

**Erlass
der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg**

vom 17. Februar 2025

**Anwendung des Hamburgischen Grundsteuergesetzes (HmbGrStG)
vom 24.08.2021
sowie
zur teilweisen Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des
Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und
Grundvermögen) sowie für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 und des
Grundsteuergesetzes ab 1. Januar 2025**

(AEHmbGrStG)

Az.: FB5.G1200-2025/001-53

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines	1
I. Einführung	1
II. Aufteilung	1
B. Feststellungen, Grundvermögen sowie Grundsteuer B und C	2
I. Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes	2
1. Allgemeines zur Feststellung von Grundsteuerwerten.....	2
zu § 218 BewG.....	2
A B 218 Vermögensarten	2
zu § 219 BewG.....	2
A B 219 Feststellung von Grundsteuerwerten	2
zu § 220 BewG.....	2
A B 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte	2
zu § 221 BewG.....	2
A B 221 Hauptfeststellung	2
zu § 222 BewG.....	3
A B 222 Fortschreibungen	3
zu § 223 BewG.....	4
A B 223 Nachfeststellung	4
zu § 224 BewG.....	5
A B 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts	5
zu § 225 BewG.....	6
A B 225 Änderung von Feststellungsbescheiden	6
zu § 226 BewG.....	6
A B 226 Nachholung einer Feststellung	6
zu § 227 BewG.....	7
zu § 228 BewG.....	7
A B 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht	7
zu § 229 BewG.....	8
A B 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	8
zu § 230 BewG.....	8
A B 230 Abrundung	8
zu § 231 BewG.....	8
A B 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	8
2. Grundvermögen.....	8
a.) Allgemeines	8
zu § 243 BewG.....	8

A B 243.1 Begriff des Grundvermögens	8
A B 243.2 Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen von den Betriebsgrundstücken der öffentlichen Verkehrsunternehmen	10
zu § 244 BewG	11
A B 244.1 Grundstück	11
A B 244.2 Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit bei Betriebsgrundstücken der öffentlichen Verkehrsunternehmen	12
zu § 245 BewG	12
A B 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	12
b.) Unbebaute Grundstücke	13
zu § 246 BewG	13
A B 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	13
zu § 247 BewG	14
c.) Bebaute Grundstücke	14
zu § 248 BewG	14
A B 248 Begriff der bebauten Grundstücke	14
zu § 249 BewG	14
A B 249.1 Wohnungseigentum	14
A B 249.2 Teileigentum	15
A B 249.3 Wohnungsbegriff	16
zu §§ 250 - 260 BewG	16
d.) Sonderfälle	16
zu § 261 BewG	16
A B 261.1 Erbbaurecht; Begriff des Erbbaurechts	16
A B 261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen	16
A B 261.3 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht	17
A B 261.4 Mitwirkungspflichten des Erbbaupflichteten	17
zu § 262 BewG	17
e.) Ermächtigungen	17
zu § 263 BewG	17
II. Hamburgisches Grundsteuergesetz	18
zu § 1 HmbGrStG	18
A H 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel	18
zu § 2 HmbGrStG	18
A H 2.1 Wohnflächen und Nutzflächen	18
A H 2.2 Garagen	21
A H 2.3 Nebengebäude	23
A H 2.4 Zivilschutz	23
A H 2.5 Unbebaute Grundstücke	23
A H 2.6 Fläche des Grund und Bodens	24
zu § 3 HmbGrStG	24
A H 3.1 Äquivalenzzahlen	24
A H 3.2 Ermäßigung der Äquivalenzzahlen bei übergroßen Grundstücken	24
zu § 4 HmbGrStG	26
A H 4.1 Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen für Wohnflächen und normale Wohnlage	26
A H 4.2 Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen bei Baudenkmalen	26
A H 4.3 Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen für geförderten Wohnungsbau	26
A H 4.4 Verfahren der Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen	27
zu § 5 HmbGrStG	27
A H 5 Hebesatz bei der Grundsteuer B und gesonderter Hebesatz bei unbebauten und baureifen Grundstücken	27
zu § 6 HmbGrStG	27
A H 6 Feststellungsverfahren	27
zu § 7 HmbGrStG	28
A H 7 Veranlagungsverfahren	28
zu § 8 HmbGrStG	28
A H 8 Erlass im Härtefall	28
zu § 9 HmbGrStG	31
A H 9 Abweichende Regelungen für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	31
zu § 10 HmbGrStG	31
A H 10 Fälligkeit bei Kleinbeträgen	31
III. Anwendbare Normen des Grundsteuergesetzes	32
1. Steuerpflicht	32

zu § 1 GrStG	32
A G 1.1 Heberecht, Steuerberechtigung	32
A G 1.2 Verwaltung der Grundsteuer	32
A G 1.3 Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags	32
A G 1.4 Örtliche Zuständigkeit der Finanzämter für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer	32
A G 1.5 Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids an den Steuerpflichtigen	32
A G 1.6 Meldewesen und Mitteilungspflichten der Behörden	32
zu § 2 GrStG	33
A G 2 Steuergegenstand	33
zu § 3 GrStG	33
A G 3.1 Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger; Allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 3 GrStG	33
A G 3.2 Juristische Personen des öffentlichen Rechts	34
A G 3.3 Öffentlicher Dienst oder Gebrauch	34
A G 3.4 Hoheitliche Tätigkeit	35
A G 3.5 Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit	36
A G 3.6 Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens	36
A G 3.7 Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz	37
A G 3.8 Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz	37
A G 3.9 Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts	38
A G 3.10 Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener	39
A G 3.11 Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht	39
zu § 4 GrStG	40
A G 4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG	40
A G 4.2 Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz	40
A G 4.3 Bestattungsplätze	40
A G 4.4 Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz	41
A G 4.5 Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze	43
A G 4.6 Fließende Gewässer	47
A G 4.7 Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände	47
A G 4.8 Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz	47
A G 4.9 Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz	48
zu § 5 GrStG	49
A G 5.1 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz	49
A G 5.2 Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere	49
A G 5.3 Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten	50
A G 5.4 Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient	50
A G 5.5 Bereitschaftsräume	51
A G 5.6 Steuerpflicht für Wohnungen	51
A G 5.7 Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten	51
zu § 6 GrStG	52
A G 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	52
zu § 7 GrStG	52
A G 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	52
zu § 8 GrStG	53
A G 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	53
zu § 9 GrStG	54
A G 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer	54
zu § 10 GrStG	55
A G 10 Steuerschuldner	55
zu § 11 GrStG	55
A G 11 Persönliche Haftung	55
zu § 12 GrStG	55
A G 12 Dingliche Haftung	55
zu § 13 GrStG	55
A G 13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag	55
zu § 14 GrStG	55
A G 14 Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	55
2. Bemessung der Grundsteuer	55
zu § 15 GrStG	55
zu § 16 GrStG	55
zu § 17 GrStG	56
A G 17 Neuveranlagung	56
zu § 18 GrStG	56
A G 18 Nachveranlagung	56
zu § 19 GrStG	57

A G 19 Anzeigepflicht	57
zu § 20 GrStG	57
A G 20 Aufhebung des Grundsteuermessbetrags	57
zu § 21 GrStG	57
A G 21 Änderung von Steuermessbescheiden	57
zu § 22 GrStG	57
A G 22 Zerlegung des Steuermessbetrags	57
Zu § 23 GrStG	58
A G 23 Zerlegungstichtag	58
zu § 24 GrStG	58
A G 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	58
3. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer.....	58
zu § 25 GrStG	58
A G 25 Festsetzung des Hebesatzes	58
zu § 26 GrStG	58
A G 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	58
zu § 27 GrStG	58
A G 27 Festsetzung der Grundsteuer	58
zu § 28 GrStG	58
A G 28 Fälligkeit	58
zu § 29 GrStG	58
A G 29 Vorauszahlungen	58
zu § 30 GrStG	59
A G 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	59
zu § 31 GrStG	59
A G 31 Nachentrichtung der Steuer	59
4. Erlass der Grundsteuer	59
zu § 32 GrStG	59
A G 32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt	59
A G 32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze	60
A G 32.3 Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind	60
zu § 33 GrStG	61
A G 33	61
zu § 34 GrStG	61
A G 34.1 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken; Allgemeines	61
A G 34.2 Vertretenmüssen der Rohertragsminderung	61
A G 34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer	62
zu § 35 GrStG	64
A G 35 Erlassverfahren	64
5. Übergangs- und Schlussvorschriften	65
zu § 36 GrStG	65
A G 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	65
C. Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen.....	66
I. Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes	66
zu § 232 BewG:	66
A L 232.2 Umfang der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	66
zu §§ 237, 238, 240 BewG:	66
A L 237 Bewertung des Betriebs	66
A L 238 Zuschläge zum Reinertrag	66
A L 240 Kleingarten und Dauergartenland	66
II. Hamburgisches Grundsteuergesetz.....	66
zu § 9 HmbGrStG:	66
A L 9 Ergänzende Regelungen	66
III. Anwendbare Erlasse des Grundsteuergesetzes	67
zu § 33 GrStG	67
A L 33 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	67
D. Anwendung Gesetze.....	68
I. Anwendung Bewertungsgesetz	68
zu § 264 BewG	68

A B 264 Bekanntmachung	68
zu § 265 BewG	68
A B 265 Anwendungsvorschriften	68
zu § 266 BewG	68
A B 266.1 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils; Allgemeines	68
A B 266.2 Übergangsregelungen (§ 266 Absatz 3 BewG).....	68
II. Anwendung Hamburgisches Grundsteuergesetz	69
zu § 11 HmbGrStG	69
A H 11 Anwendung von Bundesrecht	69
zu § 12 HmbGrStG	69
A H 12 Übergangsregelungen	69
zu § 13 HmbGrStG	69
A H 13 Außerkrafttreten	69
III. Anwendung Grundsteuergesetz	70
zu § 37 GrStG.....	70
A G 37 Anwendung des Gesetzes	70
zu § 38 GrStG.....	70
A G 38 Bekanntmachung	70
E. Anwendungsregelung AEHmbGrStG.....	71

A. Allgemeines

I. Einführung

Mit dem Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) vom 24. August 2021 wurde die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer in Hamburg neu geregelt, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. S. 720, 721). Ab dem 1. Juli 2022 mit Auswirkung auf die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 wird unter Zugrundelegung der auf den 1. Januar 2022 in einer Hauptfeststellung ermittelten Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2025 eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge vorgenommen.

Hintergrund ist das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. I 2019, S. 1794) sowie das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1875) und die Änderung von Artikel 72, 105 und 125b des Grundgesetzes vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546)). In diesem Zusammenhang haben die Länder die Möglichkeit erhalten, vom Bundesrecht abweichende Regelungen für die Grundsteuer zu treffen (sog. Länderöffnungsklausel; Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes). Von dieser Gesetzgebungskompetenz ist durch die Freie und Hansestadt Hamburg mittels des Hamburgischen Grundsteuergesetzes für den Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B und C) Gebrauch gemacht worden. Für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) sind nur punktuelle Änderungen vorgenommen worden.

Unter Berücksichtigung der länderübergreifenden Regelungen des Siebenter Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes und des Grundsteuergesetzes sowie des landesspezifischen Hamburgischen Grundsteuergesetzes gelten in Hamburg für Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B und C) ab dem 1. Januar 2022 für die ab dem 1. Januar 2025 zu erhebende Grundsteuer die nachstehenden Regelungen (unter B).

Für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) wurden in Hamburg nur wenige abweichende Regelungen getroffen. Daher greifen für die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, soweit im HmbGrStG sowie nachstehend (unter C) nichts Abweichendes geregelt ist, der Siebente Abschnitt des Bewertungsgesetzes (BewG) und das Grundsteuergesetz sowie sinngemäß die koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 9. November 2021 über die Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022.

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

Beim Verweis auf diese Gesetze wird zur besseren Lesbarkeit außerdem darauf verzichtet, wiederholt darauf hinzuweisen, dass Vorschriften in Verbindung mit § 11 HmbGrStG bzw. § 6 oder § 7 HmbGrStG Rechtskraft entfalten können. Soweit nicht ausdrücklich auf eine Abweichung hingewiesen wird, ist das zu unterstellen.

II. Aufteilung

Soweit im Abschnitt B des Erlasses zum Beispiel von Feststellungen, Grundstücken, etc. gesprochen wird, sind ausschließlich die Grundstücke des Grundvermögens gemeint. Die Regelungen für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft werden in Abschnitt C dieses Erlasses gesondert dargestellt.

B. Feststellungen, Grundvermögen sowie Grundsteuer B und C

I. Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes

1. Allgemeines zur Feststellung von Grundsteuerwerten

zu § 218 BewG

A B 218 Vermögensarten

¹Für die Bewertung nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes erfolgt eine Einordnung in die Vermögensarten land- und forstwirtschaftliches Vermögen sowie Grundvermögen. ²Betriebsgrundstücke sind einer dieser beiden Vermögensarten zuzuordnen und entsprechend der zugeordneten Vermögensart zu bewerten. ³Die Zuordnung erfolgt entsprechend der Regelung in § 99 BewG. ⁴Danach ist ein Betriebsgrundstück im Sinne des Bewertungsrechts der zu einem Gewerbebetrieb gehörende Grundbesitz, soweit er, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem Gewerbebetrieb, entweder einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden oder zum Grundvermögen gehören würde.

zu § 219 BewG

A B 219 Feststellung von Grundsteuerwerten

(1) ¹Grundsteuerwerte sind für inländischen Grundbesitz (Grundstücke) 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 der Grundsteuerwerte als auch bei der Festsetzung des Steuermessbetrags getroffen werden (§ 184 Absatz 1 Satz 2 AO). ⁴Im Bescheid über die Feststellung der Grundsteuerwerte sind neben der Feststellung der Werte auch Feststellungen über die Vermögensart, die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit sowie die Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten zu treffen. ⁵In Fällen vollständig steuerbefreiten Grundbesitzes kann ein negativer Feststellungsbescheid über die Grundsteuerwerte nach § 219 Absatz 3 BewG 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.

(2) ¹Eine gesonderte Artfeststellung für Betriebsgrundstücke ist nicht durchzuführen. ²Betriebsgrundstücke werden einer der zwei Vermögensarten des § 218 BewG zugeordnet (siehe A B 218) und innerhalb dieser Vermögensart bewertet.

zu § 220 BewG

A B 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte

Bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte kommt eine abweichende Feststellung aus Billigkeitsgründen nach § 163 der AO nicht in Betracht.

zu § 221 BewG

A B 221 Hauptfeststellung

§ 221 BewG ist nicht anwendbar, siehe stattdessen A H 6.

zu § 222 BewG

A B 222 Fortschreibungen

(1) ¹Fortschreibungen sind bei eingetretenen Abweichungen auf den nächsten Stichtag vorzunehmen. ²Mehrere bis zu einem Fortschreibungszeitpunkt eingetretene Abweichungen sind zusammenzufassen.

(2) ¹Eine Zurechnungsfortschreibung ist vorzunehmen, wenn sich zu den zuletzt getroffenen Feststellungen Abweichungen ergeben, die für die Besteuerung von Bedeutung sind (§ 219 Absatz 2 BewG). ²Eine Zurechnungsfortschreibung (§ 222 Absatz 2 BewG) setzt voraus, dass sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben. ³Das 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. ⁴Eine Zurechnungsfortschreibung ist hingegen nicht bei einer bloßen Umfirmierung einer Kapitalgesellschaft vorzunehmen.

(3) Zur Wert- und Flächenfortschreibung siehe A H 6.

(4) ¹Die drei Arten der Fortschreibung (A B 222 Absätze 1 und 2 und A H 6) stehen selbständig nebeneinander. ²Auf denselben Fortschreibungszeitpunkt sind deshalb Fortschreibungen verschiedener Arten 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 16. Januar 2023 geht beim Finanzamt die Anzeige gemäß § 228 Absatz 2 BewG des B ein, dass er auf diesem Grundstück im Oktober 2022 ein Einfamilienhaus bezugsfertig errichtet hat.

Die Bebauung des Grundstücks führt zu einer Flächen- und Wertfortschreibung. Da Zurechnungs-, Flächen- und Wertfortschreibungen eigenständige Verwaltungsakte sind, ist neben der bereits erfolgten Zurechnungsfortschreibung noch eine Flächen- und Wertfortschreibung auf den 1. Januar 2023 nach § 222 Absatz 1 und 2 BewG (Zurechnung wie bisher B) vorzunehmen.

(5) 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 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.

(6) ¹Eine Fortschreibung erfolgt auch zur Beseitigung eines Fehlers (§ 222 Absatz 3 Satz 1 BewG und § 6 Absatz 3 HmbGrStG). ²Ein Fehler i. S. des § 222 Absatz 3 Satz 1 BewG und § 6 Absatz 3 HmbGrStG 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). ⁴Eine auf eine Änderung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs gegründete fehlerbeseitigende Fortschreibung ist für solche Feststellungszeitpunkte unzulässig, die vor dem Erlass der Entscheidung des Bundesfinanzhofs liegen (§ 222 Absatz 3 Satz 2 und 3 BewG).

(7) ¹Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ist eine Fortschreibung auf den Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, vorzunehmen (§ 222 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BewG). ²Eine Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers ist auf den Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, vorzunehmen. ³Bei einer Erhöhung der Grundsteuerwerte jedoch frühestens auf den Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird (§ 222 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 BewG). ⁴Bei Nachfeststellungen,

die im Rahmen der Beseitigung eines Fehlers erforderlich sind, ist Satz 2 entsprechend anzuwenden.
⁵Wird der Feststellungsbescheid bei einer Erhöhung der Grundsteuerwerte erst in einem darauffolgenden Jahr erlassen, ist der Fortschreibungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird (§ 222 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2, 2. Alternative BewG, vgl. BFH-Urteil vom 13. November 1991 II R 15/89, BStBl II 1994 S. 393). ⁷Zur fehlerbeseitigenden Aufhebung der Grundsteuerwerte siehe A B 224 Absatz 3.

(8) ¹Bei Fortschreibungen der Grundsteuerwerte sind die tatsächlichen Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde zu legen. ²Zu den tatsächlichen Verhältnissen, deren Änderung zu einer Wert- und/oder Flächenfortschreibung führen können, gehören insbesondere

1. Flächenänderungen beim Grund und Boden sowie bei Gebäuden,
2. Errichtung oder Fertigstellung eines Gebäudes auf dem Grundstück,
3. Änderung der Nutzungsart sowie
4. Abriss oder Zerstörung eines Gebäudes auf dem Grundstück.

³Änderungen der Vermögensart, wie z. B. der Wechsel einer landwirtschaftlichen Fläche in das Grundvermögen nach § 233 Absatz 2 BewG, führen nicht zu einer Wertfortschreibung, sondern zu einer Nachfeststellung für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. ⁴Sind 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. ⁵Geht 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 § 223 BewG

A B 223 Nachfeststellung

(1) Eine Nachfeststellung ist durchzuführen, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 221 Absatz 2 BewG) eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht (§ 223 Absatz 1 Nummer 1 BewG) oder eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll (§ 223 Absatz 1 Nummer 2 BewG).

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

1. Wohnungs- oder Teileigentum neu begründet wird,
2. von einem Grundstück eine Teilfläche veräußert oder abgetrennt und nicht mit einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit verbunden wird oder
3. 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 die Grundsteuerwerte 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 Umliegung von Grundstücken an Stelle seines für Umliegungszwecke 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 Grundsteuerwerte für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist aufzuheben, wenn sie wegfällt.

(3) Liegen insbesondere aufgrund einer Grundsteuerbefreiung keine festgestellten Grundsteuerwerte für eine bestehende wirtschaftliche Einheit vor (§ 219 Absatz 3 BewG), ist bei Wegfall der Voraussetzungen für die Grundsteuerbefreiung eine Nachfeststellung nach § 223 Absatz 1 Nummer 2 BewG durchzuführen.

(4) Nachfeststellungszeitpunkt 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 die Grundsteuerwerte erstmals der Besteuerung unterliegen.

Beispiel 1:

Im Jahr 2023 wird ein bisher unbebautes Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Der Grundsteuerwert für die bisherige wirtschaftliche Einheit sind auf den 1. Januar 2024 aufzuheben. Für die neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten sind gemäß § 223 Absatz 1 Nummer 1 BewG Nachfeststellungen der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2024 durchzuführen.

Beispiel 2:

Teilung eines Grundstücks im Jahr 2023 durch Herausmessung einer Teilfläche (neues Flurstück). Für den verbleibenden Teil der bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit ist eine Flächen- und eine Wertfortschreibung (regelmäßig nach unten) auf den 1. Januar 2024 durchzuführen. Für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit ist gemäß § 223 Absatz 1 Nummer 1 BewG eine Nachfeststellung der Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2024 durchzuführen.

(5) ¹Bei einer Nachfeststellung der Grundsteuerwerte sind die tatsächlichen Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (siehe hierzu analog A B 222 Absatz 8).

zu § 224 BewG

A B 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts

(1) ¹Die Grundsteuerwerte sind aufzuheben, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (§ 224 Absatz 1 Nummer 1 BewG) oder die Grundsteuerwerte der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt werden (§ 224 Absatz 1 Nummer 2 BewG). ²Eine wirtschaftliche Einheit kann z. B. dann wegfallen, wenn zwei wirtschaftliche Einheiten im Sinne des § 2 BewG zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sind. ³In diesen Fällen sind die Grundsteuerwerte der einen wirtschaftlichen Einheit nach § 224 Absatz 1 Nummer 1 BewG aufzuheben und die Fläche und die Grundsteuerwerte der anderen wirtschaftlichen Einheit in der Regel gemäß § 222 Absatz 1 BewG i.V.m. § 6 Absatz 3 HmbGrStG fortzuschreiben. ⁴Eine Wertfortschreibung der Grundsteuerwerte der neuen wirtschaftlichen Einheit ist keine Voraussetzung für die Aufhebung der Grundsteuerwerte 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. Die Fläche und der Grundsteuerwert des Grund und Bodens des Wohngrundstücks sind fortzuschreiben.

⁷Die Grundsteuerwerte sind auch aufzuheben, wenn für eine wirtschaftliche Einheit die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung eintreten und die Grundsteuerwerte infolgedessen nicht mehr der Grundsteuer zugrunde gelegt werden (§ 224 Absatz 1 Nummer 2 BewG). 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 § 224 Absatzes 1 Nummer 1 BewG auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt. ²Im Fall des § 224 Absatz 1 Nummer 2 BewG 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 § 4 Nummer 2 GrStG vollständig von der Grundsteuer befreit). Der Grundsteuerwert ist auf den 1. Januar 2027 aufzuheben.

(3) ¹Hätte die Feststellung von Grundsteuerwerten 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 der Grundsteuerwerte gemäß § 224

Absatz 1 Nummer 1 BewG 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 § 225 BewG

A B 225 Änderung von Feststellungsbescheiden

¹Bescheide über Fortschreibungen oder Nachfeststellungen 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 unabhängig von Wertgrenzen durch Änderung oder Aufhebung an die geänderten Verhältnisse anzupassen.

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 § 225 BewG aufzuheben. B erhält einen neu zu erlassenden Zurechnungsbescheid von V auf B auf den 1. Januar 2023 (der Zeitpunkt des Bekanntwerdens des Eigentumswechsels beim Finanzamt ist unbeachtlich).

Beispiel 2:

A ist Eigentümer eines unbebauten Grundstücks. Im Februar 2022 wird auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit 120 m² Wohnfläche bezugsfertig errichtet. Das Finanzamt führt im Mai 2022 eine Flächen- und Wertfortschreibung auf den 1. Januar 2023 als bebautes Grundstück mit 120 m² Wohnfläche durch (Bescheiddatum 24. Mai 2022). Im Oktober 2022 wird ein Anbau mit 30 m² Wohnfläche bezugsfertig errichtet. A reicht im Januar 2023 die Anzeige (Einfamilienhaus mit 150 m² inklusive Anbau) gemäß § 228 Absatz 2 BewG ein.

Die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse im Jahr 2022 führen insgesamt zu einer Flächen- und Wertfortschreibung auf 150 m² Wohnfläche und die Anpassung der Grundsteuerwerte. Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (Errichtung des Anbaus 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 Flächen- und Wertfortschreibung vom 24. Mai 2022 auf den 1. Januar 2023 nach § 225 BewG durchzuführen und ein bebautes Grundstück mit 150 m² Wohnfläche festzustellen.

zu § 226 BewG

A B 226 Nachholung einer Feststellung

(1) Wurde eine Fortschreibung, Nachfeststellung oder Aufhebung auf den maßgebenden Feststellungszeitpunkt nicht durchgeführt und ist die Feststellungsfrist bereits abgelaufen, kann nach § 226 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BewG die Fortschreibung, Nachfeststellung oder Aufhebung der Grundsteuerwerte unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Fortschreibungs-, Nachfeststellungs- oder Aufhebungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren unverjährten 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 wegen der erstmaligen Anwendung der Grundsteuerwerte zum 1. Januar 2025 mit Ablauf des 31. Dezember 2029 Feststellungsverjährung eingetreten (§ 181 Absatz 4 AO). Im Jahr 2030 wird die Nachfeststellung nach § 226 Absatz 1 Satz 1 BewG 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

Grundsteuerwert nach § 226 Absatz 1 Satz 2 BewG 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).

