

Krumm/Paeßens  
Grundsteuergesetz



# Grundsteuergesetz

mit Bewertungsgesetz (Auszug)  
und Landesgrundsteuergesetzen

Kommentar

von

**Dr. Marcel Krumm**

Universitätsprofessor Universität Münster,  
im zweiten Hauptamt Richter am Finanzgericht

**Dr. Petra Paeßens**

Diplom-Kauffrau, Steuerberaterin

2025



Zitierweise:  
Krumm/Paeßens GrStG § ... Rn. ...  
Krumm/Paeßens BewG § ... Rn. ...  
Krumm/Paeßens BayGrStG Art. ... Rn. ...

**beck.de**

ISBN 978 3 406 82664 1

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
info@beck.de

Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG  
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark  
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig  
produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort

Das Grundsteuerreformgesetz ist im letzten Oktober fünf Jahre alt geworden. Die letzten zwei Jahre waren vor allem eine Zeit der Grundsteuerwertermittlung. Die Steuerpflichtigen haben sich nach bestem Wissen und Gewissen durch das teils unglücklich gestaltete Elster-Formular gearbeitet und zwischenzeitlich ist eine beträchtliche Zahl an Grundsteuerwertbescheiden erlassen worden. Für die abweichenden Landesgrundsteuern gilt dies alles entsprechend. Obwohl sich viele ganz rechtspraktische Fragen gestellt haben (Zuschnitt der wirtschaftlichen Einheiten, Bodenrichtwert und Entwicklungszustand vor allem im Außenbereich und auch Ermittlung der Nutz- und Wohnflächen sowie der Bruttogrundflächen), haben es verschiedene Interessengruppen geschafft, dass vornehmlich die Frage der Verfassungswidrigkeit des neuen Rechts medial fast dauerpräsent war und dies teils derart einseitig, dass der normale Leser den Eindruck gewinnen musste, es könne gar keinen Zweifel an der Verfassungswidrigkeit geben. Zuerst bezog man sich nur auf ein Rechtsgutachten, später kam der AdV-Beschluss des FG Rheinland-Pfalz hinzu. Die Leser der ersten Auflage wissen, dass die Autoren dieses Kommentars sowohl das Bundesgrundsteuerrecht als auch das baden-württembergische Bodenwertmodell für verfassungsgemäß halten und in den letzten Monaten haben sich auch einige Finanzgerichte dieser Ansicht angeschlossen. Jetzt liegt der Ball jedenfalls beim Bundesfinanzhof.

Für die Autoren war freilich auch ohne die verfassungsrechtliche Diskussion viel zu tun. Neben Rechtsprechung und Literatur, die es zu berücksichtigen galt, hat sich der Normbestand mehrfach geändert. So ist ua der Bundesgesetzgeber in den drei Jahren seit der Erstauflage nicht untätig geblieben. Er hat verteilt auf mehrere Gesetze einige Änderungen vorgenommen und dies in einem Fall sogar mit einer sehr grundlegenden Akzentverschiebung (vgl. § 220 Abs. 2 BewG: Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes). Vor allem aber die Landesgesetzgeber haben viele gesetzgeberische Aktivitäten entfaltet. Hamburg hat sein HmbGrStG gleich vier Mal nachgebessert, Baden-Württemberg und Niedersachsen zumindest nur einmal. Einige Bundesländer sahen kurz vor dem 1.1.2025 zudem noch erstmals Regelungsbedarf wegen der drohenden Belastungsverschiebung zu Lasten der Wohngrundstücke (Berlin und Bremen mit Messzahldifferenzierungen sowie Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt mit einer an die Kommunen adressierten Ermächtigung zur Hebesatzdifferenzierung). Zudem erblickten nach dem Erscheinen der ersten Auflage noch einige Verwaltungsvorschriften das Licht dieser Welt (AEGrStG und die Anwendungserlasse in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Niedersachsen und Hessen). Und schließlich haben beide Autoren viel rechtspraktisches Erfahrungswissen generieren können, das in die zweite Auflage eingeflossen ist.

