



Gesetzentwurf

der Staatsregierung

Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)

A) Problem

Im Rahmen des Gesetzespakets zur Reform der Grundsteuer auf Bundesebene wurden im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz) vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) sowie dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1875), mit Gesetz vom 15. November 2019 die Art. 72, 105 und 125b Grundgesetz geändert (BGBl. I S. 1546). Den Ländern wurde damit eine Abweichungsmöglichkeit für die Grundsteuer eingeräumt (Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 Grundgesetz). Von dieser Gesetzgebungskompetenz wird durch das vorliegende Bayerische Grundsteuergesetz für den Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) weitreichend Gebrauch gemacht. Für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) werden nur punktuelle Änderungen vorgenommen.

B) Lösung

Das Gesetz zielt auf eine unbürokratische und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer B ab. Für Grundstücke des Grundvermögens wird hierzu auch aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit einem Flächenmaßstab auf Basis des Äquivalenzprinzips gefolgt. Da die tatsächliche Höhe der Steuerbelastung durch den kommunalen Hebesatz bestimmt wird, betreffen die Regelungen zur Berechnungsgrundlage ausschließlich die Lastenverteilung innerhalb derselben Kommune. Dies geschieht auch mit Rücksicht auf die finanzielle Bedeutung der Grundsteuer für Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Steuerverwaltung. Als konjunkturunabhängige und verlässliche Einnahmequelle trägt die Grundsteuer wesentlich zur finanziellen Absicherung der Kommunen bei. Neu eingeführt werden gesonderte kommunale Optionen für die Ausweisung von Hebesatzgebieten sowie für reduzierte Hebesätze in Fällen mit einer Ermäßigung der Grundsteuermesszahl. Das vorliegende Gesetz gilt erstmals für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer des Jahres 2025. Notwendige Grundlage ist die Feststellung der Äquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2022 und die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025.

C) Alternativen

Umfassende Anwendung der bundesrechtlichen Regelungen des Grundsteuergesetzes sowie des Bewertungsgesetzes. Danach wird die Grundsteuer für Grundstücke des Grundvermögens anhand des angenäherten Verkehrswerts berechnet. Dies wäre mit zusätzlichem Vollzugsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen, aber auch für die Verwaltung verbunden. Darüber hinaus würde die Einbeziehung der Bodenrichtwerte in Verbindung mit der turnusmäßigen Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte bei steigenden Grundstückspreisen zu systembedingten Steuererhöhungen ohne aktive Entscheidung des Gesetzgebers oder der die Steuer festsetzenden und erhebenden Gemeinden führen.

D) Kosten

1. Staat

Auch unter Zugrundelegung eines auf den Äquivalenzgedanken gestützten Flächenmodells entsteht für den Staat im Zuge der Grundsteuerreform ein nennenswerter Mehraufwand gegenüber den derzeitigen Vollzugskosten.

Die Durchführung des Gesamtverfahrens soll weitestgehend maschinell erfolgen. Dazu sollen möglichst viele Steuererklärungen elektronisch abgegeben werden, damit sie unmittelbar automationsgestützt weiterverarbeitet werden können. Der Erfüllungsaufwand in der Steuerverwaltung hängt auch davon ab, in welchem Umfang Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer ihre Steuererklärung elektronisch abgeben werden. Es ist davon auszugehen, dass bis einschließlich 2026 erhebliche zusätzliche personelle Kapazitäten bei den Finanzämtern gebunden werden. Ein Teil dieser personellen Kapazitäten wird nur temporär – in der Anfangsphase des Vollzugs des Bayerischen Grundsteuergesetzes – benötigt. Darüber hinaus wird die Systemumstellung weitere personelle Kapazitäten im Bayerischen Landesamt für Steuern, in den Bildungseinrichtungen und bei den Gerichten binden.

Mit Blick auf den Sachaufwand besteht nach aktueller Einschätzung im genannten Zeitraum insbesondere ein Bedarf bei der Softwareentwicklung, aber auch im Bereich der Mehrarbeitsvergütungen, der Ausbildung an der Landesfinanzschule sowie der Hochschule für den öffentlichen Dienst – Fachbereich Finanzen und der Fortbildung. Ein beträchtlicher Aufwand für die Umsetzung betrifft auch die IT. Dadurch kann aber der personelle Aufwand in den Finanzämtern verringert und der Komfort für die Bürgerinnen und Bürger erhöht werden.

2. Kommunen

Die in geringem Umfang entstehenden Mehraufwendungen, vor allem für den flächendeckenden Versand der Steuerbescheide, werden bereits durch das Grundsteuer-Reformgesetz des Bundes verursacht. Die mit dem Landesgesetz verfolgte Belastungsentscheidung nach dem Äquivalenzgedanken betrifft nur die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer und somit allein die Steuerverwaltung. Die neuen Möglichkeiten, räumlich zonierte Hebesätze sowie reduzierte Hebesätze aus bestimmten Förder- und Privilegierungsgründen festlegen zu können, führen zu einer weiteren Stärkung der kommunalen Planungs- und Finanzhoheit als Ausdruck des kommunalen Selbstbestimmungsrechts.

3. Bürgerinnen und Bürger

Im Vergleich zu dem im Grundsteuer-Reformgesetz des Bundes vorgesehenen Bewertungsmaßstab verursacht die mit dem Bayerischen Grundsteuergesetz für Grundstücke einhergehende Lastenverteilung nach einem Flächenmaßstab einen deutlich geringeren Erfüllungsaufwand. Gleichwohl begründet auch das Bayerische Grundsteuergesetz steuerliche Mitwirkungs-, Erklärungs- und Anzeigepflichten.

Die Steuerverwaltung wird dafür werben, dass die für die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge nötigen Steuererklärungen elektronisch eingereicht werden. Über das Portal „ELSTER – Ihr Online-Finanzamt“ wird die Abgabe der Steuererklärung auch für die Grundsteuer einfach und nutzerorientiert möglich sein. Der für die papiergebundene Übermittlung entstehende Sachaufwand ist geringfügig. Da im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens die Lastenverteilung nach dem Flächenmaßstab erfolgt, ist nach der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 keine weitere turnusmäßige Neuerklärung der Angaben erforderlich. Im Fall von Änderungen der relevanten Tatsachen, wie sie insbesondere durch Neubau, Abriss,

Erweiterung oder eine geänderte Nutzung eines bestehenden Gebäudes eintreten können, besteht eine Anzeigepflicht.

Auf Basis dieser Vorgaben und ausgehend von derzeit rund 5,3 Mio. wirtschaftlichen Einheiten im Bereich des Grundvermögens ist ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 6,5 Mio. € (lineare Verteilung auf sieben Jahre unterstellt) verbunden. Bei diesem Erfüllungsaufwand handelt es sich um Bürokratiekosten aus Informationspflichten. Die Informationspflichten wurden nach den Grundsätzen des Standard-Kosten-Modells bewertet.

Gesetzentwurf

Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG)

Teil 1

Grundstücke / Grundsteuer B

Kapitel 1

Ermittlung der Grundsteuer

Art. 1

Steuergegenstand, Berechnungsformel

(1) ¹Steuergegenstand der Grundsteuer B sind die Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. ²Die Grundsteuer ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrags des Grundstücks und des von der Gemeinde bestimmten jeweiligen Hebesatzes. ³Sie ist ein Jahresbetrag und auf volle Cent nach unten abzurunden.

(2) ¹Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist die Summe aus

1. dem Produkt aus dem Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens nach Abs. 3 Satz 1 und der Grundsteuermesszahl nach Art. 4 und
2. dem Produkt aus den Äquivalenzbeträgen von Wohn- und Nutzflächen nach Abs. 3 Satz 2 und der jeweiligen Grundsteuermesszahl nach Art. 4.

²Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist auf volle Cent nach unten abzurunden.

(3) ¹Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens ergibt sich durch eine Multiplikation der Fläche des Grund und Bodens mit der jeweiligen Äquivalenzzahl nach Art. 3 Abs. 1; er wird auf volle Cent nach unten abgerundet. ²Die Äquivalenzbeträge von Wohn- und Nutzflächen der Gebäude ergeben sich durch eine Multiplikation der maßgeblichen Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl nach Art. 3 Abs. 2.

(4) ¹Die Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil dem einen, zum Teil dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören. ²Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind der Grund und Boden dem Eigentümer des Grund und Bodens und die Gebäude dem wirtschaftlichen Eigentümer der Gebäude zuzurechnen.

(5) ¹Erstreckt sich der Steuergegenstand auch auf ein anderes Land oder das Ausland, ist nur für das im Gebiet des Freistaates Bayern gelegene Grundvermögen Grundsteuer nach diesem Gesetz zu ermitteln und zu erheben. ²Dieses bildet eine eigenständige wirtschaftliche Einheit.

Art. 2

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.

Art. 3

Äquivalenzzahlen

(1) ¹Für die Fläche des Grund und Bodens beträgt die Äquivalenzzahl 0,04 € je Quadratmeter. ²Abweichend von Satz 1 gilt:

1. Übersteigt die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Wohnfläche, wird die Äquivalenzzahl für den darüber hinausgehenden Teil der Fläche nur zu 50 % angesetzt, wenn die Gebäude mindestens zu 90 % der Wohnnutzung dienen und soweit kein Fall der Nr. 2 Halbsatz 1 vorliegt.
2. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag für die 10 000 m² übersteigende Fläche insgesamt wie folgt angesetzt: (übersteigende Fläche des Grund und Bodens x 0,04 /m²)^{0,7} €; in den Fällen der Nr. 1 wird die Äquivalenzzahl für die Fläche des Grund und Bodens bis zum Zehnfachen der Wohnfläche stets zu 100 % angesetzt.

(2) Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 € je Quadratmeter.

Art. 4

Grundsteuermesszahlen

(1) ¹Die Grundsteuermesszahl beträgt 100 %. ²Für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl auf 70 % ermäßigt.