(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 § 227 BewG

§ 227 BewG ist nicht anwendbar.

zu § 228 BewG

A B 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht

(1) ¹Zur Durchführung der Feststellung von Grundsteuerwerten ist auf den Hauptfeststellungszeitpunkt grundsätzlich eine Erklärung des Steuerpflichtigen zur Feststellung der Grundsteuerwerte anzufordern. ²Zur Verwaltungsvereinfachung erfolgt dies im Wege der öffentlichen Bekanntmachung nach § 6 Absatz 5 Satz 1 HmbGrStG durch das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg. ³Haben sich bei einer wirtschaftlichen Einheit die tatsächlichen Verhältnisse (siehe A B 222 Absatz 8) geändert, so kann das Finanzamt den Steuerpflichtigen zur Abgabe einer Feststellungserklärung auffordern. ⁴Fordert das Finanzamt zu einer Erklärung auf, hat es eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. ⁵In 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 A B 222 Absatz 8), die sich auf die Grundsteuerwerte auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, hat dies der Steuerpflichtige zusammengefasst 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. ³Bei dem Übergang des zivilrechtlichen oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude, ist eine Anzeige abzugeben.

(3) Die oben genannten Anzeigen sind nach § 228 Absatz 2 BewG und § 6 Absatz 5 Satz 2 HmbGrStG bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das (wirtschaftliche) Eigentum übergangen ist.

(4) ¹Die Erklärung nach § 228 Absatz 1 BewG und die Anzeige nach § 228 Absatz 2 BewG sind im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. ²Da in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird (vgl. § 261 BewG), 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. ⁴Werden aufgrund eines Erbbaurechts auf einem vom Erbbauberechtigten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grund und Boden des Erbbauperpflichteten Gebäude errichtet, ist der erbbauperpflichtete Eigentümer des Grund und Bodens zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts verpflichtet. ⁵Aus verwaltungsökonomischen Gründen wird es nicht beanstandet, wenn die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts vom Erbbauberechtigten abgegeben wird, solange sichergestellt ist, dass die Bescheide dem Eigentümer des Grund und Bodens bekannt gegeben werden und der Absender der Steuererklärung informiert wird.

(5) Die Erklärung nach § 228 Absatz 1 BewG und die Anzeige nach § 228 Absatz 2 BewG sind bei dem für die Feststellung zuständigen Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg abzugeben und sofern keine elektronische Übermittlung erfolgt (vgl. § 6 Absatz 6 HmbGrStG), eigenhändig zu unterschreiben.

(6) ¹Die Erklärungen nach § 228 Absatz 1 BewG und die Anzeigen nach § 228 Absatz 2 BewG sind gemäß § 228 Absatz 5 BewG und § 6 Absatz 6 HmbGrStG Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. ²Die Erfüllung sowohl der Erklärungs- als auch der Anzeigepflicht ist erzwingbar (§§ 328 ff. AO). ³Bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- oder Anzeigepflicht ist ein Verspätungszuschlag nach § 152 Absatz 1 AO unter den dort genannten Voraussetzungen festzusetzen. ⁴Auf die Erklärungen nach § 228 Absatz 1 BewG zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist § 152 Absatz 2 AO nicht anzuwenden (Art. 97 § 8 EGAO). ⁵Die Anzeigepflicht nach § 228 Absatz 2 BewG kann innerhalb der Anzeigefrist auch durch Abgabe einer Erklärung nach § 228 Absatz 1 BewG erfüllt werden. ⁶Der Erklärungs- und Anzeigepflichtige sowie sein Gesamtrechtsnachfolger haben die Pflicht zur Berichtigung der Erklärung bzw. Anzeige des Erklärungs- und Anzeigepflichtigen aus § 153 Absatz 1 AO.

(7) ¹Unabhängig von der Anzeigepflicht kann die Fortschreibung der Grundsteuerwerte 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 die Grundsteuerwerte ohne steuerliche Bedeutung sind.

zu § 229 BewG

A B 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

- unbesetzt, siehe A G 1.6 -

zu § 230 BewG

A B 230 Abrundung

§ 230 BewG ist nicht anwendbar, siehe stattdessen § 1 Absatz 3 HmbGrStG.

zu § 231 BewG

A B 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen

§ 231 BewG ist nicht anwendbar, siehe stattdessen § 1 Absatz 5 HmbGrStG.

2. Grundvermögen

a.) Allgemeines

zu § 243 BewG

A B 243.1 Begriff des Grundvermögens

(1) ¹§ 243 BewG bestimmt den Begriff des Grundvermögens. ²Dazu gehören insbesondere der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör. ³Zum Grundvermögen gehören ebenso das Erbbaurecht im Sinne des Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz) (siehe hierzu A B 261.1), das Wohnungs- und Teileigentum (siehe hierzu A B 249.1 und 249.2) sowie das Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht (siehe hierzu A B 261.3) jeweils im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

(2) Der Grund und Boden bezeichnet einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche und erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche (§ 905 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB); siehe Einschränkung in A B 243.1 Absatz 7).

(3) ¹Ein Gebäude ist ein Bauwerk, das Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist (vgl. BFH-Urteil vom 24. Mai 1963 III 140/60 U, BStBl III S. 376). ²Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zu seiner Herstellung eingefügten Sachen (§ 94 Absatz 2 BGB). ³Eine Sache ist zur Herstellung des Gebäudes eingefügt, wenn sie zwischen Teile eines Gebäudes gebracht und durch Einpassen an eine für sie bestimmte Stelle mit den sie umschließenden Stücken vereinigt und damit ihrer Zweckbestimmung zugeführt wird (vgl. BFH-Urteil vom 4. Mai 1962 III 348/60 U, BStBl III S. 333). ⁴Das sind z. B. Türen, Treppen, Fenster, eingebaute Möbel und Öfen, Badeinrichtungen, Zentralheizungs-, Warmwasser- und Brennstoffversorgungsanlagen sowie Aufzüge, auch wenn sie nachträglich eingebaut worden sind. ⁵In das Gebäude eingefügte Sachen, die Betriebsvorrichtungen sind, sind nach bürgerlichem Recht ebenfalls wesentliche Bestandteile des Gebäudes. ⁶Bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer sind sie jedoch nicht zu berücksichtigen (siehe Absatz 8). ⁷Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in das Gebäude eingefügt sind, gehören nach § 95 BGB nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes (vgl. BFH-Urteil vom 22. Oktober 1965 III 145/62 U, BStBl 1966 III S. 5).

(4) ¹Die Begriffe sonstige Bestandteile und Zubehör sind nach bürgerlichem Recht auszulegen. ²Zu den sonstigen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die übrigen wesentlichen und nicht wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks (siehe §§ 93 ff. BGB). ³Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind neben den Gebäuden die mit einem Gebäude verbundenen Anbauten (z. B. Wintergärten). ⁴Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch die Außenanlagen. ⁵Sie werden bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte für Zwecke der Grundsteuer nicht gesondert angesetzt und sind mit dem Grundsteuerwerten abgegolten. ⁶Dazu gehören insbesondere Platz- und Wegebefestigungen, Terrassen, Gartenanlagen, Umzäunungen sowie Leitungen und sonstige Anlagen außerhalb der Gebäude, welche der Versorgung und der Kanalisation dienen, nicht jedoch kleine Gebäude mit einem geringen Gebäudewert. ⁷Rechte, die mit dem Eigentum am Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks (vgl. § 96 BGB). ⁸Sie gehören zwar zum Grundvermögen, werden allerdings nicht gesondert als Grundstück erfasst und auch nicht bei der Bewertung des belasteten Grundstücks berücksichtigt. ⁹Das sind insbesondere Überbaurechte (§ 912 BGB) und Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB, z. B. Wege- oder Fensterrechte). ¹⁰Nicht zum Grundvermögen gehören Nutzungsrechte (so etwa Nießbrauchs- und Wohnungsrechte), da sie nach Inhalt und Entstehung nicht mit der Beschaffenheit des Grundstücks zusammenhängen.

(5) Die Grundsteuerwerte umfassen auch Nebengebäude und Zubehörräume (z. B. Keller-, Abstell- und Heizungsräume), wenn sie auf dem mit dem Hauptgebäude bebauten Grundstück stehen (z. B. Garagen) oder zusammen mit dem Grundstück genutzt werden.

(6) ¹Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem Verhältnis wirtschaftlicher Unterordnung stehen. ²Zubehör sind danach z. B. die dem Grundstückseigentümer gehörenden Treppenläufer, Beleuchtungskörper, Mülltonnen. ³Auch vom Grundstückseigentümer mitvermietete oder den Mietern zur Verfügung gestellte Einrichtungsgegenstände (z. B. Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde, Öfen) sind Zubehör. ⁴Zubehör wird bei der Bewertung für Zwecke der Grundsteuer nicht gesondert angesetzt und ist mit den Grundsteuerwerten abgegolten.

(7) Das Grundvermögen ist vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen abzugrenzen (vgl. koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes vom 9. November 2021, A 232.3 und 233; BStBl I 2021, 2369, Az. G1200 – 2021/002 – 53).

(8) ¹Nicht in das Grundvermögen einzubeziehen sind nach § 243 Absatz 2 BewG Bodenschätze sowie Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art einer Betriebsanlage (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Gebäudes oder, ohne Bestandteil eines Gebäudes zu sein, Bestandteile des Grundstücks sind. ²Der Erlass zur Abgrenzung von Gebäude zur Betriebsvorrichtung der Finanzbehörde Hamburg vom 5. Juni 2013 (Az. 53-S3130-003/12; BStBl. I 2013, 734; , im Folgenden: „Abgrenzungserlass“) ist entsprechend anzuwenden.

A B 243.2 Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen von den Betriebsgrundstücken der öffentlichen Verkehrsunternehmen

(1) Betriebsvorrichtungen und damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen sind insbesondere folgende Bauwerke und Anlagen:

1. überdachte und allseitig umschlossene Personen-, Gepäck- und Expressgutüberführungen, die aus einer Außenwand eines Bahnhofsgebäudes führen und den Zugang zu den Bahnsteigen herstellen,
2. überdachte Zu- und Abgänge zu den Bahnsteigen und Bahnsteigunterführungen (z. B. Treppen, Tunnel),
3. Rolltreppen und Aufzüge, die dem Zu- und Abgang von Personen und Gütern zu den Verkehrsmitteln dienen,
4. bei schienengebundenen Verkehrsmitteln:
 - a) Bahnunterbau mit Bahnoberbau einschließlich dazugehörige Gründungen,
 - b) Mauervorsprünge, Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen, die den Bahnkörper tragen, stützen oder begrenzen,
 - c) Lärmschutzeinrichtungen,
 - d) Bahnsteige und Ladebahnsteige oder Ladebühnen,
 - e) Freiladerampen, Rampen (selbst dann, wenn auf ihnen Güterhallen oder -schuppen ruhen),
 - f) Schutzwehren in bahntechnischem Sinn (starke Einfriedungen, die an gefährdeten Stellen verhindern sollen, dass Fahrzeuge oder andere Gegenstände auf den Bahnkörper gelangen und dadurch Fahrthindernisse bereiten oder auf andere Weise den Bahnbetrieb gefährden; hierzu gehören z. B. Mauern, eiserne Geländer, Gitter, Prellsteine, Holz-, Beton- oder Stahlpfosten).

(2) ¹Ist ein Bauwerk teils Gebäude und teils Betriebsvorrichtung, so sind die Gebäudebestandteile von den Betriebsvorrichtungen zu trennen. ²Bspw. sind folgende Gebäudebestandteile den Gebäuden zuzurechnen:

1. Eingangshallen der Stationen einer Hoch- oder Untergrundbahn,
2. Wirtschaftsräume, Lagerräume, Verkaufsstände u. ä. in Bahnbögen oder Bahndämmen oder in sonstigen den Schienenstrang tragenden Anlagen.

³Die den Schienenstrang tragenden Anlagen selbst sind dagegen Betriebsvorrichtungen und damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen.

(3) ¹Die Bahnsteighalle eines schienengebundenen Verkehrsmittels (vgl. Tz. 2.3 des Abgrenzungserlasses) ist als Gebäude zu erfassen – auch dann, wenn das Dach über den Gleisen zwar unterbrochen ist, das Hallendach aber aus einer geschlossenen Konstruktion (Verbindungsträger über den Gleisen) besteht. ²Eine Bahnsteigüberdachung eines schienengebundenen Verkehrsmittels, die nur den Bahnsteig, nicht aber die Gleise überdeckt, bietet aufgrund fehlender räumlicher Umschließung keinen Schutz gegen Witterungseinflüsse. ³Sie stellt eine Betriebsvorrichtung dar und ist damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen. ⁴Steht eine Überdachung hingegen in baulicher Verbindung mit einem Gebäude, so ist sie Gebäudebestandteil. ⁵Die Merkmale der Standfestigkeit und der festen Verbindung mit dem Grund und Boden (vgl. Tz. 2.5 und 2.7 des Abgrenzungserlasses) sind bei Bahnsteighallen und Bahnsteigüberdachungen auch dann gegeben, wenn sie auf einer Betriebsvorrichtung ruhen.

(4) ¹Haltestellenüberdachungen und Wartehäuser sind dann als Gebäude zu bewerten, wenn sie durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewähren (vgl. Tz. 2.3 des Abgrenzungserlasses). ²Haltestellenüberdachungen mit Rückwand, aber ohne Seitenwände gelten nur dann als Gebäude, wenn die von ihnen überdachte Fläche mehr als 30 m² beträgt. ³Haltestellenüberdachungen mit einseitiger oder beiderseitiger Seitenverkleidung gelten nur dann als Gebäude, wenn die Seitenverkleidung so breit ist (ca. 1,20 m), dass durch die räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse besteht. ⁴In kleinen Wartehallen mit Rückwand und solchen Seitenwänden, die an der Vorderseite zu etwa zwei Drittel verkleidet sind und eine nicht schließbare Zutrittsmöglichkeit haben, ist in der Regel nur ein vorübergehender Aufenthalt möglich. ⁵Sie gelten daher nur dann als Gebäude, wenn ihre Grundfläche mehr als 15 m² beträgt.

(5) ¹Tunnelanlagen, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Schienenbahnen, Oberleitungsomnibussen oder Kraftomnibussen dienen, sind Betriebsvorrichtungen und damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen. ²Zu den Tunnelanlagen gehören auch die unterirdischen Bahnhöfe einschließlich deren Zu- und Abgänge, Verteilergeschosse und Sperrvorräume. ³Unterirdische Eingangshallen sind dagegen Gebäude, wenn dieser Teil der unterirdischen Anlage

gegenüber dem unterirdischen Bahnhof und dem Sperrenvorraum räumlich abgrenzbar ist. Das ist z. B. dann nicht der Fall, wenn die Eingangshalle gleichzeitig als Fußgängerunterführung benutzt wird. ⁴Im Übrigen ist für die Einordnung einer unterirdischen Eingangshalle als Gebäude die Verkehrsauffassung entscheidend.

(6) Unterirdische Räumlichkeiten wie Diensträume, Werkstatt Räume, Garagen, Lagerräume, Sozialräume, Kinos, Friseurläden, Verkaufsläden, Verkaufskioske, Bahnhofswirtschaften, Bahnhofshotels und dergleichen sind als Gebäude zu bewerten.

(7) ¹Maschinenräume und Transformatorenräume sind nur dann als Gebäude zu bewerten, wenn sich in ihnen Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten können. ²Die Gebäudeeigenschaft geht nicht verloren, wenn der Aufenthalt von Menschen während eines Betriebsvorgangs vorübergehend nicht möglich ist (vgl. Tz. 2.4 des Abgrenzungserlasses).

zu § 244 BewG

A B 244.1 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 § 2 BewG allein, was als wirtschaftliche Einheit nach den Anschauungen des Verkehrs anzusehen ist. ⁴Dabei können auch mehrere Flurstücke, Gebäude oder selbständige Gebäudeteile zusammenzufassen sein. ⁵Voraussetzung ist, dass sie zu einer Vermögensart und demselben Eigentümer oder denselben Eigentümern gehören (§ 2 Absatz 2 BewG; siehe aber A B 244.1 Absatz 3, A B 261 und A B 262). 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 3, und § 1 Absatz 5 HmbGrStG).

(2) ¹Grenzt eine unbebaute Fläche an eine Grundstücksfläche, die z. B. mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, können beide Flächen auch bei offener Bauweise selbständige wirtschaftliche Einheiten bilden. ²Diese Fälle sind von denjenigen abzugrenzen, in denen nur eine wirtschaftliche Einheit mit einer selbständig nutzbaren Teilfläche vorliegt. ³Wird von einem größeren Grundstück eine Teilfläche verpachtet und errichtet der Pächter auf dieser Fläche ein Gebäude, ist die Teilfläche und das Gebäude jeweils als selbständige wirtschaftliche Einheit zu bewerten (siehe zu Gebäuden auf fremdem Grund und Boden § 1 Absatz 4 Satz 2 HmbGrStG bzw. A H 1 Absatz 2).

(3) ¹Der Anteil des Eigentümers an anderem Grundvermögen (z. B. gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen) ist nach § 244 Absatz 2 Satz 1 BewG in das Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit diesem genutzt wird und eine gewisse räumliche Nähe zum Gebäude besteht und trotz der räumlichen Trennung die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit erkennbar bleibt. ²Diese Vorschrift ermöglicht es, abweichend von § 2 Absatz 2 BewG mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören (Ausnahmen zu A B 244.1 Absatz 1). ³Voraussetzung dafür ist, dass das gemeinschaftliche Grundvermögen nach der Verkehrsanschauung nicht als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 244 Absatz 2 Satz 2 BewG).

Beispiel 1:

Ein Garagengrundstück 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 Reihnhaus bilden 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.

(4) ¹§ 244 Absatz 3 BewG definiert den Umfang der wirtschaftlichen Einheit in Erbbaurechtsfällen. ²Danach ist das Erbbaurecht, das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk und der mit dem

Erbbaurecht belastete Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen (siehe auch A B 261). ³Auch bei der Belastung mit einem Wohnungs- oder Teilerbbaurecht bildet das Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit.

(5) Zu Gebäuden auf fremden Grund und Boden siehe A H 1 Absatz 2.

A B 244.2 Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit bei Betriebsgrundstücken der öffentlichen Verkehrsunternehmen

(1) ¹Zur Bewertung des Grundvermögens eines öffentlichen Verkehrsunternehmens für Zwecke der Grundsteuer ist die wirtschaftliche Einheit unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse der Betriebsgrundstücke zu bestimmen. ²Es gelten die Vorschriften des § 2 BewG i. V. m. A B 244.1.

(2) ¹Die Zusammenfassung von Grundstücken zu einer wirtschaftlichen Einheit setzt deren räumlichen Zusammenhang voraus. ²Es bestehen aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, steuerbefreite Schienenwege markungs- oder gemeindeweise zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.

(3) ¹Bei schienengebundenen Verkehrsmitteln gehören zur wirtschaftlichen Einheit eines Bahnhofes insbesondere das Bahnhofsgebäude und die zur Abwicklung des Bahnbetriebs notwendigen Nebengebäude (Bahnmeisterei, Güterabfertigung usw.) sowie die für den Bahnbetrieb typischen Lagerplätze. ²Typische Lagerplätze sind innerhalb der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofes belegene Grundstücksflächen, die von dem öffentlichen Verkehrsunternehmen an fremde Dritte zum Zwecke der Umschlagslagerung verpachtet werden.

(4) ¹Eine verpachtete Grundstücksfläche ist grundsätzlich in die wirtschaftliche Einheit des Bahnhofes einzubeziehen. ²Dies gilt unabhängig davon, ob die Nutzung der auf den verpachteten Grundstücksflächen errichteten Gebäude in einem funktionellen (unmittelbaren) Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb steht (z. B. Gebäude von Gleisbauunternehmen oder von Speditionen) oder nicht (z. B. Fabrikationsgebäude, Wohn- oder Nebengebäude, selbständige Bürogebäude, Verkaufs- oder Garagengebäude). ³§ 2 BewG bleibt unberührt. ⁴Gleiches gilt für Lagerplätze und Grundstücke, auf denen sich Lagerhallen oder Überdachungen befinden, wenn diese der kurzfristigen Lagerung dienen, d. h. die hier gelagerten Rohstoffe bzw. Halb- oder Fertigprodukte nur vor oder nach dem Transport mit dem öffentlichen Verkehrsunternehmen zwischengelagert werden.

(5) ¹Tunnelbahnhöfe sind im Allgemeinen als selbständige wirtschaftliche Einheiten zu bewerten, wenn sie den Gebäudebegriff erfüllen (vgl. A B 243.2 Absatz 5). ²Sie bilden mit der zugehörigen Erdoberfläche und den etwa darauf errichteten Gebäuden nur dann eine wirtschaftliche Einheit, wenn es sich um Empfangsgebäude oder um Stationsgebäude handelt.

zu § 245 BewG

A B 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz

¹Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die dem Zivilschutz im Sinne des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetz dienen (z. B. Gasschleusen, Luftschutzbunker, -keller oder -räume, Hausschutzräume oder Druckkammern), bleiben bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte außer Betracht (§ 245 BewG). ²Die Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die bei der Bewertung außer Betracht bleiben, müssen wegen der begünstigten Zwecke geschaffen sein. ³Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen ferner im Frieden nicht für andere Zwecke benutzt werden. ⁴Eine nur gelegentliche oder geringfügige Benutzung ist indessen unbeachtlich. ⁵Eine gelegentliche Nutzung liegt z. B. vor, wenn in einem für die begünstigten Zwecke geschaffenen Raum von Zeit zu Zeit Veranstaltungen abgehalten werden, zu deren Durchführung der Raum nicht besonders hergerichtet werden muss. ⁶Werden in einem Keller lediglich Gartengeräte abgestellt, so handelt es sich um eine geringfügige Nutzung.

b.) Unbebaute Grundstücke

zu § 246 BewG

A B 246 Begriff der unbebauten Grundstücke

(1) ¹Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine oder keine benutzbaren Gebäude befinden (Ausnahmen für Grundstücke mit einer geringfügigen Bebauung von insgesamt weniger als 30 m² siehe § 2 Absatz 4 Satz 1 HmbGrStG bzw. A H 2.5). ²Für Gebäude, die noch nicht benutzbar sind (fehlende Bezugsfertigkeit), wird auf die Absätze 2 und 3 sowie für Gebäude, die nicht mehr benutzbar sind, auf die Absätze 4 und 5 hingewiesen.

(2) ¹Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes. ²Es muss den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern nach objektiven Merkmalen zugemutet werden können, Wohnungen oder Räume des Gebäudes bestimmungsgemäß zu benutzen. ³Im Feststellungszeitpunkt müssen alle wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sein. ⁴Geringfügige Restarbeiten, die üblicherweise vor dem tatsächlichen Bezug durchgeführt werden (z. B. Malerarbeiten, Verlegen des Bodenbelags), schließen die Bezugsfertigkeit nicht aus (vgl. BFH-Urteil vom 25. Juli 1980 III R 46/78, BStBl II 1981 S. 152). ⁵Auf die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde kommt es nicht an. ⁶Ist das Gebäude im Feststellungszeitpunkt bezogen, begründet dies die widerlegbare Vermutung der Bezugsfertigkeit.

(3) ¹Bei der Prüfung, ob ein Gebäude bezugsfertig ist, ist grundsätzlich auf das ganze Gebäude und nicht auf einzelne Wohnungen oder Räume abzustellen, es sei denn, es handelt sich dabei um eigenständige wirtschaftliche Einheiten (z. B. Wohnungseigentum, siehe A B 249.5). ²Sind z. B. Wohnungen im Erdgeschoss vor dem Feststellungszeitpunkt, die übrigen Wohnungen jedoch erst danach bezugsfertig geworden und ist keine Bebauung in Bauabschnitten gegeben, ist das Gebäude als nicht bezugsfertig anzusehen. ³Wird ein Gebäude nur zum Teil fertig gestellt und der Innenausbau z. B. nach den Wünschen der künftigen Nutzer zurückgestellt, ist das Gebäude insgesamt als bezugsfertig anzusehen (vgl. BFH-Urteil vom 18. April 2012 II R 58/10, BStBl II S. 874). ⁴Bei abschnittsweise errichteten Gebäuden (§ 248 Satz 2 BewG) ist der bezugsfertige Teil als Gebäude anzusehen. ⁵Eine Errichtung in Bauabschnitten ist gegeben, wenn ein Gebäude nicht in einem Zuge in planmäßig vorgesehenem Umfang oder im Rahmen der behördlichen Genehmigung bezugsfertig erstellt wird (z. B. wird anstelle des geplanten Mietwohngrundstücks zunächst nur eine Wohnung im Erdgeschoss fertig gestellt). ⁶Die Verzögerung oder Unterbrechung darf jedoch nicht auf bautechnischen Gründen beruhen (z. B. Überwindung einer Frostperiode) und muss von gewisser Dauer sein (in der Regel mindestens zwei Jahre, vgl. BFH-Urteil vom 29. April 1987 II R 262/83, BStBl II S. 594). ⁷Bei Grundstücken, die sich im Feststellungszeitpunkt noch im Bau befinden, bleiben die nicht bezugsfertigen Gebäude oder Gebäudeteile (z. B. Anbauten oder Zubauten) bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte außer Betracht.

(4) ¹Die Gebäudeeigenschaft endet, wenn das Gebäude nicht mehr 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 (§ 246 Absatz 2 BewG). 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.