Die erste Auflage lässt sich als Erfolgsgeschichte erzählen – sowohl in Bezug auf die Verbreitung als auch die Rezeption. Dieser Kommentar hat sehr schnell einen substanziellen Eingang in die Entscheidungen der Finanz- und Verwaltungsgerichte und auch Teile der Fachliteratur gefunden. Wir sind daher sehr glücklich über diese zweite Auflage. Jeder Autor eines neuen Werkes hofft auf eine solche, aber selbstverständlich ist sie nicht. Wir danken dem Verlag C.H.Beck und seinem kürzlich leider verstorbenen Verleger daher sehr herzlich für den Fortgang dieser

## **Vorwort**

Reise. Ein besonders herzlicher Dank gebührt auch dieses Mal wieder unserer Lektorin, Frau Juliane Schmalfuß, und dem Rest des Verlagsteams für die hervorragende Betreuung.

Hinweise und Anregungen der Leser nehmen wir nach wie vor gerne entgegen (am Einfachsten an [marcel.krumm@uni-muenster.de](mailto:marcel.krumm@uni-muenster.de)).

Goch/Münster, im Februar 2025

*Die Verfasser*

## Vorwort zur 1. Auflage

Die Grundsteuer ist eine der ältesten Steuern. Obwohl fast jeder von ihr betroffen ist, nahm sie in der öffentlichen Diskussion idR einen gegenüber anderen Steuern nachrangigen Platz ein. Dabei waren die gleichheitsrechtlichen Defizite der Einheitswerte zuletzt offenkundig. Es bedurfte allerdings erst der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 18.4.2018, um die Grundsteuer auf das Tableau des Gesetzgebers zu bringen. Die Reform war nunmehr alternativlos geworden.

Die Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich der Reformprozess vollzog, waren für die politischen Akteure mitnichten einfach. Politisch scheute man die teilweise unvermeidbare Steuererhöhung gerade wegen ihrer Folgewirkungen für den ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt. Jeder wusste, dass es nicht nur Reformgewinner geben konnte. Gleichwohl war es ebenso politisch gewollt, den Gemeinden ihre stabilste – weil konjunkturunabhängige – Einnahmequelle zu erhalten. Eine Abschaffung stand nie wirklich zur Diskussion. Diese politische Ausgangslage traf wiederum auf zwei Determinanten, die nicht zur Disposition der Politik standen: Auf der einen Seite geht der demographische Wandel auch an der Finanzverwaltung nicht spurlos vorbei. Eine Massenvollzugsaufgabe muss mit möglichst wenig Personal erfüllbar sein. Auf der anderen Seite ist das verfassungsrechtliche Korsett zu nennen. Das Bundesverfassungsgericht gesteht dem Gesetzgeber zwar einen weiten Spielraum in Ansehung des Belastungsgrundes zu, verknüpft dies sodann aber mit der Bemessungsgrundlage (insbesondere den Bewertungsregeln) und fordert eine gewisse Folgerichtigkeit ein.

Der Kompromiss war am Ende ein Bundesgrundsteuerrecht mit einer verkehrswertorientierten, aber die Bedürfnisse der Finanzverwaltung nach Automatisierung berücksichtigenden Bemessungsgrundlage bei gleichzeitiger Schaffung einer Abweichungsgesetzgebungsbefugnis für die Länder. Von Letzterer haben zwischenzeitlich einige Länder Gebrauch gemacht – sei es zur Regelung wertunabhängiger Bemessungsgrundlagen (mit unterschiedlicher Akzentuierung in Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen), sei es zur Schaffung einer wertabhängigen, aber nur den Grund und Boden erfassenden Bemessungsgrundlage (so Baden-Württemberg) oder sei es auch nur zur abweichenden Belastungsverteilung zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzung (so Sachsen und das Saarland).

Für nicht wenige Steuerberater und vor allem viele Unternehmen mit Grundbesitz ist das neue Grundsteuerrecht bereits jetzt ein Thema. Die breite Masse der Bürger und Bürgerinnen wird hingegen erst in zwei noch anstehenden Phasen mit dem neuen Recht in Berührung kommen. Das betrifft die Eigentümer und Eigentümerinnen zuerst im Hinblick auf ihre Pflichten in Ansehung der Bewertung, wenn im Jahr 2022 die ersten Finanzverwaltungen über die Grundsteuer informieren und sodann die Steuerklärungspflicht aktiviert wird. Was die Grundsteuerreform in Heller und Pfennig bedeutet, werden die Bürger und Bürgerinnen hingegen erst ab 2025 realisieren – zuerst die Eigentümer als Adressaten der Grundsteuerbescheide und die Mieter zeitlich versetzt mit der Nebenkostenabrechnung für 2025.