(2) ¹Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 % ermäßigt, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners besteht. ²Dies gilt nur, soweit Wohnflächen dem Inhaber des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen oder den Altenteilern zu Wohnzwecken dienen und mindestens einer der Bewohner durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden ist. ³Für Flächen, die den Angestellten des Betriebs zu Wohnzwecken dienen, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden um 25 % ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt.

(4) Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 % ermäßigt, soweit

1. die Wohnflächen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unterliegen oder
2. die Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 des Grundsteuergesetzes (GrStG) in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung vorliegen.

(5) ¹Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen nach Abs. 2 bis 4 wird auf Antrag gewährt, wenn die jeweiligen Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen. ²Sind mehrere Ermäßigungstatbestände erfüllt, sind die Ermäßigungen nacheinander anzuwenden. ³Den Bezugspunkt der Berechnung der ermäßigten Grundsteuermesszahl bildet jeweils die vorangegangene ermäßigte Grundsteuermesszahl.

Art. 5

Hebesatz

(1) Abweichend von § 25 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 GrStG können Gemeinden

1. ab einer Einwohnerzahl von 5 000 zur Abbildung von Unterschieden in der infrastrukturellen Erschließung des Gemeindegebiets oder zur Verfolgung städtebaulicher Ziele verschiedene Hebesatzgebiete ausweisen und für diese jeweils gesonderte Hebesätze festsetzen und
2. für die Fälle einer nach Art. 4 Abs. 2, 3 und 4 ermäßigten Grundsteuermesszahl reduzierte Hebesätze auf den jeweiligen Anteil des Grundsteuermessbetrags vorsehen.

(2) § 25 Abs. 5 GrStG findet keine Anwendung.

Kapitel 2

Verfahren

Art. 6

Feststellung der Äquivalenzbeträge

(1) ¹Die Äquivalenzbeträge werden auf den 1. Januar 2022 allgemein festgestellt (Hauptfeststellung). ²Abweichend von § 221 BewG findet keine turnusmäßige Hauptfeststellung statt. ³Bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge ist § 163 der Abgabenordnung (AO) nicht anzuwenden.

(2) ¹In dem Feststellungsbescheid für die Äquivalenzbeträge der Grundstücke sind auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen. ²Abweichend von § 219 Abs. 2 Nr. 1 BewG wird die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit nicht festgestellt. ³Feststellungen erfolgen nur, wenn und soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. ⁴Der Feststellungsbescheid kann mit dem nachfolgenden Grundsteuermessbescheid verbunden und zusammengefasst bekannt gegeben werden.

(3) ¹Die Äquivalenzbeträge (Betragsfortschreibung) und die Flächen (Flächenfortschreibung) werden neu festgestellt, wenn ein Äquivalenzbetrag oder eine Fläche von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. ²Eine Fortschreibung nach Satz 1 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt.

(4) Für die Äquivalenzbeträge nach diesem Gesetz gelten die Vorschriften des Bewertungsgesetzes über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung der Feststellung im Übrigen sinngemäß.

(5) ¹Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung mittels Allgemeinverfügung durch öffentliche Bekanntmachung nach § 228 Abs. 1 Satz 3 BewG erfolgt durch das Bayerische Landesamt für Steuern. ²Abweichend von § 228 Abs. 2 BewG sind die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe der Flächen oder der Äquivalenzbeträge auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder der Aufhebung der Flächen oder der Äquivalenzbeträge führen können, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres zusammengefasst anzuzeigen. ³Die Anzeige ist bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. ⁴In den Fällen des Art. 1 Abs. 4 Satz 2 ist § 228 Abs. 3 Nr. 1 BewG anzuwenden.

(6) Die Erklärung und die Anzeige nach Abs. 5 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung übermittelt werden sollen.

Art. 7

Veranlagungsverfahren

(1) ¹Die Grundsteuermessbeträge werden auf den 1. Januar 2025 allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). ²Der Grundsteuermessbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die letzte Veranlagung fehlerhaft ist. ³Der Grundsteuermessbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten Festsetzungszeitpunkts nach unten abweicht. ⁴Dasselbe gilt, wenn sein auf den Grund und Boden entfallender Anteil nach oben abweicht oder sein auf das Gebäude entfallender Anteil um mehr als 5 € nach oben abweicht. ⁵Im Übrigen gelten die Vorschriften des Grundsteuergesetzes über die Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung des Grundsteuermessbescheids sinngemäß.

(2) ¹Änderungen der Nutzung hat derjenige anzuzeigen, dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist. ²Satz 1 gilt für den Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigten Grundsteuermesszahlen nach Art. 4 Abs. 2 bis 4 entsprechend. ³§ 19 Abs. 1 Satz 1 GrStG bleibt unberührt. ⁴Abweichend von § 19 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2 GrStG ist die Anzeige nach den Sätzen 1 bis 3 bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. ⁵Art. 6 Abs. 6 gilt entsprechend.

Teil 2

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft / Grundsteuer A

Art. 8

Ergänzende Regelungen

(1) Zur Hofstelle nach § 234 Abs. 6 BewG gehören auch Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, von denen aus keine Flächen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft mehr nachhaltig bewirtschaftet werden, wenn sie keine Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt.

(2) ¹Art. 1 Abs. 4 Satz 1 gilt für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entsprechend. ²In einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, der von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben wird, sind auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind. ³In den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind auch einzubeziehen

1. der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen,

2. der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, und
 3. ein Anteil der Eigentümerin oder des Eigentümers des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird.
- (3) Art. 6 Abs. 5 und 6, Art. 7 Abs. 2 Satz 3 bis 5 gelten für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entsprechend.

Teil 3

Übergangs- und Schlussvorschriften

Art. 9

Anwendung von Bundesrecht

(1) ¹Die Bestimmungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes sind für Zwecke der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 nur anzuwenden, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. ²Die Grundsteuer der Kalenderjahre bis einschließlich 2024 bemisst sich ausschließlich nach den bundesgesetzlichen Regelungen.

(2) ¹Die Vorschriften der Abgabenordnung sind entsprechend anzuwenden, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist. ²§ 32h AO gilt mit der Maßgabe, dass der Landesbeauftragte für den Datenschutz zuständig und das Bayerische Datenschutzgesetz einschlägig ist.

(3) ¹Die im Grundsteuergesetz enthaltenen Verordnungsermächtigungen finden in Bezug auf die in diesem Gesetz geregelten Sachverhalte mit der Maßgabe Anwendung, dass die entsprechenden Rechtsverordnungen durch das Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Staatsministerium) erlassen werden. ²Die darauf gestützten Rechtsverordnungen des Bundes finden diesbezüglich nur Anwendung, wenn und soweit das durch Rechtsverordnung des Staatsministeriums angeordnet ist.

Art. 9a

Übergangsregelungen

Für die Anwendung des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 dieses Gesetzes sowie der § 223 Abs. 1 Nr. 2 und § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG ist für Feststellungszeitpunkte zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 31. Dezember 2024 zu unterstellen, dass die Feststellungen für die Besteuerung nach diesem Gesetz von Bedeutung sind und die wirtschaftlichen Einheiten zur Besteuerung nach diesem Gesetz herangezogen oder nicht mehr herangezogen werden.

Art. 9b

Änderung des Kommunalabgabengesetzes

In Art. 18 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 19. Februar 2021 (GVBl. S. 40) geändert worden ist, werden nach dem Wort „Ausnahme“ die Wörter „des Äquivalenzbetrags-“ eingefügt.

Art. 10

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

(2) ¹Art. 9b tritt am außer Kraft. ²Art. 9a tritt am 31. Dezember 2029 außer Kraft.

Begründung:**A) Allgemeiner Teil****1. Zielsetzung**

Das Gesetz zielt auf eine unbürokratische und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer B und der damit verbundenen Ermittlung ihrer Berechnungsgrundlagen, um sie als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen auszugestalten. Zudem wird die Grundsteuer B mit Rücksicht auf die finanzielle Bedeutung für Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Steuerverwaltung weiterentwickelt. Dabei wird in besonderem Maße auf den durch die Erfüllung der steuerlichen Pflichten verursachten Vollzugaufwand geachtet.

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Abs. 5 sowie § 93 Abs. 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Sätze 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118), soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Art. 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 für unvereinbar mit Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz erklärt. Für eine Neuregelung hatte das Bundesverfassungsgericht dem Bundesgesetzgeber eine Frist bis spätestens zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Auf dieser Basis wurde das Grundsteuer-Reformgesetz erlassen, wodurch nach der im oben genannten Urteil des Bundesverfassungsgerichts erklärten Übergangsfrist auch ab dem 1. Januar 2020 die für verfassungswidrig erklärten bundesgesetzlichen Regelungen des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes angewendet werden dürfen. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewendet werden.

Während Gegenstand des verfassungsgerichtlichen Verfahrens das Grundsteuergesetz und das Bewertungsgesetz waren, die ihrerseits auf den bis zur Finanzreform im Jahr 1994 geltenden verfassungsrechtlichen Kompetenznormen erlassen worden waren, wird das Bayerische Grundsteuergesetz auf die im Zuge der Grundsteuerreform neu geschaffene Abweichungskompetenz nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 Grundgesetz gestützt. Die langjährige Position der Bayerischen Staatsregierung, wonach sich die Grundsteuer aufgrund ihres immobilien Steuergegenstandes wie kaum eine andere Steuerart für eine Regionalisierung eignet, hat sich so auf Bundesebene durchgesetzt.

Das Bayerische Grundsteuergesetz weicht vom Bewertungsgesetz und Grundsteuergesetz im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (sog. Grundsteuer B) weitreichend ab. Dabei werden sowohl Fragen der von der Steuerverwaltung ermittelten Bemessungsgrundlage als auch des kommunalen Besteuerungsverfahrens geregelt und in einem Gesetz gebündelt. Diese Zusammenfassung dient der Verständlichkeit und fördert damit einhergehend auch die Akzeptanz der Regelungen. Ergänzend wird auf die bundesgesetzlichen Regelungen zurückgegriffen.

