtungen sind nicht nur die durch menschliche Tätigkeit geschaffenen Werke zu verstehen (z. B. Dämme, Deiche, Uferböschungen, Ent- und Bewässerungsanlagen, Kläranlagen, Talsperren), sondern

auch die durch das Zusammenwirken der Kräfte der Natur und des Menschen entstandenen Sachen, wie das Deichvorland (BFH-Urteil vom 21. Juli 1967 III 312/63, BStBl. 1968 II S. 16).²Auch beim Deichvorland ist es ohne Bedeutung, wem es zuzurechnen ist.³Die Steuerbefreiung für Deichvorland wird grundsätzlich nicht durch seine Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke ausgeschlossen (§ 7 Nummer 3 LGrStG).⁴Es muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob das Deichvorland dem steuerbegünstigten Zweck des § 5 Nummer 4 LGrStG tatsächlich dient.⁵Das wird z. B. dann nicht der Fall sein, wenn der Deich von vornherein weit zurück im Hinterland errichtet wurde und das Deichvorland weder im Interesse der Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse angelegt noch dafür unterhalten wird.⁶Das gilt im besonderen Maße für die Flächen, die mit einem Netz von befestigten Straßen durchzogen sind und intensivlandwirtschaftlich oder gärtnerisch, z. B. durch Obstbau, genutzt werden.⁷Deichvorlandflächen, die gewerblich genutzt werden, sind ebenfalls nicht steuerbefreit.⁸Die Steuerbefreiung fällt weg, wenn Deichvorland z. B. durch die Errichtung eines regulären Deiches zum nicht mehr steuerbefreiten Hinterland wird (BFH-Urteil vom 21. Juli 1967 a. a. O.).

Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz

(21)¹Ist Grundbesitz, der für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts oder der Erziehung benutzt wird, einer der in § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, Nummer 3 oder Nummer 4 LGrStG genannten Rechtsträger unter Erfüllung der dort genannten Voraussetzung zuzurechnen, so ist in diesen Fällen vorrangig die Steuerbefreiung nach § 4 LGrStG zu gewähren.²Die Befreiungsvorschrift nach § 5 Nummer 5 LGrStG kommt vor allem für entsprechenden Grundbesitz anderer Rechtsträger (z. B. für Schulen in freier Trägerschaft) in Betracht.

(22)¹Zur Wissenschaft gehört auch die Forschung.²Wird die Forschung von einem Industrieunternehmen betrieben, so kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass sie im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt, auch wenn es sich dabei um Grundlagenforschung handelt und das Unternehmen eng mit wissenschaftlichen Instituten oder Universitäten zusammenarbeitet.

(23)¹Dem Unterricht dienen nicht nur die allgemeinbildenden Schulen, sondern auch berufsbildende Schulen, z. B. Berufs-, Berufsfach- und Fachschulen.²Dem Unterricht dienen auch Werkschulen und Lehrwerkstätten, die auf einen Beruf oder eine vor einer Körperschaft des öffentlichen Rechts abzulegende Prüfung ordnungsgemäß vorbereiten sowie Bildungseinrichtungen, die der beruflichen Fortbildung dienen.³Die Steuerbefreiung ist nicht allein deshalb ausgeschlossen, weil die Werkschule oder Lehrwerkstatt von einem gewerblichen Unternehmen unterhalten wird.

(24)¹Zur Erziehung im Sinne des § 5 Nummer 5 LGrStG gehört auch die Erziehung in

1. Waisenhäusern,
2. privaten Kindergärten,
3. Erziehungsheimen,
4. Schülerheimen,
5. Jugendwohnheimen und
6. Kinderhorten.

²Bei Säuglingsheimen und Kindererholungsheimen oder bei Heimen, in denen Kinder nur vorübergehend aufgenommen werden, steht der Erziehungszweck nicht im Vordergrund.³Solche Heime sind deshalb nicht nach § 5 Nummer 5 LGrStG von der Grundsteuer befreit.⁴Eine Steuerbefreiung nach § 4 Absatz 1 LGrStG bleibt möglich.

(25)¹Die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss in einem förmlichen Verfahren anerkennen, dass der Benutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt.²Der Erteilung dieser Anerkennung für eine in Absatz 23 genannte Werkschule und Lehrwerkstätte steht nicht entgegen, dass sie von einem gewerblichen Unternehmen unterhalten wird.³Das Anerkennungsverfahren wird landesrechtlich geregelt.⁴Die Befreiung des Grundbesitzes nach § 5 Nummer 5 LGrStG kann aus der o. g. Anerkennung allein nicht hergeleitet werden.⁵Es müssen auch die übrigen Voraussetzungen im Sinne des § 5 Nummer 5 LGrStG erfüllt sein.

(26)Die Steuerbefreiung nach § 5 Nummer 5 LGrStG setzt voraus, dass der Grundbesitz entweder dem Träger der Einrichtung selbst oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen ist.

Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz

(27)¹Ist Grundbesitz, der für Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird, einem der in § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 3 LGrStG genannten Rechtsträger unter Erfüllung der dort genannten Voraussetzung zuzurechnen, so ist in diesen Fällen vorrangig die Steuerbefreiung nach § 4 LGrStG zu gewähren.²Die Befreiungsvorschrift des § 5 Nummer 6 LGrStG hat deshalb Bedeutung für entsprechenden Grundbesitz anderer Eigentümer, z. B. für Krankenhäuser in privater Trägerschaft.³Das Krankenhaus muss

im Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 oder Absatz 2 AO erfüllen. ⁴Eine bereits bei der Gewerbesteuer (§ 3 Nummer 20 Buchstabe b GewStG) getroffene Entscheidung zur Befreiung von der jeweiligen Steuerpflicht ist für die Grundsteuer zu übernehmen.

(28) ¹Zu den subjektiven Voraussetzungen für die Befreiung nach § 5 Nummer 6 LGrStG gehört, dass der Grundbesitz ausschließlich dem Inhaber des Krankenhauses oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen ist (§ 5 Nummer 6 2. Halbsatz LGrStG). ²Die Befreiung steht einem Grundstückseigentümer, der keine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, nur dann zu, wenn das Krankenhaus von ihm selbst betrieben wird. ³Das Betreiben durch den Ehegatten oder Lebenspartner genügt nicht (BFH-Urteil vom 9. Oktober 1970 III R 2/69, BStBl. 1971 II S. 63).

(29) ¹Ist der Grundbesitz mehreren Personen zuzurechnen oder betreiben mehrere Personen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein Krankenhaus, muss zur Erfüllung des § 5 Absatz 1 Nummer 6 2. Halbsatz LGrStG zwischen den Benutzern des Grundstücks und denjenigen, denen der Grundbesitz zuzurechnen ist, Personenidentität bestehen. ²Diese Voraussetzung ist auch dann erfüllt, wenn neben demjenigen, dem der Grundbesitz zugerechnet wird, stille Gesellschafter beteiligt sind. Dabei ist unerheblich, ob die Gesellschafter der stillen Gesellschaft einkommensteuerrechtlich als Mitunternehmer (atypische stille Gesellschafter) anzusehen sind (BFH-Urteil vom 4. Februar 1987 II R 216/84, BStBl. II, S. 451). ³Die Voraussetzung der Personenidentität im Sinne des § 5 Nummer 6 2. Halbsatz LGrStG ist insbesondere nicht erfüllt, wenn

1. eine juristische Person des privaten Rechts ein Krankenhaus auf Grundbesitz betreibt, der den Gesellschaftern zuzurechnen ist,
2. der Grundstückseigentümer und der Klinikbetreiber - bei fehlender Identität - durch Identität ihrer Gesellschafter oder der hinter ihnen stehenden Personen miteinander verbunden sind (BFH Urteil vom 26. Februar 2003 II R 64/00, BStBl. II S. 485) oder
3. eine Publikumscommanditgesellschaft den in ihrem Eigentum stehenden Grundbesitz in der Weise nutzt, dass ihre persönlich haftende Gesellschafterin (eine Commanditgesellschaft) auf ihm eine Privatkrankenanstalt, bzw. ein privat betriebenes Krankenhaus betreibt. Dies gilt selbst dann, wenn an beiden Commanditgesellschaften dieselben natürlichen Personen teils unmittelbar, teils mittelbar beteiligt sind (BFH-Urteil vom 9. Dezember 1987 II R 223/83, BStBl. II 1988, S. 298).

(30) ¹Eine Vermietung oder Verpachtung des Grundbesitzes steht der Grundsteuerbefreiung nach § 5 Nummer 6 LGrStG grundsätzlich entgegen. ²Das gilt in Ausnahmefällen dann nicht, wenn Teile des Grundbesitzes an einen Dritten vermietet oder verpachtet sind und von diesem in einer Art und Weise benutzt werden, die für die Erfüllung des auf dem Grundbesitz von dem Zurechnungsträger selbst verfolgten begünstigten Zwecks unentbehrlich ist. ³Werden Räume eines Krankenhauses als Praxisräume an selbständig tätige Fachärzte vermietet, die allein für die medizinische Betreuung der in dem Krankenhaus untergebrachten Patienten verantwortlich sind und in den Praxisräumen diese Patienten ggf. auch ambulant behandeln, so sind auch die diesen Räumen zuzurechnenden Grundstücksteile grundsteuerfrei. ⁴Etwas anderes gilt für die an selbständige Unternehmer für den Betrieb einer Apotheke oder einer Cafeteria in einem Krankenhaus vermieteten Räume jedenfalls dann, wenn diese Betriebe auch von Kunden besucht werden, die mit dem Krankenhaus sonst nichts zu tun haben (BFH-Urteil vom 16. Januar 1991 II R 149/88, BStBl. II 1991, S. 535).

(31) ¹Die Grundsteuerbefreiung erstreckt sich auch auf die Verwaltungsräume und auf den Krankenhausgarten, soweit dieser der Erholung der Genesenden dient. ²Gebührenfrei nutzbare Besucher- und Personalparkplätze des Krankenhauses sind ebenfalls nach § 5 Nummer 6 LGrStG steuerbefreit (siehe AE zu § 8 LGrStG Absatz 1 Satz 4 ff.). ³Sind die Parkplätze jedoch für Besucher nur gegen Gebühr nutzbar oder werden sie gegen Entgelt an das Personal vermietet, so scheidet eine Steuerbefreiung für diese Parkplätze aus.

Zu § 6 LGrStG

Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz

(1) Grundbesitz, der gleichzeitig für Wohnzwecke und für steuerbegünstigte Zwecke benutzt wird, ist vorbehaltlich der Ausnahmen in § 6 Absatz 1 LGrStG nicht von der Grundsteuer befreit.

(2) Nach § 6 Absatz 2 LGrStG gilt die Befreiung nach § 6 Absatz 1 LGrStG nicht für eine von anderen Räumen baulich getrennte Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen nach AE zu § 6 Absatz 18.

Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere

(3) ¹Von der Grundsteuer befreit sind Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne des § 6 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG, die zur Unterbringung von Angehörigen der Bundeswehr bestimmt sind. ²Dazu gehören Einzel- und

Gemeinschaftswohnräume. ³Voraussetzung der Grundsteuerbefreiung ist, dass die Unterbringung von Angehörigen der Bundeswehr in diesen Räumen erforderlich ist, um einen geordneten Dienstbetrieb aufrechtzuerhalten. ⁴Sätze 1 bis 3 gelten für die Gemeinschaftsunterkünfte der ausländischen Streitkräfte, internationalen militärischen Hauptquartiere und der anderen Schutzdienste entsprechend.

(4) ¹Steuerfrei bleiben die zu den Gemeinschaftsunterkünften gehörenden Aufenthaltsräume, Speiseräume, Küchen und Wirtschaftsräume. ²Das gleiche gilt für Kantinen, auch wenn sie verpachtet sind. ³Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit den Gemeinschaftsunterkünften ist nicht erforderlich. ⁴Voraussetzung ist, dass auch die zu den Gemeinschaftsräumen gehörenden Räume notwendig sind, um einen geordneten Dienstbetrieb aufrechtzuerhalten. ⁵Ein Offizierskasino kann befreit sein, wenn es aus Gründen der Dienstzeitregelung unterhalten wird und die Offiziere verpflichtet sind, ihre Mahlzeiten in diesen Räumen einzunehmen.

(5) ¹Die Steuerbefreiung erstreckt sich nicht auf Grundstücke oder Grundstücksteile, die weder unmittelbar der militärischen Tätigkeit dienen noch erforderlich sind, um einen geordneten Dienstbetrieb aufrechtzuerhalten. ²Das gilt z. B. für Räume, in denen sich Ladengeschäfte, Friseursalons, Bankinstitute oder ähnliche Einrichtungen zur Truppenbetreuung befinden (BFH-Urteil vom 14. Januar 1972 III R 50/69, BStBl. II S. 318).

Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten

(6) ¹Wohnräume in Schülerheimen, Ausbildungs- und Erziehungsheimen sowie in Ausbildungsstätten für Theologen und Priesteramtskandidaten (Prediger- und Priesterseminare) sind nach § 6 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG befreit, wenn die darin erfolgende Unterbringung von Schülern, Jugendlichen oder sonstigen Personen für die Zwecke des Unterrichts, der Ausbildung oder der Erziehung erforderlich ist. ²Die Aufzählung der danach in Betracht kommenden Wohnräume ist abschließend. ³Eine Befreiung von Wohnräumen in anderen ähnlichen Heimen nach § 6 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG bleibt möglich.

(7) ¹Ein Schülerheim ist ein Wohnheim, in dem Jugendliche untergebracht sind, die eine Schule oder ähnliche Ausbildungseinrichtung besuchen. ²Es ist nicht notwendig, dass zwischen dem Heim und der Schule oder der Ausbildungseinrichtung ein räumlicher Zusammenhang besteht. ³Beide müssen organisatorisch so miteinander verbunden sein, dass die Ziele der Schule unmittelbar gefördert werden. ⁴Es kommt nicht darauf an, ob die Schüler in dem Heim nur vorübergehend, z. B. nur jeweils eine Woche in dem einer Schule gehörenden Schullandheim, oder dauernd, z. B. in einem Internat für das ganze Schuljahr, untergebracht sind.

(8) ¹Ein Erziehungsheim ist ein Wohnheim, in dem sozialpädagogische Aufgaben durch Unterbringung der erziehungsbedürftigen Personen unter Aufsicht von geschultem Fachpersonal außerhalb ihres bisherigen in der Regel bei ihrer Familie liegenden Lebensmittelpunkts verfolgt werden. ²Erziehungsheime müssen nicht wie Schülerheime mit einer Schule oder ähnlichen Ausbildungseinrichtung organisatorisch verbunden sein, um die Steuerbefreiung nach § 6 Absatz 1 Nummer 2 in Anspruch nehmen zu können.

(9) ¹Ein Ausbildungsheim ist ein Wohnheim, das der Unterbringung von Personen dient, die eine organisatorisch mit dem Heim verbundene berufliche Bildungseinrichtung besuchen. ²Absatz 7 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

(10) ¹Wird das jeweilige Wohnheim von einem der nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 LGrStG begünstigten Rechtsträger unterhalten, so kann in der Regel unterstellt werden, dass die Unterbringung in dem Heim für die Zwecke des Unterrichts, der Erziehung oder Ausbildung erforderlich ist. ²Wird das Heim nicht von einem der o. g. begünstigten Rechtsträger, wie beispielsweise von einer Privatschule, unterhalten, so bedarf es der Anerkennung durch die zuständige staatliche Stelle (Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle), dass die Unterhaltung des Heims oder Seminars im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. ³Für das Verfahren zur Anerkennung gilt die Anerkennungsverordnung (LGrStG AnerkV) und der darauf basierende Erlass. ⁴Bei bisher von der Grundsteuer befreiten Heimen und Seminaren kann unterstellt werden, dass die erforderliche Anerkennung bereits vorliegt.

Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient

(11) ¹Kann der steuerbegünstigte Zweck unmittelbar nur durch die Unterbringung von Personen in Wohnräumen erfüllt werden, so gilt die Befreiung gemäß § 6 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG auch für die Wohnräume. ²Voraussetzung ist darüber hinaus, dass

1. der Rechtsträger, dem der Grundbesitz zuzurechnen ist, entweder
 - a. eine juristische Person des öffentlichen Rechts (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a LGrStG) ist oder

- b. eine als gemeinnützig anerkannte Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b LGrStG) ist (BFH-Urteil vom 7. Juni 1973 III R 77/72, BStBl. II S. 712) und
2. die Wohnräume
- a. für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch oder
 - b. für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt werden.

³Von der Grundsteuer befreit sind auch Wohnräume zur Unterbringung der Teilnehmer der unter § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 LGrStG fallenden Träger von Einrichtungen der Erwachsenenbildung. ⁴Die Steuerbefreiung umfasst auch die Wohnräume in kirchlichen Bildungseinrichtungen (z. B. in evangelischen Akademien und römisch-katholischen Exerzitienheimen). ⁵Dasselbe gilt für die Heimvolkshochschulen, es sei denn, deren Wohnräume sind als Ausbildungsheim im Sinne des § 6 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG i. V. m. AE zu § 6 Absatz 9 von der Grundsteuer freizustellen.

(12) ¹Unmittelbar für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch werden z. B. Räume genutzt, die der Unterbringung von Straf- und Untersuchungsgefangenen in einer Justizvollzugsanstalt oder von Patienten in einem Krankenhaus dienen. ²Unmittelbar für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke werden z. B. Wohnräume zur Unterbringung von Personen in einem Alten- oder Altenpflegeheim sowie in einem Erholungsheim genutzt, wenn mindestens zwei Drittel der Leistungen dieser Heime den in § 53 AO genannten Personen zugutekommen (vgl. §§ 66 Absatz 3, 68 Nummer 1 Buchstabe a AO).

Bereitschaftsräume

(13) ¹Bereitschaftsräume im Sinne von § 6 Absatz 1 Nummer 4 LGrStG sind Räume, die für das Bereitschaftspersonal benötigt und von diesem benutzt werden. ²Bereitschaftspersonal ist das Personal, dessen ständige Anwesenheit erforderlich ist, um den begünstigten Zweck zu erfüllen. ³Ständige Anwesenheit bedeutet, dass das Personal bei Tag und Nacht zur Verfügung stehen muss. ⁴Das ist z. B. der Fall bei Krankenschwestern und Ärzten in einem Krankenhaus und bei Erziehern in Schülerheimen. ⁵Eine nur gelegentliche Beanspruchung des Personals genügt nicht.

(14) ¹Ob sich das Personal in den Bereitschaftsräumen ständig oder nur vorübergehend, z. B. nur zur Nachtzeit, aufhält, ist unerheblich. ²Die Zahl der Bereitschaftsräume, die im Einzelfall als von der Grundsteuer befreit anzuerkennen sind, richtet sich nach dem Umfang des Personals, das für den Bereitschaftsdienst notwendig ist.

(15) ¹Die Bereitschaftsräume müssen sich entweder auf dem Grundbesitz, auf welchem der begünstigte Zweck verfolgt wird, oder in unmittelbarer Nähe zu diesem befinden. ²Den Voraussetzungen des § 6 Absatz 1 Nummer 4 LGrStG genügt nicht, dass das in größerer räumlicher Entfernung vom Grundbesitz untergebrachte Bereitschaftspersonal dennoch kurzfristig zur Verfügung stehen kann.

(16) Wohnräume können nur dann als Bereitschaftsräume angesehen werden, wenn der Wohnzweck nicht überwiegt.

Steuerpflicht für eine von anderen Räumen baulich getrennte Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen

(17) ¹Liegt eine von anderen Räumen baulich getrennte Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen vor, die über einen selbständigen Zugang verfügt und in ihrer Gesamtheit so beschaffen ist, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist, so ist eine Steuerbefreiung gem. § 6 Absatz 2 LGrStG grundsätzlich ausgeschlossen. ²Für die Führung eines selbständigen Haushalts sind notwendige Nebenräume wie Küche, Bad oder Dusche sowie Toilette und eine Mindestwohnfläche von 20 Quadratmetern erforderlich. ³Dies gilt auch dann, wenn steuerbegünstigte Zwecke vorliegen. ⁴Bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 6 Absatz 2 LGrStG erfüllt sind, ist auf die objektive bauliche Gestaltung der Räumlichkeiten abzustellen. ⁵Ausnahmen von dem Grundsatz des § 6 Absatz 2 LGrStG gelten für nach § 4 Absatz 1 Nummer 5 und 6 LGrStG steuerbefreiten Grundbesitz.

Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten

(18) ¹Von der Grundsteuer ist

1. Grundbesitz ausländischer Staaten, der nach vorheriger Zustimmung des Auswärtigen Amtes für diplomatische Zwecke genutzt wird, nach dem Wiener Übereinkommen über diplomatische Beziehungen – WÜD – vom 18. April 1961 (BGBl. 1964 II S. 959) und

2. Grundbesitz, der nach vorheriger Zustimmung des Auswärtigen Amtes konsularischen Zwecken dient, nach dem Wiener Übereinkommen über konsularische Beziehungen – WÜK – vom 24. April 1963 (BGBl. 1969 II S. 1587)

befreit. ²Beide Übereinkommen sind auch im Verhältnis zu den Staaten anzuwenden, die ihnen nicht beigetreten sind. ³Für die Grundsteuerbefreiung ist grundsätzlich nicht erforderlich, dass die Gegenseitigkeit festgestellt wird. ⁴Das Erfordernis der Gegenseitigkeit besteht nur, wenn es sich um Grundbesitz handelt, der für Wohnzwecke des Personals diplomatischer Missionen und berufskonsularischer Vertretungen benutzt wird (§ 1 der VO vom 11. November 1981, BStBl. 1982 I S. 626). ⁵In diesen Fällen ist bei Anträgen auf Grundsteuerbefreiung eine Stellungnahme des Auswärtigen Amtes einzuholen, ob und ggf. inwieweit der jeweilige Entsendestaat Gegenseitigkeit gewährt. ⁶Bei positivem Bescheid ist die antragstellende Mission auf ihre Anzeigepflicht nach § 44 LGrStG hinzuweisen, wenn die Gegenseitigkeit und damit die Voraussetzung für eine Grundsteuerbefreiung entfallen.

(19) ¹Nach Artikel 23 Absatz 1 WÜD sind der Entsendestaat und der Missionschef hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden Räumlichkeiten der Mission von der Grundsteuer befreit. ²Zu den Räumlichkeiten der Mission gehören die für Zwecke der Mission verwendeten Gebäude oder Gebäudeteile mit dem hierzu gehörenden Gelände, einschließlich der Residenz des Missionschefs (Artikel 1 Buchstabe i WÜD), nicht aber Gebäude oder Gebäudeteile, die außerhalb der Mission oder der Residenz des Missionschefs den Wohnzwecken der Beamten oder Angestellten der Mission dienen. ³Zu den befreiten Grundstücken kann auch ein unbebautes Grundstück gehören, wenn es für eine diplomatische Nutzung in unbebautem Zustand, z. B. als Parkfläche, oder für eine Bebauung mit einem entsprechend genutzten Gebäude, vorgesehen ist. ⁴§ 8 LGrStG ist insoweit nicht anwendbar. ⁵Privater Grundbesitz ausländischer Diplomaten ist dagegen grundsteuerpflichtig, es sei denn, dass der ausländische Diplomat den Grundbesitz im Auftrag des Entsendestaats für Zwecke der Mission im Besitz hat (Artikel 34 Buchstabe b WÜD).

(20) ¹Die Grundsteuerbefreiung des Grundbesitzes, der konsularischen Zwecken dient, ist insbesondere in Artikel 32 Absatz 1 und in Artikel 60 WÜK geregelt. ²Die Anweisungen in Absatz 2 gelten entsprechend.

(21) ¹Völkerrechtliche Sonderregelungen, die über die Vorschriften des WÜD und des WÜK hinausgehende Befreiungen von Grundstücken fremder Staaten enthalten, bleiben unberührt. ²Vgl. die Zusammenstellung in BMF-Schreiben vom 18. März 2013 (BStBl. I 2013, S. 404).

(22) ¹Wird ein Grundstück von einem ausländischen Staat für diplomatische oder konsularische Zwecke im Laufe eines Jahres erworben, so schuldet der Veräußerer die Grundsteuer noch bis zum Schluss des Kalenderjahres. ²Eine Haftung des Entsendestaates als Erwerber des Grundbesitzes (§ 11 Absatz 2 Satz 1 LGrStG) kommt weder für die Steuer, die auf den Zeitraum vor noch für die Steuer, die auf den Zeitraum nach der Übereignung des Grundstücks bis zum Ende des Kalenderjahres entfällt, in Betracht.

Zu § 7 LGrStG

Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz

(1) Die folgenden Bestimmungen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen finden Anwendung, es sei denn, es liegt eine zu berücksichtigende Steuerbefreiung nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 LGrStG vor (Anwendungsausschluss von § 7 LGrStG nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 2. Halbsatz LGrStG).

(2) ¹Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke (§§ 4 und 5 LGrStG) und gleichzeitig zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird, ist grundsätzlich grundsteuerpflichtig. ²§ 7 LGrStG enthält davon abweichend bestimmte abschließend aufgezählte Befreiungsgründe. ³Voraussetzung für die Anwendung des § 7 LGrStG ist zunächst eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Grundbesitzes, unabhängig von Art und Umfang der Nutzung. ⁴Anders als bei §§ 26 f. LGrStG, wo es nur auf die Zweckbestimmung ankommt, muss im Anwendungsbereich des § 7 LGrStG eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung tatsächlich vorliegen (vgl. BFH-Urteil vom 16. Oktober 1996, II R 17/96, BStBl. II 1997, S. 228).

(3) ¹Liegen die Ausnahmegründe des § 7 LGrStG nicht vor, scheidet eine Steuerbefreiung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen aus. ²Dies gilt auch, wenn der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gegenüber der Verfolgung steuerbegünstigter Zwecke (z. B. dem Naturschutz) eine nur untergeordnete Bedeutung zukommt (BFH-Urteil vom 16. Oktober 1996 II R 17/96, BStBl. II 1997, S. 228). ³Die Gärtnerei eines Sozialversicherungsträgers ist mangels Erfüllung eines Tatbestandes des § 7 LGrStG auch dann grundsteuerpflichtig, wenn sie ausschließlich Blumen und Pflanzen für die Heilstätten des Versicherungsträgers erzeugt (BFH-Urteil vom 7. Februar 1958 III 290/57 U, BStBl. III, S. 185).

(4) ¹Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz, der nach § 4 oder § 5 LGrStG begünstigt ist, bleibt nach § 7 Nummer 1 LGrStG steuerfrei, wenn er Lehr- oder Versuchszwecken dient. ²Die Nutzung für diese Zwecke muss nachhaltig und nicht nur vorübergehend sein. ³Unter diesen Voraussetzungen sind beispielsweise der Grundbesitz, der von einem gemeinnützigen Unternehmen als Gärtnerei für Lehrzwecke

in Form einer Werkstatt für Behinderte betrieben wird, und der land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundbesitz (Gärtnerei) einer Justizvollzugsanstalt nach § 4 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG i. V. m. § 7 Nummer 1 LGrStG von der Grundsteuer befreit.

(5) ¹Von der Grundsteuer ist nach § 7 Nummer 2 LGrStG land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz innerhalb eines militärischen Übungsplatzes oder Militärflugplatzes befreit. ²In diesen Fällen ist der Grundbesitz auch dann befreit, wenn er verpachtet ist (BFH-Urteil vom 15. März 1957 III 17/57 S, BStBl. III S. 183).

(6) ¹Ohne weitere Voraussetzungen ist nach § 7 Nummer 3 LGrStG land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz in den Fällen des § 5 Nummer 1 bis 4 LGrStG befreit. ²Eine Steuerbefreiung von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz in den Fällen des § 5 Nummer 5 und 6 kommt nur unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 7 Nummer 1 oder Nummer 2 LGrStG in Betracht.

Zu § 8 LGrStG

Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

(1) ¹Eine Befreiung von der Grundsteuer nach den §§ 4 und 5 LGrStG setzt nach § 8 Satz 1 LGrStG voraus, dass der Steuergegenstand für den steuerbegünstigten Zweck unmittelbar benutzt wird. ²Eine unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck liegt vor, wenn dieser auf dem Grundstück verfolgt wird. ³Es genügt, dass auf dem Grundstück nur eine Hilfstätigkeit zur Verwirklichung des begünstigten Zwecks ausgeübt wird, sofern diese hierfür unentbehrlich ist. ⁴Steuerfrei bleiben deshalb auch Verwaltungsräume in einem zur Erfüllung des begünstigten Zwecks erforderlichen Ausmaß (BFH-Urteil vom 10. Dezember 1954 III 78/54 S, BStBl. 1955 III S. 63). ⁵Als eine Hilfstätigkeit im Sinne von Satz 3 ist auch die Unterhaltung von Parkplätzen und Parkhäusern anzusehen, die zur unentgeltlichen Nutzung für Bedienstete und Besucher bestimmt sind und die zu dem Grundbesitz gehören, auf dem der begünstigte Zweck verfolgt wird. ⁶Dies gilt auch für Parkplätze und Parkhäuser, die rechtlich nicht zur wirtschaftlichen Einheit des steuerbefreiten Grundbesitzes gehören, wenn zwischen ihnen und dem Grundbesitz ein enger räumlicher Zusammenhang besteht. ⁷Eine unentbehrliche Hilfstätigkeit zur Verwirklichung des begünstigten Zwecks kann nicht mehr bei Parkplätzen und Parkhäusern angenommen werden, die jedermann gegen Gebühr oder Entgelt zur Verfügung stehen und auch nicht für Stellplätze, die an Bedienstete oder Studierende vermietet werden.

(2) ¹Die unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck beginnt nach § 8 Satz 2 LGrStG in dem Zeitpunkt, in dem das Grundstück für diesen Zweck hergerichtet wird. ²Ein Grundstück wird erst dann für einen steuerbegünstigten Zweck hergerichtet und ist damit grundsteuerfrei, wenn mit den Bauarbeiten auf dem Grundstück begonnen wird, nicht schon mit der Bauplanung (BFH Urteil vom 13. November 1985 II R 237/82, BStBl. II 1986, S. 191). ³Ist für die Herrichtung des Grundstücks für den steuerbegünstigten Zweck die Errichtung eines Gebäudes oder sonstigen Bauwerks, z. B. einer Betriebsvorrichtung, erforderlich, so kommt es in der Regel auf den Zeitpunkt an, in welchem das Grundstück den ausführenden Bauunternehmer zur Durchführung der Bauarbeiten überlassen wird (BFH-Urteil vom 17. Januar 1969 III 74/65, BStBl. II S. 346). ⁴Wird die Benutzung eines bereits in vollem Umfang von der Grundsteuer befreiten Grundstücks vorübergehend unterbrochen, z. B. durch Abbruch, Umbau oder Neubau des Gebäudes, damit es für einen anderen steuerbegünstigten Zweck hergerichtet wird, verbleibt es auch in der Übergangsphase bei der Steuerbefreiung. ⁵Verändert sich aus dem gleichen Grund der Umfang des bisher von der Grundsteuer befreiten Teils, ist vom Zeitpunkt der Herrichtung an auf das Ausmaß der Nutzung für den neuen steuerbegünstigten Zweck abzustellen.