Nun ist es bis zum Jahr 2025 noch ein bisschen Zeit. Für die im Jahr 2022 anlaufende Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten gilt aber bereits das „neue

## Vorwort zur 1. Auflage

Recht“. Das ist auch die Perspektive dieses Kommentars: Kommentiert wird das Grundsteuerrecht, das für die Hauptfeststellung auf den 1.1.2022, die Hauptveranlagung auf den 1.1.2025 und die Grundsteuererhebung ab 2025 maßgeblich ist. Der Praktiker, der Antworten auf grundsteuerrechtliche Fragen betreffend die Erhebungszeiträume bis einschließlich 2024 sucht, wird aber ebenso fündig werden. Denn die Reform des Grundsteuerrechts war vornehmlich eine Reform der Bemessungsgrundlage. Das GrStG selbst folgt auch nach der Reform den tradierten Pfaden und hat lediglich in §§ 33, 34 GrStG eine partielle Veränderung erfahren. Zum weit überwiegenden Teil ist die Kommentierung der Vorschriften des GrStG daher auch eine Kommentierung für die Erhebungszeiträume bis einschließlich 2024.

Der Kommentar ist weitgehend systematisch konzipiert, enthält allerdings auch einen Grundlagenteil, der neben historischen, steuersystematischen und verfassungsrechtlichen Gesamtdarstellungen einzelne Fragen des Grundsteuerrechts vor die Klammer zieht (zB steuerstrafrechtliche Fragen). Die Kommentierung der einzelnen Vorschriften erfolgt stets unter Berücksichtigung des normativen Gesamtumfeldes, in dem die Einzelvorschrift gesehen werden muss – sei es innerhalb des Grundsteuerrechts (vor allem in Ansehung der Bezüge zwischen GrStG und BewG), sei es darüber hinaus (zB im Hinblick auf die kommunalrechtlichen Bezüge oder Fragen des Verwaltungsvollstreckungs-, des Immobilienvollstreckungs- und des Insolvenzrechts im Zusammenhang mit der Verwirklichung von Steuerschuld und -haftung). Durch die umfassenden Verweisungen und Verknüpfungen werden Zusammenhänge sichtbar gemacht und zugleich unnötige Wiederholungen vermieden. Insoweit hat es sich als äußerst vorteilhaft erwiesen, dass lediglich zwei Autoren für das Gesamtwerk gemeinsam verantwortlich waren.

Dieser Kommentar war zuerst für das Jahr 2021 angekündigt. Am Ende hat es ein Jahr länger gedauert. Das lag freilich nicht an uns. Der Kommentar soll ein vollständiges Bild des Grundsteuerrechts wiedergeben. Daher war es unerlässlich, auf die Landesgesetzgeber und vor allem die Verwaltungsvorschriften zum neuen Bundesgrundsteuerrecht zu warten. Dies alles fand aber erst im Dezember 2021 seinen Abschluss. Der Kommentar ist damit nun auf dem Rechtsstand Januar 2022.

Wir danken dem Verlag C.H.Beck für die Förderung unserer Idee, den uns gewährten Vertrauensvorschuss und die Aufnahme in die „Gelbe Reihe“. Ganz herzlich danken möchten wir vor allem unserer Lektorin, Frau Juliane Schmalfuß, und dem Rest des Verlagsteams für die hervorragende Betreuung des Werkes (und der Autoren).

Hinweise und Anregungen der Leser nehmen wir gerne entgegen (am einfachsten an [marcel.krumm@wwu.de](mailto:marcel.krumm@wwu.de)).