(5) ¹Behebbarer Baumängel und Bauschäden sowie aufgetauter Reparaturbedarf aufgrund von unterlassenen Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten wirken sich regelmäßig nur vorübergehend auf Art und Umfang der Gebäudenutzung aus und betreffen nicht unmittelbar die Konstruktion des Gebäudes. ²Sie führen deshalb in der Regel nicht dazu, dass auf dem Grundstück kein auf Dauer benutzbarer Raum vorliegt (vgl. BFH-Urteil vom 14. Mai 2003 II R 14/01, BStBl II S. 906). ³Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Grund von Umbauarbeiten vorübergehend nicht benutzbar sind, stellt das Grundstück ebenfalls ein bebautes Grundstück dar. ⁴Sofern bereits vorhandene Gebäude im Feststellungszeitpunkt wegen baulicher Mängel oder fehlender Ausstattung (z. B. fehlende Heizung, Wohnungstüren) vorübergehend nicht benutzbar sind, liegt kein unbebautes Grundstück vor. ⁵Sind die Haupträume eines Gebäudes insbesondere infolge Abrisses von Decken und Wänden

(Entkernung, vgl. BFH-Urteil vom 24. Oktober 1990 II R 9/88, BStBl II 1991 S. 60) nicht mehr bestimmungsgemäß nutzbar, liegt ein unbebautes Grundstück vor. ⁶Ein Gebäude ist zerstört, wenn keine auf Dauer benutzbaren Räume vorhanden sind. ⁷Sind noch Kellerräume vorhanden, die zu gewerblichen oder zu Wohnzwecken ausgebaut und deshalb auf Dauer benutzbar sind, so ist das Grundstück weiter als ein bebautes Grundstück anzusehen.

zu § 247 BewG

§ 247 BewG ist nicht anwendbar.

c.) Bebaute Grundstücke

zu § 248 BewG

A B 248 Begriff der bebauten Grundstücke

(1) ¹Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden (siehe zum Begriff des Gebäudes A B 243.1 Absatz 3 und zur Benutzbarkeit A B 246 Absätze 2 bis 5). ²Zur Abgrenzung von unbebauten und bebauten Grundstücken siehe auch A H 2.5.

(2) ¹Zum Grund und Boden eines bebauten Grundstücks gehören die bebaute Fläche und die mit dem Gebäude im Zusammenhang stehende unbebaute Fläche, insbesondere der Hof sowie Haus- und Vorgarten. ²Bei einer hieran anschließenden größeren unbebauten Fläche ist für die Beurteilung, was als wirtschaftliche Einheit gilt, die Verkehrsanschauung maßgebend.

(3) ¹Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, gehören zum Grundvermögen. ²In Fällen mit einer hohen Anzahl von zu berücksichtigenden Gebäuden und/oder Gebäudeteilen sowie bei fehlender Datengrundlage kann der dem Grundvermögen zugehörige Grund und Boden hilfsweise mit dem Dreifachen der Wohn- und Nutzfläche der jeweils zu bewertenden Gebäude und/oder Gebäudeteile angesetzt werden (vgl. koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes vom 9. November 2021, A 237.24 Absatz 7; BStBl I 2021, 2369, Az. G1200 – 2021/002 – 53).

(4) Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, sind nur die fertig gestellten und bezugsfertigen Teile (Bauabschnitte) als benutzbares Gebäude anzusehen (siehe A B 246 Absatz 3 Sätze 3 bis 6).

(5) ¹Betriebsvorrichtungen sind keine Gebäude. ²Der Erlass zur Abgrenzung von Gebäude zur Betriebsvorrichtung der Finanzbehörde Hamburg vom 5. Juni 2013 (Az. 53-S3130-003/12; BStBl. I 2013, 734) wird hiermit auch für das neue Recht entsprechend für anwendbar erklärt.

zu § 249 BewG

§ 249 Absätze 1 bis 4 sowie Absätze 7 bis 9 BewG sind nicht anwendbar.

A B 249.1 Wohnungseigentum

(1) ¹Jedes Wohnungseigentum gilt grundsätzlich als ein Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes (§ 243 Absatz 1 Nummer 3 BewG). ²Wohnungseigentum wird nach § 2 WEG entweder durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG) begründet. ³Nach § 3 WEG kann Sondereigentum auch an Räumen in einem erst zu errichtenden Gebäude eingeräumt werden. ⁴Ebenso ist die Teilung durch den Eigentümer auch bei einem erst noch zu errichtenden Gebäude möglich (§ 8 Absatz 1 WEG). ⁵Die rechtliche Zusammenführung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil bildet von Beginn an Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Absatz 2 und 3 WEG.

(2) ¹Das Wohnungseigentum entsteht zivilrechtlich mit der Anlegung des Wohnungseigentumsgrundbuchs und dessen Eintragung. ²Bewertungsrechtlich gilt das Wohnungseigentum bereits dann als entstanden, wenn die Teilungserklärung beurkundet ist und die Anlegung des Grundbuchs beantragt werden kann. ³Dies gilt sowohl für im Feststellungszeitpunkt noch nicht bezugsfertige Gebäude als auch für bereits bestehende Gebäude. ⁴Ist am Feststellungszeitpunkt die Wohnung noch nicht bezugsfertig errichtet, handelt es sich um ein unbebautes Grundstück und die Ermittlung der Grundsteuerwerte richtet sich nach den Vorschriften für unbebaute Grundstücke.

(3) ¹Die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums setzt sich aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zusammen, zu dem es gehört. ²Befinden sich in einem Gebäude mehrere räumlich voneinander getrennte Wohnungen, sind nach der Verkehrsanschauung mehrere wirtschaftliche Einheiten anzunehmen. ³Dies gilt auch bei einer Eintragung auf demselben Grundbuchblatt (sogenannte Zusammenschreibung; vgl. BFH-Urteil vom 1. August 1990 II R 46/88, BStBl II S. 1016). ⁴Werden mehrere Wohnungen durch größere bauliche Maßnahmen zu einer einzigen Wohnung umgestaltet und sind sie danach nicht mehr ohne größere bauliche Veränderungen getrennt veräußerbar, bilden sie nur eine wirtschaftliche Einheit (vgl. BFH-Urteil vom 1. April 1987 II R 79/86, BStBl II S. 840). ⁵Dies gilt entsprechend für die bauliche Zusammenfassung von Wohnung und Gewerberaum.

(4) ¹Zubehörräume, insbesondere Tiefgaragenstellplätze, Kellerräume und sonstige Abstellräume, die der Grundstückseigentümer gemeinsam mit seinem Miteigentumsanteil nutzt, sind grundsätzlich in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen. ²Auf die zivilrechtliche Gestaltung kommt es dabei nicht an. ³Sollte an den Zubehörräumen Sondereigentum begründet worden sein, ist es für die Zusammenfassung zu einer wirtschaftlichen Einheit ebenfalls unerheblich, ob die Eintragung im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt oder auf zwei separaten Grundbuchblättern erfolgt ist. ⁴Wird ein Tiefgaragenstellplatz getrennt von der Eigentumswohnung, mit der er als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurde, veräußert und entfällt somit der direkte Nutzungszusammenhang, ist er aus dieser wirtschaftlichen Einheit herauszulösen und für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist eine Wert- und Flächenfortschreibung zu prüfen (siehe hierzu A B 222). ⁵Gehören zu der Wohnung auch Garagen, sind sie in die wirtschaftliche Einheit des Wohnungseigentums einzubeziehen (§ 244 Absatz 2 Satz 1 BewG). ⁶Es kommt nicht darauf an, ob sich die Garagen auf dem Grundstück der Eigentumswohnungsanlage oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befinden. ⁷Dies gilt auch für Stellplätze, an denen ein Sondereigentum eingeräumt wurde (vgl. § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG; zur Abgeltung der Außenanlagen bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte A B 243.1 Absatz 4 Sätze 4 bis 6).

(5) ¹Das Dauerwohnrecht (§ 31 WEG) gilt nicht als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. ²Wie ein Wohnungseigentum ist es nur dann zu behandeln, wenn der Dauerwohnberechtigte aufgrund der zwischen ihm und dem Grundstückseigentümer getroffenen Vereinbarungen wirtschaftlich einem Wohnungseigentümer gleichsteht. ³Trägt der Dauerwohnberechtigte statt des zivilrechtlichen Eigentümers die Kosten der Anschaffung oder Herstellung einer von ihm selbstgenutzten Wohnung, ist er wirtschaftlicher Eigentümer, wenn ihm auf Dauer, nämlich für die voraussichtliche Nutzungsdauer der Wohnung, Substanz und Ertrag der Wohnung wirtschaftlich zustehen und er die Gefahr des wirtschaftlichen Untergangs trägt. ⁴Das ist u. a. der Fall, wenn ihm bei Heimfall des Dauerwohnrechts ein Anspruch auf Ersatz des vollen Verkehrswertes der Wohnung gegen den zivilrechtlichen Eigentümer zusteht. ⁵Eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Dauerwohnrechts genügt nicht. ⁶Entsprechendes gilt beim Dauernutzungsrecht.

A B 249.2 Teileigentum

¹Jedes Teileigentum gehört zum Grundvermögen (§ 243 Absatz 1 Nummer 3 BewG) und gilt grundsätzlich als ein Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes (§ 244 Absatz 3 Nummer 3 BewG). ²Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z. B. Büroräume, Ladenlokale) in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. ³Gemeinschaftliches Eigentum sind der Grund und Boden sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Absatz 4 WEG). ⁴Der Begriff des Teileigentums, der rein zivilrechtlich zu verstehen ist, entspricht der Definition nach § 1 Absatz 3 WEG. ⁵Hinsichtlich der bewertungsrechtlichen Entstehung von Teileigentum gelten die Ausführungen in A B 249.1 Absatz 2 und 3 entsprechend.

A B 249.3 Wohnungsbegriff

¹§ 249 Absatz 10 BewG definiert die Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn für Zwecke der Befreiung von der Grundsteuer nach den §§ 3 bis 5 Grundsteuergesetz (für Wohnflächen für Zwecke des Grundsteuerwerts siehe A H 2.1). ²Eine Wohnung ist danach in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. ³Diese Räume müssen eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben ⁴Außerdem ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Räume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. ⁵Die Wohnfläche soll mindestens 20 m² aufweisen. ⁶Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob bei einer geringeren Wohnfläche nach der Verkehrsanschauung noch von einer Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn ausgegangen werden kann (z. B. bei sogenannten Tiny-Häusern, d. h. Kleinst- oder Mikrohäusern, Wohnungen in einem Studentenwohnheim). ⁷Wohnungen des Hauspersonals sind auch Wohnungen im bewertungsrechtlichen Sinn.

zu §§ 250 - 260 BewG

Die §§ 250 - 260 BewG sind nicht anwendbar.

d.) Sonderfälle

zu § 261 BewG

A B 261.1 Erbbaurecht; Begriff des Erbbaurechts

(1) ¹Das Erbbaurecht 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 Erbbaurecht belastet sind, bildet das Erbbaurecht zusammen mit dem belasteten Grundstück eine wirtschaftliche Einheit (§ 244 Absatz 3 Nummer 1 BewG). ³Das gilt auch, wenn der Eigentümer des belasteten Grundstücks das Erbbaurecht oder der Erbbauberechtigte das belastete Grundstück erwirbt (Eigentümergebbaurecht). ⁴Das belastete Grundstück ist das Grundstück, an dem das Erbbaurecht bestellt ist.

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

(3) 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. ³Für den restlichen Teil des Grundstücks ist die Ermittlung der Grundsteuerwerte nach den allgemeinen Grundsätzen durchzuführen.

A B 261.2 Bewertung in Erbbaurechtsfällen

(1) ¹In Fällen, in denen ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, sind für den Grund und Boden sowie für ggf. vorhandene Gebäudeflächen die Grundsteuerwerte gemeinsam für eine wirtschaftliche Einheit zu ermitteln. ²Festgestellt werden die Werte, die festzustellen wären, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

(2) ¹Die Grundsteuerwerte für Grund und Boden sowie Gebäudeflächen werden 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.

(3) ¹Errichtet der Erbbauberechtigte ein Gebäude auf einem erbaurechtsbelasteten und einem ihm gehörenden angrenzenden Grundstück, ist das Gebäude gemeinsam mit dem gesamten Grund und Boden als eine wirtschaftliche Einheit zu bewerten. ²Wenn das angrenzende Grundstück auf Grund eines Pachtvertrags vom Erbbauberechtigten bebaut worden ist und es sich bei diesem Gebäudeteil um ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden i. S. v. § 1 Absatz 4 Satz 2 HmbGrStG handelt, sind drei wirtschaftliche Einheiten zu bilden und entsprechend zu bewerten.

A B 261.3 Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht

Für Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte gelten A B 261.1 und 261.2 entsprechend.

A B 261.4 Mitwirkungspflichten des Erbbauperpflichteten

Wegen der Mitwirkung des Erbbauperpflichteten bei den Erklärungs- und Anzeigepflichten siehe A B 228 Absatz 4 Sätze 1 bis 3.

zu § 262 BewG

§ 262 BewG ist nicht anwendbar, siehe stattdessen § 1 Absatz 4 Satz 2 HmbGrStG bzw. A H 1 Absatz 2.

e.) Ermächtigungen

zu § 263 BewG

§ 263 BewG ist nicht anwendbar.

II. Hamburgisches Grundsteuergesetz

zu § 1 HmbGrStG

A H 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel

(1) ¹Die wirtschaftliche Einheit nach § 1 Absatz 1 HmbGrStG entspricht der wirtschaftlichen Einheit nach § 2 BewG mit den Besonderheiten der Regelungen in § 1 Absätze 4 und 5 HmbGrStG. ²Hinsichtlich der unterschiedlichen Vermögensarten wird auf A B 218 verwiesen.

(2) ¹Ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden liegt vor, wenn ein anderer als der Eigentümer des Grund und Bodens darauf ein Gebäude errichtet hat und ihm das Gebäude zuzurechnen ist. ²Das ist insbesondere der Fall, wenn das Gebäude Scheinbestandteil des Grund und Bodens ist (§ 95 BGB). ³Sofern dem Nutzungsberechtigten für den Fall der Nutzungsbeendigung gegenüber dem Eigentümer des Grund und Bodens ein Anspruch auf Ersatz des Verkehrswerts des Gebäudes zusteht, ist bewertungsrechtlich von einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden auszugehen. ⁴Ein solcher Anspruch kann sich aus einer vertraglichen Vereinbarung oder aus dem Gesetz ergeben. ⁵Als Gebäude auf fremdem Grund und Boden werden das Gebäude, die sonstigen Bestandteile, wie die vom Nutzungsberechtigten errichteten Außenanlagen und das Zubehör erfasst. ⁶Werden auf einem Grundstück nur Betriebsvorrichtungen (§ 243 Absatz 2 Nummer 2 BewG) oder Außenanlagen errichtet, liegt kein Gebäude auf fremdem Grund und Boden, sondern ein unbebautes Grundstück vor. ⁷Das Gebäude auf fremdem Grund und Boden und der Grund und Boden bilden zwei wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. ⁸Für beide wirtschaftliche Einheiten ist daher je eine selbständige und voneinander unabhängige Feststellung durchzuführen. ⁹Ungeachtet der für die Ermittlung der Grundsteuerwerte maßgeblichen Grundsätze gilt der Grund und Boden als bebautes Grundstück. ¹⁰Wenn sich nach der Verkehrsanschauung (z. B. wegen nur teilweiser Nutzung des Grund und Bodens durch den (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes) nur ein Teil des Grund und Bodens dem Gebäude zuordnen lässt, bestehen insgesamt drei wirtschaftliche Einheiten (§ 2 BewG).

(3) Zur Definition und Bewertung von Erbbaurecht, siehe A B 261.

zu § 2 HmbGrStG

A H 2.1 Wohnflächen und Nutzflächen

(1) ¹Wohnflächen liegen vor, wenn die Flächen Wohnzwecken dienen. ²Wohnräume, die betrieblich oder freiberuflich mitgenutzt werden (z. B. häusliche Arbeitszimmer), sind nicht als betrieblichen Zwecken dienende Räume zu behandeln und nach § 2 Absatz 1 Satz 2 HmbGrStG der Wohnfläche hinzuzurechnen.

(2) ¹Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung, ermittelt. ²Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet worden und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann diese Berechnung hilfsweise für die Ermittlung von Wohn- und Nutzfläche zugrunde gelegt werden. ³Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, wenn Daten aus amtlichen und/oder privatrechtlichen Unterlagen übernommen werden, wie z. B. Bauunterlagen, Miet- oder Kaufverträge, Nebenkosten- bzw. Wohngeldabrechnungen, (Gebäude-)Versicherungs- und Finanzierungsunterlagen und keine offensichtlichen Zweifel an den Angaben bestehen.

(3) ¹Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. ²Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind. ³Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

1. Wintergärten,
2. Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
3. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

⁴Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen (Vorderkante der Bekleidung) zu ermitteln. ⁵Bei der Ermittlung sind unter anderem die Flächen einzubeziehen von:

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

⁶Bei der Ermittlung sind unter anderem die Flächen nicht einzubeziehen von:

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m² beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

⁷Bei der Ermittlung der Wohnflächen sind Grundflächen von

1. Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern vollständig,
2. Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern, von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte,
3. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel anzurechnen.

⁸Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter sind nicht anzurechnen. ⁹Flächen von Zubehörräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, bleiben außer Ansatz; insbesondere sind sie nicht als Nutzfläche zu erfassen. ¹⁰Hierzu zählen unter anderem:

1. Kellerräume,
2. Abstellräume außerhalb der Wohnung,
3. Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
4. Waschküchen und Trockenräume,
5. Bodenräume und
6. Heizungsräume.

¹¹Bei nur zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden ist somit nur die Wohnfläche anzusetzen. ¹²Räume, die zum dauernden Aufenthalt für Wohnzwecke ausgebaut wurden, sind keine Zubehörräume, sondern Wohnflächen. ¹³Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche. ¹⁴Ob ein Raum den Anforderungen des Baurechts entspricht, richtet sich nach dem Bauordnungsrecht im Zeitpunkt der Baugenehmigung.

(4) ¹Nicht zu den Wohnzwecken zählt die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung (z. B. Hotels, Ferienwohnungen und Vermietung einzelner Zimmer). ²Diese Räume sind den Nutzflächen zuzuordnen. ³Insoweit einzelne Räumlichkeiten vermietet werden, die zu einer Wohnung gehören, die ansonsten zu Wohnzwecken genutzt wird, kommt es auf die überwiegende Nutzung dieser Räume an.

(5) ¹Werden Flächen nicht für Wohnzwecke verwendet, ist die Nutzfläche maßgeblich. ²Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. ³Auch Nutzflächen von Zubehörräumen, die nicht im Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind

zu berücksichtigen. ⁴Wird ein Gebäude nicht zu Wohnzwecken genutzt, hat es ausschließlich Nutzfläche.

(6) ¹Der Begriff „Nutzfläche“ ist ein gesetzlich unbestimmter Rechtsbegriff. ²Nutzfläche im Sinne des HmbGrStG ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. ³Soweit bewertungsrechtlich kein Gebäude, sondern beispielsweise eine Betriebsvorrichtung, vorliegt, kann keine Nutzfläche nach DIN 277 vorliegen. ⁴In aller Regel wird die Nutzfläche üblicherweise als Gebäudenutzfläche oder auch Nutzungsfläche nach der DIN 277 bestimmt, die in regelmäßigen Abständen neuen Erfordernissen angepasst wird, zuletzt durch die DIN 277: 2021-08. ⁵Als Grundlage kann die Nutzfläche nach DIN 277-1: 2005-02, bei späteren Bauten aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2016-01 bzw. nach der DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung angesetzt werden. ⁶Die Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße nach diesen Vorschriften ist grundsätzlich als vorrangiges geeignetes Mittel zu betrachten. ⁷Ist dieses Vorgehen mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf hilfsweise eine ausschließlich mathematische Berechnung der Fläche erfolgen. ⁸Für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen, für die aber eine Wohnflächenermittlung entsprechend Absatz 2 vorliegt, kann hilfsweise die Wohnfläche übernommen werden, z. B. für eine Arztpraxis in einem Wohnhaus. ⁹Auch andere Ermittlungsmethoden können zur Anwendung kommen, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. ¹⁰Abweichungen sind mit geeigneten Zu- und Abschlägen zu kompensieren. ¹¹Unschärfen sind aber im geringfügigen Umfang gestattet. ¹¹Abweichende Ermittlungsmethoden sind auf Anforderung darzulegen.

(7) ¹Zur Nutzfläche gehören in nicht abschließender Aufzählung die Flächen von:

1. Verkaufsräumen
2. Büroräumen,
3. Besprechungsräumen,
4. Teeküchen,
5. Werkhallen,
6. Laboren,
7. Lagerhallen,
8. EDV-Serverräumen,
9. Archiven / Registraturen,
10. Räumen für medizinische Untersuchungen / Behandlungen,
11. Ausstellungsräumen,
12. Bühnenräumen,
13. Sporträumen,
14. Sanitäräumen,
15. Umkleideräumen,
16. Abstellräumen,
17. (Dach-) Terrassen, Parkdecks, Balkonen und Loggien.

²Ein anteiliger Ansatz von Flächen, z.B. (Dach-)Terrassen, Balkonen und Flächen unter Dachschrägen (abgesenkte Deckenhöhe), ist, im Gegensatz zur Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung, in der DIN 277 nicht vorgesehen. ³Wenn Flächen als Nutzfläche anzusetzen sind, dann in voller Höhe.

(8) ¹Die Nutzfläche umfasst beispielsweise nicht die

1. Konstruktions-Grundfläche (z. B. Wände, Pfeiler),
2. Technische Funktionsflächen (z. B. Lagerflächen für Brennstoffe) oder
3. Verkehrsflächen (z. B. Flure, Eingangshallen, Aufzugschächte, Rampen).

²Bewegungsflächen innerhalb von Räumen gehören nicht zur Verkehrsfläche, sondern zur Nutzfläche.

³Flächen außerhalb des Bauwerks befindlicher Baukonstruktionen, die an das Bauwerk anschließen,

aber mit ihm nicht konstruktiv fest verbunden sind, gehören nicht zur Nutzfläche. ⁴Daher sind Außenbereiche (z. B. von Gaststätten) im Regelfall nicht als Nutzfläche einzustufen.

(9) ¹In einem Gebäude, das sowohl für Wohnzwecke als auch für andere Zwecke verwendet wird, werden Zubehörräume, wie z. B. Kellerräume, unterschiedlich behandelt, je nachdem welcher Nutzung sie dienen bzw. zu dienen bestimmt sind. ²Werden Zubehörräume gemeinschaftlich sowohl im Zusammenhang mit Wohnzwecken als auch mit anderen Zwecken verwendet, (z. B. ein Fahrradkeller sowohl von Wohnungs- wie auch Gewerbemietern) ist die Fläche nicht aufzuteilen, sondern der überwiegenden Nutzung zuzuordnen. ³Die überwiegende Nutzung ist anhand eines geeigneten Maßstabs festzustellen (z.B. Anzahl der Mietparteien, tatsächlich überwiegende Flächennutzung, etc.). ⁴Nutzflächen von Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden sind in § 2 Absatz 2 und 3 HmbGrStG geregelt (siehe auch A H 2.2 und A H 2.3).

(10) ¹Im Falle von Senioren- oder Pflegeheimen ist auf die Art der Nutzung der Räume abzustellen. ²Auf die Eigenbezeichnung der Einrichtung (beispielsweise Pflegeheim oder Seniorenresidenz) kommt es nicht an. ³Auch die Frage, ob es sich bei den Wohnungen um Teil- oder Gemeinschaftseigentum handelt, ist hierbei kein geeigneter Maßstab zur Abgrenzung von Wohn- und/ oder Nutzfläche. ⁴Die Erfüllung des bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriffs (§ 249 Abs. 10 BewG) ist keine Voraussetzung für das Vorliegen von Wohnflächen. ⁵Räume, die alleine der Erbringung von Dienstleistungen dienen, sind als Nutzfläche zu erfassen (z.B. Cafeteria/ Großküche, Friseur/ Fußpflege, Funktionsbereiche für Pflege und Personal wie Personalstützpunkte, Verwaltungs- und Sozialräume). ⁶Bei allen weiteren Räumen, wie Einzel- und Mehrbettzimmern, gemeinschaftlich genutzten Wohnräumen, Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen, Speisesälen sowie Badezimmern ist grundsätzlich von einer Wohnnutzung auszugehen. ⁷Insoweit liegen Wohnflächen vor. ⁸Zubehörräume in Senioren- und Pflegeheimen stehen grundsätzlich in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen und bleiben daher außer Ansatz (siehe A H 2.1 Absatz 3 Satz 9 f.), es sei denn sie sind eindeutig Nutzflächen zuzuordnen. ⁹Verkehrsflächen (z.B. Flure) sind ebenfalls grundsätzlich der Wohnnutzung zuzuordnen und damit als Wohnfläche zu berücksichtigen, soweit diese nicht unmittelbar der Erbringung von Dienstleistungen zuzuordnen sind.