Im Jahr 2020 betrug das Aufkommen aus der Grundsteuer B in Bayern rund 1,83 Mrd. €. Durch die Festlegung der Höhe der Äquivalenzzahlen und der Grundsteuermesszahlen wird dazu beigetragen, dass den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet ist, dieses Aufkommen zu erhalten. Dagegen werden sich Belastungverschiebungen zwischen den Steuerpflichtigen nicht vermeiden lassen. Sie sind zum einen durch die Systemumstellung und die damit einhergehende Neubestimmung der Bemessungsgrundlage verbunden. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass systembedingte Belastungverschiebungen durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 unmittelbar bedingt sind. Unter Wahrung der verfassungsrechtlich gewährleisteten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie wird an die Gemeinden appelliert, die sich aufgrund der Neubestimmung der Bemessungsgrundlage ergebenden Verschiebungen der Grundsteuermessbeträge in ihrem Gemeindegebiet zu prüfen und gegebenenfalls durch eine Anpassung des Hebesatzes zu reagieren.

Prägendes Element der Lastenverteilung ist der Äquivalenzgedanke. Bei diesem, mit dem vorliegenden Gesetz im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens als Gegenstand der Grundsteuer B konsequent umgesetzten Maßstab für die Steuerlastverteilung sind die physikalischen Flächengrößen Ausgangspunkt der Betrachtung. Als Besteuerungsgrundlagen sind sie nur in geringem Maße streitanfällig und können transparent und nachvollziehbar ermittelt und überprüft werden. Die möglichst automationsunterstützte Bestimmung der Äquivalenzbeträge und der Grundsteuermessbeträge trägt wesentlich zu einem reibungslosen Verfahren und zu einem vor allem im Vergleich zu den bundesgesetzlichen Regelungen unkomplizierten und weniger umfangreichen Vollzugsaufwand bei. Angesichts der finanziellen Bedeutung der Grundsteuer für die Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen ist das gewählte Modell ein wesentlicher Beitrag für einen reibungslosen, effizienten und gleichmäßigen Vollzug zur Deckung des allgemeinen kommunalen Finanzbedarfs.

2. Wesentlicher Inhalt des Gesetzes

Kern des Bayerischen Grundsteuergesetzes ist die grundlegende Neuausrichtung der Ermittlung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer hinsichtlich der Besteuerung der Grundstücke des Grundvermögens nach ihren Flächen (sog. Flächenmodell). Die genannte Weichenstellung betrifft nicht nur die materiell-rechtliche Bemessungsgrundlage, sie hat auch Auswirkungen auf Teile des Besteuerungsverfahrens.

a) Belastungsentscheidung

Die Grundsteuer steht nach der verfassungsrechtlichen Zuweisung gemäß Art. 106 Abs. 6 Satz 1 Grundgesetz den Gemeinden zu und dient der Finanzierung des allgemeinen kommunalen Finanzbedarfs. Der reine Fiskalzweck rechtfertigt dem Grunde nach den Eingriff. Dabei ist die Grundsteuer ihrem Wesen nach eine Objektsteuer, die ohne Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der subjektiven Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen am Grundbesitz anknüpft. Im Zuge dessen verfolgt das Bayerische Grundsteuergesetz für die Frage der Lastenverteilung im Bereich der Grundsteuer B, d. h. zwischen Grundstücken des Grundvermögens, den Gedanken der besonderen Verwurzelung mit dem örtlichen Gemeinwesen im Sinne des Äquivalenzgedankens.

Bei einer kommunalen Steuer, die an den Grundbesitz anknüpft, ergibt sich zwischen den öffentlichen Leistungen der Gemeinden für die Daseinsvorsorge und dem Steueraufkommen ein enger Zusammenhang, auch wenn aufgrund des Wesens der Steuer (§ 3 Abgabenordnung) zwischen beiden kein Verhältnis von Leistung und Gegenleistung besteht. Nur bestimmte, den jeweiligen Begünstigten direkt und individuell zuordenbare Leistungen der Gemeinde werden durch Gebühren und Beiträge abgegolten; letztlich kommen aber alle Verbesserungen der kommunalen Infrastruktur allen Grundstücken zugute. Da für die Gesamtheit dieser Leistungen – häufig schon aufgrund ihrer Eigenschaft als öffentliche Güter – Gebühren und Beiträge nicht oder nicht kostendeckend erhoben werden können, stellt die Grundsteuer B eine sachangemessene Finanzierungsquelle hierfür dar. Eine konkrete Gegenleistung ist nicht Grundlage und kann mit Blick auf § 3 Abs. 1 Abgabenordnung auch nicht gefordert werden. Entscheidend für die Belastung ist vielmehr der allgemeine Finanzbedarf der jeweiligen Belegenheitsgemeinde.

Ausgehend vom Äquivalenzgedanken bietet sich die Fläche als Anknüpfungspunkt und Maßstab der Lastenverteilung innerhalb der Gemeinde an, da den einzelnen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern in der Regel umso mehr Aufwand für bestimmte lokale öffentliche Leistungen ihrer Gemeinde (wie beispielsweise dem Schutz des Privateigentums durch Brandschutz oder Räumungsdienste, durch Infrastrukturausgaben, durch Ausgaben für Kinderbetreuung und Spielplätze, für kulturelle Einrichtungen und Ausgaben zugunsten der Wirtschaftsförderung) zuordenbar ist, je größer das zu besteuerte Grundstück (Grund und Boden einschließlich Gebäude) ist. Flächen von Grund und Boden sowie Gebäude eignen sich somit als zulässiger, realitätsge-

rechter und folgerichtiger Verteilungsmaßstab für die von der örtlichen Kommune erbrachten sonstigen öffentlichen Leistungen und der Intensität der jeweiligen Nutzung der kommunalen Infrastruktur.

b) Bemessungsgrundlage für Grundvermögen

Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Grundsteuermessbeträge sind die Flächen von Grund und Boden und die Gebäudeflächen. Die Ermittlung der maßgeblichen Flächen soll im Sinne eines möglichst geringen Erfüllungsaufwands vorgenommen werden. Die Wohnfläche sowie die Nutzfläche eines Gebäudes sind regelmäßig den Bauplänen zu entnehmen oder können durch ein Vermessen der Räumlichkeiten selbst ermittelt werden. Daher werden diese Flächen der Besteuerung zugrunde gelegt.

Auf die Flächen wird eine Äquivalenzzahl von 0,04 €/m² des Grund und Bodens sowie von 0,50 €/m² der Gebäudefläche angewandt. Die unterschiedlichen Äquivalenzzahlen bestimmen keine Wertverhältnisse. Sie bilden lediglich Relationen für die Belastungsverteilung ab. Kommunale Leistungen werden primär „gebäudebezogen“, d. h. von Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmen in Anspruch genommen. Kommunale Leistungen, die ausschließlich durch den Boden verursacht werden, stellen nur einen geringfügigen Bruchteil dar. In Fällen übergroßer Grund und Bodenflächen ist für unterschiedliche Konstellationen und ab einer gesetzlich bestimmten Grenze eine reduzierte Äquivalenzzahl anzusetzen, da ein linearer Flächenansatz den Besteuerungsmaßstab des Äquivalenzmodells verzerren würde.

Die Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden sowie für gegebenenfalls bestehende Gebäude werden dem gesetzlichen Tarif in Form der Grundsteuermesszahl von 100 % unterworfen. Zur Förderung bezahlbaren Wohnraums und aus sozialstaatlichen Erwägungen wird für die dem allgemeinen Wohnen dienende Gebäudefläche eine besondere, ermäßigte Grundsteuermesszahl von 70 % angesetzt. Der nicht ermäßigte Tarif von 100 % gilt damit für den Äquivalenzbetrag der nicht Wohnzwecken dienenden Gebäudeflächen. Die für Wohnnutzung niedrigere Belastung ist aus sozial- und wohnungspolitischen Gründen gewollt.

Durch Multiplikation einer gesetzlich festgelegten Grundsteuermesszahl mit dem Äquivalenzbetrag wird der Grundsteuermessbetrag ermittelt. Dabei kommen Grundsteuermesszahlermäßigungen zur Anwendung, denen besondere Förder- und Privilegierungsüberlegungen zugrunde liegen.

In einer abschließenden (kommunalen) Tarifstufe wird auf den Grundsteuermessbetrag der gemeindliche Hebesatz angewendet. Die jährliche Grundsteuer ist das Produkt aus Grundsteuermessbetrag und gemeindlichem Hebesatz.

c) Kommunale Optionen im Satzungsrecht

Die konkrete Höhe der Grundsteuer B für das einzelne Grundstück wird auf kommunaler Ebene durch die Festlegung des Hebesatzes bestimmt. Während nach § 25 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Grundsteuergesetz nur ein kommunaler Hebesatz für Grundstücke vorgesehen ist, erhalten Gemeinden durch das Bayerische Grundsteuergesetz für Grundstücke des Grundvermögens neue Gestaltungsmöglichkeiten. Zum einen eröffnet das Gesetz für Gemeinden ab 5 000 Einwohnern die Gelegenheit, räumlich zu begrenzende Hebesatzgebiete auszuweisen und für diese Zonen gesonderte Hebesätze festzulegen. Durch diese Option kann die Gemeinde auf der Tarifebene die örtlichen Gegebenheiten im besonderen Maße berücksichtigen. Zum anderen wird die Möglichkeit eingeführt, einen oder mehrere Fälle der genannten gesetzlichen Grundsteuermesszahlermäßigungen auf Ebene des kommunalen Tarifs aufzugreifen und die jeweiligen Förder- und Privilegierungsgedanken durch einen reduzierten Hebesatz fortzuführen. Auch diese Option stärkt sowohl die Gestaltungs- als auch die Planungs- und Finanzhoheit der Städte und Gemeinden als besondere Ausprägungen der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie.

d) Verfahren

Die Äquivalenzbeträge werden allgemein auf den 1. Januar 2022 festgestellt. Die Grundsteuermessbeträge werden allgemein auf den 1. Januar 2025 festgesetzt. Der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer B werden die neuen Beträge ab dem Jahr 2025 zu Grunde gelegt. Für die sich daran anschließenden Zeiträume ist zu beachten, dass die maßgeblichen Besteuerungsgrundlagen als physikalische Größen keiner permanenten dynamischen Entwicklung unterworfen sind. Eine periodisch wiederkehrende Hauptfeststellung wie im Bundesrecht ist demzufolge nicht geboten. Die Systemumstellung hin zu einem Flächenmodell ist daher auch von den Vorzügen eines ausbleibenden turnusmäßigen Erfüllungsaufwands getragen, sowohl auf Seiten der Steuerverwaltung als auch der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer. Um den rechtsstaatlichen Vollzug des Grundsteuerrechts insbesondere im Fall sich ändernder Tatsachen sicherzustellen, sieht das Gesetz Regelungen für Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen vor. Diese werden durch entsprechende Anzeigepflichten flankiert.

