

KOMMENTAR

Grootens (Hrsg.)

Grundsteuergesetz, Bewertungsgesetz Kommentar

Inklusive Kommentierungen der Landesgrundsteuergesetze

2. Auflage

LESEPROBE



Online-Aktualisierung
inklusive

Leseprobe entnommen aus „Grundsteuergesetz, Bewertungsgesetz Kommentar“
ISBN 978-3-482-**67802-8**

© NWB Verlag GmbH & Co. KG, Herne 2022
www.nwb.de

Alle Rechte vorbehalten.

Grundsteuergesetz, Bewertungsgesetz

Kommentar

Inklusive Kommentierungen der Landesgrundsteuergesetze

Herausgegeben von

Mathias Grootens, Regierungsrat, Dipl.-Finanzwirt (FH), Werne

Unter Mitarbeit

von

Torsten Bock, Oberregierungsrat, Berlin

Dennis Kunz, M.Sc., StB, Frankfurt

Stephan Lange, Dipl.-Kfm., WP/StB, Duisburg

Wolfgang Lapp, Regierungsamtmann, Berlin

Ronald Lehmann, Dipl.-Finanzwirt (FH), StB, Berlin

Klaus Müller, Regierungsrat, Dipl.-Ing., Warendorf

Fritz Schmidt, Dipl.-Volkswirt, StB, Heidelberg

Erik Wredenhagen, Dipl.-Finanzwirt (FH), StB, Berlin

2. Auflage

VORWORT

Die Grundsteuer ist mit einem bundesweiten Aufkommen von mehr als 14 Mrd. € pro Jahr ein wichtiger Baustein der kommunalen Finanzausstattung. Anders als die Gewerbesteuer ist die Grundsteuer keinen konjunkturellen Schwankungen unterworfen und sorgt somit für Planungssicherheit bei den Kommunen. Auch wenn in den letzten Jahren Einzeläußerungen im Schrifttum die Abschaffung der Grundsteuer gefordert und dies mit den verfassungsrechtlichen Problemen bei der Wertermittlung und dem damit einhergehenden hohen Verwaltungsaufwand begründet hatten, steht die Grundsteuer als solche nicht zur Disposition. Gleichzeitig ist der Reformbedarf bei der Grundsteuer seit Jahrzehnten unbestritten gewesen. Die Reformbedürftigkeit ergab sich nicht zuletzt auch daraus, dass in den jungen Bundesländern bis heute die Wertverhältnisse vom 1.1.1935 maßgeblich sind, während in den alten Bundesländern die Einheitswerte der Hauptfeststellung auf den 1.1.1964 der Grundsteuer zu Grunde gelegt werden.

Erste Beschlüsse der Finanzministerkonferenz zur Reform des Grundsteuerrechts gehen bereits auf das Jahr 1995 zurück und haben eine Vielzahl von Reforminitiativen ausgelöst, die letztendlich aber alleamt keine politische Mehrheit gefunden haben. Zu nennen sind hier insbesondere der sog. „Nomenklaturvorschlag“ der Länder Bayern und Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2004, die in den Jahren 2010–2013 diskutierten Modelle einzelner Länderarbeitsgruppen („Verkehrswertmodell“, „Wertunabhängiges Modell“, „Gebäudewertunabhängiges Kombinationsmodell“), sowie die der Diskontinuität anheimgefallene Bundesratsinitiative aus dem Jahr 2016 („Kostenwertmodell“, BR-Drucks. 515/16).

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts v. 10.4.2018 (1 BvL 11/14, BGBl 2018 I S. 531) stand der Gesetzgeber unter Druck. Das Bundesverfassungsgericht hatte die Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung ab dem 1.1.2002 wegen eines Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG festgestellt. Im Rahmen einer zweistufigen Übergangsfrist war der Gesetzgeber gefordert, bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung der Bewertungsvorschriften zu verabschieden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31.12.2024, angewandt werden. Diese nach Dauer und Struktur ungewöhnliche Fortgeltungsanordnung war nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts durch die besonderen Sachgesetzlichkeiten der Grundsteuer geboten und von daher ausnahmsweise gerechtfertigt, weil ansonsten die ernsthafte Gefahr bestünde, dass viele Gemeinden ohne die Einnahmen aus der Grundsteuer in gravierende Haushaltsprobleme gerieten.

Der Gesetzgeber hat mit der Verabschiedung des Grundsteuer-Reformgesetzes (GrStRefG) v. 26.11.2019 fristgerecht neue Bewertungsregelungen geschaffen, die neben dem vom Bundesverfassungsgericht beanstandeten Bereich des Grundvermögens auch neue Bewertungsvorschriften für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen umfassen. Der Gesetzgeber hat zudem angeordnet, eine Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022 durchzuführen. Dieses zeitliche Vorziehen der Neubewertung ist notwendig, um rechtzeitig bis Ende 2024 eine flächendeckende neue Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer sicherstellen zu können. Flankiert wurde das GrStRefG zum einen durch ein Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes v. 15.11.2019, mit dem die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer aufgrund daran zweifelnder Stimmen in der Literatur abgesichert wurde. Zum anderen wurde durch das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung baureifer Grundstücke für die Bebauung v. 30.11.2019 den Gemeinden das Recht zugespro-

chen, für bestimmte unbebaute Grundstücke aus städtebaulichen Gründen einen höheren Grundsteuererhebesatz festzusetzen („Grundsteuer C“). Zwischenzeitlich sind mit dem JStG 2020 v. 21.12.2020, dem Fondsstandortgesetz v. 3.6.2021 und dem Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz (GrStRefUG) v. 16.7.2021 bereits vor Inkrafttreten der Neuregelungen Klarstellungen und Ergänzungen am Gesetzestext i. d. F. des GrStRefG vorgenommen worden. Darüber hinaus sind klarstellende Anwendungserlasse zum Grundvermögen und zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (AEBewGrSt v. 9.11.2021) ergangen, in denen die Verwaltungsauffassung in zahlreichen Zweifelsfragen dargelegt wird. Die enge zeitliche Abfolge der Änderungsgesetze verdeutlicht nochmals den auf dem Gesetzgeber lastenden großen Druck, die Reform zur Sicherung des Grundsteueraufkommens erfolgreich umzusetzen.

Losgelöst von der bundesgesetzlichen Neuregelung besteht für die Länder aufgrund der mit der Änderung des Grundgesetzes ebenfalls neu eingeführten Länderöffnungsklausel in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG die Möglichkeit, im Bereich der Grundsteuer abweichendes Landesrecht aufgrund eigener Gesetzgebungskompetenz zur Anwendung kommen zu lassen. Die Öffnungsklausel umfasst nicht nur die Möglichkeit der Schaffung individueller Regelungen zur Bemessungsgrundlage, sondern auch zur Schaffung abweichender Regelungen im Grundsteuergesetz, z. B. im Bereich der Steuermesszahlen oder der Steuerbefreiungen. Von der Möglichkeit der Schaffung individueller Regelungen zur Bemessungsgrundlage haben für den Bereich des Grundvermögens die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Gebrauch gemacht. Die Bundesländer Sachsen und das Saarland folgen dem Bundesmodell auf der Bewertungsebene, haben aber von § 15 GrStG abweichende Messzahlen gesetzlich geregelt. Die Verfassungsmäßigkeit der jeweiligen Länderregelungen wird in der Literatur teilweise kritisch betrachtet. Letztlich werden die Länder die Verfassungsmäßigkeit der gewählten Modelle selbst verantworten müssen.

Der neue GrStG/BewG Kommentar unterstützt den steuerlichen Berater bei der Anwendung der neuen Bewertungsvorschriften und der Erstellung der Feststellungserklärungen im Rahmen der Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 durch eine praxisnahe Kommentierung des neuen Bewertungsrechts (§§ 218–266 BewG). In dieser Auflage sind auch die umfassenden und ausführlichen Kommentierungen der jeweiligen Landesgesetze enthalten, mit denen vom Bundesrecht abweichende Regelungen geschaffen wurden. Lediglich die Kommentierung des HmbGrStG des Landes Hamburg lag bei Drucklegung dieses Kommentars noch nicht vor und wird zeitnah in der Online-Version dieses Kommentars nachgeliefert. Gleichzeitig bleibt der Kommentar durch Newseinschuss und (Online-)Aktualisierungen immer aktuell. Dies betrifft vor allem die im Zeitpunkt der Drucklegung des Kommentars z. T. noch nicht veröffentlichten Anwendungserlasse der Länder zu den jeweiligen Landesgesetzen, die zeitnah in die Online-Version des Kommentars eingearbeitet werden.

Ganz besonders bedanke ich mich bei den Autoren, die die Erstellung dieses Kommentars neben der Tätigkeit in der Verwaltung und in den Kanzleien geschultert haben und mit den laufenden Aktualisierungen der Online-Version das Werk stets auf einem aktuellen Stand halten. Für Anregungen und Hinweise zum Inhalt sind Herausgeber und Autoren stets dankbar.

Werne, im Mai 2022

Mathias Grootens

Dipl-Finanzwirt (FH)

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
Vorwort	V
Zusatzinhalte	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV
A. Kommentierung des Grundsteuergesetzes	1
<hr/>	
Abschnitt I: Steuerpflicht	1
<hr/>	
§ 1 Heberecht	1
§ 2 Steuergegenstand	5
§ 3 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	14
§ 4 Sonstige Steuerbefreiungen	26
§ 5 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz	35
§ 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	39
§ 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	45
§ 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	49
§ 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer; Entstehung der Steuer	52
§ 10 Steuerschuldner	54
§ 11 Persönliche Haftung	66
§ 12 Dingliche Haftung	77
Abschnitt II: Bemessung der Grundsteuer	84
<hr/>	
§ 13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag	84
§ 14 Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	96
§ 15 Steuermesszahl für Grundstücke	99
§ 16 Hauptveranlagung	117
§ 17 Neuveranlagung	122
§ 18 Nachveranlagung	129
§ 19 Anzeigepflicht	133
§ 20 Aufhebung des Steuermessbetrags	138
§ 21 Änderung von Steuermessbescheiden	142
§ 22 Zerlegung des Steuermessbetrags	144
§ 23 Zerlegungsstichtag	159
§ 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	162

	Seite
Abschnitt III: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer	164
§ 25 Festsetzung des Hebesatzes	164
§ 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	183
§ 27 Festsetzung der Grundsteuer	187
§ 28 Fälligkeit	194
§ 29 Vorauszahlungen	200
§ 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	203
§ 31 Nachentrichtung der Steuer	206
Abschnitt IV: Erlass der Grundsteuer	208
§ 32 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	208
§ 33 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	218
§ 34 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken	225
§ 35 Verfahren	256
Abschnitt V: Übergangs- und Schlussvorschriften	261
§ 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	261
§ 37 Anwendung des Gesetzes	264
§ 38 Bekanntmachung	269
B. Kommentierung des Bewertungsgesetzes (Auszug)	270
Zweiter Teil: Besondere Bewertungsvorschriften	270
Siebenter Abschnitt: Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022	270
A. Allgemeines	270
§ 218 Vermögensarten	270
§ 219 Feststellung von Grundsteuerwerten	277
§ 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte	296
§ 221 Hauptfeststellung	300
§ 222 Fortschreibungen	307
§ 223 Nachfeststellung	323
§ 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts	329
§ 225 Änderung von Feststellungsbescheiden	334
§ 226 Nachholung einer Feststellung	340
§ 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	347

	Seite
§ 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht	354
§ 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	372
§ 230 Abrundung	382
§ 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	385
B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	389
I. Allgemeines	389
§ 232 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	389
§ 233 Abgrenzung land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	403
§ 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	410
§ 235 Bewertungsstichtag	423
§ 236 Bewertungsgrundsätze	425
§ 237 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	432
§ 238 Zuschläge zum Reinertrag	450
§ 239 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	455
§ 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland	460
II. Besondere Vorschriften	464
a) Landwirtschaftliche Nutzung	464
§ 241 Tierbestände	464
b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	474
§ 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	474
C. Grundvermögen	483
I. Allgemeines	483
§ 243 Begriff des Grundvermögens	483
§ 244 Grundstück	502
§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz	519
II. Unbebaute Grundstücke	524
§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke	524
§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke	531

	Seite
III. Bebaute Grundstücke	546
§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke	546
§ 249 Grundstücksarten	552
§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke	573
§ 251 Mindestwert	581
§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren	587
§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags	604
§ 254 Rohertrag des Grundstücks	613
§ 255 Bewirtschaftungskosten	619
§ 256 Liegenschaftszinssätze	623
§ 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts	634
§ 258 Bewertung im Sachwertverfahren	646
§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts	655
§ 260 Wertzahlen	668
IV. Sonderfälle	671
§ 261 Erbbaurecht	671
§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden	674
V. Ermächtigungen	677
§ 263 Ermächtigungen	677
Dritter Teil: Schlussbestimmungen	683
§ 264 Bekanntmachung	683
§ 265 Anwendungsvorschriften	683
§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils	684
Anhang BewG	696
Anlagen zum Bewertungsgesetz	696
Anlage 27 (zu § 237 Absatz 2) Landwirtschaftliche Nutzung	696
Anlage 28 (zu § 237 Absatz 3) Forstwirtschaftliche Nutzung	696
Anlage 29 (zu § 237 Absatz 4) Weinbauliche Nutzung	698
Anlage 30 (zu § 237 Absatz 5) Gärtnerische Nutzung	698
Anlage 31 (zu § 237 Absatz 6 und 7) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland	699
Anlage 32 (zu § 237 Absatz 8) Nutzungsart Hofstelle	700

	Seite
Anlage 33 (zu § 238 Absatz 2)	700
Anlage 34 (zu § 241 Absatz 5)	700
Anlage 35 (zu § 241 Absatz 5)	702
Anlage 36 (zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)	703
Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2)	704
Anlage 38 (zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4)	709
Anlage 39 (zu § 254)	710
Anlage 40 (zu § 255)	716
Anlage 41 (zu § 257 Absatz 2)	716
Anlage 42 (zu § 259 Absatz 1)	722
Anlage 43 (zu § 260)	724
C. Kommentierung der abweichenden Länderregelungen	725
Einführung zu den abweichenden Länderregelungen	725
Abschnitt I: Baden-Württemberg	728
Vorwort zur Kommentierung des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg	728
Erster Teil: Allgemeine Vorschriften	737
§ 1 Entstehung der Grundsteuer	737
§ 2 Anwendung der Abgabenordnung und Rechtsweg	738
1. Abschnitt: Steuergegenstand und Steuerbefreiung	744
§ 3 Steuergegenstand	744
§ 4 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	745
§ 5 Sonstige Steuerbefreiungen	747
§ 6 Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz	749
§ 7 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	751

	Seite	
§ 8	Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	752
§ 9	Anwendung der Steuerbefreiung	752
2. Abschnitt: Steuerschuldner und Haftung		753
§ 10	Steuerschuldner	753
§ 11	Persönliche Haftung	756
§ 12	Dingliche Haftung	756
Zweiter Teil: Bewertungsverfahren		757
§ 13	Feststellung von Grundsteuerwerten	757
§ 14	Ermittlung der Grundsteuerwerte	759
§ 15	Hauptfeststellung	760
§ 16	Fortschreibungen	761
§ 17	Nachfeststellung	764
§ 18	Aufhebung des Grundsteuerwerts	765
§ 19	Änderung von Feststellungsbescheiden	767
§ 20	Nachholung einer Feststellung	767
§ 21	Wertverhältnisse bei einer Fortschreibung und Nachfeststellung	768
§ 22	Erklärungs- und Anzeigepflicht	769
§ 23	Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	774
Dritter Teil: Bewertungsvorschriften		777
§ 24	Bewertungsgrundsätze	777
§ 25	Wirtschaftliche Einheit	780
1. Abschnitt: Land- und forstwirtschaftliches Vermögen		786
§ 26	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	786
§ 27	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen	791
§ 28	Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	793
§ 29	Bewertungstichtag	795
§ 30	Ermittlung des Ertragswerts	796
§ 31	Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	798
§ 32	Zuschläge zum Reinertrag	803
§ 33	Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	804
§ 34	Kleingartenland und Dauerkleingartenland	805
§ 35	Tierbestände	807
§ 36	Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	809

	Seite
2. Abschnitt: Grundvermögen	811
§ 37 Grundstück	811
§ 38 Bewertung von Grundstücken	813
Vierter Teil: Bemessung der Grundsteuer	824
§ 39 Steuermesszahl und Steuermessbetrag	824
§ 40 Steuermesszahlen	825
§ 41 Hauptveranlagung	851
§ 42 Neuveranlagung	853
§ 43 Nachveranlagung	855
§ 44 Anzeigepflicht	857
§ 45 Aufhebung des Steuermessbetrags	867
§ 46 Änderung von Steuermessbescheiden	869
§ 47 Zerlegung des Steuermessbetrags	870
§ 48 Zerlegungstichtag	872
§ 49 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	873
Fünfter Teil: Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer	874
§ 50 Festsetzung des Hebesatzes	874
§ 50a Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke	875
§ 51 Festsetzung der Grundsteuer	879
§ 52 Fälligkeit	879
§ 53 Vorauszahlungen	880
§ 54 Abrechnung über die Vorauszahlungen	881
§ 55 Nachentrichtung der Steuer	882
Sechster Teil: Erlass der Grundsteuer	883
§ 56 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	883
§ 57 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	887
§ 58 Verfahren	889
Siebter Teil: Ermächtigungs- und Schlussvorschriften	893
§ 59 Hauptveranlagung 2025	893
§ 60 Übergangsvorschriften	897
§ 61 Ermächtigungen und datenschutzrechtliche Bestimmungen	900
§ 62 Bekanntmachung	903

	Seite
Anhang LGrStG BW	904
Anlagen zum Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg	904
Anlage 2 (zu § 31 Absatz 3)	904
Anlage 3 (zu § 31 Absatz 4)	904
Anlage 4 (zu § 31 Absatz 5)	904
Anlage 5 (zu § 31 Absatz 6 und 7)	905
Anlage 6 (zu § 31 Absatz 8)	906
Anlage 7 (zu § 32 Absatz 2)	906
Anlage 8 (zu § 35 Absatz 5)	906
Anlage 9 (zu § 35 Absatz 5)	908
Abschnitt II: Bayern	909
Vorwort zur Kommentierung des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG)	909
Teil 1: Grundstücke/Grundsteuer B	918
Kapitel 1: Ermittlung der Grundsteuer	918
Art. 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel	918
Art. 2 Maßgebliche Flächen	927
Art. 3 Äquivalenzzahlen	939
Art. 4 Grundsteuermesszahlen	949
Art. 5 Hebesatz	962
Kapitel 2: Verfahren	967
Art. 6 Feststellung der Äquivalenzbeträge	967
Art. 7 Veranlagungsverfahren	977
Art. 8 Erweiterter Erlass	981
Teil 2: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft/Grundsteuer A	986
Art. 9 Ergänzende Regelungen	986
Teil 3: Übergangs- und Schlussvorschriften	992
Art. 10 Anwendung von Bundesrecht	992
Art. 10a Übergangsregelungen	995

	Seite
Art. 10b Änderung des Kommunalabgabengesetzes	999
Art. 11 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	1000
Abschnitt III: Hamburg	1003
Kommentierung des Landesgrundsteuergesetzes Hamburg	1003
Teil 1: Grundstücke; Grundsteuer B/Grundsteuer C	1003
Abschnitt 1: Bemessung der Grundsteuer	1003
§ 1 Steuergegenstand, Berechnungsformel	1003
§ 2 Maßgebliche Flächen	1003
§ 3 Äquivalenzzahlen	1004
§ 4 Grundsteuermesszahlen	1004
§ 5 Gesonderter Hebesatz bei unbebauten und baureifen Grundstücken (Grundsteuer C)	1005
Abschnitt 2: Verfahren	1005
§ 6 Feststellungsverfahren	1005
§ 7 Veranlagungsverfahren	1006
Abschnitt 3: Erlass	1006
§ 8 Erlass im Härtefall	1006
Teil 2: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft; Grundsteuer A	1007
§ 9 Abweichende Regelungen	1007
Teil 3: Erhebung der Grundsteuer	1007
§ 10 Fälligkeit der Kleinbeiträgen	1007
Teil 4: Anwendung von Bundesrecht; Übergangs- und Schlussvorschriften	1008
§ 11 Anwendung von Bundesrecht	1008
§ 12 Übergangsregelungen	1008
§ 13 Außerkrafttreten	1008

	Seite
Abschnitt IV: Hessen	1009
<hr/>	
Vorwort zum Hessischen Grundsteuergesetz	1009
§ 1 Geltungsbereich	1019
§ 2 Abweichende Regelungen vom Grundsteuergesetz, Anwendung des Bewertungsgesetzes, der Abgabenordnung und des Finanzverwaltungsgesetzes	1022
§ 3 Steuerschuldner (ersetzt den § 10 des Grundsteuergesetzes)	1034
§ 4 Steuermessbetrag (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)	1038
§ 5 Flächenbeträge (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)	1043
§ 6 Steuermesszahlen (ersetzt den § 15 Abs. 1 und 5 des Grundsteuergesetzes)	1052
§ 7 Faktor (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)	1061
§ 8 Hauptveranlagung (ersetzt die §§ 16 und 36 des Grundsteuergesetzes)	1068
§ 9 Neuveranlagung (ersetzt den § 17 des Grundsteuergesetzes)	1072
§ 10 Nachveranlagung (ersetzt den § 18 des Grundsteuergesetzes)	1077
§ 11 Aufhebung des Steuermessbetrags (ersetzt den § 20 des Grundsteuergesetzes)	1079
§ 12 Gemeinsame Vorschriften zur Neuveranlagung, Nachveranlagung und Aufhebung des Steuermessbetrags (ersetzt die §§ 17 Abs. 4, 18 Abs. 4, 20 Abs. 3 und 21 des Grundsteuergesetzes)	1082
§ 13 Hebesatz für baureife Grundstücke (ersetzt den § 25 Abs. 5 des Grundsteuergesetzes)	1087
§ 14 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	1094
§ 15 Rechtsweg und Revisibilität des Landesrechts	1097
§ 16 Ermächtigungen	1099
§ 17 Inkrafttreten	1102
Abschnitt V: Niedersachsen	1104
<hr/>	
Vorwort zum Landesgrundsteuergesetz Niedersachsen	1104
§ 1 Regelungszweck	1115
Erster Teil: Grundstücke, Grundsteuer B	1124
<hr/>	
Erstes Kapitel: Ermittlung der Grundsteuer	1124
<hr/>	
§ 2 Steuergegenstand, Berechnungsformel	1124
§ 3 Maßgebliche Flächen	1136
§ 4 Äquivalenzzahlen	1154
§ 5 Lage-Faktor	1163
§ 6 Grundsteuerermesszahlen	1177
§ 7 Hebesatz	1186

	Seite
Zweites Kapitel: Verfahren	1191
§ 8 Feststellungsverfahren	1191
§ 9 Veranlagungsverfahren	1200
§ 10 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung	1207
Zweiter Teil: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuer A	1213
§ 11 Abweichende Regelungen	1213
Dritter Teil: Übergangs- und Schlussvorschriften	1221
§ 12 Anwendung von Bundesrecht	1221
§ 13 Übergangsregelungen	1225
§ 14 Evaluation	1228
§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	1231
Abschnitt VI: Saarland	1234
Vorwort zur Kommentierung des LGrStG Saar Gesetz Nr. 2040 zur Einführung einer Landesgrundsteuer	1234
§ 1 Steuermesszahlen für Grundstücke des Grundvermögens	1238
Abschnitt VII: Sachsen	1243
Vorwort zur Kommentierung des Sächsischen Gesetzes über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer	1243
§ 1 SächsGrStMG	1247
Stichwortverzeichnis	1252

B. Systematische Kommentierung

I. Grundlage der Ermittlung des jährlichen Rohertrags des Grundstücks

Ausgangsgröße der Bewertung im Ertragswertverfahren gem. § 252 BewG ist der jährliche Rohertrag des Grundstücks. Bei Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) wird der jährliche Rohertrag aus Vereinfachungsgründen auf der Grundlage von aus dem **Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes** abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche, die in 31

- ▶ drei **Grundstücksarten** (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück),
- ▶ drei **Wohnflächengruppen** (unter 60 m², 60–100 m² und über 100 m²) sowie
- ▶ fünf **Baujahrguppen** (bis 1948, 1949–1978, 1979–1990, 1991–2000 und ab 2001)

unterschieden werden, ermittelt. Diese Mieten werden des Weiteren nach

- ▶ sieben gemeindeschaffen **Mietniveaustufen**¹

differenziert und sind in **Anlage 39 zum BewG** niedergelegt worden. Die Erklärung der **tatsächlichen Mieteinnahmen** durch den Steuerpflichtigen oder die Ermittlung einer **üblichen Miete** ist **ausgeschlossen** (vgl. dazu auch → Rz. 68). Zur Berechnung der **Wohnfläche** ist die **WoFIV**² heranzuziehen. Wurde sie bis zum 31.12.2003 nach der **II. BV**³ ermittelt, ist der entsprechende Wert der Berechnung zugrunde zu legen, sofern nach dem 31.12.2003 keine baulichen Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen worden sind, die eine Neuberechnung erforderlich machen (vgl. § 5 WoFIV).