Zu § 9 LGrStG

Anwendung der Steuerbefreiung

(1) ¹Wird ein Grundstück sowohl zu steuerbegünstigten Zwecken nach §§ 4 und 5 LGrStG als auch zu anderen Zwecken genutzt, so sind die Bestimmungen des § 9 LGrStG, der zwischen zwei Fallkonstellationen unterscheidet, zu beachten. ²Betrifft die steuerbegünstigte Nutzung einen abgrenzbaren Teil des Grundstücks, so ist nach § 9 Absatz 1 LGrStG nur dieser Teil steuerbefreit. ³Kann eine Abgrenzung nicht vorgenommen werden, so erfolgt nach § 9 Absatz 2 LGrStG eine Steuerbefreiung, wenn der Steuergegenstand überwiegend steuerbegünstigten Zwecken dient. ⁴Bei der Anwendung der Befreiungsvorschriften sind die Verhältnisse zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres maßgeblich. ⁵Für die Gewichtung nach § 9 Absatz 2 LGrStG, ob die steuerbegünstigte Nutzung überwiegt, sind die Verhältnisse in dem Kalenderjahr maßgebend, das dem Kalenderjahr vorangeht, auf dessen Beginn der Grundsteuermessbetrag festgesetzt wird. ⁶Beschränkt sich die tatsächliche Nutzung des Grundstücks für steuerbegünstigte Zwecke nur auf bestimmte wiederkehrende Zeitabschnitte eines Kalenderjahres, während in der übrigen Zeit das Grundstück nicht genutzt wird, so ist zu unterstellen, dass die Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke in der Zwischenzeit fortbesteht.

(2) ¹Die Aufteilung eines Steuergegenstandes nach seiner Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke und für nichtsteuerbegünstigte Zwecke nach § 9 Absatz 1 LGrStG wird bereits bei der Grundsteuerbewertung des Grundbesitzes vorgenommen, und zwar vorrangig anhand der Grundstücksfläche.

Beispiel:

Von einem unbebauten Grundstück mit einer Fläche von 3.000 m² werden 2.000 m² als steuerbefreiter öffentlicher Parkplatz genutzt. Die sichtbar abgegrenzte Restfläche dient einem Gewerbebetrieb als Mitarbeiterparkplatz.

Der Feststellung des Grundsteuerwerts wird eine Fläche von 1.000 m² zugrunde gelegt.

²Ist eine Aufteilung nicht bereits unmittelbar anhand der Grundstücksfläche möglich, kann diese hilfsweise nach dem Verhältnis der anteiligen Wohn- und Nutzflächen erfolgen (zur Wohnfläche siehe AE zu § 40 Absatz 5 Satz 2).

Beispiel:

Die Gemeinde ist Eigentümerin eines bebauten Grundstücks mit einer Gesamtfläche von 1.000 m². Das aufstehende Gebäude wird im Erd- und Obergeschoß als Rathaus (Nutzfläche = 300 m²) sowie im Dachgeschoss als Wohnung (Wohnfläche = 100 m²) genutzt.

Der Feststellung des Grundsteuerwerts wird eine Fläche von 250 m² zugrunde gelegt (1.000 m² / 400 m² x 100 m²).

(3) ¹Wenn eine Aufteilung nach § 9 Absatz 1 LGrStG nicht möglich ist, kommt es für die Gewährung einer Steuerbefreiung gemäß § 9 Absatz 2 LGrStG darauf an, ob der Steuergegenstand überwiegend steuerbegünstigten oder nichtsteuerbegünstigten Zwecken dient. ²Dabei bleiben Zeiten der Nichtnutzung des Grundbesitzes (insbesondere Leerstand des Gebäudes) außer Betracht. ³Ob die Nutzung für steuerbegünstigte und nichtsteuerbegünstigte Zwecke gleichzeitig nebeneinander oder zeitlich hintereinander erfolgt, ist ohne Bedeutung. ⁴Eine Stadthalle, die sowohl für öffentliche Veranstaltungen, z. B. für Bürgerversammlungen, als auch für private Veranstaltungen, z. B. für Konzerte, genutzt wird, bleibt steuerfrei, wenn der Gebrauch durch die Allgemeinheit überwiegt. ⁵Handelt es sich um unterschiedliche Grundstücksteile, die jeweils teils zu begünstigten, teils zu nicht begünstigten Zwecken genutzt werden, ist bei der Gewichtung, ob die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen, neben der zeitlichen Abgrenzung auch der Umfang der unterschiedlichen Nutzung nach Maßgabe des Flächenanteils zu berücksichtigen (BFH-Urteil vom 27. November 1991 II R 100/87, BStBl. II 1992, S. 563).

(4) ¹§§ 6 und 7 LGrStG gehen als speziellere Normen § 9 Absatz 2 LGrStG vor. ²Treffen in diesen Fällen steuerbegünstigte Zwecke nach §§ 4 und 5 LGrStG und andere Zwecke zusammen, kommt es auf ein Überwiegen der Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke nicht an.

Beispiel:

Ein Truppenübungsplatz (begünstigt) wird auch teilweise landwirtschaftlich genutzt (grundsätzlich nicht begünstigt). Da die Befreiung gemäß § 7 Nummer 2 LGrStG greift, ist der Grundbesitz insgesamt steuerfrei. Es handelt sich dabei um die gegenüber § 9 Absatz 2 LGrStG speziellere Vorschrift.

II. Steuerschuldner und Haftung

Zu § 10 LGrStG

Steuerschuldner

(1) Bezüglich der Steuerschuldnerschaft der Gesamthandsgemeinschaft und der Erbengemeinschaft sowie der abweichenden Beurteilung beim Bruchteilseigentum siehe AE zu § 1 Absatz 8.

Erbaurecht; Begriff des Erbaurechts

(2) ¹Das Erbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht an einem Grundstück, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. ²Bei Grundstücken, die mit einem Erbaurecht belastet sind, bildet das Erbaurecht zusammen mit dem belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit. ³Das gilt auch, wenn der Eigentümer des belasteten Grundstücks das Erbaurecht oder der Erbbauberechtigte das belastete Grundstück erwirbt (Eigentümergebaurecht).

(3) ¹Das Erbaurecht entsteht zivilrechtlich mit der Eintragung in das Grundbuch (§ 11 ErbbauRG i. V. m. § 873 BGB). ²Das Erbaurecht gilt für das Landesgrundsteuergesetz bereits dann als entstanden, wenn die dingliche Einigung über die Bestellung eines Erbaurechts erfolgt ist und der zukünftige Erbbauberechtigte in der Lage ist, die Eintragung in das Grundbuch zu bewirken.

(4) ¹Das Erbbaurecht erstreckt sich im Allgemeinen auf das ganze Grundstück. ²Erstreckt es sich jedoch nur auf einen Teil des Grundstücks im Sinne des Zivilrechts, bildet dieser Teil zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit. ³Der restliche Teil des Grundstücks bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit.

Bewertung in Erbbaurechtsfällen

(5) ¹In Fällen, in denen ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, ist für den Grund und Boden sowie für das Erbbaurecht ein einheitlicher Wert nach § 38 LGrStG zu ermitteln. ²Festgestellt wird der Wert, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

(6) ¹Der ermittelte Wert wird dem Erbbauberechtigten zugerechnet. ²Ihm gegenüber ergeht der Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert. ³Wird das Erbbaurecht aufgehoben oder erlischt es durch Zeitablauf, ist auf den Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, gegenüber dem Grundstückseigentümer eine Zurechnungsfortschreibung vorzunehmen.

Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht

(7) ¹Für Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte gelten die Absätze 2 bis 6 entsprechend. ²Der Wert nach § 38 LGrStG ermittelt sich entsprechend dem Miteigentumsanteil am Grundstück (vgl. AE zu § 25 Absatz 2).

Mitwirkungspflichten des Erbbauperpflichteten

(8) Wegen der Mitwirkung des Erbbauperpflichteten bei den Erklärungs- und Anzeigepflichten siehe AE zu § 22 LGrStG Absatz 3 Sätze 1 bis 3.

Zu § 11 LGrStG

Persönliche Haftung

- unbesetzt -

Zu § 12 LGrStG

Dingliche Haftung

¹Die Grundsteuer ruht auf dem Steuergegenstand als öffentliche Last. ²Wer ein Grundstück in der Zwangsversteigerung erwirbt, haftet mit diesem Grundstück dinglich für die Grundsteuer, die auf die Zeit vom Zuschlag bis zum Ende des Kalenderjahres entfällt (vgl. Urteil des BVerwG vom 14. August 1992, 8 C 15/90, NJW 1993, S. 871).

C. Bewertungsverfahren

Zu § 13 LGrStG

Feststellung von Grundsteuerwerten

¹Grundsteuerwerte sind für die jeweilige Art des Grundbesitzes im Landesgebiet gesondert festzustellen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. ²Grundsteuerwerte sind in der Regel für die Besteuerung von Bedeutung, soweit eine Steuerpflicht besteht. ³Die Entscheidung über die persönliche oder sachliche Steuerpflicht kann sowohl im Rahmen der Feststellung des Grundsteuerwerts als auch bei der Festsetzung des Steuermessbetrags getroffen werden (§ 184 Absatz 1 Satz 2 AO). ⁴Im Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts sind neben der Feststellung des Wertes auch Feststellungen über die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit sowie der Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten und hinsichtlich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zusätzlich über die Vermögensart zu treffen. ⁵In Fällen vollständig steuerbefreiten Grundbesitzes kann ein negativer Feststellungsbescheid des Grundsteuerwerts nach § 13 Absatz 4 LGrStG erlassen werden. ⁶Nach §§ 181 Absatz 1 Satz 1, 184 Absatz 1 Satz 3, 155 Absatz 1 Satz 3 AO gilt auch der negative Feststellungsbescheid als Steuerbescheid.

Zu § 14 LGrStG

Ermittlung der Grundsteuerwerte

(1) Grundsteuerwerte werden nach den Vorschriften des dritten Teils des Landesgrundsteuergesetzes ermittelt.

(2) ¹Bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte kommt eine abweichende Feststellung aus Billigkeitsgründen nach § 163 der Abgabenordnung (AO) nicht in Betracht. ²Es bleiben jedoch Übergangsregelungen möglich, die die oberste Finanzbehörde trifft.

Zu § 15 LGrStG

Hauptfeststellung

¹Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt. ²Den Hauptfeststellungen sind die jeweiligen Verhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen. ³Maßgebend sind die Verhältnisse zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres. ⁴§ 29 Absatz 2 LGrStG bleibt unberührt.

Zu § 16 LGrStG

Fortschreibungen

(1) ¹Eine Wertfortschreibung der Grundsteuerwerte ist vorzunehmen, wenn der in Euro ermittelte und auf volle durch hundert Euro ohne Rest teilbare abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder nach unten um mehr als 15.000 Euro abweicht. ²Mehrere bis zu einem Fortschreibungszeitpunkt eingetretene Wertabweichungen sind zusammenzufassen. ³Beträgt der nach § 24 Absatz 4 LGrStG abgerundete neue Wert null Euro, so ist der Grundsteuerwert nur dann auf null Euro festzustellen, wenn die Wertgrenzen des § 16 Absatz 1 LGrStG überschritten sind.

(2) ¹Eine Zurechnungsfortschreibung ist vorzunehmen, wenn sich zu den zuletzt getroffenen Feststellungen Abweichungen ergeben, die für die Besteuerung von Bedeutung sind (§ 13 Absatz 2 LGrStG). ²Wertgrenzen sind bei der Zurechnungsfortschreibung nicht zu beachten. ³Eine Zurechnungsfortschreibung (§ 16 Absatz 2 LGrStG) setzt voraus, dass sich die rechtlichen oder wirtschaftlichen (vgl. BFH-Urteil vom 12. Dezember 1952, III 47/51, BStBl III 1953, 62, bestätigt durch BFH-Urteil vom 23. Februar 2021, II R 44/17, BStBl II 2022, 188) Eigentumsverhältnisse geändert haben (§ 39 AO). ⁴Das ist insbesondere der Fall, wenn ein Grundstück verkauft, verschenkt oder vererbt, Alleineigentum an einem Grundstück in Miteigentum umgewandelt wird oder sich die Miteigentumsverhältnisse an einem Grundstück ändern. ⁵Eine Zurechnungsfortschreibung ist hingegen nicht bei einer bloßen Umfirmierung oder Namensänderung vorzunehmen.

(3) ¹Die zwei Arten der Fortschreibung (§ 16 Absätze 1 und 2 LGrStG) stehen selbständig nebeneinander. ²Auf denselben Fortschreibungszeitpunkt sind deshalb Fortschreibungen der verschiedenen Art zulässig. ³Sie können verbunden werden, soweit dies zweckmäßig ist. ⁴Eine bereits auf einen bestimmten Fortschreibungszeitpunkt vorgenommene Fortschreibung der einen Art schließt eine nachfolgende Fortschreibung einer anderen Art auf denselben Zeitpunkt nicht aus (vgl. BFH-Urteil vom 9. Januar 1959 III 288/57 U, BStBl. III S. 110). ⁵Nochmalige Fortschreibungen derselben Art auf denselben Feststellungszeitpunkt sind dagegen für denselben Sachverhalt (vorbehaltlich der Korrektornormen nach § 172 ff. AO) nicht zulässig. ⁶Dies gilt auch bei negativen Feststellungsbescheiden.

Beispiel:

B erwirbt im Februar 2022 von A einen Bauplatz. Das Finanzamt führt auf den 1. Januar 2023 eine Zurechnungsfortschreibung auf B durch. Am 13. Januar 2023 geht beim Finanzamt die Anzeige gemäß § 22 Absatz 2 LGrStG des B ein, dass er am 30. Oktober 2022 das angrenzende Nachbargrundstück erworben hat und der Grundsteuerwert nun um mehr als 15.000 Euro abweicht.

Annahme: Im vorliegenden Fall bildet das ursprüngliche Grundstück mit dem zugekauften Grundstück eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 25 LGrStG.

Der Kauf des angrenzenden Grundstücks führt zu einer Wertfortschreibung. Da Zurechnungs- und Wertfortschreibungen eigenständige Verwaltungsakte sind, ist neben der bereits erfolgten Zurechnung noch eine Wertfortschreibung auf den 1. Januar 2023 nach § 16 Absatz 1 LGrStG (wie bisher Zurechnung auf B) vorzunehmen.

(4) ¹Grundsätzlich steht die Zurechnungsfortschreibung auf den späteren Stichtag einer Zurechnungsfortschreibung auf einen früheren Stichtag entgegen (vgl. BFH-Urteil vom 23. September 1955 III 1/55 U, BStBl. III 1955 S. 316). ²Wurde auf einen bestimmten Fortschreibungszeitpunkt eine Zurechnungsfortschreibung vorgenommen, ist damit zugleich festgestellt, dass eine Fortschreibung der gleichen Art auf einen vorangegangenen Stichtag nicht durchgeführt wird. ³Bei der Zurechnungsfortschreibung ist die Wirkung aber begrenzt hinsichtlich der Personen, gegenüber denen die Feststellung getroffen wird. ⁴Regelmäßig wird der Bescheid über die Zurechnungsfortschreibung nur dem neuen Zurechnungsträger bekannt gegeben. ⁵Somit kann die Bestandskraft auch nur diesem gegenüber eintreten. ⁶Deshalb kann eine bisher unterbliebene Zurechnungsfortschreibung auf den jeweils maßgebenden (früheren) Fortschreibungszeitpunkt nachgeholt werden. ⁷Diese nachgeholte Fortschreibung ist in ihrer Auswirkung auf Feststellungszeitpunkte zu beschränken, für die die Feststellungsverjährung noch nicht eingetreten ist. ⁸Für die inhaltliche Beschränkung ist zwingend der Wirkhinweis nach § 181 Absatz 5 AO aufzunehmen. ⁹Für diesen Wirkhinweis ist erforderlich und ausreichend, dass die Feststellung für noch nicht verjährte Folgebescheide von Bedeutung ist (BFH-Urteils vom 15. Juli 2021, II R 38/19).

(5) ¹Eine Fortschreibung erfolgt auch zur Beseitigung eines Fehlers (§ 16 Absatz 3 Satz 1 LGrStG). ²Ein Fehler i. S. des § 16 Absatz 3 Satz 1 LGrStG ist jede objektive Unrichtigkeit. ³Für die Zulässigkeit der fehlerberichtigenden Fortschreibung ist nicht Voraussetzung, dass ein klarliegender, einwandfrei feststellbarer Fehler vorliegt (vgl. BFH-Urteil vom 29. November 1989 II R 53/87, BStBl. II 1990 S. 149). ⁴Soll eine fehlerhafte Feststellung durch Wertfortschreibung geändert werden, so müssen außerdem die in Absatz 1 bezeichneten Wertgrenzen des § 16 Absatz 1 LGrStG überschritten werden. ⁵Eine auf eine Änderung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs gegründete fehlerbeseitigende Fortschreibung ist für solche Feststellungszeitpunkte unzulässig, die vor dem Erlass der Entscheidung des Bundesfinanzhofs liegen (§ 16 Absatz 3 Satz 2 und 3 LGrStG).

(6) ¹Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (siehe dazu § 21 LGrStG) ist eine Fortschreibung auf den Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, vorzunehmen (§ 16 Absatz 4 Nummer 1 LGrStG). ²Eine Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers ist auf den Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, vorzunehmen, bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens auf den Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird (§ 16 Absatz 4 Nummer 2 LGrStG). ³Bei Nachfeststellungen, die im Rahmen der Beseitigung eines Fehlers erforderlich sind, ist Satz 2 entsprechend anzuwenden. ⁴Wird der Feststellungsbescheid bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts erst in einem darauffolgenden Jahr erlassen, ist der Fortschreibungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird (§ 16 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2, 2. Alternative LGrStG, vgl. BFH-Urteil vom 13. November 1991 II R 15/89, BStBl. II 1994 S. 393). ⁵Zur fehlerbeseitigenden Aufhebung des Grundsteuerwerts siehe § 18 Absatz 1 LGrStG.

(7) Die Vorschrift des § 29 Absatz 2 LGrStG über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts sowie § 21 LGrStG, wonach die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind, bleiben von § 16 Absatz 4 LGrStG unberührt.

Zu § 17 LGrStG

Nachfeststellung

(1) Eine Nachfeststellung ist durchzuführen, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 15 Absatz 2 LGrStG) eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht (§ 17 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG) oder eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll (§ 17 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG).

(2) ¹Eine neue wirtschaftliche Einheit entsteht z. B., wenn

1. Wohnungs- oder Teileigentum neu begründet wird,
2. Erbbaurecht neu begründet wird,
3. von einem Grundstück eine Teilfläche veräußert oder abgetrennt und nicht mit einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit verbunden wird oder
4. eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche aus dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ausscheidet und eine selbständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet.

²Dabei ist es ohne Bedeutung, ob der Grundsteuerwert für die wirtschaftliche Einheit, aus der die neue Einheit ausscheidet, fortgeschrieben werden kann. ³Eine Nachfeststellung, die aufgrund einer anderen rechtlichen Beurteilung der Abgrenzung einer wirtschaftlichen Einheit erfolgen soll, ohne dass die neue wirtschaftliche Einheit veräußert worden ist, setzt jedoch eine gleichzeitige Wertfortschreibung voraus (vgl. BFH-Urteil vom 5. April 1957 III 333/56 U, BStBl. III S. 190). ⁴Erhält ein Steuerpflichtiger aus Anlass der Umlegung von Grundstücken an Stelle seines für Umlegungszwecke in Anspruch genommenen Grundstücks ein anderes Grundstück, so ist ebenfalls eine Nachfeststellung durchzuführen (vgl. BFH-Urteil vom 24. Februar 1961 III

207/59 U, BStBl. III S. 205). ⁵Nachfeststellungen sind auch vorzunehmen, wenn ein Baugelände parzelliert wird. ⁶Die einzelnen Bauparzellen bilden grundsätzlich jeweils für sich eine neue wirtschaftliche Einheit, für die eine Nachfeststellung vorzunehmen ist. ⁷Sind sie nicht veräußert, sind sie dem bisherigen Eigentümer zuzurechnen. ⁸Der Grundsteuerwert für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist aufzuheben, wenn sie wegfällt.

(3) Liegt insbesondere aufgrund einer Grundsteuerbefreiung kein festgestellter Grundsteuerwert für eine bestehende wirtschaftliche Einheit vor (§ 13 Absatz 4 LGrStG), ist bei Wegfall der Voraussetzungen für die Grundsteuerbefreiung eine Nachfeststellung nach § 17 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG durchzuführen.

(4) ¹Nachfeststellungszeitpunkt ist bei der Neuentstehung einer wirtschaftlichen Einheit der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und in den Fällen des Wegfalls eines Befreiungsgrundes der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung unterliegt.

Beispiel 1:

Im Jahr 2023 wird ein bisher unbebautes Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Der Grundsteuerwert für die bisherige wirtschaftliche Einheit (das unbebaute Grundstück) ist auf den 1. Januar 2024 aufzuheben. Für die neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten (Wohnungs- und Teileigentum) sind gemäß § 17 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG Nachfeststellungen des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2024 durchzuführen.

Beispiel 2:

Teilung eines Grundstücks im Jahr 2023 durch Heraussmessung einer Teilfläche (neues Flurstück). Für den verbleibenden Teil der bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit ist eine Wertfortschreibung (regelmäßig nach unten) auf den 1. Januar 2024 durchzuführen, wenn die Wertfortschreibungsgrenzen (§ 16 Absatz 1 LGrStG) überschritten werden. Für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit ist gemäß § 17 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG eine Nachfeststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2024 durchzuführen.

²Die Vorschrift des § 29 Absatz 2 LGrStG über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts sowie § 21 LGrStG, wonach die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind, bleiben von § 17 Absatz 2 LGrStG unberührt. ⁴Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse siehe AE zu § 21 LGrStG.

Zu § 18 LGrStG

Aufhebung des Grundsteuerwerts

(1) ¹Der Grundsteuerwert ist aufzuheben, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (§ 18 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG). ²Eine wirtschaftliche Einheit kann z. B. dann wegfallen, wenn zwei wirtschaftliche Einheiten im Sinne des § 25 LGrStG zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sind. ³In diesen Fällen ist der Grundsteuerwert der einen wirtschaftlichen Einheit nach § 18 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG aufzuheben und der Grundsteuerwert der anderen wirtschaftlichen Einheit in der Regel gemäß § 16 Absatz 1 LGrStG fortzuschreiben, wenn die Wertfortschreibungsgrenzen überschritten werden. ⁴Eine Wertfortschreibung des Grundsteuerwerts der neuen wirtschaftlichen Einheit ist keine Voraussetzung für die Aufhebung des Grundsteuerwerts der weggefallenen wirtschaftlichen Einheit. ⁵Welche wirtschaftliche Einheit aufzuheben und welche fortzuschreiben ist, bestimmt sich nach Zweckmäßigkeitserwägungen und den Umständen des Einzelfalls. ⁶Dabei ist zu berücksichtigen, welches Grundstück dem neuen Gesamtgrundstück das Gepräge gibt.

Beispiel:

Ein bebautes Wohngrundstück wird mit einem danebenliegenden Gartengrundstück (Eckgrundstücke) vereinigt und bildet nach der Verkehrsanschauung nun eine zusammengehörende wirtschaftliche Einheit. Der Grundsteuerwert für das Gartengrundstück ist aufzuheben. Der Grundsteuerwert des Wohngrundstücks ist unter Berücksichtigung der Wertfortschreibungsgrenzen fortzuschreiben.

⁷Der Grundsteuerwert ist auch aufzuheben, wenn für eine wirtschaftliche Einheit die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung eintreten und er infolgedessen nicht mehr der Grundsteuer zugrunde gelegt wird (§ 18 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG). ⁸Werden neue Steuerbefreiungsvorschriften eingeführt, entfällt die Bedeutung der Grundsteuerwerte für die Besteuerung derjenigen wirtschaftlichen Einheiten, die unter die Steuerbefreiungsvorschrift fallen, und die Grundsteuerwerte sind folglich ebenfalls aufzuheben.

(2) ¹Die Grundsteuerwerte sind im Fall des § 18 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt. ²Im Fall des § 18 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG sind die Grundsteuerwerte auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, das auf den Eintritt der Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung folgt.

Beispiel:

Im Oktober 2026 erwirbt eine Kirchengemeinde ein bisher brachliegendes unbebautes Grundstück und nutzt dieses künftig als Bestattungsplatz (gemäß § 5 Nummer 2 LGrStG vollständig von der Grundsteuer befreit). Der Grundsteuerwert ist auf den 1. Januar 2027 aufzuheben.

(3) ¹Hätte die Feststellung eines Grundsteuerwerts unterbleiben müssen (z. B. weil die wirtschaftliche Einheit bereits als Teil einer anderen wirtschaftlichen Einheit erfasst ist oder von der Grundsteuer zu befreien gewesen wäre), ist eine fehlerbeseitigende Aufhebung des Grundsteuerwerts gemäß § 18 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG durchzuführen. ²Aufhebungszeitpunkt ist in diesem Fall der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird (vgl. BFH-Urteil vom 16. Oktober 1991 II R 23/89, BStBl. II 1992 S. 454).

Zu § 19 LGrStG

Änderung von Feststellungsbescheiden

¹Bescheide über die Feststellung von Grundsteuerwerten können bereits vor den maßgeblichen Feststellungszeitpunkten ergehen. ²Ergeben sich bis zu den Feststellungszeitpunkten Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen würden, sind die Bescheide durch Änderung oder Aufhebung an die geänderten Verhältnisse anzupassen. ³Die Wertgrenzen nach § 16 Absatz 1 LGrStG sind bei diesen Änderungen nicht zu berücksichtigen.

Beispiel 1:

A erbt im Februar 2022 ein Grundstück von V. Das Finanzamt führt im Juni 2022 eine Zurechnungsfortschreibung von V auf A auf den 1. Januar 2023 durch (Bescheiddatum 24. Juni 2022). A verkauft im November 2022 (Übergang Nutzen und Lasten zum 1. Dezember 2022) dieses Grundstück an B. Der Grundstücksverkauf (Eigentümerwechsel) wird dem Finanzamt erst im Januar 2023 bekannt.

Die Zurechnungsfortschreibung auf den 1. Januar 2023 von V auf A ist nach § 19 LGrStG aufzuheben. B erhält einen neu zu erlassenden Zurechnungsbescheid von V auf B auf den 1. Januar 2023 (der Zeitpunkt des Bekanntwerdens des Eigentümerwechsels beim Finanzamt ist unbeachtlich).

Beispiel 2:

A ist Eigentümer eines unbebauten Grundstücks mit einer Fläche von 300 m². Im Februar 2022 kauft A eine Fläche von 100 m² vom Nachbargrundstück mit einem Wert von 300 €/m². Das Finanzamt führt im Mai 2022 eine Wertfortschreibung auf den 1. Januar 2023 durch (Bescheiddatum 24. Mai 2022). Noch im Oktober 2022 werden 25 m² dieses Grundstücks wieder verkauft. A reicht im Januar 2023 die Anzeige gemäß § 22 Absatz 2 LGrStG ein.

Annahme: Im vorliegenden Fall bildet das ursprüngliche Grundstück mit dem zugekauften Grundstück eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 25 LGrStG.

Die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse im Jahr 2022 führen insgesamt zu einer Wertfortschreibung, da die Wertfortschreibungsgrenzen des § 16 Absatz 1 LGrStG erreicht sind. Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (Verkauf von 25 m² Fläche im Oktober 2022) trat erst nach der abschließenden Zeichnung (Mai 2022), aber vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt (1. Januar 2023) ein. Mangels einschlägiger Änderungsvorschriften nach der Abgabenordnung ist eine Änderung der Wertfortschreibung vom 24. Mai 2022 auf den 1. Januar 2023 nach § 19 LGrStG durchzuführen und der festgestellte Wert des Grundstücks ist um 7.500 € zu reduzieren.

Abwandlung zu Beispiel 2:

A ist Eigentümer eines unbebauten Grundstücks mit einer Fläche von 300 m². Im Februar 2022 kauft A eine Fläche von 100 m² vom Nachbargrundstück mit einem Wert von 300 €/m². Das Finanzamt führt im Mai 2022 eine Wertfortschreibung auf den 1. Januar 2023 durch (Bescheiddatum 24. Mai 2022). Noch im Oktober 2022 wird das gesamte Grundstück (100 m²) wieder verkauft. A reicht im Januar 2023 die Anzeige gemäß § 22 Absatz 2 LGrStG ein.

Die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse im Jahr 2022 führen zunächst zu einer Wertfortschreibung, da die Wertfortschreibungsgrenzen des § 16 Absatz 1 LGrStG erreicht sind. Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (Verkauf des gesamten Grundstücks im Oktober 2022) trat erst nach der abschließenden Zeichnung (Mai 2022), aber vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt (1. Januar 2023) ein.

Die Wertfortschreibung auf den 1. Januar 2023 ist nach § 19 LGrStG aufzuheben.

Zu § 20 LGrStG

Nachholung einer Feststellung

(1) Wurde eine Fortschreibung, Nachfeststellung oder Aufhebung auf den maßgebenden Feststellungszeitpunkt nicht durchgeführt und ist die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, kann nach § 20 Absatz 1 und Absatz 2 LGrStG die Fortschreibung, Nachfeststellung oder Aufhebung des Grundsteuerwerts unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Fortschreibungs-, Nachfeststellungs- oder Aufhebungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren, nicht verjährten Feststellungszeitpunkt nachgeholt werden.

Beispiel:

Im Jahr 2030 wird bemerkt, dass eine Nachfeststellung auf den 1. Januar 2023 trotz im Jahr 2023 ordnungsgemäß erfolgter Anzeige der Änderung der Verhältnisse durch den Steuerpflichtigen bisher nicht durchgeführt worden ist. Für den Feststellungszeitpunkt 1. Januar 2023 ist mit Ablauf des 31. Dezember 2027 Feststellungsverjährung eingetreten. Im Jahr 2030 wird die Nachfeststellung nach § 20 Absatz 1 Satz 1 LGrStG auf den 1. Januar 2023 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2026 (erster nicht verjährter Stichtag) unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom 1. Januar 2023 nachgeholt.