Auch wenn die erste und nach diesem Gesetz einmalig durchzuführende Hauptfeststellung nach neuem Recht nach den tatsächlichen Verhältnissen am Stichtag 1. Januar 2022 erfolgt, werden diese Beträge erst ab dem Jahr 2025 der Grundsteuererhebung zugrunde gelegt. Ob Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen der geltenden Einheitswerte noch auf Bewertungstichtage bis einschließlich 31. Dezember 2024, d. h. vor der erstmaligen Anwendung der Äquivalenzbeträge nach diesem Gesetz, durchzuführen sind, bestimmt sich nach den bundesgesetzlichen Regelungen.

3. Gesetzgebungskompetenz

Durch Verfassungsänderung mit Bundesgesetz vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) ist einerseits in Art. 105 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer festgeschrieben worden. Im Gegenzug ist die Befugnis zur landesgesetzlichen Abweichung in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 Grundgesetz eingeführt worden. Der dort verwendete Begriff „Grundsteuer“ umfasst die verfahrensmäßigen Fragen der Festsetzung und Erhebung der Steuer durch die Gemeinden und die Bestimmung ihrer Bemessungs- und Berechnungsgrundlage.

B) Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

Das Bundesverfassungsgericht hielt in seinem Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14 und andere) die Vorschriften über die Einheitsbewertung jedenfalls seit dem Bewertungstichtag 1. Januar 2002 für verfassungswidrig, weil die Aussetzung einer erneuten Hauptfeststellung über einen langen Zeitraum systembedingt in erheblichem Umfang zu Ungleichbehandlungen führt, die mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz nicht zu vereinbaren sind. Eine ausreichende Rechtfertigung für diese Ungleichbehandlungen ergebe sich in einem System, das den Verkehrswert zum Ziel hat, weder allgemein aus dem Ziel der Vermeidung eines allzu großen Verwaltungsaufwands, noch aus Gründen der Typisierung und Pauschalierung, noch wegen Geringfügigkeit der Grundsteuerlast, noch aus einer etwaigen Kompensation durch Nachfeststellungen und Wertfortschreibungen.

Im Rahmen der Neuregelung wurde eine Abweichungsmöglichkeit der Länder eröffnet. Zu diesem Zweck wurde die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes einerseits in Art. 105 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz festgeschrieben, andererseits die Möglichkeit der abweichenden Landesgesetzgebung in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 Grundgesetz verankert. Auf dieser Basis wurde das Grundsteuer-Reformgesetz erlassen, wodurch nach der im oben genannten Urteil des Bundesverfassungsgerichts erklärten Übergangsfrist auch ab dem 1. Januar 2020 die für verfassungswidrig erklärten bundesgesetzlichen Regelungen des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes angewendet werden dürfen. Die neuen bundesgesetzlichen Regelungen der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025.

Mit dem Bayerischen Grundsteuergesetz soll – ebenfalls mit Wirkung für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 – eine teils abweichende Rechtslage geschaffen werden (vergleiche auch Art. 125b Abs. 3 Grundgesetz). Während der Bund auch im Bereich der Grundsteuer B an dem bisherigen Leitbild der Annäherung an den Verkehrswert festhält und eine Bewertung mit turnusmäßigen Hauptfeststellungen (alle sieben Jahre) vorsieht, soll mit dem vorliegenden Gesetz für diesen zahlen- und aufkommensmäßig beherrschenden Bereich der im Grundvermögen gehaltenen Grundstücke ein Flächenmodell auf Basis des Äquivalenzgedankens umgesetzt werden. Eine weitgehend automationsgestützte Festsetzung des Grundsteuermessbetrags wird hierdurch ebenfalls unterstützt. Für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen entsteht verglichen mit dem Bundesrecht ein geringerer Erfüllungsaufwand. Zugleich wird damit ein entscheidender Beitrag zur Entbürokratisierung des Steuerrechts in Bayern geleistet.

C) Zu den einzelnen Bestimmungen

Teil 1

Grundstücke / Grundsteuer B

Kapitel 1

Ermittlung der Grundsteuer

Zu Art. 1:

Zu Abs. 1

Nach Satz 1 ist Steuergegenstand der Grundsteuer B das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. Sowohl die Unterteilung der Vermögensarten als auch die Definition der wirtschaftlichen Einheit wird aus dem Bewertungsgesetz bezogen. Für wirtschaftliche Einheiten des Betriebsvermögens ist nach § 99 Abs. 1 Bewertungsgesetz maßgeblich, ob sie losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betrieb im Sinne der §§ 15, 18 Einkommensteuergesetz oder einer in § 1 Körperschaftsteuergesetz genannten Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse zum Grundvermögen oder land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören würden (§ 218 Bewertungsgesetz). Daran wird festgehalten.

Im Einklang mit Art. 106 Abs. 6 Satz 2 Grundgesetz steht das Recht der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer den Städten und Gemeinden zu. Als Ausprägung der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie hat die Grundsteuer eine besondere Bedeutung für die kommunalen Haushalte, da die Gemeinden über die Bestimmung des Hebesatzes die konkrete Höhe der Steuerbelastung und dadurch das eigentliche Aufkommen in ihrem Gemeindegebiet in eigener Zuständigkeit bestimmen können (vgl. Satz 2). Durch diese dritte Stufe des dreistufigen Besteuerungsverfahrens ist eine eigenverantwortliche Steuerung zur Deckung des örtlichen Finanzbedarfs möglich. Nach Satz 3 ist die Grundsteuer ein Jahresbetrag, der auf volle Cent nach unten abzurunden ist.

Zu Abs. 2

In Satz 1 werden die Grundsätze der ersten Stufe des bekannten dreistufigen Verfahrens geregelt. Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist nach Satz 1 durch Anwendung der jeweiligen Grundsteuermesszahl auf den maßgebenden Äquivalenzbetrag zu ermitteln. Bezüglich der Grundsteuermesszahl wird auf Art. 4 verwiesen. Die im Grundsteuergesetz allgemein verwendeten Begriffe Steuermesszahl und Steuermessbetrag werden zur Konkretisierung im vorliegenden Gesetz als Grundsteuermesszahl und Grundsteuermessbetrag bezeichnet. Für den Grundsteuermessbetrag ist das Lafinanzamt zuständig (§§ 18, 22 Abgabenordnung).

Mit der Aufnahme einer gesetzlichen Tarifstufe vor Anwendung des kommunalen Hebesatzes nutzt der Gesetzgeber die Möglichkeit, auf die Verteilung der Grundsteuerbelastung innerhalb einer Gemeinde Einfluss zu nehmen. Satz 2 enthält die Rundungsregelung, wonach der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks auf volle Cent nach unten abzurunden ist.

Zu Abs. 3

Die Äquivalenzbeträge ergeben sich durch eine Multiplikation der jeweiligen Fläche mit der jeweiligen Äquivalenzzahl. Die Bestimmung der maßgeblichen Fläche erfolgt in Art. 2, die Äquivalenzzahlen sind in Art. 3 geregelt. Zuletzt wird der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens auf volle Cent nach unten abgerundet. Diese Abrundung kann bei Anwendung der Regelung in Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zum Greifen kommen. Eine vergleichbare Rundungsregelung ist bei den Äquivalenzbeträgen von Wohn- und Nutzfläche rechnerisch nicht notwendig, da die Äquivalenzzahl gemäß Art. 3 Abs. 2 immer 0,50 €/m² beträgt.

Zu Abs. 4

Nach Satz 1 ist eine Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit bei Eheleuten und Lebenspartnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz entgegen § 2 Abs. 2 Bewertungsgesetz möglich. Diese bisher in § 26 Bewertungsgesetz enthaltene Regelung hat sich bewährt und soll fortgeführt werden.

Die in Satz 2 enthaltene Zuordnungsregelung für Gebäude auf fremdem Grund und Boden führt in Abweichung von § 244 Abs. 3 Nr. 2 in Verbindung mit § 262 Bewertungsgesetz die bisher geltende und bewährte Rechtslage nach § 94 Abs. 1 Satz 1 Bewertungsgesetz fort. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden bestehen zwei Eigentumszuordnungen, sodass auch zwei wirtschaftliche Einheiten zu bilden sind. Der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden werden somit nur die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen zugerechnet. Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens wird hingegen der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet.

Das Erbbaurecht bildet einen Sonderfall. Da Erbbauberechtigte eine grundbuchrechtlich gesicherte Position gegenüber den Erbbauperpflichteten haben, ist den Erbbauberechtigten abweichend vom grundsätzlichen Eigentümerprinzip gemäß § 244 Abs. 3 Nr. 1 und 4 Bewertungsgesetz auch der Grund und Boden zuzurechnen.