Diese Auffächerung der Mietwerte wird für jedes **Bundesland** separat vorgenommen. Die Unterschiede innerhalb des Bundeslandes werden über einen Zu- oder Abschlag auf den jeweiligen Wert für das Bundesland nach Maßgabe einer **Mietniveaueinstufung** vorgenommen (vgl. → Rz. 61 ff.). De facto handelt es sich nach zutreffendem Hinweis von Löhr bei dem einheitlichen Mietansatz um einen Kompromiss zwischen dem wertabhängigen und dem wertunabhängigen Modell.⁴ Beiden Modellen lägen aber ganz unterschiedliche Bewertungsziele und Belastungsgründe zu Grunde, weswegen ein solcher Kompromiss systemfremd sei. 32

Die Anwendung einer durchschnittlichen Miete auf statistischer Grundlage vereinfacht in einem Massenverfahren nach Ansicht des Gesetzgebers⁵ insbesondere die Fälle, in denen Grundstücke **eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch** oder **unentgeltlich** überlassen werden. Die Erklärung der **tatsächlichen Mieteinnahmen** durch den Steuerpflichtigen und die Ermittlung einer üblichen Miete i. S. des § 79 Abs. 2 BewG ist dadurch **entbehrlich**. 33

Die der Anlage 39 zum BewG i. d. F. des GrStRefG zu Grunde liegenden Daten entstammen dem **Mikrozensus 2014**. Sie wurden auf den Bewertungsstichtag 1.1.2022 hochgerechnet und sollten so als aktuelle Werte der ersten **Hauptfeststellung am 1.1.2022** zu Grund gelegt werden. Mittlerweile liegen aktuellere statistische Daten – insbesondere der **Mikrozensus 2018** – vor. Darüber hinaus hat sich auch die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaustufen unter anderem durch die Einführung einer neuen Mietniveaustufe 7 verändert. Die Neuberech- 34

1 Anmerkung: in der Anlage 39 zum BewG i. d. F. des GrStRefG waren zunächst nur 6 Mietniveaustufen vorgesehen (vgl. → Rz. 34).

2 Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, BGBl I 2003 S. 2346.

3 Zweite Berechnungsverordnung i. d. F.v. 12.10.1990, BGBl I 1990 S. 2178.

4 Löhr, DStR 28/2019 S. 1433.

5 BT-Drucks. 19/11085 S. 115.

nung der maßgeblichen Nettokaltmieten hat im Ergebnis zu veränderten und vielfach **höheren Wertansätzen** geführt. Die zur Ermittlung des Rohertrags nach § 254 BewG erforderlichen Nettokaltmieten nach **Anlage 39** zu § 254 BewG wurden daher mit dem **GrStRefUG¹** v. 16.7.2021 durch die **neu berechneten Werte** ersetzt und eine Mietniveaustufe 7 nebst Zuschlag neu eingeführt. Mit den Änderungen soll sichergestellt werden, dass das Bewertungsziel eines objektivierten realen Grundsteuerwerts als Bemessungsgrundlage für eine relations- und realitätsgerechte Besteuerung erreicht wird.² Um in Anbetracht der höheren Mietansätze der neugefassten Anlagen 39 zum BewG keine versteckte Erhöhung der Grundsteuer für die Wohngrundstücke zu verursachen, wurde gleichzeitig die Steuermesszahl für die Wohngrundstücke von 0,34 Promille auf 0,31 Promille gesenkt (vgl. § 15 Abs. 1 Nr. 2a GrStG i. d. F. des GrStRefUG).

35

PRAXISHINWEIS:

Diese Absenkung wird im Einzelfall die mit der Neufassung der Anlage 39 zum BewG einhergehenden Mietsteigerungen nur teilweise kompensieren können. So ist in Berlin der Mietansatz für Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60 m² in Mietwohngrundstücken mit Baujahr ab 2001 von 8,23 €/m² auf 14,83 €/m² gestiegen. Dieser prozentualen **Steigerung von 80,19 % beim Mietansatz** steht eine Absenkung der Messzahl für Wohngrundstücke um 8,82 % gegenüber. Im Ergebnis bedeutet dies eine deutliche Mehrbelastung dieser Wohnungen mit Grundsteuer durch die Anpassung der Mietansätze.

36–45 (Einstweilen frei)

II. Ermittlung des jährlichen Rohertrags in besonderen Einzelfällen

- 46 Für **Wohnungseigentum** gelten die Nettokaltmieten für **Mietwohngrundstücke**. Gleichwohl unterscheiden sich die Bewertungsergebnisse für Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke, da die für Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke unterschiedliche **Bewirtschaftungskosten** (vgl. § 255 BewG und Anlage 40 zum BewG) abzuziehen und unterschiedliche **Liegenschaftszinssätze** (vgl. § 256 BewG) anzuwenden sind. Besonders hohe Wertunterschiede ergeben sich in besonders **hochwertigen Lagen**, da in diesen Gebieten für das Wohnungseigentum ein **abweichender niedrigerer Liegenschaftszinssatz** anzuwenden ist (vgl. wegen der dadurch entstehenden Wertverzerrungen Grootens in Grootens, BewG § 256 Rz. 54 ff.).
- 47 Bei Wohngrundstücken mit mehr als einer Wohnung (Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück) ist jede Wohnung in eine der drei **Wohnflächengruppen** einzuordnen. Handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Mietwohngrundstück, ein Einfamilienhaus oder ein Zweifamilienhaus, können sich neben den zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeflächen auch zu eigenen oder fremden **betrieblichen** oder **öffentlichen** Zwecken dienende **Nutzflächen** befinden (vgl. § 249 Abs. 2, 3 und 4 BewG). Solche Flächen, die zu **anderen als Wohnzwecken** genutzt werden, gelten aus Vereinfachungsgründen als **Wohnfläche**.³ Für diese Flächen ist bei **Mietwohngrundstücken** die für Wohnungen mit einer **Fläche unter 60 m²** geltende monatliche Nettokaltmiete in € je m² Nutzfläche (ohne Zubehörräume) anzusetzen. Bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren. Lassen sich die Nutzflächen bei einem Zweifamilienhaus nicht zweifelsfrei einer Wohnung zuordnen, bestehen nach Verwaltungsauffassung keine Bedenken, die Flächen zu der Wohnung mit dem niedrigeren Mietwert zu addieren.⁴ **Zubehörräume** wie z. B. Kellerräume, Abstellräume und Keller-

1 GrStRefUG v. 16.7.2021, BGBl 2021 I S. 2931.

2 Vgl. BT-Drucks. 19/28902 S. 25.

3 Vgl. A 254 Abs. 3 S. 1-3 AEBewGrSt.

4 Vgl. A 254 Abs. 3 S. 4 AEBewGrSt.

ersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen und Trockenräume, Bodenräume und Heizungsräume bleiben außer Ansatz. Räume, die zum **dauernden Aufenthalt für Wohnzwecke** ausgebaut wurden, sind keine Zubehörräume. Für Wohnräume, die den **Wohnungsbegriff** des § 249 Abs. 10 BewG nicht erfüllen (z. B. Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementhauses, vgl. Bock in Grootens, § 249 BewG Rz. 76 ff.), sind die für Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m² maßgebenden Mieten anzusetzen.

BEISPIEL: Ein Mietwohngrundstück in Berlin (Baujahr 1970) weist folgende Flächennutzung auf: Ein Ladenlokal im Erdgeschoss (200 m² Nutzfläche), vier kleine Wohnungen (je 50 m² Wohnfläche) und acht große Wohnungen (je 140 m² Wohnfläche). 48

	Mietansatz lt. Anlage 39 zum BewG	Jahresrohertrag	
Ladenlokal	8,07 €/m ²	1 x 8,07 €/m ² x 200 m ² x 12 =	19.368 €
Kleine Wohnungen	8,07 €/m ²	4 x 8,07 €/m ² x 50 m ² x 12 =	19.368 €
Große Wohnungen	5,65 €/m ²	8 x 5,65 €/m ² x 140 m ² x 12 =	75.936 €
Summe Jahresrohertrag =			103.862 €

Wegen des noch fehlenden Zuschlags auf die Miete wegen des Mietniveaus der Stadt Berlin vgl. → Rz. 61 ff.

Garagenstellplätze sind bundesweit mit einem Festwert von 35 € monatlich anzusetzen. Auch dieser Festwert unterliegt der gemeindebezogenen Anpassung durch die Mietniveaustufen (vgl. → Rz. 61 ff. sowie wegen eines Beispiels Grootens in Grootens, § 252 BewG Rz. 86). Es ist dennoch fraglich, ob dadurch eine relationsgerechte Bewertung von Garagen in ländlichen Regionen und in Ballungsräumen erreicht wird. Für sonstige Außenstellplätze und Carports erfolgt kein gesonderter Ansatz. 49

Die typisierten Nettokaltmieten sind nach Baujahrgruppen differenziert. Bei einem kernsanier- 50 ten Gebäude ist zur Einordnung des Gebäudes in die jeweilige Baujahrgruppe auf ein fiktives Baujahr abzustellen, das sich aus dem Jahr der **Kernsanierung** abzüglich 8 Jahre (= 10 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer) ergibt.¹

(Einstweilen frei)

51–60

III. Zu- und Abschläge zum Rohertrag aufgrund des kommunalen Mietniveaus

Um dem unterschiedlichen **Mietpreisniveau** innerhalb eines Bundeslandes gerecht zu werden, 61 sieht die Anlage 39 zum BewG in Teil II einen **Zu-** oder **Abschlag** auf die in Teil I der Anlage 39 zum BewG angegebene für das jeweilige Bundesland geltende **Nettokaltmiete** vor. Die anzusetzenden Sollmieten erhöhen oder vermindern sich in Abhängigkeit davon, wie die Gemeinde, in der das Grundstück gelegen ist, nach § 12 Abs. 3 Wohngeldgesetz einzuordnen ist. Die Einordnung der Gemeinde und der dafür maßgebliche Gebietsstand ergibt sich aus der MietNEinV² v. 18.8.2021.³ Die Zuschlagsätze der Anlage 39 Teil II i. d. F. des GrStRefG v. 26.11.2019

1 Vgl. für ein Beispiel Grootens in Grootens, § 253 BewG Rz. 75.

2 Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV v. 18.8.2021, BGBl I 2021 S. 3738.

3 Vgl. zur Ermächtigung des BMF zum Erlass der MietNEinV Grootens in Grootens, BewG § 263 Rz. 36 ff. sowie → Rz. 63.

Saunalandschaften mit Außenschwimmbekken). Dies ist im Rahmen einer typisierten Bewertung m. E. aus Gründen der **Verwaltungsvereinfachung** hinzunehmen.

(Einstweilen frei)

46–50

II. Ermittlung des Gebäudenormalherstellungswerts (§ 259 Abs. 2 BewG)

1. Ermittlung des Gebäudewertes bei wirtschaftlichen Einheiten mit einem Gebäude

a) Maßgebliche Bewertungsfaktoren

Der Gebäudenormalherstellungswert entspricht dem **Produkt** aus der **Brutto-Grundfläche** und den am Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebenden **Normalherstellungskosten**. Die maßgebenden Normalherstellungskosten sind durch **Indizierung der Normalherstellungskosten** aus Anlage 42 Teil II zum BewG anhand des **Baupreisindex** gem. § 259 Abs. 3 BewG zu ermitteln. Wegen der Ermittlung der Normalherstellungskosten vgl. → Rz. 36 ff. und wegen der Ermittlung des maßgebenden Indexfaktors vgl. → Rz. 71 ff. 51

Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den Gebäudearten der Anlage 42 zum BewG zuzuordnen (vgl. → Rz. 42 ff.). Normalherstellungskosten für **nicht aufgeführte Gebäudearten** sind aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten (**Auffangklausel**, vgl. → Rz. 37). 52

b) Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Die **Definition der Brutto-Grundfläche** (BGF) ergibt sich aus Anlage 42 Teil I zum BewG. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren **Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks**. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: 53

- ▶ **Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- ▶ **Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- ▶ **Bereich c:** nicht überdeckt.

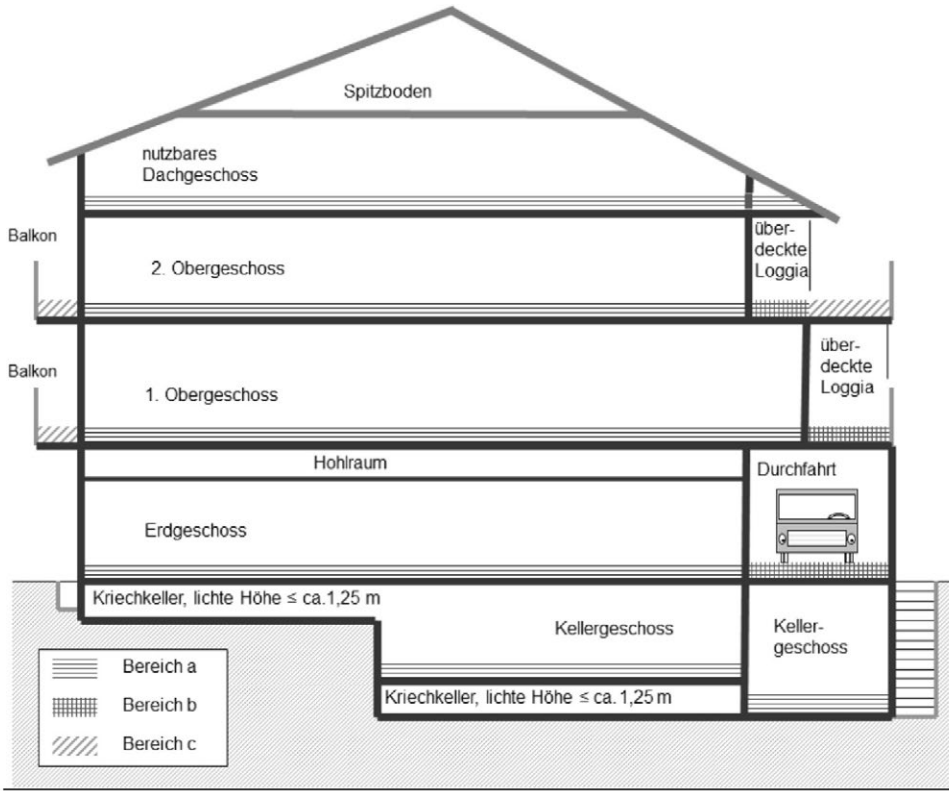
Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der **Bereiche a und b** zugrunde zu legen. **Balkone**, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem **Bereich c** zuzuordnen (vgl. zur Veranschaulichung auch → Rz. 57). Flächen des Bereiches b sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckung zu ermitteln. BGF von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind dem Bereich a zuzuordnen. 54

Für die Ermittlung der BGF sind die **äußeren Maße der Bauteile** einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schräg liegenden Flächen (z. B. Tribünen, Zuschauerräumen, Treppen und Rampen) aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln. Die BGF ist in **Quadratmeter** anzugeben. 55

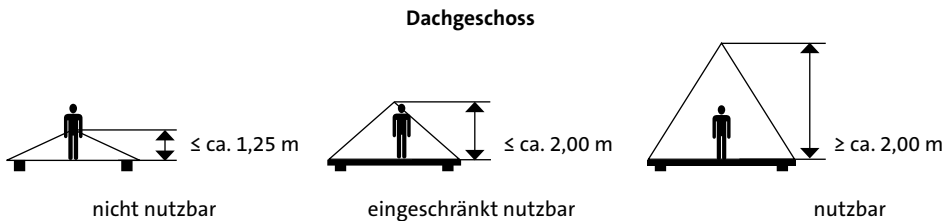
PRAXISHINWEIS:

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen (z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken), sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken. 56

57 Im Einzelnen sind folgende Flächen in die Brutto-Grundfläche einzubeziehen:



58 Auf die BGF anzurechnen sind auch nutzbare Dachgeschossflächen. Zur Vereinheitlichung der Rechtsanwendung hat die Finanzverwaltung im AEBewGrSt Vorgaben¹ gemacht, in welchen Fällen nutzbare Dachgeschosse vorliegen sollen:



Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF

keine Anrechnung

volle Anrechnung

volle Anrechnung

¹ Vgl. A 259.4 Abs. 3 AEBewGrSt.

In der betrieblichen Praxis kommt es nach zutreffendem Hinweis von Wünnemann/Koller¹ gerade bei älteren Gebäuden vor, dass die **Brutto-Grundflächen** nicht oder nicht digital verfügbar sind und daher erst durch **Berechnungen** oder **Vermessungen** ermittelt werden müssten. Dies könne mit einem erheblichen Aufwand verbunden sein, der m. E. eine **fristgerechte Erklärungsabgabe** erschwert. Dies gilt umso mehr, wenn zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 Vermessungsbüros und Sachverständige durch zahlreiche gleichlautende Anfragen überlastet sind. Eine vereinfachte Überleitung der Kubikmeterzahl in die Brutto-Grundfläche, wie Wünnemann/Koller als sachgerecht vorschlagen, ist wegen der dadurch entstehenden großen Typisierungen und damit einhergehenden Wertverzerrungen gleichwohl ebenso abzulehnen wie vereinfachte Berechnungen anhand der Umrechnungsfaktoren des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl), wie sie Nagel vorschlägt.² Eine **einmalige Ermittlung** der Brutto-Grundfläche ist dem Steuerpflichtigen m. E. zuzumuten. An den folgenden Hauptfeststellungszeitpunkten kann die ermittelte Brutto-Grundfläche übernommen werden, sofern keine baulichen Veränderungen vorgenommen worden sind.

(Einstweilen frei)

60-62

2. Ermittlung des Gebäudewertes bei wirtschaftlichen Einheiten mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen

Besteht eine wirtschaftliche Einheit aus **mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen** von einer gewissen Selbständigkeit, die

- ▶ eine **verschiedene Bauart** aufweisen,
- ▶ **unterschiedlich genutzt** werden
- ▶ oder die in **verschiedenen Jahren bezugsfertig** geworden sind,

ist jedes Gebäude und jeder Gebäudeteil **für sich zu bewerten**. Normalherstellungskostensatz, Brutto-Grundfläche und Alterswertminderung sind jeweils gesondert zu ermitteln.

BEISPIEL: ▶ Ist z. B. ein Grundstück mit einem Verwaltungsgebäude und einer Produktionshalle bebaut, ergibt die Summe aus dem Gebäudesachwert des Verwaltungsgebäudes und dem Gebäudesachwert der Produktionshalle den Gebäudewert. Die anzusetzenden **Normalherstellungskosten**, die **Brutto-Grundfläche** und die **Alterswertminderung** sind für die beiden Gebäudejeweils **gesondert** zu ermitteln.

Für selbständige Gebäude oder Gebäudeteile, für die in den Anlagen zum BewG keine Gebäudeart ausgewiesen ist, sind die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten und die NHK aus den NHK vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten (**Auffangklausel**, vgl. →Rz. 37 ff.). Bei Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken mit **mehreren selbständigen Gebäuden oder Gebäudeteilen** können sich – je nach Nutzung – **unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern** ergeben.

BEISPIELE (NACH A 259.6 ABS. 1 AEBEWGRST): ▶

66

BEISPIEL 1 ▶ In einem Gebäude (Baujahr 2020) werden die unteren Etagen von einem Warenhaus genutzt. In den darüber liegenden Etagen wird ein Hotel betrieben. Außerdem befindet sich in dem Gebäude eine Tiefgarage, die von den Warenhauskunden und den Hotelgästen genutzt wird. Warenhaus, Hotel und Tiefgarage sind jeweils baulich selbständig abgrenzbare Gebäudeteile, die gesondert zu bewerten sind.

1 Wünnemann/Koller, BB 5/2020 S. 215.

2 Vgl. Wünnemann/Koller, BB 5/2020 S. 215 sowie Nagel, NWB 36/2021 S. 2688, NWB AAAAH-88177.

diese Länder das Bundesmodell anwenden. Für Baden-Württemberg gilt, dass dort nur das Vermögen, welches in Baden-Württemberg liegt, bewertet wird. Da Hessen im Wesentlichen das BayGrStG kopiert, müsste dort auch nur der hessische Teil bewertet werden.

Art. 2 BayGrStG Maßgebliche Flächen

(1) ¹Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung. ²Als Wohnnutzung gilt auch die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer. ³Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. ⁴Die Gebäudefläche ist durch eine geeignete Methode zu ermitteln.

(2) ¹Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind, bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² außer Ansatz. ²Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

(3) ¹Im Übrigen bleiben die Nutzflächen von Nebengebäuden von untergeordneter Bedeutung, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, bis zu einer Fläche von insgesamt 30 m² außer Ansatz. ²Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

(4) ¹Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude, mit Ausnahme der Fälle des Abs. 2 Satz 2, eine Gesamtgebäudefläche von insgesamt weniger als 30 m² haben. ²Besteht ein Bauwerk aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten, ist die Gesamtgebäudefläche des Bauwerks anzusetzen. ³Die Gebäudefläche bleibt in der Folge außer Ansatz. ⁴§ 246 des Bewertungsgesetzes (BewG) bleibt im Übrigen unberührt.

(5) Die für dieses Gesetz maßgeblichen Flächen von Grund und Boden sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude sind jeweils auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

Inhaltsübersicht

Rz.