(2) ¹Ist die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, aber die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer oder eine andere Folgesteuer noch nicht abgelaufen, kann die Feststellung oder Aufhebung des Grundsteuerwerts nach § 20 Absatz 1 Satz 2 LGrStG i. V. m. § 181 Absatz 5 Satz 1 AO auf einen Stichtag nachgeholt werden, zu dem zwar die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer oder eine andere Folgesteuer aber noch nicht abgelaufen ist. ²Im Feststellungsbescheid ist darauf hinzuweisen, dass der Feststellungsbescheid nach Ablauf der Feststellungsfrist ergangen und nur für die Grundsteuerfestsetzung oder eine andere Folgesteuerfestsetzung von Bedeutung ist, für die die Festsetzungsfrist noch nicht abgelaufen ist (§ 181 Absatz 5 Satz 2 AO; siehe AE zu § 16 Absatz 4 Sätze 8 und 9).

(3) Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Berichtigungen, Änderungen und Aufhebungen nach den Vorschriften der Abgabenordnung (vgl. BFH-Urteil vom 11. November 2009 II R 14/08, BStBl. II 2010 S. 723).

Zu § 21 LGrStG

Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen

(1) Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Grundsteuerwerte sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt und die tatsächlichen Verhältnisse im Fortschreibungs- bzw. Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

(2) ¹Bei dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sind die Wertverhältnisse Ausdruck des Ertragsgefüges des jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, das dem Ertragswert auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt wurde. ²Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen sind daher unverändert zu übernehmen:

1. die Reinerträge je Flächen- oder sonstigen Einheit der jeweiligen Nutzung, des jeweiligen Nutzungsteils und der jeweiligen Nutzungsart der Anlagen 1 – 6 zum LGrStG und
2. die Zuschläge des § 32 LGrStG ggf. i. V. m. der Anlage 7 zum LGrStG.

³Zu den tatsächlichen Verhältnissen, deren Änderung zu einer Wertfortschreibung führen können, gehören insbesondere

1. Flächenänderungen (Zu- oder Abnahme der Gesamtfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft),
2. Änderungen von Flächen innerhalb eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zwischen den Nutzungen, Nutzungsteilen und Nutzungsarten,
3. Veränderungen bei den Bruttogrundflächen der in Anlage 5 und 6 zum LGrStG aufgeführten Wirtschaftsgebäude,
4. Änderungen des Tierbestandes und
5. Veränderungen bei den Ertrag steigernden Anlagen (z. B. Zunahme der Anbauflächen unter Glas und Kunststoffen sowie Änderung der Ausbauf orm im Weinbau, Bau einer Windenergieanlage).

(3) ¹Beim Grundvermögen umfasst der Begriff der Wertverhältnisse vor allem die wirtschaftlichen Verhältnisse, die ihren Niederschlag in den Grundstückspreisen gefunden haben. ²Zu den Wertverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt gehören insbesondere der jeweilige Bodenrichtwert im Sinne des § 38 Absatz 1 und 2 LGrStG und die Werte vergleichbarer Flächen im Sinne des § 38 Absatz 3 LGrStG. ³Zu den tatsächlichen Verhältnissen, deren Änderung zu einer Wertfortschreibung führen können, gehören insbesondere

1. Flächenänderungen beim Grund und Boden,
2. Änderungen des Entwicklungszustandes des Grundstücks (beachte aber AE zu § 38 Absatz 3 Satz 3).

⁴Änderungen der Vermögensart, wie z. B. der Wechsel einer landwirtschaftlichen Fläche in das Grundvermögen nach § 27 Absatz 2 LGrStG, führen nicht zu einer Wertfortschreibung, sondern zu einer Nachfeststellung für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. ⁵Sind alle Grundstücke eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft vom Wechsel der Vermögensart betroffen, ist zugleich eine Aufhebung des Grundsteuerwerts für die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vorzunehmen. ⁶Geht nur ein Teil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in das Grundvermögen über, ist wegen des Flächenabgangs bei der verbleibenden wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens eine Wertfortschreibung zu prüfen.

Zu § 22 LGrStG

Erklärungs- und Anzeigepflicht

(1) ¹Zur Durchführung der Feststellung von Grundsteuerwerten ist auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt grundsätzlich eine Erklärung des Steuerpflichtigen zur Feststellung des Grundsteuerwerts anzufordern. ²Zur Verwaltungsvereinfachung kann dies im Wege der öffentlichen Bekanntmachung erfolgen. ³Andernfalls hat das zuständige Finanzamt den Steuerpflichtigen zur Erklärungsabgabe aufzufordern. ⁴Haben sich bei einer wirtschaftlichen Einheit die tatsächlichen Verhältnisse (siehe § 21 LGrStG) geändert, so kann das Finanzamt den Steuerpflichtigen zur Abgabe einer Feststellungserklärung auffordern. ⁵Fordert die Finanzbehörde zu einer Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. ⁶In besonders gelagerten Ausnahmefällen kann auch eine kürzere Frist gesetzt werden, insbesondere, wenn Verjährung droht und die Pflicht zur Abgabe der Erklärung in einer kürzeren Frist für den Steuerpflichtigen zumutbar ist.

(2) ¹Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (siehe § 21 LGrStG), die den Wert beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, hat dies der Steuerpflichtige auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. ²Änderungen, die eine Zurechnungsfortschreibung zur Folge haben, wie z. B. der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Anzeige des Steuerpflichtigen. ³Die Abgabefrist für Anzeigen beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das (wirtschaftliche) Eigentum übergegangen ist. ⁴Die Anzeigepflicht nach § 44 LGrStG bleibt unberührt.

(3) ¹Die Erklärung nach § 22 Absatz 1 LGrStG und die Anzeige nach § 22 Absatz 2 LGrStG sind im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. ²Da in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird (vgl. § 10 Absatz 3 LGrStG), ist folgerichtig auch der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Feststellungserklärung oder Anzeige abzugeben. ³Der Erbbauperpflichtete hat an der Erklärung oder Anzeige mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Informationen nur vom Erbbauperpflichteten erlangt werden können.

(4) ¹Die Erklärung nach § 22 Absatz 1 LGrStG und die Anzeige nach § 22 Absatz 2 LGrStG sind bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben und - sofern keine elektronische Übermittlung erfolgt (vgl. § 22 Absatz 6 LGrStG) - eigenhändig zu unterschreiben. ²Örtlich zuständig für die gesonderte Feststellung ist nach der allgemeinen abgabenrechtlichen Zuständigkeitsverteilung das Lagefinanzamt (§ 18 Absatz 1 Nummer 1 AO).

(5) ¹Die Erklärungen nach § 22 Absatz 1 LGrStG und die Anzeige nach § 22 Absatz 2 LGrStG sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. ²Insbesondere ist § 170 Absatz 2 Nummer 1 AO und sind die Vorschriften zur Verlängerung der Feststellungsfrist (§ 169 AO) zu beachten. ³Die Erfüllung sowohl der Erklärungs- als auch der Anzeigepflicht ist erzwingbar (§§ 328 ff. AO). ⁴Bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- oder Anzeigepflicht ist ein Verspätungszuschlag nach § 152 Absatz 1 oder 2 AO unter den dort genannten Voraussetzungen festzusetzen. ⁵Auf die Erklärungen nach § 22 Absatz 1 LGrStG zur gesonderten Feststellung des Grundsteuerwerts auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist § 152 Absatz 2 AO nicht anzuwenden (Art. 97 § 8 EGAO). ⁶Die Anzeigepflicht nach § 22 Absatz 2 LGrStG kann innerhalb der Anzeigefrist auch durch Abgabe einer Erklärung nach § 22 Absatz 1 LGrStG erfüllt werden. ⁷Der Erklärungs- und Anzeigepflichtige sowie sein Gesamtrechtsnachfolger haben die Pflicht zur Berichtigung der Erklärung bzw. Anzeige des Erklärungs- und Anzeigepflichtigen aus § 153 Absatz 1 AO.

(6) ¹Unabhängig von der Anzeigepflicht kann die Fortschreibung eines Grundsteuerwerts auch von Amts wegen erfolgen. ²Das kann insbesondere der Fall sein, wenn der Steuerpflichtige seiner Erklärungs- oder Anzeigepflicht nicht nachgekommen ist und dem Finanzamt alle steuererheblichen Tatsachen bereits bekannt sind. ³Die Fortschreibung von Amts wegen unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung. ⁴Sie ist jedoch

unzulässig, wenn die auf ihr beruhende Steuer verjährt und deshalb der Grundsteuerwert ohne steuerliche Bedeutung ist.

Zu § 23 LGrStG

Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

Meldewesen und Mitteilungspflichten der Behörden

(1) Erhält die zuständige Behörde Kenntnis von der Eröffnung oder der Einstellung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, hat sie dies dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen (§ 23 Absatz 1 LGrStG).

(2) Die zuständigen Behörden haben Tatsachen mitzuteilen, die für die Feststellung der Grundsteuerwerte und die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge von Bedeutung sind, wie z. B. eine Wohnnutzung des Grundstücks.

D. Bewertungsvorschriften

Zu § 24 LGrStG

Bewertungsgrundsätze

Die sich im Rahmen der Ermittlung des Grundsteuerwerts ergebenden Zwischenwerte sind kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen zu runden.

Zu § 25 LGrStG

Wirtschaftliche Einheit

(1) ¹Zum Begriff und Umfang der wirtschaftlichen Einheit siehe AE zu § 17 Absatz 2 Satz 1 und § 37. ²Teile eines Grundstücks, die teilweise dem einen, teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören, können wie bisher zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst und der Feststellung von Grundsteuerwerten nach den Regelungen des Landesgrundsteuergesetzes zugrunde gelegt werden. ³Gleiches gilt für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Sinne der §§ 26 bis 36 LGrStG, der von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben wird. ⁴In die wirtschaftliche Einheit eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen, und dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, einzubeziehen. ⁵Ein Anteil des Eigentümers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem mit dem Betrieb zusammen genutzten Wirtschaftsgut wird in den Betrieb einbezogen.

(2) ¹Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz gilt jeweils als eigenständige wirtschaftliche Einheit. ²Für die Bewertung nach § 38 LGrStG wird dabei auf den Miteigentumsanteil am Grundstück abgestellt und dem Wohnungs- oder Teileigentümer zugerechnet. ³Die Ausführungen geltend entsprechend für das Stockwerkseigentum, wenn dieses mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden ist. ⁴Ist das Stockwerkseigentum ausnahmsweise nicht mit einem Grundstück verbunden, wird das Grundstück so bewertet, wie wenn die Belastung mit dem Stockwerkseigentum nicht bestehen würde.

I. Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen

Zu § 26 LGrStG

Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

(1) ¹Die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (§ 26 Absatz 1 Satz 1 LGrStG). ²Dieser besteht aus der Gesamtheit der Wirtschaftsgüter, die ihm i. S. d. § 26 Absatz 2 Satz 1 LGrStG dauernd zu dienen bestimmt sind. ³Entscheidend dafür, ob das Wirtschaftsgut dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft auf Dauer zu dienen bestimmt ist, ist der dem

Wirtschaftsgut zukommende Zweck (Zweckbestimmung) am Bewertungsstichtag (§ 29 LGrStG).⁴Infolgedessen sind nicht genutzte, vormals land- und forstwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgüter bis zu einer anderweitigen Zweckbestimmung dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen.⁵Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden.⁶Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen (§ 25 LGrStG).

(2) ¹Land- und Forstwirtschaft ist gemäß § 26 Absatz 2 Satz 1 LGrStG die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse (land- und forstwirtschaftliche Urproduktion).²Als Boden i. S. d. Satzes 1 gelten auch Substrate und Wasser.³Zum Umfang der wirtschaftlichen Einheit und zur Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen siehe Absätze 8 bis 12 und AE zu § 27 LGrStG.

(3) ¹Zu den Wirtschaftsgütern, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören insbesondere der Grund und Boden, die Wirtschaftsgebäude, die stehenden Betriebsmittel, ein normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln und die immateriellen Wirtschaftsgüter (vgl. Absatz 7).²Die Aufzählung der einzelnen Wirtschaftsgüter in § 26 Absatz 3 Satz 1 LGrStG ist nicht abschließend.³Zu den Wirtschaftsgütern, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, können auch Grunddienstbarkeiten und betrieblich veranlasste wiederkehrende Nutzungen und Leistungen gehören (z. B. Weiderechte, Holznutzungsrechte, Wegerechte).⁴Zu den Wirtschaftsgütern, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören nicht Forstnutzungsrechte, Berechtigungen aus Reallasten und Anteile am Grundbesitz einer Haubergs-, Wald-, Forst- oder Laubgenossenschaft oder einer ähnlichen Realgemeinde mit eigener Rechtspersönlichkeit.

(4) ¹Grund und Boden sowie Gebäude, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören auch dann zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, wenn der Betrieb ganz oder in Teilen auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht bewirtschaftet wird.²Das ist der Fall, wenn der Grund und Boden sowie die Gebäude keine andere Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt.³Beispielsweise kommen in Betracht:

1. Grund und Boden, der auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, z. B. stillgelegte Flächen
2. Wirtschaftsgebäude, die vorübergehend oder dauernd teilweise oder ganz leer stehen, z. B. gehört der leerstehende Rindviehstall eines Betriebs, dessen Inhaber wegen Wirtschaftsumstellung das Rindvieh abgeschafft hat, zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen;
3. ein Betrieb oder ein Teil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, der auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht bewirtschaftet wird.

⁴Andere Zweckbestimmungen außerhalb der Land- und Forstwirtschaft, die zu einer Zuordnung zum Grundvermögen führen, sind beispielsweise

1. eine private Nutzung der Gebäude (z.B. als Holzlager, Abstellraum, Privatwerkstatt usw.) oder
2. eine gewerbliche Nutzung (z.B. KfZ-Werkstatt) oder
3. eine Umnutzung (z.B. Wohnwagenunterstellplatz).

(5) ¹Als Wirtschaftsgebäude eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, die diesem dauernd zu dienen bestimmt sind, kommen insbesondere Gebäude zur Unterbringung von Vieh, Vorräten, Maschinen und anderen Betriebsmitteln (z. B. Ställe, Scheunen, Schuppen, Hopfendarren, Kesselhäuser, Lagerräume, Kelleranlagen) sowie Verkaufs-, Arbeits- und Sozialräume in Betracht.²Hierzu gehören auch Büros in Wirtschaftsgebäuden, in denen die mit der Betriebsorganisation und Betriebsführung zusammenhängenden Arbeiten vorgenommen werden.

(6) Zu den Betriebsmitteln eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gehören die Pflanzenbestände, die Vorräte, die Maschinen und Geräte sowie die Tierbestände nach Maßgabe der §§ 35 und 36 Absatz 2 LGrStG.

(7) Zu den immateriellen Wirtschaftsgütern gehören insbesondere Brennrechte, Jagdrechte, Ökopunkte, Saatgutlizenzen, Wiederbepflanzungsrechte im Weinbau, Zuckerrübenlieferrechte und Zahlungsansprüche aus der Agrarförderung.

Umfang der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(8) Der Umfang der wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bestimmt sich nach den wirtschaftlichen Eigentumsverhältnissen beim Grund und Boden des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft am Bewertungsstichtag.²Befinden sich Flächen am Bewertungsstichtag (noch) nicht im zivilrechtlichen Eigentum des Steuerpflichtigen, genügt für eine Zurechnung an den Steuerpflichtigen das wirtschaftliche Eigentum (§ 39 Absatz 2 Nummer 1 Satz 1 AO) an diesen Flächen.³Wirtschaftliches Eigentum liegt insbesondere vor, wenn Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren auf den Steuerpflichtigen übergegangen

sind.⁴So ist z. B. bei Flächen in Flurbereinigungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) auf den Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG abzustellen.⁵Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums kann ausnahmsweise in einem früheren Stadium vor einer Besitzeinweisung im Sinne des § 65 FlurbG in Betracht kommen, wenn der Fall der §§ 52, 53 FlurbG gegeben ist; hier ist der Zeitpunkt der Unwiderruflichkeit der Zustimmung zum Landabfindungsverzicht (Zugang der Erklärung bei der zuständigen Flurbereinigungsbehörde) maßgebend.

(9)¹Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft i. S. d. § 26 Absatz 1 Satz 1 LGrStG setzt weder eine Mindestgröße noch einen vollen land- und forstwirtschaftlichen Besatz mit Wirtschaftsgebäuden, Betriebsmitteln und immateriellen Wirtschaftsgütern voraus.²Auch ein einzelnes land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück, das gemäß § 27 LGrStG nicht zum Grundvermögen zu rechnen ist, kann ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sein.³Nach § 26 Absatz 1 Satz 2 LGrStG gilt dies auch für die entgeltliche und unentgeltliche Nutzungsüberlassung einer ganzen wirtschaftlichen Einheit eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (z. B. bei Betriebsverpachtung im Ganzen) oder Teilen davon (z. B. bei parzellenweiser Verpachtung von Flächen).⁴Zu einer wirtschaftlichen Einheit werden diejenigen Wirtschaftsgüter zusammengefasst, die dem Eigentümer gehören und deren Zweckbestimmung sowie deren wirtschaftliche Zusammengehörigkeit dies nach der Verkehrsanschauung gebieten.⁵Aus Vereinfachungsgründen kann die Finanzverwaltung verpachtete land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Hand eines Eigentümers zu einer wirtschaftlichen Einheit innerhalb einer Gemeinde zusammenfassen.

Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen

(10)¹Für die Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen ist grundsätzlich die Zweckbestimmung der vorhandenen und eingesetzten Wirtschaftsgüter nach § 26 Absatz 2 LGrStG entscheidend.²Die Zweckbestimmung richtet sich in der Regel nach den Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit Wirtschaftsgütern, insbesondere Grund und Boden, Wirtschaftsgebäuden, Betriebsmitteln oder immateriellen Wirtschaftsgütern, ausgeübt werden.³Eine Abgrenzung ist vorrangig nach R 15.5 Absatz 1 bis 12 EStR sowie gemäß Abschnitt III der gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15.12.2011 (BStBl. I 1213, 1217) hinsichtlich der Zuordnung von Grundstücken und Gebäuden vorzunehmen.

(11)¹Zu den Wirtschaftsgütern, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern zum Grundvermögen zu rechnen sind, gehören der Grund und Boden, Gebäude und Gebäudeteile, die am Bewertungsstichtag Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 26 Absatz 4 Nummer 1 LGrStG).²Dazu zählt beispielsweise auch die Gewinnung von Bodenschätzen wie Kies, soweit es sich nicht um Abbauland handelt, oder die Nutzung des Grund und Bodens als Photovoltaik-Freiflächenanlage.³Bei den Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist die gesamte Fläche maßgeblich, die dem Betrieb der Photovoltaik-Anlage dient (insbesondere Aufstellfläche und überdeckte Fläche der Photovoltaik-Anlage sowie Aufstellflächen der dazugehörigen Betriebsvorrichtungen wie Stromeinspeiseanlagen).⁴Bei der Bewertung der Flächen sind grundsätzlich die Bodenrichtwerte heranzuziehen, die von den Gutachterausschüssen ermittelt worden sind.⁵Sind zu den Gebäuden oder Gebäudeteilen Hausgärten und Parkanlagen vorhanden, gehören diese nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern sind auch dem Grundvermögen zuzurechnen.⁶Flächen, auf denen Photovoltaik-Anlagen stehen, die nach der DIN SPEC 91434 (Agri-Photovoltaik-Anlagen) zur Kategorie I oder II gehören, sind dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen.⁷Die Bewertung dieser Flächen richtet sich nach der jeweils prägenden Nutzung der zu Grunde liegenden (Kategorie I) bzw. im Umgriff befindlichen (Kategorie II) land- und forstwirtschaftlichen Flächen.⁸Diese Zurechnung und Bewertung von Agri-Photovoltaik-Anlagen gilt für Zwecke der Grundsteuer, der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer.⁹Ob eine Fläche, ein Gebäude oder Gebäudeteil zum Grundvermögen oder zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, ist bei der Feststellung des Grundsteuerwerts für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft getrennt zu entscheiden.

(12) Zur flächenmäßigen Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen in Fällen enger räumlicher Verbindung siehe AE zu § 31 LGrStG.

Zu § 27 LGrStG

Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen

(1)¹Standortflächen von Windenergieanlagen, in deren Umgriff land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft liegen, gehören gemäß § 27 Absatz 1 LGrStG zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.²Dies gilt immer dann, wenn wenigstens an einer Seite der Standortfläche Flächen angrenzen, die der landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen, gärtnerischen oder einer anderen

Urproduktion dienen. ³Standortflächen von Windenergieanlagen in anderen Gebieten, insbesondere in Gewerbegebieten, gehören zum Grundvermögen. ⁴Zur abzugrenzenden Standortfläche einer Windenergieanlage i. S. v. Satz 1 gehören gleichermaßen die in unmittelbarer Nähe liegenden zugehörigen Betriebsvorrichtungen der Windenergieanlage.

(2) ¹Die abgegrenzte Standortfläche besteht aus der Standfläche des Turms einschließlich der Betriebsvorrichtungen (Transformatorhaus) mit Umgriff, soweit dort tatsächlich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt, sowie aus der befestigten Betriebsfläche einschließlich Umgriff wie Böschungen und der befestigten Zuwegung, soweit diese vorrangig dem Betrieb der Windenergieanlage dient. ²Zur Betriebsfläche gehören insbesondere die befestigten Flächen, die für Aufbau und Wartung der Anlagen durch den Betreiber vorzuhalten sind. ³Flächen für die Zuwegung sind die Grundstücksteile, die ausschließlich der Erschließung der Windenergieanlagen dienen und von denen aus keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet werden. ⁴Die Bewertung richtet sich nach den Regelungen in AE zu §§ 31 und 32 LGrStG.

(3) ¹Nach § 26 Absatz 2 LGrStG gehören alle Wirtschaftsgüter zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, die diesem für Zwecke der Urproduktion dauernd zu dienen bestimmt sind, es sei denn, sie dienen gemäß § 26 Absatz 4 Nummer 1 LGrStG am Bewertungsstichtag tatsächlich anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken. ²Abweichend von der tatsächlichen Nutzung und von der Zweckbestimmung des Grundbesitzes, der Einordnung durch die Verkehrsauffassung und der in § 26 LGrStG vorgenommenen Definition des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sind unter den Voraussetzungen des § 27 Absatz 2 LGrStG oder des § 27 Absatz 3 LGrStG land- und forstwirtschaftliche Flächen stets dem Grundvermögen zuzurechnen (siehe Absätze 4 bis 6).

(4) ¹Die Zurechnung der am Bewertungsstichtag land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zum Grundvermögen nach § 27 Absatz 2 LGrStG setzt lediglich voraus, dass eine künftige Verwendung der Flächen für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke anzunehmen ist und dass die Änderung der Nutzungsweise ab dem Feststellungszeitpunkt in den nächsten sieben Jahren erwartet wird. ²Bei einer zu erwartenden Verwendung für andere als für land- und forstwirtschaftliche Zwecke sind insbesondere Fallgestaltungen zu prüfen, bei denen mindestens eines der folgenden Merkmale zutrifft:

1. Fehlen eines Bebauungsplanes;
2. Einstufung im Bebauungsplan nicht als Bauland, aber z. B. als Grünfläche oder als Verkehrsfläche;
3. fehlende Möglichkeit der sofortigen Bebauung;
4. noch keine im benachbarten Bereich begonnene oder durchgeführte Bebauung;
5. Hofstelle.

(5) ¹Nach § 27 Absatz 2 LGrStG ist eine Zurechnung zum Grundvermögen bereits dann vorzunehmen, wenn zum Feststellungszeitpunkt anzunehmen ist, dass die land- und forstwirtschaftlichen Flächen aufgrund ihrer Lage, den am maßgeblichen Bewertungsstichtag bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. ²Hierzu gehört insbesondere eine innerhalb von sieben Jahren absehbare Nutzung als Bauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke oder zum (gewerblichen) Abbau von Bodenschätzen. ³Die Erwartung einer künftigen Verwendung der Flächen für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke kann sich auf folgende Umstände gründen:

1. auf die Möglichkeit einer künftigen Verwendung als Bauland oder auf einen Erwerb zu Baulandpreisen, wenn die Fläche nicht als Ersatzland (z. B. bei Enteignungen) oder zur Abrundung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft dienen soll;
2. auf den Erwerb durch einen Nichtlandwirt, z. B. durch eine Grundstücksgesellschaft, ein Wohnungsunternehmen, ein Abbau- oder auch ein Industrieunternehmen, das die Fläche vorläufig noch in der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Veräußerers belässt;
3. auf die Bestellung von Grunddienstbarkeiten für Zwecke der Energieerzeugung;
4. auf Landverkäufe, die z. B. eine beginnende Parzellierung erkennen lassen; z. B. weil die Fläche für eine Brückenauffahrt benötigt wird oder für einen in Richtung auf die Fläche fortschreitenden Straßenbau;
5. auf den Abschluss von Pacht- und/oder Ausbeuteverträgen oder
6. auf eine Nutzungsüberlassung unter Einräumung des Rechts Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen.

⁴Sind die Voraussetzungen von Satz 1 bis 3 erfüllt, kommt es weder auf den Willen des Eigentümers, die Fläche weiter oder gleichzeitig land- und forstwirtschaftlich zu nutzen, noch auf eine spätere objektiv mögliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung an. ⁵Liegen die Voraussetzungen des § 27 Absatz 2 LGrStG zu einem späteren Feststellungszeitpunkt nicht mehr vor und ist der Grundbesitz wieder zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dauernd zu dienen bestimmt, ist dieser wieder dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen.

(6) ¹§ 27 Absatz 3 LGrStG regelt, unter welchen Voraussetzungen Flächen stets als Grundvermögen zu bewerten sind. ²Wird eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche am Bewertungsstichtag im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen, kann eine Zurechnung zum Grundvermögen nicht nur nach § 27 Absatz 3 LGrStG, sondern auch nach § 27 Absatz 2 LGrStG in Betracht kommen (vgl. auch Absatz 5 Satz 3 bis 5). ³Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nach § 27 Absatz 3 LGrStG in jedem Fall zum Grundvermögen gerechnet, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Flächen müssen in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) als Bauland ausgewiesen sein.
2. ¹Die sofortige Bebauung muss rechtlich und tatsächlich möglich sein. ²Die Möglichkeit einer sofortigen Bebauung kann insbesondere von der Größe und dem Zuschnitt der Fläche abhängen. ³So kann eine Fläche für jede (nicht etwa nur für eine geplante) Bebauung zu klein oder zu ungünstig geschnitten sein. ⁴Auch die Bodenverhältnisse (z. B. Sumpf) können eine sofortige Bebauung ausschließen. ⁵In rechtlicher Hinsicht ist vor allem entscheidend, ob die sofortige Bebauung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist. ⁶Als Hinderungsgründe öffentlich-rechtlicher Art kommen insbesondere Veränderungssperren (§ 14 BauGB), die Unzulässigkeit von Bauvorhaben (§ 30 BauGB) und nicht sofort erfüllbare Vorschriften über die Bebauung in Betracht.
3. ¹Die Bebauung muss innerhalb des Plangebiets in einem benachbarten Bereich begonnen haben oder schon durchgeführt sein. ²Dabei ist allein auf das jeweilige Plangebiet abzustellen. ³Die Bebauung von Flächen außerhalb des Plangebiets kommt selbst dann nicht als Bebauung in einem benachbarten Bereich in Betracht, wenn diese Flächen unmittelbar an das Plangebiet anschließen. ⁴Andererseits ist für eine Bebauung im benachbarten Bereich nicht zu fordern, dass die Bebauung in der nächsten Nachbarschaft der zu bewertenden Fläche begonnen hat. ⁵Was als benachbarter Bereich anzusehen ist, richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen. ⁶Bei Baulücken in geschlossener Ortslage ist die geforderte Voraussetzung stets erfüllt.
4. ¹Die Flächen dürfen nicht zur Hofstelle i. S. d. § 28 Absatz 6 LGrStG gehören. ²Als Hofstelle im Sinne dieser Vorschrift ist die mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Fläche zu verstehen, von der aus die nachhaltige Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen erfolgt, die mithin den Mittelpunkt der Land- und Forstwirtschaft - das Betriebszentrum - bildet.

(7) ¹Die Voraussetzungen zur Zuordnung zum Grundvermögen nach § 27 Absatz 2 LGrStG und nach § 27 Absatz 3 LGrStG können nebeneinander gegeben sein. ²Eine Zuordnung zu einer Vermögensart nach § 27 Absatz 2 LGrStG kann daher insbesondere in Betracht kommen, wenn diese zweckmäßiger festzustellen ist als eine Zuordnung nach § 27 Absatz 3 LGrStG. ³Das trifft beispielsweise zu, wenn das in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesene Gelände mit Sicherheit schon in Kürze in unbebautem Zustand für gewerbliche Zwecke genutzt werden wird, auf der anderen Seite aber die Möglichkeit einer sofortigen Bebauung zweifelhaft oder zumindest schwer festzustellen ist.

Zu § 28 LGrStG

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

(1) Der Umfang und die Gliederung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bestimmt sich grundsätzlich nach den Eigentumsverhältnissen beim Grund und Boden am Bewertungsstichtag (siehe AE zu § 29 LGrStG) und den damit regelmäßig in einem engen sachlichen Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgütern (§ 26 Absatz 1 Satz 1 LGrStG i. V. m. § 28 Absatz 1 LGrStG).

(2) ¹Der zum Grundvermögen abgegrenzte Grund und Boden und die Wirtschaftsgüter eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind für Zwecke der realitätsgerechten und folgerichtigen Bewertung aufzugliedern in

1. die landwirtschaftliche Nutzung (siehe AE zu § 31 LGrStG Absätze 3 bis 6),
2. die forstwirtschaftliche Nutzung (siehe AE zu § 31 LGrStG Absätze 7 bis 9),
3. die weinbauliche Nutzung (siehe AE zu § 31 LGrStG Absätze 10 bis 12),
4. die gärtnerische Nutzung (siehe AE zu § 31 LGrStG Absätze 13 bis 26),
5. die Flächen der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (siehe AE zu § 31 LGrStG Absätze 27 bis 54),
6. die Nutzungsarten Abbauland (siehe AE zu § 31 LGrStG Absätze 55 bis 56), Geringstland (siehe AE zu § 31 LGrStG Absätze 57 bis 58), Unland (siehe AE zu § 31 LGrStG Absätze 59 bis 60) und
7. die Nutzungsart Hofstelle einschließlich der Flächen für Nebenbetriebe (siehe AE zu § 31 LGrStG Absätze 61 bis 67).