(11) ¹Werden Gebäudeflächen nicht mehr zu ihrem bisherigen Zweck genutzt, z. B. bei Leerstand einer Mietwohnung, wird eine solche Nutzung so lange weiter unterstellt, bis eine Nutzung zu anderen Zwecken erfolgt. ²Die Nutzung zu anderen Zwecken beginnt in dem Zeitpunkt, in dem die geänderte Nutzungsabsicht objektiv erkennbar ist (z. B. durch nachhaltige Vermietungsbemühungen, Baugenehmigung, Genehmigung einer Nutzungsänderung, Beginn von Umbauarbeiten).

(12) Liegt eine Errichtung des Gebäudes in Bauabschnitten vor (siehe hierzu A B 246 Absatz 3 Sätze 3 bis 6 und A B 248 Absatz 4), ist für die Ermittlung von Wohn- und Nutzfläche auf den zum jeweiligen Feststellungszeitpunkt bezugsfertigen Teil des Gebäudes abzustellen.

Beispiel:

Auf einem Grundstück befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude, das wie folgt genutzt wird:

420 m² Wohnfläche

200 m² Nutzfläche

davon 100 m² betrieblich genutzte Flächen,

50 m² Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen und

50 m² Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit den betrieblich genutzten Flächen

Damit ergibt sich eine Wohnfläche von 420 m² und eine Nutzfläche von 150 m², d. h. eine Gebäudefläche im Sinne des HmbGrStG von insgesamt 570 m². Die zur Wohnfläche gehörenden Kellerräume (Nutzfläche 50 m²) sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

A H 2.2 Garagen

(1) ¹Eine Garage ist eine meist abschließbare, überdachte oder überdeckte und durch feste Wände (mit Garagentor) umschlossene Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge. ²Ein nach mehreren Seiten offener Carport ist regelmäßig nicht als Gebäude anzusehen; folglich bleiben dann offene Carports bei der Gebäudefläche unberücksichtigt. ³Nach der Wohnflächenverordnung ist die Gebäudefläche von Garagen keine Wohnfläche. ⁴Es handelt sich um Nutzfläche. ⁵Rampen, Fahrbahnen und Rangierflächen zwischen den Stellplätzen in Garagen gehören nicht zur Nutzfläche, sondern zur Verkehrsfläche.

(2) ¹Die Nutzflächen von Garagen sind grundsätzlich in voller Höhe zu berücksichtigen. ²Bei Garagen bleibt aus Vereinfachungsgründen je wirtschaftlicher Einheit eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 50

m² außer Ansatz (Freibetrag), wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. ³Eine rechtliche Zuordnung liegt vor, wenn die Wohnnutzung(en) und die Garage oder der Tiefgaragenstellplatz entweder dinglich (z. B. einem Eigentümer gehört, ein Einfamilienhaus mit Garage oder ein Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz) oder vertraglich (z. B. ein Eigentümer vermietet eine Wohnung zusammen mit einem Tiefgaragenstellplatz an einen Mieter) miteinander verknüpft sind. ⁴In diesen Fällen bilden das Wohnungseigentum oder zum Beispiel das Einfamilienhaus und die Garage grundsätzlich eine wirtschaftliche Einheit, vergleiche auch A B 249.1 Abs. 4. ⁵Bei Eigentümeridentität liegt regelmäßig auch eine rechtliche Zuordnung vor. ⁶Ferner muss eine garagentypische Nutzung bestehen, . ⁷Für Garagenflächen, die in keinem rechtlichen Zusammenhang zu einer Wohnnutzung stehen, ist die Norm und somit der Freibetrag nicht anwendbar. ⁸Diese Nutzflächen sind voll anzusetzen.

Beispiel 1:

In einem mehrgeschossigen Gebäude eines Eigentümers ist das komplette Erdgeschoss als Ladenfläche vermietet, in den drei Obergeschossen befinden sich Mietwohnungen. In einer Tiefgarage sind fünfzehn Stellplätze, vier davon sind als Duplex-Garagenplätze gebaut (übereinanderliegende elektrisch zugängliche Stellflächen).

Sechs der Stellplätze mit 72 m² Stell- und gleichzeitig Nutzfläche sind dem Gewerbe zuzuordnen. Die restlichen neun Stellplätze inklusive der vier Duplex-Garagenplätze sind der Wohnnutzung zuzuordnen. Sie haben 108 m² Stellfläche, aber da die Duplex-Garagen für die vier Stellplätze nur die gleiche Nutzfläche benötigen, wie andernfalls zwei normale Stellplätze, ergibt sich nur eine Nutzfläche von insgesamt 84 m². Da diese der Wohnnutzung zugeordnet ist, ist hiervon der Freibetrag von 50 m² abziehbar.

Insgesamt ergibt sich eine Nutzfläche von 106 m².

Beispiel 2:

Auf einer wirtschaftlichen Einheit mit einem Hotel befinden sich 20 Stellplätze im Freien. Diese Stellplatzflächen sind nicht als Nutzfläche zu erfassen.

Zur selben wirtschaftlichen Einheit gehört eine Parkpalette mit zwei Geschossen und insgesamt 45 Stellplätzen, die der Betreiber des Hotels für seine Gäste errichtet hat. Ein Stellplatz hat eine Nutzfläche von jeweils 12 m². 10 Stellplätze mit 120 m² befinden sich auf dem nicht überdachten, befahrbaren Dach des 2. OGs.

Da die Stellplätze keiner Wohnnutzung zuzuordnen sind, sind die Nutzflächen in voller Höhe zu erfassen. Da die Nutzfläche nach DIN 277 zu ermitteln ist, sind auch die Stellplätze auf dem Dach des 2. OGs zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich für die Parkpalette eine Nutzfläche von 540 m².

Beispiel 3:

Die Eigentümerin einer Eigentumswohnung nutzt auf einem gegenüberbelegenen Grundstück eine eigene Garage.

Aufgrund der Nutzung, des räumlichen Zusammenhangs und der Eigentümeridentität ist eine Zuordnung möglich. Der Freibetrag von 50 m² wird gewährt.

Beispiel 4:

Ein Eigentümer einer einzelnen Garage vermietet diese an den Eigentümer eines benachbarten Einfamilienhauses. Es handelt sich um zwei wirtschaftliche Einheiten mit zwei unterschiedlichen Eigentümern.

Da die Eigentümeridentität fehlt, wird der Freibetrag von 50 m² für die vermietete Garage nicht gewährt.

Beispiel 5:

Zu einer Eigentumswohnung gehören zwei Stellplätze in einer Tiefgarage (Sondereigentum). Es liegt insgesamt eine wirtschaftliche Einheit vor. Einer der Stellplätze wird an eine Nachbarin in demselben Wohnhaus vermietet.

Die beiden Stellplätze bilden mit der Eigentumswohnung eine wirtschaftliche Einheit. Der Freibetrag von 50 m² wird für beide Stellplätze zusammen einmal gewährt.

Beispiel 6:

Die Eigentümerin eines Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus ist auch Eigentümerin eines Garagengrundstücks mit zehn Garagenstellplätzen. Beide wirtschaftliche Einheiten sind durch eine Straße getrennt. Drei Stellplätze sind an Mieter des Wohnhauses vermietet, insoweit liegt eine vertragliche Verknüpfung und damit eine rechtliche Zuordnung vor.

Der Freibetrag von 50 m² ist für alle drei Garagen insgesamt einmal zu gewähren, da Eigentümeridentität gegeben ist, aber nur insoweit eine vertragliche Verknüpfung rechtliche Zuordnung zu einer Wohnnutzung vorliegt.

Beispiel 7:

Die Garage einer Eigentumswohnung wird zu einer Lackierwerkstatt umgebaut.

Es fehlt an einer garagentypischen Nutzung und die Lackierwerkstatt steht in keinem Zusammenhang mit einer Wohnnutzung. Daher kann kein Freibetrag von 50 m² gewährt werden.

Beispiel 8:

Ein Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude und zwei Garagen wird unterschiedlich vermietet. Das Erdgeschoss wird einheitlich nebst einer Garage von einer Werbeagentur angemietet; eine Wohnung im Obergeschoss wird gemeinsam mit der anderen Garage zu Wohnzwecken vermietet. Nur für die zur Wohnnutzung gehörende Garage kann der Freibetrag von 50 m² gewährt werden.

(3) Je nach Verkehrsanschauung müssen Wohnnutzung und Garagen nicht zwingend zur gleichen wirtschaftlichen Einheit gehören. Allerdings müssen zur Gewährung des Freibetrags ebenfalls die o.g. Voraussetzungen der dinglichen oder vertraglichen Zuordnung vorliegen und ein räumlicher Zusammenhang gegeben sein.

A H 2.3 Nebengebäude

¹Nutzflächen von Nebengebäuden, die von untergeordneter Bedeutung sind (z. B. Schuppen oder Gartenhäuschen) und die sich im räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung befinden, der sie zu dienen bestimmt sind, werden nur angesetzt, soweit die Gebäudefläche insgesamt größer als 30 m² ist (Freibetrag). ²Dies gilt unter den genannten Voraussetzungen auch für Nebengebäude, die eine eigenständige wirtschaftliche Einheit bilden. ³Sind mehrere Nebengebäude vorhanden, sind die Gebäudeflächen vor Berücksichtigung des Freibetrags zu summieren.

Beispiel 1:

Auf einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus befindet sich ein Nebengebäude, in dem sowohl eine Garage mit einer Nutzfläche von 40 m² als auch Abstellräume mit einer Nutzfläche von 20 m² untergebracht sind. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Gartenhaus mit einer Nutzfläche von 15 m².

Die Nutzfläche der Garage wird nach § 2 Absatz 2 HmbGrStG nicht berücksichtigt, da sie kleiner als 50 m² ist. Von der Nutzfläche der Abstellräume und des Gartenhauses bleiben nach § 2 Absatz 3 HmbGrStG insgesamt 30 m² (Freibetrag) unberücksichtigt, sodass 5 m² als Nutzfläche zu erfassen sind.

Beispiel 2:

Auf einem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohnungen und einer Arztpraxis. Im Hinterhof befindet sich eine alte Scheune mit Abstellräumen. 25 m² werden an die Mieter der Wohnungen vermietet und 15 m² werden von der Arztpraxis genutzt.

Von der Nutzfläche der Scheune bleiben 25 m² unberücksichtigt, da nur diese Fläche der Wohnnutzung zugeordnet ist. Es sind daher nur die 15 m² der gewerblich genutzten Fläche anzusetzen.

A H 2.4 Zivilschutz

¹Die Regelung in § 245 BewG zu Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen für den Zivilschutz bleibt unberührt, sodass diese Gebäudeflächen nicht zum Ansatz kommen. ²A B 245 ist entsprechend anwendbar.

A H 2.5 Unbebaute Grundstücke

(1) ¹Neben den Regelungen zu § 246 BewG und A B 246 gilt ein Grundstück als unbebaut, wenn die Gesamtgebäudefläche für alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke zusammen weniger als 30 m² beträgt. ²In diesem Fall ist auf die tatsächlich vorhandenen Bauwerke und nicht auf die wirtschaftlichen Einheiten abzustellen.

Beispiel:

Auf einem Flurstück mit 500 m² befindet sich ein Lagerhaus mit zehn gleichgroßen Lagerräumen und insgesamt 250 m² Nutzfläche jeweils im unterschiedlichen Teileigentum. Die wirtschaftlichen Einheiten für sich genommen haben nur 25 m², diese sind aber vollständig als Nutzflächen zu erklären. Die Grundstücke sind bebaut.

(2) Ein Grundstück mit Garage, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung steht, der sie rechtlich zugeordnet ist, und eine eigene wirtschaftliche Einheit bildet, gilt stets als bebautes Grundstück, auch wenn diese eine kleinere Gebäudefläche als 30 m² umfasst.

(3) ¹Mögliche Freibeträge für Garagen und Nebengebäude nach § 2 Absätze 2 und 3 HmbGrStG sind bei der Ermittlung der Gebäudeflächen für die Bagatellgrenze nach § 2 Absatz 4 HmbGrStG nicht abzuziehen. ²Unabhängig davon, inwieweit diese Fläche außer Ansatz bleibt, liegt bei einer Gebäudefläche von über 30 m² ein bebautes Grundstück vor.

Beispiel:

Auf einem Grundstück steht zum 1. Januar 2022 eine Garage mit 20 m² Nutzfläche und ein Gartenhäuschen mit 12 m² Nutzfläche. Beide Gebäude stehen in räumlichem Zusammenhang und rechtlicher Zuordnung zu einem Wohnhaus. Sowohl wegen der Gebäudefläche von 32 m² als auch durch die Garage gilt das Grundstück als bebaut, auch wenn die Nutzflächen nach § 2 Absätze 2 und 3 HmbGrStG für die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 nicht anzusetzen sind. Im Verlauf des Jahres 2025 wird ein Lagerschuppen mit 25 m² Nutzfläche errichtet, der vom Eigentümer für gewerbliche Zwecke genutzt wird. Auf den 1. Januar 2026 ist für das bebaute Grundstück eine Gebäudefläche von 25 m² anzusetzen, da 32 m² aufgrund der beiden Freibeträge außer Ansatz bleiben.

A H 2.6 Fläche des Grund und Bodens

(1) ¹Die Fläche des Grund und Bodens ist die zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücksfläche. ²Als Flurstücksfläche ist die amtliche Flächengröße nach den Eintragungsmitteln des Grundbuchamtes oder aus den Auszügen aus dem Liegenschaftskataster maßgeblich. ³Die bebaute Fläche ist nicht abzuziehen.

(2) ¹Gehören zu einer wirtschaftlichen Einheit mehrere Flurstücke, so sind die amtlichen Flächen zusammenzurechnen. ²Befindet sich ein Flurstück im Miteigentum und ist es mehreren wirtschaftlichen Einheiten zuzuordnen (z. B. Anteil an einer Privatstraße), ist diese Flurstücksfläche anteilig zu berücksichtigen. ³Gehört eine Fläche zum Teil zum Grundvermögen und zum Teil zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, ist nur der zum Grundvermögen gehörende Teil zu berücksichtigen. ⁴Die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Teilfläche ist bei der Feststellung des Grundsteuerwerts des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen.

zu § 3 HmbGrStG

A H 3.1 Äquivalenzzahlen

(1) ¹Die Äquivalenzzahlen sind eine reine Rechengröße zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und den Gebäudeflächen. ²Sie haben keinen Wertbezug.

(2) ¹Für die Fläche des Grund und Bodens ist grundsätzlich eine Äquivalenzzahl von 0,04 Euro je Quadratmeter anzusetzen, vorbehaltlich der Regelungen des § 3 Absätze 1 Satz 2 Nummern 1 bis 3 HmbGrStG. ²Es ist unbeachtlich, ob der Grund und Boden befestigt ist oder in welcher Form er genutzt wird.

(3) ¹Für Gebäudeflächen ist stets eine Äquivalenzzahl von 0,50 Euro je Quadratmeter anzusetzen. ²Die Nutzungsart der Gebäudefläche (Wohnnutzung oder keine Wohnnutzung) hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung.

A H 3.2 Ermäßigung der Äquivalenzzahlen bei übergroßen Grundstücken

(1) ¹Die Äquivalenzzahl für die Fläche des Grund und Bodens bei übergroßen Grundstücken wird nach den Maßgaben des § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 HmbGrStG für übermäßig große Wohngrundstücke und nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 HmbGrStG für besonders flächenextensive Grundstücke ermäßigt. ²Diese Regelungen beschränken sich auf den Umfang der wirtschaftlichen Einheit nach § 1 Absatz 5 HmbGrStG. ³Flächen außerhalb des Gebietes der Freien und Hansestadt Hamburg sind daher nicht zu berücksichtigen. ⁴Bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags nach § 3 Abs. 1 Satz 2 HmbGrStG werden die steuerbefreiten Flächen nicht berücksichtigt.

(2) ¹Für die Ermäßigung der Äquivalenzzahl nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 HmbGrStG für übermäßig große Wohngrundstücke müssen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zu mindestens 90 Prozent ihrer gesamten Flächen (Wohn- und Nutzflächen) der Wohnnutzung dienen. ²Für die Verhältnisrechnung sind die nach § 2 HmbGrStG tatsächlich angesetzten Wohn- oder Wohn- und Nutzflächen zu berücksichtigen. ³Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden kann sich der Eigentümer des Grund und Bodens die Gebäudeflächen nicht zurechnen lassen. ⁴Die Ermäßigung nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 sowie Nummer 3 a) und b) HmbGrStG wird daher nicht gewährt.

(3) ¹Für die Ermäßigung der Äquivalenzzahl nach § 3 Absatz 1 Nummer 2 HmbGrStG für besonders flächenextensive Grundstücke muss die Fläche zu mindestens 90 Prozent nicht bebaut sein. ²Eine Fläche wird nach DIN 277: 2021-08 als bebaut definiert. ³Danach gilt als bebaut jeder Teil der

Grundstücksfläche, der durch Bauwerke oberhalb der Geländeoberfläche überbaut bzw. überdeckt oder durch Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut (z. B. Tiefgaragen) ist. ⁴Dabei bleiben Flächen von Baukonstruktionen wie Kellerlichtschächten, Dachüberständen, Vordächern, Sonnenschutzkonstruktionen sowie nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundene Baukonstruktionen (z. B. Außentreppen und Außenrampen) unberücksichtigt. ⁵Befestigte Grundstücksflächen (z.B. Wege, Straßen, Plätze oder Stellplätze) gelten nicht als bebaut. ⁶Ob es sich bei den Gebäuden um solche auf fremdem Grund und Boden handelt, ist für die Ermäßigung nicht von Bedeutung, da alleine auf die Fläche der Bebauung abgestellt wird und nicht auf Gebäudeflächen oder Gebäudenutzung. ⁷Bei der Prüfung, ob die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % nicht bebaut ist (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 HmbGrStG), sind sowohl die steuerpflichtigen als auch die steuerbefreiten Flächen der zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücksflächen zu berücksichtigen.

(4) Kommt es zu Fallgestaltungen, in denen sowohl übermäßig große Wohngrundstücke nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 HmbGrStG als auch besonders flächenextensive Grundstücke nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 HmbGrStG tatbestandlich vorliegen, ist nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 HmbGrStG wie folgt vorzugehen:

1. Bis zum Zehnfachen der Wohnfläche ist die Äquivalenzzahl für den Grund und Boden stets voll anzusetzen.
2. Für die Fläche des Grund und Bodens, die das Zehnfache der Wohnfläche aber nicht 10.000 m² übersteigt, wird die nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 HmbGrStG reduzierte Äquivalenzzahl von 50 Prozent angesetzt, jedoch höchstens 0,02 Euro / m².
3. Für die Fläche, die das Zehnfache der Wohnfläche übersteigt und größer als 10.000 m² ist, ist für die darüber hinausgehende Fläche des Grund und Bodens § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 HmbGrStG anzuwenden.

Beispiel 1:

Wohnfläche	200 m ²
Bebaute Fläche	100 m ²
Grund und Boden	9.000 m ²

Der Grund und Boden für die ersten 2.000 m² wird mit 0,04 Euro / m². Die darüber hinausgehende Fläche von insgesamt noch 7.000 m² wird nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 HmbGrStG mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 Euro / m² angesetzt. Die Flächenbegrenzung nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 HmbGrStG ist nicht betroffen, da der Grund und Boden nicht größer als 10.000 m² ist.

Beispiel 2:

Wohnfläche	100 m ²
Nutzfläche	300 m ²
Bebaute Fläche	200 m ²
Grund und Boden	30.000 m ²

Der Grund und Boden bis 1.000 m² wird mit 0,04 Euro / m² angesetzt. Für die darüber hinausgehende Fläche gilt § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 HmbGrStG nicht, da die Gebäudeflächen nicht zu mindestens 90 Prozent der Wohnnutzung dienen. Nach § 3 Absatz 1 Satz 1 HmbGrStG gilt daher für die Fläche von 10.000 m² eine Äquivalenzzahl von 0,04 Euro / m². Für die übrigen 20.000 m², die die Grenze von 10.000 m² übersteigen, gilt die degressive Formel nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 HmbGrStG; höchstens jedoch eine Äquivalenzzahl von 0,04 Euro/m².

Beispiel 3:

Wohnfläche	1.000 m ²
Bebaute Fläche	300 m ²
Grund und Boden	30.000 m ²

Der Grund und Boden für die ersten 10.000 m² wird mit 0,04 Euro / m² angesetzt. Eine Fläche nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 HmbGrStG besteht nicht, da das Zehnfache der Wohnfläche 10.000 m² entspricht. Der Äquivalenzbetrag für die über 10.000 m² hinausgehenden 20.000 m² wird nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 HmbGrStG angesetzt (§ 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 c) HmbGrStG).

Beispiel 4:

Wohnfläche	1.500 m ²
Bebaute Fläche	300 m ²
Grund und Boden	30.000 m ²

Der Grund und Boden für die ersten 15.000 m² wird nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 a) HmbGrStG mit 0,04 Euro / m² angesetzt. Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 15.000 m² wird dagegen anhand der

degressiven Formel nach § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 c) HmbGrStG bzw. § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 HmbGrStG ermittelt, da § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 b) HmbGrStG insoweit nicht zutrifft.

Beispiel 5:

Wohnfläche	900 m ²
Bebaute Fläche	400 m ²
Grund und Boden	20.000 m ²

Der Grund und Boden für 9.000 m² wird nach § 3 Absatz 1 Nummer 3 a) HmbGrStG mit 0,04 Euro / m² angesetzt. Eine Fläche von 1.000 m² wird nach § 3 Absatz 1 Nummer 3 b) HmbGrStG mit 0,02 Euro / m² angesetzt. Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 10.000 m² wird dagegen anhand der degressiven Formel nach § 3 Absatz 1 Nummer 3 c) HmbGrStG bzw. § 3 Absatz 1 Nummer 2 HmbGrStG ermittelt.

zu § 4 HmbGrStG

A H 4.1 Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen für Wohnflächen und normale Wohnlage

(1) ¹Zusätzlich zur Wohnflächenermäßigung nach § 4 Absatz 1 HmbGrStG wird der Grundsteuermessbetrag für Wohnflächen, die in einer normalen Wohnlage liegen, nach § 4 Absatz 2 HmbGrStG um weitere 25 v. H. ermäßigt. ²Die Zuordnung zur Wohnlage erfolgt nach der Verordnung nach § 4 Absatz 2 des Hamburgischen Grundsteuergesetzes über die Wohnlage vom 10.09.2024 (HmbGVBl. Nr. 26, S. 203). ³Diese orientiert sich mit den Einordnungen am Wohnlagenverzeichnis, das als eine Grundlage des Hamburger Mietenspiegels dient (vgl. die Bürgerschafts-Drucksache 22/3583 vom 16.03.2021) und damit am entsprechenden Wohnlagenkennwert. ⁴Wenn die Verordnung nach § 4 Absatz 2 des Hamburgischen Grundsteuergesetzes über die Wohnlage ausgehend vom Verfahren der Mietenspiegel- und Wohnlagenverzeichnis-Erhebung angepasst wird, werden sich daraus ergebende Änderungen durch das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg nach Veröffentlichung der Verordnung von Amts wegen umgesetzt. ⁵Wird eine andere Wohnlage durch den Steuerpflichtigen nachgewiesen, ist diese nach § 4 Absatz 2 Satz 3 HmbGrStG anzusetzen. ⁶Der Nachweis kann insbesondere durch ein Gutachten eines öffentlich anerkannten Gutachters erfolgen; der Nachweis einer anderen Wohnlage kann auch mit dem Wohnlagenverzeichnis des Hamburger Mietenspiegels geführt werden, sofern es von der Verordnung nach § 4 Absatz 2 des Hamburgischen Grundsteuergesetzes über die Wohnlage abweicht.

(2) ¹Soweit keine Wohnlage festgestellt wurde, z. B. bei Neubaugebieten, ist nach § 4 Absatz 2 Satz 4 HmbGrStG eine normale Wohnlage zu unterstellen. ²Befindet sich eine wirtschaftliche Einheit (z. B. aufgrund ihrer Größe) in verschiedenen Wohnlagen, ist die Ermäßigung für die normale Wohnlage für die gesamte wirtschaftliche Einheit gegebenenfalls auf Antrag zu gewähren.

A H 4.2 Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen bei Baudenkmalen

¹Für Zwecke des § 4 Absatz 3 HmbGrStG wird eine wirtschaftliche Einheit durch ein Baudenkmal geprägt, wenn die als Baudenkmal nach § 4 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) qualifizierten Gebäudeflächen auf der wirtschaftlichen Einheit überwiegen, d. h. mehr als 50 % aller Wohn- und Nutzflächen ausmachen. ²Wenn ein Ensemble nach § 4 Absatz 3 DSchG vorliegt, wird die Ermäßigung unabhängig von einer Prägung der wirtschaftlichen Einheit gewährt. ³Die Ermäßigung nach § 4 Absatz 3 HmbGrStG für Baudenkmalen und historische Ensembles kann nicht für Teilflächen gewährt oder verwehrt werden, sondern gilt immer für alle Flächen einer gesamten wirtschaftlichen Einheit, auch solche, die nicht als Baudenkmal zu qualifizieren sind. ⁴Die Behörde für Kultur und Medien führt eine Liste mit allen Hamburger Denkmälern (<https://www.hamburg.de/bkm/denkmalliste>).