A. Allgemeine Erläuterungen zu Art. 2 BayGrStG	1 - 19
I. Normzweck und wirtschaftliche Bedeutung der Vorschrift	1 - 7
II. Entstehung und Entwicklung der Vorschrift	8 - 12
III. Geltungsbereich	13 - 15
IV. Verhältnis zu anderen Vorschriften	16 - 19
B. Systematische Kommentierung	20 - 102
I. Bestimmung der Gebäudeflächen als Berechnungsgrundlage der Grundsteuer (Art. 2 Abs. 1 BayGrStG)	20 - 65
1. Gebäudeflächen bei Wohnnutzung	26 - 33
2. Einzelheiten zur Ermittlung der Wohnfläche	34 - 49
a) Ermittlung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung	34 - 40
b) Das häusliche Arbeitszimmer als Wohnnutzung	41 - 43
c) Besonderheiten bei ungenutzten Flächen	44 - 49
3. Gebäudeflächen bei Nichtwohnnutzung	50 - 56
4. Abweichende Ermittlungsmethoden der Gebäudeflächen	57 - 65
II. Sonderregeln zur Berücksichtigung von Garagen (Art. 2 Abs. 2 BayGrStG)	66 - 75
III. Sonderregeln zur Berücksichtigung von Nebengebäuden von untergeordneter Bedeutung (Art. 2 Abs. 3 BayGrStG)	76 - 86
IV. Kumulative Anwendung der Vereinfachungsregelungen	87 - 91
V. Sonderregeln zur Nichtberücksichtigung von Gebäuden von untergeordneter Bedeutung (Art. 2 Abs. 4 BayGrStG)	92 - 101
VI. Rundungsregelungen	102

LITERATUR:

Dörschner, Neue Wohnflächenberechnung und Aufstellung von Betriebskosten im Mietrecht, NWB 11/2004 S. 2311, NWB UAAAB-16858; *Schaper*, Basiswissen Wertermittlungsverfahren – 1. Einführung und Grundbegriffe – 1.8 Flächendefinitionen – 1.8.1 Wohnfläche, 1. Aufl., Stand Oktober 2016.

A. Allgemeine Erläuterungen zu Art. 2 BayGrStG

I. Normzweck und wirtschaftliche Bedeutung der Vorschrift

- 1 Art. 2 BayGrStG bestimmt die maßgeblichen **Gebäudeflächen als Berechnungsgrundlage der Grundsteuer** im Landesrecht. Dabei regelt die Vorschrift in Abs. 1 die **Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen für die Gebäudeflächen**.
- 2 Die Abs. 2–4 BayGrStG regeln verschiedenen **Sonderregeln und Vereinfachungen**. So werden **Garagen und Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung und Gebäude mit geringen Gebäudeflächen** unter bestimmten Voraussetzungen bei der Ermittlung der Gebäudeflächen nicht berücksichtigt und bleiben bei der Grundsteuer außer Ansatz.
- 3 Art. 2 Abs. 5 BayGrStG bestimmt die **Rundungsregeln** für die im Landesgesetz maßgeblichen Flächen des Grund und Bodens und der Gebäudeflächen.

4–7 (*Einstweilen frei*)

II. Entstehung und Entwicklung der Vorschrift

- 8 Art. 2 BayGrStG wurde mit dem Bayerischen GrStG (BayGrStG) v. 10.12.2021¹ in das BayGrStG aufgenommen und tritt ab dem 1.1.2022 in Kraft.²

9-12 (*Einstweilen frei*)

III. Geltungsbereich

- 13 Das BayGrStG gilt für in Bayern belegende Grundstücke.

14–15 (*Einstweilen frei*)

IV. Verhältnis zu anderen Vorschriften

- 16 Die ermittelten **Gebäudeflächen** nach Art. 2 BayGrStG sind Ausgangspunkt für die Ermittlung der **Äquivalenzbeträge** (Art. 1 Abs. 3 BayGrStG). Diese sind wiederum Berechnungsgrundlage für den **Grundsteuermessbetrag**.³

17–19 (*Einstweilen frei*)

¹ Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) v. 10.12.2021 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 23/2021 S. 638).

² Vgl. Art. 11 BayGrStG.

³ Art. 1 Abs. 2 BayGrStG.

B. Systematische Kommentierung

I. Bestimmung der Gebäudeflächen als Berechnungsgrundlage der Grundsteuer (Art. 2 Abs. 1 BayGrStG)

Der **Ermittlung der Gebäudeflächen** kommt im Landesgesetz eine besondere Bedeutung zu, da diese die **Berechnungsgrundlage** für alle weiteren Ausgangsbeträge zur Ermittlung der Grundsteuer darstellen. Bei den Gebäudeflächen handelt es sich somit um die Ausgangsgröße. Bei dem bayerischen Grundsteuermodell spricht man daher von einem „Flächenmodell“.

Die richtige **Ermittlung der Gebäudeflächen** ist für den Grundstückseigentümer in zweierlei Hinsicht von wichtiger Bedeutung. Zum einen haben die Gebäudeflächen direkten Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer, da pro m² Gebäudefläche die entsprechende Äquivalenzzahl angewandt wird. Zum anderen sind die Gebäudeflächen die einzigen Werte, welche noch vom Grundstückseigentümer selbst zu ermitteln sind und daher Fehler oder Ungenauigkeiten bei der Ermittlung auftreten könnten. Alle anderen Angaben und Werte zur Ermittlung der Grundsteuer sind grds. im Gesetz normiert und stehen somit fest. Auch die **Flächen für den Grund und Boden** sind i. d. R. bereits durch die Hinterlegung im Grundbuch bzw. im Kataster final erfasst. Dabei kann es aber zu Abgrenzungsschwierigkeiten der wirtschaftlichen Einheit bei mehreren Flurstücken kommen.

Für die Ermittlung der Gebäudeflächen ist zwischen **Wohnflächen und Nichtwohnflächen – der sog. Nutzflächen** – zu unterscheiden. Grund dafür sind die Differenzierungen bei den Grundsteuermesszahlen zwischen Wohn- und Nichtwohnflächen.

(Einstweilen frei) 23–25

1. Gebäudeflächen bei Wohnnutzung

Für zur Wohnzwecken genutzten Gebäuden ist die **Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung** (WoFIV) v. 25.11.2003¹ zu ermitteln. Im BayGrStG wurde die Ermittlung der Wohnflächen anhand der Wohnflächenverordnung gewählt, da diese Methode in der Praxis in verschiedenen Bereichen zur Bestimmung der Wohnfläche herangezogen wird und heutzutage die am häufigsten angewendete Methode darstellt. Gesetzlich vorgeschrieben ist die Anwendung der WoFIV jedoch nur für Wohnflächen nach dem **Wohnraumförderungsgesetz**. Für **freifinanzierte Wohnflächen** gibt es keine gesetzliche Bestimmung zur Ermittlung der Wohnfläche. Andere **Methoden zur Wohnflächenberechnung** sind z. B. die **II. Berechnungsverordnung (II. BV)** sowie die Berechnungen nach **DIN 283** und **DIN 277**.

Die **II. BV** galt bis zum 31.12.2003 zwingend für preisgebundenen Wohnraum, wurde jedoch mit in Kraft treten der WoFIV zum 1.4.2004 von dieser abgelöst und wird daher heutzutage grds. nicht mehr angewandt. Lediglich für bis zum 31.12.2013 berechnete Wohnflächen, die seither keine baulichen Veränderungen erfahren haben, ist die **II. BV** in der Praxis noch gültig.

Ebenfalls in der Praxis häufig anzutreffen ist die Berechnung der Wohnfläche nach **DIN 277**. Diese Berechnungsmethode ist vor allem zur Kostenplanung von Wohnungsbauprojekten weit verbreitet. Bei der **DIN 277** wird an sich keine Wohnfläche ermittelt, sondern vielmehr Funktions-, Nutz- und Verkehrsflächen. Aufgrund dieser differenzierten Berechnungslogik führt die

¹ Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, BGBl I S. 2346.

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 277 häufig zu einer größeren Wohnfläche als die Berechnung der Wohnfläche nach der WoFIV.

- 29 Berechnungen nach **DIN 283** sind heutzutage nur noch selten anzutreffen. Die Regelung stammt bereits aus dem Jahre 1951, wurde bereits im Jahr 1983 (Blatt 2) bzw. 1989 (Blatt 1) zurückgezogen, um keine Überschneidung mit der Methode nach DIN 277 zu erzeugen. Dennoch kann in der Praxis die Methode weiterhin durch die Vereinbarung beider zwischen Vermieter und Mieter zur Wohnflächenberechnung anwendbar sein.
- 30 Aufgrund der unterschiedlichen Methoden zur Ermittlung von Wohnflächen ist in der Praxis vom Grundstückseigentümer zu prüfen, auf welcher Berechnungsgrundlage eine ggf. bisher existierende Wohnfläche (z. B. aus Mietverträgen oder Kaufverträgen) beruht. Ggf. ist dann **eine Neuberechnung nach der WoFIV** notwendig. Insbesondere bei umfangreichem Grundbesitz oder großen Wohnflächen sollte die Berechnung ausführlich geprüft bzw. dieser eine angemessene Bedeutung zugemessen werden.
- 31–33 (*Einstweilen frei*)

2. Einzelheiten zur Ermittlung der Wohnfläche

a) Ermittlung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung

- 34 Bei der **Ermittlung der Wohnfläche nach WoFIV** werden alle Räume innerhalb der Wohnung in die Berechnung miteinbezogen. Dazu zählen insbesondere neben den Wohnräumen auch die **Toiletten, Bäder, Flure oder z. B. Abstell-/Hauswirtschaftsräume**. Weitere Räume, die nicht innerhalb der Wohnung liegen, sind nicht in Teil der Wohnfläche. Dies können z. B. **Kellerräume oder Garagen** sein. **Terrassen, Loggien oder Balkone** sind i. d. R. mit $\frac{1}{4}$, höchstens jedoch mit $\frac{1}{2}$ der Fläche anzurechnen.
- 35 Die **Ermittlung der Grundflächen erfolgt nach den lichten Maßen**, also von Wand zu Wand. Dies bedeutet, dass z. B. **Heizkörper** für die Berechnung ignoriert werden. Flächen mit einer Höhe von mehr als 1 m Höhe und weniger als 2 m Höhe, wie z. B. **Dachschrägen**, sind nur zur Hälfte zu berücksichtigen.
- 36 Die **Wohnflächenverordnung** v. 25.11.2003 in der aktuell gültigen Fassung lautet:

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

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

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörerräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen 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.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen 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 Quadratmeter 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.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,*
2. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,*
3. *von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,*
4. *von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte*

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

37–40 (Einstweilen frei)

b) Das häusliche Arbeitszimmer als Wohnnutzung

- 41 Zu der Wohnfläche gehört auch ein **häusliches Arbeitszimmer** (Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG). Die Einbeziehung des häuslichen Arbeitszimmers in die Wohnfläche dient in erster Linie der Verfahrenserleichterung sowohl für den Steuerpflichtigen als auch für die Finanzverwaltung. Eine gesonderte Berechnung der Nutzfläche für das Arbeitszimmer, welches eigentlich keinen Wohnzwecken dient, scheidet dann aus. Eine Einschränkung zur Nutzung des häuslichen Arbeitszimmers macht das Landesgesetz nicht. Entsprechend sollte auch die **Nutzung des häuslichen Arbeitszimmers** für z. B. freiberufliche Zwecke zu einer Zurechnung zur Wohnfläche führen. Ob das häusliche Arbeitszimmer baulich in der Wohnung liegen muss oder auch ein baulich abgetrenntes Arbeitszimmer Teil der Wohnfläche sein kann, lässt das Gesetz offen.¹² Eine Abgrenzung kann sich daher in der Praxis schwierig gestalten.

42–43 (Einstweilen frei)

c) Besonderheiten bei ungenutzten Flächen

- 44 **Ungenutzte oder leerstehende Flächen** gelten als zu Wohnzwecken genutzt, wenn diese vorher Wohnzwecken dienten. Dies gilt solange, bis die Flächen zu einer anderen Nutzung ge-

¹ Vgl. auch Bock in Grootens, BewG § 249 Rz. 37.

² Vgl. auch Bock in Viskorf/Schuck/Wälzholz, BewG § 181 Rz. 13, Stand: 25.5.2021, NWB ZAAAH-14449.

nutzt werden. Der Zeitpunkt der anderen Nutzung beginnt, wenn dies objektiv erkennbar ist. Objektiv erkennbar ist die **geänderte Nutzungsabsicht** grundsätzlich dann, wenn nach außen hin erkennbare Handlungen zur Nutzungsänderung vorgenommen werden. Dies sind nach der Gesetzesbegründung z. B.:

- ▶ Nachhaltige Vermietungsbemühungen,
- ▶ Baugenehmigung,
- ▶ Genehmigung einer Nutzungsänderung,
- ▶ Beginn von Umbauarbeiten.

Bei **Nutzungsänderungen** sollte der Grundstückseigentümer daher zukünftig den Zeitpunkt mit entsprechenden Unterlagen und Nachweisen dokumentieren, um diese bei Nachfrage durch das Finanzamt bereitstellen zu können. 45

Nicht zur Wohnnutzung gehören Wohn- und Schlafräume, welche zur **kurzfristigen Beherbergung an Personen** vermietet werden. Dazu zählen z. B. Beherbergungsstätten aber auch Ferienwohnungen. 46

(Einstweilen frei)

47–49

3. Gebäudeflächen bei Nichtwohnnutzung

Für **Gebäudeflächen, die nicht der Wohnnutzung dienen**, bestimmt sich die Fläche nach der **Nutzfläche** (Art. 2 Abs. 1 Satz 3 BayGrStG). Das Gesetz enthält dabei keine Bestimmung, wie genau die Nutzfläche zu berechnen ist. Nach der Gesetzesbegründung bezieht sich die Nutzfläche dabei auf die nach **DIN 277** ermittelte Nutzfläche. Dabei soll insbesondere die Nutzfläche nach DIN 277-1: 2005-02 und bei Bauten mit Baujahren ab dem Kalenderjahr 2016 die Nutzfläche nach DIN 277-1: 2016-01 angesetzt werden. 50

Unter der **Nutzungsfläche (NUF)** – ab 2016 bzw. **Nutzfläche (NF)** – vor 2016 nach DIN 277 sind alle Geschossflächen zu verstehen, welche entsprechend der Zweckbestimmung des Bauwerks genutzt werden. Nicht Teil der NUF / NF sind die **Konstruktionsfläche (KGF)**, die **Technische Funktionsfläche (TF)** und die **Verkehrsfläche (VF)**. 51

Die **NUF / NF** wird nach DIN 277 in sieben **Nutzungsgruppen** unterteilt: 52

- ▶ Wohnen und Aufenthalt,
- ▶ Büroarbeit,
- ▶ Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente,
- ▶ Lagern Verteilen, Verkaufen,
- ▶ Bildung, Unterricht, Kultur,
- ▶ Heilen und Pflegen,
- ▶ Sonstige Nutzflächen.

Zu den **nicht zur NUF / NF zählen Flächen** gehören z. B. bei der: 53

- ▶ Konstruktionsfläche (KGF):
 - Wände, Stützen, Pfeiler, Wandöffnungen
- ▶ Technischen Funktionsfläche (TF):
 - Betriebstechnische Anlage wie Wasseraufbereitung, Ver- und Entsorgung, Heizung, Elektrische Stromversorgung, Aufzugsanlagen

- ▶ Verkehrsfläche (VF):
 - Flure, Hallen, Treppen, sonstige Verkehrsflächen

54–56 (Einstweilen frei)

4. Abweichende Ermittlungsmethoden der Gebäudeflächen

- 57 Die **Flächenermittlung** kann in der Praxis sehr komplex und aufwendig für den Grundstückseigentümer werden. Insbesondere bei alten und historisch gewachsenen Bauwerken und Gebäudekomplexen sind die Daten zur Wohn- oder Nutzfläche gegebenenfalls nicht mehr vorhanden und müssen neu ermittelt werden. Dies wird vor allem die bisher im **Sachwertverfahren** bewerteten wirtschaftlichen Einheiten betreffen, da für diese nach den „alten“ Regelungen zum Einheitswert nur der umbaute Raum für die Ermittlung der Einheitswerte benötigt wurde. Angaben zur Wohn-/Nutzfläche sind entsprechend nicht in den Erklärungen zur Feststellung der Einheitswerte enthalten und aus den Einheitswertbescheiden auch nicht ersichtlich.
- 58 Nach Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayGrStG ist die **Gebäudefläche durch eine geeignete Methode** zu ermitteln. Die Vorschrift kann m. E. als **Auffangklausel** verstanden werden, welche in der Praxis z. B. für die in vorstehender Rz. 57 genannten Fälle genutzt werden kann. Denn nach Art. 2. Abs. 1 Satz 4 BayGrStG ist auch eine Ermittlung der Wohnfläche abweichend nach der WoFIV bzw. eine Ermittlung der Nutzfläche abweichend nach DIN 277 gestattet. Eine genaue Methode ist dabei nicht vorgeschrieben. Es muss sich nach dem Gesetz lediglich um eine **geeignete Methode zur Ermittlung der Gebäudeflächen** handeln.
- 59 Was als **geeignete Methode** anzusehen ist, definiert das Gesetz nicht weiter und lässt damit viel Spielraum zu. Hierzu wären genauere Vorgaben durch den Gesetzgeber zu begrüßen, um in der Praxis Rechtssicherheit für den Steuerpflichtigen zu gewährleisten und ggf. Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung zu vermeiden. Nach der Gesetzesbegründung soll aber eine „Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße“ das vorrangig geeignete Mittel sein. Es ist aber auch bei Vorhandensein des umbauten Raumes eine Umrechnung auf Basis hinreichend gesicherter Erkenntnisse und Methoden gestattet. Hinreichend gesicherte Erkenntnisse und Methoden könnten dabei z. B. veröffentlichte **Umrechnungskoeffizienten** durch z. B. Gutachterausschüsse oder Sachverständige sein. Nach diesen Grundsätzen sollte m. E. auch die **Umrechnung der Bruttogrundfläche** mittels einschlägiger Umrechnungskoeffizienten in die Wohn-/Nutzfläche gestattet sein.

60 PRAXISHINWEIS:

Inwieweit die Vorschrift des Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayGrStG den Aufwand für den Steuerpflichtigen tatsächlich vereinfachen und reduzieren wird, muss sich in der Praxis zeigen. Dieses wird vor allem an der Auslegung und Anwendung durch die Finanzverwaltung hängen und welche sie als geeignete Methode zur Ermittlung der Gebäudefläche tatsächlich zulässt. Insbesondere eine Umrechnung durch Koeffizienten von der Bruttogrundfläche oder des umbauten Raumes kann dabei den Aufwand für den Steuerpflichtigen deutlich reduzieren, da solche Umrechnungskoeffizienten für viele Gebäudearten und Gebiete vorliegen. Aufgrund der Rechtsunsicherheit über die Anerkennung solcher Vereinfachungen, sollte der Steuerpflichtige die Anwendung vorher mit dem zuständigen Finanzamt abstimmen – zumindest solange noch keine klaren Aussagen seitens des Gesetzgebers vorhanden sind.

Ebenfalls ist zu beachten, dass die Anwendung von Vereinfachungen immer auf Pauschalierungen beruht und damit Unschärfen enthält, welche auch zuungunsten und folglich zu einer evtl. höheren Grundsteuer für den Steuerpflichtigen führen können als eine genaue Berechnung der Gebäudefläche nach der WoFIV oder z. B. DIN 277. Entsprechend ist vorher abzuwägen, ob die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Bei umfangreichem Grundbesitz kann sich im Vorhinein eine Stichprobe zum Vergleich zwischen vereinfachender Umrechnung und detaillierter Flächenberechnung anbieten.

Nach der Gesetzesbegründung zum Gesetzesentwurf v. 10.5.2021¹ ist die Vorschrift des § 245 BewG auch im Landesgesetz anzuwenden, wonach **Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz** unberührt bleiben. Dies ergibt sich daraus, dass das BayGrStG keine abweichende Regelung zum Bundesgesetz enthält und die Vorschrift des § 245 BewG mithin auch in Bayern Anwendung findet (vgl. Art. 10 BayGrStG). Die Gebäudeflächen der Bauwerke für den Zivilschutz bleiben daher für die Ermittlung der Äquivalenzbeträge außer Ansatz.² 61

(Einstweilen frei)

62–65

II. Sonderegeln zur Berücksichtigung von Garagen (Art. 2 Abs. 2 BayGrStG)

Art. 2 Abs. 2 BayGrStG enthält **Vereinfachungsregelungen für Garagen**. Danach bleiben **Garagen mit einer Fläche bis zu 50 m²** außer Ansatz, wenn diese im **räumlichen Zusammenhang zu der Wohnung** stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Grund für diese Vereinfachung ist, dass bei der Wohnnutzung die Wohnfläche vorrangig ist und sich insbesondere anhand der Wohnfläche die Inanspruchnahme der Infrastrukturleistungen der Gemeinde durch den Grundstückseigentümer orientiert. Eine Garage ist dabei eher als ein notwendiges Bauwerk, das mit der Wohnnutzung einhergeht, zu verstehen, durch der sich aber keine Inanspruchnahme von besonderen oder zusätzlichen Leistungen durch den Grundstückseigentümer ergibt. 66

Die Garage muss dabei in **räumlichen Zusammenhang mit der Wohnnutzung** stehen, der sie rechtlich zugeordnet ist. **Rechtlich zugeordnet** ist die Garage zur Wohnnutzung, wenn diese dinglich mit der Wohnfläche verknüpft ist. Dies ist grds. gegeben, wenn die Wohnnutzung und die Garage eine wirtschaftliche Einheit bilden (z. B. Ein-/Zweifamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Eine wirtschaftliche Einheit setzt dabei nicht voraus, dass sich die Garage und die Wohnfläche auf demselben Grundstück befinden. 67

Eine rechtliche Zuordnung der Garage zur Wohnnutzung liegt auch bei einer **vertraglichen Verknüpfung** vor. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn eine Garage im Zusammenhang mit einer Wohnung durch denselben Vermieter im Rahmen eines Mietvertrages überlassen wird. Die rechtliche Zuordnung der Garage zur Wohnnutzung ist folglich auch möglich, soweit die Garage eine eigene wirtschaftliche Einheit darstellt (Art. 2 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG). 68

Ist eine rechtliche Zuordnung zwischen Garage und Wohnnutzung nicht möglich, so ist die **Vereinfachungsregelung** des Art. 2 Abs. 2 Satz 1 BayGrStG **nicht anwendbar** mit der Folge, dass die Fläche der Garage entsprechend zu ermitteln und bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags zu berücksichtigen ist. 69

Bei Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs mit der Wohnung wird die Fläche für die Garage bis zu 50 m² nicht berücksichtigt. Die Fläche der Garage ist die **Nutzfläche**, welche nach den Vorschriften des Art. 2 Abs. 1 Satz 3 und 4 BayGrStG nach DIN 277 oder einer geeigneten Methode zu ermitteln ist (vgl. → Rz. 50–59). Bei der Flächengrenze handelt es sich um einen 70

1 Vgl. Drucksache 18/15755 v. 10.5.2021, Gesetzesentwurf der Staatsregierung – Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG).

2 Vgl. dazu auch die Kommentierung von Bock in Grootens, BewG § 245.

Freibetrag, sodass bei größeren Garagen nur der 50 m² übersteigende Anteil der Fläche zu berücksichtigen ist.

- 71 **BEISPIEL 1:** Der Grundstückseigentümer ist Besitzer eines EFH mit auf dem Grundstück befindlicher Garage. Die Garage hat eine Nutzfläche von 65 m².

Lösung: Das EFH und die Garage bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Garage ist der Wohnnutzung rechtlich zugeordnet. Für die Ermittlung des Äquivalenzbetrags bleiben 50 m² Nutzfläche der Garage außer Ansatz. Entsprechend beträgt die anzusetzende Fläche für die Garage nur 15 m².