Zu Abs. 5

Die Norm ist Ausfluss des räumlichen Anwendungsbereichs des Gesetzes. Das Bayerische Grundsteuergesetz wird auf Basis der Abweichungsmöglichkeit nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 Grundgesetz erlassen. Den Vorschriften über die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer nach diesem Gesetz werden die Grundstücke des Grundvermögens sowie die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft unterworfen, die auf dem Gebiet des Freistaates Bayern gelegen sind. Bestehen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung dieses Gesetzes Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens, die über die Landesgrenzen reichen, so führt die Umstellung auf dieses Gesetz zu einer Aufteilung der wirtschaftlichen Einheit. Nur die im Gebiet des Freistaates Bayern gelegenen Flächen werden der Besteuerung nach diesem Gesetz unterworfen.

Zu Art. 2:*Zu Abs. 1*

Die für die Bestimmung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer maßgeblichen Gebäudeflächen sind in Art. 2 geregelt. Nach Satz 1 richtet sich die maßgebliche Gebäudefläche im Fall der Wohnnutzung als Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung. Diese fachkundige Konkretisierung dient auch in anderen Rechtsgebieten als Basis zur Bestimmung der Wohnfläche. Im Sinne einer Vollzugserleichterung ordnet Satz 2 auch die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer der Wohnnutzung zu. Eine gesonderte Behandlung als Nutzfläche wird dadurch vermieden. Nicht genutzte Gebäudeflächen, die zuvor Wohnzwecken dienten, gelten bis zu einer Nutzung zu anderen Zwecken weiterhin als zu Wohnzwecken genutzt. Die Nutzung zu anderen Zwecken beginnt in dem Zeitpunkt, in dem die geänderte Nutzungsabsicht objektiv erkennbar ist (z. B. durch nachhaltige Vermietungsbemühungen, Baugenehmigung, Genehmigung einer Nutzungsänderung, Beginn von Umbauarbeiten). Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen ist kein Wohnzweck.

Werden Flächen nicht zur Wohnnutzung verwendet, ist nach Satz 3 die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Nutzfläche in diesem Sinne ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. Als Grundlage herangezogen werden kann die Nutzfläche nach DIN 277-1: 2005-02, bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 kann aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2016-01 angesetzt werden.

Die Ermittlung der Flächen hat nach Satz 4 durch eine geeignete Methode zu erfolgen. Die Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße ist grundsätzlich als vorrangig geeignetes Mittel zu betrachten. Ziel der Betrachtung ist stets die Fläche. Sind beispielsweise die Kubikmeter für den umbauten Raum eines Gebäudes bekannt, so ist eine Umrechnung auf Basis hinreichend gesicherter Erkenntnisse und Methoden gestattet.

Die Regelung in § 245 Bewertungsgesetz zu Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen für den Zivilschutz bleibt unberührt, sodass diese Gebäudeflächen nicht zum Ansatz kommen.

Zu Abs. 2

Im Zusammenhang mit Gebäudeflächen bei Wohnnutzung enthalten die Abs. 2 und 3 Sonderregelungen für Garagen und sonstige Nebengebäude. Diesen Vereinfachungsregelungen liegt der Gedanke zugrunde, dass bei Wohnnutzung die Wohnfläche der vorrangige Indikator für die Inanspruchnahme der kommunalen Infrastrukturleistungen ist.

Nach Satz 1 bleibt bei Garagen eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 50 m² außer Ansatz (Freibetrag), wenn sie in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Eine rechtliche Zuordnung liegt bei einer dinglichen Verknüpfung zwischen Wohnfläche und Garagenfläche vor. In diesen Fällen ist in der Regel eine wirtschaftliche Einheit gegeben (z. B. Einfamilienhaus mit Garage, Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz). Eine rechtliche Zuordnung im Sinne dieses Gesetzes kann auch bei einer lediglich vertraglichen Verknüpfung vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Vermietung der Garagenfläche im Zusammenhang mit der Vermietung der Wohnfläche von demselben Überlassenden erfolgt. Für Garagenflächen, die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, ist die Norm nicht anwendbar. Da Garagenfläche und Wohnfläche trotz rechtlicher Zuordnung nicht zwingend eine wirtschaftliche Einheit bilden müssen, gilt Satz 1 nach Satz 2 auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. Für die Ermittlung der 50 m² Fläche (Freibetrag) wird dabei auf die Summe der einer Wohnung rechtlich zugeordneten Garagenflächen abgestellt. Die Garagenfläche ermittelt sich nach Art. 2 Abs. 1 Satz 3 und 4. Die Regelung lehnt sich an die Flächengrenze des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b Bayerische Bauordnung an.

Zu Abs. 3

Für Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung, die im räumlichen Zusammenhang zu einer Wohnnutzung stehen und dieser zu dienen bestimmt sind, gilt subsidiär Abs. 3. Nach Satz 1 bleibt bei solchen Nebengebäuden eine Nutzfläche von insgesamt bis zu 30 m² außer Ansatz (Freibetrag). Von dieser objektiven Geringfügigkeitsregelung sollen insbesondere Gebäude von untergeordneter Bedeutung wie Schuppen und Gartenhäuschen erfasst werden. Nach Satz 2 gilt die Anordnung nach Satz 1 auch dann, wenn das Nebengebäude eine eigenständige wirtschaftliche Einheit darstellt. Die Gebäudefläche des Nebengebäudes ermittelt sich nach Art. 2 Abs. 1 Satz 3 und 4. Die Regelung lehnt sich an die Regelung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a Bayerische Bauordnung an und übersetzt das dort verwendete Raummaß in ein Flächenmaß.

Zu Abs. 4

Aus Vereinfachungsgründen enthält Abs. 4 eine Bagatellgrenze, wonach ein Grundstück neben den Regelungen in § 246 Bewertungsgesetz als unbebaut gilt, wenn die Gebäudefläche für alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke weniger als 30 m² beträgt. Ab einer Grenze von 30 m² Gebäudefläche ist von einem bebauten Grundstück auszugehen. Bestehen mehrere Bauwerke sind die Gebäudeflächen zu addieren. Besteht ein Bauwerk aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten, ist nach Satz 2 die Gebäudefläche des Bauwerks ohne Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum (wie z. B. bei

Wohnheimen) als Gesamtgebäudefläche anzusetzen. Abs. 4 legt daher im Sinne eines möglichst einfachen Vollzugs einen objektiven Maßstab an.

Zu Abs. 5

Die Norm enthält eine Rundungsregelung für Flächen. Aus Vereinfachungsgründen werden die maßgeblichen Flächen auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet.

Zu Art. 3:

Zu Abs. 1

Die Äquivalenzzahlen sind eine reine Rechengröße zur relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und der Gebäudeflächen. Sie haben keinen Wertbezug. Nach Satz 1 ist für die Fläche von Grund und Boden von einer Äquivalenzzahl von 0,04 €/m² auszugehen. Was als Fläche des Grund und Bodens gilt, ist zwar gesetzlich nicht definiert, aber nach dem Sprachgebrauch allgemein bekannt und regelmäßig Synonym für die Flurstücksfläche. Die Größe des Grund und Bodens kann unter anderem über die Bayerische Vermessungsverwaltung in Erfahrung gebracht werden. Es gilt die Rundungsregel nach Art. 2 Abs. 5 dieses Gesetzes.

Satz 2 enthält Regelungen zur Berücksichtigung übergroßer Grundstücke. Für eine realitätsgerechte Umsetzung des Äquivalenzgedankens ist es erforderlich, eine Anpassung der Äquivalenzzahl bei großen Flächen vorzunehmen. Eine lineare Fortschreibung der Äquivalenzzahl würde ab einer gewissen Größenordnung hinsichtlich der getroffenen Belastungsentscheidung der Grundsteuer zu einer überproportionalen Steueranlastung gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern führen. Deshalb sind bei hohen Erheblichkeitsschwellen Kürzungen der anzusetzenden Äquivalenzzahl für Grund und Boden vorgesehen.

Nach Satz 2 Nr. 1 erfolgt eine Begrenzung im Fall übermäßig großer Wohngrundstücke. Überschreitet die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Wohnfläche, wird der Berechnung für den darüber hinausgehenden Teil des Grund und Bodens nur mehr eine Äquivalenzzahl von 50 %, d. h. von 0,02 €/m² zugrunde gelegt. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag nach Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 für die gesamte, 10 000 m² übersteigende Fläche unter Berücksichtigung einer degressiven Formel ermittelt. Nur solche besonders flächenextensive Grundstücke werden dabei berücksichtigt, bei denen die nicht bebaute Fläche in pauschalierender Weise nahelegt, dass kommunale Leistungen im Vergleich zu einem linearen Ansatz nur in erheblich geringerem Umfang und gegebenenfalls nur zeitweise benötigt werden. Ob eine Fläche als bebaut einzustufen ist, ist in Anlehnung an DIN 277-1: 2016-01 zu bestimmen. Als befestigt gilt jeder Teil der Grundstücksfläche, dessen Oberfläche durch Walzen, Stampfen, Rütteln oder Aufbringen von Baustoffen so verändert wurde, dass er auch bei schlechter Witterung mit schweren Fahrzeugen befahren werden kann oder Niederschlagswasser nicht bzw. unter erschwerten Bedingungen versickern / vom Boden aufgenommen werden kann. Darunter fallen beispielsweise Wege, Straßen, Plätze, Höfe, Stellplätze und Gleisanlagen, deren Grundstücksflächen insbesondere mit Asphaltdeckschichten, Betondecken, bituminösen Decken, Plattenbelägen, Pflasterungen (auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Basaltpflaster), Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke, o. ä.) bedeckt sind.

