

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V	
Literaturverzeichnis . . . . .	VII	
Abkürzungsverzeichnis. . . . .	VIII	
<b>Vorbemerkung</b> . . . . .	<b>1</b>	
<b>Teil 1</b>	<b>Bewertungsgesetz (BewG)</b> . . . . .	<b>9</b>
§ 218	Vermögensarten . . . . .	9
§ 219	Feststellung von Grundsteuerwerten . . . . .	9
§ 220	Ermittlung der Grundsteuerwerte . . . . .	10
§ 221	Hauptfeststellung . . . . .	10
§ 222	Fortschreibungen . . . . .	12
§ 223	Nachfeststellung . . . . .	21
§ 224	Aufhebung des Grundsteuerwerts . . . . .	26
§ 225	Änderung von Feststellungsbescheiden . . . . .	29
§ 226	Nachholung einer Feststellung . . . . .	33
§ 227	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen. . . . .	38
§ 228	Erklärungs- und Anzeigepflicht . . . . .	41
§ 229	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen. . . . .	43
§ 230	Abrundung . . . . .	46
§ 231	Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen. . . . .	47
§ 232	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. . . . .	47
§ 233	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen . . . . .	51
§ 234	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	55
§ 235	Bewertungsstichtag . . . . .	59
§ 236	Bewertungsgrundsätze . . . . .	59
§ 237	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. . . . .	61
§ 238	Zuschläge zum Reinertrag . . . . .	80
§ 239	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	82
§ 240	Kleingartenland und Dauerkleingartenland . . . . .	84
§ 241	Tierbestände . . . . .	87
§ 242	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen . . . . .	90
§ 243	Begriff des Grundvermögens . . . . .	90
§ 244	Grundstück . . . . .	102
§ 245	Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz. . . . .	107
§ 246	Begriff der unbebauten Grundstücke. . . . .	107
§ 247	Bewertung der unbebauten Grundstücke. . . . .	114
§ 248	Begriff der bebauten Grundstücke . . . . .	117

## Inhaltsverzeichnis

§ 249	Grundstücksarten . . . . .	122
§ 250	Bewertung der bebauten Grundstücke . . . . .	134
§ 251	Mindestwert . . . . .	143
§ 252	Bewertung im Ertragswertverfahren . . . . .	144
§ 253	Ermittlung des kapitalisierten Reinertrages . . . . .	145
§ 254	Rohertrag des Grundstücks . . . . .	151
§ 255	Bewirtschaftungskosten . . . . .	157
§ 256	Liegenschaftszinssätze . . . . .	158
§ 257	Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts . . . . .	159
§ 258	Bewertung im Sachwertverfahren . . . . .	163
§ 259	Ermittlung des Gebäudesachwerts . . . . .	166
§ 260	Wertzahlen . . . . .	175
§ 261	Erbbaurecht . . . . .	176
§ 262	Gebäude auf fremdem Grund und Boden . . . . .	178
§ 263	Ermächtigungen . . . . .	182
§ 264	BewG – Bekanntmachung . . . . .	183
§ 265	BewG – Anwendungsvorschriften . . . . .	183
§ 266	Erstmalige Anwendung des 7. Abschn. des 2. Teils des BewG . . . . .	183
<b>Teil 2</b>	<b>Grundsteuergesetz (GrStG) . . . . .</b>	<b>185</b>
§ 1	Heberecht . . . . .	185
§ 2	Steuergegenstand . . . . .	186
§ 3	Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger . . . . .	188
§ 4	Sonstige Steuerbefreiungen . . . . .	215
§ 5	Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz . . . . .	226
§ 6	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz . . . . .	233
§ 7	Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck . . . . .	236
§ 8	Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck . . . . .	237
§ 9	Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer . . . . .	239
§ 10	Steuerschuldner . . . . .	240
§ 11	Persönliche Haftung . . . . .	242
§ 12	Dingliche Haftung . . . . .	244
§ 13	Steuermesszahl und Steuermessbetrag . . . . .	247
§ 14	Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	247
§ 15	Steuermesszahl für Grundstücke . . . . .	248
§ 16	Hauptveranlagung . . . . .	250
§ 17	Neuveranlagung . . . . .	254
§ 18	Nachveranlagung . . . . .	257
§ 19	Anzeigepflicht . . . . .	259
§ 20	Aufhebung des Steuermessbetrags . . . . .	266
§ 21	Änderung von Steuermessbescheiden . . . . .	267