(3) ¹Grundsätzlich sind die bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung geführten amtlichen Flächengrößen der Flurstücke heranzuziehen. ²Die Zuordnung der Flächen zu den Nutzungen und Nutzungsteilen bildet die gesetzliche Klassifizierung. ³In der Steuerklärung sind die jeweiligen Flächengrößen

und die gesetzliche Klassifizierung entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse am Bewertungsstichtag anzugeben. ⁴Die gesetzliche Klassifizierung wird bei der Vermessungsverwaltung unter der Objektart Bewertung geführt. ⁵Sie ist grundsätzlich für die Bewertung maßgebend, allerdings bei zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse anzupassen. ⁶Aus diesem Grund sind die Steuerpflichtigen aufgefordert die tatsächlichen Verhältnisse am Bewertungsstichtag bei ihrer Steuererklärung anzugeben. ⁷Die im ALKIS® geführte tatsächliche Nutzung kann Hinweise auf die jeweilige Nutzung gemäß § 28 Absatz 1 LGrStG geben und ein Indiz für die gesetzliche Klassifizierung gemäß § 28 Absatz 2 LGrStG sein. ⁸Maßgebend für die gesetzliche Klassifizierung sind die Regelungen in AE zu § 31 LGrStG Absätze 3 bis 67. ⁹Die für Zwecke der Bewertung jeweils maßgebende gesetzliche Klassifizierung zum Bewertungsstichtag ist der Vermessungs- und Katasterverwaltung zur Einhaltung ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht i. S. d. § 23 Absatz 1 LGrStG für den nächsten Feststellungszeitpunkt zu übermitteln.

Zu § 29 LGrStG

Bewertungsstichtag

¹Für die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sind unabhängig von einem abweichenden Wirtschaftsjahr allgemein die Eigentumsverhältnisse zum Feststellungszeitpunkt maßgebend. ²Für die stehenden und umlaufenden Betriebsmittel ist nach § 29 Absatz 2 LGrStG der Stand am Ende des dem Bewertungsstichtag vorangegangenen Wirtschaftsjahres unter Berücksichtigung des § 4a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 EStG i. V. m. § 8c EStDV maßgebend. ³Dies gilt insbesondere für die Abgrenzung der landwirtschaftlichen von der gewerblichen Tierhaltung nach § 35 LGrStG und für die Abgrenzung der Land- und Forstwirtschaft von der gewerblichen Tätigkeit nach R 15.5 Absatz 1 EStR.

Zu § 30 LGrStG

Ermittlung des Ertragswerts

(1) ¹Die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt mit dem Ertragswert, der auf der Grundlage der Ertragsfähigkeit ermittelt wird (§ 30 Absatz 1 LGrStG). ²Die Ertragsfähigkeit stellt für die Bewertung nicht auf den tatsächlich erzielten Reinertrag des jeweiligen Betriebes ab. ³Die Ertragsfähigkeit bestimmt sich vielmehr nach dem bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbaren Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs mit entlohnten fremden Arbeitskräften.

(2) ¹§ 30 Absatz 2 LGrStG regelt die Bewertungsgrundsätze zur Ermittlung der durchschnittlichen Reinerträge, wie sie sich aus den Anlagen 1 bis 6 zum LGrStG ergeben. ²Für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsteile und Nutzungsarten (einschließlich der Nebenbetriebe) ist jeweils gesondert ein Reinertrag zu ermitteln, der die nachhaltige Ertragsfähigkeit bei ordnungsmäßiger Selbstbewirtschaftung gemeinhin zum Ausdruck bringt (§ 30 Absatz 2 Satz 1 LGrStG). ³Zur Berücksichtigung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit ist der durchschnittliche Reinertrag der letzten zehn vorliegenden Wirtschaftsjahre, die vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt geendet haben, heranzuziehen (§ 30 Absatz 2 Satz 2 LGrStG). ⁴Bei der Ermittlung des jeweiligen Reinertrags ist auf die beim zuständigen Bundesministerium geführten repräsentativen Buchführungsergebnisse (Testbetriebsnetz) abzustellen. ⁵Die Datenerhebung erfolgt hier grundsätzlich für jedes Wirtschaftsjahr der zehnjährigen Periode gesondert und wird anschließend zu einem Durchschnitt zusammengefasst.

(3) Die Summe der Reinerträge eines Betriebs wird nach § 30 Absatz 3 LGrStG mit dem Faktor 18,6 kapitalisiert und ergibt den Ertragswert des Betriebs, mit dem alle Wirtschaftsgüter der wirtschaftlichen Einheit i. S. d. § 26 Absatz 3 LGrStG abgegolten sind.

Zu § 31 LGrStG

Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) ¹Der dem Eigentümer des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gehörende Grund und Boden und die zum Betrieb gehörenden Wirtschaftsgüter sind gemäß § 28 Absatz 1 und 2 LGrStG nach Nutzungen, Nutzungsteilen und Nutzungsarten gesetzlich zu klassifizieren. ²Die Flächengröße einer klassifizierten Eigentumsfläche ist mit dem jeweils nach § 30 Absatz 2 LGrStG i. V. m. den Anlagen 1 bis 6 zum LGrStG maßgeblichen Reinertrag zu multiplizieren. ³Aus dem Produkt der beiden vorgenannten Größen resultiert der Flächenwert. ⁴Die Summe aller Flächenwerte ergibt den Reinertrag einer Nutzung, eines Nutzungsteils und einer Nutzungsart sowie der Nebenbetriebe. ⁵Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, für

die kein Bewertungsfaktor festgelegt worden ist, ermittelt sich der Reinertrag über die Wirtschaftsgebäude durch Multiplikation der Bruttogrundfläche mit dem Zwölffachen des Wertes der Anlage 5 und für den dazu gehörenden Grund und Boden nach § 31 Absatz 8 LGrStG.

(2) ¹Bei der Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist nicht zwischen einer aktiven (Selbst-) Bewirtschaftung und einer Nutzungsüberlassung zu unterscheiden. ²Die im Landesgrundsteuergesetz (Anlagen 1 bis 6 zum LGrStG) normierten Reinerträge der gesondert zu bewertenden Nutzungen bilden das objektivierte Ertragswertpotential des Grund und Bodens und der jeweils zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung gemeinhin erforderlichen Betriebsmittel typisierend ab. ³Durch die Eigentümerbesteuerung sind bei Nutzungsüberlassungen folgerichtig die Reinertragsanteile derjenigen Wirtschaftsgüter, die nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, jedoch den Ertrag eines Betriebs beeinflussen, grundsätzlich mit den in den Anlagen 1 bis 6 zum LGrStG gesetzlich normierten Reinerträgen miterfasst (§ 31 Absatz 1 Satz 2 LGrStG). ⁴Eine Ausnahme hiervon besteht in den Fällen verstärkter Tierhaltung i. S. d. § 32 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG i. V. m. Anlage 1 zum LGrStG. ⁵Satz 3 gilt auch für Fälle, in denen ein Nießbrauch an einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft besteht. ⁶Zuschläge zum Reinertrag einer Nutzung, Nutzungsart oder bei Nebenbetrieben sind deshalb nur in den gesetzlich vorgesehenen Fällen des § 32 Absatz 1 und 2 LGrStG zulässig.

Landwirtschaftliche Nutzung

(3) ¹Zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Pflanzen- und Tierproduktion zu dienen bestimmt sind. ²Hierzu gehören die Acker- oder Grünlandflächen, die in der Regel bodengeschätzt sind und dem Ackerbau, dem Futterbau und der Tierhaltung (Veredlung) nach Maßgabe des § 35 LGrStG zu dienen bestimmt sind. ³Flächen, die dem Anbau von Tabak und als Produktionsgrundlage für die Saatgutvermehrung mit Ausnahme der Blumen- und Gemüsesamenvermehrung dienen, sind der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen.

(4) ¹Zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Nutzung von der gärtnerischen Nutzung gelten für den Nutzungsteil Gemüsebau die Regelungen in Absatz 18 Satz 3. ²Zur Abgrenzung für den Nutzungsteil Obstbau von der weinbaulichen Nutzung sind die Regelungen Absatz 22 Satz 2 maßgebend. ³Zur Abgrenzung gegenüber den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gelten die Regelungen in den Absätzen 27 bis 32 i. V. m. den Absätzen 50 bis 54.

(5) ¹Die Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt nach § 31 Absatz 2 LGrStG mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 1 zum LGrStG und ggf. mit den nach § 32 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 LGrStG maßgebenden Zuschlägen. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe Absätze 61 bis 67) und von Nebenbetrieben (siehe Absätze 61 bis 67) erfolgt gesondert nach § 31 Absatz 8 LGrStG und § 32 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG. ³In allen Fällen, in denen im Liegenschaftskataster, zum Beispiel aufgrund eines Flurbereinigungsverfahrens, keine Ertragsmesszahl (EMZ) nachgewiesen wird, stehen dem Steuerpflichtigen im "Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer" Informationen zur EMZ des Flurstücks zur Verfügung. ⁴Das Geoportal kann über www.grundsteuer-bw.de aufgerufen werden.

(6) Der Reinertrag der abgegrenzten Standortfläche der Windenergieanlage ist, sofern diese nach § 27 Absatz 1 LGrStG dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen ist (vgl. AE zu § 27 LGrStG), mit dem Bewertungsfaktor (Grundbetrag) der Anlage 1 zum LGrStG sowie dem Zuschlag nach § 32 Absatz 2 LGrStG (vgl. AE zu § 32 LGrStG) zu ermitteln.

Beispiel: Flächennachweis mit landwirtschaftlicher Nutzung

Landwirt L ist Eigentümer zweier Grundstücke, die der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Die Grundstücksinformationen Gemarkungs-Nr., Gemarkung, Flur und Flurstück, die „Tatsächliche Nutzung“ der Flurstücke, die Größe sowie die gesetzliche Klassifizierung und die Merkmale der Bodenschätzung ergeben sich aus der nachfolgend dargestellten Abbildung 1 „Flächennachweis Bewertung“:

Gemarkung 055xxx A-Dorf	Flur 25		Flurstück 53	
	Nutzungsart		Fläche in m ²	
Amtliche Fläche (m ²)			11.481	
Tatsächliche Nutzung	Landwirtschaft/Grünland		11.481	
Gesetzliche Klassifizierung	Landwirtschaftliche Nutzung		11.481	
Bodenschätzung	Klasse	Wertzahl	Fläche (m ²)	EMZ
Grünland	T II a 3	46/46	11.481	5.281

Gemarkung 055xxx A-Dorf	Flur 28		Flurstück 2	
	Nutzungsart		Fläche in m ²	
Amtliche Fläche (m ²)			14.227	
Tatsächliche Nutzung	Landwirtschaft/Ackerland Landwirtschaft/Grünland		13.265 962	
Gesetzliche Klassifizierung	Landwirtschaftliche Nutzung		14.227	
Bodenschätzung	Klasse	Wertzahl	Fläche (m ²)	EMZ
Ackerland	T 5 DV	45/41	13.265	5.439
Grünland	T III a 3	41/41	962	394
			14.227	5.833

Abbildung 1: Darstellung Flächennachweis zum Beispiel „Flächennachweis mit landwirtschaftlicher Nutzung“ (AE zu § 31 LGrStG)

Forstwirtschaftliche Nutzung

(7) ¹Zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung und Gewinnung von Rohholz zu dienen bestimmt sind. ²Hierzu gehören auch die im Rahmen einer forstwirtschaftlichen Nutzung anfallenden Nebennutzungen. ³Wirtschaftsgüter der forstwirtschaftlichen Nutzung sind insbesondere die der Holzherstellung dienenden Flächen, die Waldbestockung sowie die Wirtschaftsgebäude und die Betriebsmittel. ⁴Zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehören auch Wildäcker und Wildwiesen, soweit sie nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung oder zum Geringstland gehören. ⁵In der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder Baumschulen oder Weihnachtsbaumkulturen dienen, gehören nicht zur forstwirtschaftlichen Nutzung).

(8) ¹Der Grund und Boden der forstwirtschaftlichen Nutzung umfasst alle Flächen, die dauernd der Erzeugung von Rohholz gewidmet sind (Holzboden- und Nichtholzbodenfläche). ²Zur Holzbodenfläche rechnen neben bestockten Flächen auch Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben 5 m nicht übersteigt, und Flächen, die nur vorübergehend nicht bestockt sind (Blößen). ³Zur Nichtholzbodenfläche rechnen die dem Transport und der Lagerung des Holzes dienenden Flächen (Waldwege, ständige Holzlagerplätze usw.), wenn sie nicht zur Holzbodenfläche gerechnet werden.

(9) ¹Die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung erfolgt nach § 31 Absatz 3 Satz 1 und 2 LGrStG mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 2 zum LGrStG, die für die jeweiligen Gemarkungen aus den entsprechenden gegendüblichen Wuchsgebieten ermittelt werden, und ggf. mit den nach § 32 Absatz 2 LGrStG maßgebenden Zuschlägen. ²Abweichend hiervon werden gemäß § 31 Absatz 3 Satz 3 LGrStG Eigentumsflächen wie Geringstland bewertet, wenn infolge von Bewirtschaftungsbeschränkungen eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist. ³Hierzu zählen die Flächen der forstwirtschaftlichen Nutzung, für die im Liegenschaftskataster die Information „Nationalpark Zone I“ geführt wird. ⁴Diese Voraussetzungen sind insbesondere dann erfüllt, wenn die dem Grunde nach der forstwirtschaftlichen Nutzung zugerechneten Flächen im Liegenschaftskataster unter der Objektart

„Öffentlich-rechtliche und sonstige Festlegungen – AX_SchutzgebietNachNaturUmweltOderBodenschutzrecht“ mit der Wertart 1670 („Nationalpark“)

gekennzeichnet sind. ⁵Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe Absätze 61 bis 67) und der Nebenbetriebe (siehe Absätze 61 bis 67) erfolgt gesondert nach § 31 Absatz 8 LGrStG und § 32 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG. ⁶Dabei sind die nach Absatz 7 zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehörenden Wirtschaftsgebäude über die erforderliche Zuordnung der zugehörigen Grund- und Bodenfläche zur Fläche der Nutzungsart Hofstelle abgegolten.

Beispiel: Forstwirtschaft

Forstwirt F ist Eigentümer von zwei Grundstücken, die der forstwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Flurstück 1 führt die Bezeichnung Flur 7, Flurstück 116, hat eine amtliche Größe von 600.000 m² und liegt im Wuchsgebiet 2 „Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Ebene“. Flurstück 2, Flur 1, Flurstück 42 ist 33.700 m² groß und liegt im Wuchsgebiet 5 „Neckarland“. Die Bewertung der Flurstücke ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Bewertung zum Beispiel „Forstwirtschaft“ (AE zu § 31 LGrStG Absätze 7 bis 9)

Bewertungsfaktoren Flur 1, Flurstück 7		
Wuchsgebiet Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Ebene	60,00 ha x 64,13 €/ha	= 3.847,80 €
Flächenwert der forstwirtschaftlichen Nutzung		= 3.847,80 €

Bewertungsfaktoren Flur 1, Flurstück 42		
Wuchsgebiet Neckarland	3,37 ha x 117,23 €/ha	= 395,07 €
Flächenwert der forstwirtschaftlichen Nutzung		= 395,07 €
Reinertrag des Betriebs		
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung		= 4.242,87 €

Weinbauliche Nutzung

(10)¹Zur weinbaulichen Nutzung gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung von Trauben sowie der Gewinnung von Maische, Most und Wein aus diesen Trauben zu dienen bestimmt sind. ²Wirtschaftsgüter der weinbaulichen Nutzung sind insbesondere die Flächen zur Erzeugung von Trauben, die Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel, die der Traubenerzeugung, der Gewinnung von Maische und Most sowie dem Ausbau, der Lagerung und der Vermarktung des Weines dienen. ³Bei Betrieben, die die erzeugten Trauben zu Fass- und Flaschenwein ausbauen, gehören die gesamten Vorräte an Fass- und Flaschenwein zum normalen Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln.

(11)¹Die Fläche der weinbaulichen Nutzung des Betriebs umfasst die im Ertrag stehenden Rebanlagen, die vorübergehend nicht bestockten Flächen sowie die noch nicht ertragsfähigen Jungfelder. ²Rebmuttergärten und Rebschulen sind dem Nutzungsteil Baumschulen der gärtnerischen Nutzung zuzuordnen (siehe Absatz 25). ³In die Weinbaulage eingesprengte Flächen anderer Nutzungen sind der weinbaulichen Nutzung zuzurechnen, wenn sie nur vorübergehend nicht weinbaulich genutzt werden. ⁴Zur Fläche der weinbaulichen Nutzung gehören auch Zwischenflächen, Vorgewende und für die Bearbeitung notwendige Wege. ⁵Ehemalige Weinbauflächen, die brachliegen und bei denen zukünftig nicht mehr mit einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist, sind nach den jeweiligen Verhältnissen als Geringstland zu klassifizieren.

(12)¹Die Bewertung der weinbaulichen Nutzung erfolgt nach § 31 Absatz 4 LGrStG mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 3 zum LGrStG und ggf. mit den nach § 32 Absatz 2 LGrStG maßgebenden Zuschlägen. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe Absätze 61 bis 67) und von Nebenbetrieben (siehe Absätze 61 bis 67) erfolgt gesondert nach § 31 Absatz 8 LGrStG und § 32 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG. ³Dabei sind die nach Absatz 10 zur weinbaulichen Nutzung gehörenden Wirtschaftsgebäude, mit Ausnahme der Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung, über die erforderliche Zuordnung der zugehörigen Grund- und Bodenfläche zur Fläche der Nutzungsart Hofstelle abgegolten.

Gärtnerische Nutzung

(13)¹Zur gärtnerischen Nutzung gehören alle Wirtschaftsgüter, die dem Anbau von Gemüse, Blumen- und Zierpflanzen, Obst sowie Baumschulerzeugnissen zu dienen bestimmt sind. ²Die gärtnerische Nutzung gliedert sich in die folgenden Nutzungsteile

- a. Gemüsebau (siehe Absätze 17 und 18),
- b. Blumen- und Zierpflanzenbau (siehe Absätze 19 und 20),
- c. Obstbau (siehe Absätze 21 und 22),
- d. Baumschulen (siehe Absätze 23 bis 25).

³Zur Berücksichtigung der jeweiligen Anbau- und Ertragsverhältnisse wird jeder Nutzungsteil gesondert bewertet.

(14)¹Die Größe der Flächen bestimmt sich nach den Verhältnissen am Bewertungsstichtag. ²Für die Zurechnung der Flächen zu den Nutzungsteilen in Absatz 13 Buchstabe a bis d ist die gesetzliche Klassifizierung maßgebend (§ 28 Absatz 2 LGrStG). ³Die Flächen der Nutzungsteile sind für die Bewertung wie folgt aufzugliedern:

1. durch Gemüsebau genutzte Flächen
 - a. Flächen im Freiland,
 - b. Flächen unter Glas und Kunststoffen;
2. durch Blumen- und Zierpflanzenbau genutzte Flächen:
 - a. Flächen im Freiland,
 - b. Flächen unter Glas und Kunststoffen;
3. durch Obstbau genutzte Flächen:
 - a. Flächen im Freiland,
 - b. Flächen unter Glas und Kunststoffen;
4. durch Baumschulen genutzte Flächen:
 - a. Flächen im Freiland,

b. Flächen unter Glas und Kunststoffen.

⁴Zur Fläche des Nutzungsteils gehören auch die Flächenanteile, die Pflanzenbeständen nicht unmittelbar als Standraum dienen, wie Zwischenflächen, Vorgewende und für die Bearbeitung notwendige Wege.

(15) Zu den Flächen unter Glas und Kunststoffen gehören insbesondere mit Gewächshäusern (z. B. Breitschiff-, Venlo- und Folienhäuser), mit begehbaren Folientunneln und mit anderen Kulturräumen (z. B. Treibräume) überbaute Flächen. ²Zu den Flächen unter Glas und Kunststoffen gehören begehbare Folientunnel, wenn deren Bogenkonstruktion im Erdboden verankert ist. ³Die Größe der Flächen unter Glas und Kunststoffen bemisst sich nach der Größe der überdachten Fläche einschließlich der Umfassungswände, d. h. gemessen von Außenkante zu Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks oder der Stehwände.

(16) ¹Die Bewertung der gärtnerischen Nutzung erfolgt gemäß § 31 Absatz 5 Satz 1 und 2 LGrStG nach den in den Absätzen 17 bis 25 genannten Nutzungsteilen und mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 4 zum LGrStG sowie ggf. mit den nach § 32 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 LGrStG maßgebenden Zuschlägen. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe Absätze 61 bis 67) und von Nebenbetrieben (siehe Absätze 61 bis 67) erfolgt gesondert nach § 31 Absatz 8 LGrStG und § 32 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG.

Nutzungsteil Gemüsebau

(17) ¹Dem Nutzungsteil Gemüsebau sind der Anbau und die Erzeugung von Kulturpflanzen zuzurechnen, die ganz oder in Teilen der menschlichen Ernährung dienen, sofern es sich nicht um den Anbau von Erzeugnissen der landwirtschaftlichen Nutzung, um Obstbau oder um Sondernutzungen handelt. ²Flächen, die der Vermehrung von Gemüsesamen dienen, sind ebenfalls dem Nutzungsteil Gemüsebau zuzurechnen. ³Der Anbau und die Erzeugung können im Freiland oder unter Glas und Kunststoffen erfolgen.

(18) ¹Zum Nutzungsteil Gemüsebau gehören alle Wirtschaftsgüter, die den in Absatz 17 genannten Zwecken zu dienen bestimmt sind. ²Flächen zum Anbau von Tee sowie von Gewürz- und Heilkräutern sind dem Nutzungsteil Gemüsebau zuzurechnen. ³Abweichend hiervon wird nach § 31 Absatz 5 Satz 4 LGrStG der Nutzungsteil Gemüsebau wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet, wenn im Wechsel landwirtschaftliche und gärtnerische Erzeugnisse im Freiland gewonnen werden und keine Bewässerungsmöglichkeiten bestehen.

Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau

(19) ¹Dem Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau sind insbesondere der Anbau und die Erzeugung von Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Beet- und Balkonpflanzen sowie Stauden zuzurechnen. ²Hierzu gehören auch die Gewinnung von Schmuckreisig und Bindegrün sowie die Produktion von Rollrasen oder Vegetationsmatten. ³Flächen, die der Vermehrung von Blumensamen, Blumenzwiebeln und dergleichen dienen, sind ebenfalls dem Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau zuzurechnen. ⁴Die Anzucht von Rosen zählt nur dann zu der Nutzung Blumen- und Zierpflanzenbau, wenn ihre Nutzung als Dauerkultur überwiegt. ⁵Andernfalls sind sie dem Nutzungsteil Baumschulen zuzuordnen. ⁶Als Dauerkultur gelten in diesen Fällen Rosen, die nach Eintritt der Ertragsreife für die Dauer von mindestens sechs Jahren wiederkehrende Erträge durch ihre zum Verkauf bestimmten Blüten, Früchte oder anderen Pflanzenteile liefern. ⁷Der Anbau und die Erzeugung können im Freiland oder unter Glas und Kunststoffen erfolgen.

(20) Zum Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau gehören alle Wirtschaftsgüter, die den in Absatz 19 genannten Zwecken zu dienen bestimmt sind.

Beispiel: Gärtnerische Nutzung und Landwirtschaft

Landwirt L ist Eigentümer folgender Grundstücke: Flurstück 15 ist 200 Ar groß. Auf der Ackerfläche wird Salat angebaut und er hat eine Beregnungsanlage installiert. Auf Flurstück 14 mit einer Größe von 100 Ar stehen Blumen zum Selbstpflücken. Das Flurstück 10 hat eine Größe von 300 Ar und dient dem Erdbeeranbau.

Tabelle 2: Bewertung zum Beispiel „Gärtnerische Nutzung“ (AE zu § 31 LGrStG Absätze 19 bis 20)

Bewertungsfaktoren Flurstück 15		
Nutzungsteil Gemüsebau	200 Ar x 12,35 €/Ar	= 2.470,00 €
Flächenwert des Nutzungsteils Gemüsebau		= 2.470,00 €
Bewertungsfaktoren Flurstück 14		
Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau	100 Ar x 27,60 €/Ar	= 2.760,00 €
Flächenwert des Nutzungsteils Blumen- und Zierpflanzenbau		= 2.760,00 €
Bewertungsfaktoren Flurstück 10		
Nutzungsteil Obstbau	300 Ar x 9,53 €/Ar	= 2.859,00 €

Flächenwert des Nutzungsteils Obstbau		= 2.859,00 €
Ermittlung der Reinerträge des Betriebs		
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der gärtnerischen Nutzung		= 8.089,00 €

Nutzungsteil Obstbau

(21) ¹Dem Nutzungsteil Obstbau sind der Anbau und die Erzeugung von Baumobst, Strauchbeerenobst und Erdbeeren sowie sonstige Obstarten zuzurechnen, wenn weder eine regelmäßige Unternutzung als Ackerland oder Grünland noch eine anderweitige gärtnerische Nutzung erfolgt. ²Der Anbau und die Erzeugung können im Freiland oder unter Glas und Kunststoffen erfolgen. ³Die extensive Form des Obstbaus in Form einer Streuobstwiese oder eines Streuobstackers ist zum Beispiel durch teilweise alte, großteils starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume verschiedener Arten und Sorten und unterschiedlicher Alters- und Größenklassen in weiträumigen Abständen und zum Teil durch eine Unternutzung der vorhandenen Hochstämme geprägt. ⁴Sie wird daher der landwirtschaftlichen Nutzung zugerechnet.

(22) ¹Zum Nutzungsteil Obstbau gehören alle Wirtschaftsgüter, die den in Absatz 21 genannten Zwecken zu dienen bestimmt sind. ²Flächen, die der Erzeugung von Tafeltrauben dienen und rechtlich nicht im Rahmen der Weinbaulichen Nutzung erfasst werden können, sind dem Nutzungsteil Obstbau zuzurechnen.

Nutzungsteil Baumschulen

(23) ¹Dem Nutzungsteil Baumschulen sind der Anbau und die Erzeugung von Baumschulkulturen in Form von Gehölzen und Forstpflanzen zuzurechnen. ²Dazu gehört insbesondere die Anzucht von Nadel- und Laubgehölzen, Rhododendren, Azaleen sowie von Obstgehölzen einschließlich Beerenobststräuchern. ³Der Anbau und die Erzeugung können im Freiland oder unter Glas und Kunststoffen erfolgen.

(24) ¹Zum Nutzungsteil Baumschulen gehören alle Wirtschaftsgüter, die den in Absatz 23 genannten Zwecken zu dienen bestimmt sind. ²Zur Fläche des Nutzungsteils gehören auch die Einschlags-, Schau- und Ausstellungsflächen des Betriebs. ³Brach- und Gründungsflächen sind dagegen der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen.

(25) ¹Dem Nutzungsteil Baumschulen sind auch forstliche Saat- und Pflanzkämpfe sowie Rebschulen und Rebmuttergärten zuzurechnen. ²Eine Erfassung als Nebenbetrieb scheidet aus. ³Die Anzucht von Rosen zählt nur dann zum Nutzungsteil Baumschulen, wenn es sich nicht um Dauerkulturen handelt, die innerhalb des Betriebs beim Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau zu bewerten sind. ⁴Die Abgrenzung zur Weihnachtsbaumkultur richtet sich nach den Absätzen 50 bis 52.

(26) ¹Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem hierzu ermittelten Reinertrag eines Nutzungsteils einschließlich einer etwaigen Ertragssteigerung bei der Erzeugung unter Glas und Kunststoffen ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag des gärtnerischen Nutzungsteils. ²Wirtschaftsgebäude (z. B. Verkaufsräume) und weitere den Ertragswert steigernde Umstände werden nach § 31 Absatz 8 LGrStG und durch Zuschläge nach § 32 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 LGrStG erfasst.

Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

(27) ¹Der Begriff der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ist ein Sammelbegriff für alle land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, die nicht zu den in den Absätzen 3 bis 25 genannten Nutzungen oder Nutzungsteilen gehören. ²Es werden unterschieden

1. die Sondernutzungen Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen (siehe Absätze 29 und 30) und
2. die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (siehe Absätze 31 bis 54).

(28) ¹Für Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen sind die Reinerträge nach den Grundsätzen des § 30 Absatz 1 bis 2 LGrStG zu ermitteln. ²Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sind die Reinerträge grundsätzlich nach § 24 Absatz 2 i. V. m. § 30 Absatz 2 Satz 1 LGrStG zu ermitteln. ³Abweichend hiervon sind für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, für die keine Bewertungsfaktoren festgelegt wurden, die Reinerträge nach § 31 Absatz 6 Satz 4 LGrStG i. V. m. § 31 Absatz 8 LGrStG i. V. m. Anlage 5 zum LGrStG typisierend abzuleiten.

Sondernutzungen

(29)¹Zu den Sondernutzungen gehört der Anbau von Hopfen, Spargel und anderen Sonderkulturen, die ein von der landwirtschaftlichen Nutzung abweichendes Ertrags- und Aufwandgefüge aufweisen. ²Zur Sondernutzung Hopfen und zur Sondernutzung Spargel gehören alle Wirtschaftsgüter, die der jeweiligen Sondernutzung zu dienen bestimmt sind.

(30)¹Die Bewertung der Sondernutzungen erfolgt nach § 31 Absatz 6 Satz 1 LGrStG jeweils gesondert mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 5 zum LGrStG. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe Absätze 61 bis 67) und von Nebenbetrieben (siehe Absätze 61 bis 67) erfolgt gesondert nach § 31 Absatz 8 LGrStG und § 32 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG.

Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

(31)¹Zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören insbesondere

1. die Binnenfischerei (siehe Absätze 33 bis 36),
2. die Teichwirtschaft (siehe Absätze 33 bis 36),
3. die Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft (siehe Absätze 33 bis 36),
4. die Imkerei (siehe Absätze 37 bis 39),
5. die Wanderschäferei (siehe Absätze 40 bis 42),
6. die Saatzucht (siehe Absätze 43 bis 45),
7. der Pilzanbau (siehe Absätze 46 und 47),
8. die Produktion von Nützlingen (siehe Absätze 48 und 49),
9. die Weihnachtsbaumkulturen (siehe Absätze 50 bis 52) und
10. die Kurzumtriebsplantagen (siehe Absätze 53 und 54).