Kommt es zu Fallgestaltungen, in denen sowohl Satz 2 Nr. 1 als auch Nr. 2 tatbestandlich vorliegen, stehen die Begrenzungen in einem Rangverhältnis und sind wie folgt zu kombinieren:

- Bis zum Zehnfachen der Wohnfläche ist die Äquivalenzzahl stets voll anzusetzen (vgl. Satz 1 und Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2).
- Übersteigt das Zehnfache der Wohnfläche 10 000 m², ist für die über das Zehnfache der Wohnfläche hinausgehende Fläche des Grund und Bodens die reduzierte Äquivalenzzahl nach Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 anzuwenden.
- Übersteigt dagegen das Zehnfache der Wohnfläche 10 000 m² nicht, wird für den das Zehnfache der Wohnfläche übersteigenden Grund und Boden bis 10 000 m²

die nach Satz 2 Nr. 1 reduzierte Äquivalenzzahl von 50 % angesetzt. Für die über 10 000 m² hinausgehende Fläche des Grund und Bodens ist Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 anzuwenden. Dieses Verhältnis kommt durch das Wort „soweit“ in Satz 2 Nr. 1 zum Ausdruck.

Der Erläuterung dienen folgende Beispiele:

I. Beispiel: Flächenbegrenzung für Wohngebäude (Fläche Grund und Boden < 10 000 m²)

Wohnfläche	200 m ²
Bebaute Fläche	100 m ²
Grund und Boden	9 000 m ²

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 2 000 m² wird mit 0,04 €/m² angesetzt (vgl. Abs. 1 Satz 1). Die darüber hinaus gehende Fläche von insgesamt noch 7 000 m² wird nach Nr. 1 mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 €/m² angesetzt. Die Flächenbegrenzung nach Nr. 2 ist nicht betroffen, da der Grund und Boden nicht größer als 10 000 m² ist.

II. Beispiel: Flächenbegrenzung bei keiner / geringfügiger Bebauung

Wohnfläche	100 m ²
Nutzfläche	300 m ²
Bebaute Fläche	200 m ²
Grund und Boden	30 000 m ²

Lösung: Der Grund und Boden bis 1 000 m² wird nach Abs. 1 Satz 1 mit 0,04 €/m² angesetzt. Für die darüber hinaus gehende Fläche gilt nicht bereits Nr. 1, da die Gebäudeflächen nicht zu mindestens 90 % der Wohnnutzung dienen. Auch Nr. 2 Halbsatz 1 trifft für die Fläche des Grund und Bodens bis 10 000 m² (d. h. für die weiteren 9 000 m²) keine Aussage. Nach Abs. 1 Satz 1 gilt daher auch für diese Fläche eine Äquivalenzzahl von 0,04 €/m². Nur für die übrigen 20 000 m², die die Grenze von 10 000 m² übersteigen, gilt die im Tarif nach Nr. 2 Halbsatz 1 enthaltene degressive Formel.

III. Kombinationsfälle (Fläche Grund und Boden > 10 000 m²)

1. Beispiel (10fache der Wohnfläche > 10 000 m²)

Wohnfläche	1 500 m ²
Bebaute Fläche	300 m ²
Grund und Boden	30 000 m ²

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 15 000 m² wird nach Nr. 2 Halbsatz 2 stets mit 0,04 €/m² angesetzt. Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 15 000 m² wird dagegen anhand der in Nr. 2 Halbsatz 1 enthaltenen degressiven Formel ermittelt, da Nr. 1 insoweit verdrängt ist.

2. Beispiel (10fache der Wohnfläche < 10 000 m²)

Wohnfläche	300 m ²
Bebaute Fläche	300 m ²
Grund und Boden	30 000 m ²

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 3 000 m² wird mit 0,04 €/m² angesetzt (vgl. Abs. 1 Satz 1). Die weiteren 7 000 m² des Grund und Bodens, d. h. bis zur Grenze von 10 000 m², werden mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 €/m² angesetzt (vgl. Nr. 1). Der Äquivalenzbetrag für die über 10 000 m² hinausgehenden 20 000 m² wird dagegen der Formel nach Nr. 2 Halbsatz 1 unterworfen.

3. Beispiel (10fache der Wohnfläche = 10 000 m²)

Wohnfläche	1 000 m ²
Bebaute Fläche	300 m ²
Grund und Boden	30 000 m ²

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 10 000 m² wird mit 0,04 €/m² angesetzt (vgl. Abs. 1 Satz 1 und Nr. 2 Halbsatz 2). Eine Fläche nach Nr. 1 besteht nicht, da das Zehnfache der Wohnfläche 10 000 m² entspricht. Der Äquivalenzbetrag für die über 10 000 m² hinausgehenden 20 000 m² wird nach Nr. 2 Halbsatz 1 angesetzt.

Zu Abs. 2

Für Gebäudeflächen ist stets eine Äquivalenzzahl von 0,50 €/m² anzusetzen. Die Bestimmung der maßgeblichen Gebäudeflächen ist in Art. 2 geregelt. Die Nutzungsart der Gebäudefläche hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung. Diese wird erst auf Stufe der Grundsteuermesszahlen relevant.

Zu Art. 4:**Zu Abs. 1**

Die Bestimmung der Grundsteuermesszahlen basiert auf abgestuften Ermäßigungsentscheidungen. Ausgangspunkt ist Satz 1, wonach einheitlich und damit sowohl für die Fläche des Grund und Bodens als auch die Gebäudeflächen grundsätzlich eine Grundsteuermesszahl von 100 % anzusetzen ist. Um aber dem grundlegenden Bedürfnis am Gut „Wohnen“ im Sinne einer Vergünstigung angemessen Rechnung zu tragen, werden die Flächen des Gebäudes, die der Wohnnutzung dienen und daher nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Wohnflächen darstellen, nach Satz 2 mit einem generellen Abschlag von 30 % versehen. Die Grundsteuermesszahl, die auf den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen angewendet wird, ist somit auf 70 % ermäßigt.

Zu Abs. 2

Nach Abs. 2 ist eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen um 25 % und somit von 70 % auf 52,50 % vorgesehen, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft der oder des Steuerpflichtigen besteht. Diese Ermäßigung privilegiert den bisher dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugeordneten Wohnteil zur Förderung und zum Erhalt der ländlichen Siedlungsstruktur. In ihren Voraussetzungen orientiert sich die Regelung an dem bisher geltenden Recht. Eine Minderung der Grundsteuermesszahl ist danach nur möglich, wenn die Inhaberin oder der Inhaber des Betriebs oder einer der zu diesem Haushalt gehörenden Familienangehörigen durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit an den Betrieb gebunden ist. Eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit kann schon bei einem jährlichen Arbeitsaufwand von insgesamt vier Wochen gegeben sein. Bei der Beurteilung, ob eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit ausgeübt wird, sind die Nutzung und die Größe der Betriebsflächen zu berücksichtigen. Auch bei Wohnflächen von Altenteilern, die in enger räumlicher Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft stehen, zu dem sie gehören, wird die Grundsteuermesszahl ermäßigt, wenn für die Wohnflächen des jetzigen Betriebsinhabers die Voraussetzungen für die Grundsteuermesszahlermäßigung erfüllt sind. Die Regelung nach Satz 1 gilt für die Wohnungen von Angestellten des Betriebs entsprechend.

Zu Abs. 3

Zur Förderung der Kulturlandschaft sieht Abs. 3 eine weitere Steuerermäßigung vor. Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden für ein Gebäude pauschal um 25 % ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz vorliegt. Die Steuerermäßigung tritt zu den Ermäßigungstatbeständen der vorhergehenden Absätze hinzu, sodass etwa bei kumulativem Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen Wohnen und Denkmal eine Grundsteuermesszahl von 52,50 % maßgeblich ist. Im Ergebnis ist daher

danach zu differenzieren, ob die Gebäudefläche zu Wohnzwecken genutzt wird oder ob Nutzfläche vorliegt.

Zu Abs. 4

Für die aus sozialen Gründen vergünstigte Überlassung von Wohnraum ist neben den übrigen Grundsteuermesszahlermäßigungen in Art. 4 ebenfalls eine besondere Privilegierung in Höhe von 25 % vorgesehen. Dieser Gedanke ist auch im Grundsteuergesetz in der Fassung des Grundsteuer-Reformgesetzes in § 15 Abs. 2 bis 4 enthalten. Auf § 15 Abs. 4 Grundsteuergesetz wird deshalb auch in der Nr. 2 verwiesen. § 15 Abs. 2 und 3 Grundsteuergesetz werden hingegen durch Nr. 1 ersetzt, um sicherzustellen, dass alle Fälle, die den besonderen rechtlichen Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegen, von der Ermäßigungsregelung erfasst werden. Dazu gehören Wohnflächen, die insbesondere nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz), dem Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz), dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz oder dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) unterliegen. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Zu Abs. 5

Die Steuerermäßigungen nach Abs. 2 bis 4 werden nach Satz 1 nur auf Antrag gewährt, wenn deren Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen.

§ 15 Abs. 4 Satz 2 Grundsteuergesetz, auf den in Abs. 4 Nr. 2 verwiesen wird, setzt voraus, dass die jeweiligen Voraussetzungen am Hauptveranlagungsstichtag vorliegen. Da in Art. 6 Abs. 1 Satz 2 eine weitere Hauptfeststellung ausgeschlossen ist, kann konsequenterweise nicht auf den Hauptveranlagungsstichtag bzw. den Hauptveranlagungszeitraum abgestellt werden. Auch hier ist Satz 1 anzuwenden, sodass es im Ergebnis darauf ankommt, ob die jeweiligen Voraussetzungen zu Beginn des Erhebungszeitraums (Kalenderjahr), also dem Veranlagungszeitpunkt, vorliegen.

Sind mehrere Ermäßigungstatbestände erfüllt, sind die Ermäßigungen nach Satz 2 nacheinander anzuwenden. Bezugspunkt der Berechnung der ermäßigten Grundsteuermesszahl bildet nach Satz 3 jeweils die vorangegangene ermäßigte Grundsteuermesszahl. Die ermäßigte Grundsteuermesszahl ist auf zwei Nachkommastellen nach unten abzurunden.