## Inhaltsverzeichnis

§ 22	Zerlegung des Steuermessbetrags . . . . .	268
§ 23	Zerlegungsstichtag . . . . .	269
§ 24	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich . . . . .	270
§ 25	Festsetzung des Hebesatzes . . . . .	271
§ 26	Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze . . . . .	281
§ 27	Festsetzung der Grundsteuer . . . . .	282
§ 28	Fälligkeit . . . . .	290
§ 29	Vorauszahlungen . . . . .	295
§ 30	Abrechnung über die Vorauszahlungen . . . . .	296
§ 31	Nachentrichtung der Steuer . . . . .	297
§ 32	Erlass für Kulturgut und Grünanlagen . . . . .	298
§ 33	Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	303
§ 34	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken . . . . .	305
§ 35	Verfahren . . . . .	309
§ 36	Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025 . . . . .	311
§ 37	Anwendung des Gesetzes . . . . .	311
§ 38	Bekanntmachung . . . . .	312
<b>Teil 3</b>	<b>Ländergesetze . . . . .</b>	<b>313</b>
	<b>Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer Baden-Württemberg (LGrStGBW) . . . . .</b>	<b>313</b>
§ 1	Entstehung der Grundsteuer . . . . .	313
§ 2	Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg . . . . .	315
§ 3	Steuergegenstand . . . . .	316
§ 4	Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger . . . . .	316
§ 5	Sonstige Steuerbefreiungen . . . . .	327
§ 6	Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz . . . . .	337
§ 7	Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz . . . . .	341
§ 8	Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck . . . . .	342
§ 9	Anwendung der Steuerbefreiung . . . . .	343
§ 10	Steuerschuldner . . . . .	345
§ 11	Persönliche Haftung . . . . .	346
§ 12	Dingliche Haftung . . . . .	346
§ 13	Feststellung von Grundsteuerwerten . . . . .	346
§ 14	Ermittlung der Grundsteuerwerte . . . . .	347
§ 15	Hauptfeststellung . . . . .	347
§ 16	Fortschreibungen . . . . .	348
§ 17	Nachfeststellung . . . . .	350
§ 18	Aufhebung des Grundsteuerwerts . . . . .	352
§ 19	Änderung von Feststellungsbescheiden . . . . .	353

## Inhaltsverzeichnis

§ 20	Nachholung einer Feststellung . . . . .	354
§ 21	Wertverhältnisse bei einer Fortschreibung und Nachfeststellung. . . . .	354
§ 22	Erklärungs- und Anzeigepflicht . . . . .	356
§ 23	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen. . . . .	358
§ 24	Bewertungsgrundsätze . . . . .	359
§ 25	Wirtschaftliche Einheit . . . . .	359
§ 26	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. . . . .	360
§ 27	Abgrenzung des land- u. forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen. . . . .	364
§ 28	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	367
§ 29	Bewertungsstichtag . . . . .	368
§ 30	Ermittlung des Ertragswerts . . . . .	369
§ 31	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	370
§ 32	Zuschläge zum Reinertrag . . . . .	387
§ 33	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- u. Forstwirtschaft. . . . .	388
§ 34	Kleingartenland und Dauerkleingartenland . . . . .	390
§ 35	Tierbestände . . . . .	391
§ 36	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen . . . . .	393
§ 37	Grundstück . . . . .	394
§ 38	Bewertung von Grundstücken . . . . .	395
§ 39	Steuermesszahl und Steuermessbetrag . . . . .	398
§ 40	Steuermesszahl . . . . .	399
§ 41	Hauptveranlagung . . . . .	407
§ 42	Neuveranlagung . . . . .	408
§ 43	Nachveranlagung . . . . .	409
§ 44	Erklärungs- und Anzeigepflicht . . . . .	410
§ 45	Aufhebung des Steuermessbetrags. . . . .	410
§ 46	Änderung von Steuermessbescheiden . . . . .	411
§ 47	Zerlegung des Steuermessbetrags . . . . .	412
§ 48	Zerlegungsstichtag . . . . .	413
§ 49	Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich . . . . .	413
§ 50	Festsetzung des Hebesatzes. . . . .	414
§ 50a	Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke. . . . .	414
§ 51	Festsetzung der Grundsteuer . . . . .	415
§ 52	Fälligkeit . . . . .	415
§ 53	Vorauszahlungen. . . . .	416
§ 54	Abrechnung über die Vorauszahlungen . . . . .	416
§ 55	Nachentrichtung der Steuer . . . . .	416
§ 56	Erlass für Kulturgut und Grünanlagen. . . . .	417
§ 57	Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	420
§ 58	Verfahren. . . . .	421