Goch/Münster, im Januar 2022

*Die Verfasser*

# Inhaltsverzeichnis

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

Einleitung .....	1
------------------	---

## Grundsteuergesetz (GrStG)

### Abschnitt I. Steuerpflicht

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

### Abschnitt II. Bemessung der Grundsteuer

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

### Abschnitt III. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

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

# Inhaltsverzeichnis

## Abschnitt IV. Erlaß der Grundsteuer

§ 32	Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen .....	336
§ 33	Erlaß wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft .....	350
§ 34	Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken .....	354
§ 35	Verfahren .....	380

## Abschnitt V. Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 36	Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025 .....	386
§ 37	Anwendung des Gesetzes .....	387
§ 38	Bekanntmachung .....	388

## Auszug aus dem Bewertungsgesetz (BewG)

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

#### A. Allgemeines

§ 218	Vermögensarten .....	390
§ 219	Feststellung von Grundsteuerwerten .....	393
§ 220	Ermittlung der Grundsteuerwerte .....	411
§ 221	Hauptfeststellung .....	423
§ 222	Fortschreibungen .....	426
§ 223	Nachfeststellung .....	450
§ 224	Aufhebung des Grundsteuerwerts .....	456
§ 225	Änderung von Feststellungsbescheiden .....	460
§ 226	Nachholung einer Feststellung .....	465
§ 227	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen .....	470
§ 228	Erklärungs- und Anzeigepflicht .....	473
§ 229	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen .....	483
§ 230	Abrundung .....	488
§ 231	Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen .....	489

#### B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

##### I. Allgemeines

§ 232	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens .....	491
§ 233	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen .....	511
§ 234	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft .....	515
§ 235	Feststellungszeitpunkt .....	529
§ 236	Bewertungsgrundsätze .....	531
§ 237	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft .....	535
§ 238	Zuschläge zum Reinertrag .....	543
§ 239	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft .....	546
§ 240	Kleingartenland und Dauerkleingartenland .....	548

##### II. Besondere Vorschriften

###### a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 241	Tierbestände .....	552
-------	--------------------	-----