72–75 (Einstweilen frei)

III. Sonderegeln zur Berücksichtigung von Nebengebäuden von untergeordneter Bedeutung (Art. 2 Abs. 3 BayGrStG)

- 76 Art. 2 Abs. 3 BayGrStG enthält **Vereinfachungsregelungen für Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung**. Diese bleiben danach **bis zu einer Fläche von 30 m²** außer Betracht, wenn diese in einem **räumlichen Zusammenhang zu der Wohnnutzung** stehen und dieser zu dienen bestimmt sind. Auch diese Vereinfachungsregelung beruht auf dem Gedanken, dass durch diese kleinen Nebengebäude keine zusätzliche Inanspruchnahme von infrastrukturellen Dienstleistungen der Gemeinde durch den Grundstückseigentümer begründet werden.
- 77 Die Nebengebäude müssen von **untergeordneter Bedeutung** sein und der Wohnnutzung dienen. Dazu zählen insbesondere **Schuppen** oder **Gartenhäuschen**. Andere Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung könnten m. E. auch z. B. eine **kleine für private Zwecke genutzte Werkstatt, eine Sauna oder eine Grillhütte** sein.
- 78 Zu beachten ist, dass die Nebengebäude der Wohnnutzung dienen müssen. Es muss folglich ein **Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit der Wohnnutzung** bestehen. Entsprechend sind Nebengebäude, welche z. B. der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit dienen, nicht begünstigt.
- 79 **BEISPIEL:** Auf dem Grundstück des A steht neben seinem Einfamilienhaus noch eine kleine Kfz-Werkstatt, in der kleinere Kundenaufträge abwickelt.
Die Kfz-Werkstatt ist nicht begünstigt nach Art. 2 Abs. 3 BayGrStG, da das Nebengebäude nicht der Wohnnutzung dient, sondern der gewerblichen Tätigkeit des A. Entsprechend ist die Nutzfläche des Gebäudes vollständig zu berücksichtigen.
- 80 Die räumliche Zuordnung der **Nebengebäude** zur Wohnnutzung ist auch möglich, soweit diese eine **eigene wirtschaftliche Einheit** darstellen (Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayGrStG).
- 81 Bei Vorliegen der o. g. Voraussetzungen wird die **Fläche für die Nebengebäude bis zu 30 m²** nicht berücksichtigt. Die Fläche der Nebengebäude ist die Nutzfläche, welche nach den Vorschriften des Art. 2 Abs. 1 Satz 3 und 4 BayGrStG nach DIN 277 oder einer geeigneten Methode zu ermitteln ist (vgl. → Rz. 50–59). Bei der Fläche handelt es sich um einen **Freibetrag**, sodass bei größeren Nebengebäuden nur der 30 m² übersteigende Anteil der Fläche zu berücksichtigen ist.
- 82 Die Vorschrift orientiert sich nur an der Fläche der Nebengebäude und nicht an der Anzahl. Entsprechend sollten, soweit die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, auch mehrere Nebengebäude von der Vereinfachungsregelung erfasst sein.

BEISPIEL: ▶ Auf dem Grundstück des A stehen neben seinem Einfamilienhaus noch ein Gartenhaus mit 15 m² Nutzfläche und ein Schuppen mit 10 m² Nutzfläche. 83

LÖSUNG: ▶ Bei beiden Bauwerken handelt es sich um Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung in räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung. Die Nutzfläche der Nebengebäude beträgt insgesamt 25 m². Durch den Freibetrag von bis zu 30 m² bleiben die Flächen beider Nebengebäude außer Ansatz.

(Einstweilen frei)

84–86

IV. Kumulative Anwendung der Vereinfachungsregelungen

Die Vereinfachungsregelungen des Art. 2 Abs. 2 und 3 BayGrStG bedingen sich nicht gegenseitig bzw. schließen sich gegenseitig nicht aus. Entsprechend können beide Vereinfachungsregelungen kumulativ für den Steuerpflichtigen zur Anwendung kommen. 87

BEISPIEL: ▶ A ist Eigentümer eines Grundstücks, welches mit folgenden Bauwerken bebaut ist: 88

- ▶ EFH mit 200 m² Wohnfläche
- ▶ Garage mit 55 m² Nutzfläche
- ▶ Gartenhaus mit 15 m² Nutzfläche
- ▶ Schuppen mit 10 m² Nutzfläche

Sämtliche Bauwerke stehen in unmittelbaren Zusammenhang mit der Wohnnutzung und dienen dieser. Es ist sind die maßgeblichen Flächen zur Ermittlung der Äquivalenzzahl der Gebäude zu ermitteln.

LÖSUNG: ▶ Die Gebäudeflächen sind wie folgt zu berücksichtigen:

Gebäudeflächen	nach dem BayGrStG	ohne Vereinfachung
EFH	200 m ²	200 m ²
Garage	55 m ²	55 m ²
Freibetrag gem. Art. 2 Abs. 2 Satz 1 BayGrStG	-50 m ²	
Gartenhaus	15 m ²	15 m ²
Schuppen	10 m ²	10 m ²
Freibetrag gem. Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayGrStG	-25 m ²	
Gesamtsumme	205 m²	280 m²

Aus dem Beispiel lässt sich erkennen, dass durch die Anwendung der Vereinfachungsregeln im Beispiel eine Fläche von 75 m² nicht der Grundsteuer unterworfen wird. In dem Beispiel wäre das ein Anteil vom mehr als 1/4 der Gesamtfläche.

Im besten Falle können durch die beiden Vereinfachungen sogar 80 m² Nutzfläche unberücksichtigt bleiben, was je nach Hebesatz der Gemeinde eine nicht unerhebliche Entlastung für den Grundstückseigentümer bzw. durch die Möglichkeit der Umlage der Grundsteuer für den Mieter bedeuten kann. 89

(Einstweilen frei)

90–91

V. Sonderregeln zur Nichtberücksichtigung von Gebäuden von untergeordneter Bedeutung (Art. 2 Abs. 4 BayGrStG)

Mit Art. 2 Abs. 4 BayGrStG wird der Begriff des unbebauten Grundstücks durch das Landesgesetz abweichend zum Bundesgesetz definiert. Nach dem Bundesgesetz liegt ein unbebautes Grundstück gem. § 246 Abs. 1 BewG vor, wenn sich auf dem Grundstück keine benutzbaren 92

Gebäude befinden. Nach dem Landesgesetz liegt ein unbebautes Grundstück jedoch auch vor, wenn sich auf dem Grundstück zwar **benutzbare Gebäude** befinden, diese jedoch eine **Fläche von weniger als 30 m²** besitzen. In diesem Fall werden die Gebäude und deren Flächen nicht berücksichtigt und das Grundstück wird als unbebautes Grundstück für Zwecke der Grundsteuer behandelt. Die Regelung soll der Vereinfachung dienen und ist sowohl für Grundstücke mit Wohnnutzung als auch mit Nichtwohnnutzung anwendbar.

- 93 Bei der Flächenangabe handelt es sich um eine **Bagatellgrenze** und nicht um einen Freibetrag. Betragen die Gebäudeflächen 30 m² oder mehr, so ist die Gesamtfläche der Gebäude zu berücksichtigen. In diesem Fall erfolgt kein Abzug von der Fläche. Zu beachten ist bei der Prüfung der Flächengrenze der Wortlaut „*weniger als 30 m²*“. Bei einer Fläche von genau 30 m² ist die Vereinfachung nicht anwendbar und die Gebäudefläche voll anzusetzen.
- 94 Die Fläche ist je nach Nutzungsart (Wohn- oder Nichtwohnnutzung) nach Art. 2 Abs. 1 BayGrStG zu ermitteln. Für die **Bagatellgrenze** ist dabei stets auf die **Gesamtsumme der Flächen** abzustellen. Dies bedeutet, dass die Bagatellgrenze auch bei mehreren Gebäuden anzuwenden ist.
- 95 **BEISPIEL 1:** ➔ Auf einem Grundstück stehen zwei kleine Wartungshäuschen mit je 14 m² Nutzfläche. Da die Gesamtgebäudeflächen des Grundstücks mit 28 m² weniger als 30 m² betragen, gilt das Grundstück als unbebautes Grundstück. Die Gebäudeflächen sind nicht zu berücksichtigen.
- 96 **BEISPIEL 2:** ➔ Auf einem Grundstück stehen zwei kleine Wartungshäuschen mit je 15 m² Nutzfläche. Da die Gesamtgebäudeflächen des Grundstücks mit 30 m² nicht weniger als 30 m² betragen, gilt das Grundstück als bebautes Grundstück. Die Gebäudeflächen sind vollständig mit 30 m² zu berücksichtigen.
- 97 Sofern ein **Bauwerk aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten** besteht, ist für die Prüfung der Bagatellgrenze dennoch auf das gesamte Bauwerk abzustellen (Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayGrStG). Die Regelung dürfte vor allem für Wohnungs-/Teileigentum von Bedeutung sein. Ohne diese Regelung könnten ansonsten ggf. ganze Gebäudekomplexe oder Teile davon von der Besteuerung ausgenommen sein.
- 98 **BEISPIEL:** ➔ Auf einem Grundstück steht ein Gebäude mit 30 Wohnungen, welche jeweils Wohnungseigentum darstellen. Bei den Wohnungen handelt es sich um 15 Einzimmerwohnungen mit jeweils 28 m² und 15 Zweizimmerwohnungen mit jeweils 60 m² Wohnfläche.
Da es sich bei allen Wohnungen um Wohnungseigentum handelt, bildet jede Wohnung eine eigene wirtschaftliche Einheit. Ohne die Regelung des Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayGrStG, würden die 15 Einzimmerwohnungen jeweils als unbebaute Grundstücke gelten, da die Gebäudefläche jeweils kleiner 30 m² betragen würde. Durch Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayGrStG wird für die Betrachtung der Bagatellgrenze jedoch auf das gesamte Bauwerk abgestellt. Im Beispielsfall bedeutet dies, dass die Gesamtgebäudefläche 1.320 m² und daher nicht weniger als 30 m² beträgt. Es handelt somit bei allen 60 wirtschaftlichen Einheiten um bebaute Grundstücke und die Gebäudeflächen sind jeweils vollständig zu berücksichtigen.

99–101 (*Einstweilen frei*)

VI. Rundungsregelungen

- 102 In Art. 2 Abs. 5 BayGrStG wird die **Rundungsregelung** festgelegt. Danach sind die Fläche des Grund und Bodens sowie die Gebäudeflächen (Wohn-/Nutzflächen) im Rahmen des Landesgesetzes stets auf **volle Quadratmeter nach unten abzurunden**. Die Rundungsregelung dient der Vereinfachung und ist zu begrüßen.

§ 5 HGrStG Flächenbeträge (ersetzt den § 13 des Grundsteuergesetzes)

(1) Der Flächenbetrag für den Grund und Boden ist das Produkt aus der Fläche des zum Grundstück gehörenden Grund und Bodens in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,04 Euro je Quadratmeter.

(2) ¹Der Flächenbetrag für den zu Wohnzwecken genutzten Teil eines zum Grundstück gehörenden benutzbaren Gebäudes nach § 248 Bewertungsgesetz in der am 24. Dezember 2021 geltenden Fassung ist das Produkt aus der Wohnfläche in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,50 Euro je Quadratmeter. ²Nicht genutzte Flächen nach Satz 1, die zuvor zu Wohnzwecken genutzt wurden, gelten bis zu einer Nutzung zu anderen Zwecken weiterhin als zu Wohnzwecken genutzt. ³Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen ist kein Wohnzweck. ⁴Ein häusliches Arbeitszimmer gilt ungeachtet der ertragsteuerlichen Würdigung als zu Wohnzwecken genutzt. ⁵Garagen, die zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu dienen bestimmt sind, bleiben außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Gebäude oder Gebäudeteil stehen oder wenn sie eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden und ihre Nutzungsfläche 100 Quadratmeter nicht überschreitet. ⁶Nebengebäude, die zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu dienen bestimmt und von untergeordneter Bedeutung sind, bleiben außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Gebäude oder Gebäudeteil stehen oder eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. ⁷Von einer untergeordneten Bedeutung ist auszugehen, wenn die Gebäudefläche jeweils weniger als 30 Quadratmeter beträgt. ⁸Die Nutzungsfläche von Garagen und Nebengebäuden, die nach Satz 5 bis 7 nicht außer Ansatz bleiben, gilt als Wohnfläche im Sinne des Satzes 1.

(3) ¹Der Flächenbetrag für den zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzten Teil eines zum Grundstück gehörenden benutzbaren Gebäudes nach § 248 Bewertungsgesetz in der am 24. Dezember 2021 geltenden Fassung ist das Produkt aus der Nutzungsfläche in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,50 Euro je Quadratmeter. ²Nicht genutzte Flächen nach Satz 1, die zuvor zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt wurden, gelten bis zu einer Nutzung zu Wohnzwecken weiterhin als zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt.

(4) ¹Bei der Berechnung nach den Abs. 1 bis 3 sind für Wohnungseigentum und Teileigentum § 249 Abs. 5 und 6 des Bewertungsgesetzes in der am 24. Dezember 2021 geltenden Fassung entsprechend anzuwenden. ²Für Garagenstellplätze und Nebengebäude im Wohnungseigentum gilt Abs. 2 Satz 5 bis 8 entsprechend.

(5) ¹Beträgt die Gebäudefläche der auf einem Grundstück errichteten Gebäude insgesamt weniger als 30 Quadratmeter, bleibt diese für die Ermittlung der Flächenbeträge nach Abs. 1 bis 3 außer Ansatz. ²Außer Ansatz bleiben auch Gebäude oder Gebäudeteile für den Zivilschutz nach § 245 Bewertungsgesetz in der am 24. Dezember 2021 geltenden Fassung.

(6) ¹Bei der Anwendung der Abs. 1 bis 5 ist stets von vollen Quadratmetern auszugehen. ²Hierfür sind Nachkommastellen abzurunden.

Inhaltsübersicht

Rz.

A. Allgemeine Erläuterungen	1 - 35
I. Normzweck und wirtschaftliche Bedeutung der Vorschrift	1 - 15
II. Entstehung und Entwicklung der Vorschrift	16 - 20
III. Geltungsbereich	21 - 25
IV. Vereinbarkeit der Vorschrift mit höherrangigem Recht	26 - 30
V. Verhältnis zu anderen Vorschriften	31 - 35
B. Systematische Kommentierung	36 - 111
I. Flächenbetrag für den Grund und Boden (§ 5 Abs. 1 HGrStG)	36 - 45
1. Allgemeines	36 - 40
2. Sonderfall Wohnteil eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs	41 - 45

II. Flächenbetrag für Wohnflächen (§ 5 Abs. 2 HGrStG)	46 - 85
1. Zu Wohnzwecken genutzte Flächen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGrStG)	46 - 55
2. Kurzfristige Vermietung von Wohn- und Schlafräumen (§ 5 Abs. 2 Satz 3 HGrStG)	56 - 60
3. Häusliches Arbeitszimmer (§ 5 Abs. 2 Satz 4 HGrStG)	61 - 65
4. Garagen (§ 5 Abs. 2 Satz 5 und 8 HGrStG)	66 - 75
5. Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung (§ 5 Abs. 2 Satz 6 und 7 HGrStG)	76 - 80
6. Zurechnung von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnfläche (§ 5 Abs. 2 Satz 8 HGrStG)	81 - 85
III. Flächenbetrag für Nutzflächen (§ 5 Abs. 3 HGrStG)	86 - 95
IV. Flächenberechnung bei Wohnungs- und Teileigentum (§ 5 Abs. 4 HGrStG)	96 - 100
V. Nichtansatz bestimmter Gebäude und Gebäudeteile (§ 5 Abs. 5 HGrStG)	101 - 110
1. Geringfügigkeitsregel bei Nebengebäuden (§ 5 Abs. 5 Satz 1 HGrStG)	101 - 105
2. Gebäude oder Gebäudeteile für den Zivilschutz (§ 5 Abs. 5 Satz 2 HGrStG)	106 - 110
VI. Rundungsregel (§ 5 Abs. 6 HGrStG)	111

A. Allgemeine Erläuterungen

I. Normzweck und wirtschaftliche Bedeutung der Vorschrift

- § 5 NGrStG bestimmt die Ermittlung der **Flächenbeträge** für Gebäudeflächen und für Flächen des Grund und Bodens. § 5 HGrStG trifft darüber hinaus Regelungen zu der für die Ermittlung der Flächenbeträge notwendigen Bestimmung der **Wohn- und Nutzflächen in Sonderfällen**. Bei den Flächenbeträgen soll es sich um eine reine Rechengröße ohne Wertbezug zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und den Gebäudeflächen handeln.¹
- Die maßgeblichen Flächen nach § 5 Abs. 1, 2 und 3 HGrStG sind mit der jeweiligen Äquivalenzzahl zu multiplizieren und ergeben so den Flächenbetrag. Die Flächenbeträge werden mit den Steuermesszahlen nach § 6 HGrStG² multipliziert und ergeben in der Summe den Ausgangsbetrag. Dieser ist Ausgangsgröße nach § 4 Abs. 1 Satz 2 HGrStG³ für die Ermittlung des Steuermessbetrags durch Multiplikation mit den jeweiligen Faktor nach § 7 HGrStG⁴. Der Steuermessbetrag ergibt durch Anwendung des jeweiligen Hebesatzes der Gemeinde nach § 25 GrStG⁵ oder ggf. nach § 13 HGrStG⁶ die Grundsteuerzahllast. Mit der Festlegung der **Flächenbeträge** in § 5 HGrStG wird daher maßgeblich die Höhe der Grundsteuer bestimmt. § 5 HGrStG hat damit **erhebliche Bedeutung für die endgültige Grundsteuerbelastung**.
- In einem Flächenmodell, wie dem hessischen Grundsteuermodell, kommt der **Flächenbestimmung eine ganz erhebliche Bedeutung** zu. Die Fläche ist im hessischen Grundsteuermodell neben dem Faktor die einzige objektbezogene Größe, die Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer nimmt. Die Flächenbestimmung dürfte im hessischen Modell entsprechend streitanfällig sein.

1 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 17.

2 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, HGrStG § 6 Rz. 26 ff.

3 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, HGrStG § 4 Rz. 26.

4 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, HGrStG § 7 Rz. 26 ff.

5 Vgl. hierzu Grootens in Grootens, GrStG § 25 Rz. 31 ff.

6 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, HGrStG § 13 Rz. 26 ff.

Dies gilt aufgrund der unterschiedlich hohen Steuermesszahlen auch für die Abgrenzung von der Wohn- zur Nutzfläche.

Wie bereits § 3 NGrStG¹ in dem vergleichbaren niedersächsischen Grundsteuermodell, wird auch § 5 HGrStG der **Bedeutung der Flächenbestimmung** nicht vollends gerecht. In § 5 HGrStG werden überwiegend bestimmte Sonderfälle behandelt. Die Norm lässt insbesondere offen, nach welcher Methode die Flächen zu ermitteln sind. Anders als in § 3 NGrStG² ist die Abgrenzung von Wohn- und Nutzungsfläche sowie die Zurechnung von Garagen und Nebengebäuden besser gelungen. Die Zurechnung von Neben- und Zubehörräumen bleibt hingegen auch im hessischen Grundsteuermodell offen (siehe vertiefend → Rz. 82).³

§ 5 Abs. 1 HGrStG regelt die Ermittlung des Flächenbetrags für den Grund und Boden. 5

§ 5 Abs. 2 HGrStG regelt die Ermittlung des Flächenbetrags für den zu Wohnzwecken genutzten Teil eines Gebäudes. Daneben werden in § 5 Abs. 2 HGrStG die Behandlung einiger Spezialfälle geregelt, wie die Behandlung eines häuslichen Arbeitszimmers, der Leerstand vormals zu Wohnzwecken genutzter Gebäudeflächen sowie die kurzfristige Vermietung von Wohnraum. Darüber hinaus trifft § 5 Abs. 2 HGrStG Regelungen zur Behandlung von Garagen und Nebenräumen. 6

§ 5 Abs. 3 HGrStG regelt die Ermittlung des Flächenbetrags für den zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzten Teil eines Gebäudes. Darüber hinaus wird der Leerstand von vormals zu anderen als Wohnzwecken genutzten Gebäudeteilen geregelt. 7

§ 5 Abs. 4 HGrStG trifft Regelungen für Wohnungs- und Teileigentum. 8

§ 5 Abs. 5 HGrStG enthält eine Bagatellregelung, nach der Gebäude von untergeordneter Bedeutung bei der Ermittlung der Flächenbeträge nicht berücksichtigt werden. Geregelt wird außerdem die Behandlung von Gebäuden oder Gebäudeteilen für den Zivilschutz, die bei der Ermittlung der Flächenbeträge ebenfalls nicht berücksichtigt werden. 9

§ 5 Abs. 6 HGrStG enthält eine Abrundungsregel für die Flächenbestimmung. 10

(Einstweilen frei) 11–15

II. Entstehung und Entwicklung der Vorschrift

Die Vorschrift wurde im Jahr 2021 mit dem **Stammgesetz** in das HGrStG aufgenommen.⁴ In einem früheren Gesetzentwurf der hessischen Landesregierung (Stand 7.6.2021)⁵ wurde die Flächengrenze für Gebäude von untergeordneter Bedeutung nach § 5 Abs. 2 Satz 7 HGrStG und § 5 Abs. 5 HGrStG noch mit 23 m² angegeben. Der von der hessischen Landesregierung am 13.9.2021 in den Landtag eingebrachte Gesetzentwurf⁶ enthielt bereits die heutige Flächengrenze von 30 m². 16

(Einstweilen frei) 17–20

1 Siehe vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 3 und Rz. 26 ff.

2 Vgl. hierzu vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 46 f.

3 Vgl. hierzu vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 48.

4 Hessisches Grundsteuergesetz v. 15.12.2021, Hessisches GVBl 2021 S. 906.

5 <https://www.hsgb.de/finanzen-gemeindefinanzrecht/regierungsentwurf-eines-hessischen-grundsteuergesetzes-1623748553/2021/06/15>, aufgerufen am 17.2.2022.

6 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen für ein Hessisches Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 1.

III. Geltungsbereich

- 21 § 5 HGrStG gilt für in Hessen belegene Grundstücke des Grundvermögens und gilt damit nicht für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.¹ § 5 HGrStG ist mit dem Stammgesetz gem. § 17 HGrStG **am 24.12.2021 in Kraft getreten**.² Aus Art. 125b Abs. 3 GG ergibt sich, dass die Gesetzgebungskompetenz den Ländern für ein vom Bundesrecht abweichendes Grundsteuerrecht erst für die Erhebung der **Grundsteuer** ab dem **Kalenderjahr 2025** zusteht. Dem trägt § 8 Abs. 2 Satz 1 HGrStG³ Rechnung, wonach die in der Hauptveranlagung festgesetzten Steuermessbeträge frühestens vom Kalenderjahr 2025 an gelten. Die Regelungen des HGrStG und damit auch § 5 HGrStG sind daher erst für die Erhebung der **Grundsteuer** ab dem **Kalenderjahr 2025** von Bedeutung.