²Besamungsstationen sind gemäß § 26 Absatz 2 LGrStG nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen, soweit keine ausreichende Flächengrundlage zur Verfügung steht.

(32)¹Die Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen erfolgt als Teil der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gemäß § 31 Absatz 6 Satz 1 LGrStG jeweils eigenständig. ²Die Bewertung der einzelnen Nutzungen richtet sich nach § 31 Absatz 6 Satz 2 bis 4 LGrStG sowie nach den Regelungen in den Absätzen 33 bis 53. ³Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe Absätze 61 bis 67) und vorhandener Nebenbetriebe (siehe Absätze 61 bis 67) erfolgt gesondert nach § 31 Absatz 8 LGrStG und § 32 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG.

Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft

(33)¹Binnenfischerei ist die Ausübung der Fischerei in Binnengewässern aufgrund von Fischereiberechtigungen. ²Zur Binnenfischerei gehören

1. die Fischerei in stehenden Gewässern und
2. die Fischerei in fließenden Gewässern einschließlich der Fischerei in Kanälen.

(34) Für die Bewertung ist es unerheblich, ob die Fischereiberechtigung

1. dem Inhaber des Fischereibetriebs als Ausfluss seines Grundeigentums zusteht,
2. als selbständiges besonderes Recht ausgeübt wird oder
3. auf einer sonstigen Nutzungsüberlassung, z. B. Verleihung, beruht.

(35) Zur Nutzung Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung von Speisefischen (einschließlich deren Eier und Brut) unabhängig von der Haltungsform dienen, insbesondere der Erzeugung von Forellen, Karpfen und so genannter Beifische, wie z. B. Schleien, Hechte, Zander.

(36)¹Die Bewertung der Wasserflächen erfolgt als flächenabhängige Nutzung nach § 31 Absatz 6 Satz 1 bis 3 LGrStG mit dem Reinertrag gemäß Anlage 5 zum LGrStG und mit den maßgebenden Zuschlägen. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe Absätze 61 bis 67) und vorhandener Nebenbetriebe (siehe Absätze 61 bis 67) erfolgt gesondert nach § 31 Absatz 8 LGrStG und § 32 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG

Imkerei

(37)¹Die Imkerei umfasst alle Formen der Bienenhaltung, die nachhaltig auf einen wirtschaftlichen Erfolg ausgerichtet sind. ²Dabei ist nicht zwischen der Bienenhaltung zur Gewinnung von Honig und Wachs und

anderen Formen der Bienenhaltung, wie z. B. Königinnenzucht oder Bienenhaltung für pharmazeutische Zwecke, zu unterscheiden.

(38) Zu den Wirtschaftsgütern, die einer Imkerei dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören neben den Bienenvölkern die Bienenstände, die Bienenkästen und -körbe, die Imkereigeräte und die Vorräte.

(39) Die Bewertung der Imkerei erfolgt nach § 31 Absatz 6 Satz 4 LGrStG mit dem Bewertungsfaktor für Wirtschaftsgebäude gemäß Anlage 5 zum LGrStG und mit dem dreifachen Bewertungsfaktor für den dazugehörenden Grund und Boden i. S. d. § 31 Absatz 8 LGrStG.

Wanderschäferei

(40) ¹Wanderschäferei ist eine extensive Form der Schafhaltung, die durch die Haltungsform der Großherde, den ständigen Standortwechsel und der Präsenz des Schäfers gekennzeichnet ist. ²Im Gegensatz zu intensiven Formen der Schafhaltung (wie z. B. Koppelschafhaltung, Gutsschäferei) werden von Wanderschäfereien überwiegend fremde Flächen durch vorübergehende Beweidung genutzt. ³Wenn die Schafhaltung jedoch überwiegend auf Flächen stattfindet, die dauernd (ganzjährig) zur Beweidung zur Verfügung stehen, handelt es sich nicht mehr um Wanderschäfereien, sondern um eine Schafhaltung, die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung zu bewerten ist.

(41) ¹Da Wanderschäfereien regelmäßig keine eigenen oder zugepachteten landwirtschaftlichen Flächen nutzen, ist eine Beziehung zwischen Tierbestand, gemessen in Vieheinheiten, und Flächengrundlage zur Deckung des Futterbedarfs nicht herstellbar. ²Bei Wanderschäfereien ist deshalb § 35 LGrStG nicht anwendbar.

(42) Die Bewertung der Wanderschäferei erfolgt nach § 31 Absatz 6 Satz 4 LGrStG mit dem Bewertungsfaktor für Wirtschaftsgebäude gemäß Anlage 5 zum LGrStG und mit dem dreifachen Bewertungsfaktor für den dazugehörenden Grund und Boden i. S. d. § 31 Absatz 8 LGrStG.

Beispiel: Wanderschäferei

Wanderschäfer W ist Eigentümer eines Grundstücks mit der Katasterbezeichnung Flur 17, Flurstück 4, das der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung „Wanderschäferei“ zuzuordnen ist. Das Grundstück ist 20 Ar groß. Auf der Fläche befindet sich eine massive Feldscheune mit einer Bruttogrundfläche von 500 m². Die Bewertung des Grundstücks mit dem darauf befindlichen Wirtschaftsgebäude ist in Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Bewertung zum Beispiel „Wanderschäferei“ (AE zu § 31 LGrStG Absätze 40 bis 42)

Bewertungsfaktoren Flur 17, Flurstück 4		
Wirtschaftsgebäude	500 m ² x 1,23 €/m ² x 12 Monate	= 7.380,00 €
Wert der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung		= 7.380,00 €
Bewertungsfaktoren Flur 17, Flurstück 4 (Grund und Boden)		
Grund und Boden (Hofstelle)	20 Ar x 6,62 € x 3	= 397,20 €
Flächenwert für den Grund und Boden der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung		= 397,20 €
Ermittlung des Reinertrags für die sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzung „Wanderschäferei“		
Summe der Werte = Reinertrag der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung		= 7.380,00 €
Summe der Flächenwerte = Reinertrag für den Grund und Boden der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung		= 397,20 €
Summe der Reinerträge des Betriebs		= 7.777,20 €

Saatzucht

(43) ¹Saatzucht ist die Erzeugung von Zuchtsaatgut. ²Zum Saatgut zählen Samen, Pflanzgut oder Pflanzenteile, die für die Erzeugung von Kulturpflanzen bestimmt sind. ³Dabei ist nicht zwischen Nutzpflanzensaatgut und dem Saatgut anderer Kulturpflanzen zu unterscheiden. ⁴Zur Saatzeit gehören alle Wirtschaftsgüter, die ihr zu dienen bestimmt sind, insbesondere:

1. Grund und Boden für die Zuchtgärten und Pflanzkämpfe einschließlich der Hof- und Gebäudeflächen, Wirtschaftswege und Trennstreifen;

2. Wirtschaftsgebäude (z. B. Zuchtlaboratorien, Gewächshäuser, Lager- und Verwaltungsgebäude);
3. stehende Betriebsmittel (z. B. Pflanzenbestände, Maschinen);
4. umlaufende Betriebsmittel (z. B. die zum Verkauf bestimmten Erzeugnisse und Vorräte).

(44) Nicht zu den Wirtschaftsgütern einer Saatzucht, sondern zur landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung zählen die der Saatgutvermehrung dienenden Flächen und Betriebsmittel – siehe Absatz 3; das gilt auch dann, wenn die Vermehrung im Rahmen der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft durchgeführt wird, zu dem die Saatzucht gehört.

(45)¹Die Bewertung der Saatzucht erfolgt als flächengebundene Nutzung gemäß § 31 Absatz 6 Satz 1 bis 3 LGrStG und Anlage 5 zum LGrStG, wie bei der landwirtschaftlichen Nutzung nach § 31 Absatz 2 und 8 LGrStG. ²Die Bewertung einer vorhandenen Nutzungsart Hofstelle (siehe Absätze 61 bis 67) und von Nebenbetrieben (siehe Absätze 61 bis 67) erfolgt gesondert nach § 31 Absatz 8 LGrStG und § 32 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG. ³Dabei sind die nach Absatz 43 zur Nutzung Saatzucht gehörenden Wirtschaftsgebäude über die erforderliche Zuordnung der zugehörigen Grund- und Bodenfläche zur Fläche der Nutzungsart Hofstelle abgegolten.

Pilzanbau

(46)¹Gegenstand der Bewertung ist der Anbau von Speisepilzen. ²Zum Pilzanbau gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung von Speisepilzen dienen, insbesondere die Wirtschaftsgebäude mit den Beetflächen, Pasteurisierungs-, Anwachs- und Anspinnräumen sowie Konservierungsanlagen und Lagerplätze.

(47) Die Bewertung eines vorhandenen Standorts erfolgt nach § 31 Absatz 6 Satz 4 LGrStG mit dem Bewertungsfaktor für Wirtschaftsgebäude gemäß Anlage 5 zum LGrStG und mit dem dreifachen Bewertungsfaktor für den dazugehörenden Grund und Boden i. S. d. § 31 Absatz 8 LGrStG.

Nützlinge

(48)¹Zur Produktion von Nützlingen gehören alle Wirtschaftsgüter, die ihr zu dienen bestimmt sind. ²Unter die Produktion von Nützlingen fällt insbesondere die Produktion von Spinnentieren (z. B. Raubmilben), Insekten (z. B. Schlupfwespen), Fadenwürmern (Nematoden) und Bakterien (z. B. Bacillus thuringiensis).

(49) Die Bewertung eines vorhandenen Standorts erfolgt nach § 31 Absatz 6 Satz 4 LGrStG mit dem Bewertungsfaktor für Wirtschaftsgebäude gemäß Anlage 5 zum LGrStG und mit dem Bewertungsfaktor für den dazugehörenden Grund und Boden i. S. d. § 31 Absatz 8 LGrStG.

Weihnachtsbaumkulturen

(50) Zur Nutzung Weihnachtsbaumkulturen gehören alle Wirtschaftsgüter, die dem Anbau von Weihnachtsbäumen dienen.

(51)¹Der Nutzung Weihnachtsbaumkulturen sind die dem Anbau von Weihnachtsbäumen dienenden Flächen einschließlich der außerhalb der Hofstelle dazugehörenden Lagerplätze und Fahrschneisen zuzurechnen. ²Die Flächen der Jungpflanzenanzucht zählen zum gärtnerischen Nutzungsteil Baumschulen (siehe Absatz 24). ³Die Bäume einer Weihnachtsbaumkultur unterscheiden sich insbesondere dadurch von Baumschulkulturen, dass sie nach der Anpflanzung nicht umgeschult werden. ⁴Der untergeordnete Verkauf von Ballenware führt nicht zu einer Bewertung der Fläche als Baumschule. ⁵Zur Nutzung Weihnachtsbaumkulturen gehören bis zur tatsächlichen forstwirtschaftlichen Nutzung auch langfristig zur forstwirtschaftlichen Nutzung vorgesehene Flächen mit der Vorkultur Weihnachtsbaum, da in diesen Fällen die Weihnachtsbaumproduktion maßgeblich den Ertragswert prägt.

(52) Die Bewertung erfolgt als flächengebundene Nutzung gemäß § 31 Absatz 6 Satz 1 bis 3 LGrStG i. V. m. Anlage 5.

Kurzumtriebsplantagen

(53)¹Zur Nutzung der Kurzumtriebsplantagen gehören alle Wirtschaftsgüter, die dem Anbau von schnellwachsenden Bäumen zur Gewinnung von nachwachsenden Rohstoffen, insbesondere von Energieholz dienen oder zu dienen bestimmt sind. ²Hierbei handelt es sich um die Erzeugung von Schwachholz im zwei- bis zwanzigjährigen Umtrieb, welches vorrangig als Brennstoff oder Industrieholz verwendet wird.

(54) Die Bewertung erfolgt als flächengebundene Nutzung gemäß § 31 Absatz 6 Satz 1 bis 3 LGrStG i. V. m. Anlage 5 zum LGrStG mangels gesicherter Reinerträge mit den Bewertungsfaktoren für die landwirtschaftliche Nutzung gemäß Anlage 1 zum LGrStG.

Nutzungsart Abbauland

(55) ¹Zum Abbauland gehören Sandgruben, Kiesgruben, Steinbrüche und dergleichen, wenn sie durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft genutzt werden. ²Stillgelegte Kiesgruben und Steinbrüche eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, die weder kulturfähig sind noch bei geordneter Wirtschaftsweise Ertrag abwerfen können, gehören zum Unland und nicht zum Abbauland.

(56) Die Bewertung der Nutzungsart Abbauland erfolgt gemäß § 31 Absatz 7 LGrStG i. V. m. Anlage 5 zum LGrStG.

Nutzungsart Geringstland

(57) ¹Betriebsflächen geringster Ertragsfähigkeit (Geringstland) sind unkultivierte, jedoch kulturfähige Flächen, deren Ertragsfähigkeit so gering ist, dass sie in ihrem derzeitigen Zustand nicht regelmäßig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden können. ²Dazu gehören insbesondere unkultivierte Moor- und Heideflächen sowie die ehemals bodengeschätzten Flächen und die ehemaligen Weinbauflächen, deren Nutzungsart sich durch Verlust des Kulturzustands verändert hat. ³Ein Verlust des Kulturzustands ist gegeben, wenn der kalkulierte Aufwand zur Wiederherstellung des Kulturzustands in einem Missverhältnis zu der Ertragsfähigkeit steht, die nach der Rekultivierung zu erwarten ist. ⁴Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Aufwand den einer Neukultivierung übersteigen würde. ⁵Bei bodengeschätzten Flächen kann der nachhaltige Verlust des Kulturzustands insbesondere erst nach den folgenden Ereignissen eintreten:

1. Ansiedlung von Gehölzen infolge von Nichtnutzung bei Hutungen und Hackrainen,
2. Versteinung und Vernässung infolge von Nichtnutzung, z. B. bei Hochalmen,
3. Ansiedlung von Gehölzen und Verschlechterung der Wasserverhältnisse infolge von Nichtnutzung, z. B. bei Streuwiesen,
4. nachhaltige Verschlechterung des Pflanzenbestandes und der Wasserverhältnisse infolge zunehmender Überflutungsdauer und steigender Wasserverschmutzung bei Überschwemmungsgrünland oder Staunässe in Bodensenkungsgebieten.

⁶Bei Weinbauflächen, insbesondere in Steilhanglagen, kann der Verlust des Kulturzustands durch Ansiedlung von Gehölzen, Bodenabtrag sowie Einsturz von Mauern und Treppen infolge von Nichtnutzung eintreten.

(58) ¹Die Bewertung der Nutzungsart Geringstland erfolgt gemäß § 31 Absatz 7 LGrStG i. V. m. Anlage 5 zum LGrStG. ²Die Regelung in Absatz 9 Satz 2 bleibt hiervon unberührt.

Nutzungsart Unland

(59) Zum Unland rechnen nicht kulturfähige Betriebsflächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können.

(60) Die Bewertung der Nutzungsart Unland erfolgt gemäß § 31 Absatz 7 LGrStG i. V. m. Anlage 5 zum LGrStG.

Nutzungsart Hofstelle und Nebenbetriebe

(61) ¹Die Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einer Hofstelle umfassen den Grund und Boden, die Gebäude- und Gebäudenebenflächen einschließlich der darin ausgeübten Nebenbetriebe, soweit sie nicht den Wohngebäuden zuzuordnen sind. ²Nicht zu den Wohngebäuden gehörende Gartenflächen sind der Nutzungsart Hofstelle zuzurechnen. ³Wirtschaftswege, Hecken, Gräben, Grenzraine und dergleichen sind in die Hof- und Wirtschaftsgebäudefläche einzubeziehen, wenn sie nicht vorrangig einer Nutzung zuzuordnen sind. ⁴Gleiches gilt für Bewässerungsteiche, Dämme, Uferstreifen und dergleichen, wenn sie nicht vorrangig als Unland zu klassifizieren sind. ⁵Eine Hofstelle, von der aus nur entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassene land- und forstwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet werden, ist einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt, wenn jedenfalls eine dauerhafte Bewirtschaftung der überlassenen Flächen vorliegt. ⁶Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Hofstelle land- und forstwirtschaftlich eingerichtet, d. h. mit Wirtschaftsgebäuden oder wenigstens mit Wirtschaftsräumlichkeiten zur Unterbringung des Inventars und der Wirtschaftsvorräte und dergleichen versehen ist. ⁷Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen, gilt dies nach § 26 Absatz 1 Satz 2 LGrStG als Fortsetzung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit des Überlassenden, so dass die Hofstelle mangels Änderung der Zweckbestimmung weiterhin dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zu dienen

bestimmt ist. ⁸Ist eine Hofstelle überwiegend einem gewerblichen, privaten oder öffentlichen Zweck zu dienen bestimmt, ist sie insgesamt dem Grundvermögen zuzurechnen (§ 26 Absatz 4 Nummer 1 LGrStG).

(62) Ein land- und forstwirtschaftlicher Nebenbetrieb liegt vor, wenn die in R 15.5 Absatz 3 EStR genannten Voraussetzungen vorliegen und zusammen mit den übrigen noch der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnenden Tätigkeiten die in R 15.5 Absatz 11 EStR genannten Grenzen nachhaltig überschritten werden.

(63) ¹Die Bewertung der Nutzungsart Hofstelle erfolgt gemäß § 31 Absatz 8 Satz 2 LGrStG typisierend mit dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 6 zum LGrStG. ²Die Bewertung der sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gemäß § 31 Absatz 6 Satz 4 LGrStG bleibt hiervon unberührt. ³Im Übrigen sind mit diesem Wertansatz sämtliche Wirtschaftsgebäude abgegolten, soweit keine Zuschläge gemäß § 32 Absatz 1 Nummer 2 und 3 oder Absatz 2 LGrStG vorzunehmen sind. ⁴Dabei ist ein räumlicher Verbund der zur Nutzungsart Hofstelle zu rechnenden Flächen nicht notwendig, beispielsweise sind auch getrennt liegende Wirtschaftsgebäude wie Stallgebäude, Remisen und Feldscheunen über die Zuordnung des zugehörigen Grund und Bodens zur Nutzungsart Hofstelle abgegolten.

Beispiel: Landwirtschaftliche Nutzung, Tierhaltung, Hofstelle

Landwirt L ist Eigentümer von mehreren Grundstücken, die der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Folgende Grundstücksinformationen sind zu berücksichtigen:

Gemarkung A-Dorf, Flur 25,

Flurstück 57, Größe: 5.000 Ar, tatsächliche Nutzung A, EMZ 175.000

Flurstück 60, Größe: 2.500 Ar, tatsächliche Nutzung Gr, EMZ 100.000,

Flurstück 61, Größe: 125 Ar, tatsächliche Nutzung Hofstelle.

Ferner werden Milchkühe mit Nachzucht gehalten, die umgerechnet 125 Vieheinheiten (VE) entsprechen. Die Bewertung der Flurstücke, der Tierhaltung und der Hofstelle ist in Tabelle 4 dargestellt. Im Ergebnis werden die jeweiligen Flächenwerte der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzungsart Hofstelle addiert und ergeben insgesamt den Reinertrag des Betriebs in der Gemeinde A-Dorf. Die Wirtschaftsgebäude für die Milchkühe und deren Nachzucht sind ebenfalls der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen. Die Grenze zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit nach § 35 Absatz 1 LGrStG ist nicht überschritten, da hiernach auf 75 ha landwirtschaftliche Nutzfläche insgesamt 465,00 VE unschädlich gehalten werden können. Ein Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung ist nicht vorzunehmen, weil der tatsächliche Tierbestand (125 VE) die in Anlage 1 zum LGrStG genannte Grenze von 2 VE/ha (d. h. 75 ha x 2 VE/ha = insgesamt 150 VE) nicht überschreitet. Mit dem Reinertrag der Nutzungsart Hofstelle sind alle vorhandenen Wirtschaftsgebäude, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, in Art und Umfang abgegolten.

Tabelle 4: Bewertung zum Beispiel „Landwirtschaftliche Nutzung, Tierhaltung, Hofstelle“ (AE zu § 31 LGrStG Absätze 61 bis 63)

Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 57		
Grundbetrag	5.000,00 Ar x 2,52 €/Ar	= 12.600,00 €
Ertragsmesszahl (EMZ)	175.000 x 0,041 €/EMZ	= 7.175,00 €
Flächenwert der landwirtschaftlichen Nutzung		= 19.775,00 €
Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 60		
Grundbetrag	2.500,00 Ar x 2,52 €/Ar	= 6.300,00 €
Ertragsmesszahl (EMZ)	100.000 x 0,041 €/EMZ	= 4.100,00 €
Flächenwert der landwirtschaftlichen Nutzung		= 10.400,00 €
Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 61		
Hofstelle	125 Ar x 6,62 €/Ar x 3	= 2.482,50 €
Flächenwert der Nutzungsart Hofstelle		= 2.482,50 €
Ermittlung der Reinerträge des Betriebs		
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung		= 30.175,00 €
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der Nutzungsart Hofstelle		= 2.482,50 €
Summe der Reinerträge des Betriebs		= 32.657,50 €

(64) ¹Die Bewertung der Nebenbetriebe erfolgt gemäß § 31 Absatz 8 Satz 2 LGrStG typisierend mit dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 6 zum LGrStG und mit den Zuschlägen gemäß § 32 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 LGrStG. ²Aus Vereinfachungsgründen müssen die für einen Nebetrieb genutzten Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen nicht gesondert ausgewiesen werden, so dass in diesen Fällen nur ein Zuschlag nach § 32 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG erfolgt.

(65) Gebäude oder Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, bilden jeweils mit dem anteiligen Grund und Boden eine eigene wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (§ 26 Absatz 4 Nummer 1 LGrStG).

(66) ¹Für die anteilige Zuordnung des Grund und Bodens ist grundsätzlich die Verkehrsauffassung maßgeblich (§ 25 Absatz 1 Satz 5 LGrStG). ²Im Rahmen der Zuordnung des anteiligen Grund und Bodens zu den jeweiligen wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens oder zu den Flächen der Hofstelle sind neben den bebauten Flächen auch die übrigen Flächen, wie Garten- und Stellplatzflächen, einzubeziehen. ³Es bestehen aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, die ertragsteuerrechtlich getroffene Entscheidung zugrunde zu legen. ⁴In sehr schwierigen Fällen mit einer hohen Anzahl von zu berücksichtigenden Gebäuden und/oder Gebäudeteilen, bei Gebäuden mit mehreren Geschossen sowie bei fehlender Datengrundlage kann ausnahmsweise der dem Grundvermögen zugehörige Grund und Boden hilfsweise mit dem Fünffachen der bebauten Fläche der jeweils zu bewertenden Gebäude und/oder Gebäudeteile angesetzt werden. ⁵Damit werden alle dem Grundvermögen zuzuordnenden Flächen erfasst.

(67) ¹Eine verbleibende Fläche, die nach der Verkehrsauffassung nicht eindeutig zugeordnet werden kann, ist hilfsweise nach dem Verhältnis der jeweiligen bebauten Fläche des Gebäudes zur bebauten Fläche aller Gebäude zu ermitteln und entsprechend anteilig dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen bzw. dem Grundvermögen zuzuordnen (siehe Tabelle 5). ²Ist die bebauten Fläche eines zu bewertenden Gebäudes nur anteilig dem Grundvermögen zuzuordnen, ist der maßgebliche Anteil durch Aufteilung der bebauten Fläche nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche festzulegen.

Beispiel 1: Abgrenzung der Hofstelle

Die Hofstelle (1.820 m²) eines Landwirts umfasst die Wohnung des Landwirts (1: bebaute Fläche 120 m²), einen Garten (300 m²) und zwei Stellplätze (40 m²), die jeweils der Wohnung zugeordnet werden können, sowie ein Bürogebäude (2: bebaute Fläche 60 m²), ein Wirtschaftsgebäude (3: bebaute Fläche 300 m²) und eine Restfläche von 1.000 m². Insgesamt ergibt sich daraus eine bebaute Fläche von 480 m².

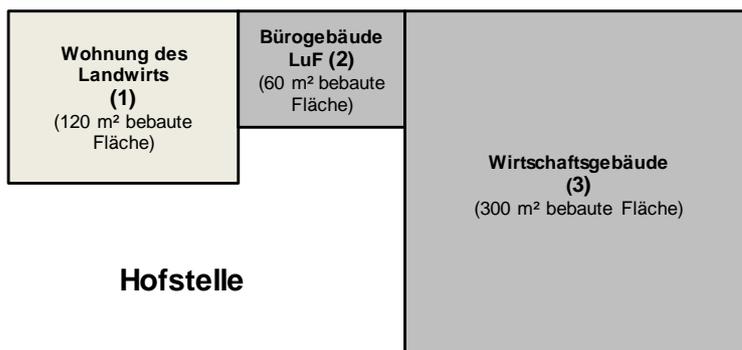


Abbildung 1: Bebaute Fläche der Hofstelle mit den verschiedenen Gebäuden und Gebäudeteilen des Landwirts zum Beispiel „Abgrenzung der Hofstelle“

Die Gebäude (2) und (3) gehören als Wirtschaftsgebäude zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Der Wert der Gebäude ist über den Ansatz als Hofstelle sowie mit dem Zuschlag nach § 32 LGrStG ertragsmäßig abgegolten. Die Fläche der Hofstelle umfasst dabei nicht die dem Grundvermögen zuzurechnenden Flächenanteile. Das Gebäude (1) ist als eigenständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens zu bewerten. Dem Gebäude (1) können darüber hinaus die zur Wohnung des Landwirts zugehörige bebaute Fläche (120 m²), ein Garten (300 m²) sowie zwei Stellplätze (40 m²) zugeordnet werden. Die restliche Fläche (1.000 m²) kann den einzelnen Gebäuden unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung nicht konkret zugeordnet werden. Da eine Abgrenzung nach ertragsteuerlichen Grundsätzen nicht erfolgt ist, kann der nicht den land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zuzuordnende Grund und Boden (1.000 m²), wie in Tabelle 5 dargestellt, aufgeteilt werden:

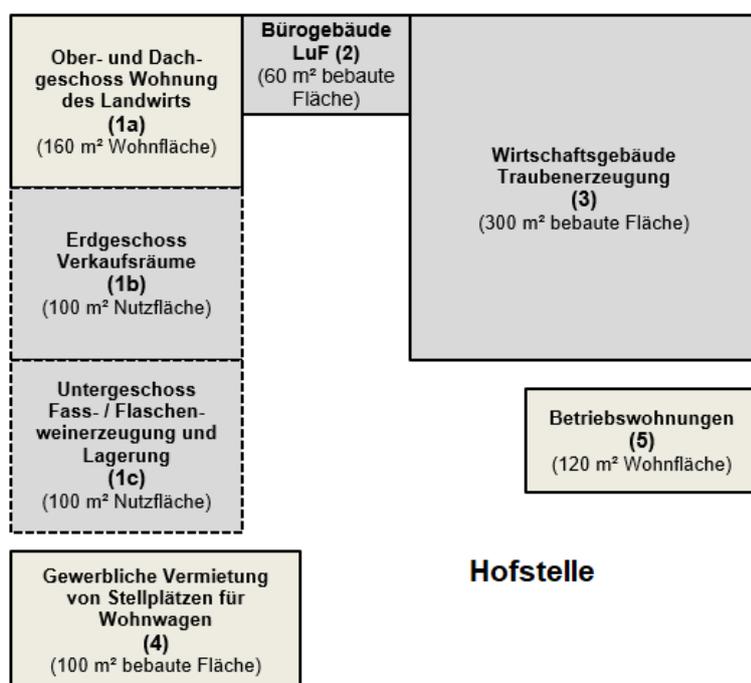
Tabelle 5: Aufteilung des Grund und Bodens zum Beispiel „Abgrenzung der Hofstelle“ (AE zu § 31 LGrStG Absätze 61 bis 67)

Nr.	Gebäude/-teil	überbaute Fläche	gesamte bebaute Fläche	zugeordnete Fläche
1	Wohnung Landwirt	120 m ²	480 m ²	rd. 250 m ²
2	Bürogebäude LuF	60 m ²	480 m ²	rd. 125 m ²
3	Wirtschaftsgebäude	300 m ²	480 m ²	rd. 625 m ²
Summe		480 m²		1.000 m²

Als anteilige Fläche des Grund und Bodens sind dem Grundvermögen die überbaute Fläche der Wohnung des Landwirts (1) mit 120 m², die zugeordnete unbebaute Fläche von 250 m², der private Garten mit 300 m² sowie die Stellplätze mit 40 m² zuzurechnen. Hieraus ergibt sich eine dem Grundvermögen zuzurechnende Gesamtfläche von 710 m².

Beispiel 2: Hofstelle eines Weinbaubetriebes

Die Hofstelle (2.020 m²) umfasst ein Gebäude (120 m² bebaute Fläche) mit mehreren Etagen (1a: Wohnung des Landwirts mit 160 m² Nutzfläche; 1b: Verkaufsräume mit 100 m² Nutzfläche; 1c: Lagerraum mit 100 m² Nutzfläche), einen Garten (300 m²) und zwei Stellplätze (40 m²), die jeweils dem Gebäude zugeordnet werden können, sowie ein Bürogebäude LuF (2: bebaute Fläche 60 m²), ein Wirtschaftsgebäude Traubenerzeugung (3: bebaute Fläche 300 m²), eine Stellfläche für die gewerbliche Vermietung von Wohnwagen (4: bebaute Fläche 100 m²; Nutzfläche 80 m²), Betriebswohnungen (5: bebaute Fläche 100 m², Wohnfläche 120 m²) und eine Restfläche von 1.000 m². Insgesamt ergibt sich eine bebaute Fläche von 680 m².



Gebäude 1 = UG, EG, OG, ausgebauter DG

Gebäude 5 = EG und OG

Abbildung 2: Bebaute Fläche der Hofstelle mit den verschiedenen Gebäuden und Gebäudeteilen des Landwirts zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“

Die Gebäude und Gebäudeteile (1b), (1c), (2) und (3) gehören als Wirtschaftsgebäude zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Der Wert der Gebäude und Gebäudeteile ist über den Ansatz als Hofstelle sowie über den Zuschlag nach § 32 LGrStG ertragsmäßig abgefolgt. Die Fläche der Hofstelle umfasst dabei nicht die dem Grundvermögen zuzurechnenden Flächenanteile.