A H 4.3 Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen für geförderten Wohnungsbau

¹Die Ermäßigung der Grundsteuermesszahl ist nicht für jede Form des geförderten Wohnungsbaus zu gewähren, sondern nur soweit Bindungen nach § 4 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 HmbGrStG oder eine öffentliche Förderung nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz nach § 4 Absatz 4 Nummer 4 HmbGrStG vorliegen. ²Der Förder- oder Bewilligungsbescheid stellt einen Grundlagenbescheid im Sinne des § 171 Abs. 10 AO dar. ³Wenn durch den Steuerpflichtigen kein Förder- oder Bewilligungsbescheid vorgelegt oder diesen keine Aussage zu einer Bindung zu entnehmen ist, kann unterstellt werden, dass die Ermäßigungstatbestände nicht erfüllt sind. ⁴In Zweifelsfällen kann die Hamburgische Investitions- und Förderbank um Auskunft ersucht werden.

A H 4.4 Verfahren der Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen

(1) ¹Die Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen nach § 4 Absatz 1 HmbGrStG für Wohnflächen sowie grundsätzlich auch nach § 4 Absatz 2 HmbGrStG für normale Wohnlagen werden von Amts wegen gewährt. ²Für die Ermäßigungen nach § 4 Absätze 3 und 4 HmbGrStG sowie für eine abweichende Wohnlage nach § 4 Absatz 2 HmbGrStG ist ein Antrag zu stellen. ³Dieser Antrag soll regelmäßig durch entsprechende Angaben in einer Steuererklärung erfolgen.

(2) ¹Bei Wohnflächen können alle Ermäßigungstatbestände des § 4 HmbGrStG erfüllt sein. ²Bei Nutzflächen kommt hingegen nur eine Ermäßigung nach § 4 Absatz 3 HmbGrStG in Betracht. ³Die ermäßigte Grundsteuermesszahl ist auf zwei Nachkommastellen nach unten abzurunden.

Beispiel 1:

Grundsteuermesszahlen für die Grundsteuerwerte eines Baudenkmals mit Wohn- und Nutzfläche:

- Grundsteuermesszahl Wohnfläche 70 %;
ermäßigt um weitere 25 v. H. wegen Denkmalschutz, ergibt 52,50 %
- Grundsteuermesszahl Nutzfläche 100 %;
ermäßigt um 25 % wegen Denkmalschutz, ergibt 75 %

Beispiel 2:

Grundsteuermesszahl für den Grundsteuerwert einer denkmalgeschützten Wohnfläche in normaler Wohnlage:

- Grundsteuermesszahl Wohnfläche 70 %;
ermäßigt um weitere 25 % wegen normaler Wohnlage, ergibt 52,50 %;
ermäßigt um weitere 25 % wegen Denkmalschutz, ergibt 39,37 %

(3) Sind die Voraussetzungen für die Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen nach § 4 Absätze 3 und 4 HmbGrStG entfallen, führt dies regelmäßig zu einer Erhöhung des Grundsteuermessbetrags und ist durch den Steuerpflichtigen nach § 7 Absatz 3 Sätze 1 und 2 HmbGrStG anzuzeigen.

zu § 5 HmbGrStG

A H 5 Hebesatz bei der Grundsteuer B und gesonderter Hebesatz bei unbebauten und baureifen Grundstücken

(1) ¹Der Hebesatz für die Grundsteuer B beträgt 975 v.H. ²Abweichend von § 25 Absatz 3 Grundsteuergesetz ist eine Änderung des Hebesatzes mit Wirkung zum Beginn des Kalenderjahres möglich.

(2) ¹Für unbebaute und baureife Grundstücke im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 wird ein abweichender Hebesatz (Grundsteuer C) in Höhe von 8000 v. H. festgesetzt. ²Eine Änderung des Hebesatzes ist bis zum 31. Dezember eines Kalenderjahres mit Wirkung zum Beginn des Kalenderjahres möglich. ³Grundstücke für den abweichenden Hebesatz nach Satz 1 sind unbebaute Wohnbaugrundstücke oder unbebaute Grundstücke für gemischte Nutzungen, auf denen Wohnungen mit einer Geschossfläche von mehr als 300 m² errichtet werden dürfen und die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können. ⁴§ 246 des Bewertungsgesetzes findet Anwendung. ⁵Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. ⁶Für Grundstücke nach Satz 1, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, durch welchen erstmals Baurecht für Wohnungsbau geschaffen wird, findet der abweichende Hebesatz erst drei Jahre nach Feststellung des Bebauungsplans Anwendung. ⁷Der abweichende Hebesatz nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Steuerpflichtige oder der Steuerpflichtige nachweist, dass eine sofortige Bebauung wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder das Grundstück für die spätere Bebauung durch Angehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung bereitgehalten wird.

zu § 6 HmbGrStG

A H 6 Feststellungsverfahren

(1) Der Hauptfeststellung sind die Verhältnisse auf den 1. Januar 2022 zugrunde zu legen.

(2) ¹Die Grundsteuerwerte eines Grundstücks werden durch einen gesonderten Feststellungsbescheid im Sinne des § 180 Absatz 1 Nummer 1 AO festgestellt. ²Ergänzend zu den bundesgesetzlichen Regelungen in § 219 BewG sind in diesem Feststellungsbescheid nach § 6 Absatz 2 Satz 1 HmbGrStG auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen. ³Es ist die Quadratmeterzahl der Flächen sowie bei Gebäudeflächen ihre Einordnung als Wohn- oder Nutzflächen festzustellen. ⁴Die genannten Feststellungen sind für die nachfolgende Anwendung der Grundsteuermesszahl von Bedeutung und werden daher als Grundlagenbescheid einer eigenständigen und bindenden Regelungswirkung zugeführt. ⁵Abweichend von § 219 Absatz 2 BewG wird die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit nicht festgestellt.

(3) ¹Eine Abweichung der Äquivalenzbeträge wird regelmäßig entweder durch eine zeitgleiche Veränderung der Flächen bedingt sein (siehe § 6 Absatz 3 HmbGrStG) oder durch eine Veränderung der Steuerpflicht, z. B. durch die Gewährung oder den Wegfall eines Steuerbefreiungstatbestandes nach den §§ 3 und 4 GrStG. ²Eine Abweichung der Flächen kann sich z. B. daraus ergeben, dass Flächen nachträglich durch Zukauf oder Anbau hinzukommen oder auch durch Abriss wegfallen. ³Ob eine Abweichung von Bedeutung ist, richtet sich nach § 7 Absatz 1 HmbGrStG.

(4) ¹In § 6 Absatz 3 Satz 2 HmbGrStG ist festgehalten, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung einer fehlerhaften Feststellung erfolgt. ²Dies ist nach § 222 Absatz 3 i. V. m. Absatz 4 Nummer 2 BewG der bundesgesetzliche Regelfall, gilt aber auch für die besondere Wert- und Flächenfortschreibung nach Satz 1 (siehe A B 222).

(5) Zur Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung siehe A B 222 bis A B 226.

(6) Zur Erklärungs- und Anzeigepflicht sowie zu § 6 Absätze 5 und 6 HmbGrStG siehe A B 228.

zu § 7 HmbGrStG

A H 7 Veranlagungsverfahren

(1) ¹Mehrere zu einem Veranlagungszeitpunkt eingetretene Abweichungen sind zusammenzufassen. ²Zur Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung des Grundsteuerbescheids sowie zu § 7 Absatz 3 HmbGrStG siehe A G 17 bis 21.

(2) ¹Gemäß Verordnung nach § 7 Absatz 1 Satz 5 HmbGrStG zur Nicht-Festsetzung des Grundsteuermessbetrages bei Kleinbeträgen vom 07.01.2025 (HmbGVBl. Nr. 3, S. 140) erfolgt eine Festsetzung des Grundsteuermessbetrages nicht, wenn dieser 2 Euro voraussichtlich nicht übersteigt. ²Sinkt ein Grundsteuermessbetrag rechnerisch auf weniger als 2 Euro hat eine Aufhebung des Grundsteuermessbetrags zu erfolgen. ³Steigen festgestellte Grundsteuerwerte und es ergibt sich ein voraussichtlicher Grundsteuermessbetrag von mehr als 2 Euro, hat eine erstmalige Festsetzung des Grundsteuermessbetrags durch Hauptveranlagung oder Nachveranlagung zu erfolgen.

zu § 8 HmbGrStG

A H 8 Erlass im Härtefall

(1) ¹In besonders gelagerten Härtefällen kann auf Antrag der Anteil an der Grundsteuer B, der auf den Grundsteuermessbetrag eines Gebäudes entfällt, teilweise erlassen werden. ²Voraussetzung ist das Vorliegen einer erheblichen Äquivalenzstörung. ³Der Härtefall soll durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen werden. ⁴Als Gutachter kommen regelmäßig die in § 198 Abs. 2 BewG genannten Personen und Stellen in Betracht.

(2) ¹Eine Äquivalenzstörung liegt vor, wenn dem Äquivalenzprinzip widersprechende, systemwidrige Belastungen vorliegen und dadurch die Gesamtäquivalenz deutlich gestört ist. ²Es wird bei einem Erlass nach § 8 Abs. 1 HmbGrStG nicht auf den Wert oder Rohertrag des Gebäudes abgestellt. ³Nicht maßgeblich sind zum Beispiel durch einen Gebäudebrand aufgetretene Wertminderungen oder ein durch niedrige Mieteinnahmen bedingter geringer Rohertrag. ⁴Nach § 8 Abs. 2 HmbGrStG sind allerdings die Erlassregelungen des Grundsteuergesetzes unter den dort genannten Voraussetzungen eigenständig anwendbar. ⁵Dieses gilt auch für die Billigkeitsregelungen der AO. ⁶Ein Vergleich der ab dem Jahr 2025 festgesetzten Grundsteuer mit der Grundsteuer, die bis einschließlich zum Jahr 2024

festgesetzt wurde, ist aufgrund des Systemwechsel zum Äquivalenzprinzip nicht möglich. ⁷Es ist zu beachten, dass nicht jede Äquivalenzstörung einen Härtefall darstellt.

(3) ¹Bei den Regelbeispielen handelt es sich um keine abschließende Aufzählung aller Fälle. ²Ein Fall des § 8 Abs. 1 Satz 1 HmbGrStG für Gebäude liegt regelmäßig in den nachfolgenden Fällen vor:

1. Eingeschränkte Erreichbarkeit durch die Lage

Eine Lage, die ganz erheblich von den ortsüblichen Verhältnissen abweicht und aufgrund derer eine stark eingeschränkte Äquivalenz für das Gebäude vorliegt, kann nach § 8 Abs. 1 Satz 5 Nr. 1 HmbGrStG zu einem Erlass führen. Dieses liegt zum Beispiel möglicherweise bei einem Einfamilienhaus in einem Naturschutzgebiet vor, wenn dieses Haus nicht an das Straßennetz angeschlossen ist und es lediglich einen unbefestigten Fußweg gibt. Gleiches gilt für schwer erreichbare Gebäude auf einem Sumpf-/Moorgrundstück; die Einschränkung der Äquivalenz für die Grundstücksfläche ist separat nach § 8 Abs. 2 S. 2 HmbGrStG in Verbindung mit §§ 163 und 227 AO zu beurteilen, vgl. A H 8 (6). Räumliche Abgelegenheit und sonstige Besonderheiten der Lage führen aber auch in Einzelfällen nicht zu einem Erlass, wenn die Zweckbestimmung des Grundstücks eine derartige Abgelegenheit erforderlich macht oder wenn die Abgelegenheit sich nicht nachhaltig auf die Nutzung auswirkt.

2. Überschreiten der Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer nach § 8 Abs. 1 Satz 5 Nr. 2 HmbGrStG des Gebäudes ist entsprechend der Anlage 38 des BewG überschritten und nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes sind keine Veränderungen eingetreten, die eine Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer liegt nur eine stark eingeschränkte Äquivalenz für das Gebäude vor.

Beispiel:

Ein Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1931, bei dem in den vergangenen Jahrzehnten keine Kernsanierung stattgefunden hat, befindet sich in einem bedenklichen Gesamtzustand. Lediglich eine von sechs Wohnungen kann noch bewohnt werden. Das Wohnhaus erfüllt zwar noch den bewertungsrechtlichen Begriff eines Gebäudes, dabei ist eine tatsächliche Nutzung jedoch nur noch sehr eingeschränkt möglich. Im Verhältnis der nicht nutzbaren Fläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche ist ein Erlass nach § 8 Abs. 1 HmbGrStG denkbar. Die Erlassregelungen des Grundsteuergesetzes sind in diesem Fall gemäß § 8 Abs. 2 HmbGrStG zusätzlich zu prüfen.

Beispiel:

Ein Lagerhaus aus den 1950er Jahren, welches in den vergangenen Jahrzehnten keine Kernsanierung erhalten hat, befindet sich in einem bedenklichen statischen Gesamtzustand. Die Lagerhalle erfüllt zwar noch den bewertungsrechtlichen Begriff eines Gebäudes, infolge der statischen Mängel ist eine tatsächliche Nutzung der Halle jedoch nicht möglich. Die Erlassregelungen des Grundsteuergesetzes sind in diesem Fall gemäß § 8 Abs. 2 HmbGrStG zusätzlich zu prüfen.

3. Übergröße

Bei einer Übergröße eines nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, sofern dieses eine einfachste oder einfache Standardstufe entsprechend der Anlage 24 des Bewertungsgesetzes und einen Hallenanteil aufweist und eine stark eingeschränkte Äquivalenz für das Gebäude durch den Gebäudestandard vorliegt. Dieses ist zum Beispiel bei einer außergewöhnlich großen Lagerhalle aus Wellblech mit einer insgesamt einfachen Standardstufe nach Anlage 24 des Bewertungsgesetzes denkbar, die nur noch eingeschränkt als Lager genutzt werden kann. In diesem Fall kann ein Erlass nach § 8 Absatz 1 Satz 5 Nr. 3 HmbGrStG in Betracht kommen.

4. Nutzungseinschränkung

Eine Nutzungseinschränkung kann auch zu einem Erlass führen.

So kann ein solcher in Betracht kommen, wenn eine Behörde die Nutzung eines Gebäudes oder Teile davon behördlich untersagt (zum Beispiel aufgrund einer Giftstoffbelastung).

Beispiel 1:

Es wird glaubhaft dargelegt, dass ein Gebäude wegen eines behördlich angeordneten Betretungsverbot zu 20 % nicht genutzt werden darf, sodass in diesem Umfang ein Erlass zu gewährt ist. Der auf das Gebäude entfallende Grundsteuermessbetrag beträgt 1000 Euro. Die auf 200 Euro Grundsteuermessbetrag entfallende Grundsteuer wird erlassen.

Beispiel 2:

Für eine Halle, welche bislang von einem Logistikunternehmen für die Lagerung von wasserwirtschaftlich bedenklichen Stoffen genutzt wurde, wurden die bautechnischen Maßnahmen für die Vorkehrungen des Hochwasserschutzes nicht vorgenommen. Deshalb darf diese Halle jetzt nur noch für die Lagerung von unbedenklichen Stoffen wie zum Beispiel Mehl genutzt werden. Hier ist eine sinnvolle Nutzung möglich und eine Nutzungseinschränkung liegt nicht vor.

Sofern ein Erlass gewährt wird, ist der Anteil an der Grundsteuer B, der auf den Grundsteuermessbetrag der betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile entfällt, nach § 8 Abs. 1 HmbGrStG zu erlassen. Die Äquivalenz für die Grundstücksfläche ist separat nach § 8 Abs. 2 S. 2 HmbGrStG in Verbindung mit §§ 163 und 227 AO zu beurteilen, vgl. A H 8 (6).

5. Sturmfluten

Soweit ein Gebäude durch Sturmfluten regelmäßig nicht oder nur eingeschränkt nutzbar ist, kann ein Erlass in Betracht kommen. Die Höhe des Erlasses sollte dabei die Tage der durchschnittlichen jährlichen Nichtnutzbarkeit der letzten zehn Jahre im Verhältnis zu 365 Tagen im Zeitpunkt der Antragstellung berücksichtigen.

6. Privater Hochwasserschutz im hochwassergefährdeten Tidegebiet der Elbe

Insoweit die Steuerpflichtigen Aufwendungen für den Hochwasserschutz im durch das Tidehochwasser gefährdeten Bereich im Tidegebiet der Elbe selbst tragen müssen, sodass das Grundstück auf dem gebaut wurde, überhaupt nutzbar ist, liegt regelmäßig eine Äquivalenzstörung vor, die einen Härtefall begründen kann.

7. Unorganischer Aufbau

Ein unorganischer Aufbau kann die Teilhabe an der Infrastruktur beeinträchtigen. Dieses kann zum Beispiel bei einer sehr ungünstig geschnittenen Lagerinfrastruktur in Betracht kommen. Um festzustellen, ob ein unorganischer Aufbau vorliegt, ist der auf dem Grundstück geführte Betrieb mit einem Normalbetrieb und nicht mit einem Muster- oder Idealbetrieb zu vergleichen.

³Trotz Einzelfallnähe zu einem Regelbeispiel kann die Gewährung eines Erlasses nicht geboten sein, wenn keine tatsächliche Äquivalenzstörung vorliegt, die einen Härtefall begründet. ⁴Maßgeblich ist immer die Gesamtschau des Einzelfalls unter Würdigung aller Umstände. ⁵Der Vergleichsmaßstab soll der Normalfall und nicht der Muster- oder Idealfall sein.

(4) ¹Der Antrag soll bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März gestellt werden.

Beispiel:

Um einen Erlass der für das Jahr 2025 festgesetzten Grundsteuer zu beantragen, soll der Antrag bis zum 31. März 2026 gestellt werden.

²Nach Ablauf dieses Datums können Anträge für diesen Erlasszeitraum nur berücksichtigt werden, wenn besondere Umstände vorliegen, die ein Verstreichen der Frist rechtfertigen. ³Eine Begründung für den Erlassantrag kann nachgereicht werden. ⁴Einer jährlichen Wiederholung des Antrags bedarf es hinsichtlich sachlicher Billigkeitsgründe nicht; dies gilt auch für die Regelungen der §§ 163, 227 AO soweit sachliche Billigkeitsgründe geltend gemacht werden. ⁵Änderungen der maßgeblichen Verhältnisse sind dem Finanzamt für Verkehrssteuern und Grundbesitz mitzuteilen. ⁶Der gewährte Erlass ist gültig bis zum Wegfall des Härtefalls. ⁷Änderungen sind diesbezüglich unverzüglich anzuzeigen.

(5) ¹Aufgrund der Regelung des § 8 Abs. 2 S. 2 HmbGrStG finden die §§ 163, 227 AO weiterhin Anwendung. ²Ähnliche Maßstäbe, wie die in den Regelbeispielen genannten sind auch, soweit sie keinen Gebäudebezug haben, für die sachliche Unbilligkeit im Rahmen von §§ 163 und 227 AO denkbar. ³Zusätzlich sind aber auch weitere grundstücksflächenbezogenen Gründe für die sachliche

Unbilligkeit im Rahmen von §§ 163 und 227 AO denkbar, wie zum Beispiel eine fehlende Nutzbarkeit aufgrund eines Moores oder Sumpfgebietes.

zu § 9 HmbGrStG

A H 9 Abweichende Regelungen für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

-Für Zwecke der Grundsteuer B und C unbesetzt, für die Grundsteuer A siehe C. -

zu § 10 HmbGrStG

A H 10 Fälligkeit bei Kleinbeträgen

- unbesetzt –

III. Anwendbare Normen des Grundsteuergesetzes

1. Steuerpflicht

zu § 1 GrStG

A G 1.1 Heberecht, Steuerberechtigung

¹Die Berechtigung zur Erhebung der Grundsteuer steht den Gemeinden zu (§ 1 Absatz 1 GrStG). ²In Hamburg steht die Berechtigung dem Land zu.

A G 1.2 Verwaltung der Grundsteuer

In Hamburg wird die Grundsteuer ausschließlich vom Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg verwaltet.

A G 1.3 Örtliche Zuständigkeit für die Festsetzung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags

- unbesetzt -

A G 1.4 Örtliche Zuständigkeit der Finanzämter für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer

In Hamburg ist das Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg für die Festsetzung, Erhebung und Beitreibung der Grundsteuer zuständig.

A G 1.5 Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids an den Steuerpflichtigen

(1) Die Grundsteuerwerte, der Grundsteuermessbetrag und die Grundsteuer können den Steuerpflichtigen in getrennten Bescheiden oder einem zusammengefassten Bescheid bekannt gegeben werden.

(2) ¹Die Grundsteuerwerte 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 GrStG) und bei den Grundsteuerwerten Zurechnungsobjekt (vgl. § 3 Absatz 2 BewG) ist. ²Dies gilt auch für die Erbengemeinschaft (vgl. auch BFH-Beschluss vom 22. Februar 2001 II B 39/00, BStBl II, S. 476). ³Die Grundsteuerwerte eines Grundstücks im Bruchteilseigentum sind nicht der Gemeinschaft, sondern unmittelbar den Miteigentümern zuzurechnen (§ 39 Absatz 1 AO). ⁴Bei der Adressierung und Bekanntgabe der betreffenden Bescheide ist der Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEAO) zu § 122 zu beachten.

A G 1.6 Meldewesen und Mitteilungspflichten der Behörden

(1) Erhält die zuständige Behörde Kenntnis von der Eröffnung oder der Einstellung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, so hat sie dies dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen (§ 229 Absatz 3 BewG).

(2) ¹Die für die Aufsicht über die Bebauung eines unbebauten Grundstücks und die Vornahme von baulichen Veränderungen zuständigen Behörden haben das Finanzamt über

1. die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Baubeginn,
2. die Gebrauchsabnahme unter Angabe des Zeitpunkts der Bezugsfertigkeit oder den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes und
3. den Abbruch von Gebäuden

(soweit vorliegend) zu unterrichten. ²Die Meldungen sind möglichst zeitnah zu übersenden. ³Darüber hinaus haben die zuständigen Behörden die Finanzämter über Flächennutzungspläne und rechtskräftige Bebauungspläne zu unterrichten (§ 111 AO, § 229 Absatz 3 BewG).

(3) Über die Tatsachen in Absatz 2 Nummer 1 bis 3 hinaus haben die Bezirke auch sonstige Tatsachen mitzuteilen, die für die Feststellung der Grundsteuerwerte und die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge von Bedeutung sind, z. B. eine Änderung der Nutzungsart eines Grundstücks.

(4) Soweit bauliche Maßnahmen des Bundes oder der Freien und Hansestadt im bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahren durch die zuständige staatliche Baubehörde durchgeführt werden und deshalb nicht der Baugenehmigung, Überwachung und Abnahme der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde bedürfen, hat diese das Finanzamt über die Errichtung von Neubauten und über die Vornahme baulicher Veränderungen an bebauten Grundstücken zu unterrichten.

zu § 2 GrStG

A G 2 Steuergegenstand

- unbesetzt -

zu § 3 GrStG

A G 3.1 Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger; Allgemeine Voraussetzungen für die Steuerbefreiungen nach § 3 GrStG

(1) ¹Die Grundsteuerbefreiungen nach § 3 GrStG 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 A G 7).

(2) Als begünstigte Rechtsträger kommen in Betracht:

1. juristische Personen des öffentlichen Rechts (siehe A G 3.2),
2. das Bundeseisenbahnvermögen (siehe A G 3.6),
3. inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen (siehe A G 3.7) oder
4. Religionsgesellschaften (siehe A G 3.9 und 3.10)

(3) ¹Der Grundbesitz muss entweder ausschließlich demjenigen zuzurechnen sein, der ihn für die begünstigten Zwecke nutzt, oder einem anderen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 6 GrStG begünstigten Rechtsträger (§ 3 Absatz 1 Satz 2 GrStG); § 3 Absatz 1 Satz 3 GrStG bleibt unberührt (siehe A G 3.2 Absatz 6). 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 § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 6 GrStG begünstigten Rechtsträger überlassen und der nutzende Rechtsträger den Grundbesitz für einen der nach § 3 GrStG 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 zur Nutzung überlassen wird. ⁵Von der Grundsteuer befreit 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 die Freie und Hansestadt Hamburg einem gemeinnützigen Sportverein verpachtet.

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

A G 3.2 Juristische Personen des öffentlichen Rechts

(1) ¹Nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG ist der Grundbesitz von der Grundsteuer befreit, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch (siehe hierzu A G 3.3 bis 3.5) benutzt wird. ²Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind Gebietskörperschaften, z. B. Bund, Länder und Gemeinden, sowie 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.

(2) 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 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 von der Bundes- oder Landesbehörde einzuholen, der das Aufsichtsrecht über die juristische Person im Einzelfall zusteht (BFH-Urteil vom 1. März 1951 I 52/50 U, BStBl III S. 120).

(3) ¹Grundbesitz ausländischer Körperschaften des öffentlichen Rechts ist in der Regel nicht nach § 3 Absatz 1 GrStG von der Grundsteuer befreit. ²Zur Grundsteuerbefreiung von Grundstücken, die den ausländischen Streitkräften oder den internationalen militärischen Hauptquartieren zur Benutzung überlassen worden sind, siehe A G 3.4 Absatz 1.

(4) Zur Grundsteuerbefreiung von Grundstücken diplomatischer und konsularischer Vertretungen ausländischer Staaten siehe A G 5.7.

(5) 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.