22–25 (Einstweilen frei)

IV. Vereinbarkeit der Vorschrift mit höherrangigem Recht

- 26 § 5 HGrStG könnte im Hinblick auf die Flächenbestimmung zu unbestimmt sein und gegen den Bestimmtheitsgrundsatz und die Gleichmäßigkeit der Besteuerung verstoßen. Auch die teilweise **Nichtberücksichtigung von Nutzflächen von Garagen und Nebengebäuden** im Zusammenhang mit der Wohnnutzung in § 5 Abs. 2 und 3 HGrStG könnte **gleichheitsrechtlichen Bedenken** unterliegen, da diese Flächen bei Nichtwohnnutzung berücksichtigt werden.⁴ Die Kritik zu § 3 NGrStG gilt insoweit für das hessische Modell entsprechend.⁵
- 27 Zu Zweifeln hinsichtlich der **verfassungsrechtlichen Rechtfertigung der Äquivalenzzahlen** wird auf die Erläuterungen im Vorwort zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz,⁶ nach dem im niedersächsischen Grundsteuermodell die gleichen Äquivalenzzahlen wie im hessischen Grundsteuermodell zur Anwendung kommen, verwiesen.⁷

28–30 (Einstweilen frei)

V. Verhältnis zu anderen Vorschriften

- 31 § 5 HGrStG verdrängt als *lex posterior* **§ 13 GrStG**,⁸ der damit in Hessen derzeit keine Anwendung findet.
- 32 Die maßgeblichen Flächen nach § 5 Abs. 1, 2 und 3 HGrStG sind mit der jeweiligen Äquivalenzzahl zu multiplizieren und ergeben so den Flächenbetrag. Die Flächenbeträge werden mit den Steuermesszahlen nach **§ 6 HGrStG**⁹ multipliziert und ergeben in der Summe den Ausgangsbetrag. Dieser ist Ausgangsgröße nach **§ 4 Abs. 1 Satz 2 HGrStG**¹⁰ für die Ermittlung des Steuermessbetrags durch Multiplikation mit dem jeweiligen Faktor nach **§ 7 HGrStG**.¹¹ Der Steuer-

1 Vgl. hierzu Bock/Lapp in Grootens, HGrStG § 1 Rz. 11.

2 Hessisches GVBl 2021 S. 906.

3 Siehe hierzu vertiefend Bock/Lapp in Grootens, HGrStG § 8 Rz. 36 f.

4 Zweifel auch Krause in Stenger/Loose, NGrStG Grundaussagen Rz. 41.

5 Siehe hierzu Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 26 ff.

6 Bock/Lapp in Grootens, NGrStG Vorwort Rz. 48.

7 Vgl. zur Kritik an den Äquivalenzzahlen auch Löhr, Das neue hessische Landesgrundsteuer-Modell – Königsweg oder Sackgasse, BB 2020 S. 1687, 1689.

8 Vgl. hierzu Bock in Grootens, GrStG § 13 Rz. 20 ff.

9 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, HGrStG § 6 Rz. 26 ff.

10 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, HGrStG § 4 Rz. 26.

11 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, HGrStG § 7 Rz. 26 ff.

messbetrag ergibt durch Anwendung des jeweiligen Hebesatzes der Gemeinde nach § 25 GrStG¹ oder ggf. nach § 13 HGrStG² die Grundsteuerzahllast.

Die Vorschrift nimmt zur Definition bestimmter Begriffe teilweise Bezug auf die bundesgesetzlichen Vorschriften zur Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer. Im Einzelnen nehmen 33

- ▶ § 5 Abs. 2 und 3 HGrStG zur Definition des benutzbaren Gebäudes i. S. der Vorschrift Bezug auf § 248 BewG,³
- ▶ § 5 Abs. 4 Satz 1 HGrStG zur Definition des Wohnungs- und Teileigentums Bezug auf § 249 Abs. 5 und 6 BewG⁴ und
- ▶ § 5 Abs. 5 Satz 2 HGrStG zur Definition der Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz Bezug auf § 245 BewG.⁵

(Einstweilen frei)

34–35

B. Systematische Kommentierung

I. Flächenbetrag für den Grund und Boden (§ 5 Abs. 1 HGrStG)

1. Allgemeines

Nach § 5 Abs. 1 HGrStG ist der Flächenbetrag für den Grund und Boden das Produkt aus der Fläche des zum Grundstück gehörenden Grund und Bodens in Quadratmetern und einem Ansatz von 0,04 € je m². Eine Regelung, wie die Fläche des Grund und Bodens zu ermitteln und anzusetzen ist, fehlt wie auch im Bewertungsgesetz im HGrStG. Die zur Ermittlung des Steuermessbetrags anzusetzende maßgebliche Fläche des Grund und Bodens dürfte nach denselben Maßstäben wie im Bundesrecht erfolgen.⁶ Maßgeblich ist grundsätzlich das amtliche Vermessungsergebnis, das in der Regel dem **Grundbuch** oder den **Katasterunterlagen** entnommen werden kann.⁷ 36

(Einstweilen frei)

37–40

2. Sonderfall Wohnteil eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs

Bei dem zum Grundvermögen gehörenden Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (§ 232 Abs. 4 Nr. 1 BewG) kann es zu **Abgrenzungsschwierigkeiten** bei der Bestimmung des zu diesem Gebäude gehörenden Anteils am Grund und Boden kommen, da die Gebäude oft im räumlichen Zusammenhang zum Beispiel mit den Wirtschaftsgebäuden des Betriebs stehen.⁸ Aus Vereinfachungsgründen soll nach dem Willen des hessischen Gesetzgebers die zu den Wohngebäuden gehörende Bodenfläche anhand des **Verhältnisses der Wohn- und Nutz-** 41

1 Vgl. hierzu Grootens in Grootens, GrStG § 25 Rz. 31 ff.

2 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, HGrStG § 13 Rz. 26 ff.

3 Vgl. hierzu Bock in Grootens, BewG § 248 Rz. 19 ff.

4 Vgl. hierzu Bock in Grootens, BewG § 249 Rz. 56 und Rz. 60.

5 Vgl. hierzu Bock in Grootens, BewG § 245 Rz. 18 ff.

6 Siehe hierzu vertiefend Bock in Grootens, BewG § 247 Rz. 29.

7 Vgl. auch Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 17.

8 Siehe auch Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 17.

flächen aller Gebäude und Gebäudeteile auf dem Grundstück bestimmt werden oder eine etwaige **ertragsteuerliche Abgrenzung** übernommen werden können.¹ Auch die **Vereinfachungsregelung** des § 167 Abs. 2 BewG soll angewendet werden dürfen.² Hiernach beträgt der zugehörige Grund und Boden maximal das Fünffache der mit den Wohngebäuden bebauten Fläche. Ob Hessen bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens die Vereinfachungsregelung in A 237.24 Abs. 7 Satz 4 AEBewGrSt übernimmt, bleibt abzuwarten. Danach kann in Fällen mit einer **hohen Anzahl** von zu berücksichtigenden **Gebäuden** und/oder Gebäudeteilen, bei Gebäuden mit **mehreren Geschossen** sowie **bei fehlender Datengrundlage** 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.³

42 Beispiel:⁴

Die Hofstelle eines Landwirts (1500 m²) umfasst die Wohnung des Landwirts (bebaute Fläche: 125 m²), ein Wirtschaftsgebäude (bebaute Fläche: 375 m²) und eine unbebaute Restfläche von 1000 m². Die restliche Fläche (1000 m²) kann den einzelnen Gebäuden unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung nicht zugeordnet werden. Eine Abgrenzung nach ertragsteuerlichen Grundsätzen ist nicht erfolgt. Es liegt kein Fall des A 237.24 Abs. 7 Satz 4 AEBewGrSt (Vielzahl von Gebäuden, Gebäude mit mehreren Geschossen oder unklare Datenlage) vor.

Lösung: Das Wirtschaftsgebäude gehört zu dem nach den bundesrechtlichen Vorschriften (§ 232 ff. BewG) zu bewertenden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Der Wert des Gebäudes ist über den Ansatz als Hofstelle sowie dem Zuschlag nach § 238 BewG ertragsmäßig abgegolten. Die Fläche der Hofstelle umfasst dabei nicht die dem Grundvermögen zuzurechnenden Flächenanteile. Das Wohngebäude stellt eine eigenständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens dar, für die nach den Vorschriften des HGrStG ein Steuermessbetrag zu ermitteln und festzusetzen ist.

Die restliche Fläche (1000 m²) kann zur Ermittlung des dem Grundvermögen zuzuordnenden Anteils am Grund und Boden im Verhältnis der jeweils bebauten Fläche zur gesamten bebauten Fläche aufgeteilt werden. Demzufolge entfallen von der restlichen Fläche (1000 m²)

- ▶ auf das Wohngebäude $125 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2$ von $1000 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$
- ▶ auf das Wirtschaftsgebäude $375 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2$ von $1000 \text{ m}^2 = 750 \text{ m}^2$.

Der auf das Wohngebäude entfallende Flächenanteil übersteigt nicht das Fünffache der bebauten Fläche ($5 \times 125 \text{ m}^2 = 625 \text{ m}^2$). Für das Wohngebäude ist demnach eine Fläche von $250 \text{ m}^2 + 125 \text{ m}^2 = 375 \text{ m}^2$ zugrunde zu legen.

Der Flächenbetrag für den Grund und Boden nach § 5 Abs. 1 HGrStG beträgt $375 \text{ m}^2 \times 0,04 \text{ €/m}^2 = 15 \text{ €}$.

43–45 (Einstweilen frei)

II. Flächenbetrag für Wohnflächen (§ 5 Abs. 2 HGrStG)

1. Zu Wohnzwecken genutzte Flächen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGrStG)

46 Nach § 5 Abs. 2 Satz 1 HGrStG ermittelt sich der Flächenbetrag für den zu Wohnzwecken genutzten Teil eines zum Grundstück gehörenden benutzbaren Gebäudes i. S. des § 248 BewG⁵ durch Multiplikation der **Wohnfläche** in m² mit einem Betrag von $0,50 \text{ €}$ je m².

1 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 17.

2 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 17.

3 Siehe vertiefend Bock in Grootens, BewG § 243 Rz. 20.

4 Vgl. auch Beispiel 1 in A 237.24 Abs. 7 AEBewGrSt, NWB TAAAI-01157.

5 Vgl. hierzu Bock in Grootens, BewG § 248 Rz. 19 ff.

Die **Ermittlung** der Wohnfläche wird **nicht geregelt** (siehe zur Kritik → Rz. 3). Der hessische Landesgesetzgeber verweist insoweit auf bereits normierte Berechnungsvorschriften, insbesondere auf die **Wohnflächenverordnung**¹ v. 25.11.2003.² Sei eine solche Wohnflächenberechnung bislang nicht erfolgt, soll aus Vereinfachungsgründen nicht beanstandet werden, wenn stattdessen eine nach der **Zweiten Berechnungsverordnung** v. 12.10.1990³ ermittelte Wohnfläche verwendet wird, die sich aus geeigneten Unterlagen ergibt (z. B. Berechnung eines Architekten, Mietvertrag, etc.).⁴ 47

Nach § 5 Abs. 2 Satz 2 HGrStG gelten **nicht genutzte Flächen**, die zuvor zu Wohnzwecken genutzt wurden, bis zu einer Nutzung zu anderen Zwecken weiterhin als zu Wohnzwecken genutzt. Die Regelung entspricht im Ergebnis § 3 Abs. 1 Satz 4 NGrStG, so dass ergänzend auf die dortige Kommentierung verwiesen wird.⁵ Nach der Intention des hessischen Landesgesetzgebers soll mit dieser Regelung vermieden werden, dass sich z. B. durch den Leerstand einer Mietwohnung die bisherige grundsteuerliche Einordnung ändert.⁶ 48

(Einstweilen frei)

49–55

2. Kurzfristige Vermietung von Wohn- und Schlafräumen (§ 5 Abs. 2 Satz 3 HGrStG)

Nach § 5 Abs. 2 Satz 3 HGrStG ist die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen kein Wohnzweck. Nach der Gesetzesbegründung zielt die Regelung auf Hotels und Ferienwohnungen ab.⁷ Die Vorschrift entspricht § 3 Abs. 1 Satz 5 NGrStG, so dass insbesondere in Bezug auf die Abgrenzungsschwierigkeiten ergänzend auf die dortige Kommentierung verwiesen wird.⁸ 56

(Einstweilen frei)

57–60

3. Häusliches Arbeitszimmer (§ 5 Abs. 2 Satz 4 HGrStG)

Ein häusliches Arbeitszimmer gilt nach § 5 Abs. 2 Satz 4 HGrStG ungeachtet der ertragsteuerlichen Würdigung als zu Wohnzwecken genutzt. Der hessische Landesgesetzgeber greift hierbei die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs⁹ auf und sieht hierin eine Vereinfachungsmöglichkeit bei der Ermittlung der Steuermessbeträge.¹⁰ Eine entsprechende Regelung ist im niedersächsischen Grundsteuermodell in § 3 Abs. 1 Satz 2 NGrStG enthalten, auf dessen Kommentierung ergänzend verwiesen wird.¹¹ 61

(Einstweilen frei)

62–65

1 Vgl. zur Kritik an der Heranziehung der Wohnflächenverordnung Bock in Grootens, BewG § 249 Rz. 27.

2 BGBl I S. 2346.

3 BGBl I S. 2178 und BGBl 2007 I S. 2614.

4 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 17.

5 Siehe hierzu vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 91 f.

6 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 17.

7 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 17.

8 Siehe hierzu vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 96 ff.

9 BFH, Urteil v. 9.11.1988 - II R 61/87, BStBl 1989 II S. 135.

10 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 17 f.

11 Siehe hierzu vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 76 ff.

4. Garagen (§ 5 Abs. 2 Satz 5 und 8 HGrStG)

- 66 Garagen, die zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu dienen bestimmt sind, bleiben nach § 5 Abs. 2 Satz 5 HGrStG **außer Ansatz**, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Gebäude oder Gebäudeteil stehen oder wenn sie eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden und zusätzlich ihre Nutzungsfläche 100 m² nicht überschreitet.
- 67 Die Regelung soll der **Verwaltungsökonomie** dienen.¹ Der hessische Gesetzgeber geht davon aus, dass bei der Ermittlung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung Garagen nicht zum Ansatz kommen (vgl. § 2 Abs. 3 WoFlV). Abweichend von einer vergleichbaren Regelung im niedersächsischen Grundsteuermodell, nach welcher Garagen im räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung bis zu einer Nutzfläche von 50 m² außer Ansatz bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 1 NGrStG),² bleiben diese in dem hessischen Grundsteuermodell vollständig außer Ansatz. Dies gilt nicht für
- ▶ Garagen, die einem nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäude oder Gebäudeteil zu dienen bestimmt sind und
 - ▶ Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, wenn die Nutzungsfläche 100 m² überschreitet.

68–75 (*Einstweilen frei*)

5. Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung (§ 5 Abs. 2 Satz 6 und 7 HGrStG)

- 76 **Nebengebäude**, die zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu dienen bestimmt und von **untergeordneter Bedeutung** sind, bleiben nach § 5 Abs. 2 Satz 6 HGrStG außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Gebäude oder Gebäudeteil stehen oder eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. Von einer untergeordneten Bedeutung ist nach § 5 Abs. 2 Satz 7 HGrStG auszugehen, wenn die **Gebäudefläche jeweils weniger als 30 m²** beträgt.
- 77 Die Regelung soll der **Verwaltungsökonomie** dienen und zielt insbesondere auf Schuppen und Gartenhäuser ab.³ Eine vergleichbare Regelung findet sich auch im niedersächsischen Grundsteuermodell in § 3 Abs. 3 Satz 1 NGrStG, auf dessen Kommentierung ergänzend verwiesen wird.⁴ Die Formulierung, dass von einer untergeordneten Bedeutung auszugehen ist, lässt offen, ob Steuerpflichtige der Finanzverwaltung eine etwaige untergeordnete Bedeutung eines Nebengebäudes mit mehr als 30 m² Gebäudefläche nachweisen können.

78–80 (*Einstweilen frei*)

6. Zurechnung von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnfläche (§ 5 Abs. 2 Satz 8 HGrStG)

- 81 § 5 Abs. 2 Satz 8 HGrStG trifft eine **Zurechnungsregel** für **Garagen- und Nebengebäudeflächen**, die die Flächenbegrenzungen nach § 5 Abs. 2 Satz 5 HGrStG bzw. § 5 Abs. 2 Satz 6 und 7 HGrStG überschreiten. Diese sind nach § 5 Abs. 2 Satz 8 HGrStG **als Wohnfläche** anzusetzen. Die Norm ist als Fiktion ausgestaltet. Einer Fiktion hätte es nicht bedurft, da Neben- und Zube-

1 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 18.

2 Siehe hierzu vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 111 ff.

3 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 18.

4 Siehe hierzu vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 141.

hörräume, wie Keller, außerhalb der Wohnung befindliche Abstellräume usw., nach hiesiger Auffassung zum Bundesmodell eigentlich das Schicksal der Haupträume teilen.¹

Eine entsprechende Zurechnungsregelung fehlt für **Neben- und Zubehörräume**, die keine Garagen sind und den Gebäudebegriff nicht erfüllen. Für diese Flächen stellt sich die Frage, ob sie im hessischen Grundsteuermodell der Wohnfläche oder der Nutzungsfläche eines Gebäudes zuzurechnen sind (vgl. bereits → Rz. 3). Neben- und Zubehörräume teilen nach hiesiger Auffassung zum Bundesmodell eigentlich das Schicksal der Haupträume.² Durch die vom hessischen Gesetzgeber intendierte Anwendung der **Wohnflächenverordnung** zur Ermittlung der Wohnfläche würden diese Flächen allerdings nicht erfasst werden, was mit einer gleichmäßigen Besteuerung im Verhältnis zu nicht für Wohnzwecke genutzte Flächen und einem Flächenmodell schwer zu vereinbaren ist.

(Einstweilen frei)

83–85

III. Flächenbetrag für Nutzflächen (§ 5 Abs. 3 HGrStG)

Nach § 5 Abs. 3 HGrStG ist der **Flächenbetrag** für den **zu anderen Zwecken als Wohnzwecken** genutzten Teil eines zum Grundstück gehörenden benutzbaren Gebäudes (§ 248 BewG³) das Produkt aus der Nutzungsfläche in m² und einem Ansatz von 0,50 € je m². Die Regelung ist unglücklich formuliert, da sie nur Teile von Gebäuden und nicht auch Gebäude im Ganzen in Bezug nimmt. Nach Sinn und Zweck der Regelung findet sie auch auf Gebäude Anwendung, die insgesamt zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

Die Nutzungsfläche soll nach den Vorstellungen des hessischen Gesetzgebers nach **DIN 277** ermittelt werden, z. B. DIN 277-1: 2005-02 oder DIN 277-1: 2016-01.⁴ Aber auch andere Methoden zur Flächenermittlung sollen zulässig sein, wenn sie geeignet sind, die Nutzungsfläche nach DIN 277 zutreffend abzubilden. Z. B. könne ein vorhandener **Rauminhalt** in Kubikmeter mit Hilfe einer geeigneten Methode in einen Flächenwert in m² **umgerechnet** werden. In diesem Fall könnten geringfügige Unschärfen hingenommen werden. Anders als bei der vergleichbaren Regelung im niedersächsischen Grundsteuermodell in § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG⁵ wird nach der Intention des hessischen Gesetzgebers die Auswahl der Methode zur Ermittlung der Nutzfläche nicht vollständig dem Steuerpflichtigen überlassen, da die gewählte Berechnungsmethode die Nutzfläche nach DIN 277 von gewissen Unschärfen abgesehen jedenfalls sachgerecht abbilden muss.

Nicht genutzte Flächen, die zuvor zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt wurden, gelten nach § 5 Abs. 3 Satz 2 HGrStG bis zu einer Nutzung zu Wohnzwecken weiterhin als zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt. Die Vorschrift korrespondiert mit § 5 Abs. 2 Satz 2 HGrStG (siehe hierzu → Rz. 48).

(Einstweilen frei)

89–95

1 Vgl. st. Rspr. BFH, Urteil v. 6.11.1991 - II R 91/87 NWB NAAAB-32265 zur Einheitsbewertung sowie Bock in Grootens, BewG § 249 Rz. 23 m. w. N.

2 Vgl. st. Rspr. BFH, Urteil v. 6.11.1991 - II R 91/87 NWB NAAAB-32265 zur Einheitsbewertung sowie Bock in Grootens, BewG § 249 Rz. 23 m. w. N.

3 Vgl. hierzu Bock in Grootens, BewG § 248 Rz. 19 ff.

4 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 18.

5 Siehe hierzu vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 57 ff. und Rz. 81 ff.

IV. Flächenberechnung bei Wohnungs- und Teileigentum (§ 5 Abs. 4 HGrStG)

- 96 § 5 Abs. 4 Satz 1 HGrStG bestimmt, dass bei der Berechnung der Wohn- und Nutzflächen für **Wohnungseigentum und Teileigentum** nach § 5 Abs. 1–3 HGrStG die Definitionen von Wohnungs- und Teileigentum nach § 249 Abs. 5 und 6 BewG entsprechend anzuwenden sind. Insofern wird auf die dortige Kommentierung verwiesen.¹
- 97 Nach § 5 Abs. 4 Satz 2 HGrStG gelten für **Garagenstellplätze und Nebengebäude** im Wohnungseigentum § 5 Abs. 2 Satz 5–8 HGrStG (siehe → Rz. 66 ff.) entsprechend.
- 98–100 (*Einstweilen frei*)

V. Nichtansatz bestimmter Gebäude und Gebäudeteile (§ 5 Abs. 5 HGrStG)

1. Geringfügigkeitsregel bei Nebengebäuden (§ 5 Abs. 5 Satz 1 HGrStG)

- 101 § 5 Abs. 5 Satz 1 HGrStG enthält eine Geringfügigkeitsregel, nach der die Flächen von auf einem Grundstück errichteten Gebäuden außer Ansatz bleiben, wenn diese insgesamt weniger als 30 m² betragen. Die Regelung soll der Vereinfachung dienen.² Sie entspricht weitgehend der Regelung im niedersächsischen Modell in § 3 Abs. 4 NGrStG, auf dessen Kommentierung ergänzend verwiesen wird.³
- 102–105 (*Einstweilen frei*)

2. Gebäude oder Gebäudeteile für den Zivilschutz (§ 5 Abs. 5 Satz 2 HGrStG)

- 106 Nach § 5 Abs. 5 Satz 2 HGrStG bleiben Gebäude oder Gebäudeteile für den Zivilschutz nach § 245 BewG⁴ außer Ansatz. Nach der Gesetzesbegründung soll der Nichtansatz aus Gemeinwohlgründen erfolgen.⁵ Die zum niedersächsischen Modell vorgetragene Kritik zur Nichterfassung dieser Flächen in einem Flächenmodell gilt hier entsprechend.⁶
- 107–110 (*Einstweilen frei*)

VI. Rundungsregel (§ 5 Abs. 6 HGrStG)

- 111 § 5 Abs. 6 HGrStG enthält eine Rundungsregel und bestimmt, dass bei der Ermittlung der Flächenbeträge immer von vollen m² auszugehen ist und Nachkommastellen abzurunden sind.

§ 6 HGrStG Steuermesszahlen (ersetzt den § 15 Abs. 1 und 5 des Grundsteuergesetzes)

(1) Die Steuermesszahl für die Flächenbeträge nach § 5 Abs. 1 und 3 beträgt 100 Prozent.

(2) Die Steuermesszahl für den Flächenbetrag nach § 5 Abs. 2 beträgt 70 Prozent.

1 Vgl. hierzu Bock in Grootens, BewG § 249 Rz. 56 und Rz. 60.

2 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 18.

3 Siehe Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 171 ff.

4 Vgl. hierzu Bock in Grootens, BewG § 245 Rz. 18 ff.

5 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Hessischen Grundsteuergesetz, Hessische LT-Drucks. 20/6379 S. 18.