I. Beispiel: Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnfläche in einem Baudenkmal

Grundsteuermesszahl Wohnfläche 70 %;

ermäßigt um weitere 25 % wegen Denkmalschutz, ergibt 52,50 %

II. Beispiel: Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der denkmalgeschützten Wohnfläche der Inhaberin oder des Inhabers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Grundsteuermesszahl Wohnfläche 70 %;

ermäßigt um weitere 25 % wegen Wohnteil Land- und Forstwirtschaft, ergibt 52,50 %;

ermäßigt um weitere 25 % wegen Denkmalschutz, ergibt 39,37 %

Zu Art. 5:

Den Kommunen steht das verfassungsrechtlich verankerte Recht zu, den Tarif für die Grundsteuer unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse autonom festzulegen (Art. 106 Abs. 6 Satz 2 Grundgesetz). Für die Einzelheiten der Bestimmung des Hebesatzes gilt als Ausgangspunkt § 25 Grundsteuergesetz. In der Höhe bestehen keine Begrenzungen, auch könnte ein Hebesatz von Null festgelegt werden. Grundsätzlich ist ein einheitlicher Hebesatz für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke festzulegen. Ergänzend dazu eröffnet Abs. 1 neue Gestaltungsmöglichkeiten für den Hebesatz

der Grundsteuer B. Diese Optionen stärken die Planungs- und Finanzhoheit der Städte und Gemeinden als besondere Ausprägungen der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie.

Durch Nr. 1 ist Gemeinden ab einer Einwohnerzahl von 5 000 die Möglichkeit gewährt, räumlich zu begrenzende Hebesatzgebiete auszuweisen und für diese gesonderte Hebesätze festzulegen. Diese Option räumt der Kommune auf Tarifebene die Möglichkeit ein, die örtlichen Gegebenheiten im besonderen Maße zu berücksichtigen. Die Zonierung ist demgemäß aus den örtlichen Gegebenheiten zu entwickeln. Die Abgrenzung der Zonen kann sich an signifikanten Unterschieden in der infrastrukturellen Erschließung des Gemeindegebiets und an den von der Kommune verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen ausrichten. Unterschiede in der infrastrukturellen Erschließung können sich beispielsweise durch ein Gefälle der Infrastrukturdichte zwischen einem Kernort und Siedlungen in Randlage zeigen. Als städtebauliche Zielsetzungen kommen unter anderem Maßnahmen zur Nachverdichtung und Eindämmung des Flächenverbrauchs sowie die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten in Betracht. Eine Gemeinde kann innerhalb ihres Gemeindegebiets Hebesatzgebiete nach beiden Zonenabgrenzungskriterien festlegen. Die Anzahl und räumliche Abgrenzung der Hebesatzgebiete hat sich damit insbesondere an lokalen Verhältnissen und an städtebaulichen Aspekten zu orientieren.

Nr. 2 ermöglicht, Gruppen von wirtschaftlichen Einheiten, deren Grundsteuermesszahl nach einer der Fallgruppen von Art. 4 Abs. 2 bis 4 ermäßigt wurde, jeweils gesondert auch auf Ebene des kommunalen Tarifs aufzugreifen und die jeweiligen gesetzlich vorgesehenen Förder- und Privilegierungsgedanken auf Ebene der Grundsteuermesszahl durch einen insofern reduzierten Hebesatz fortzuführen. Anders als die Option nach Nr. 1 wird die Möglichkeit nach Nr. 2 auch Gemeinden bis zu einer Einwohnerzahl von 5 000 eingeräumt. Dadurch wird ein Gleichlauf zwischen finanzbehördlichem und kommunalem Besteuerungsverfahren gewährleistet und unnötige Doppelarbeiten vermieden.

Eine Kombination der Hebesatzoptionen nach Nr. 1 und Nr. 2 ist möglich, was durch die Verbindung der Ziffern mit einem „und“ zum Ausdruck kommt.

Kapitel 2 Verfahren

Zu Art. 6:

Zu Abs. 1

Die erste allgemeine Hauptfeststellung erfolgt nach den Verhältnissen auf den 1. Januar 2022. Da die im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens maßgebliche Lastenverteilung nur auf den Flächen des Grundstücks sowie einer gesetzlichen Äquivalenzzahl basiert und dabei nicht die Ermittlung eines angenäherten Verkehrswertes zum Ziel hat, ist nach Satz 2 abweichend von § 221 Bewertungsgesetz für diesen Bereich keine weitere turnusmäßige Hauptfeststellung erforderlich. Nach Satz 3 wird die Billigkeitsregel des § 163 Abgabenordnung auch im Rahmen der Ermittlung der Äquivalenzbeträge ausgeschlossen.

Zu Abs. 2

Die Äquivalenzbeträge werden in der ersten Stufe des hergekommenen dreistufigen Verfahrens durch gesonderte Feststellung im Sinne des § 180 Abs. 1 Nr. 1 Abgabenordnung festgestellt. Ergänzend zu den bundesgesetzlichen Regelungen in § 219 Bewertungsgesetz sind in diesem Feststellungsbescheid nach Satz 1 auch Feststellungen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen zu treffen. Dies beinhaltet sowohl die Größe der Fläche in Quadratmetern als auch im Fall der Gebäudefläche ihre Einordnung als Wohnfläche oder Nutzfläche. Die genannten Feststellungen sind für die nachfolgende Anwendung der Grundsteuermesszahl von Bedeutung und werden daher als Besteuerungsgrundlagen einer eigenständigen und bindenden Regelungswirkung als Verwaltungsakte zugeführt. Die nach § 219 Abs. 2 Nr. 1 Halbsatz 2 Bewertungsgesetz vorgesehene Feststellung über die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit wird nach Satz 2 nicht durchgeführt. Da der Grundsteuermessbescheid

regelmäßig in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang erlassen wird, kann der Feststellungsbescheid über die Äquivalenzbeträge nach Satz 4 mit ihm verbunden werden und zusammengefasst bekannt gegeben werden. Die für die Steuerfestsetzung und -erhebung zuständige Gemeinde erhält gemäß § 184 Abs. 3 Abgabenordnung den Inhalt des Grundsteuermessbescheids, der seinerseits die Feststellungen des Bescheids über die Äquivalenzbeträge aufführt.

Zu Abs. 3

Nach Satz 1 werden die Äquivalenzbeträge und die Flächen von Grund und Boden sowie des Gebäudes neu festgestellt, wenn ein Äquivalenzbetrag oder eine Fläche von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. Somit werden alle Äquivalenzbeträge und Flächen, die für die Besteuerung von Bedeutung sind, auf den Fortschreibungszeitpunkt neu festgestellt. Eine Abweichung kann sich zum Beispiel daraus ergeben, dass Flächen insbesondere aufgrund einer Veränderung im Baubestand nachträglich hinzukommen oder wegfallen. Ob eine Bedeutung für die Besteuerung besteht, richtet sich nach Art. 7 Abs. 1. Dort wird eine Differenzierung einerseits nach der Auswirkung der Änderung zugunsten und zulasten des Steuerpflichtigen, andererseits zwischen Tatsachenänderungen bezüglich des Grund und Bodens und der Gebäudeflächen getroffen. Diese Differenzierungen erscheinen mit Blick auf einen bürgerfreundlichen Gesetzesvollzug geboten. Der bisherige Begriff der Wertfortschreibung (§ 222 Abs. 1 Bewertungsgesetz) wird aufgrund des gewählten Flächenmodells terminologisch als Betragsfortschreibung gefasst. Eine Fortschreibung wird auch dann durchgeführt, wenn die Feststellung eines Äquivalenzbetrags oder einer Fläche mit Null durchzuführen wäre und deshalb mangels steuerlicher Bedeutung nicht mehr zu treffen ist, also wegfällt. Die Fortschreibung umfasst in diesem Fall die Feststellung der noch verbleibenden Äquivalenzbeträge und Flächen. In Satz 2 ist festgehalten, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung einer fehlerhaften Feststellung erfolgt. Dies ist nach § 222 Abs. 3 Bewertungsgesetz der bundesgesetzliche Regelfall und soll daher auch für die besondere Betrags- und Flächenfortschreibung nach Satz 1 gelten.

Zu Abs. 4

Im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens erfolgt nach diesem Gesetz eine Lastenverteilung anhand des Flächenmodells. Da diese auf den Flächen des Grundstücks sowie einer gesetzlichen Äquivalenzzahl basiert, ist nach Abs. 1 Satz 2 keine weitere Hauptfeststellung geboten. Für Grundstücke des Grundvermögens ausreichend ist vielmehr die sinngemäße Anwendung der Regelungen der §§ 222 bis 226 Bewertungsgesetz über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung einer Feststellung der Äquivalenzbeträge.

Zu Abs. 5

Zur Durchführung der Feststellung der Äquivalenzbeträge am jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt bedarf es einer Erklärung der Steuerpflichtigen. Die Einzelheiten dazu sind § 228 Abs. 1 Bewertungsgesetz zu entnehmen. Die Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung kann danach auch im Wege einer öffentlich bekannt zu machenden Allgemeinverfügung erfolgen. Diese wird nach Satz 1 durch das Bayerische Landesamt für Steuern ausgesprochen. Bei einer oder mehreren Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe der Äquivalenzbeträge auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder Aufhebung der Äquivalenzbeträge führen können, hat die oder der Steuerpflichtige nach § 228 Abs. 2 Bewertungsgesetz eine Steuererklärung im Wege einer Anzeige abzugeben. Nach Satz 2 sind sämtliche Änderungen innerhalb eines Jahres zusammenzufassen und in einer Anzeige aufzunehmen. Fristende für diese Anzeige ist abweichend von der bundesgesetzlichen Frist (§ 228 Abs. 2 Bewertungsgesetz) nach Satz 3 allgemein der 31. März des Folgejahres. Andere Änderungen, die zu einer Zurechnungsfortschreibung führen, wie beispielsweise der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen nicht zwingend einer Erklärung der Grundstückseigentümerin beziehungsweise des Grundstückseigentümers. Die Finanzverwaltung erfährt hiervon durch die Mitteilung anderer Behörden (§ 229 Bewertungsgesetz). In den Fällen von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist nach Satz 4 § 228 Abs. 3 Nr. 1 Bewertungsgesetz einschlägig. Gemäß Art. 1 Abs. 4 Satz 2 liegen bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden zwei unterschiedliche wirtschaftliche Einheiten Grund und

Boden sowie Gebäude vor, die unterschiedlichen Steuerpflichtigen zugerechnet werden. Die Regelung in § 228 Abs. 3 Nr. 3 Bewertungsgesetz ist mit dieser Zurechnung nicht vereinbar.