(6) ¹Grundstücke, die sich nicht im Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts befinden, sind gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 GrStG 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 II 2018 S. 768). ⁴Bei der Gewährung eines Erbbaurechts ist es für eine Grundsteuerbefreiung 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 Betreuung überlassen wurde. ⁸Vertragsänderungen sind dem Finanzamt für Verkehrsteuern und Grundbesitz in Hamburg anzuzeigen (vgl. § 228 BewG, § 19 GrStG).

A G 3.3 Öffentlicher Dienst oder Gebrauch

(1) ¹Unter einem „öffentlichen Dienst oder Gebrauch“ im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG ist sowohl die hoheitliche Tätigkeit (siehe A G 3.4) als auch der bestimmungsgemäße Gebrauch

durch die Allgemeinheit (siehe A G 3.5) zu verstehen (§ 3 Absatz 2 GrStG). 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).

(2) 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.

(3) ¹Bei Basisstationen, welche die Nutzung des Digitalfunks für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (sog. BOS) ermöglichen und z. B. 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 § 3 Absatz 2 GrStG 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 § 8 Absatz 2 GrStG von einer Steuerbefreiung für das ganze Gebäude auszugehen.

(4) ¹Ein öffentlicher Dienst oder Gebrauch ist nicht anzunehmen bei Betrieben gewerblicher Art (BgA) von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (§ 4 des Körperschaftsteuergesetzes - 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 Körperschaftsteuerveranlagung, 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).

(5) ¹An bestimmte Personen verpachtete Stellplätze (z. B. Behindertenparkplätze) stehen nicht mehr der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung zur Verfügung, sodass in diesen Fällen grundsätzlich eine Nutzung anzunehmen ist, die zur Steuerpflicht führt. ²Aus Praktikabilitätsgründen und zur Verwaltungsvereinfachung wird es nicht beanstandet, die Verpachtung einzelner Stellplätze an bestimmte Personen als Teil des kommunalen Parkraummanagements anzusehen und die Steuerbefreiung unter Anwendung von § 8 Absatz 2 GrStG zu gewähren, wenn die steuerbegünstigte Nutzung insgesamt überwiegt. ³Unter den Voraussetzungen des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG gehören auch öffentliche Fahrradgaragen und E-Scooter-Stellplätze zum steuerbegünstigten Parkraummanagement.

A G 3.4 Hoheitliche Tätigkeit

(1) 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 hoheitliche Zwecke von Gebietskörperschaften, Personalkörperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts,
2. für hoheitliche 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 Schutzdienstes und der sonstigen Schutzdienste oder
3. für Zwecke eines sonstigen Hoheitsbetriebs im Sinne des § 4 Abs. 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, S. 1597.

(2) 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 ein Annahmezwang besteht, d. h. die juristische Person des öffentlichen Rechts Leistungen erbringt, zu deren Annahme der Leistungsempfänger auf Grund gesetzlicher oder behördlicher Anordnung verpflichtet ist. ³Keine Hoheitsbetriebe sind dagegen u. a. Kreditinstitute, Versorgungsbetriebe und Verkehrsbetriebe der öffentlichen Hand sowie andere BgA von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (siehe A G 3.3 Absatz 4). ⁴Eine bei der Körperschaftsteuer (§ 4 Absatz 5 KStG) und bei der

Gewerbsteuer (§ 2 Absatz 2 Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung) getroffene Entscheidung, ob ein Hoheitsbetrieb vorliegt, ist für die Grundsteuer grundsätzlich zu übernehmen (siehe aber Absatz 4 zur grundsteuerlichen Behandlung von entgeltlich an Bedienstete überlassenen Stellplätzen auf landeseigenen Grundstücken). ⁵Handelt es sich bei einem rechtlich unselbständigen Landesbetrieb der Freien und Hansestadt Hamburg nicht um einen BgA, liegt ein Hoheitsbetrieb vor; § 3 Absatz 1 Satz 2 GrStG steht einer Befreiung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG nicht entgegen.

(3) 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).

(4) 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 § 3 GrStG kommt unabhängig davon, ob ein BgA vorliegt, nicht in Betracht.

(5) ¹Die der Abfallentsorgung dienenden Grundstücke einer juristischen Person des öffentlichen Rechts fallen unter die Steuerbefreiung des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG, wenn ein Hoheitsbetrieb vorliegt. ²Absatz 2 Satz 5 gilt entsprechend

A G 3.5 Bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit

(1) 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.

(2) 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.

(3) ¹Bei Straßen, Wegen und Plätzen, die der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung im Sinne der Absätze 1 und 2 zur Verfügung stehen, liegt bestimmungsgemäßer Gebrauch durch die Allgemeinheit vor (§ 3 Absatz 2 GrStG). ²Dieser Grundbesitz ist aufgrund der bestimmungsgemäßen Nutzung für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch von der Grundsteuer befreit (§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG). ³Befreit sind auch die Parkflächen auf Straßen, Wegen und Seitenstreifen, auf denen das Parken nur zeitlich begrenzt erlaubt ist (sog. 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 vor (§ 3 Absatz 3 GrStG), sondern ein BgA von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (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 § 4 Nummer 3 Buchstabe a GrStG bleibt hiervon unberührt.

A G 3.6 Grundbesitz des Bundeseisenbahnvermögens

¹Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird, ist von der Grundsteuer befreit (§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GrStG). ²Steuerpflichtig ist Grundbesitz, der nicht für Verwaltungszwecke benutzt wird. ³Das sind insbesondere Wohnungen (§ 5 Absatz 2 GrStG). ³A G 3.1 Absatz 3 und 3.4 Absatz 3 bleiben unberührt.

A G 3.7 Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz

(1) ¹Die Befreiung des Grundbesitzes von der Grundsteuer nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GrStG setzt voraus, dass dieser entweder einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts (siehe A G 3.2) 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 §§ 52, 53, 55 bis 68 AO (§ 51 AO).

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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, dann kommt es für die Frage der Befreiung darauf an, welche Nutzung überwiegt (§ 8 Absatz 2 GrStG, siehe A G 8).

(5) 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 steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes oder der steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe genutzt wird. ⁵Bei der Abgrenzung ist § 8 GrStG zu beachten (siehe A G 8).

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

1. der zu Wohnzwecken benutzt wird (siehe A G 5.1), soweit er nicht unter § 5 Absatz 1 GrStG 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 § 6 GrStG anzuwenden ist,
4. der als unbebautes Grundstück bewertet ist (siehe A B 246), soweit nicht die Voraussetzungen des § 7 GrStG erfüllt sind,
5. der einem Dritten zur Nutzung überlassen ist. ²Das gilt nicht, wenn auch der Dritte zu den nach § 3 Absatz 1 GrStG begünstigten Rechtsträgern gehört und er den Grundbesitz für einen begünstigten Zweck nutzt (siehe A G 3.1 Absatz 3 zu § 3 GrStG).

A G 3.8 Für sportliche Zwecke benutzter Grundbesitz

(1) Sportliche Anlagen von inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts (siehe A G 3.2),

1. die der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung zur Verfügung stehen, sind nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG von der Grundsteuer befreit.
2. die einem Sportverein zur Nutzung überlassen sind, sind unter den Voraussetzungen des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GrStG von der Grundsteuer befreit (siehe A G 3.7).

(2) 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 (§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b GrStG, 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.

(3) Grundbesitz, den ein privater Eigentümer an einen gemeinnützigen Sportverein zur Nutzung für sportliche Zwecke verpachtet hat, unterliegt der Grundsteuer (siehe aber A G 32.2).

(4) ¹Zu den sportlichen Anlagen gehören 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 Unterkunfts- und Schutzhütten von Bergsteiger-, Ski- und Wandervereinen. ³Die Grundsteuerbefreiung erstreckt sich auch auf kleinere, einfach ausgestattete Räume, die der Erfrischung der Sporttreibenden dienen. ⁴Räume, die der Erholung oder der Geselligkeit dienen, gehören nicht zu den sportlichen Anlagen, es sei denn, sie sind einem Zweckbetrieb nach § 67a AO zuzuordnen. ⁵Räume, die überwiegend einem solchen Zweckbetrieb dienen, sind von der Grundsteuer befreit.

A G 3.9 Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts

(1) 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.

(2) 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 Hamburgischen 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, so kann es sich immer noch um eine gemeinnützige Körperschaft im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b GrStG handeln. ⁴Zur Feststellung der Gemeinnützigkeit siehe A G 3.7. 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, so kann unterstellt werden, dass die Voraussetzungen für die Anerkennung als gemeinnützig erfüllt sind. ⁷Die Beschränkung der Grundsteuerbefreiungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 und § 4 Nummer 1 GrStG 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).

(3) ¹Der Grundbesitz einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts, der dem Gottesdienst dient, ist nach § 4 Nummer 1 GrStG steuerfrei. ²Grundbesitz einer als gemeinnützig anerkannten religiösen Vereinigung, der dem Gottesdienst dient, ist nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b GrStG steuerfrei (siehe A G 4.2 Absatz 1).

(4) ¹Bei einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts ist vorbehaltlich des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 GrStG der Grundbesitz steuerpflichtig,

1. der für Wohnzwecke genutzt wird (siehe A G 5.1), soweit nicht § 5 Absatz 1 GrStG anzuwenden ist,
2. auf dem ein steuerpflichtiger BgA unterhalten wird (siehe A G 3.3 Absatz 4),
3. der land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, soweit nicht § 6 GrStG anzuwenden ist,
4. der als unbebautes Grundstück bewertet ist (siehe A B 246), soweit nicht § 7 GrStG anzuwenden ist (siehe A G 7),
5. der einem Dritten zur Nutzung überlassen ist.

²Satz 1 Nummer 5 gilt nicht, wenn auch der Dritte zu den nach § 3 Absatz 1 GrStG begünstigten Rechtsträgern gehört (siehe A G 3.1 Absatz 2) und er den Grundbesitz für einen begünstigten Zweck nutzt (siehe A G 7).

(5) 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.

(6) ¹Für Grundbesitz, der Verwaltungszwecken dient, gilt A G 3.7 Absatz 5 zu § 3 GrStG entsprechend. ²Den Verwaltungszwecken dient insbesondere der Grundbesitz, der für die amtliche Tätigkeit der Kirchenbehörden, die Verwaltungstätigkeit eines Ordens usw. genutzt wird.

A G 3.10 Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener

(1) ¹Von der Grundsteuer befreit sind nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 GrStG auch Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, sowie 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. ⁴§ 5 GrStG, insbesondere die Regelung, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden.

(2) ¹Eine Dienstwohnung setzt voraus, dass ihre Nutzung dem Stelleninhaber auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnisses als Teil des Dienstehelkommens 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 oder Angestellten überlassen sind. ⁴Kircheneigene Wohnungen, die Geistlichen oder Kirchendienern auf Grund eines Mietvertrages 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.

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

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

(6) Wird eine Wohnung nicht mehr vom Kirchendiener oder Geistlichen genutzt, so ist dies anzuzeigen (vgl. § 228 BewG, § 19 GrStG, § 7 Absatz 3 HmbGrStG).

A G 3.11 Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht

(1) ¹Von der Grundsteuer befreit ist nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 GrStG 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.

(2) ¹Voraussetzung für die Grundsteuerbefreiung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 GrStG ist, dass der Grundbesitz sowohl am 1. Januar 1987 als auch im jeweiligen Veranlagungszeitpunkt dem begünstigten Zweck diene bzw. dient. ²In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet reicht es aus, wenn der Grundbesitz zu einem Zeitpunkt vor dem 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu dem gesonderten Vermögen gehörte bzw. gehört. ³Nach 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. ⁴In 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). ⁵Für die Zugehörigkeit desselben Grundbesitzes zum nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen an den maßgebenden Stichtagen genügt die bürgerlich-rechtliche Identität des Grundstücks. ⁶Veränderungen durch Bebauung, Anbauten, Belastung mit einem Erbbaurecht usw. sind deshalb für den Fortbestand der Grundsteuerbefreiung unschädlich. ⁷Bei Hinzuerwerb von Flächen gilt dies entsprechend, wenn der Zukauf weniger als 50 Prozent der Fläche des ursprünglichen Grundstücks ausmacht.

zu § 4 GrStG

A G 4.1 Allgemeine Voraussetzungen für die sonstigen Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG

¹Die Steuerbefreiungen nach § 4 GrStG haben insbesondere für Rechtsträger Bedeutung, die nicht bereits nach § 3 GrStG von der Grundsteuer befreit sind. ²Abgesehen von den Fällen des § 4 Nummer 5 und 6 GrStG kommt es auf die Eigentümerstellung nicht an.

A G 4.2 Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz

(1) ¹Der Grundbesitz muss dem Gottesdienst einer öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft gewidmet sein. ²Grundbesitz, der dem Gottesdienst einer anderen religiösen Vereinigung dient, kann nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b GrStG steuerfrei sein (siehe A G 3.9). ³Ein Grundstück ist dem Gottesdienst gewidmet, wenn es für diesen Zweck hergerichtet (§ 7 Satz 2 GrStG, siehe A G 7) und dauernd bereitgehalten wird. ⁴Ob der Gottesdienst ständig oder nur gelegentlich ausgeübt wird, ist ohne Bedeutung. ⁵§ 7 GrStG findet Anwendung. ⁶Wird das Grundstück gelegentlich auch zu anderen Zwecken genutzt, muss die Nutzung für den Gottesdienst überwiegen (§ 8 GrStG).

(2) ¹Die Befreiung nach § 4 Nummer 1 GrStG 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.

A G 4.3 Bestattungsplätze

(1) ¹Im Allgemeinen kommt für Bestattungsplätze, insbesondere Gemeindefriedhöfe, kirchliche Friedhöfe, Grabstätten in Kirchen und Anstaltsfriedhöfe, eine Grundsteuerbefreiung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG in Betracht. ²§ 4 Nummer 2 GrStG 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 § 4 Nummer 2 GrStG nicht mehr in Betracht.

(2) ¹Folgende Voraussetzungen müssen für die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nummer 2 GrStG 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 (z. B. Gräber, Einrichtungen zum Verwahren von Urnen, Gruften) und damit verbundene Pflege des Andenkens der Verstorbenen mit den erforderlichen Ergänzungen im gestalterischen Bereich. ²Dabei 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.

²Von einem Bestattungsunternehmen betrieblich genutzter Grundbesitz fällt insoweit nicht unter die Grundsteuerbefreiung für Bestattungsplätze nach § 4 Nummer 2 GrStG, als 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).

A G 4.4 Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz

(1) ¹Nach § 4 Nummer 3 Buchstabe a GrStG 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.

(2) ¹Öffentlicher Verkehr ist die Beförderung von Personen oder Gütern durch öffentliche Verkehrsunternehmen, deren Einrichtungen nach ihrer Zweckbestimmung jedermann im Rahmen der Beförderungsbedingungen benutzen kann. ²Verkehrsmittel der öffentlichen Verkehrsunternehmen sind Eisenbahnen (§ 2 Absatz 1 i. V. m. § 1 Absatz 1 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes), Straßenbahnen (§ 4 Absatz 1 und 2 Personenbeförderungsgesetz – PBefG), Oberleitungsomnibusse (§ 4 Absatz 3 PBefG) sowie Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Kraftomnibusse und Lastkraftwagen, § 4 Absatz 4 PBefG). ³Ein 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. ⁴Das ist nicht der Fall beim Betriebshof eines Verkehrsunternehmens, der zwar dem Personenverkehr dient, aber nicht der Öffentlichkeit zugänglich ist. ⁵Ohne 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). ⁶Unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen

1. bei unbebauten Grundstücken die Grundflächen des Bahnkörpers bzw. der Fahrbahn einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen, die Lagerplätze, die Ladestraßen, das Vorratsgelände zur Sicherung des Betriebszwecks und ähnlichen Zwecken dienende Grundstücke;
2. bei bebauten Grundstücken die Verwaltungsgebäude und die Betriebsgebäude (Bahnhöfe der Eisenbahnen, Stadtschnellbahnen, Straßenbahnen und Omnibusse, Gebäude zur Aufbewahrung, Instandhaltung und Instandsetzung der Betriebseinrichtungen und Fahrzeuge, eigengenutzte Lagergebäude und ähnlichen Zwecken dienende Gebäude).

(3) ¹Für die Steuerbefreiung genügt es, dass auf dem Grundstück ausschließlich eine unentgeltliche Hilfstätigkeit zur Verwirklichung des begünstigten Zwecks ausgeübt wird (z. B. unentgeltlich zur Verfügung gestellte Parkplätze oder Parkhäuser für Bedienstete und Besucher eines Dienstgrundstücks, siehe A G 7 Absatz 1). ²Nicht von der Grundsteuer befreit sind 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 II 1989 S. 302, und vom 25. April 2001 II R 19/98, BStBl II 2002 S. 54).

(4) ¹Zu den dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wegen und Plätzen gehören auch die Seitengräben, Böschungen, Schutzstreifen und Mittelstreifen sowie Rast- und Parkplätze, die Bahnhofzufahrtstraßen 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.

(5) 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 § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GrStG erfüllt sind. ³Wenn sie von anderen Personen unterhalten werden, kann ein Grundsteuererlass nach § 32 Absatz 1 Nummer 2 GrStG in Betracht kommen.

(6) ¹Wasserstraßen sind Flüsse, Seen und Kanäle, die dem öffentlichen Verkehr dienen. ²Hierzu gehören auch die Uferbereiche, die für die Benutzbarkeit und Unterhaltung der Wasserstraße relevant sind. ³Fließende Gewässer, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, sind nach § 4 Nummer 3 Buchstabe c GrStG befreit.

(7) ¹Häfen im Sinne des § 4 Nummer 3 Buchstabe a GrStG 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 sowie andere zum Betrieb des Hafens unmittelbar erforderliche 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 § 4 Nummer 3 Buchstabe a GrStG, ohne dass es darauf ankommt, ob das Grundstück durch Widmung zu einer (rechtlich) öffentlichen Sache im Sinne des Straßenrechts geworden ist. 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(vgl. BFH-Urteil vom 25. April 2001 II R 19/98, BStBl II 2002, S. 54).

(8) 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 (§ 5 GrStG).

³Schienenwege dienen dem öffentlichen Verkehr, wenn 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 oder Seilbahnen hinwegführen, sind wie Schienenwege zu behandeln.

(9) 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. § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GrStG.

A G 4.5 Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze

(1) ¹Die Steuerbefreiung nach § 4 Nummer 3 Buchstabe b GrStG gilt nur für Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätze. ²Für Flugplätze, die nicht dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen (Militär-, Sport- oder Privatflugplätze), kommt eine Grundsteuerbefreiung nicht in Betracht; allerdings kann sich für diese Flugplätze eine Befreiung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder 3 GrStG ergeben. ³Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) genutzt werden, sind nach § 4 Nummer 3 Buchstabe b GrStG 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.

(2) Die Befreiungsvorschrift des § 4 Nummer 3 Buchstabe b GrStG umfasst

1. alle Flächen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebs notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen,
2. alle Grundflächen mit 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	Grundflächen befreit ¹ ; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen
2. Rollbahnen	befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen ²
3. Schutzstreifen und Sicherheitsflächen	befreit
4. Abfertigungsvorfelder und darunter liegende Fluggasttunnel und Gepäckverteileranlagen	Grundflächen befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen und Fluggasttunnel, die die Flugsteige – siehe Absatz B Nummer 17 – unmittelbar miteinander verbinden) sind Betriebsvorrichtungen
5. Abstellflächen und Wendeflächen (befestigt und unbefestigt), die dem öffentlichen Verkehr mit Luftfahrzeugen dienen	befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen
6. Rollbrücken (für kreuzungsfreien Verkehr auf dem Flughafen)	befreit; bauliche Bestandteile (Bodenbefestigungen) sind Betriebsvorrichtungen
7. Flugplatzbetriebsstraßen innerhalb des Flugplatzgeländes	befreit

¹ „Befreit“ bedeutet steuerfrei gemäß § 4 Nummer 3 Buchstabe b GrStG.

² „Entfällt“ gilt nur, falls nicht in die wirtschaftliche Einheit eines Grundstücks einbezogen.

B. Grundflächen mit Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar dem ordnungsgemäßen Flugbetrieb dienen³

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Abfertigungsgebäude	nicht befreit
2. ASR ² -Gebäude, Gebäude für Sende- und Empfangsanlage, Gebäude für Flugmonitore (Sendeeinrichtungen für Fernfeldmonitore)	befreit
3. Baubüros, soweit nicht mit Baustellen-Containern vergleichbar	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 Mietwagenunternehmen	nicht befreit
9. Diensträume der Polizei	nicht befreit; soweit begünstigtem Rechtsträger zuzuordnen, Befreiung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1
10. Diensträume der Bundespolizei	befreit
11. Räume für Einwanderungs- und Asylbehörden	nicht befreit; soweit begünstigtem Rechtsträger zuzuordnen, Befreiung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1
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 befreit sind die in den Flugsteigen enthaltenen sonstigen Räume wie Verkaufsläden, Sozialeinrichtungen, Büros o. ä.). Die begünstigten Flugsteige sind aus den nicht befreiten 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

⁴ ASR (Airport Surveillance Radar) = Flughafen-Rundsicht-Radar.

21. Garagen, Parkplätze und Parkhäuser für Fluggäste und Flugplatzpersonal	befreit unter den Voraussetzungen des A 4.4
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; Lärmschutzwände sind Betriebsvorrichtungen
30. Luftpostgebäude und andere Diensträume der Post	nicht befreit
31. Pfortnergebäude	befreit
32. Pumpenhaus	befreit
33. Rampengerätestationen	befreit
34. Sanitätsgebäude und 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; die ortsfesten und zum Teil unterirdischen Tankanlagen sind Betriebsvorrichtungen
40. Tanklager	befreit; die ortsfesten und zum Teil unterirdischen Tankanlagen sind Betriebsvorrichtungen
41. Tankstellengebäude für Pkw sowie 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, sie dienen der Sicherung des Flugplatzgeländes und stellen Außenanlagen dar
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 § 5 Absatz 1 Nummer 4 GrStG
48. Zollabfertigung	nicht befreit, jedoch Befreiung bei Eigentum eines begünstigten Rechtsträgers nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG

C. Flugsicherungsanlagen³

Bezeichnung bzw. Funktion	Grundsteuerliche Behandlung
1. Schutzzonen für Gleitwegsender	befreit
2. Schutzzonen für Landekursender	befreit
3. Grundflächen für RVR, ⁴ 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 für 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:

Borddienstgebäude der Luftverkehrsgesellschaften, die den Bediensteten Einkaufsmöglichkeiten bieten

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

⁵ Die unter B und C vorgesehenen Befreiungen erstrecken sich jeweils auch auf die angrenzenden Straßen, Flächen und Plätze, die zu dem steuerbefreiten Bauwerk oder der steuerbefreiten Einrichtung gehören.

⁶ RVR (Runway Visual Range) = Start-/Landebahnsichtweite.

A G 4.6 Fließende Gewässer

(1) ¹Fließende Gewässer und die ihren Abflussweg regelnden Sammelbecken bleiben nach § 4 Nummer 3 Buchstabe c GrStG 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 Altwässer der Flüsse. ⁴Teiche und Seen sind hingegen keine fließenden Gewässer im Sinne dieser Vorschrift. ⁵Von der Grundsteuer befreit nach § 4 Nummer 3 Buchstabe c GrStG 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). ⁶Unter 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.

(2) ¹Sammelbecken, die den Abfluss fließender Gewässer regeln, sind künstliche Anlagen zur Ansammlung oder Stauung von Wasser zur Verhinderung von Überschwemmungen oder zur Speicherung von Wasser, 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.

A G 4.7 Öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände

(1) ¹Befreit von der Grundsteuer sind nach § 4 Nummer 4 GrStG Grundflächen mit Einrichtungen, die zur Ordnung und Verbesserung sowohl der Wasser- als auch der Bodenverhältnisse von öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbänden unterhalten werden. ²Es genügt nicht, dass die Einrichtungen der Ordnung und Verbesserung nur der Wasserverhältnisse 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 § 4 Nummer 4 GrStG 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.

(2) ¹Unter „Einrichtungen“ sind nicht nur die durch menschliche Tätigkeit geschaffenen Werke zu verstehen (z. B. Dämme, Deiche, Uferböschungen, Be- und Entwässerungsanlagen, 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 II 1968 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 (§ 6 Nummer 3 GrStG). ⁴Es muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob das Deichvorland dem steuerbegünstigten Zweck des § 4 Nummer 4 GrStG 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 intensiv landwirtschaftlich oder gärtnerisch, z. B. durch Obstbau, genutzt werden. ⁷Deichvorlandflächen, die gewerblich genutzt werden, sind ebenfalls nicht von der Grundsteuer befreit. ⁸Die Steuerbefreiung fällt weg, wenn Deichvorland z. B. durch die Errichtung eines regulären Deiches zum nicht mehr von der Grundsteuer befreiten Hinterland wird (BFH-Urteil vom 21. Juli 1967 a. a. O.).

A G 4.8 Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz

(1) ¹Ist Grundbesitz, der für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts oder der Erziehung benutzt wird, einem der in § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 GrStG genannten Rechtsträger unter Erfüllung der dort genannten Voraussetzung zuzurechnen, so ist in diesen Fällen vorrangig die

Steuerbefreiung nach § 3 GrStG zu gewähren. ²Die Befreiungsvorschrift nach § 4 Nummer 5 GrStG kommt vor allem für entsprechenden Grundbesitz anderer Rechtsträger (z. B. für Schulen in freier Trägerschaft) in Betracht.