6 Siehe hierzu vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 3 Rz. 107.

Entsprechendes gilt bei Wohnungs- und Teilerbbaurechten. § 2 Abs. 4 Satz 3 NGrStG sieht klarstellend eine nur sinngemäße Anwendung des § 261 BewG vor, weil im NGrStG kein Gesamtwert nach §§ 243–260 BewG zu ermitteln ist, sondern die Äquivalenzbeträge der wirtschaftlichen Einheit insgesamt dem Erbbauberechtigten so zugewiesen werden, als ob die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.¹

82–87 (Einstweilen frei)

V. Die niedersächsische Landesgrenze überschreitende wirtschaftliche Einheiten (§ 2 Abs. 5 NGrStG)

- 88 Das Vorhandensein verschiedener Grundsteuermodelle und die Beschränkung der Regelungsbefugnis der einzelnen Länder auf ihr Hoheitsgebiet macht es insbesondere zur **Vermeidung einer Doppelerfassung** erforderlich, bei grenzüberschreitenden wirtschaftlichen Einheiten zu bestimmen, wie mit diesen wirtschaftlichen Einheiten umzugehen ist. Denkbare Überschneidungen gibt es in Niedersachsen mit Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen (alle Bundesmodell) sowie Hamburg, Hessen (jeweils abweichende Landes-Grundsteuergesetze) und dem Ausland (Niederlande). § 2 Abs. 5 Satz 1 NGrStG bestimmt zu diesem Zweck, dass bei Grundstücken, die sich auch auf ein anderes Land oder das Ausland erstrecken, nur für den im Gebiet des Landes **Niedersachsen belegenen Teil des Grundvermögens** Grundsteuer zu ermitteln, festzusetzen und zu erheben ist. Dieser Teil des jeweiligen Grundstücks bildet eine eigenständige wirtschaftliche Einheit.
- 89 Systematisch ergibt sich aus § 2 Abs. 5 NGrStG insgesamt für das niedersächsische Grundsteuermodell, dass nur für das auf dem Gebiet des Landes Niedersachsen belegene Grundvermögen die Grundsteuer nach dem NGrStG zu ermitteln, festzusetzen und zu erheben ist (siehe bereits → Rz. 21). Da bei der Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft die bundesgesetzlichen Regelungen weitgehend Anwendung finden (siehe aber die punktuellen Abweichungen in § 11 NGrStG²), beschränkt sich der Anwendungsbereich der Vorschrift auf die Bildung wirtschaftlicher Einheiten des Grundvermögens. Soweit sich ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über die Landesgrenze Niedersachsens hinaus erstreckt, finden hierfür weiterhin die bundesgesetzlichen Regelungen zur Bildung der wirtschaftlichen Einheit³ Anwendung.
- 90 Die Norm dürfte nur geringe Bedeutung haben, da es nicht viele Grundstücke geben dürfte, die sich über Landesgrenzen hinweg erstrecken. Zumindest im Hinblick auf Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg dürften grenzüberschreitende wirtschaftliche Einheiten aufgrund der Elbe als überwiegende natürliche Landesgrenze kaum vorkommen.

§ 3 NGrStG Maßgebliche Flächen

(1) ¹Maßgebliche Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist, soweit sich aus den Absätzen 2 und 3 nichts anderes ergibt, die Wohnfläche. ²Als Wohnnutzung gilt auch ein häusliches Arbeitszimmer. ³Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. ⁴Nicht genutzte Gebäudeflächen, die zuvor Wohnzwecken gedient

1 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 12.

2 Siehe vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 11 Rz. 1 ff.

3 Siehe hierzu Müller in Grootens, BewG § 232 Rz. 33 ff. und Müller in Grootens, BewG § 233 Rz. 10 ff.

haben, gelten bis zu einer Nutzung zu anderen Zwecken weiterhin als zu Wohnzwecken genutzt. ⁵Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen ist kein Wohnzweck.

(2) ¹Nutzflächen von Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie auch rechtlich zuzuordnen sind, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu einer Fläche von 50 m² außer Ansatz. ²Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

(3) ¹Im Übrigen bleiben die Nutzflächen von Nebengebäuden, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, bis zu einer Fläche von 30 m² bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen außer Ansatz. ²Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

(4) ¹Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtgebäudefläche von weniger als 30 m² haben; bei der Berechnung bleiben die Regelungen des Absatzes 2 oder 3 unberücksichtigt. ²Besteht ein Bauwerk aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten, so ist für die Berechnung die Gesamtgebäudefläche des Bauwerks anzusetzen. ³Die Gebäudefläche bleibt in der Folge außer Ansatz. ⁴§ 246 BewG bleibt im Übrigen unberührt.

(5) Die ermittelten Flächen von Grund und Boden und Gebäuden sind als für dieses Gesetz maßgebliche Flächen auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

Inhaltsübersicht

Rz.

A. Allgemeine Erläuterungen zu § 3 NGrStG	1 - 40
I. Normzweck und wirtschaftliche Bedeutung der Vorschrift	1 - 10
I. Entstehung und Entwicklung der Vorschrift	11 - 20
III. Geltungsbereich	21 - 25
IV. Vereinbarkeit der Vorschrift mit höherrangigem Recht	26 - 35
V. Verhältnis zu anderen Vorschriften	36 - 40
B. Systematische Kommentierung	41 - 176
I. Abgrenzung und Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen (§ 3 Abs. 1 NGrStG)	41 - 110
1. Fläche des Grund und Bodens	41 - 42
2. Gebäudeflächen	43 - 45
3. Wohnfläche	46 - 75
a) Begriff der Wohnfläche	46 - 55
b) Ermittlung der Wohnfläche	56 - 65
c) Berücksichtigung von Neben- und Zubehörräumen bei der Wohnfläche	66 - 75
4. Häusliches Arbeitszimmer (§ 3 Abs. 1 Satz 2 NGrStG)	76 - 80
5. Nutzflächen (§ 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG)	81 - 90
6. Leerstehende Gebäudeflächen (§ 3 Abs. 1 Satz 4 NGrStG)	91 - 95
7. Vermietete Wohn- und Schlafräume zur kurzfristigen Beherbergung von Personen (§ 3 Abs. 1 Satz 5 NGrStG)	96 - 105
8. Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz (§ 245 BewG)	106 - 110
II. Garagen im Zusammenhang mit Wohnnutzung (§ 3 Abs. 2 NGrStG)	111 - 140
1. Geringfügigkeitsregel bei Garagen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 NGrStG)	111 - 135
a) Allgemeines	111 - 114
b) Freibetrag oder Freigrenze	115 - 120
c) Begriff der Garage	121 - 125
d) Räumlicher Zusammenhang mit Wohnnutzung	126 - 130
e) Rechtliche Zuordnung zur Wohnnutzung	131 - 135
2. Garage als eigene wirtschaftliche Einheit (§ 3 Abs. 2 Satz 2 NGrStG)	136 - 140
III. Nebengebäude im Zusammenhang mit Wohnnutzung (§ 3 Abs. 3 NGrStG)	141 - 170
1. Geringfügigkeitsregel bei Nebengebäuden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 NGrStG)	141 - 165
a) Allgemeines	141 - 145
b) Freibetrag oder Freigrenze	146 - 150

c) Begriff Nebengebäude	151 - 155
d) Zweckbestimmung des Nebengebäudes	156 - 160
e) Räumlicher Zusammenhang	161 - 165
2. Nebengebäude als eigene wirtschaftliche Einheit (§ 3 Abs. 3 Satz 2 NGrStG)	166 - 170
IV. Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung (§ 3 Abs. 4 NGrStG)	171 - 175
V. Rundungsregel (§ 3 Abs. 5 NGrStG)	176

HINWEISE:

A 3 des Runderlasses des Niedersächsischen Finanzministeriums, Anwendung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (AENGrStG), RdErl. d. MF v. 22.2.2022 - G 1002-6 - 62100.

A. Allgemeine Erläuterungen zu § 3 NGrStG

I. Normzweck und wirtschaftliche Bedeutung der Vorschrift

- § 3 NGrStG trifft Regelungen zur Ermittlung der für die Feststellung der Äquivalenzbeträge notwendigen **Wohn- und Nutzflächen**. Die maßgeblichen Flächen werden mit den Äquivalenzzahlen nach § 4 NGrStG multipliziert und ergeben den Äquivalenzbetrag. Der Äquivalenzbetrag ist Ausgangsgröße zur Ermittlung des Grundsteuermessbetrags. Der Grundsteuermessbetrag ergibt sich durch Multiplikation der Grundsteuermesszahlen mit dem Äquivalenzbetrag. Durch Anwendung des Hebesatzes der jeweiligen Gemeinde auf den Grundsteuermessbetrag ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer.
- In einem Flächenmodell, wie dem niedersächsischen Grundsteuermodell, kommt der **Flächenbestimmung** eine **ganz erhebliche Bedeutung** zu. Die Fläche ist im niedersächsischen Grundsteuermodell neben dem Lage-Faktor die einzige objektbezogene Größe, die Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer nimmt. Die Flächenbestimmung dürfte im niedersächsischen Modell entsprechend streitanfällig sein. Dies gilt aufgrund der unterschiedlich hohen Steuermesszahlen auch für die Abgrenzung von der Wohn- zur Nutzfläche.
- Der Bedeutung der Flächenbestimmung für das niedersächsische Grundsteuermodell wird § 3 NGrStG nicht gerecht. In § 3 NGrStG werden überwiegend bestimmte Sonderfälle behandelt. **Grundlegende Fragen**, wie die Abgrenzung der Wohn- zur Nutzfläche, die Zugehörigkeit von Neben- und Zubehörräumen sowie die Methode der Flächenermittlung werden **nicht geregelt**.
- § 3 Abs. 1 NGrStG** bestimmt als maßgebliche Gebäudefläche bei Wohnnutzung die Wohnfläche und im Übrigen die Nutzfläche. Daneben werden in § 3 Abs. 1 NGrStG die Behandlung einiger Spezialfälle geregelt, wie die Behandlung eines häuslichen Arbeitszimmers, der Leerstand sowie die kurzfristige Vermietung von Wohnraum.
- § 3 Abs. 2 NGrStG** regelt die Behandlung von Garagen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen. Diese bleiben bis zu einer Fläche von 50 m² außer Ansatz. **§ 3 Abs. 3 NGrStG** regelt die Behandlung von den übrigen Nutzflächen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen. Diese bleiben bis zu einer Fläche von 30 m² außer Ansatz.
- § 3 Abs. 4 NGrStG** erweitert die Definition des unbebauten Grundstücks in § 246 BewG. Ein Grundstück gilt im niedersächsischen Grundsteuermodell auch dann als unbebaut und die Gebäudeflächen werden entsprechend nicht angesetzt, wenn die Gesamtgebäudefläche der da-

rauf errichteten Gebäude weniger als 30 m² beträgt. § 3 Abs. 5 NGrStG enthält schließlich eine Abrundungsregel für die Flächenbestimmung.

(Einstweilen frei)

7–10

I. Entstehung und Entwicklung der Vorschrift

Die Vorschrift wurde im Jahr 2021 mit dem **Stammgesetz** in das NGrStG aufgenommen.¹ Im 11
Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen war die Regelung noch in § 2 NGrStG verortet.²

Der ursprüngliche Gesetzentwurf der Regierungskoalition³ sah in § 3 Abs. 1 Satz 1 NGrStG 12
noch vor, dass die Gebäudefläche bei Wohnnutzung die Wohnfläche i. S. der **Wohnflächenver-**
ordnung (WoFIV) ist und in § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG, dass die Nutzfläche des Gebäudes nach
DIN 277 zu bestimmen ist. Diese Vorgaben wurden im parlamentarischen Verfahren nach einer Empfehlung des federführenden Ausschusses für Haushalt und Finanzen nicht in das Gesetz aufgenommen, um Eigentümerinnen und Eigentümern zu ermöglichen, zur Ermittlung der jeweiligen Flächen auf vorhandene Unterlagen zurückgreifen zu können, auch wenn die darin verwendeten Berechnungsmethoden nicht genau den Berechnungen nach der WoFIV bzw. DIN 277 entsprechen.⁴ Zudem wurde die in § 3 Abs. 2 NGrStG zunächst enthaltene **Freigrenze** von 100 m² für nicht zu berücksichtigende **Garagen** durch 50 m² ersetzt. Nach Ansicht des niedersächsischen Gesetzgebers soll zudem mit der Formulierung ein **Freibetrag** eingeführt worden sein, der die unterschiedlichen Sachverhalte besser abbildet und einen Fallbeileffekt beim Überschreiten der Freigrenze vermeidet.⁵

Darüber hinaus wurden in § 3 Abs. 3 und 4 NGrStG die **Bagatellgrenzen**, nach welcher (**Ne-** 13
ben-)gebäude von untergeordneter Bedeutung außer Ansatz bleiben, von ursprünglich 23 m² auf nunmehr 30 m² angehoben. Damit wurde die Vorschrift an den seinerzeitigen Entwurf eines Bayerischen Grundsteuergesetzes⁶ angeglichen, um die Anwendung der Äquivalenzmodelle im Bundesgebiet zu vereinheitlichen.⁷ Zudem wurden im Gesetzgebungsverfahren geringfügige sprachliche Anpassungen vorgenommen.⁸

(Einstweilen frei)

14–20

III. Geltungsbereich

§ 3 NGrStG gilt für in Niedersachsen belegenes Grundvermögen und nicht für das land- und 21
forstwirtschaftliche Vermögen. § 3 NGrStG ist mit dem Stammgesetz gem. § 15 Abs. 1 NGrStG **am 14.7.2021 in Kraft getreten**. Wie sich aus § 1 Satz 1 NGrStG⁹ und § 12 Abs. 1 NGrStG¹⁰ er-

1 Niedersächsisches Grundsteuergesetz v. 7.7.2021, Nds. GVBl Nr. 27/2021 S. 502 ff.

2 Vgl. Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 5 und S. 18 ff.

3 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995.

4 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13.

5 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13.

6 Bayerische LT-Drucks. 18/15755 S. 6.

7 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 14.

8 Vgl. Beschlussempfehlung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen, Niedersächsische LT-Drucks. 18/9603 S. 3 f. und Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13 ff.

9 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 1 Rz. 9.

10 Siehe Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 12 Rz. 31 ff.

gibt, sollen die Regelungen des NGrStG und damit auch § 3 NGrStG erst für die Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 von Bedeutung sein.

22–25 (Einstweilen frei)

IV. Vereinbarkeit der Vorschrift mit höherrangigem Recht

- 26 § 3 NGrStG könnte im Hinblick auf die Flächenbestimmung zu unbestimmt sein und gegen den **Bestimmtheitsgrundsatz** und die **Gleichmäßigkeit der Besteuerung** verstoßen. In einem Flächenmodell, wie dem niedersächsischen Grundsteuermodell, ist die Fläche neben dem rechnerisch ermittelten Lage-Faktor die einzige objektbezogene Größe, die Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer nimmt. Die Bestimmung der anzusetzenden Fläche, insbesondere die Methodik der Flächenbestimmung und die Abgrenzung von der Wohn- zur Nutzfläche, hat damit eine entscheidende Bedeutung. Sie kann nicht ins Belieben des Steuerpflichtigen gestellt werden.
- 27 Nach der **Rechtsprechung des BVerfG** müssen steuerrechtliche Normen so bestimmt sein, dass **klare Maßstäbe** bereitgestellt werden, um die Verwaltung zu binden und ihr Verhalten nach Inhalt, Zweck und Ausmaß zu begrenzen.¹ Dies gilt in besonderem Maße, wenn dem Steuerpflichtigen durch das Steuergesetz Erklärungsspflichten auferlegt werden (hier: Erklärung der maßgeblichen Fläche). Der Steuerpflichtige muss in die Lage versetzt werden, dass er anhand der gesetzlichen Regelung ggf. in Verbindung mit Verwaltungsanweisungen die von ihm verlangte Handlung erkennen, sein Verhalten danach ausrichten und der Handlungspflicht rechtssicher nachkommen kann.² Das Bestimmtheitsgebot verbietet nicht von vornherein die Verwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen (wie hier der Wohnfläche).³ Zu fordern ist jedoch, dass sich unbestimmte Rechtsbegriffe durch eine Auslegung der betreffenden Normen **nach den Regeln der juristischen Methodik hinreichend konkretisieren** lassen und verbleibende Ungewissheiten nicht so weit gehen, dass die Vorhersehbarkeit und Justitiabilität des Handelns der durch die Normen ermächtigten staatlichen Stellen gefährdet sind.⁴ Indem der niedersächsische Gesetzgeber die Methodenauswahl zur Bestimmung der Fläche weitgehend ins Belieben der Steuerpflichtigen stellen will, bleibt ungewiss, an welchem Maßstab die Flächenermittlung zu messen ist. Hinreichende Anhaltspunkte lassen sich insoweit auch nicht im Gesetz finden.
- 28 Die teilweise **Nichtberücksichtigung von Nutzflächen von Garagen und Nebengebäuden** im Zusammenhang mit der Wohnnutzung in § 3 Abs. 2 und 3 NGrStG könnte **gleichheitsrechtlichen Bedenken** unterliegen, indem die Nichtberücksichtigung bei Nichtwohnnutzung nicht gewährt wird.⁵ Nach der Rechtsprechung des BVerfG muss die erste Ebene der Ermittlung der Bemessungsgrundlage – hier die Flächenbestimmung – bei den einzelnen Nutzungsarten einheitlich erfolgen.⁶ Abweichungen hiervon bedürfen der Rechtfertigung. Nach Auffassung des niedersächsischen Gesetzgebers sei diese Ungleichbehandlung sachlich gerechtfertigt, da das

1 Vgl. BVerfG, Beschluss v. 13.6.2007 - 1 BvR 1550/03, 1 BvR 2357/04, 1 BvR 603/05, BStBl 2007 II S. 896 Rz.95 NWB JAAAC-50763.

2 Vgl. BVerfG, Beschluss v. 3.3.2004 - 1 BvF 3/92, BGBl 2004 I S. 543 Rz. 103 NWB EAAAB-85006.

3 Vgl. BVerfG, Beschluss v. 13.6.2007 - 1 BvR 1550/03, 1 BvR 2357/04, 1 BvR 603/05, BStBl 2007 II S. 896 Rz.100 NWB JAAAC-50763.

4 Vgl. BVerfG, Beschluss v. 13.6.2007 -1 BvR 1550/03, 1 BvR 2357/04, 1 BvR 603/05, BStBl 2007 II S. 896 Rz.100 NWB JAAAC-50763.

5 Zweifel auch Krause in Stenger/Loose, NGrStG, Grundaussagen Rz. 41.

6 Vgl. BVerfG, Beschluss v. 7.11.2006 - 1 BvL 10/02, BStBl 2007 II S. 192 NWB GAAAC-36599.

Äquivalenzprinzip von einem Zusammenhang zwischen Quadratmeter Fläche und Anzahl der Nutzenden ausgehe. Im Fall der Wohnnutzung lasse ein untergeordnetes Nebengebäude nicht auf weitere Nutzende schließen. Bei anderen Nutzungen könne dieser Schluss aufgrund der vielfältigen Gestaltungen nicht gezogen werden, sodass eine großzügigere Regelung hier nicht gerechtfertigt sei.¹ Dieser Grund überzeugt nicht. Unterstellt er sei richtig, hätte ein Ansatz von Garagen und Nebengebäuden insgesamt nicht erfolgen dürfen. Darüber hinaus ist kein Grund ersichtlich, warum bei anderen Nutzungen die Fläche der Nebengebäude ein tauglicher Indikator für die Anzahl der Nutzenden sein soll. Die Regelungen in § 3 Abs. 2 und 3 NGrStG sollen nach dem an anderer Stelle erklärten Willen des Gesetzgebers vor allem der Verwaltungsvereinfachung dienen.² Das Bedürfnis nach Verwaltungsvereinfachung besteht allerdings in gleichem Maße auch bei der Nichtwohnnutzung.

(Einstweilen frei)

29–35

V. Verhältnis zu anderen Vorschriften

Die maßgeblichen Flächen nach § 3 NGrStG sind nach § 2 Abs. 3 NGrStG³ mit den Äquivalenzzahlen nach § 4 NGrStG⁴ zu multiplizieren und ergeben so den Äquivalenzbetrag. Dieser ist Ausgangsgröße nach § 2 Abs. 2 NGrStG⁵ für die Ermittlung des Grundsteuermessbetrags durch Multiplikation mit den jeweiligen Grundsteuermesszahlen nach § 6 NGrStG⁶. Der Grundsteuermessbetrag ergibt durch Anwendung des jeweiligen Hebesatzes der Gemeinde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 NGrStG⁷ die Grundsteuerzahllast. 36

Die maßgeblichen Flächen einer wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens werden nach § 8 Abs. 1 Satz 1 NGrStG⁸ gesondert festgestellt. Die entsprechende Feststellung kann nach §§ 347, 352 AO mit dem Einspruch angefochten werden. 37

§ 3 Abs. 4 NGrStG erweitert die Definition eines unbebauten Grundstücks nach § 246 BewG,⁹ 38 indem es Gebäude von flächenmäßig untergeordneter Bedeutung für die Frage der Bebauung eines Grundstücks ausnimmt, sodass diese Gebäudeflächen im niedersächsischen Grundsteuermodell nicht angesetzt werden.

(Einstweilen frei)

39–40

1 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 14.

2 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

3 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 2 Rz. 51 f.

4 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 4 Rz. 26 ff.

5 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 2 Rz. 46 ff.

6 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 6 Rz. 26 ff.

7 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 2 Rz. 36.

8 Vgl. vertiefend Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 8 Rz. 36 ff.

9 Vgl. hierzu vertiefend Bock in Grootens, BewG § 246 Rz. 17 ff.

B. Systematische Kommentierung

I. Abgrenzung und Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen (§ 3 Abs. 1 NGrStG)

1. Fläche des Grund und Bodens

41 Eine Regelung, wie die **Fläche des Grund und Bodens** zu ermitteln und anzusetzen ist, fehlt wie auch im Bewertungsgesetz im NGrStG. Die zur Ermittlung des Äquivalenzbetrags anzusetzende maßgebliche Fläche des Grund und Bodens dürfte nach denselben Maßstäben wie im Bundesrecht erfolgen.¹ Maßgeblich ist grundsätzlich das **amtliche Vermessungsergebnis**, das in der Regel dem Grundbuch oder den Katasterunterlagen entnommen werden kann.²

42 (*Einstweilen frei*)

2. Gebäudeflächen

43 Das niedersächsische Grundsteuermodell erfasst neben der Fläche für den Grund und Boden die **Gebäudeflächen**. Ein **Gebäude** ist ein Bauwerk, das Menschen oder Sachen durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewährt, den Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest ist.³ Im niedersächsischen Grundsteuermodell und so auch in § 3 NGrStG werden die Gebäudeflächen in Wohnflächen und Nutzflächen unterschieden. Für diese gelten unterschiedliche Grundsteuermesszahlen nach § 6 NGrStG. Die Bagatellgrenzen nach § 3 Abs. 2 und 3 NGrStG finden zudem nur auf Nutzflächen im Zusammenhang mit Wohnnutzung Anwendung.

44–45 (*Einstweilen frei*)

3. Wohnfläche

a) Begriff der Wohnfläche

46 § 3 Abs. 1 Satz 1 NGrStG bestimmt bei Wohnnutzung die Wohnfläche als maßgebliche Gebäudefläche zur Berechnung des Grundsteuermessbetrags. Die Wohnfläche wird nach § 8 Abs. 1 Satz 1 NGrStG gesondert festgestellt und kann damit auch mit einem Rechtsbehelf angefochten werden.

47 **§ 3 Abs. 1 Satz 1 NGrStG** ist aufgrund der Streichung des Zusatzes Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung (siehe bereits → Rz. 12) **inhaltsleer** geworden, da er einen bisher im NGrStG nicht verwendeten und damit unbestimmten Begriff (Wohnnutzung) durch einen zwar im NGrStG verwendeten, aber ebenfalls unbestimmten Rechtsbegriff (Wohnfläche) ersetzt. Es hätte einer Definition des durchgängig verwendeten Begriffs der Wohnfläche bedurft und nicht einer Definition des Begriffs der Wohnnutzung durch den durchgängig verwendeten Begriff der Wohnfläche.

