

Erlass des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

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

²Nicht dazu gehören die Flächen der

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

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

Zu § 36 LGrStG

Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

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

II. Grundvermögen

Zu § 37 LGrStG

Grundstück

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

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

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

Beispiel 1:

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

Beispiel 2:

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

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

Zu § 38 LGrStG

Bewertung von Grundstücken

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

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

Ansetzen der Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

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

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

Beispiel:

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

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

Beispiel 1:

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

Beispiel 2:

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

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

Ansatz des Bodenwerts nach § 38 Absatz 3 LGrStG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(16)Das Gutachten verliert regelmäßig seine Gültigkeit:

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

E. Bemessung der Grundsteuer

Zu § 39 LGrStG

Steuermesszahl und Steuermessbetrag

- unbesetzt -