Die Gebäude und Gebäudeteile (1a) und (4) und (5) sind als eigenständige wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens im Sinne des § 38 LGrStG zu bewerten. Eine Übersicht der Gebäude und Gebäudeteile zur bebauten Fläche und zur jeweiligen Wohn- oder Nutzfläche ist in Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6: Aufteilung der bebauten Fläche und der Wohn- oder der Nutzfläche zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“ (AE zu § 31 LGrStG Absätze 61 bis 67)

Nr.	Gebäude/-teil	Bebaute Fläche	Wohn- oder Nutzfläche
1a	Wohnung Landwirt (OG, DG)	120 m ²	160 m ²
1b	Verkaufsräume (EG)		100 m ²
1c	Lagerraum (Fass- und Flaschenwein)		100 m ²
2	Bürogebäude	60 m ²	-
3	Wirtschaftsgebäude	300 m ²	-
4	Gewerbliche Vermietung von Stellplätzen für Wohnwagen	100 m ²	80 m ²
5	Betriebswohnungen (EG, OG)	100 m ²	120 m ²
Summe		680 m²	

Dem Gebäudeteil (1a) können der zur Wohnung des Landwirts zugehörige Garten (300 m²) sowie zwei Stellplätze (40 m²) zugeordnet werden. Die restliche Fläche (1.000 m²) kann den einzelnen Gebäuden unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung nicht konkret zugeordnet werden. Da eine Abgrenzung nach ertragsteuerlichen Grundsätzen nicht erfolgt ist, kann der nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zuzuordnende Grund und Boden (1.000 m²), wie in Tabelle 7 dargestellt, wie folgt aufgeteilt werden.

Tabelle 7: Aufteilung des zuzuordnenden Grund und Bodens zum Beispiel „Hofstelle eines Weinbaubetriebes“ (AE zu § 31 LGrStG Absätze 61 bis 67)

Nr.	Gebäude(teil)	Überbaute Fläche (Gebäude)/ überbaute Fläche	anteilige überbaute Fläche (nach Wohn- u. Nutzfläche)	aufzuteilende Restfläche	zugeordnete Fläche
1a	Wohnung Landwirt 1. + 2. OG	120 m ² / 680 m ²	x 160 / 360	x 1.000 m ² =	rd. 78 m²
1b	Verkaufsräume	120 m ² / 680 m ²	x 100 / 360	x 1.000 m ² =	rd. 49 m²
1c	Fass- und Flaschenweinerzeugung sowie Lagerung	120 m ² / 680 m ²	x 100 / 360	x 1.000 m ² =	rd. 49 m²
2	Bürogebäude für LuF	60 m ² / 680 m ²	x 1 / 1	x 1.000 m ² =	rd. 88 m²
3	Wirtschaftsgebäude Traubenerzeugung	300 m ² / 680 m ²	x 1 / 1	x 1.000 m ² =	rd. 441 m²
4	gewerbliche Vermietung von Stellplätzen für Wohnwagen	100 m ² / 680 m ²	x 1 / 1	x 1.000 m ² =	rd. 147 m²
5	Betriebswohnungen	100 m ² / 680 m ²	x 1 / 1	x 1.000 m ² =	rd. 147 m²
	Summe der überbauten Flächen	680 m ²		Summe der aufzuteilenden Restfläche	1.000 m²

Die anteilig überbaute Fläche der Wohnung des Landwirts (1a) berechnet sich wie folgt:

Wohnung Landwirt 1. + 2. OG (120 m² x 160 m² / 360 m²) = 53 m². Auf die Gebäudeteile 1b und 1c würden jeweils 33 m² entfallen. Die daraus resultierende Summe für das Gebäude 1 von 120 m² entspricht der überbauten Fläche.

Als anteilige Fläche des Grund und Bodens sind dem Grundvermögen die anteilig überbaute Fläche von rd. 53 m², die der Wohnung zugeordnete Fläche von 78 m², der private Garten mit 300 m² sowie die Stellplätze mit 40 m² zuzurechnen. Hieraus ergibt sich eine dem Grundvermögen zuzurechnende Gesamtfläche von insgesamt 471 m².

Bei den Gebäuden Nr. 4 und 5 ergibt sich jeweils eine Fläche von insgesamt 247 m². Diese setzt sich aus der überbauten Fläche (100 m²) und der zugeordneten Restfläche (147 m²) zusammen.

Zu § 32 LGrStG

Zuschläge zum Reinertrag

(1) ¹Eine landwirtschaftliche Tierhaltung bis zu 2,0 Vieheinheiten je Hektar selbst bewirtschafteter Flächen ist gemäß § 31 Absatz 1 und 2 LGrStG i. V. m. Anlage 1 zum LGrStG mit dem Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung abgegolten. ²Abweichend hiervon ordnet § 32 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG einen Zuschlag zum Reinertrag nach Anlage 1 zum LGrStG je überzähliger Vieheinheit an, wenn der Tierbestand nachhaltig 2,0 Vieheinheiten je Hektar der selbst bewirtschafteten Fläche (Eigentumsflächen abzgl. verpachtete Flächen zzgl. zugepachtete Flächen) übersteigt. ³Siehe zu den zu berücksichtigenden Nutzungen bei den selbstbewirtschafteten Flächen AE zu § 35 LGrStG Absatz 3. ⁴Soweit in einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mit landwirtschaftlicher Tierhaltung i. S. d. § 35 LGrStG keine Eigentumsflächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorliegen, ergibt sich nach § 31 Absatz 2 LGrStG ein Reinertrag von 0 Euro, auf den der Zuschlag für verstärkte Tierhaltung vorzunehmen ist. ⁵Mit dem Zuschlag sind alle mit der verstärkten Tierhaltung in Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgebäude, Betriebsmittel und immateriellen Wirtschaftsgüter abgegolten. ⁶Zuschläge nach § 32 Absatz 1 LGrStG fallen nur beim wirtschaftlichen Eigentümer der Tiere an.

(2) ¹Bei der gärtnerischen Nutzung erfolgt nach § 32 Absatz 1 Nummer 2 1. Halbsatz LGrStG ein Zuschlag gemäß Anlage 4 zum LGrStG bei den jeweiligen Flächenwerten, wenn die Flächen der Erzeugung von Pflanzen unter Glas und Kunststoffen dienen oder zu dienen bestimmt sind (siehe AE zu § 31 LGrStG Absatz 15). ²Die Flächen unter Glas und Kunststoffen werden gemäß § 32 Absatz 1 Nummer 2 3. Halbsatz LGrStG typisierend erfasst. ³Eine Unterscheidung zwischen Betriebsvorrichtungen und Räumen, die der Erzeugung, Lagerung oder dem Vertrieb der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse dienen oder zu dienen bestimmt sind, sowie zwischen beheizbaren Flächen und nicht beheizbaren Flächen erfolgt nicht. ⁴Mit dem Zuschlag sind alle mit der Erzeugung von Pflanzen unter Glas und Kunststoffen in Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgebäude, Betriebsmittel und immateriellen Wirtschaftsgüter abgegolten.

(3) ¹Bei der Nutzungsart Hofstelle erfolgt nach § 32 Absatz 1 Nummer 3 1. Halbsatz LGrStG ein Zuschlag gemäß Anlage 6 zum LGrStG bei den jeweiligen Flächenwerten, wenn die Flächen der Hofstelle der weinbaulichen Nutzung als Wirtschaftsgebäude oder einem Nebenbetrieb als Wirtschaftsgebäude nachhaltig zu dienen bestimmt sind (siehe AE zu § 31 LGrStG Absatz 63). ²Zu den Wirtschaftsgebäuden der weinbaulichen Nutzung, bei denen ein Zuschlag zum Reinertrag vorgesehen ist, gehören Flächen, die der Gewinnung von Maische und Most sowie dem Ausbau, der Lagerung und der Vermarktung des Weines dienen oder zu dienen bestimmt sind. ³Zu den Wirtschaftsgebäuden der Nebenbetriebe gehören insbesondere Flächen, die der Be- und Verarbeitung i. S. d. AE zu § 26 LGrStG Absatz 12 dienen oder zu dienen bestimmt sind. ⁴Die Größe der Flächen bemisst sich nach der Bruttogrundfläche der Gebäude. ⁵Die Flächen der Wirtschaftsgebäude werden gemäß § 32 Absatz 1 Nummer 3 3. Halbsatz LGrStG typisierend erfasst. ⁶Eine Unterscheidung zwischen Räumen, die der Erzeugung, Lagerung oder dem Vertrieb der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse dienen oder zu dienen bestimmt sind, erfolgt nicht. ⁷Mit dem Zuschlag sind alle mit der weinbaulichen Nutzung der Hofstelle und alle mit Nebenbetrieben im Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgebäude, Betriebsmittel und immateriellen Wirtschaftsgüter abgegolten. ⁸Soweit Nebenbetriebe über keine Wirtschaftsgebäude verfügen, entfällt ein Zuschlag.

(4) ¹Der Reinertrag einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder Nutzungsart ist gemäß § 32 Absatz 2 Satz 1 LGrStG zu erhöhen, wenn die Eigentumsfläche des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zugleich der Stromerzeugung aus Windenergie dient. ²Hierzu ist die Standortfläche der Windenergieanlage abzugrenzen und der daraus gemäß § 32 Absatz 2 Satz 2 LGrStG i. V. m. Anlage 7 zum LGrStG ermittelte Zuschlag am jeweils maßgeblichen Flächenwert vorzunehmen. ³Zur Bestimmung der Standortfläche siehe AE zu § 31 LGrStG Absatz 2 und zur Ermittlung des Flächenwerts der Standortfläche siehe AE zu § 31 LGrStG Absatz 6.

Zu § 33 LGrStG

Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) ¹Der Grundsteuerwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft setzt sich aus den ermittelten Reinerträgen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und Nutzungsarten gemäß § 31 Absatz 2 bis 8 LGrStG sowie den typisierenden Zuschlägen zu den Reinerträgen gemäß § 32 Absatz 1 und 2 LGrStG zusammen. ²Die Summe der Reinerträge und Zuschläge ist gemäß § 30 Absatz 3 LGrStG mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren. ³Nach Anwendung der Rundungsregelung des § 24 Absatz 4 LGrStG ergibt sich der nach § 13 Absatz 1 LGrStG gesondert festzustellende Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. ⁴Dies gilt auch für Personengesellschaften und -gemeinschaften gemäß AE zu § 25 Absatz 1.

(2) ¹Erstreckt sich eine wirtschaftliche Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere Gemeinden, ist die Summe der Reinerträge der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und Nutzungsarten nach § 33 Absatz 2 Satz 1 LGrStG für jede Gemeinde gesondert zu ermitteln. ²Dies gilt auch für die typisierten Zuschläge zum Reinertrag nach § 32 Absatz 1 und 2 LGrStG. ³Der auf eine Gemeinde entfallende Anteil am Grundsteuerwert berechnet sich gemäß § 33 Absatz 2 Satz 2 LGrStG aus der jeweils für eine Gemeinde gesondert ermittelten Summe der Reinerträge im Verhältnis zur Gesamtsumme der Reinerträge des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. ⁴Dabei handelt es sich mangels der Anordnung einer Feststellung nicht um einen Grundlagenbescheid i. S. d. § 171 Absatz 10 AO mit Bindungswirkung für den ggf. folgenden Zerlegungsbescheid, sondern um eine unselbständige Besteuerungsgrundlage für das Zerlegungsverfahren gemäß § 47 LGrStG.

Beispiel: Verstärkte Tierhaltung

Landwirt L ist Eigentümer von mehreren Grundstücken, die der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Folgende Grundstücksinformationen sind zu berücksichtigen:

Gemeinde A, Flur 25, Flurstück 57, Größe: 50 ha, tatsächliche Nutzung A (Ackerland), EMZ 175.000;

Gemeinde B, Flur 1, Flurstück 60, Größe: 25 ha, tatsächliche Nutzung Gr (Grünland), EMZ 100.000;

Gemeinde B, Flur 1, Flurstück 61, Größe: 1,25 ha, tatsächliche Nutzung Hofstelle.

Ferner werden Milchkühe mit Nachzucht und Mastbullen, die umgerechnet in Vieheinheiten 250 VE ergeben, gehalten. In Tabelle 8 ist eine vollständige Berechnung zur Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche sowie des Zuschlags für verstärkte Tierhaltung inklusive Zerlegung zum Beispiel dargestellt.

Tabelle 8: Bewertung und Zerlegung zum Beispiel „Verstärkte Tierhaltung“ (AE zu § 33 LGrStG)

Überprüfung, ob ein Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung anzusetzen ist:		
tatsächliche Vieheinheiten		250,00
Eigentumsfläche der landwirtschaftlichen Nutzung	75,00 ha	
- verpachtete Fläche	0,00 ha	
+ <u>zugepachtete Fläche</u>	0,00 ha	
= selbstbewirtschaftete Fläche	75,00 ha	
x Faktor gem. Anlage 1 zum LGrStG	2,00 VE/ha	
= zulässige Vieheinheiten		150,00
Überbestand an Vieheinheiten		100,00

Gemeinde A: Bewertungsfaktoren Flur 25, Flurstück 57		
Grundbetrag	50 ha x 252 €/ha =	12.600,00 €
+ Ertragsmesszahl (EMZ)	175.000 EMZ x 0,041 €/EMZ	+ 7.175,00 €
= Flächenwert landwirtschaftliche Nutzung		= 19.775,00 €

Berechnung eines anteiligen Zuschlags für verstärkte Tierhaltung Gemeinde A:		
Überbestand	100 VE	
x Faktor Anlage 1 zum LGrStG	x 79 €/VE	
= Zuschlag für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	= 7.900 €	
x Eigentumsfläche in der Gemeinde A-Dorf	x 50 ha	
/ gesamte landwirtschaftlich genutzte Eigentumsfläche	/ 75 ha	
= Zuschlagsanteil für Gemeinde A		5.266,67 €

Ermittlung der Reinerträge des Betriebs in der Gemeinde A		
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung		19.775,00 €
+ Anteil Zuschlag verstärkte Tierhaltung		+ 5.266,67 €
= Summe der Reinerträge des Betriebs		= 25.041,67 €

Gemeinde B: Bewertungsfaktoren Flur 1, Flurstück 60		
Grundbetrag	25 ha x 252 €/ha =	6.300,00 €
+ Ertragsmesszahl (EMZ)	100.000 EMZ x 0,041 €/EMZ	+ 4.100,00 €
= Flächenwert landwirtschaftliche Nutzung		= 10.400,00 €

Berechnung eines anteiligen Zuschlags für verstärkte Tierhaltung Gemeinde B:		
Überbestand	100 VE	
x Faktor Anlage 1 zum LGrStG	x 79 €/VE	
= Zuschlag für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	= 7.900 €	
x Eigentumsfläche in der Gemeinde B-Dorf	x 25 ha	
/ gesamte landwirtschaftlich genutzte Eigentumsfläche	/ 75 ha	
= Zuschlagsanteil für Gemeinde B		= 2.633,33 €

Gemeinde B: Bewertungsfaktoren Flur 1, Flurstück 61		
Hofstelle	1,25 ha x 662 €/ha x 3 =	2.482,50 €
= Flächenwert der Nutzungsart Hofstelle		= 2.482,50 €

Ermittlung der Reinerträge des Betriebs in der Gemeinde B	
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung	10.400,00 €
+ Summe der Flächenwerte = Reinertrag Nutzungsart Hofstelle	+ 2.482,50 €
+ Anteil Zuschläge verstärkte Tierhaltung	+ 2.633,33 €
= Summe der Reinerträge des Betriebs	= 15.515,83 €

Ermittlung des Grundsteuerwerts des Betriebs	
Summe der Reinerträge des Betriebs in der Gemeinde A	25.041,67 €
Summe der Reinerträge des Betriebs in der Gemeinde B	15.515,83 €
Summe der gesamten Reinerträge des Betriebs	40.557,00 €
Kapitalisierungsfaktor	x 18,6
= Grundsteuerwert des Betriebs (abgerundet)	754.300,00 €
Davon Anteil Gemeinde A	465.732,15 €
Davon Anteil Gemeinde B	288.567,85 €

Die Wirtschaftsgebäude für die Milchkühe, deren Nachzucht und die Mastbullen sind grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen. Die Grenze zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit nach § 35 Absatz 1 LGrStG ist nicht überschritten, da hiernach auf 75 ha landwirtschaftliche Nutzfläche insgesamt 465,00 VE unschädlich gehalten werden können. Ein Zuschlag wegen verstärkter Tierhaltung ist wie dargestellt zu berechnen, weil der tatsächliche Tierbestand (250 VE) die in Anlage 1 zum LGrStG genannte Grenze von 2 VE/ha (d. h. insgesamt 150 VE) mit 100 VE überschreitet. Alle vorhandenen Wirtschaftsgebäude, die der Tierhaltung dienen, sind mit dem Reinertrag der Nutzungsart Hofstelle in Art und Umfang abgegolten.

Zu § 34 LGrStG

Kleingartenland und Dauerkleingartenland

(1) ¹Kleingärten i. S. d. § 1 Absatz 1 des Bundeskleingartengesetzes sind Gärten, die einer nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung sowie zur Erholung dienen und in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Wege, Spielflächen) zusammengefasst sind. ²Dauerkleingärten i. S. d. § 1 Absatz 3 des Bundeskleingartengesetzes sind im Bebauungsplan für Kleingärten festgesetzte Flächen. ³Sie gelten nach § 34 Absatz 1 LGrStG als eigenständig zu bewertende Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, sofern sie nicht durch eine Bebauung zweckentfremdet und damit als Grundvermögen zu erfassen sind. ⁴Kleingärten und Dauerkleingartenanlagen werden abweichend vom Regelbewertungsverfahren gemäß § 34 Absatz 2 LGrStG vereinfachend wie der Nutzungsteil Gemüsebau bewertet. ⁵Dabei ist stets der Bewertungsfaktor für Gemüsebau im Freiland gemäß Anlage 4 zum LGrStG anzusetzen.

(2) ¹Soweit Gartenlauben von mehr als 30 m² Bruttogrundfläche vorhanden sind, gelten diese gemäß § 34 Absatz 3 LGrStG als Wirtschaftsgebäude und sind als Hofstelle gemäß § 31 Absatz 8 Satz 1 und 2 LGrStG mit dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 6 zum LGrStG zu bewerten. ²Zur Nutzung Gartenlaube über 30 m² zählen auch alle Stand- und Nebenflächen einschließlich des überdachten Freisitzes einer Gartenlaube.

(3) Die in einer Kleingartenanlage vorhandenen Flächen der Nutzungen sowie der Gartenlauben über 30 m² müssen für die Bewertung des jeweiligen Flurstücks summiert werden.

Zu § 35 LGrStG

Tierbestände

(1) ¹Bei der Feststellung der Tierbestände ist von den regelmäßig und nachhaltig im Wirtschaftsjahr erzeugten und den im Durchschnitt des Wirtschaftsjahres gehaltenen Tieren auszugehen. ²Als erzeugt gelten Tiere, deren Zugehörigkeit zum Betrieb sich auf eine Mastperiode oder auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr beschränkt und die danach verkauft oder verbraucht werden. ³Die übrigen Tiere sind mit dem Durchschnittsbestand des Wirtschaftsjahres zu erfassen. ⁴Abweichend von den Sätzen 2 und 3 ist bei Mastrindern mit einer Mastdauer von weniger als einem Jahr, bei Kälbern und Jungvieh, bei Schafen unter einem Jahr und bei Damtieren unter einem Jahr stets vom Jahresdurchschnittsbestand auszugehen. ⁵Der ermittelte Tierbestand ist zum Zwecke der Abgrenzung der landwirtschaftlichen Tierzucht und Tierhaltung von

der gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung in Vieheinheiten umzurechnen, wobei der Umrechnungsschlüssel gemäß Anlage 8 zum LGrStG maßgebend ist.

(2) ¹Übersteigt die Zahl der Vieheinheiten nachhaltig den für die maßgebende Fläche angegebenen Höchstsatz, gehört der darüberhinausgehende Tierbestand zur gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung. ²Es kann jedoch ein Zweig des Tierbestandes immer nur im Ganzen zur landwirtschaftlichen oder gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung gehören. ³Hat ein Betrieb einen Tierbestand mit mehreren Zweigen, richtet sich deren Zuordnung nach ihrer Flächenabhängigkeit gemäß Anlage 9 zum LGrStG. ⁴Der gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung sind zunächst die weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestandes zuzurechnen. ⁵Weniger flächenabhängig ist die Erzeugung und Haltung von Schweinen und Geflügel, mehr flächenabhängig die Erzeugung und Haltung von Pferden, Rindvieh und Schafen. ⁶Innerhalb der beiden Gruppen der weniger oder mehr flächenabhängigen Tierarten ist jeweils zuerst der Zweig der gewerblichen Tierzucht und Tierhaltung zuzurechnen, der die größere Zahl von Vieheinheiten hat.

(3) ¹Zu den maßgeblichen Flächen gehören die selbst bewirtschafteten Flächen der

1. landwirtschaftlichen Nutzung,
2. Sondernutzungen Hopfen und Spargel und
3. landwirtschaftlichen Nutzung, die aufgrund öffentlicher Förderungsprogramme stillgelegt werden.

²Nicht dazu gehören die Flächen der

1. forstwirtschaftlichen Nutzung,
2. weinbaulichen Nutzung,
3. gärtnerischen Nutzung,
4. sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen,
5. Nutzungsart Abbauland,
6. Nutzungsart Geringstland,
7. Nutzungsart Unland und
8. Nutzungsart Hofstelle.

(4) ¹Werden Tierbestände, die nach § 35 LGrStG zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören, vom Inhaber dieses Betriebs vorübergehend in einen anderen Betrieb als Pensionsvieh gegeben, sind diese Tierbestände aufgrund der Eigentümerstellung und der objektiven Zweckbestimmung nicht dem Pensionsbetrieb, sondern dem Betrieb des Inhabers zuzurechnen. ²Dabei sind sowohl beim Eigentümer der Tiere als auch beim Pensionsbetrieb (z. B. Aufzüchter) jeweils die Abgrenzungsmerkmale des § 35 Absatz 1 LGrStG maßgebend. ³Beim Eigentümer sind die Tiere, die er in seinem eigenen Betrieb hält, mit denen, die er zur Aufzucht in fremde Betriebe gegeben hat, zusammenzurechnen. ⁴Beim Pensionsbetrieb sind die eigenen Tiere mit den fremden, im Betrieb gehaltenen Tieren ebenfalls zusammenzufassen. ⁵Pensionstiere (z. B. Pferde) sind auch dann beim Pensionsbetrieb zum Tierbestand zu zählen, wenn sie beim Eigentümer nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen darstellen.

Zu § 36 LGrStG

Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

Zu den Besonderheiten der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen siehe AE zu § 31 Absätze 27 bis 54 LGrStG.

II. Grundvermögen

Zu § 37 LGrStG

Grundstück

(1) ¹Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück. ²Der Begriff Grundstück ist dabei nicht gleichbedeutend mit dem Begriff des Grundstücks nach bürgerlichem Recht. ³Maßgebend ist nach § 25 LGrStG allein, was als wirtschaftliche Einheit nach den Anschauungen des Verkehrs anzusehen ist. ⁴Dabei können auch mehrere Flurstücke zusammenzufassen sein. ⁵Voraussetzung ist, dass sie zu einer Vermögensart und demselben Eigentümer oder denselben Eigentümern gehören (§ 25 Absatz 1 Satz 5 LGrStG; siehe aber Absatz 2 und AE zu § 10 LGrStG). ⁶Flächen, die im Eigentum eines Eigentümers stehen, und Flächen, die ihm und anderen Personen gemeinsam – gesamthänderisch oder nach Bruchteilen – gehören, können daher grundsätzlich keine wirtschaftliche Einheit bilden und sind getrennt voneinander zu

bewerten (Ausnahmen siehe Absatz 2 und AE zu § 25 LGrStG). ⁷Hinsichtlich des Erbbaurechts siehe AE zu § 10 Absatz 4.

(2) ¹Der Anteil des Eigentümers an anderem Grundvermögen ist nach § 37 Absatz 2 Satz 1 LGrStG in das Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit diesem genutzt wird und eine gewisse räumliche Nähe besteht und trotz der räumlichen Trennung die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit erkennbar bleibt. ²Diese Vorschrift ermöglicht es, abweichend von § 25 Absatz 1 Satz 5 LGrStG mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören (Ausnahmen zu Absatz 1). ³Voraussetzung dafür ist, dass das gemeinschaftliche Grundvermögen nach der Verkehrsanschauung nicht als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 37 Absatz 2 Satz 2 LGrStG).

Beispiel 1:

Ein Garagengrundstück (und ggf. das dazugehörige Weggrundstück) gehört einer Vielzahl von Eigentümern und wird von einzelnen Eigentümern gemeinsam mit ihren in räumlicher Nähe liegenden Reihenhäusern genutzt. Der Anteil des Eigentümers an dem Garagengrundstück zusammen mit seinem Reihenhaushausgrundstück bildet in diesem Fall eine wirtschaftliche Einheit. Hierbei ist es nicht erforderlich, dass alle Miteigentümer des Garagengrundstücks ihren Anteil jeweils zusammen mit einem Reihnhaus nutzen.

Beispiel 2:

Eine unbebaute Fläche von 1.000 m² wird gemeinsam von den Eigentümern der angrenzenden wirtschaftlichen Einheiten (z. B. als Spielplatz oder Gartenfläche) genutzt. An dem unbebauten Flurstück besteht Miteigentum.

Jedem Eigentümer wird die anteilige Fläche des unbebauten Grundstücks zugerechnet. Beträgt der Anteil z. B. jeweils 25/100, ist zu der Fläche jeder wirtschaftlichen Einheit eine Fläche von 250 m² hinzuzurechnen. Ob für das unbebaute Flurstück ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wurde, ist insoweit unbeachtlich.

Zu § 38 LGrStG

Bewertung von Grundstücken

(1) ¹Der Grundsteuerwert der Grundstücke ergibt sich regelmäßig aus dem Produkt der Grundstücksfläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 BauGB). ²Bei der Wertermittlung ist der Bodenrichtwert anzusetzen, der vom Gutachterausschuss auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt wurde. ³Dieser Wert gilt für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum.

(2) ¹Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Grund und Bodens von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. ²Der Bodenrichtwert ist auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. ³In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Ansetzen der Bodenrichtwerte

(3) ¹Anzusetzen ist regelmäßig der auf das Bodenrichtwertgrundstück bezogene Bodenrichtwert. ²Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks werden nicht berücksichtigt. ³Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land führen zu keiner anderen Bewertung, wenn hierfür keine gesonderten Bodenrichtwerte ausgewiesen worden sind (im Einzelnen siehe Absatz 10). ⁴Die Möglichkeit, gemäß § 38 Absatz 4 LGrStG einen niedrigeren Wert nachzuweisen, bleibt hiervon unberührt (siehe Absatz 13 bis 16).

(4) ¹Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. ²Ist damit zu rechnen, dass die Flächen innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden und daher gemäß § 27 Absatz 2 LGrStG als Grundvermögen anzusehen sind, werden diese Flächen regelmäßig als Bauerwartungsland angesetzt.

(5) ¹Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. ²Im Regelfall handelt es sich hierbei um größere, unerschlossene Grundstücksflächen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. ³Eine Unterscheidung zwischen Brutto- und Rohbauland,

welches die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen des Planungsgebiets einschließt, und Nettorohbauland, welches diese Flächen nicht umfasst, wird für die Ermittlung des Grundsteuerwerts nicht vorgenommen.

(6) ¹Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. ²Der Gutachterausschuss ermittelt die Bodenrichtwerte regelmäßig für baureifes Land.

(7) Der Entwicklungszustand des Bodenrichtwertgrundstücks ist für das zu bewertende Grundstück regelmäßig zu übernehmen.

(8) ¹Die Art der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist für das zu bewertende Grundstück regelmäßig zu übernehmen.

Beispiel:

Ein Grundstück mit einem Lebensmittelmarkt liegt in einer Bodenrichtwertzone von Grundstücken mit Einfamilienhäusern. Das Grundstück wird mit dem vorhandenen Bodenrichtwert angesetzt.

²Bei deckungsgleichen oder sich überlagernden Bodenrichtwertzonen ist der Bodenrichtwert für dasjenige Bodenrichtwertgrundstück heranzuziehen, dessen Art der Nutzung am ehesten der des zu bewertenden Grundstücks entspricht.

Beispiel 1:

Für eine Bodenrichtwertzone liegen zwei unterschiedliche Bodenrichtwerte für „Wohnen“ – einmal für „mehrgeschossig“, einmal für „ein-/zweigeschossig“ – vor. Für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus ist der Bodenrichtwert für „Wohnen, ein-/zweigeschossig“ zugrunde zu legen.

Beispiel 2:

Für eine Bodenrichtwertzone liegen unterschiedliche Bodenrichtwerte für „Geschäftshäuser“ und „Mehrfamilienhäuser“ vor. Für ein Einfamilienhaus ist der Bodenrichtwert für „Mehrfamilienhäuser“ zugrunde zu legen, da diese Art der Nutzung am ehesten der des zu bewertenden Grundstücks entspricht.

(9) Besondere Merkmale des einzelnen zu bewertenden Grundstücks wie Ecklage, Zuschnitt, Vorder- und Hinterland, Oberflächenbeschaffenheit, Beschaffenheit des Baugrundes, bauliche Auslastung, Lärm-, Staub-, Geruchsbelästigungen, Altlasten sowie Außenanlagen bleiben außer Ansatz.

Ansatz des Bodenwerts nach § 38 Absatz 3 LGrStG

(10) ¹Hat der Gutachterausschuss, gleich aus welchen Gründen, keinen Bodenrichtwert nach § 196 BauGB ermittelt, ist der Bodenwert pro Quadratmeter aus den Bodenrichtwerten vergleichbarer Flächen abzuleiten. ²Hat der Gutachterausschuss für ein Grundstück im Entwicklungszustand Bauerwartungsland oder Rohbauland entgegen § 196 Absatz 2 Satz 1 BauGB keinen Bodenrichtwert ermittelt, gelten folgende Wertansätze:

- | | |
|----------------------|----------------|
| 1. Bauerwartungsland | 25 Prozent und |
| 2. Rohbauland | 50 Prozent |

des Bodenrichtwerts für vergleichbares erschließungsbeitragsfreies Bauland. ³Durch Multiplikation von Grundstücksfläche und abgeleitetem Bodenwert pro Quadratmeter ergibt sich der Wert des Grundstücks.