1 Siehe hierzu vertiefend Bock in Grootens, BewG § 247 Rz. 29.

2 Vgl. auch Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 20.

3 Siehe zum Gebäudebegriff vertiefend Bock in Grootens, BewG § 243 Rz. 27 ff.

Zur Ermittlung der konkret anzusetzenden Wohnfläche wäre in einem **ersten Schritt** zunächst 48 zu bestimmen, welche **Fläche als Wohnfläche** i. S. des NGrStG **einzuordnen** ist (Ansatz dem Grunde nach). Dies dürfte nach Sinn und Zweck der Regelungen zur Wohnfläche im NGrStG jede Gebäudefläche sein, die Wohnzwecken oder Wohnbedürfnissen dient.¹ Alle Flächen, die anderen Zwecken dienen, wie gewerblichen, freiberuflichen, öffentlich-rechtlichen oder sonstigen Zwecken, gehören zu den Nutzflächen (beachte allerdings die Regelung zum häuslichen Arbeitszimmer in § 3 Abs. 1 Satz 2 NGrStG; siehe hierzu → Rz. 76 ff.). Neben- und Zubehörräume, wie Keller, außerhalb der Wohnung befindliche Abstellräume usw., teilen nach hiesiger Auffassung zum Bundesmodell das Schicksal der Haupträume.² Dasselbe gilt für Balkone und Loggien. Nach dem niedersächsischen Grundsteuermodell dürften diese Flächen jedoch als Nutzflächen zu erfassen sein. Für diese Auslegung spricht insbesondere § 3 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 NGrStG, die jeweils den Begriff der Nutzfläche von Garagen und Nebengebäuden im Zusammenhang mit Wohnnutzung verwenden.

(Einstweilen frei)

49–55

b) Ermittlung der Wohnfläche

In einem **zweiten Schritt** wäre dann zu bestimmen, inwieweit die zur **Wohnfläche** zählenden 56 Flächen **angesetzt** werden müssen (Ansatz der Höhe nach). Anders als noch im ursprünglichen Gesetzentwurf (siehe hierzu → Rz. 12) gibt das Gesetz keine feste Vorgabe zur Ermittlung der Wohnfläche mehr vor. Nach der Gesetzesbegründung³ soll die Wohnfläche nach einer sachgerechten und anerkannten Methode ermittelt werden. Vorrangiges geeignetes Mittel ist die Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße.⁴ Ist dies mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf hilfsweise eine ausschließlich mathematische Berechnung der Fläche erfolgen, wenn dies hinreichend geeignet erscheint, wobei Unschärfen in geringfügigen Umfang gestattet sind.⁵ Zulässig soll sogar die Umrechnung des Rauminhalts von Kubikmetern in eine Flächengröße in Quadratmetern auf Basis hinreichend gesicherter Erkenntnisse und Methoden sein, solange weiterhin die Fläche als Bezugsgröße zugrunde gelegt werde.⁶ Die Ermittlung der Wohnfläche soll auch nach der Wohnflächenverordnung⁷ (siehe hierzu vertiefend → Rz. 68) oder deren Vorgängerregelungen erfolgen können. Der Steuerpflichtige soll auf vorhandene Unterlagen zurückgreifen dürfen, selbst, wenn die dortige Berechnung nicht exakt der Wohnflächenberechnung entspricht.⁸ In Betracht kommen zum Beispiel die Bauunterlagen.

Diese **Beliebigkeit** bei der Bestimmung der Wohnfläche ist mit einer **gleichmäßigen Besteuerung** 57 schwer zu vereinbaren (siehe bereits → Rz. 26 f.). Die Fläche ist eine objektive Größe, die

1 Vgl. bereits RFH, Urteil v. 14.3.1940 - III 282/38, RStBl 1940 S. 589 zur Einheitsbewertung.

2 Vgl. st. Rspr. BFH, Urteil v. 6.11.1991 - II R 91/87 NWB NAAAB-32265 zur Einheitsbewertung sowie Bock in Grootens, BewG § 249 Rz. 23 m. w. N.

3 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13.

4 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

5 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

6 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

7 Vgl. auch Krause in Stenger/Loose, NGrStG § 3 Rz. 190, der ebenfalls die WoFIV zur Ermittlung der Wohnfläche anwenden will.

8 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13.

durch Nachmessen objektiv sicher bestimmt werden kann. Gerade in einem Flächenmodell, wie dem niedersächsischen Grundsteuermodell, in dem die Fläche neben dem rechnerisch ermittelten Lage-Faktor die einzige und damit maßgebliche objektbezogene Größe zur Bestimmung der Grundsteuerlast ist, muss diese zur Wahrung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung möglichst präzise bestimmt werden. Es kann nicht im Belieben des Steuerpflichtigen liegen, welche Methode er zur Bestimmung der Wohnfläche anwendet, um die Steuerlast möglichst gering zu halten.

58–65 (Einstweilen frei)

c) Berücksichtigung von Neben- und Zubehörräumen bei der Wohnfläche

- 66 Aus § 3 NGrStG ergibt sich bis auf die Bagatellregelungen in § 3 Abs. 2 und 3 NGrStG (siehe hierzu → Rz. 111 ff. und → Rz. 141 ff.) nicht, ob **Neben- und Zubehörräume**, sofern man sie der Wohnfläche zuordnet (siehe hierzu → Rz. 48), voll anzusetzen sind. Aus Sinn und Zweck der Norm, eine gleichmäßige Ermittlung der Flächen unabhängig von der Nutzungsart zu gewährleisten, dürfte gleichheitskonform wie bei den Nutzflächen (siehe hierzu → Rz. 82) eine vollständige Erfassung dieser Flächen erforderlich sein.
- 67 Der **niedersächsische Gesetzgeber**¹ geht hingegen wohl davon aus, dass eine Ermittlung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung dazu führt, dass die Flächen von **Neben- und Zubehörräumen** (insbesondere von Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen), (vgl. § 2 Abs. 3 WoFIV) **unberücksichtigt bleiben**.
- 68 Die **Wohnflächenverordnung** ist nur **bedingt** dazu **geeignet** als taugliche Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche in einem Flächenmodell herangezogen zu werden.² In einem Flächenmodell geht es um die gleichmäßige Ermittlung der maßgeblichen Flächen unabhängig von der Nutzungsart. Die Herausnahme bestimmter Flächen erfolgt bei Heranziehung der Wohnflächenverordnung nur bei der Wohnnutzung und nicht bei den sonstigen Nutzflächen. Die Wohnflächenverordnung zielt zudem darauf ab, die Anforderung an eine angemessene den Wohnzwecken entsprechende Wohnungsgröße im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vorzugeben. Dem Sinn und Zweck entsprechend werden nach der Wohnflächenverordnung bestimmte Flächen (Flächen mit einer lichten Höhe unter zwei Metern, Balkone, Loggien, Neben- und Zubehörräume etc.) nicht oder nur teilweise angerechnet, da diese für die Frage nach einer angemessenen Wohnungsgröße nicht erheblich sind bzw. nicht im gleichen Maße beitragen. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Fläche in einem Flächenmodell ist kein Grund ersichtlich, diese Flächen bei einer Wohnnutzung auszunehmen, bei jeder anderen Nutzung jedoch zu erfassen. Wenn die jeweilige Fläche bei der Bestimmung der Nutzfläche dem Äquivalenzgedanken entsprechend insbesondere die Nutzungsmöglichkeit der kommunalen Infrastrukturleistungen abbildet, wird diese Fläche auch bei der Wohnnutzung dem Äquivalenzgedanken entsprechend die Nutzungsäquivalenz abbilden und müsste daher erfasst werden. Geeigneter wäre die Nutzfläche eines Gebäudes i. S. der DIN 277 (siehe zum Begriff → Rz. 84) auch bei der Wohnfläche anzusetzen.

69–75 (Einstweilen frei)

¹ Vgl. Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13 zu Abs. 2.

² Vgl. zur Kritik, die WoFIV zur Ermittlung der Wohnfläche heranzuziehen beim Bundesmodell Bock in Grootens, BewG § 249 Rz. 25.

4. Häusliches Arbeitszimmer (§ 3 Abs. 1 Satz 2 NGrStG)

§ 3 Abs. 1 Satz 2 NGrStG bestimmt, dass ein **häusliches Arbeitszimmer** als **Wohnnutzung** gilt. 76
Die Regelung dient der Verwaltungsvereinfachung,¹ da damit klargestellt wird, dass sich eine Änderung der Nutzung eines Raums hin zu einem häuslichen Arbeitszimmer nicht auf die Höhe des Äquivalenzbetrags auswirkt und keine neue Festsetzung des Grundsteuermessbetrags erfolgt.

Was ein **häusliches Arbeitszimmer** i. S. der Norm ist, wird im NGrStG **nicht definiert**. Für die 77
Frage, ob ein häusliches Arbeitszimmer vorliegt, kommt es auf die einkommensteuerrechtlich getroffene Entscheidung nicht an. Erfasst werden Räume innerhalb einer abgeschlossenen Wohnung, die zu Zwecken der Einkünfteerzielung genutzt werden. Nach der ständigen Rechtsprechung des BFH² zur Einheitsbewertung führt ein zur Einkünfteerzielung genutztes Arbeitszimmer innerhalb einer abgeschlossenen Wohnung nicht dazu, dass dieses seine Einordnung als Wohnraum und damit die Zuordnung zur Wohnnutzung verliert. Diese Rechtsprechung wollte der niedersächsische Gesetzgeber übernehmen. Ob dies auch noch gilt, wenn das Zimmer einen eigenen, vom Hauptzugang zur Wohnung getrennten Zugang hat, ist zweifelhaft.

(Einstweilen frei)

78–80

5. Nutzflächen (§ 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG)

§ 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG bestimmt, dass die **Nutzfläche des Gebäudes** maßgeblich ist, soweit 81
diese Fläche nicht der Wohnnutzung zuzuordnen ist (Ansatz dem Grunde nach). Die Ermittlung der Nutzfläche soll nach Vorstellung des **niedersächsischen Gesetzgebers** – vergleichbar mit der Ermittlung der Wohnfläche – nach einer **sachgerechten und anerkannten Methode** erfolgen (Ansatz der Höhe nach).³ Hierfür soll die DIN 277 in Betracht kommen, aber auch jede andere geeignete Methode.⁴ An der gesetzlich vorgeschriebenen Ermittlung der Nutzfläche nach der DIN 277 wurde im parlamentarischen Verfahren nicht festgehalten (siehe hierzu → Rz. 12). Die Kritik, die Auswahl der Methode zur Ermittlung der Nutzfläche dem Steuerpflichtigen zu überlassen (siehe hierzu → Rz. 57), gilt auch hier.

Eine **Definition**, was Nutzfläche i. S. des NGrStG ist, **fehlt** in § 3 NGrStG. Als Nutzfläche dürfte 82
jede Gebäudefläche anzusehen sein, die anderen als Wohnzwecken dient. Dient die Fläche mithin **gewerblichen, freiberuflichen, öffentlich-rechtlichen oder sonstigen Zwecken**, die keine Wohnzwecke sind, sind die Flächen als Nutzflächen anzusetzen. Es dürften auch **Neben- und Zubehörräume** sowie **Balkone** und **Loggien** als Nutzfläche anzusetzen sein.⁵

Wie Flächen anzusetzen sind, die eine **lichte Höhe von unter zwei Metern** haben, bleibt abzu- 83
warten. Jedenfalls **nicht begehbar** oder für eine dauerhafte Begehung nicht geeignete Flächen, wie **Kriechkeller** oder abgehängte **Versorgungsdecken**, dürften außer Ansatz bleiben. Soweit Flächen zu **Betriebsvorrichtungen** gehören, sind diese grds. nach § 243 Abs. 2 Nr. 2 BewG,

1 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 18.

2 BFH, Urteil v. 9.11.1988 - II R 61/87, BStBl 1989 II S. 135 NWB AAAAA-92737.

3 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

4 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

5 So auch Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13 zu § 3 Abs. 2.

der über § 2 Abs. 1 Satz 1 NGrStG, § 2 Nr. 2 GrStG auch für die niedersächsische Grundsteuer Anwendung findet, ebenfalls nicht anzusetzen.¹

- 84 Sollte die **Nutzfläche nach der DIN 277** angesetzt werden, ist nach Tz. 3.5 der DIN 277 derjenige Anteil der Geschossfläche anzusetzen, der entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen wie Eingangsbereiche, Treppenträume, innere Rampen, Aufzüge und Flure, Rolltreppen, Technikflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume) und die sog. Konstruktions-Grundflächen des Gebäudes wie Wände und Stützen.

85–90 (*Einstweilen frei*)

6. Leerstehende Gebäudeflächen (§ 3 Abs. 1 Satz 4 NGrStG)

- 91 § 3 Abs. 1 Satz 4 NGrStG bestimmt, dass nicht genutzte **Gebäudeflächen**, die zuvor Wohnzwecken gedient haben, **bis zu einer Nutzung zu anderen Zwecken** weiterhin als zu Wohnzwecken genutzt gelten. Die Regelung dient der Verwaltungsvereinfachung, damit insbesondere in Fällen des Leerstandes einer Mietwohnung keine geänderte Feststellung der Äquivalenzbeiträge und/oder Festsetzung des Grundsteuermessbetrags wegen einer Nutzungsartänderung erforderlich wird.² Dies dürfte nach dem eindeutigen Wortlaut der Norm auch dann gelten, wenn bereits mit **Umbauarbeiten** zur Herrichtung für eine andere Nutzung als zu Wohnzwecken begonnen wurde. Erst wenn die Nutzung zu anderen Zwecken tatsächlich erfolgt, dürfte eine Einordnung als Nutzfläche zu erfolgen haben. Eine zeitliche Einschränkung trifft § 3 Abs. 1 Satz 4 NGrStG nicht. Die jeweiligen Flächen gelten sowohl bei vorübergehendem als auch bei mehreren Jahren andauerndem Leerstand einer Wohnung weiterhin als zu Wohnzwecken genutzt.
- 92 Nicht geregelt ist der Fall, dass **Nutzflächen**, die bisher zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, **leer stehen**, aber als Wohnung genutzt werden könnten und in Zukunft auch sollen (bspw. bisher als Arztpraxis genutzte Räume sollen zukünftig als Wohnung genutzt werden). Jedenfalls wenn die Nutzung als Wohnung sofort möglich ist und entsprechende werbende Maßnahme ergriffen wurden, sollte eine Einordnung als Wohnnutzung möglich sein.

93–95 (*Einstweilen frei*)

7. Vermietete Wohn- und Schlafräume zur kurzfristigen Beherbergung von Personen (§ 3 Abs. 1 Satz 5 NGrStG)

- 96 § 3 Abs. 1 Satz 5 NGrStG bestimmt, dass die **Vermietung** von Wohn- und Schlafräumen **zur kurzfristigen Beherbergung** von Personen **keinen Wohnzweck** darstellen. Nach der Gesetzesbegründung³ zielt die Vorschrift auf Hotels und Ferienwohnungen ab.
- 97 Nach dem Wortlaut des Gesetzes umfasst die Regelung auch Wohnräume, die (z.B. über ein einschlägiges Internetportal) ggf. nur einmalig vorübergehend vermietet werden. Darüber hinaus ergibt sich auch keine Einschränkung hinsichtlich der Anzahl der vermieteten Wohnräume. Die Vermietung einzelner Wohnräume dürfte damit ebenso wie die kurzfristige Vermie-

1 Vgl. vertiefend Bock in Grootens, BewG § 243 Rz. 89 ff.

2 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 18.

3 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

tung einer ganzen Wohnung oder eines Hauses (als Zusammenfassung mehrerer Wohnräume) als nicht zu Wohnzwecken genutzt gelten. Dieser Lesart folgend, kann eine kurzfristige private Vermietung eine Betragsfortschreibung der Äquivalenzbeträge, eine Flächenfortschreibung der Wohn- und Nutzflächen und eine neue Festsetzung des Grundsteuermessbetrags zur Folge haben.¹ Zumal eine der bundesgesetzlichen Regelung des § 222 Abs. 4 Satz 2 BewG² zur Bestimmung des maßgeblichen Zeitpunkts für die zugrunde zu legenden Verhältnisse fehlt. Die Norm hätte damit eine das Verwaltungsverfahren erschwerende Wirkung. Um der Regelung einen sinnvollen Gehalt zu geben, sollte sie nur Anwendung finden, wenn die Vermietung zur kurzfristigen Beherbergung mit dem jeweiligen Wohnraum **dauerhaft an wechselnde Personen** erfolgen soll oder jedenfalls auf Wiederholung angelegt ist.

Weder aus dem Gesetzeswortlaut noch aus der Gesetzesbegründung ist ersichtlich, welcher Zeitraum als **kurzfristig** i. S. des § 3 Abs. 1 Satz 5 NGrStG gelten soll. Aus Sinn und Zweck der Norm dürfte dies ein Zeitraum sein, für den üblicherweise eine nicht auf Dauer angelegte Übernachtungsmöglichkeit gesucht wird. Dies dürften in der Regel **zwei bis drei Wochen** sein und sechs Wochen nicht übersteigen. 98

(Einstweilen frei)

99–105

8. Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz (§ 245 BewG)

§ 3 NGrStG trifft hinsichtlich der **Nutzflächen** keine Aussagen zu Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen **für den Zivilschutz**. Über § 1 Satz 2 und 3 NGrStG findet allerdings § 245 BewG entsprechend Anwendung. Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden, bleiben demzufolge bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge außer Betracht.³ 106

Auch hier stellt sich die Frage, ob die Nichterfassung dieser Flächen mit dem **Sinn und Zweck** eines **Flächenmodells** vereinbar ist. Wenn die Fläche ein Indikator für die Nutzenäquivalenz ist, gilt dies auch für Flächen, die dem Zivilschutz dienen. In Betracht käme eine Steuerbefreiung für diese Flächen. Diese Steuerbefreiung wäre jedoch im Anschluss an die Flächenermittlung normenklar zu regeln. Im Bundesmodell spiegelt der Nichtansatz dieser Flächen die Ertraglosigkeit wider⁴ und stellt damit keine Steuerbefreiung auf Bewertungsebene dar. Dieser Gesichtspunkt kann in einem Flächenmodell jedoch nicht herangezogen werden. 107

(Einstweilen frei)

108–110

1 Siehe hierzu Bock/Lapp in Grootens, NGrStG § 8 Rz. 53.

2 Siehe hierzu vertiefend Wredenhausen in Grootens, BewG § 222 Rz. 161 ff.

3 Vgl. auch Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19; siehe vertiefend Bock in Grootens, BewG § 245 Rz. 18 ff.

4 Str., vgl. vertiefend Bock in Grootens, BewG § 245 Rz. 3.

II. Garagen im Zusammenhang mit Wohnnutzung (§ 3 Abs. 2 NGrStG)

1. Geringfügigkeitsregel bei Garagen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 NGrStG)

a) Allgemeines

- 111 Nach § 3 Abs. 2 NGrStG bleiben **Nutzflächen von Garagen**, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zuzuordnen sind (siehe hierzu → Rz. 131), bis zu einer Fläche von 50 m² außer Ansatz, auch wenn es sich um eine eigene wirtschaftliche Einheit handeln sollte. Die Geringfügigkeitsregelung soll nach Ansicht des niedersächsischen Gesetzgebers der Verfahrensökonomie dienen.¹ Der niedersächsische Gesetzgeber geht davon aus, dass bei der Ermittlung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung Garagen nicht zum Ansatz kommen (vgl. § 2 Abs. 3 WoFIV). Dies hält er bei großen Garagen für unangemessen, sodass er mit § 3 Abs. 2 NGrStG lediglich Nutzflächen von Garagen bis zu einer Fläche von 50 m² vom Ansatz ausnimmt.² Diese Ansicht dürfte allerdings unzutreffend sein. Wenn die Garagenflächen Nutzflächen i. S. von § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG sind und nicht zu den Wohnflächen zählen, richtet sich der Ansatz der Höhe nach nach der Methode für Nutzflächen. § 3 Abs. 2 NGrStG würde einen Nichtansatz der Flächen bis 50 m² dann erst begründen und nicht den generellen Nichtansatz auf Flächen bis zu 50 m² beschränken.
- 112 Zweifelhaft ist, zu welcher **Nutzungsart** die Flächen über 50 m² zu zählen sind. Nach der hier vertretenen Auffassung teilen Neben- und Zubehörräume das Schicksal der Haupträume, zu denen sie gehören (siehe → Rz. 48). Dies würde auch für Garagenflächen gelten. Die über 50 m² liegenden Flächen der Garage wären dann zur Wohnfläche zu addieren. In § 3 Abs. 2 Satz 1 NGrStG heißt es allerdings Nutzflächen von Garagen, sodass viel dafürspricht, die übersteigende Fläche als **Nutzfläche** i. S. von § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG zuzuordnen. Dies entspricht auch dem Willen des niedersächsischen Gesetzgebers.³ Die Fläche der Garage ist dann ebenso wie die Nutzflächen des Gebäudes (siehe hierzu → Rz. 82 f.) zu ermitteln.

113–114 (*Einstweilen frei*)

b) Freibetrag oder Freigrenze

- 115 Bei der nicht anzusetzenden Fläche von 50 m² handelt es sich aus Sicht des niedersächsischen Gesetzgebers um einen **Freibetrag**, d. h., in die Berechnung des Äquivalenzbetrags der Nutzflächen wird nur die 50 m² übersteigende Fläche einbezogen.⁴ Im ursprünglichen Gesetzentwurf sollte die Regelung noch als **Freigrenze** ausgestaltet sein.⁵ Auch der jetzige Wortlaut der Norm spricht entgegen der Intention des niedersächsischen Gesetzgebers eher für eine Freigrenze (vgl. etwa den ähnlichen Wortlaut der Freigrenze in § 8 Abs. 2 Satz 11 EStG). Für die Ausgestaltung als Freibetrag hätte rechtsklarer formuliert werden können, dass ein Ansatz von Garagenflächen nur erfolgt, soweit sie eine Fläche von 50 m² übersteigen.

1 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

2 Vgl. Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13.

3 So ausdrücklich in Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13.

4 Vgl. Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13.

5 Vgl. Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13.

Der Freibetrag von 50 m² bezieht sich auf **jede einzelne wirtschaftliche Einheit**, sodass für jede Wohnung einer wirtschaftlichen Einheit bis zu 50 m² Garagenfläche unberücksichtigt bleiben.¹ 116

BEISPIEL: ▶ Auf einem Einfamilienhausgrundstück befindet sich eine 60 m² große Garage. 117

LÖSUNG: ▶ Die Garagenfläche wird bis 50 m² nicht angesetzt. Die übersteigenden 10 m² sind hingegen als Nutzfläche anzusetzen.