(2) 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.

(3) 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.

(4) ¹Zur Erziehung im Sinne des § 4 Nummer 5 GrStG 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 § 4 Nummer 5 GrStG von der Grundsteuer befreit. ⁴Eine Steuerbefreiung nach § 3 Absatz 1 GrStG bleibt möglich.

(5) ¹Der Senat oder die von ihm beauftragte Stelle muss in einem förmlichen Verfahren anerkennen, dass der Benutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. ²Das Anerkennungsverfahren wird landesrechtlich geregelt. ³Die Befreiung des Grundbesitzes nach § 4 Nummer 5 GrStG kann aus der o. g. Anerkennung allein nicht hergeleitet werden. ⁴Es müssen auch die übrigen Voraussetzungen im Sinne des § 4 Nummer 5 GrStG erfüllt sein.

(6) Die Steuerbefreiung nach § 4 Nummer 5 GrStG setzt voraus, dass der Grundbesitz entweder dem Träger der Einrichtung selbst oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen ist.

A G 4.9 Für Zwecke eines Krankenhauses benutzter Grundbesitz

(1) ¹Ist Grundbesitz, der für Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird, einem der in § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder 3 GrStG genannten Rechtsträger unter Erfüllung der dort genannten Voraussetzung zuzurechnen, so ist in diesen Fällen vorrangig die Steuerbefreiung nach § 3 GrStG zu gewähren. ²Die Befreiungsvorschrift des § 4 Nummer 6 GrStG kommt vor allem für entsprechenden Grundbesitz anderer Rechtsträger (z. B. für Krankenhäuser in privater Trägerschaft) in Betracht. ³Das Krankenhaus muss im Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 oder 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.

(2) ¹Zu den subjektiven Voraussetzungen für die Befreiung nach § 4 Nummer 6 GrStG gehört, dass der Grundbesitz ausschließlich dem Inhaber des Krankenhauses oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen ist (§ 4 Nummer 6 Satz 2 GrStG). 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 II 1971 S. 63).

(3) ¹Ist der Grundbesitz mehreren Personen zuzurechnen oder betreiben mehrere Personen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein Krankenhaus, so muss für eine Grundsteuerbefreiung nach § 4 Absatz 1 Nummer 6 Satz 2 GrStG 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. ³Dabei 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). ⁴Die Voraussetzung der Personenidentität im Sinne des § 4 Nummer 6 Satz 2 GrStG ist z. B. 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 Publikumskommanditgesellschaft den in ihrem Eigentum stehenden Grundbesitz in der Weise nutzt, dass ihre persönlich haftende Gesellschafterin (eine Kommanditgesellschaft) auf ihm eine Privatkrankenanstalt betreibt. Dies gilt selbst dann, wenn an beiden Kommanditgesellschaften dieselben natürlichen Personen teils unmittelbar, teils mittelbar beteiligt sind (BFH-Urteil vom 9. Dezember 1987 II R 223/83, BStBl II 1988, S. 298).

(4) ¹Eine Vermietung oder Verpachtung des Grundbesitzes steht der Grundsteuerbefreiung nach § 4 Nummer 6 GrStG 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 von der Grundsteuer befreit. ⁴Nicht von der Grundsteuer befreit sind Räume, die an selbständige Unternehmer für den Betrieb einer Apotheke oder einer Cafeteria in einem Krankenhaus vermietet sind und 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, S. 535).

(5) 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 § 4 Nummer 6 GrStG von der Grundsteuer befreit (siehe A G 7 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 § 5 GrStG

A G 5.1 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz

(1) ¹Grundbesitz, der gleichzeitig für Wohnzwecke und für steuerbegünstigte Zwecke benutzt wird, ist vorbehaltlich der Ausnahmen in § 5 Absatz 1 GrStG nicht von der Grundsteuer befreit. ²Beim Grundbesitz, der Wohnzwecken dient, ist zwischen Wohnräumen und Wohnungen zu unterscheiden. ³Während Wohnungen, von dem Ausnahmefall des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 GrStG abgesehen, stets steuerpflichtig sind (§ 5 Absatz 2 GrStG), können Wohnräume, die gleichzeitig auch für steuerbegünstigte Zwecke benutzt werden, in den Fällen des § 5 Absatz 1 GrStG steuerfrei sein.

(2) ¹§ 249 Absatz 10 BewG definiert die Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn für Zwecke der Grundsteuer und gilt auch für § 5 GrStG. ²Zum Wohnungsbegriff siehe auch A B 249.3.

A G 5.2 Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr und andere

(1) ¹Von der Grundsteuer befreit sind Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 1 GrStG 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. ⁴Die Sätze 1 bis 3 gelten für die Gemeinschaftsunterkünfte der ausländischen Streitkräfte, der internationalen militärischen Hauptquartiere und der anderen Schutzdienste entsprechend.

(2) 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.

(3) 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).

A G 5.3 Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten

(1) ¹Wohnräume in Schülerheimen, Ausbildungs- und Erziehungsheimen sowie in Ausbildungsstätten für Theologen und Priesteramtskandidaten (Prediger- und Priesterseminaren) sind nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 GrStG 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 § 5 Absatz 1 Nummer 3 GrStG bleibt möglich.

(2) 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.

(3) 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 Ausbildungseinrichtungen organisatorisch verbunden sein, um die Steuerbefreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 GrStG in Anspruch nehmen zu können.

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

(5) ¹Wird das jeweilige Wohnheim von einem der nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 GrStG 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. ³Bei bisher von der Grundsteuer befreiten Heimen und Seminaren kann unterstellt werden, dass die erforderliche Anerkennung bereits vorliegt.

A G 5.4 Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient

(1) ¹Kann der steuerbegünstigte Zweck unmittelbar nur durch die Unterbringung von Personen in Wohnräumen erfüllt werden, so gilt die Befreiung gemäß § 5 Absatz 1 Nummer 3 GrStG auch für die Wohnräume. ²Voraussetzungen sind darüber hinaus, dass

1. der Rechtsträger, dem der Grundbesitz zuzurechnen ist,
 - a. eine juristische Person des öffentlichen Rechts (§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a GrStG) oder
 - b. eine als gemeinnützig anerkannte Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse (§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b GrStG) 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 § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 GrStG fallenden Träger von Einrichtungen der Erwachsenenbildung. ⁴Die Steuerbefreiung umfasst auch die Wohnräume in kirchlichen Bildungseinrichtungen (z. B. in evangelischen Akademien und römisch-katholischen Exerzitenheimen). ⁵Dasselbe gilt für die Heimvolkshochschulen, es sei denn, deren Wohnräume sind als Ausbildungsheim im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 2 GrStG i. V. m. A 5.3 Absatz 4 von der Grundsteuer freizustellen.

(2) 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).

A G 5.5 Bereitschaftsräume

(1) ¹Bereitschaftsräume im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 4 GrStG 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.

(2) 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.

(3) 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 § 5 Absatz 1 Nummer 4 GrStG genügt nicht, dass das in größerer räumlicher Entfernung vom Grundbesitz untergebrachte Bereitschaftspersonal dennoch kurzfristig zur Verfügung stehen kann.

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

A G 5.6 Steuerpflicht für Wohnungen

¹Liegt eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinne gemäß § 249 Absatz 10 BewG vor, so ist eine Steuerbefreiung gemäß § 5 Absatz 2 GrStG ausgeschlossen. ²Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung zu steuerbegünstigten Zwecken genutzt wird. ³Bei der Prüfung, ob eine Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinne vorliegt, ist auf die objektive bauliche Gestaltung der Räumlichkeiten abzustellen. ⁴Ausnahmen von dem Grundsatz des § 5 Absatz 2 GrStG gelten für Grundbesitz, der nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 und 6 GrStG von der Grundsteuer befreit ist. ⁵Zum Wohnungsbegriff siehe A B 249.3.

A G 5.7 Grundsteuerrechtliche Behandlung von Grundstücken fremder Staaten

(1) ¹Von der Grundsteuer ist

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

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 von Personal diplomatischer Missionen oder berufskonsularischen Vertretungen für Wohnzwecke benutzt wird (§ 1 der VO vom 11. November 1981, BStBl 1982 I S. 626). ⁵In diesen Fällen ist bei Anträgen auf Grundsteuerbefreiung die 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 § 7 Abs. 3 HmbGrStG i.V.m. § 19 GrStG hinzuweisen, wenn die Gegenseitigkeit und damit die Voraussetzung für die Grundsteuerbefreiung entfällt.

(2) 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 Beamten oder Angestellten der Mission zu Wohnzwecken 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§ 7 GrStG ist insoweit nicht anwendbar. ⁵Privater Grundbesitz ausländischer Diplomaten ist dagegen grundsteuerpflichtig, es sei denn, der ausländische Diplomat hat den Grundbesitz im Auftrag des Entsendestaats für Zwecke der Mission im Besitz (Artikel 34 Buchstabe b WÜD).

(3) 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.

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

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

zu § 6 GrStG

A G 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz

-Für Zwecke der Grundsteuer B und C unbesetzt, für die Grundsteuer A siehe C. III.-

zu § 7 GrStG

A G 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

(1) ¹Die Befreiung von der Grundsteuer nach den §§ 3 und 4 GrStG setzt nach § 7 Satz 1 GrStG 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 III 1955 S. 63). ⁵Als Hilfstätigkeit im Sinne des Satzes 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 bewertungsrechtlich nicht zur wirtschaftlichen Einheit des von der Grundsteuer befreiten 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 § 7 Satz 2 GrStG, sobald das Grundstück für diesen Zweck hergerichtet wird. ²Ein Grundstück wird erst dann für einen steuerbegünstigten Zweck hergerichtet und ist damit von der Grundsteuer befreit, 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 Bauunternehmen 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, so verbleibt es auch in der Übergangsphase bei der Steuerbefreiung. ⁵Verändert sich aus dem gleichen Grund der Umfang des bisher von der Grundsteuer befreiten Teils, so ist vom Zeitpunkt der Herrichtung an auf das Ausmaß der Nutzung für den neuen steuerbegünstigten Zweck abzustellen.

zu § 8 GrStG

A G 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck

(1) ¹Wird ein Grundstück sowohl zu steuerbegünstigten Zwecken nach den §§ 3 und 4 GrStG als auch zu anderen Zwecken genutzt, so sind die Bestimmungen des § 8 GrStG, der zwischen zwei Fallkonstellationen unterscheidet, zu beachten. ²Betrifft die steuerbegünstigte Nutzung einen räumlich abgrenzbaren Teil des Grundstücks, so ist nach § 8 Absatz 1 GrStG nur dieser Teil steuerbefreit. ³Kann eine räumliche Abgrenzung nicht vorgenommen werden, so erfolgt nach § 8 Absatz 2 GrStG eine Steuerbefreiung, wenn der Steuergegenstand überwiegend steuerbegünstigten Zwecken dient. ⁴Zum Betrachtungszeitpunkt für die unterschiedlichen Nutzungen siehe A G 9 Sätze 2 und 3.

(2) ¹Die räumliche Aufteilung des jeweiligen Grundbesitzes nach seiner Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke und für nichtsteuerbegünstigte Zwecke nach § 8 Absatz 1 GrStG wird bereits bei der Feststellung des Grundsteuerwerts des Grundbesitzes vorgenommen. ²Die Aufteilung erfolgt im Verhältnis der für steuerbegünstigte Zwecke genutzten Nutzfläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche, wobei für steuerbegünstigte Stellplätze aus Vereinfachungsgründen eine Fläche von 15 m² je Stellplatz anzunehmen ist.

(3) ¹Sind Teile des Grund und Bodens einer im Übrigen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Einheit von der Grundsteuer befreit (da sie z. B. dem öffentlichen Verkehr dienen), ist der steuerfreie Teil des Grund und Bodens von der Gesamtfläche des Grund und Bodens abzuziehen und nur der steuerpflichtige Teil des Grund und Bodens in die Ermittlung des Grundsteuerwerts für Grund und Boden einzubeziehen. ²Die steuerbefreiten Flächen bleiben bei der Berechnung der Äquivalenzbeträge und den Feststellungen zu den Flächen von Grund und Boden und Gebäuden außer Ansatz. ³Ist Grundbesitz gem. § 8 GrStG zum Teil steuerbefreit, so ist bei der Ermittlung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden wie folgt zu verfahren:

1. Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerbefreiten Zwecken dient (z. B. dem öffentlichen Verkehr dienend oder die nach der Verkehrsauffassung eindeutig und unmittelbar einem vollständig steuerbefreiten Gebäude zuzuordnende Fläche), bleibt bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden außer Betracht.
2. Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerpflichtigen Zwecken dient, ist in die Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden einzubeziehen.
3. Die verbleibende Fläche des Grund und Bodens, die nicht nach Nr. 1 oder Nr. 2 zuordenbar ist, ist nach dem Verhältnis der für steuerbefreite Zwecke genutzten Wohn- und Nutzfläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche der wirtschaftlichen Einheit steuerbefreit und bleibt bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden außer Betracht.

Beispiel:

Es handelt sich um eine einzige wirtschaftliche Einheit.

Aufstellung Flächen:

Grund und Boden

Wegefläche

Parkplatz (vermietet)

übriger Grund und Boden

500 m² (steuerfrei nach § 4 Nr. 3 a) GrStG)

100 m² (steuerpflichtig)

900 m²

Gebäudeflächen	200 m ² (steuerfrei) 100 m ² (steuerpflichtig)
Ermittlung der steuerpflichtigen Fläche des Grund und Bodens:	
Fläche des Grund und Bodens (gesamt)	1.500 m ²
davon ausschließlich steuerbefreit	500 m ²
davon ausschließlich steuerpflichtig	100 m ²
ergibt nach der Gebäudenutzung aufzuteilende	
Fläche des Grund und Bodens	900 m ²
x steuerbefreite Gebäudefläche	200 m ²
: Gebäudefläche (gesamt)	300 m ²
ergibt steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens (gemäß Gebäudenutzung)	600 m ²
Fläche des Grund und Bodens (gesamt)	1.500 m ²
./. unmittelbar steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens	500 m ²
./. durch Gebäudenutzung steuerbefreite Fläche des Grund und Bodens	600 m ²
ergibt steuerpflichtige Fläche des Grund und Bodens	400 m ²

(4) ¹Wenn eine räumliche Aufteilung nach § 8 Absatz 1 GrStG nicht möglich ist, kommt es für die Gewährung einer Steuerbefreiung gemäß § 8 Absatz 2 GrStG darauf an, ob der jeweilige Grundbesitz 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 deshalb steuerfrei, wenn der Gebrauch durch die Allgemeinheit überwiegt. ⁵Handelt es sich um unterschiedliche Gebäudeteile, die jeweils teils zu begünstigten, teils zu nicht begünstigten Zwecken genutzt werden, so ist bei der Gewichtung, ob die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen, neben der zeitlichen Abgrenzung auch der räumliche 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).

(5) ¹Die §§ 5 und 6 GrStG gehen als speziellere Normen § 8 Absatz 2 GrStG vor. ²Treffen in diesen Fällen steuerbegünstigte Zwecke nach den §§ 3 und 4 GrStG und nichtbegünstigte Zwecke zusammen, so 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 § 6 Nummer 2 GrStG greift, ist der Grundbesitz insgesamt steuerfrei. Es handelt sich dabei um die gegenüber § 8 Absatz 2 GrStG speziellere Vorschrift.

zu § 9 GrStG

A G 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer

¹Die Grundsteuer entsteht nach § 9 Absatz 2 GrStG mit dem Beginn des Kalenderjahres (1. Januar, 0:00 Uhr) und ist nach § 9 Absatz 1 GrStG nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festzusetzen. ²Auch für die Anwendung der Befreiungsvorschriften sind die Verhältnisse zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres maßgeblich. ³Für die Gewichtung nach § 8 Absatz 2 GrStG, ob die steuerbegünstigte Nutzung überwiegt, sind die Verhältnisse in dem Kalenderjahr maßgebend, das dem Kalenderjahr vorangeht, auf dessen Beginn der Grundsteuermessbetrag festgesetzt wird. ⁴Beschränkt 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.

zu § 10 GrStG

A G 10 Steuerschuldner

- unbesetzt -

zu § 11 GrStG

A G 11 Persönliche Haftung

- unbesetzt -

zu § 12 GrStG

A G 12 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).

zu § 13 GrStG

A G 13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

- unbesetzt –

zu § 14 GrStG

A G 14 Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

- unbesetzt -

2. Bemessung der Grundsteuer

zu § 15 GrStG

§ 15 GrStG ist nicht anwendbar, siehe stattdessen § 4 HmbGrStG.

zu § 16 GrStG

§ 16 GrStG ist nicht anwendbar.

zu § 17 GrStG

A G 17 Neuveranlagung

(1) ¹Infolge einer Flächen-, Wert-, und/oder Zurechnungsfortschreibung der Grundsteuerwerte ist 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 die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags gemäß § 17 Absatz 1 GrStG nach einer Zurechnungsfortschreibung der Grundsteuerwerte durchgeführt, so beschränkt sich die Neuveranlagung regelmäßig auf die Bestimmung des neuen Steuerschuldners (§ 10 Absatz 1 GrStG). ⁵Eine geänderte Steuermesszahl wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. ⁶In Ausnahmefällen kann eine geänderte Steuermesszahl berücksichtigt werden, z. B. gemäß § 17 Absatz 2 Nummer 1 GrStG bei der erstmaligen Zurechnung auf einen begünstigten Rechtsträger im Sinne des § 15 Absatz 4 GrStG oder im Rahmen einer Neuveranlagung zur Fehlerbeseitigung gemäß § 17 Absatz 2 Nummer 2 GrStG Berücksichtigung finden (vgl. BFH-Urteil vom 12. Februar 2020 II R 10/17, BStBl II 2021 S. 535).

(2) ¹Nach § 17 Absatz 2 Nummer 1 GrStG wird der Grundsteuermessbetrag im Wege der Neuveranlagung auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass Gründe, die im Feststellungsverfahren über die Grundsteuerwerte nicht zu berücksichtigen sind, zu einem anderen als dem für den letzten Veranlagungszeitpunkt festgesetzten Grundsteuermessbetrag führen. ²Als Gründe im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 GrStG 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 und die Gewährung und den Wegfall von Ermäßigungen der Steuermesszahl entschieden. ⁴Bei Eintritt oder Wegfall einer Steuerbefreiung für den ganzen Steuergegenstand ist eine Aufhebung (§ 20 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GrStG) oder Nachveranlagung (§ 18 Absatz 2 GrStG) durchzuführen.

(3) ¹Nach § 17 Absatz 2 Nummer 2 GrStG wird der Grundsteuermessbetrag im Wege der Neuveranlagung auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die letzte Veranlagung fehlerhaft ist. ²§ 17 Absatz 2 Nummer 2 GrStG 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 Ermäßigungen der Steuermesszahl). 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). ⁵Wenn die Wertgrenze des § 7 Absatz 1 HmbGrStG nicht erreicht wurde, so kommt keine fehlerbeseitigende Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags in Betracht. ⁶In diesen Fällen werden auch der Grundsteuerwerte nicht fortgeschrieben, weil diese nach § 6 Absatz 2 HmbGrStG nicht für die Besteuerung von Bedeutung sind. ⁷Wenn es zu einer fehlerbeseitigenden Fortschreibung der Grundsteuerwerte kommt, dann folgt die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags nach § 17 Absatz 1 GrStG und keine fehlerbeseitigende Neuveranlagung nach § 17 Absatz 2 Nummer 2 GrStG. ⁸Wird ein Steuermessbescheid wegen einer Änderung der Rechtsprechung nachträglich fehlerhaft, so kann eine fehlerbeseitigende Neuveranlagung nach § 17 Absatz 2 Nummer 2 GrStG nur unter Beachtung des Vertrauensschutzes im Sinne des § 176 AO rückwirkend durchgeführt werden.

zu § 18 GrStG

A G 18 Nachveranlagung

- unbesetzt -

zu § 19 GrStG

A G 19 Anzeigepflicht

(1) Die Anzeigepflicht nach § 19 Absatz 1 GrStG und § 7 Absatz 2 Satz 3 HmbGrStG kann innerhalb der Anzeigefrist auch durch Abgabe einer Erklärung nach § 228 Absatz 1 BewG erfüllt werden.

(2) ¹Die Anzeigen nach § 19 Absatz 1 GrStG und § 7 Absatz 2 Satz 3 HmbGrStG sind nach § 19 Absatz 3 Satz 2 GrStG und § 19 Absatz 3 Satz 4 HmbGrStG bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das (wirtschaftliche) Eigentum übergegangen ist. ²Die Anzeigepflicht besteht auch, wenn die Voraussetzungen nur für einen Teil des Grundbesitzes wegfallen und im Übrigen bestehen bleiben.

zu § 20 GrStG

A G 20 Aufhebung des Grundsteuermessbetrags

- unbesetzt -

zu § 21 GrStG

A G 21 Änderung von Steuermessbescheiden

¹Bescheide über die Neuveranlagung oder die Nachveranlagung von Grundsteuermessbeträgen 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 die Änderung oder Aufhebung nach § 21 Satz 2 GrStG ist, dass die Änderung zwischen der Bekanntgabe des Neu- oder Nachveranlagungsbescheids und dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt eintritt. ⁴Änderungen nach § 21 Satz 2 GrStG sind Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die unabhängig von den Grundsteuerwerten nur zu einer abweichenden Festsetzung des Grundsteuermessbetrags führen. ⁵Werden Bescheide über Fortschreibungen (§ 222 BewG) oder Nachfeststellungen (§ 223 BewG) gemäß § 225 Satz 1 BewG vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt erteilt und ergeben sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen, so sind die vorzeitigen Feststellungsbescheide (Fortschreibungs- oder Nachfeststellungsbescheide) nach § 225 Satz 2 BewG zu ändern oder aufzuheben. ⁶Infolge dieser geänderten oder aufgehobenen Grundsteuerwertbescheide werden auch die hierauf beruhenden Grundsteuermessbescheide (Neu- oder Nachveranlagungen gemäß § 17 und § 18 GrStG) entsprechend geändert oder aufgehoben. ⁷Die 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§ 21 Satz 2 GrStG ist in diesen Fällen nicht anwendbar.

Beispiel:

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

Da diese Änderung der Verhältnisse nach Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids, aber vor dem maßgebenden Veranlagungszeitpunkt eingetreten ist, ist der Grundsteuermessbescheid auf den 1. Januar 2027 nach § 21 Satz 2 GrStG zu ändern

zu § 22 GrStG

A G 22 Zerlegung des Steuermessbetrags

-Für Zwecke der Grundsteuer B und C unbesetzt, für die Grundsteuer A siehe C. III.-

Zu § 23 GrStG

A G 23 Zerlegungstichtag

-unbesetzt-

zu § 24 GrStG

A G 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich

- unbesetzt -

3. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

zu § 25 GrStG

A G 25 Festsetzung des Hebesatzes

- unbesetzt -

zu § 26 GrStG

A G 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze

- unbesetzt -

zu § 27 GrStG

A G 27 Festsetzung der Grundsteuer

- unbesetzt -

zu § 28 GrStG

A G 28 Fälligkeit

- unbesetzt -

zu § 29 GrStG

A G 29 Vorauszahlungen

- unbesetzt -

zu § 30 GrStG

A G 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen

- unbesetzt –

zu § 31 GrStG

A G 31 Nachentrichtung der Steuer

- unbesetzt -

4. Erlass der Grundsteuer

zu § 32 GrStG

A G 32.1 Erlass für Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt

(1) ¹Die Grundsteuer ist für Grundbesitz zu erlassen, 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. 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).

(2) ¹Liegt nur die Erhaltung eines Teils des Grundbesitzes im öffentlichen Interesse, so 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, dann 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, S. 870). ³Ist zweifelhaft, ob die Erhaltung des Grundbesitzes im öffentlichen Interesse liegt, so ist eine Bestätigung der zuständigen Landesbehörde vorzulegen. ⁴Liegen danach die Voraussetzungen für einen Erlass der Grundsteuer bei einem bebauten Grundstück vor, so umfasst der Erlass auch die Grundsteuer, die auf den Grund und Boden entfällt.

(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 A G 32.2.

(5) ¹Zum Rohertrag gehören sämtliche mit dem Grundbesitz erwirtschafteten Einnahmen sowie aus diesem gezogene sonstige Vorteile. ²Zu den Einnahmen gehören z. B. die Miet- und Pachteinnahmen sowie 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, für die Erhaltung des Gartens und der Einfriedung besteht ebenfalls ein öffentliches Interesse). ²Die Erstattung solcher nutzungsabhängigen Kosten durch Mieter oder Dritte bleiben auch als Einnahmen unberücksichtigt. ³Kosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Nummer 1 GrStG 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, S. 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 in einem Jahr ausnahmsweise 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 Grundsteuer des laufenden Kalenderjahres und der beiden folgenden Kalenderjahre bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres mit dem Ziel des Erlasses gestundet werden. 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, so ist die Grundsteuer für diese drei Jahre zu erlassen.

A G 32.2 Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze

(1) ¹Für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze ist die Grundsteuer zu erlassen, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen. ²Für die Beurteilung der Frage, ob die jährlichen Kosten den Rohertrag übersteigen, gilt A G 32.1 Absatz 5 bis 7 entsprechend.