(11) ¹Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten während des Hauptfeststellungszeitraums sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt und die tatsächlichen Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (siehe AE zu § 21 LGrStG). ²Ändert sich der Entwicklungszustand der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone im Hauptfeststellungszeitraum (z. B. infolge der Erschließung eines Neubaugebiets: Bauerwartungsland im Hauptfeststellungszeitpunkt in baureifes Land im Feststellungszeitpunkt), sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung zu ermitteln (§ 196 Absatz 2 Satz 1 BauGB). ³Das Finanzamt kann nach § 196 Absatz 2 Satz 2 BauGB auf eine entsprechende Ermittlung verzichten, wenn eine sachgerechte Wertableitung, insbesondere durch vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Indexreihen, gewährleistet bleibt. ⁴Bei einer solchen Wertableitung handelt es sich um einen Anwendungsfall des § 38 Absatz 3 LGrStG.

(12) ¹Für den bebauten Außenbereich (§ 35 BauGB) sind vom Gutachterausschuss separate Bodenrichtwerte zu ermitteln (vgl. Bodenrichtwertleitlinien 2022). ²Ein ggf. vorhandener Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist für die Flächen, die der Bebauung zuzuordnen sind, bei einer Bewertung von Grundstücken im Grundvermögen nicht anzusetzen. ³Liegen keine solchen Bodenrichtwerte für den bebauten Außenbereich vor, kann auf vom Gutachterausschuss oder von der Zentralen

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellte Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf den Bodenrichtwert vergleichbarer baureifer Grundstücke benachbarter Baugebiete zurückgegriffen werden.⁴Bei einer solchen Wertableitung handelt es sich um einen Anwendungsfall des § 38 Absatz 3 LGrStG.

Ansatz eines niedrigeren tatsächlichen Werts des Grundstücks (§ 38 Absatz 4 LGrStG)

(13)¹Nach § 38 Absatz 4 Satz 1 LGrStG kann auf Antrag ein anderer Wert des Grundstücks angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung um mehr als 30 Prozent von dem Wert nach § 38 Absatz 1 oder 3 LGrStG abweicht (z. B. aufgrund Bodenverunreinigung, Bauverbot oder sonstigen, erheblichen Nutzungseinschränkungen; vgl. AE zu § 38 LGrStG Absatz 9).²Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten während des Hauptfeststellungszeitraums sind dem Gutachten die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt und die tatsächlichen Verhältnisse zum Feststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.³Als Wert des Grund und Bodens gilt das tatsächlich oder fiktiv unbebaute Grundstück ohne Berücksichtigung seiner baulichen Anlagen und ggf. anfallender Freilegungskosten.⁴Der Nachweis des tatsächlichen Werts des Grund und Bodens kann nur für die gesamte wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 25 LGrStG erbracht werden.⁵Ist das Grundstück teilweise von der Grundsteuer befreit, wird der Gutachtenwert nur anteilig als Grundsteuerwert angesetzt.⁶Die Aufteilung des Gutachtenwerts erfolgt hierbei gemäß AE zu § 9 LGrStG Absatz 2.⁷Den Steuerpflichtigen trifft die Nachweislast für einen tatsächlichen Wert des Grund und Bodens und nicht eine bloße Darlegungslast.⁸Die Kosten für das Gutachten sind von demjenigen zu tragen, der einen abweichenden Wert zu dem sich aus § 38 Absatz 1 oder 3 LGrStG ergebenden Wert nachweisen möchte.

(14)¹Als Nachweis des tatsächlichen Werts des Grund und Bodens kann ein Gutachten

1. des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. BauGB,
2. von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt worden sind (öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige), oder
3. von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken zertifiziert worden sind,

dienen.²Die nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Zertifizierungsstellen für Sachverständige für die Wertermittlung von Grundstücken und deren Akkreditierungsumfang sind tagesaktuell auf der Internetseite der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) dargestellt.

(15)¹Das Gutachten ist für die Feststellung des Grundsteuerwerts nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt.²Enthält das Gutachten Mängel (z. B. methodische Mängel oder unzutreffende Wertansätze), ist es begründet zurückzuweisen; ein Gegengutachten durch das Finanzamt ist nicht erforderlich.³Zur Ordnungsmäßigkeit eines Sachverständigengutachtens gehören methodische Qualität und eine zutreffende Erhebung und Dokumentation der Begutachtungsgrundlagen.⁴Für den Nachweis des tatsächlichen Werts des Grund und Bodens gelten grundsätzlich die auf Grund des § 194 BauGB erlassenen Vorschriften.

(16) Das Gutachten verliert regelmäßig seine Gültigkeit:

1. bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert des Grundstücks im Hauptfeststellungszeitraum beeinflussen, oder
2. bei Ablauf des Hauptfeststellungszeitraums.

E. Bemessung der Grundsteuer

Zu § 39 LGrStG

Steuermesszahl und Steuermessbetrag

- unbesetzt -

Zu § 40 LGrStG

Steuermesszahlen

- (1) ¹Die Steuermesszahl für Grundstücke ist auf Antrag zu ermäßigen, wenn
1. diese überwiegend dem Wohnzweck dienen (§ 40 Absatz 3 LGrStG),
 2. sich darauf geförderter Wohnraum befindet (§ 40 Absatz 4 LGrStG),
 3. sie im Eigentum bestimmter Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften oder Vereine (§ 40 Absatz 5 LGrStG) stehen,
 4. sich darauf Baudenkmäler befinden (§ 40 Absatz 6 LGrStG).

²Der Antrag kann durch eine entsprechende Angabe in einer Erklärung nach § 22 Absatz 2 LGrStG erfolgen.
³Sofern keine Erklärungsabgabe erforderlich ist, kann der Antrag formlos erfolgen.

(2) Bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl besteht eine Anzeigepflicht (siehe AE zu § 44 LGrStG).

Ermäßigung wegen überwiegender Wohnnutzung (§ 40 Absatz 3 LGrStG)

(3) ¹Die Steuermesszahl wird um 30 Prozent ermäßigt, wenn das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient. ²Überwiegend dient ein Grundstück zu Wohnzwecken, wenn der Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Wohn- und Nutzfläche den Anteil der wohnfremden Nutzung übersteigt (§ 40 Absatz 3 LGrStG).

(4) Die Voraussetzungen für diese Vergünstigung sind regelmäßig erfüllt, wenn das Grundstück im Rahmen der bisherigen Einheitsbewertung als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück (in der Regel Mehrfamilienhäuser) oder Wohnungseigentum bewertet wurde und sich hinsichtlich Bauart und Nutzung seither keine Änderungen ergeben haben.

(5) ¹Ist zweifelhaft, ob die Voraussetzungen für die Vergünstigung im Sinne des Absatzes 3 erfüllt sind, ist anhand der Wohn- und Nutzflächenberechnung zu ermitteln, ob der Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtfläche mehr als 50 Prozent beträgt. ²Hierfür ist grundsätzlich die Berechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) maßgeblich. ³Hilfsweise ist bei älteren Gebäuden auch die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) heranzuziehen.

(6) ¹Nach der WoFIV umfasst die Wohnnutzung grundsätzlich die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. ²Die Wohnnutzung eines Wohnheims umfasst grundsätzlich die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. ³Zur Wohnnutzung gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. ⁴Zur Wohnnutzung gehören nicht die Grundflächen von Geschäftsräumen (z.B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume außerhalb einer Wohnung, Lagerräume).

(7) Abweichend von der WoFIV rechnen auch Zubehörräume außerhalb der Wohnung, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen zur Wohnnutzung, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim derselben wirtschaftlichen Einheit gehören.

(8) Gemeinschaftlich genutzte Flächen (z.B. Fahrradkeller für teilweise Wohnungen bzw. teilweise Büros) sind entsprechend dem Verhältnis der eindeutig zuordenbaren übrigen Flächen aufzuteilen und sind daher ohne Einfluss auf das Flächenverhältnis.

(9) ¹Eine Steuerermäßigung nach § 40 Absatz 3 LGrStG kommt nur in Betracht, wenn sich auf dem Grundstück ein benutzbares (bezugsfertiges) Gebäude befindet. ²Die Bezugsfertigkeit ist davon abhängig, ob den zukünftigen Bewohnern oder Benutzern zugemutet werden kann, die Wohnungen oder Räume zu benutzen. ³Es kommt also nicht darauf an, wann die Wohnungen oder Räume tatsächlich bezogen werden. ⁴Auch der Zeitpunkt der Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend. ⁵Bei der Entscheidung, wann im einzelnen Fall eine Benutzung zumutbar ist, sind die sich ändernden Zeitumstände zu berücksichtigen (Urteil des OVG Lüneburg vom 21.1.1956, Bundesbaubl. 1957 S. 13). ⁶Nach den heutigen Wohngewohnheiten ist die Zumutbarkeit nach strengen Maßstäben zu messen. ⁷Mitunter werden Wohnungen oder Räume bereits bezogen, obwohl noch wesentliche Bauarbeiten (z. B. die Herstellung von Fußböden in einzelnen Zimmern) verrichtet werden müssen. ⁸In diesen Fällen ist das Gebäude trotz seiner Benutzung in der Regel noch nicht bezugsfertig. ⁹Andererseits kommt es vor, dass die zukünftigen Bewohner das Beziehen hinausschieben, obwohl nur noch geringfügige Restarbeiten auszuführen sind. ¹⁰Das Gebäude ist dann, auch wenn die zukünftigen Bewohner es noch nicht benutzen, als bezugsfertig anzusehen.

(10)¹Die Gebäudeeigenschaft und damit auch die Möglichkeit für eine Steuerermäßigung nach § 40 Absatz 3 LGrStG enden, wenn das Gebäude nicht mehr zu Wohnzwecken benutzbar ist.²Ein Gebäude ist insbesondere nicht mehr benutzbar, wenn infolge des Verfalls des Gebäudes oder der Zerstörung keine auf Dauer benutzbaren Räume vorhanden sind.³Ein Gebäude ist dem Verfall preisgegeben, wenn der Abnutzungsprozess so weit fortgeschritten ist, dass das Gebäude nach objektiven Verhältnissen auf Dauer nicht mehr benutzt werden kann.⁴Die Verfallsmerkmale müssen an der Bausubstanz erkennbar sein und das gesamte Gebäude betreffen.⁵Von einem Verfall ist auszugehen, wenn erhebliche Schäden an konstruktiven Teilen des Gebäudes eingetreten sind und ein Zustand gegeben ist, der aus bauordnungsrechtlicher Sicht die sofortige Räumung nach sich ziehen würde.⁶Das ist stets der Fall, wenn eine Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zur sofortigen Räumung des Grundstücks vorliegt; dabei ist gesondert zu prüfen, ob der Zustand von Dauer ist.

(11)Bei Umbauarbeiten ist bis zum Abschluss der Umbauarbeiten, d. h. der tatsächlichen Umsetzung, die bisherige Wohnnutzung maßgeblich. Die zukünftige Wohnnutzung bleibt unberücksichtigt.

Beispiel:

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche eines Gebäudes beträgt 800m², davon werden 300m² gewerblich und 500m² für Wohnzwecke genutzt. Eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 300m² soll ab dem 1. Mai 2026 gewerblichen Zwecken dienen. Die Umbauarbeiten hierfür beginnen am 1. Juni 2025 und enden am 30. April 2026. Ab diesem Zeitpunkt kann die ehemalige Wohneinheit als Gewerbe genutzt werden.

Bis einschließlich 30. April 2026 (auch während der Umbauarbeiten) beträgt der Anteil der Wohnnutzung 62,5 Prozent (500m²/800m²). Damit dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken und erfüllt die Voraussetzungen für eine Steuerermäßigung nach § 40 Absatz 3 LGrStG.

Nach Fertigstellung des Umbaus (ab dem 1. Mai 2026) werden 200m² für Wohnzwecke genutzt. Der Anteil der Wohnnutzung beträgt nur noch 25 Prozent (200m²/800m²). Die Ermäßigung der Steuermesszahl wird nicht mehr gewährt und es kommt zu einer Neuveranlagung zum 1. Januar 2027.

(12)Bei leerstehenden, jedoch weiterhin benutzbaren Räumen ist die bisherige Nutzung maßgeblich. Leerstehende, auf Dauer nicht mehr nutzbare Gebäude oder Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Beispiel:

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche eines Gebäudes beträgt 800m², davon werden 300m² gewerblich und 500m² für Wohnzwecke genutzt. Zum 1. Oktober 2025 wird eine Wohneinheit (300m²) gekündigt und steht anschließend leer. Noch im Dezember 2025 wird ein neuer Mietvertrag geschlossen. Zum 15. Januar 2026 soll die ehemalige Wohnung gewerblichen Zwecken dienen.

Der vorübergehende Leerstand der Wohnung führt nicht zu einer Nutzungsänderung. Die Nutzung für Wohnzwecke beträgt 62,5 Prozent (500m²/800m²) und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 40 Absatz 3 LGrStG. Auch zum 1. Januar 2026 sind die Voraussetzungen weiterhin erfüllt.

Mit Beginn der gewerblichen Nutzung zum 15. Januar 2026 entfallen die Voraussetzungen. Die Nutzung für Wohnzwecke beträgt nur noch 25 Prozent (200m²/800m²). Es kommt zur Neuveranlagung zum 1. Januar 2027.

(13)Maßgeblich für die Vergünstigung nach § 40 Absatz 3 LGrStG ist ausschließlich der grundsteuerpflichtige Teil.

Ermäßigung für geförderten Wohnraum (§ 40 Absatz 4 LGrStG)

(14)¹Für die Gewährung der Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 Prozent für geförderten Wohnraum nach § 40 Absatz 4 LGrStG müssen neben der „Förderzusage“ auch noch die „Bindungen“ nach dem jeweiligen Fördergesetz vorliegen.²Diese müssen zu Beginn jedes Erhebungszeitraums (Kalenderjahres) innerhalb eines Hauptveranlagungszeitraums bestehen.

(15)¹Die Ermäßigung der Steuermesszahl ist erst dann zu gewähren, sobald die Förderzusage erteilt wurde.²Die erteilte Förderzusage (z. B. Förderbescheid, Fördervertrag, öffentlich-rechtlicher Vertrag, Bewilligungsbescheid) stellt einen Grundlagenbescheid im Sinne von § 171 Absatz 10 AO dar.³Eine Prüfung der Rechtmäßigkeit und Angemessenheit der gewährten Förderung, ebenso wie eine detaillierte Prüfung der Förderung einzelner Wohnungen erfolgt nicht.

(16)¹Nach § 40 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 LGrStG wird die Steuermesszahl für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums ermäßigt, zu dessen Beginn die sich aus der Förderzusage ergebenden Bindungen bestehen.²Da die Entscheidung über die Ermäßigung der Steuermesszahl für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags auf den 1. Januar 2025 bereits vor dem Jahr 2025 getroffen wird, ist die Ermäßigung zu gewähren, wenn die Förderzusage (Grundlagenbescheid im Sinne von § 171 Absatz 10 AO) bereits vorliegt und über den 1. Januar 2025 (Hauptveranlagungszeitpunkt) hinaus Wirkung entfaltet.³Steht bereits im Rahmen der Festsetzung des Grundsteuermessbetrags fest, dass die Förderzusage

aufgrund einer Befristung vor dem Hauptveranlagungszeitpunkt ausläuft, kann die Ermäßigung nicht berücksichtigt werden.

Beispiel:

Eine Wohnungsbaugesellschaft hat im Zusammenhang mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Jahr 2014 eine Förderzusage für ein verbilligtes langfristiges Darlehen (Laufzeit 10 Jahre; Laufzeitende: 20. Oktober 2024; Bindungsfrist für verbilligte Wohnraumüberlassung endet am 1. Dezember 2024) bekommen.

Da die Bindungsfrist für die verbilligte Wohnraumüberlassung vor dem 1. Januar 2025 (Hauptveranlagungszeitpunkt) ausläuft, ist die Steuerermäßigung nach § 40 Absatz 4 LGrStG bei der Festsetzung des Grundsteuermessbetrags auf den 1. Januar 2025 nicht zu berücksichtigen.

(17)¹Entfallen während des Hauptveranlagungszeitraums die Bindungen nach dem jeweiligen Fördergesetz, kann die Ermäßigung ab dem 1. Januar des folgenden Jahres nicht mehr gewährt werden. Bestehen die Bindungen dagegen aufgrund einer Nachwirkungsregelung fort, kann die Ermäßigung nach § 40 Absatz 4 LGrStG weiterhin bis zum Ende des Nachwirkungszeitraums gewährt werden.

Beispiel:

Der Eigentümer hat im Zusammenhang mit dem Kauf einer selbstgenutzten Wohnung im Jahr 2019 eine Förderzusage für ein verbilligtes langfristiges Darlehen bekommen (Laufzeit 10 Jahre; Laufzeitende: 20. Oktober 2029; die Bindungen enden am 1. Dezember 2029). Das Darlehen wird vorzeitig ohne Rechtsverpflichtung vollständig am 23. Juli 2026 zurückbezahlt. Die Wohnung wird weiterhin selbst genutzt.

Die Bindung nach dem Fördergesetz entfällt im Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung im Jahr 2026. Daher kann die Steuerermäßigung nach § 40 Absatz 4 LGrStG ab dem 1. Januar 2027 nicht mehr gewährt werden. Es besteht in diesem Fall eine Anzeigepflicht nach § 44 Absatz 2 LGrStG. Auf den 1. Januar 2027 ist eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags nach § 42 Absatz 2 Nummer 1 LGrStG durchzuführen.

Abwandlung:

Die Wohnung wird nicht selbst genutzt, sondern vermietet.

Die Bindungen nach dem Fördergesetz bleiben aufgrund der gesetzlichen Bestimmung bis zum ursprünglichen Laufzeitende bestehen (Nachwirkungszeitraum). Die Ermäßigung der Steuermesszahl kann bis zum Ablauf der Bindungsfrist bis 2029 weiter gewährt werden. Erst auf den 1. Januar 2030 ist eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags nach § 42 Absatz 2 Nummer 1 LGrStG durchzuführen.

(18)¹Liegen die Voraussetzungen für eine Grundsteuervergünstigung nach § 40 Absatz 4 LGrStG nur für einen Teil der wirtschaftlichen Einheit vor, ist die Vergünstigung entsprechend anteilig zu gewähren. Die Aufteilung erfolgt vorrangig anhand der Grundstücksfläche. ²Ist eine Aufteilung nicht bereits unmittelbar anhand der Grundstücksfläche möglich, kann diese hilfsweise nach dem Verhältnis der anteiligen Wohn- und Nutzflächen erfolgen.

Ermäßigung für Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereine (§ 40 Absatz 5 LGrStG)

(19)¹Die Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 Prozent für Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereine nach § 40 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 LGrStG umfasst Wohnungsbaugesellschaften, die mehrheitlich von Gebietskörperschaften beherrscht werden und bei denen ein Gewinn durch Abführung an die jeweiligen Gebietskörperschaften der kommunalen Daseinsfürsorge zu Gute kommt. ²Eine Thesaurierung des Gewinns zur Investition in weitere begünstigte Wohnungen steht dem Erfordernis eines Gewinnabführungsvertrags nicht entgegen. ³Eine Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 Prozent erfolgt nach § 40 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 und 3 LGrStG für den Grundbesitz von Wohnungsbaugesellschaften, die als gemeinnützig im Sinne des § 52 AO anerkannt sind, sowie für Genossenschaften oder Vereine, für deren oder dessen Tätigkeit eine Steuerbefreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes besteht und soweit der Grundbesitz der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen ist. ⁴Genossenschaften oder Vereine, die nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG von der Körperschaftsteuer befreit sind, sind auch nach Maßgabe von Satz 3 begünstigt, wenn sich deren Tätigkeit nicht ausschließlich auf die in § 5 Absatz 1 Nummer 10 Buchstabe a und b KStG beschriebenen Tätigkeiten beschränkt, z. B. weil sie einen partiell steuerpflichtigen Bereich im Rahmen der steuerunschädlichen 10 Prozent- oder 20 Prozent-Einnahmengrenze haben (§ 5 Absatz 1 Nummer 10 Sätze 2 und 3 KStG) oder ihre Wohnungen an Nicht-Mitglieder vermieten. ⁵Die Ermäßigung der Steuermesszahl nach § 40 Absatz 5 LGrStG wird nur auf Antrag gewährt. ⁶Der Antrag kann mit der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts gestellt werden. ⁷Er kann auch nachträglich gestellt werden, wenn die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Vergünstigung zu Beginn des Erhebungszeitraums vorliegen. ⁸Eine rückwirkende Ermäßigung der Steuermesszahl ist nur insoweit zu gewähren, als die Festsetzungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

(20) Das Vorliegen der Voraussetzungen kann wie folgt nachgewiesen werden:

1. § 40 Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 LGrStG: Vorlage des Gesellschaftsvertrags und des Gewinnabführungsvertrags.
2. § 40 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 LGrStG: Vorlage einer Anerkennung des für die Körperschaft örtlich zuständigen Finanzamtes (z. B. Freistellungsbescheid).
3. § 40 Absatz 5 Satz 1 Nummer 3 LGrStG: Vorlage einer Anerkennung des für die Körperschaft zuständigen Finanzamtes (z. B. Freistellungsbescheid, Anlage zum Körperschaftsteuerbescheid oder Nichtveranlagungsbescheinigung).

(21) Absatz 16 gilt für die Ermäßigung der Steuermesszahl für Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereine nach § 40 Absatz 5 LGrStG entsprechend.

(22) Wird das Grundstück nur teilweise einer in § 40 Absatz 5 LGrStG genannten Gesellschaft zugerechnet, erfolgt die Ermäßigung nur für deren Anteil.

Ermäßigung für Baudenkmäler (§ 40 Absatz 6 LGrStG)

(23) ¹Die Ermäßigung der Steuermesszahl nach § 40 Absatz 6 LGrStG setzt voraus, dass sich auf dem Grundstück Gebäude befinden, die Baudenkmäler im Sinne des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) sind (§ 40 Absatz 6 Satz 1 LGrStG). ²Bodendenkmäler sind keine Gebäude und führen daher nicht zu einer Ermäßigung der Steuermesszahl. ³Die Denkmaleigenschaft kann in der Regel den Denkmallisten oder Denkmälbüchern der zuständigen Denkmalschutzbehörde entnommen werden. ⁴Sind nur Teile des jeweiligen Grundstücks denkmalgeschützt, verringert sich die Ermäßigung der Steuermesszahl entsprechend. ⁵Sofern eine Aufteilung nach der Grundstücksfläche nicht möglich ist, kann hilfsweise auf das Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche der nicht denkmalgeschützten Gebäude oder Gebäudeteile zur gesamten Wohn- und Nutzfläche abgestellt werden. ⁶Bei Fassadendenkmälern kann eine vollständige Begünstigung erfolgen, wenn eine Aufteilung nicht möglich ist.

Zeitweise Erfüllung eines Ermäßigungstatbestandes

(24) Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl nicht während des gesamten Hauptveranlagungszeitraums vor, ist die Ermäßigung entsprechend für jeden vollen Erhebungszeitraum zu gewähren, zu dessen Beginn die Voraussetzungen für die Ermäßigung vorliegen.

Beispiel 1:

Am 1. Januar 01 lagen die Voraussetzungen einer Ermäßigung nach § 40 Absatz 4 LGrStG für sämtliche Wohnungen eines Mehrfamilienhauses vor. Am 01. Juli 01 wurde eine der Wohnungen an eine Person neu vermietet, die erst am 1. Dezember 01 einen Wohnungsberechtigungsschein nachweisen konnte.

Da die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl sowohl am 1. Januar 01, als auch am 1. Januar 02 vorlagen, konnte eine solche für beide Erhebungszeiträume gewährt werden. Die Unterbrechung innerhalb des Erhebungszeitraums ist unbeachtlich.

Beispiel 2:

Eine Wohnungsbaugesellschaft hat im Zusammenhang mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Jahr 2017 eine Förderzusage für ein verbilligtes langfristiges Darlehen (Laufzeit 10 Jahre; Laufzeitende: 20. Oktober 2027; Bindungsfrist für verbilligte Wohnraumüberlassung endet am 1. Dezember 2027) bekommen.

Da die Voraussetzungen für die Steuerermäßigung zum 1. Januar 2028 nicht mehr vorliegen, kommt sie nur für die Jahre 2025 bis 2027 in Betracht. Auf den 1. Januar 2028 ist eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags nach § 42 Absatz 2 Nummer 1 LGrStG durchzuführen.

Gleichzeitige Erfüllung mehrerer Ermäßigungstatbestände (§ 40 Absatz 7 LGrStG)

(25) ¹Liegt neben den Voraussetzungen für die Ermäßigung der Steuermesszahl nach § 40 Absatz 4 oder 5 LGrStG auch die Voraussetzung für eine Ermäßigung nach § 40 Absatz 3 LGrStG und/oder Absatz 6 LGrStG vor, sind die Ermäßigungen additiv zu gewähren. ²Die Steuermesszahl kann damit maximal um 65 Prozent ermäßigt werden. ³Die maßgebende Steuermesszahl ist nicht zu runden.

Beispiel 1:

Das Grundstück erfüllt die Voraussetzungen des § 40 Absatz 4 LGrStG und ist zudem mit einem Baudenkmal im Sinne des Landesdenkmalschutzgesetzes bebaut. Die Steuermesszahl wird um 25 Prozent nach § 40 Absatz 4 LGrStG plus 10 Prozent nach § 40 Absatz 6 LGrStG, im Ergebnis um 35 Prozent ermäßigt.

Beispiel 2:

Auf dem Grundstück mit einer Fläche von 1.000 m² befinden sich zwei Gebäude. Es wurde ein Grundsteuerwert in Höhe von 300.000 € festgestellt. Bei dem einen Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus (Altbau) mit einer Wohn- und Nutzfläche von 600 m² (400 m² Wohnen und 200 m² Laden). Der Wohnteil steht unter Denkmalschutz. Bei dem anderen Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 600 m² (Neubau), bei dem die Hälfte der Wohnungen (300 m²) mit Landeswohnraummitteln gefördert werden.

Ermittlung der Steuermesszahl:

1. Steuerermäßigung nach § 40 Absatz 3 LGrStG

Der Anteil der Wohnnutzung beträgt ca. 83 Prozent (1.000m²/1.200m²). Damit wird das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Steuermesszahl ermäßigt sich demnach um 30 Prozent bezogen auf den gesamten Grundsteuerwert.

2. Steuerermäßigung nach § 40 Absatz 4 LGrStG

Da das Mehrfamilienhaus zur Hälfte mit Landeswohnraummitteln gefördert wird, besteht eine anteilige Begünstigung des Grundstücks. Die Steuermesszahl ermäßigt sich demnach um 25 Prozent bezogen auf 300m²/1.200m² des Grundsteuerwerts.

3. Steuerermäßigung nach § 40 Absatz 6 LGrStG

Da der Wohnteil des Altbaus unter Denkmalschutz steht, besteht eine anteilige Begünstigung des Grundstücks. Die Steuermesszahl ermäßigt sich demnach um 10 Prozent bezogen auf 400m²/1.200m² des Grundsteuerwerts.

	Altbau		Neubau	
	400 m ² Wohnen	200 m ² Laden	300 m ² geförderter Wohnraum	300 m ² nicht geförderter Wohnraum
Grundsteuerwert	100.000 €	50.000 €	75.000 €	75.000 €
Steuermesszahl	1,3 v. T.	1,3 v. T.	1,3 v. T.	1,3 v. T.
Ermäßigung nach § 40 Absatz 3 LGrStG (überwiegende Wohnzwecke)	30 Prozent - 0,39 v. T.	30 Prozent - 0,39 v. T.	30 Prozent - 0,39 v. T.	30 Prozent - 0,39 v. T.
Ermäßigung nach § 40 Absatz 4 LGrStG (Landeswohnraumförderung)			25 Prozent - 0,325 v. T.	
Ermäßigung nach § 40 Absatz 6 LGrStG (Kulturdenkmal)	10 Prozent - 0,13 v. T.			
Maßgebliche Steuermesszahl	0,78 v. T.	0,91 v. T.	0,585 v. T.	0,91 v. T.

Ermittlung des Grundsteuermessbetrags:

Grundsteuerwert (GW)	: Gesamtläche	x vergünstigte Fläche	Anteiliger GW	Umfang der Vergünstigungen	Messzahl (v.T)	Anteiliger Messbetrag
300.000 €	1.200 m ²	400 m ²	100.000 €	§ 40 Absatz 3 und 6 LGrStG	0,780	78,00 €
300.000 €	1.200 m ²	200 m ²	50.000 €	§ 40 Absatz 3 LGrStG	0,910	45,50 €
300.000 €	1.200 m ²	300 m ²	75.000 €	§ 40 Absatz 3 und 4 LGrStG	0,585	43,87 €
300.000 €	1.200 m ²	300 m ²	75.000 €	§ 40 Absatz 3 LGrStG	0,910	68,25 €
Steuermessbetrag gesamt:						235,62 €

Zu § 41 LGrStG

Hauptveranlagung

¹Grundsätzlich werden die Steuermessbeträge auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 15 Absatz 1 LGrStG) allgemein festgesetzt. ²Dieser Zeitpunkt ist der Hauptveranlagungszeitpunkt. ³Für die erste Hauptfeststellung nach dem Zweiten Teils des Landesgrundsteuergesetzes auf den 1. Januar 2022 sind die Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025 in § 59 Absätze 1 bis 3 LGrStG zu beachten. ⁴Die Regelungen des § 41 LGrStG finden erstmals für die zweite Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2029 Anwendung. ⁵Die

Feststellung des Grundsteuerwerts und die Festsetzung des entsprechenden Grundsteuermessbetrags können in einem Bescheid erfolgen. ⁶Maßgebend für die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge sind die tatsächlichen Verhältnisse im Hauptveranlagungszeitpunkt.

Zu § 42 LGrStG

Neuveranlagung

(1) ¹Infolge einer Wert- und/oder Zurechnungsfortschreibung der Grundsteuerwerte ist auch eine entsprechende Neuveranlagung der Grundsteuermessbeträge durchzuführen. ²Die Feststellungen, die in den Bescheiden über die Feststellung der Grundsteuerwerte getroffen werden, werden der Neuveranlagung der Grundsteuermessbeträge zugrunde gelegt. ³Die Bescheide über die Feststellung der Grundsteuerwerte sind als Grundlagenbescheide für die Bescheide über die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge bindend (§ 171 Absatz 10 AO und § 182 Absatz 1 AO). ⁴Wird eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags gemäß § 42 Absatz 1 LGrStG nach einer Zurechnungsfortschreibung des Grundsteuerwerts durchgeführt, beschränkt sich die Neuveranlagung regelmäßig auf die Bestimmung des neuen Steuerschuldners (§ 10 Absatz 1 LGrStG). ⁵Eine geänderte Steuermesszahl wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. ⁶In Ausnahmefällen kann eine geänderte Steuermesszahl berücksichtigt werden, z. B. gemäß § 42 Absatz 2 Nummer 1 LGrStG bei der erstmaligen Zurechnung auf einen begünstigten Rechtsträger im Sinne von § 40 Absatz 5 LGrStG oder im Rahmen einer Neuveranlagung zur Fehlerbeseitigung gemäß § 42 Absatz 2 Nummer 2 LGrStG (vgl. BFH-Urteil vom 12. Februar 2020 II R 10/17, BStBl. II 2021 S. 535).