# Inhaltsverzeichnis

## b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

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

## C. Grundvermögen

### I. Allgemeines

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

### II. Unbebaute Grundstücke

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

### III. Bebaute Grundstücke

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

### IV. Sonderfälle

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

### V. Ermächtigungen

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

## Dritter Teil. Schlussbestimmungen

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

## Anlagen zum Bewertungsgesetz [Auszug]

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

# Inhaltsverzeichnis

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

## Landesgrundsteuergesetze

### 1. Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)

#### Teil 1. Grundstücke/Grundsteuer B

##### Kapitel 1. Ermittlung der Grundsteuer

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

##### Kapitel 2. Verfahren

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

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

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

#### Teil 3. Übergangs- und Schlussvorschriften

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

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

#### Erster Teil. Allgemeine Vorschriften

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

#### 1. Abschnitt: Steuergegenstand und Steuerbefreiung

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

# Inhaltsverzeichnis

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

## 2. Abschnitt: Steuerschuldner und Haftung

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

## Zweiter Teil. Bewertungsverfahren

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

## Dritter Teil. Bewertungsvorschriften

§ 24	Bewertungsgrundsätze .....	782
§ 25	Wirtschaftliche Einheit .....	783

## 1. Abschnitt: Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

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

## 2. Abschnitt: Grundvermögen

§ 37	Grundstück .....	798
§ 38	Bewertung von Grundstücken .....	800

## Vierter Teil. Bemessung der Grundsteuer

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

# Inhaltsverzeichnis

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

## **Fünfter Teil. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer**

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

## **Sechster Teil. Erlass der Grundsteuer**

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

## **Siebter Teil. Ermächtigungs- und Schlussvorschriften**

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

## **Anlagen zum BWLGrStG**

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

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

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

# Inhaltsverzeichnis

§ 3	Inkrafttreten .....	830
<b>4. Bremisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Bremisches Grundsteuermesszahlengesetz – BremGrStMG)</b>		
§ 1	Steuermesszahl für Grundstücke .....	831
§ 2	Inkrafttreten .....	832
<b>5. Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG)</b>		
<b>Teil 1. Grundstücke; Grundsteuer B/Grundsteuer C</b>		
<b>Abschnitt 1. Bemessung der Grundsteuer</b>		
§ 1	Steuergegenstand, Berechnungsformel .....	833
§ 2	Maßgebliche Flächen .....	839
§ 3	Äquivalenzzahlen .....	844
§ 4	Grundsteuermesszahlen .....	848
§ 5	Hebesatz bei der Grundsteuer B und gesonderter Hebesatz bei unbebauten und baureifen Grundstücken (Grundsteuer C) .....	855
<b>Abschnitt 2. Verfahren</b>		
§ 6	Feststellungsverfahren .....	859
§ 7	Veranlagungsverfahren .....	863
<b>Abschnitt 3. Erlass</b>		
§ 8	Erlass im Härtefall .....	867
<b>Teil 2. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft; Grundsteuer A</b>		
§ 9	Ergänzende Regelungen und Hebesatz der Grundsteuer A .....	872
<b>Teil 3. Erhebung der Grundsteuer</b>		
§ 10	Fälligkeit bei Kleinbeträgen .....	879
<b>Teil 4. Anwendung von Bundesrecht; Übergangs- und Schlussvorschriften</b>		
§ 11	Anwendung von Bundesrecht .....	879
§ 12	Übergangsregelungen .....	883
§ 13	Außerkräfttreten .....	884
<b>6. Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)</b>		
§ 1	Geltungsbereich .....	885
§ 2	Abweichende Regelungen vom Grundsteuergesetz, Anwendung des Bewertungsgesetzes, der Abgabenordnung und des Finanzverwaltungsgesetzes .....	885
§ 3	Steuerschuldner (ersetzt den § 10 des Grundsteuergesetzes) .....	890
§ 4	Steuermessbetrag (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes) .....	891
§ 5	Flächenbeträge (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes) .....	894
§ 6	Steuermesszahlen (ersetzt den § 15 Abs. 1 und 5 des Grundsteuergesetzes) .....	902
§ 7	Faktor (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes) .....	905

# Inhaltsverzeichnis

§ 8	Hauptveranlagung (ersetzt die §§ 16 und 36 des Grundsteuergesetzes)	909
§ 9	Neuveranlagung (ersetzt den § 17 des Grundsteuergesetzes)	913
§ 10	Nachveranlagung (ersetzt den § 18 des Grundsteuergesetzes)	915
§ 11	Aufhebung des Steuermessbetrags (ersetzt den § 20 des Grundsteuergesetzes)	916
§ 12	Gemeinsame Vorschriften zur Neuveranlagung, Nachveranlagung und Aufhebung des Steuermessbetrags (ersetzt die §§ 17 Abs. 4, 18 Abs. 4, 20 Abs. 3 und 21 des Grundsteuergesetzes)	917
§ 13	Hebesatz für baureife Grundstücke (ersetzt den § 25 Abs. 5 des Grundsteuergesetzes)	918
§ 14	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	922
§ 15	Rechtsweg und Revisibilität des Landesrechts	924
§ 16	Ermächtigungen	925
§ 17	Inkrafttreten	926

## 7. Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)

§ 1	Regelungszweck	927
-----	----------------	-----

### Erster Teil. Grundstücke, Grundsteuer B

#### Erstes Kapitel. Ermittlung der Grundsteuer

§ 2	Steuergegenstand, Berechnungsformel	928
§ 3	Maßgebliche Flächen	934
§ 4	Äquivalenzzahlen	940
§ 5	Lage-Faktor	944
§ 6	Grundsteuermesszahlen	951
§ 7	Hebesatz	958

#### Zweites Kapitel. Verfahren

§ 8	Feststellungsverfahren	960
§ 9	Veranlagungsverfahren	965
§ 10	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	968

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

§ 11	Abweichende Regelungen	970
------	------------------------	-----

### Dritter Teil. Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 12	Anwendung von Bundesrecht	976
§ 13	Übergangsregelungen	980
§ 14	Evaluation	980
§ 15	Inkrafttreten, Außerkrafttreten	980

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

§ 1	Festsetzung des Hebesatzes	981
§ 2	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	985

## Inhaltsverzeichnis

§ 3	Erstmalige Anwendung .....	985
§ 4	Inkrafttreten .....	986

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

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

### **10. Saarländisches Grundsteuergesetz (GrStG-Saar)**

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

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

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

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

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

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

## **Anhang**

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

§ 1	Gemeindebezogene Einordnung .....	999
§ 2	Inkrafttreten .....	999

<b>Sachverzeichnis</b> .....	1035
------------------------------	------