(Einstweilen frei) 118–120

c) Begriff der Garage

Garagen sind **Gebäude** (zum Gebäudebegriff siehe → Rz. 43) oder **Gebäudeteile**, die vorrangig dem Schutz von **Kraftfahrzeugen** dienen. Ob die Garage tatsächlich für ein Kraftfahrzeug genutzt wird, dürfte grundsätzlich genauso unerheblich sein wie eine Mischnutzung der Garage für weitere Zwecke (als Werkstatt oder Abstellfläche). Die Grenze dürfte erst überschritten sein, wenn die Garage baulich so hergerichtet ist, dass sie als vollwertiger (ggf. in die Wohnung integrierter) Wohnraum genutzt werden kann (insbesondere Isolierung, Heizung, eingebaute Sanitäranlagen), auch wenn die Garage ihrer Größe und Ausstattung nach nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet ist. Unerheblich ist, ob sich die Garage als selbständiges Gebäude außerhalb der Haupträume befindet oder Teil des Hauptgebäudes ist (bspw. integrierte Garage bei einem Einfamilienhaus, Tiefgaragenstellplatz in einem Mehrfamilienhaus). Vom Wortlaut der Vorschrift umfasst sind (nur) Garagen, nicht also PKW-Stellplätze auf dem Grundstück, Carports u. Ä. Diese erfüllen bereits den Gebäudebegriff nicht (siehe hierzu → Rz. 43). 121

(Einstweilen frei) 122–125

d) Räumlicher Zusammenhang mit Wohnnutzung

Die Garage muss **zur Wohnnutzung** in einem **räumlichen Zusammenhang** stehen. Dies ist unzweifelhaft gegeben, wenn sich die Garage auf derselben wirtschaftlichen Einheit befindet. Das Tatbestandsmerkmal dürfte vor allem dann eine Rolle spielen, wenn die Garage eine eigene wirtschaftliche Einheit bildet oder sich auf einer anderen wirtschaftlichen Einheit befindet. Gedacht ist an Garagengrundstücke, die von der wirtschaftlichen Einheit bspw. durch eine Straße getrennt sind, bei denen die einzelnen Garagen allerdings im Zusammenhang mit einer Wohnung genutzt werden. 126

(Einstweilen frei) 127–130

e) Rechtliche Zuordnung zur Wohnnutzung

Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Garagenfreibetrags ist, dass die Garage der **Wohnnutzung rechtlich zuzuordnen** ist. Eine rechtliche Zuordnung liegt bei einer dinglichen Verknüpfung zwischen Wohnfläche und Garagenfläche vor.² Diese ist gegeben, wenn die Garage nach § 97 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird oder bei Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht für einen Tiefgaragenstellplatz besteht.³ In diesen Fällen liegt in 131

1 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 14.

2 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13.

3 Vgl. Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13 f.

aller Regel eine einheitliche wirtschaftliche Einheit vor. Die rechtliche Zuordnung kann auch bei einer lediglich vertraglichen Verknüpfung gegeben sein, wenn also die Vermietung der Garagenfläche im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnfläche von demselben Überlassenden erfolgt.¹ Für Garagenflächen, die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, ist die Norm nicht anwendbar.²

132 Von § 3 Abs. 2 NGrStG **nicht erfasst** werden **Garagen eines Mieters**, die dieser auf einem nahegelegenen Garagengrundstück erworben hat, da zwischen Garage und Mietwohnung kein rechtlicher Zusammenhang besteht.

133 Anders als Nebengebäude (siehe hierzu → Rz. 151) ist es **nicht erforderlich**, dass die Garage der **Wohnnutzung zu dienen bestimmt** ist. Der niedersächsische Gesetzgeber vertritt diesbezüglich die Auffassung, dass Garagen üblicherweise nur den Zweck hätten, ein Fahrzeug unterzustellen und damit grundsätzlich der Wohnnutzung dienen, weswegen insoweit die rechtliche Verknüpfung ausreicht.³ Sonstige Nebengebäude könnten hingegen auch Nutzungen anderer Art enthalten, die nicht mit der Wohnnutzung im Zusammenhang stünden, wie bspw. einen Kiosk.⁴ Diese Einschätzung dürfte verfehlt sein. Insbesondere größere Garagen können auch zu anderen Zwecken, bspw. als Kfz-Werkstatt, genutzt werden.

134–135 (*Einstweilen frei*)

2. Garage als eigene wirtschaftliche Einheit (§ 3 Abs. 2 Satz 2 NGrStG)

136 Die Garage dürfte in der Regel mit dem Gebäude und dem zugehörigen Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören (z. B. Einfamilienhaus mit einer darauf befindlichen Garage).⁵ Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 NGrStG kann der Freibetrag allerdings auch für **Garagen**, die eine **eigene wirtschaftliche Einheit** bilden, aber gleichwohl im räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zuzuordnen sind, in Anspruch genommen werden. Praktische Bedeutung dürfte diese Regelung in Fällen haben, in denen ein Garagengrundstück zwar noch in räumlicher Nähe zum Wohngrundstück steht, aber (z. B. durch eine Straße) von diesem getrennt wird (siehe bereits → Rz. 126 und → Rz. 132).

137–140 (*Einstweilen frei*)

III. Nebengebäude im Zusammenhang mit Wohnnutzung (§ 3 Abs. 3 NGrStG)

1. Geringfügigkeitsregel bei Nebengebäuden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 NGrStG)

a) Allgemeines

141 § 3 Abs. 3 NGrStG bestimmt in Anlehnung an § 3 Abs. 2 NGrStG, dass **Nutzflächen von Nebengebäuden**, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, bis zu einer Fläche von 30 m² außer Ansatz bleiben, auch wenn das Nebengebäude eine eigenständige wirtschaftliche Einheit bilden sollte. Die **Geringfügigkeitsregelung** soll

1 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13 f.

2 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 14.

3 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 14 zu Abs. 3.

4 Vgl. Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 14 zu Abs. 3.

5 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13.

nach Ansicht des niedersächsischen Gesetzgebers der **Verfahrensökonomie** dienen.¹ Der niedersächsische Gesetzgeber geht davon aus, dass bei der Ermittlung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung Grundflächen von Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung nicht zum Ansatz kommen (vgl. § 2 Abs. 3 WoFIV). Dies hält er bei großen Nebengebäuden für unangemessen, sodass er mit § 3 Abs. 2 NGrStG eine Begrenzung des Nichtansatzes auf Nutzflächen von Nebengebäuden bis zu einer Fläche von 30 m² für erforderlich hält.² Diese Ansicht dürfte allerdings unzutreffend sein. Wenn die Flächen der Nebengebäude Nutzflächen i. S. von § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG sind und nicht zu den Wohnflächen zählen, richtet sich der Ansatz der Höhe nach nach der Methode für Nutzflächen. § 3 Abs. 2 NGrStG würde dann einen Nichtansatz der Flächen bis 30 m² erst begründen und nicht den generellen Nichtansatz auf Flächen bis zu 30 m² beschränken.

Zweifelhaft ist, zu welcher **Nutzungsart** die Flächen über 30 m² zu zählen sind. Nach der hier vertretenen Auffassung teilen Neben- und Zubehörräume das Schicksal der Haupträume, zu den sie gehören (siehe → Rz. 48). Dies würde auch für Flächen von Nebengebäuden gelten. Die über 30 m² liegenden Flächen der Nebengebäude wären dann zur Wohnfläche zu addieren. In § 3 Abs. 3 Satz 1 NGrStG heißt es allerdings Nutzflächen von Nebengebäuden, sodass viel dafür spricht, die übersteigende Fläche als **Nutzfläche** i. S. von § 3 Abs. 1 Satz 3 NGrStG zuzuordnen. Dies entspricht auch dem Willen des niedersächsischen Gesetzgebers.³ Die Ermittlung der Nutzflächen der Nebengebäude erfolgt ebenso wie die Ermittlung der Nutzflächen des Gebäudes (siehe hierzu → Rz. 82 f.).

(Einstweilen frei)

143–145

b) Freibetrag oder Freigrenze

Bei der nicht anzusetzenden Fläche von 30 m² handelt es sich nach Ansicht des niedersächsischen Gesetzgebers um einen **Freibetrag**, d. h., in die Berechnung des Äquivalenzbetrags der Nutzflächen wird nur die 30 m² übersteigende Fläche einbezogen.⁴ Im ursprünglichen Gesetzentwurf sollte die Regelung noch als **Freigrenze** ausgestaltet sein.⁵ Auch der jetzige Wortlaut der Norm spricht entgegen der Intention des niedersächsischen Gesetzgebers eher für eine Freigrenze (vgl. etwa den ähnlichen Wortlaut der Freigrenze in § 8 Abs. 2 Satz 11 EStG). Für die Ausgestaltung als Freibetrag hätte rechtsklarer formuliert werden können, dass ein Ansatz der Nutzflächen von Nebengebäuden nur erfolgt, soweit sie eine Fläche von 30 m² übersteigen.

BEISPIEL: ▶ Auf einem Einfamilienhausgrundstück befindet sich ein Geräteschuppen von 20 m² sowie ein Gewächshaus von 15 m². Beide erfüllen den Gebäudebegriff.

LÖSUNG: ▶ Die Flächen der Nebengebäude werden bis 30 m² nicht angesetzt. Die übersteigenden 5 m² sind hingegen als Nutzfläche anzusetzen.

(Einstweilen frei)

148–150

1 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

2 Vgl. Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 14.

3 Vgl. so ausdrücklich in Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 13 zu Abs. 2.

4 Vgl. Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 14.

5 Vgl. Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 14.

c) Begriff Nebengebäude

151 Ein **Nebengebäude** ist ein **Gebäude** (zum Gebäudebegriff siehe → Rz. 43), das den **Zwecken des Hauptgebäudes** dient und diesem in der Regel in Größe und baulicher Ausstattung untergeordnet ist. § 3 Abs. 2 NGrStG erfasst nur Nebengebäude und nicht sonstige Nutzflächen eines Gebäudes, auch wenn sie im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen. Keine Nebengebäude sind Gebäude, die baulich so hergerichtet sind (insbesondere Isolierung, Heizung und Sanitäreinrichtungen), dass sie als **vollwertiger Wohnraum** genutzt werden können, auch wenn sie ihrer Größe und Ausstattung nach nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind (bspw. Wohnung in einem Poolhaus für Gäste). Von der Vorschrift sollen insbesondere Schuppen und Gartenhäuschen erfasst werden.¹

152–155 (*Einstweilen frei*)

d) Zweckbestimmung des Nebengebäudes

156 Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Freibetrags ist, dass das Nebengebäude der **Wohnnutzung zu dienen bestimmt** ist. Nebengebäude können auch Nutzungen anderer Art enthalten, die nicht mit der Wohnnutzung im Zusammenhang stehen, wie bspw. einen Kiosk. Solche eigenständigen anderweitigen Nutzungen sollten nach dem Willen des niedersächsischen Gesetzgebers vom Freibetrag nicht erfasst werden. Dies werde durch die Voraussetzung, dass die Nutzflächen der Nebengebäude der Wohnnutzung zu dienen bestimmt sein müssen, sichergestellt.²

157 Die Nutzflächen von Nebengebäuden, die nicht der Wohnnutzung zu dienen bestimmt sind (z. B. Kioskhäuschen), sind voll in die Ermittlung des Äquivalenzbetrags der Nutzflächen einzubeziehen. Gleiches gilt, wenn das Nebengebäude zwar dem Hauptgebäude zu dienen bestimmt ist, das Hauptgebäude aber **nicht Wohnzwecken** dient (z. B. Lagergebäude zu einer Werkstatt).

158 In **Mischfällen**, wenn also das Hauptgebäude sowohl zu Wohn- als auch zu anderen Zwecken genutzt wird, ist zu prüfen, ob das Nebengebäude **ausschließlich** der Wohnnutzung oder den anderen Nutzungen des Hauptgebäudes zu dienen bestimmt ist. Zweifelhaft ist, ob § 3 Abs. 2 NGrStG auch in den Fällen Anwendung findet, wenn eine solche eindeutige Zuordnung nicht möglich ist, das Nebengebäude also dem gemischt genutzten Gebäude als Ganzem dient. Eine entsprechende Regelung wie in § 8 Abs. 2 GrStG³ für den Fall, wenn eine **räumliche Abgrenzung** nicht möglich ist, fehlt im NGrStG jedenfalls. Eine Zuordnung je nachdem, ob das Nebengebäude überwiegend im Zusammenhang zur Wohnnutzung oder zur übrigen Nutzung steht, dürfte daher nicht möglich sein. Möglich wäre eine Aufteilung der Fläche, wenn diese abgrenzbar zum Teil der Wohnfläche und zum Teil den anderen Nutzungen dient. Eine solche Aufteilung könnte sowohl nach Flächen als auch nach Nutzungszeiten erfolgen. Ist eine solche Aufteilung auch nicht möglich, könnte eine Aufteilung entsprechend dem Verhältnis der Wohnflächen zu den Nutzungsflächen des Hauptgebäudes vorgenommen werden.

159–160 (*Einstweilen frei*)

1 Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

2 Niedersächsische LT-Drucks. 18/9632 S. 14.

3 Siehe hierzu Lange in Grootens, NGrStG § 8 Rz. 28 ff.

e) Räumlicher Zusammenhang

Das Nebengebäude muss zur Wohnnutzung in einem **räumlichen Zusammenhang** stehen. 161 Dies ist unzweifelhaft gegeben, wenn sich das Nebengebäude auf derselben wirtschaftlichen Einheit befindet. Das Tatbestandsmerkmal dürfte vor allem dann eine Rolle spielen, wenn das **Nebengebäude** eine **eigene wirtschaftliche Einheit** bildet oder sich auf einer anderen wirtschaftlichen Einheit befindet. Dies ist bspw. bei in der Nähe der Wohnung befindlichen Lagergebäuden der Fall, wenn diese den Gebäudebegriff erfüllen und zur Wohnung gehören. Die **praktische Bedeutung** dieses Tatbestandsmerkmals dürfte anders als bei den Garagen allerdings **gering** sein.

(Einstweilen frei)

162–165

2. Nebengebäude als eigene wirtschaftliche Einheit (§ 3 Abs. 3 Satz 2 NGrStG)

Neben- und Hauptgebäude bilden in der Regel gemeinsam mit dem zugehörigen Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit. Nach § 3 Abs. 3 Satz 2 NGrStG kann der Freibetrag aber auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, aber gleichwohl im räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, in Anspruch genommen werden. Praktische Bedeutung dürfte diese Regelung allemal in Fällen haben, in denen das Nebengebäude zwar noch in räumlicher Nähe zum Wohngrundstück steht, aber (z. B. durch eine Straße) von diesem getrennt wird (siehe auch → Rz. 161). 166

(Einstweilen frei)

167–170

IV. Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung (§ 3 Abs. 4 NGrStG)

§ 3 Abs. 4 NGrStG erweitert die Definition eines **unbebauten Grundstücks** nach § 246 BewG.¹ 171 § 3 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 NGrStG bestimmt, dass ein Grundstück als unbebaut gilt, wenn die auf dem Grundstück errichteten Gebäude eine **Gesamtgebäudefläche** von **weniger als 30 m²** haben. In diesem Fall bleibt gem. § 3 Abs. 4 Satz 3 NGrStG die Gebäudefläche außer Ansatz und es bleibt beim Ansatz der Fläche des Grund und Bodens. Die Regelung dient der Verwaltungsvereinfachung.² Die bundesgesetzlich in § 246 BewG getroffenen Bestimmungen zum Begriff des unbebauten Grundstücks³ bleiben im Übrigen unberührt (§ 3 Abs. 4 Satz 4 NGrStG).

Bei der Prüfung, ob die Gesamtgebäudefläche unter 30 m² liegt, sind alle Wohn- und Nutzflächen zu addieren, auch wenn ein Freibetrag nach § 3 Abs. 2 NGrStG für Garagen oder nach § 3 Abs. 3 NGrStG für Nutzflächen von Nebengebäuden zu gewähren ist (§ 3 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 NGrStG). Wenn ein Bauwerk aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten (bspw. ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Eigentumswohnungen) besteht, ist zur Prüfung, ob ein Gebäude von untergeordneter Bedeutung vorliegt, nach § 3 Abs. 4 Satz 2 NGrStG die Wohn- und Nutzfläche des gesamten Bauwerks zu ermitteln. 172

¹ Siehe hierzu Bock in Grootens, BewG § 246 Rz. 1 ff.

² Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen zum Niedersächsischen Grundsteuergesetz, Niedersächsische LT-Drucks. 18/8995 S. 19.

³ Siehe hierzu Bock in Grootens, BewG § 246 Rz. 17 ff.

173 **BEISPIEL:** Ein speziell für studentische Bedürfnisse errichtetes Gebäude besteht aus 10 Wohneinheiten zu je 25 m² Wohnfläche, die jeweils Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes sind.

LÖSUNG: Die Wohneinheiten als Wohnungseigentum stellen jeweils eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens und damit ein Grundstück im Sinne des NGrStG dar. Für die Frage, ob die wirtschaftliche Einheit Wohnungseigentum unbebaut ist, sind nicht die einzelnen wirtschaftlichen Einheiten zu betrachten, sondern das gesamte Bauwerk. Das Bauwerk hat eine Gesamtgebäudefläche von weit mehr als 30 m². Die einzelnen wirtschaftlichen Einheiten des Wohnungseigentums gelten daher nicht nach § 3 Abs. 4 NGrStG als unbebaut.

174 Grundstücke, die nach Anwendung des § 3 Abs. 4 Satz 1 NGrStG als unbebaut gelten, fallen nicht in den Anwendungsbereich des – im Übrigen auch in Niedersachsen Anwendung findenden – § 25 Abs. 5 GrStG (sog. **Grundsteuer C**). § 25 Abs. 5 GrStG findet nur Anwendung für bestimmte unbebaute Grundstücke i. S. des § 246 BewG.¹ Ein Grundstück, auf dem sich ein benutzbares Gebäude mit einer Gesamtgebäudefläche von bis zu 30 m² befindet, gilt zwar in Niedersachsen nach § 3 Abs. 4 Satz 1 NGrStG als unbebautes Grundstück. Die Gemeinde dürfte hierauf allerdings nicht den erhöhten Hebesatz des § 25 Abs. 5 GrStG (sog. Grundsteuer C) anwenden, da es sich nicht um ein unbebautes Grundstück i. S. des § 246 BewG handelt.

175 (*Einstweilen frei*)

V. Rundungsregel (§ 3 Abs. 5 NGrStG)

176 § 3 Abs. 5 NGrStG enthält eine Rundungsregel, die bestimmt, dass die ermittelten Flächen des Grund und Bodens sowie des Gebäudes als maßgebliche Flächen auf volle Quadratmeter abzurunden sind. Abzurunden sind jeweils separat die Wohnflächen und Nutzflächen bei einem gemischt genutzten Gebäude.

§ 4 NGrStG Äquivalenzzahlen

(1) Für Gebäudeflächen wird eine Äquivalenzzahl von 0,50 Euro je Quadratmeter angesetzt.

(2) ¹Für die Fläche des Grund und Bodens wird eine Äquivalenzzahl von 0,04 Euro je Quadratmeter angesetzt. ²Abweichend von Satz 1 gilt:

1. Übersteigt die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Wohnfläche, so wird die Äquivalenzzahl nach Satz 1 für den das Zehnfache der Wohnfläche übersteigenden Teil der Fläche nur zu 50 Prozent angesetzt, wenn die Gebäude mindestens zu 90 Prozent ihrer Fläche der Wohnnutzung dienen und soweit kein Fall der Nummer 2 Halbsatz 1 vorliegt.
2. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 Prozent weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag für die 10 000 m² übersteigende Fläche insgesamt wie folgt angesetzt: (übersteigende Fläche des Grund und Bodens in Quadratmetern x 0,04 Euro je Quadratmeter)⁰⁷; in den Fällen der Nummer 1 wird die Äquivalenzzahl für die Fläche des Grund und Bodens bis zum Zehnfachen der Wohnfläche stets zu 100 Prozent angesetzt.

Inhaltsübersicht

Rz.

A. Allgemeine Erläuterungen	1 - 25
I. Normzweck und wirtschaftliche Bedeutung der Vorschrift	1 - 5

¹ Bock in Grootens, BewG § 246 Rz. 1 ff.

GRUNDSTEUERREFORM MIT NWB PRO:

ZEITSPAREND UND RECHTSSICHER UMSETZEN MIT NWB.

Das digitale Kanzleipaket **NWB PRO** unterstützt Steuerberater und Mitarbeiter gezielt bei allen Fragen des Steuerrechts, selbstverständlich auch beim Thema Grundsteuerreform.



- ✓ Arbeitshilfen: z. B. Checklisten und Mandanten-Informationen
- ✓ Fachbeiträge: z. B. Praxisleitfaden „Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022“
- ✓ NWB Livefeed: Aktuelle News, Beiträge und Arbeitshilfen zur Grundsteuerreform

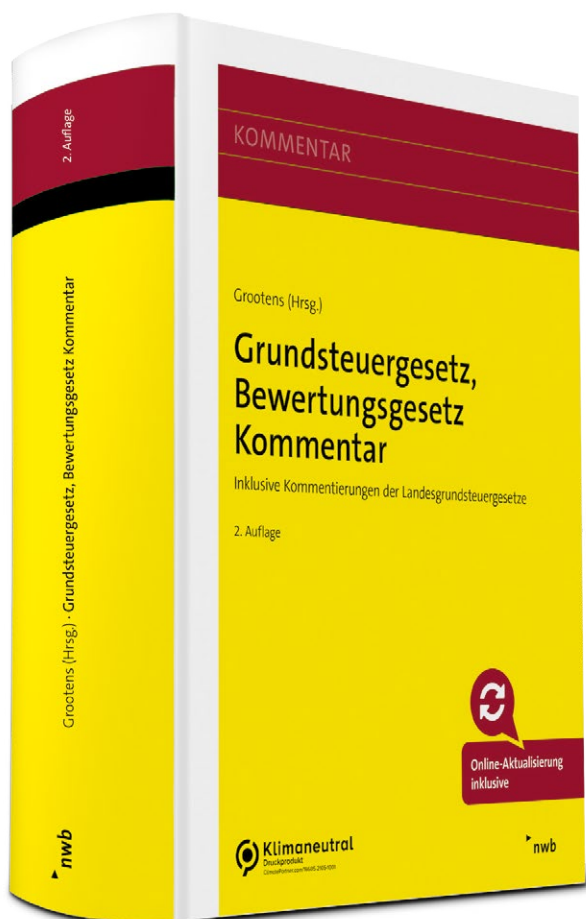
Digitales Kanzleipaket inkl. Datenbankzugang, persönlichem NWB Livefeed und E-Mail-Newsletter.



Testen Sie NWB PRO jetzt 30 Tage kostenlos:
go.nwb.de/kom-grstg

Immer festen Boden unter den Füßen haben!

Der neue Grundsteuergesetz, Bewertungsgesetz Kommentar mit Onlineaktualisierung



Der neue **Grundsteuergesetz Kommentar** stellt dem Berater fundierte und praxisnahe Kommentierungen der **Bundesregelung** sowie der **länderspezifischen Sonderregelungen** zur Verfügung.

Er unterstützt ihn bei der Anwendung der neuen Bewertungsvorschriften i. R. d. Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 und der Erstellung der Feststellungserklärungen durch die Kommentierung des neuen Bewertungsrechts (§§ 218 - 266 BewG).

Die Neuauflage berücksichtigt die Änderungen durch die koordinierten Erlasse der Länder – AEBewGrSt – zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1.1.2022.

Der Kommentar bleibt durch Newseinschuss und (Online-)Aktualisierungen der Bundeskommentierung und der spezifischen Länderkommentierungen immer aktuell. Zahlreiche Beispiele/Hinweise helfen bei der optimalen Mandantenberatung.

Aktualisierungen in der Online-Version inklusive!

Grundsteuergesetz, Bewertungsgesetz Kommentar
Grootens (Hrsg.)

2. Auflage · 2022 · Gebunden · XXV, 1284 Seiten · € 109,-

Subskriptionspreis bis zum 15.8.2022: nur € 99,-

ISBN 978-3-482-67802-8

🔄 Aktualisierung im Internet inklusive

Bestellen Sie jetzt unter shop.nwb.de

Bestellungen über unseren Online-Shop:

Lieferung auf Rechnung, Bücher versandkostenfrei.

NWB versendet Bücher, Zeitschriften und Briefe CO₂-neutral.

Mehr über unseren Beitrag zum Umweltschutz unter www.nwb.de/go/nachhaltigkeit

 **nwb** GUTE ANTWORT