## Inhaltsverzeichnis

§ 59	Hauptveranlagung 2025 . . . . .	422
§ 60	Anwendung des Gesetzes . . . . .	424
§ 61	Ermächtigungen . . . . .	424
§ 62	Bekanntmachung . . . . .	424
<b>Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) . . . . .</b>		<b>432</b>
Teil 1	Grundstücke/Grundsteuer B . . . . .	433
Kapitel 1	Ermittlung der Grundsteuer . . . . .	433
Art. 1	Steuergegenstand, Berechnungsformel . . . . .	433
Art. 2	Maßgebliche Flächen . . . . .	435
Art. 3	Äquivalenzzahlen . . . . .	438
Art. 4	Grundsteuermesszahlen . . . . .	441
Art. 5	Hebesatz . . . . .	444
Kapitel 2	Verfahren . . . . .	444
Art. 6	Feststellung der Äquivalenzbeträge . . . . .	444
Art. 7	Veranlagungsverfahren . . . . .	450
Art. 8	Erweiterter Erlass . . . . .	451
Teil 2	Betriebe der Land- und Forstwirtschaft/Grundsteuer A . . . . .	451
Art. 9	Ergänzende Regelungen . . . . .	451
Teil 3	Übergangs- und Schlussvorschriften . . . . .	452
Art. 10	Anwendung von Bundesrecht . . . . .	452
Art. 10a	Übergangsregelungen . . . . .	452
Art. 10b	Änderung des Kommunalabgabengesetzes . . . . .	453
Art. 11	Inkrafttreten, Außerkrafttreten . . . . .	453
<b>Anwendungserlass zum Bayerischen GrStG (AEBayGrStG) . . . . .</b>		<b>454</b>
<b>Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) . . . . .</b>		<b>468</b>
Teil 1	Grundstücke; Grundsteuer B/Grundsteuer C . . . . .	468
§ 1	Steuergegenstand, Berechnungsformel . . . . .	468
§ 2	Maßgebliche Flächen . . . . .	471
§ 3	Äquivalenzzahlen . . . . .	474
§ 4	Grundsteuermesszahlen . . . . .	479
§ 5	Gesonderter Hebesatz bei unbebauten und baureifen Grund- stücken (Grundsteuer C) . . . . .	480
§ 6	Feststellungsverfahren . . . . .	481
§ 7	Veranlagungsverfahren . . . . .	482
§ 8	Erlass im Härtefall . . . . .	483
Teil 2	Betriebe der Land- und Forstwirtschaft; Grundsteuer A . . . . .	483
§ 9	Abweichende Regelungen . . . . .	483
Teil 3	Erhebung der Grundsteuer . . . . .	484
§ 10	Fälligkeit bei Kleinbeträgen . . . . .	484

# Inhaltsverzeichnis

Teil 4	Anwendung von Bundesrecht; Übergangs- und Schlussvorschriften . . . . .	484
§ 11	Anwendung von Bundesrecht . . . . .	484
§ 12	Übergangsregelungen . . . . .	485
§ 13	Außerkräfttreten . . . . .	485
<b>Erlass der Finanzbehörde der Freien u. Hansestadt Hamburg (AEHmbGrStG) . . . . .</b>		<b>486</b>
A.	Allgemeines . . . . .	486
B.	Feststellungen, Grundvermögen sowie Grundsteuer B und C . . . . .	487
<b>Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) . . . . .</b>		<b>503</b>
§ 1	Geltungsbereich . . . . .	503
§ 2	Abweichende Regelungen vom Grundsteuergesetz, Anwendung des Bewertungsgesetzes, der Abgabenordnung und des Finanzverwaltungsgesetzes . . . . .	504
§ 3	Steuerschuldner . . . . .	508
§ 4	Steuermessbetrag . . . . .	510
§ 5	Flächenbeträge . . . . .	511
§ 6	Steuermesszahlen . . . . .	522
§ 7	Faktor . . . . .	523
§ 8	Hauptveranlagung . . . . .	526
§ 9	Neuveranlagung . . . . .	527
§ 10	Nachveranlagung . . . . .	529
§ 11	Aufhebung des Steuermessbetrags . . . . .	529
§ 12	Gemeinsame Vorschriften zur Neuveranlagung, Nachveranlagung und Aufhebung des Steuermessbetrags . . . . .	530
§ 13	Hebesatz für baureife Grundstücke . . . . .	531
§ 14	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung . . . . .	533
§ 15	Rechtsweg und Revisibilität des Landesrechts . . . . .	533
§ 16	Ermächtigungen . . . . .	534
§ 17	Inkrafttreten . . . . .	534
<b>Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) . . . . .</b>		<b>577</b>
§ 1	Regelungszweck . . . . .	577
Erster Teil	Grundstücke, Grundsteuer B . . . . .	580
§ 2	Steuergegenstand, Berechnungsformel . . . . .	580
§ 3	Maßgebliche Flächen . . . . .	582
§ 4	Äquivalenzzahlen . . . . .	588
§ 5	Lage-Faktor . . . . .	592
§ 6	Grundsteuermesszahlen . . . . .	600
§ 7	Hebesatz . . . . .	602

## Inhaltsverzeichnis

§ 8	Feststellungsverfahren . . . . .	602
§ 9	Veranlagungsverfahren. . . . .	606
§ 10	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung . . . . .	608
Zweiter Teil	Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuer A . .	608
§ 11	Abweichende Regelungen . . . . .	608
Dritter Teil	Übergangs- und Schlussvorschriften. . . . .	611
§ 12	Anwendung von Bundesrecht. . . . .	611
§ 13	Übergangsregelungen . . . . .	612
§ 14	Evaluation . . . . .	612
§ 15	Inkrafttreten, Außerkrafttreten . . . . .	613
	Stichwortverzeichnis . . . . .	615