(2) ¹Nach § 42 Absatz 2 Nummer 1 LGrStG wird der Grundsteuermessbetrag im Wege der Neuveranlagung auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass Gründe, die im Feststellungsverfahren über den Grundsteuerwert nicht zu berücksichtigen sind, zu einem anderen als dem für den letzten Veranlagungszeitpunkt festgesetzten Grundsteuermessbetrag führen. ²Als Gründe im Sinne des § 42 Absatz 2 Nummer 1 LGrStG kommen alle tatsächlichen und rechtlichen Umstände in Betracht, die auf die Höhe des Grundsteuermessbetrags Einfluss haben. ³Im Grundsteuermessbetragsverfahren wird insbesondere über die Anwendung einer bestimmten Grundsteuermesszahl, die Gewährung und den Wegfall von Grundsteuerergünstigungen entschieden. ⁴Bei Eintritt oder Wegfall einer Steuerbefreiung für den ganzen Steuergegenstand ist eine Aufhebung (§ 45 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a LGrStG) oder Nachveranlagung (§ 43 Absatz 2 LGrStG) durchzuführen.

(3) ¹Nach § 42 Absatz 2 Nummer 2 LGrStG wird der Grundsteuermessbetrag im Wege der Neuveranlagung auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die letzte Veranlagung fehlerhaft ist. ²§ 42 Absatz 2 Nummer 2 LGrStG ist in den Fällen anzuwenden, in denen der Grundsteuerwert zwar zutreffend festgestellt ist und unverändert bleibt, der Grundsteuermessbetrag aber fehlerhaft ist. ³Die Fehler können aus allen Umständen resultieren, die nicht im Feststellungsverfahren über den Grundsteuerwert, aber durch eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags beseitigt werden können (z. B. Übernahme eines unzutreffenden Grundsteuerwerts, Anwendung einer falschen Steuermesszahl oder fehlerhafte Gewährung von Grundsteuerergünstigungen). ⁴Unerheblich ist, wodurch der Fehler verursacht wurde, ob der Fehler unmittelbar aus dem Steuermessbescheid ersichtlich ist und ob sich der Fehler zugunsten oder zuungunsten des Steuerschuldners auswirkt (BFH-Urteile vom 31. März 1987 VIII R 46/83, BStBl. II S. 588, und vom 29. November 1989 II R 53/87, BStBl. II 1990, S. 149). ⁵Kann ein fehlerhafter Grundsteuerwert nicht fehlerbeseitigend fortgeschrieben werden, weil die Wertgrenze des § 16 Absatz 1 LGrStG nicht erreicht wurde, kommt keine fehlerbeseitigende Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags in Betracht. ⁶Maßgebend ist die bewertungsrechtliche Entscheidung über die Wertänderungen im Grundsteuerwertverfahren. ⁷Wenn es zu einer fehlerbeseitigenden Fortschreibung des Grundsteuerwerts kommt, folgt eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags nach § 42 Absatz 1 LGrStG und keine fehlerbeseitigende Neuveranlagung nach § 42 Absatz 2 Nummer 2 LGrStG. ⁸Wird ein Steuermessbescheid wegen einer Änderung der Rechtsprechung nachträglich fehlerhaft, kann eine fehlerbeseitigende Neuveranlagung nach § 42 Absatz 2 Nummer 2 LGrStG nur unter Beachtung des Vertrauensschutzes im Sinne des § 176 AO rückwirkend durchgeführt werden.

Zu § 43 LGrStG

Nachveranlagung

- unbesetzt -

Zu § 44 LGrStG

Anzeigespflicht

(1) ¹Die Anzeigespflicht nach § 44 GrStG kann formlos erfüllt werden. ²Sie kann innerhalb der Anzeigefrist auch durch Abgabe einer Erklärung nach § 22 Absatz 1 LGrStG erfüllt werden.

(2) ¹Die Anzeigespflicht besteht auch, wenn die Voraussetzungen nur für einen Teil des Grundbesitzes wegfallen und im Übrigen bestehen bleiben. ²Sie ist innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Finanzamt zu erstatten. ³Die Frist zur Anzeige eines Wegfalls der Voraussetzungen für die ermäßigte Steuermesszahl nach § 40 Absatz 3 bis 6 LGrStG beginnt in dem Zeitpunkt, in dem dem Anzeigepflichtigen der Eintritt der Änderung bekannt wird, in Fällen des Wegfalls einer Ermäßigung nach § 40 Absatz 5 LGrStG spätestens mit der Bekanntgabe des Körperschaftsteuerbescheids.

Beispiel:

Eine Vermietungsgenossenschaft ist bisher nach § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG körperschaftsteuerbefreit. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Nach Ablauf des Jahres 2026 wird durch die Vermietungsgenossenschaft festgestellt, dass die Einnahmen aus den nicht begünstigten Tätigkeiten 25 Prozent der Gesamteinnahmen betragen. Somit sind die Voraussetzungen für die Körperschaftsteuerbefreiung für das Jahr 2026 nicht mehr gegeben.

Die Voraussetzungen für eine Steuerermäßigung nach § 40 Absatz 5 Nr. 3 LGrStG sind nicht mehr erfüllt. Die Frist zur Anzeige nach § 44 Absatz 2 LGrStG beginnt am 1. Januar 2027 und endet mit Ablauf des 31. März 2027. Da die schädliche Einnahmenüberschreitung im Laufe des Jahres 2026 erfolgt, entfällt die Ermäßigung der Steuermesszahl ab dem 1. Januar 2027. Auf diesen Zeitpunkt erfolgt dann eine Neuveranlagung.

Stellt die Vermietungsgenossenschaft erst mit Erteilung des Körperschaftsteuerbescheides fest, dass die schädlichen Einnahmeregrenzen überschritten sind und daher die Ermäßigung nicht mehr greift, so beginnt die Frist zur Anzeige nach § 44 LGrStG mit der Bekanntgabe.

Zu § 45 LGrStG

Aufhebung des Steuermessbetrags

- unbesetzt -

Zu § 46 LGrStG

Änderung von Steuermessbescheiden

¹Bescheide über die Neuveranlagung oder die Nachveranlagung von Grundsteuerermessbeträgen können schon vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt erteilt werden. ²Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Festsetzung führen. ³Voraussetzung für eine Änderung oder Aufhebung nach § 46 Satz 2 LGrStG ist, dass die Änderung zwischen der Bekanntgabe des Neu- oder Nachveranlagungsbescheids und dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt eintritt. ⁴Änderungen nach § 46 Satz 2 LGrStG sind solche, die unabhängig vom Grundsteuerwert nur zu einer abweichenden Festsetzung des Grundsteuerermessbetrags führen. ⁵Werden Bescheide über die Feststellung von Grundsteuerwerten (§§ 15 bis 17 LGrStG) gemäß § 19 Satz 1 LGrStG vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt erteilt und ergeben sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen, sind die vorzeitigen Feststellungsbescheide (Fortschreibungs- oder Nachfeststellungsbescheide) nach § 19 Satz 2 LGrStG zu ändern oder aufzuheben. ⁶Infolge dieser geänderten oder aufgehobenen Grundsteuerwertbescheide werden auch die hierauf beruhenden Grundsteuerermessbescheide (Neu- oder Nachveranlagungen gemäß §§ 42 und 43 LGrStG) entsprechend geändert oder aufgehoben.

Beispiel:

Das Finanzamt erteilt einen Grundsteuerwertbescheid und einen Grundsteuerermessbescheid auf den 1. Januar 2027; Bekanntgabe am 24. Mai 2026. Im Oktober 2026 erfüllt das Grundstück erstmals die Voraussetzungen für ein Baudenkmal nach dem maßgeblichen Landesdenkmalschutzgesetz. Der Eigentümer teilt dies im Januar 2027 dem Finanzamt mit und beantragt die Ermäßigung der Steuermesszahl.

Da diese Änderung der Verhältnisse nach Bekanntgabe des Grundsteuerermessbescheids, aber vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt eingetreten ist, ist der Grundsteuerermessbescheid auf den 1. Januar 2027 nach § 46 Satz 2 LGrStG zu ändern.

⁷Eine Änderung des Grundsteuermessbescheids kann daneben auch als Folgeänderung nach Änderung oder Aufhebung des Grundlagenbescheides gemäß § 175 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 AO erfolgen. ⁸§ 46 Satz 2 LGrStG ist in diesen Fällen nicht anwendbar.

Zu § 47 LGrStG

Zerlegung des Steuermessbetrages

(1) ¹Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Zerlegung der Grundsteuermessbeträge ergeben sich aus § 47 LGrStG. ²Die verfahrensrechtlichen Vorschriften über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags sind in den §§ 185 bis 189 AO enthalten. ³Die Zerlegung soll im unmittelbaren Anschluss an die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags vorgenommen werden.

(2) ¹Eine Zerlegung des Grundsteuermessbetrags im Sinne des § 47 LGrStG kommt nicht in Betracht, wenn sich der Steuergegenstand nur über mehrere Gemeindeteile derselben Gemeinde erstreckt, für die verschiedene Hebesätze gelten (z. B. Fälle des § 50 Absatz 4 Satz 2 LGrStG). ²Die Aufteilung des Grundsteuermessbetrags auf die verschiedenen Gemeindeteile ist Sache der Gemeinde. ³Die Finanzämter können dabei Amtshilfe leisten und hierfür im Einzelfall mit der betroffenen Gemeinde ein geeignetes Verfahren vereinbaren.

(3) ¹Abweichend von der nach § 47 Absatz 3 Satz 1 LGrStG vorgesehenen Zerlegung des Grundsteuermessbetrags nach Flächengrößen kommt nach § 47 Absatz 3 Satz 2 LGrStG auf Antrag der betroffenen Gemeinde die Berücksichtigung eines abweichenden Zerlegungsanteils nur in Betracht, wenn die Zerlegung nach Flächengrößen zu einem offenbar unbilligen Ergebnis führt. ³Bei der Einigung auf einen von dem gesetzlichen Zerlegungsmaßstab abweichenden Zerlegungsanteil sind die beteiligten Gemeinden und der Steuerschuldner der Höhe nach frei. ⁴Der abweichend vereinbarte Zerlegungsanteil gilt solange, bis sich die Beteiligten auf einen anderen Zerlegungsanteil einigen.

Zu § 48 LGrStG

Zerlegungsstichtag

(1) ¹Die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags erfolgt stichtagsbezogen. ²Maßgeblich für die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags sind die Verhältnisse in dem Feststellungszeitpunkt, auf den der für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags maßgebende Grundsteuerwert festgestellt worden ist.

(2) ¹Ändern sich die Grundlagen für die Zerlegung, ohne dass der Grundsteuerwert fortgeschrieben oder nachträglich festgestellt wird (z. B. durch die Änderung von Gemeindegrenzen, durch Flächenumlegungen oder nach der Neugliederung eines Gemeindegebiets), so sind die Zerlegungsanteile nach dem Stand vom 1. Januar des folgenden Jahres neu zu ermitteln. ²Das gilt nur, wenn wenigstens bei einer Gemeinde der neue Anteil mehr als ein Zehntel, mindestens aber um zehn Euro von ihrem bisherigen Anteil abweicht.

(3) ¹Bei der Zerlegung nach dem bisherigen Zerlegungsmaßstab verbleibt es, so lange keine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eintritt. ²Eine solche liegt insbesondere vor, wenn infolge von Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse der Grundsteuermessbetrag nach § 42 LGrStG neu zu veranlagern ist oder die Voraussetzungen des § 48 Absatz 2 LGrStG erfüllt sind. ³In diesen Fällen ist eine neue Zerlegung durchzuführen.

Zu § 49 LGrStG

Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich

- unbesetzt -

F. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

Zu § 50 LGrStG

Festsetzung des Hebesatzes

- unbesetzt -

Zu § 50a LGrStG

Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke

- unbesetzt -

Zu § 51 LGrStG

Festsetzung der Grundsteuer

- unbesetzt -

Zu § 52 LGrStG

Fälligkeit

- unbesetzt -

Zu § 53 LGrStG

Vorauszahlungen

- unbesetzt -

Zu § 54 LGrStG

Abrechnung über die Vorauszahlungen

- unbesetzt -

Zu § 55 LGrStG

Nachentrichtung der Steuer

- unbesetzt -

G. Erlass der Grundsteuer

Zu § 56 LGrStG

Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt

(1) ¹Die Grundsteuer kann für Grundbesitz ganz oder zum Teil erlassen werden, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt (Kulturgut) und die jährlichen Kosten nach Absatz 6 in der Regel den Rohertrag nach Absatz 5 übersteigen (kein Reinertrag). ²Zwischen der Kulturguteigenschaft und der Unrentabilität des Grundbesitzes muss ein Kausalzusammenhang bestehen. ³Der Antragsteller hat den Kausalzusammenhang nachzuweisen (BVerwG vom 5. Mai 2015 9 C 6.14). ⁴Die erforderliche Kausalität fehlt, wenn bereits unwirtschaftlicher Grundbesitz durch die Kulturguteigenschaft noch unrentabler wird (BVerwG vom 8. Juli 1998 8 C 23.97, BStBl. II S. 590). ⁵Im Rahmen der Abwägung ist darauf abzustellen, ob und in welchem Maß die Erhaltung im öffentlichen Interesse die Nutzung des Grund und Bodens beeinträchtigt. ⁶Wird die Nutzung aufgrund des besonderen öffentlichen Interesses faktisch ausgeschlossen, ist die Grundsteuer vollständig zu erlassen.

(2) ¹Liegt nur die Erhaltung eines Teils des Grundbesitzes im öffentlichen Interesse, sind für diesen Teil der Rohertrag nach Absatz 5 und die jährlichen Kosten nach Absatz 6 gesondert zu ermitteln. ²Wenn für diesen Teil des Grundbesitzes der Rohertrag nach Absatz 5 in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt, ist nur die hierauf entfallende Grundsteuer zu erlassen.

(3) ¹Ein öffentliches Interesse kann nur angenommen werden, soweit für den Grundbesitz rechtliche Vorgaben z. B. des förmlichen Denkmalschutzes bestehen, die die Nutzung des Grundbesitzes in besonderem Maße einschränken. ²Die Erfüllung üblicher baurechtlicher Pflichten zur Rücksichtnahme auf die Umgebung, die z. B. die Grundstücks- und Gebäudegestaltung im Allgemeinen betreffen, führen regelmäßig nicht zur Annahme öffentlichen Interesses (BVerwG vom 21. September 1984, 8 C 62.82, BStBl. II 1984, S. 870). ³Ist zweifelhaft, ob die Erhaltung des Grundbesitzes im öffentlichen Interesse liegt, ist eine Bestätigung der zuständigen Landesbehörde vorzulegen.

(4) ¹Liegen die Voraussetzungen für den Erlass der Grundsteuer vor, so kommt es nicht darauf an, ob der Grundbesitz der Öffentlichkeit zugänglich ist. ²Garten- und Parkanlagen müssen jedoch in einem billigerweise zu fordernden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich sein. ³Es genügt, dass sie mindestens den interessierten Kreisen ohne weiteres zugänglich sind und dies auch allgemein erkennbar ist. ⁴Vgl. hierzu auch die Behandlung von Grünanlagen in den Absätzen 8 bis 10.

(5) ¹Zum Rohertrag gehören sämtliche mit dem Grundbesitz erwirtschafteten Einnahmen und aus diesem gezogene sonstige Vorteile. ²Zu den Einnahmen rechnen z. B. die Miet- und Pachteinnahmen und die Einnahmen aus Besichtigungen und Führungen. ³Zu den sonstigen Vorteilen gehört auch der Nutzungswert, den die eigene Benutzung für den Eigentümer hat. ⁴Der Nutzungswert ist mit den bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zu erzielenden ortsüblichen Miet- und Pachteinnahmen anzusetzen.

(6) ¹Zu den Kosten gehören alle im Zusammenhang mit dem Grundbesitz stehenden Verwaltungs- und Betriebsausgaben, nicht jedoch nutzungsabhängige Kosten (Wasser- und Abwassergebühr, Heizkosten, Reinigung, Gartenunterhalt und Einfriedung – es sei denn, dass für die Erhaltung des Gartens und der Einfriedung ebenfalls ein öffentliches Interesse besteht). ²Die Erstattung solcher nutzungsabhängigen Kosten durch Mieter oder Dritte bleiben auch als Einnahmen unberücksichtigt. ³Kosten im Sinne des § 56 Absatz 1 Nummer 1 LGrStG sind auch gewöhnliche Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung, nicht dagegen einkommensteuerrechtlich zugelassene Sonderabschreibungen. ⁴Zu den Kosten zählen nicht Schuld- und Eigenkapitalzinsen (BVerwG vom 15. Februar 1991, 8 C 3.89, BStBl. II 1992, Seite 577). ⁵Tilgungsleistungen gehören ebenfalls nicht zu den Verwaltungs- und Betriebsausgaben. ⁶Bei Gebäuden können auch Rückstellungen für größere Reparaturen als Kosten berücksichtigt werden. ⁷Zu den Kosten gehören außerdem die Aufwendungen, die sich aus Besichtigungen und Führungen ergeben.

(7) ¹Der Grundbesitz darf nachhaltig keinen Reinertrag abwerfen. ²Das schließt nicht aus, dass ausnahmsweise in einem Jahr ein geringer Überschuss erwirtschaftet wird. ³Da erst rückblickend festgestellt werden kann, ob der Rohertrag in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt, soll im Zweifelsfall die Gemeinde die Grundsteuer des laufenden Kalenderjahres und der beiden folgenden Kalenderjahre bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres mit dem Ziel des Erlasses stunden. ⁴Der Steuerpflichtige hat nach Ablauf der Stundungsfrist die Erlassvoraussetzungen nachzuweisen. ⁵Wird der Nachweis nicht erbracht oder ist in mindestens zwei Jahren ein Überschuss erzielt worden, so ist die Grundsteuer rückwirkend für diese drei Jahre zu erheben. ⁶Werden die Erlassvoraussetzungen nachgewiesen, kann die Grundsteuer für diese drei Jahre erlassen werden.

Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze

(8) ¹Für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze kann die Grundsteuer erlassen werden, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen. ²Für die Beurteilung der Frage, ob die jährlichen Kosten den Rohertrag übersteigen, gelten die Absätze 5 bis 7 entsprechend.

(9) ¹Für den Status öffentliche Grünanlage, öffentlicher Spiel- oder Sportplatz bedarf es einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Widmung. ²Die Zugänglichmachung für die Allgemeinheit reicht dagegen nicht aus.

(10) Spielplätze sind Anlagen, die Kinder und Jugendliche frei zugänglich für ihre Spiele benutzen können.

(11) ¹Sportplätze sind Anlagen, die zu sportlichen Zwecken von der Allgemeinheit genutzt werden können. ²AE zu § 4 LGrStG Absätze 20 bis 22 über den Gebrauch durch die Allgemeinheit gilt entsprechend. ³Das Verlangen eines Eintrittsgelds für die Benutzung steht einem Erlass nach § 56 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG für sich genommen nicht entgegen. ⁴Bei einer Beschränkung der Benutzung auf bestimmte Personengruppen, z. B. auf Vereinsmitglieder, fehlt es an einer Benutzung durch die Allgemeinheit.

Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind

(12) ¹Ein Erlass kann für Grundbesitz in Betracht kommen, auf dem Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind. ²Bei diesen Gegenständen kann es sich

z. B. um Sammlungen, Bibliotheken oder um die Inneneinrichtung eines Gebäudes handeln. ³Die wissenschaftliche, künstlerische oder geschichtliche Bedeutung der untergebrachten Gegenstände muss durch die Landesregierung oder durch die von ihr beauftragte Stelle anerkannt sein. ⁴Die Anerkennung ist für die Gemeinde verbindlich.

(13) ¹Aus der Anerkennung muss sich ergeben, dass die Gegenstände dem Zwecke der Forschung oder Volksbildung nutzbar gemacht sind. ²Sie müssen in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der Öffentlichkeit, mindestens aber den interessierten Kreisen, ohne weiteres zugänglich sein. ³Der Zugang für die Allgemeinheit muss für einen verständigen Dritten objektiv erkennbar sein.

(14) ¹Durch die Aufbewahrung der Gegenstände muss die Nutzung des Grundbesitzes nachhaltig gemindert sein. ²Dabei ist jeweils auf den ganzen Steuergegenstand abzustellen, auch wenn die Gegenstände nur in einem Teil untergebracht sind. ³Ob eine nachhaltige Minderung vorliegt und in welchem Umfang dies der Fall ist, muss von der Gemeinde im Rahmen der Angemessenheitsprüfung festgestellt werden.

(15) ¹Ist die Minderung nur schwer festzustellen, z. B. für eigengenutzte Grundstücke, so kann wie folgt verfahren werden: ²Zunächst ist festzustellen, ob für den Teil des Grundbesitzes, auf dem die steuerbegünstigten Gegenstände untergebracht sind, noch eine Nutzung verbleibt. ³Ist dies nicht der Fall, so ist unter Mitwirkung des Finanzamts der Prozentsatz zu ermitteln, mit dem dieser Grundstücksteil im Grundsteuerwert für das gesamte Grundstück enthalten ist. ⁴Die Ermittlung erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen. ⁵Ein diesem Prozentsatz entsprechender Betrag kann dann von der Grundsteuer erlassen werden.

Zu § 57 LGrStG

Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

(1) ¹Im Einzelfall lässt sich eine betriebsindividuelle Reinertragsminderung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs wegen der zum Ansatz kommenden standardisierten Bewertungsparameter der Anlagen 1 bis 9 LGrStG bei der Bewertung durch die Finanzverwaltung nicht selbst feststellen. ²Die Nachweispflicht einer Reinertragsminderung bei der Gemeinde obliegt dem Grundstückseigentümer.

(2) ¹Ein Erlassgrund liegt nach § 57 Absatz 3 LGrStG nicht vor, wenn die Ertragsminderung auf Umständen beruht, die für den Erlasszeitraum durch eine Fortschreibung des Grundsteuerwerts berücksichtigt werden können. ²Das gilt auch, wenn der Steuerschuldner es versäumt hat, den Fortschreibungsantrag rechtzeitig zu stellen.

Beispiel:

Im Juni 2027 wird eine Teilfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft verkauft und die Wertfortschreibungsgrenzen des § 16 Absatz 1 LGrStG sind erfüllt. Die eingetretene Wertminderung des Grundstücks kann erst durch Fortschreibung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2028 berücksichtigt werden. Für den Erlasszeitraum 2027 kann demnach ein Erlass der Grundsteuer in Betracht kommen, nicht jedoch für den Erlasszeitraum 2028.

Zu § 58 LGrStG

Verfahren

(1) ¹Der Erlass der Grundsteuer wird nach § 58 Absatz 2 Satz 1 LGrStG nur auf Antrag gewährt. ²Der Antrag auf Erlass ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen (§ 58 Absatz 2 Satz 2 LGrStG). ³Geht der Grundsteuerbescheid für den Erlasszeitraum dem Grundstückseigentümer nicht rechtzeitig zu oder wird die Jahressteuer durch Änderungsbescheid heraufgesetzt, so endet die Antragsfrist erst mit der Rechtsbehelfsfrist für den Grundsteuerbescheid bzw. den Änderungsbescheid. ⁴Ein Grundsteueränderungsbescheid, der erst nach dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März ergeht und die zuvor für den Erlasszeitraum festgesetzte Grundsteuer heraufsetzt, eröffnet nur für einen durch diese Grundsteuererhöhung veranlassten Erlassantrag eine neue dreimonatige Ausschlussfrist im Sinne des § 58 Absatz 2 Satz 2 LGrStG (vgl. Urteil des BVerwG vom 21. September 1984, 8 C 62/82, BStI II S. 870).

(2) ¹Die Frist für den Antrag auf Erlass der Grundsteuer ist eine gesetzliche Frist. ²Sie kann deshalb nicht verlängert werden. ³Bei Versäumung der Frist ist auf Antrag unter den weiteren Voraussetzungen des § 110 AO Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren, wenn der Steuerschuldner ohne Verschulden verhindert war, die Frist einzuhalten.

(3) ¹Die Voraussetzungen des § 56 LGrStG müssen gem. § 58 Absatz 3 Satz 1 LGrStG nur einmal beantragt und nachgewiesen werden, um zunächst einen dauerhaften Erlass zu begründen. ²Der

Steuerschuldner ist in den Fällen des § 56 LGrStG der Gemeinde gegenüber zur Anzeige verpflichtet, wenn die Voraussetzungen für den Grundsteuererlass wegfallen oder sich der Umfang des Grundsteuererlasses ändert (§ 56 Absatz 3 Satz 2 LGrStG).

(4) ¹§ 57 Absatz 1 LGrStG enthält das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal, dass zum Kreis der Erlassberechtigten nur diejenigen gehören, denen der Erlass im Erlasszeitraum wirtschaftlich noch zugutekommen kann. Das setzt voraus, dass deren wirtschaftliche Existenz im Erlasszeitraum noch nicht vernichtet ist (BVerwG, 15. April 1983 – 8 C 52.81, NVwZ 1984 Seite 311).

(5) ¹Liegen die in § 56 näher bestimmten Voraussetzungen vor, kann die Grundsteuer ganz oder zum Teil erlassen werden. Liegen die in § 57 LGrStG näher bestimmten Voraussetzungen vor, besteht auf den Grundsteuererlass ein Rechtsanspruch. ²In anderen Fällen können Billigkeitsmaßnahmen nach § 163 AO i. V. m. § 184 Absatz 2 und 3 AO sowie nach § 227 AO in Betracht kommen.

H. Ermächtigungs- und Schlussvorschriften

Zu § 59 LGrStG

Hauptveranlagung 2025

Erstmalige Anwendung des Landesgrundsteuergesetzes

(1) ¹Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte nach § 15 LGrStG wird auf den 1. Januar 2022 durchgeführt. ²Ab diesem Zeitpunkt können Feststellungsbescheide über die neuen Grundsteuerwerte ergehen.

(2) ¹Bei der Feststellung von Grundsteuerwerten (§ 13 Absatz 4 LGrStG) sowie bei Zurechnungsfortschreibungen (§ 16 Absatz 2 LGrStG) werden das im ersten Hauptfeststellungszeitpunkt geltende Landesgrundsteuerrecht und damit auch die Steuerbefreiungsvorschriften zugrunde gelegt. ²Sollte bis zum 31. Dezember 2024 eine Steuerbefreiungsvorschrift aufgehoben werden, kann eine Nachfeststellung der Grundsteuerwerte nach § 17 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG erfolgen. ³Wird eine neue Steuerbefreiungsvorschrift bis zum 31. Dezember 2024 in das Landesgrundsteuergesetz aufgenommen, sind die Grundsteuerwerte nach § 18 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG aufzuheben.

(3) ¹Ab dem Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2025 dürfen auch auf bereits bestandskräftige Bescheide, die auf den vom Bundesverfassungsgericht mit seinem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 u. a. – zur Grundsteuer als verfassungswidrig festgestellten Bestimmungen des Bewertungsgesetzes beruhen, keine Belastungen mehr gestützt werden. ²Für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 sind daher Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte nicht mehr zulässig.

(4) ¹§ 59 Absatz 6 Satz 1 LGrStG hebt kraft Gesetzes die Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die für Feststellungs- und Festsetzungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden und soweit sie auf den §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 33, 34, 76, 79 Absatz 5, 93 Absatz 1 Satz 2 BewG i. V. m. Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118) beruhen, zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft auf.

(5) ¹Auch nach dem 31. Dezember 2024 können noch Bescheide über die Feststellung des Einheitswerts auf Stichtage vor dem 1. Januar 2025 erlassen, geändert oder aufgehoben werden; § 59 Absatz 6 LGrStG steht dem nicht entgegen. ²In diesem Fall soll in den Bescheid eine Erläuterung aufgenommen werden, dass dessen Wirkung bis zum 31. Dezember 2024 begrenzt ist.

Übergangsregelungen (§ 59 Absatz 5 LGrStG)

(6) ¹Werden den Finanzbehörden mit der Erklärung im Sinne des § 22 LGrStG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erstmals bekannt, sind diese bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte auf Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2022 nicht zu berücksichtigen. ²Aufhebungen von Einheitswerten sind davon unberührt und können auf Stichtage vor dem 1. Januar 2022 erfolgen. ³Die Regelung des § 59 Absatz 5 LGrStG gilt ohne Ermessen sowohl bei Änderungen zugunsten als auch bei Änderungen zuungunsten des Steuerpflichtigen.

(7) ¹Die Regelung des § 59 Absatz 5 LGrStG greift auch dann, wenn der Steuerpflichtige einer bestehenden Anzeigepflicht nach § 44 LGrStG nicht nachgekommen ist und geänderte Nutzungs- und/oder Eigentumsverhältnisse mit Einfluss auf eine Grundsteuerbefreiung erstmals im Rahmen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 bekannt werden. ²Eine eventuelle straf- oder bußgeldrechtliche Würdigung eines Verstoßes gegen die Anzeigepflicht nach § 44 LGrStG bleibt unberührt.

- (8) Die Regelung des § 59 Absatz 5 LGrStG gilt nicht für Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die
1. den Finanzbehörden vor dem Eingang der Erklärung im Sinne des § 22 LGrStG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 bekannt geworden sind oder
 2. in der Erklärung im Sinne des § 22 LGrStG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 nicht angegeben wurden und daher den Finanzbehörden erst nach dem Eingang der vorgenannten Erklärung bekannt geworden sind oder
 3. in 2021 eingetreten sind, und infolgedessen bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen auf den 1. Januar 2022 zu berücksichtigen sind.

(9) ¹Zu den Stichtagen 1. Januar 2023 und 1. Januar 2024 können sowohl Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen des Einheitswerts als auch Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen des Grundsteuerwerts durchzuführen sein. ²Hierbei sind jeweils Rückschlüsse für die Feststellung der Einheitswerte und der Grundsteuerwerte zu ziehen.

Zu § 60 LGrStG

Übergangsvorschriften

- unbesetzt –

Zu § 61 LGrStG

Ermächtigungen

- unbesetzt -

Zu § 62 LGrStG

Bekanntmachung

- unbesetzt -