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

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

(4) ¹Sportplätze sind Anlagen, die zu sportlichen Zwecken von der Allgemeinheit genutzt werden können. ²A G 3.5 über den Gebrauch durch die Allgemeinheit gilt entsprechend. ³Das Verlangen eines Eintrittsgelds für die Benutzung steht einem Erlass der Grundsteuer nach § 32 Absatz 1 Nummer 2 GrStG 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.

A G 32.3 Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind

(1) ¹Ein Erlass der Grundsteuer 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 Hamburgischen Senat oder durch die von ihr beauftragte Stelle anerkannt sein. ⁴Die Anerkennung ist für das Finanzamt verbindlich.

(2) 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.

(3) ¹Durch die Aufbewahrung der Gegenstände muss der Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert werden. ²Zum Begriff des Rohertrags vgl. A G 32.1 Absatz 5. ³Dabei ist jeweils auf den ganzen Steuergegenstand abzustellen, auch wenn die Gegenstände nur in einem Teil des Grundbesitzes untergebracht sind. ⁴Ob der Rohertrag nachhaltig gemindert und in welchem Umfang dies der Fall ist, muss vom Finanzamt festgestellt werden. ⁵Zur Durchführung des Erlasses vgl. A G 32.1 Absatz 7 Satz 3 bis 6.

(4) ¹Ist der Rohertrag für ein Grundstück nur schwer festzustellen, z. B. für eigengenutzte Grundstücke, so kann wie folgt verfahren werden: ²Zunächst ist festzustellen, ob für die Räume, in denen die steuerbegünstigten Gegenstände untergebracht sind, noch ein Rohertrag verbleibt. ³Ist dies nicht der Fall, so ist unter Mitwirkung des Finanzamts der Prozentsatz zu ermitteln, mit dem dieser Grundstücksteil in der Wohn- und Nutzfläche für das gesamte Grundstück enthalten ist. ⁴Ein diesem Prozentsatz entsprechender Betrag ist dann von der Grundsteuer zu erlassen.

zu § 33 GrStG

A G 33

-Für Zwecke der Grundsteuer B und C unbesetzt, für die Grundsteuer A siehe C. III.-

zu § 34 GrStG

A G 34.1 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken; Allgemeines

(1) ¹Der Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei bebauten Grundstücken setzt voraus, dass

1. die Minderung des normalen Rohertrags mehr als 50 Prozent beträgt und
2. der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat.

³Die Grundsteuer ist in Höhe von 25 Prozent zu erlassen, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 Prozent gemindert ist und um 50 Prozent, wenn der normale Rohertrag um 100 Prozent gemindert ist. ⁴Auch bei nur zeitweiser Minderung des normalen Rohertrags während eines Jahres kann ein Erlass in Betracht kommen.

(2) ¹Ein Erlassgrund liegt nach § 34 Absatz 4 GrStG 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 ein Gebäudeteil eines Wohngrundstücks durch Brand zerstört. Die eingetretene Wertminderung des Grundstücks kann erst durch Fortschreibung der Grundsteuerwerte 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.

A G 34.2 Vertretenmüssen der Rohertragsminderung

(1) Der Steuerschuldner hat die Minderung des normalen Rohertrags eines bebauten Grundstücks dann nicht zu vertreten, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen, d. h., wenn er die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeigeführt noch ihren Eintritt durch geeignete und ihm zumutbare Maßnahmen hat verhindern können (BVerwG vom 25. Juni 2008, 9 C 8.07, ZKF 2008 S. 233).

(2) ¹Der Vermieter hat die durch Leerstand bedingte Minderung des normalen Rohertrags in der Regel nicht zu vertreten, wenn er sich in ortsüblicher Weise nachhaltig um deren Vermietung zu einem marktgerechten Zins bemüht hat. ²Dazu muss der Steuerschuldner zumindest versuchen, den Kreis potentieller Interessenten möglichst umfassend zu erreichen (BayVGH vom 8. Dezember 2016 4 ZB 16.1583, ZKF 2017, S. 118). ³Ob und gegebenenfalls in welcher Form leerstehende Mieträume im Internet beworben werden müssen, damit der Steuerschuldner sich nachhaltig um die Vermietung der Räume bemüht und deshalb die auf dem Leerstand beruhende Ertragsminderung nicht zu vertreten hat, ist eine Frage der Umstände des Einzelfalls (BVerwG vom 13. Februar 2017 9 B 37.16, NVwZ-RR 2017 S. 429). ⁴Bei größeren Gewerbeobjekten, für die eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten in Betracht kommt, gehört zu den Vermietungsbemühungen des Steuerschuldners jedoch im Regelfall auch ein überregionales Angebot über das Internet (BVerwG vom 3. Dezember 2014, 9 B 73.14, NVwZ-RR 2015, S. 232, vgl. z. B. auch BFH-Urteile vom 11. Dezember 2012 IX R 14/12, BStBl II 2013 S. 279 und IX R 68/10, BStBl II 2013 S. 367 und vom 9. Juli 2013 IX R 48/12 BStBl II S. 693). ⁵Der Vermieter hat einen

Mietausfall nicht zu vertreten, wenn er eine vereinbarte marktgerechte Miete aus Gründen nicht erhalten hat, die er nicht beeinflussen konnte (z. B. bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters). ⁶Einen Mietausfall aufgrund eines von vornherein vertraglich vereinbarten Mietverzichts hat der Grundstückseigentümer dagegen grundsätzlich zu vertreten, mit der Folge, dass ein Anspruch auf Grundsteuererlass nicht besteht (OVG NRW vom 26. Juli 2013, 14 A 1471/13, DÖV 2014 S. 43). ⁷Bei Wohnungen, die von vornherein z. B. als Ferienwohnungen nur zeitweise vermietet werden, hat der Vermieter dagegen die dadurch bedingte Minderung des normalen Rohertrags selbst zu vertreten. ⁸Besteht eine wirtschaftliche Einheit aus zahlreichen verschiedenen ausgestatteten, zu unterschiedlichen Zwecken nutzbaren und getrennt vermietbaren Räumlichkeiten und sind die marktgerechten Mieten für die einzelnen Raumeinheiten unterschiedlich hoch, so ist für jede nicht vermietete Raumeinheit gesondert zu prüfen, ob der Steuerpflichtige den Leerstand zu vertreten hat (BFH-Urteil vom 27. September 2012 II R 8/12, BStBl II 2014 S. 117). ⁹Das Fehlen jeglicher Vermietungsbemühungen führt zu der widerlegbaren Annahme, dass der Steuerschuldner die Ertragsminderung zu vertreten hat, und zwar auch dann, wenn die Nutzbarkeit eines Grundstücks durch Regelungen des Bauplanungsrechts eingeschränkt ist oder das Grundstück heruntergekommen oder verwahrlost ist. ¹⁰Die bloße Vermeidung von Vorsatz und Fahrlässigkeit in Bezug auf die zur Ertragsminderung führenden Ursachen reicht nicht aus.

(3) ¹Für die Ermittlung der üblichen Miete im Sinne des § 34 Absatz 1 GrStG können

1. die Mieten für vergleichbare Objekte,
2. die Angaben in sogenannten Mietenspiegeln oder Gewerbemietenübersichten bei gewerblicher Nutzung (oder unter Umständen auch durch Ableitung hiervon) oder
3. Mieten auf Grund von Sachverständigengutachten

herangezogen werden. ²In den Fällen, in denen keine der genannten Möglichkeiten zur Verfügung steht, kann widerlegbar vermutet werden, dass die ortsübliche Miete in der tatsächlichen Miete ihre Entsprechung findet. ³Die übliche Miete zu Beginn des Erlasszeitraums ist jedoch nicht die Durchschnittsmiete, die für die vermieteten Teile vereinbart werden konnte (BFH-Urteil vom 24. Oktober 2007 II R 5/05, BStBl II 2008 S. 384).

(4) ¹Beruhet der (teilweise) Leerstand eines Gebäudes auf der Entscheidung des Steuerschuldners, die darin befindlichen Wohnungen oder Räume zunächst nicht zur Vermietung anzubieten oder selbst zu nutzen, so hat der Steuerschuldner den Leerstand grundsätzlich zu vertreten. ²Der Steuerschuldner hat die Ertragsminderung zu vertreten, wenn eine Sanierung oder auch eine Umgestaltung in zeitlichem Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks erforderlich wird. ³Dasselbe gilt für grundlegende Sanierungen, die typischerweise die Folge unterlassener rechtzeitiger und umfassender Instandhaltung sind. ⁴In einem solchen Fall beruht die Sanierungsmaßnahme letztlich auf zurechenbarem Verhalten des Steuerschuldners, nämlich nicht viele kleine, sondern eine große Maßnahme durchzuführen. ⁵Diese bewusste Entscheidung hat der Steuerschuldner zu vertreten. ⁶Etwas anderes gilt, wenn der sanierungsbedingte Leerstand ein Gebäude betrifft, das in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet belegen ist. ⁷Der Steuerschuldner kann sich dann der zweckmäßigen und zügigen Durchführung der zur Erfüllung des Sanierungszwecks erforderlichen Baumaßnahmen nicht entziehen und hat den durch die Sanierung entstehenden Leerstand auch dann nicht zu vertreten, wenn er die Entscheidung über den Zeitpunkt der Sanierung getroffen hat (BFH-Urteil vom 17. Dezember 2014 II R 41/12, BStBl II 2015 S. 663).

(5) ¹Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken hat der Unternehmer eine Minderung der Ausnutzung (§ 34 Absatz 2 GrStG) nicht zu vertreten, wenn für ihn keine Möglichkeit bestand, auf deren Ursachen in zumutbarer Weise Einfluss zu nehmen. ²Zu diesen Ursachen können auch strukturelle und konjunkturelle Entwicklungen gehören, die ihn zwingen, den bisher auf dem Grundstück unterhaltenen Betrieb stillzulegen oder einzuschränken. ³Dagegen fällt z. B. eine Minderung der Ausnutzung bei Neugründungen oder Kapazitätsausweitungen in der Regel in den Bereich des vom Unternehmen zu vertretenden Unternehmerrisikos. ⁴Bei der Prüfung, ob es unbillig ist, die Grundsteuer bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken zu erheben, müssen die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gesamtunternehmens betrachtet werden. ⁵Unbilligkeit liegt dann vor, wenn das Gesamtunternehmen im Erlasszeitraum ein negatives Betriebsergebnis erzielt hat und die Grundsteuer hierbei innerhalb des gesamten Betriebsaufwandes von nicht nur geringfügigem Gewicht ist.

A G 34.3 Berechnung der zu erlassenden Grundsteuer

(1) ¹Bei bebauten Grundstücken ergibt sich die Minderung des normalen Rohertrags aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem normalen Rohertrag zu Beginn des Erlasszeitraums und dem im Erlasszeitraum tatsächlich erzielten Rohertrag. ²Sie ist in einem Prozentsatz des normalen Rohertrags festzustellen.

Beispiel:

Normaler Rohertrag am 1. Januar 2028 = 20 000 Euro
Tatsächlich erzielter Rohertrag im Kalenderjahr 2028 = 5 000 Euro
Unterschied = 15 000 Euro

Minderung des normalen Rohertrags $\frac{15\,000 \times 100}{20\,000} = 75\%$

Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 Prozent erlassen.

³Bei Eigennutzung von Teilen bebauter Grundstücke für nicht eigengewerbliche Zwecke (vgl. A G 34.2 Absatz 5) ist dem tatsächlichen Rohertrag ein fiktiver Rohertrag des eigengenutzten Teils des bebauten Grundstücks hinzuzurechnen. ⁴Dieser fiktive Rohertrag ist in Anlehnung an die Jahresrohmiete zu schätzen, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. ⁵Auf individuelle Besonderheiten der Eigennutzung kommt es nicht an (OVG NRW vom 10. Juli 2018 14 A 1106/16, KStZ 2018, S. 179).

(2) ¹Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken ist für die Höhe des Erlasses der Grundsteuer die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks maßgebend (§ 34 Absatz 2 GrStG). ²Die Minderung der Ausnutzung entspricht dem Unterschied zwischen der üblichen Ausnutzung und der tatsächlichen Ausnutzung eines Grundstücks. ³Stehen sämtliche Gebäude des Grundstücks leer und wird das Grundstück nicht anderweitig genutzt, so beträgt die Minderung der Ausnutzung 100 Prozent. ⁴Wenn ein Gebäude nur teilweise leer steht, dann ist für die Bestimmung des Prozentsatzes der Minderung in der Regel das Verhältnis der ungenutzten Fläche zur gesamten nutzbaren Fläche maßgebend. ⁵Dasselbe gilt, wenn zu der wirtschaftlichen Einheit, für die der Grundsteuerwert insgesamt festgestellt worden ist, mehrere Gebäude gehören und eines oder mehrere davon ganz oder teilweise leer stehen. ⁶Ob und ggf. zu welchem Anteil eine Minderung der Ausnutzung vorliegt, ohne dass ein Gebäude ganz oder teilweise leer steht (z. B. bei Kurzarbeit), wird durch wirtschaftliche Gesichtspunkte bestimmt. ⁷Im Einzelfall ist nach den besonderen Verhältnissen des Betriebs zu entscheiden, welche betriebswirtschaftlichen Merkmale als Anhaltspunkte für die Minderung der Ausnutzung geeignet sind. ⁸Bei Fabrikations-, Handwerks- und Handelsbetrieben können dies die Arbeitsstunden, der Produktionsmitteleinsatz, der Produktionsausstoß, die Produktionsstunden, der Umsatz oder andere ähnliche Merkmale sein (vgl. Urteil des BVerwG vom 26. Mai 1989, 8 C 20.87, BStBl II 1989, S. 1042). ⁹Bei Hotels und anderen Betrieben des Beherbergungsgewerbes kann auf die Bettenbelegung oder ggf. den Umsatz abgestellt werden. ¹⁰Im Einzelfall kann auch eine Kombination mehrerer Merkmale in Betracht kommen. ¹¹In der Regel kann das danach festzustellende Ausmaß der normalen Ausnutzung aus dem Durchschnitt der drei Kalenderjahre vor dem Erlasszeitraum abgeleitet werden, wenn in dieser Zeit keine Betriebsumstellung erfolgt ist.

(3) ¹Wird nur ein Teil des Grundstücks eigengewerblich genutzt, so ist für das ganze Grundstück ein einheitlicher Prozentsatz der Ertragsminderung zu ermitteln. ²Die Ermittlung erfolgt nach der jeweiligen Wohn- und Nutzfläche.

Beispiel:

Ein Grundstück enthält vermietete Wohnungen und eigengewerblich genutzte Geschäftsräume. Wegen Zahlungsunfähigkeit eines Mieters sind 9 000 Euro an Mietforderungen aus dem Jahr 2028 nicht mehr zu realisieren. Der Umsatz des Betriebs sinkt im Jahr 2028 nachweislich wegen nicht zu vertretenden Geschäftsrückgangs auf 45 Prozent.

Normaler Rohertrag der Wohnungen am 1. Januar 2028 = 20 000 Euro.

Wegen der Zahlungsunfähigkeit des Mieters beträgt der tatsächlich erzielte Rohertrag im Kalenderjahr 2028 nur 11 000 Euro. Der Prozentsatz der Ertragsminderung errechnet sich wie folgt:

Ertragsminderung der Wohnungen:

$$\frac{9\,000 \times 100}{20\,000} = 45\%$$

Der Anteil der Wohnungen an der gesamten Wohn- und Nutzfläche soll 40 Prozent betragen. Es sind somit zu berücksichtigen:

$$\frac{45 \times 40}{100} = 18\%$$

Ertragsminderung der eigengewerblich genutzten Räume:

Minderung der Ausnutzung = 55 %

Der Anteil der eigengewerblich genutzten Räume soll 60 Prozent an der gesamten Wohn- und Nutzfläche betragen. Es sind somit zu berücksichtigen:

$$\frac{55 \times 60}{100} = 33 \%$$

Die Ertragsminderung für das gesamte Grundstück beträgt danach:

18 % + 33 % = 51 %

Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 Prozent erlassen.

zu § 35 GrStG

A G 35 Erlassverfahren

(1) ¹Der Erlass der Grundsteuer wird nach § 35 Absatz 2 Satz 1 GrStG nur auf Antrag gewährt. ²Der Antrag auf Erlass ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen (§ 35 Absatz 2 Satz 2 GrStG). 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 § 35 Absatz 2 Satz 2 GrStG (vgl. Urteil des BVerwG vom 21. September 1984, 8 C 62/82, BStBl 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 § 32 GrStG müssen gemäß § 35 Absatz 3 Satz 1 GrStG nur einmal beantragt und nachgewiesen werden. ²Der Steuerschuldner ist dem Finanzamt gegenüber zur Anzeige verpflichtet, wenn die Voraussetzungen für den Grundsteuererlass wegfallen oder sich der Umfang des Grundsteuererlasses ändert (§ 35 Absatz 3 Satz 2 GrStG).

(4) ¹§ 33 Absatz 1 GrStG und 34 Absatz 1 GrStG enthalten das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal, dass zum Kreis der Erlassberechtigten nur diejenigen gehören, denen der Erlass im Erlasszeitraum wirtschaftlich noch zugutekommen kann. ²Das setzt voraus, dass deren wirtschaftliche Existenz im Erlasszeitraum noch nicht vernichtet ist (Urteil des BVerwG vom 15. April 1983 – 8 C 52.81, NVwZ 1984 S. 311).

(5) ¹Liegen die in den §§ 32 bis 34 GrStG näher bestimmten Voraussetzungen vor, so 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.

5. Übergangs- und Schlussvorschriften

zu § 36 GrStG

A G 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025

- unbesetzt -

C. Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen

I. Anwendbare Normen des Bewertungsgesetzes

Die koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 9. November 2021 zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (AEBewGrSt, BStBl. I 2021 S. 2369) gelten für die Grundsteuer A, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

zu § 232 BewG:

A L 232.2 Umfang der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Zu A 232.2 Absätze 3 und 5 AEBewGrSt: Es wird zur Anwendbarkeit der §§ 26 und 34 Absätze 4 bis 6 BewG auf die folgenden Ausführungen zu § 9 HmbGrStG bzw. A L 9 verwiesen.

zu §§ 237, 238, 240 BewG:

A L 237 Bewertung des Betriebs

A L 238 Zuschläge zum Reinertrag

A L 240 Kleingarten und Dauergartenland

Zu A 237.1, 237.15, 238 und 240 AEBewGrSt: Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) gilt A 259.4 AEBewGrSt entsprechend.

II. Hamburgisches Grundsteuergesetz

zu § 9 HmbGrStG:

A L 9 Ergänzende Regelungen

(1) ¹In Ergänzung der bundesgesetzlichen Regelung des § 234 Absatz 6 BewG gehören zur Hofstelle auch Hof- und Gebäudeflächen, wenn der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ganz oder in Teilen auf bestimmte oder unbestimmte Zeit nicht bewirtschaftet wird. ²Dabei ist entscheidend, dass der Grund und Boden sowie die Gebäude keine andere Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt. ³Entsprechend gehören auch Wirtschaftsgebäude, die vorübergehend oder dauernd teilweise oder ganz leer stehen und keiner anderen Zweckbestimmung zuzuordnen sind, weiterhin zur Hofstelle. ⁴Eine Änderung der Zweckbestimmung ungenutzter Wirtschaftsgüter kann sich nicht nur durch Aufnahme einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung, sondern auch durch eine ertragsteuerliche Betriebsaufgabe ergeben.

(2) ¹Wie bei der Grundsteuer B wird auch bei der Grundsteuer A die Zusammenfassung von mehreren Wirtschaftsgütern zu einer wirtschaftlichen Einheit nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören. ²Diese Regelung gilt ohne zeitliche Befristung auch für ab dem 1. Januar 2022 errichtete wirtschaftliche Einheiten.

(3) ¹Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen kann bei Gesellschaften oder Gemeinschaften des bürgerlichen Rechts einheitlich ermittelt werden, auch wenn Wirtschaftsgüter, die dem Betrieb zu dienen bestimmt sind, nur einem oder mehreren Beteiligten gehören. ²In den Betrieb einzubeziehen 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. ³Ein Anteil des Eigentümers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut ist in den Betrieb einzubeziehen, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird. ⁴Diese Regelungen entsprechen inhaltlich § 34 Absätze 4 bis 6 BewG und gelten ohne zeitliche Befristung auch für ab dem 1. Januar 2022 errichtete wirtschaftliche Einheiten.

(4) ¹§ 6 Absatz 1 Satz 2, Absätze 5 und 6 HmbGrStG sowie § 7 Absatz 1 Sätze 5 bis 10 und Absatz 3 Sätze 3 bis 5 HmbGrStG gelten entsprechend für die Grundsteuer A. ²Insoweit wird auf die entsprechenden Ausführungen unter B. Feststellungen, Grundvermögen und Grundsteuer B und C, II. landesspezifische Normen verwiesen. ³Der Hebesatz für die Grundsteuer A beträgt 100 v. H.; § 5 Absatz 1 Sätze 2 und 3 HmbGrStG findet entsprechende Anwendung.

III. Anwendbare Erlasse des Grundsteuergesetzes

Die koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder über die Anwendung des Grundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2025 vom 22. Juni 2022 gelten sinngemäß für die Grundsteuer A.

zu § 33 GrStG

A L 33 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

¹Eine betriebsindividuelle Reinertragsminderung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs ist regelmäßig nicht auf Grundlage der standardisierten Bewertungsparameter der Anlage 25 bis 37 BewG ermittelbar. ²Die Nachweispflicht einer Reinertragsminderung obliegt dem Steuerschuldner. ³Zu § 33 Absatz 3 GrStG siehe A G 34.1 Absatz 2, der entsprechend gilt.

D. Anwendung Gesetze

I. Anwendung Bewertungsgesetz

zu § 264 BewG

A B 264 Bekanntmachung

- unbesetzt -

zu § 265 BewG

A B 265 Anwendungsvorschriften

- unbesetzt -

zu § 266 BewG

A B 266.1 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils; Allgemeines

(1) ¹Die Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte nach § 6 Absatz 1 Satz 1 HmbGrStG bzw. HmbGrStG wird auf den 1. Januar 2022 durchgeführt.. ²Es findet nach § 6 Absatz 1 Satz 2 HmbGrStG keine weitere Hauptfeststellung statt.

(2) ¹Bei der Feststellung von Grundsteuerwerten (§ 219 Absatz 3 BewG) sowie bei Zurechnungsfortschreibungen (§ 222 Absatz 2 BewG) wird das im Hauptfeststellungszeitpunkt geltende Grundsteuerrecht und damit auch die Steuerbefreiungsvorschriften zugrunde gelegt. ²Sollte bis zum 31. Dezember 2024 eine Steuerbefreiungsvorschrift aufgehoben werden, kann eine Nachfeststellung der Grundsteuerwerte nach § 223 Absatz 1 Nummer 2 BewG erfolgen. ³Wird eine neue Steuerbefreiungsvorschrift bis zum 31. Dezember 2024 in das Grundsteuergesetz aufgenommen, sind die Grundsteuerwerte nach § 224 Absatz 1 Nummer 2 BewG 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) § 266 Absatz 4 Satz 1 BewG 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, 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; § 266 Absatz 4 BewG 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.

A B 266.2 Übergangsregelungen (§ 266 Absatz 3 BewG)

(1) ¹Werden den Finanzbehörden mit der Erklärung im Sinne des § 228 BewG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse erstmals bekannt, sind diese bei Fortschreibungen nach § 22 BewG und Nachfeststellungen nach § 23 BewG 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 § 266 Absatz 3 BewG gilt ohne Ermessen sowohl bei Änderungen zugunsten als auch bei Änderungen zuungunsten des Steuerpflichtigen.

(2) ¹Die Regelung des § 266 Absatz 3 BewG greift auch dann, wenn der Steuerpflichtige einer bestehenden Anzeigepflicht nach § 19 GrStG nicht nachgekommen ist und geänderte Nutzungs- und/oder Eigentumsverhältnisse mit Einfluss auf eine Grundsteuerbefreiung erstmals im Rahmen der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 bekannt werden. ²Eine eventuelle straf- oder bußgeldrechtliche Würdigung eines Verstoßes gegen die Anzeigepflicht nach § 19 GrStG bleibt unberührt.

(3) Die Regelung des § 266 Absatz 3 BewG gilt nicht für Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die

1. den Finanzbehörden vor dem Eingang der Erklärung im Sinne des § 228 BewG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 bekannt geworden sind oder
2. in der Erklärung im Sinne des § 228 BewG 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 nach § 22 BewG und Nachfeststellungen nach § 23 BewG auf den 1. Januar 2022 zu berücksichtigen sind.

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

II. Anwendung Hamburgisches Grundsteuergesetz

zu § 11 HmbGrStG

A H 11 Anwendung von Bundesrecht

- unbesetzt -

zu § 12 HmbGrStG

A H 12 Übergangsregelungen

- unbesetzt-

zu § 13 HmbGrStG

A H 13 Außerkrafttreten

- unbesetzt -

III. Anwendung Grundsteuergesetz

zu § 37 GrStG

A G 37 Anwendung des Gesetzes

- unbesetzt -

zu § 38 GrStG

A G 38 Bekanntmachung

- unbesetzt -

E. Anwendungsregelung AEHmbGrStG

Dieser Erlass ist in allen noch offenen Fällen anzuwenden.