Zu Abs. 6

Die Erklärung und die Anzeige nach Abs. 5 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. Dies hat unter anderem zur Folge, dass bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflicht grundsätzlich ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden kann (§ 152 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 2 Abgabenordnung). Aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit wird abweichend von der bundesgesetzlichen Regelung zugelassen, dass die Übermittlung der Steuererklärung nicht zwingend elektronisch erfolgen muss. Zwar sollen die Erklärung und Anzeige nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung übermittelt werden, die Einreichung auf Papier ist aber ebenfalls zulässig.

Zu Art. 7:

Zu Abs. 1

Da in dem durch den Flächenmaßstab auf Basis des Äquivalenzprinzips geprägten Regelungssystem eine weitere Hauptfeststellung nicht angezeigt und folglich gesetzlich nicht vorgesehen ist, unterbleibt nach Satz 1 eine weitere Hauptveranlagung.

Im Fall der Fortschreibung der Äquivalenzbeträge wird verfahrensrechtlich ermöglicht, eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags vorzunehmen. Satz 2 korrespondiert mit Art. 6 Abs. 3 Satz 2 und ergänzt § 17 Grundsteuergesetz. Der Grundsteuermessbetrag wird nach Satz 3 auch neu festgesetzt (Neuveranlagung), wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten Festsetzungszeitpunkts nach unten abweicht. Weicht er dagegen nach oben ab, so ist nach Satz 4 bei dem Grundsteuermessbetrag für Grundstücke des Grundvermögens nach den auf den Grund und Boden sowie den auf die Gebäudeflächen entfallenden Teilen zu unterscheiden. Für den Fall der Abweichung des den Grund und Boden betreffenden Anteils am Grundsteuermessbetrag nach oben ist nach Variante 1 stets eine Neuveranlagung durchzuführen, da mittelfristig ein automationsgestützter Abgleich mit den Daten der Vermessungsverwaltung erfolgen wird. Bei Abweichungen des auf das Gebäude entfallenden Anteils am Grundsteuermessbetrag nach oben ist dagegen nach Variante 2 im Interesse eines bürgerfreundlichen und unbürokratischen Gesetzesvollzugs eine Neuveranlagung erst bei mehr als 5 € vorgesehen.

Zu Abs. 2

Verfahrensrechtlich abgesichert wird die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags unter anderem durch die Anzeigepflichten. Während für die Feststellung der Äquivalenzbeträge eine besondere Erklärung der Steuerpflichtigen erforderlich ist, erfolgt die anschließende Festsetzung des Grundsteuermessbetrags von Amts wegen. Eine gesonderte Erklärung muss nicht eingereicht werden. Ändert sich allerdings die Nutzung in der Weise, dass dies Auswirkungen auf den Grundsteuermessbetrag, nicht aber auf die Äquivalenzbeträge hat, so hat die Person, welcher der Steuergegenstand zuzurechnen ist, diese Nutzungsänderung nach Satz 1 anzuzeigen. Die Norm trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen nach Art. 4 Abs. 2 bis 4 nicht ausschließlich auf der Art der Nutzung beruhen. Vielmehr sehen diese gegebenenfalls weitere Tatbestandsvoraussetzungen vor. Daher löst der Wegfall einer oder mehrerer Voraussetzungen ebenfalls eine Anzeigepflicht aus. Dies gilt nach Satz 3 auch im Fall einer Änderung der Eigentumsverhältnisse eines ganz oder teilweise steuerbefreiten Grundstücks (vgl. § 19 Abs. 1 Satz 1 Grundsteuergesetz). Nach Satz 4 hat die – im Fall mehrerer Änderungen zusammengefasste – Anzeige bis zum 31. März des Folgejahres zu erfolgen, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. Insofern besteht ein Gleichlauf mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3. Auch im Übrigen gelten die dortigen Erwägungen zur Feststellungserklärung, weshalb gemäß Satz 5 Art. 6 Abs. 6 entsprechende Anwendung findet.

Teil 2

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft / Grundsteuer A

Zu Art. 8:

Zu Abs. 1

In Ergänzung der bundesgesetzlichen Regelung in § 234 Abs. 6 Bewertungsgesetz bestimmt die Norm, dass zur Hofstelle auch die Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen gehören, von denen aus auf bestimmte oder unbestimmte Zeit keine nachhaltige Bewirtschaftung im Sinne eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt, solange nicht eine abweichende und zur zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führende Zweckbestimmung getroffen wurde. Zweck dieser Norm ist es, dass sich der Lastenverteilungsmaßstab insbesondere in Fällen der Betriebsverpachtung auch weiterhin nach der Ertragskraft des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft richten soll.

Zu Abs. 2

Wie bei der Grundsteuer B wird nach Satz 1 auch bei der Grundsteuer A die Zusammenfassung von mehreren Wirtschaftsgütern zu einer wirtschaftlichen Einheit nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz gehören. In den Sätzen 2 und 3 werden die bewährten Regelungen des § 34 Abs. 4 bis 6 Bewertungsgesetz fortgeführt. Abweichend von den Regelungen, die im Entwurf des Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetzes des Bundes enthalten sind, sollen diese Regelungen ohne zeitliche Befristung und insbesondere auch für nach dem 1. Januar 2025 errichtete wirtschaftliche Einheiten gelten.

Zu Abs. 3

Die Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung erfolgt bei der Grundsteuer A entsprechend der Regelung zur Grundsteuer B durch eine öffentlich bekannt zu machende Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern (Art. 6 Abs. 4 Satz 1). Zudem werden die gegenüber den bundesgesetzlichen Vorschriften erleichterten Regelungen zur Anzeigepflicht und der Übermittlung der Steuererklärung entsprechend der Grundsteuer B bei der Grundsteuer A angewandt (Art. 6 Abs. 5 und 6 und Art. 7 Abs. 2 Satz 3 bis 5).

Teil 3

Übergangs- und Schlussvorschriften

Zu Art. 9:

Zu Abs. 1

Das Bayerische Grundsteuergesetz wird auf die neue Abweichungsgesetzgebungskompetenz nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 Grundgesetz gestützt. Von dieser wird für den Bereich der Besteuerung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens weitreichend und für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft punktuell Gebrauch gemacht. Soweit keine abweichenden Regelungen gesetzt sind, gelten die bundesgesetzlichen Normen des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes für Zwecke der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025. Die Grundsteuer der Kalenderjahre bis einschließlich 2024 bemisst sich dagegen ausschließlich nach den bundesgesetzlichen Regelungen. Übergangsvorschriften hinsichtlich des bisherigen Rechts sind daher dem Bundesrecht zu entnehmen (§ 266 Bewertungsgesetz), das mangels Gesetzgebungskompetenz der Länder nicht durch landesrechtliche Regelungen modifiziert werden kann.

Zu Abs. 2

Die Vorschriften der Abgabenordnung werden nach Satz 1 für entsprechend anwendbar erklärt. Mit Blick auf § 1 Abs. 1 Abgabenordnung gilt diese nicht bereits unmittelbar. Aufgrund der Verweisung des Abs. 2 und in Verbindung mit Art. 5 Satz 1 Nr. 1 Gesetz zur Ausführung der Finanzgerichtsordnung ist der Finanzgerichtsweg über den Grundsteuermessbetrag im entsprechenden Umfang wie bisher eröffnet. Nach Satz 2 gilt

§ 32h Abgabenordnung mit der Maßgabe, dass der Landesbeauftragte für den Datenschutz nach Art. 33a der Verfassung für die Aufsicht hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten im Anwendungsbereich des Bayerischen Grundsteuergesetzes zuständig und das Bayerische Datenschutzgesetz einschlägig ist. Diese Regelung gilt einheitlich sowohl für das finanzbehördliche Festsetzungs- und Veranlagungsverfahren, als auch das kommunale Verfahren zur Festsetzung der Grundsteuer. Statt der über § 32h Abs. 1 Satz 2 Abgabenordnung in Bezug genommenen §§ 13 bis 16 Bundesdatenschutzgesetz gelten somit die entsprechenden Vorschriften des Bayerischen Datenschutzgesetzes. Im Übrigen sind die über § 29b Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2, § 31c Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2, § 32g und § 32j Abgabenordnung in Bezug genommenen Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes als Landesrecht anzuwenden.

Zu Abs. 3

Um den Zugriff auf das maßgebliche Ordnungsrecht des Bundes zu sichern, ist eine erneute Rechtssetzungsbefugnis und -pflicht auf Landesebene vorgesehen. Dadurch können künftig auch solche Verordnungsermächtigungen durch das Staatsministerium der Finanzen und für Heimat ausgeübt werden, die das Bundesrecht zugunsten der Landesregierungen ausstellt.

Zu Art. 9a:

Treten im Zeitraum zwischen dem Stichtag für die Ermittlung der Grundsteuermessbeträge am 1. Januar 2022 und dem Außerkrafttreten der bundesgesetzlichen Regelungen am 31. Dezember 2024 Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse ein, könnten diese zunächst nicht für die ab dem 1. Januar 2025 maßgeblichen Grundsteuermessbeträge nachvollzogen werden. In den Jahren 2022 bis 2024 basiert die Grundsteuerfestsetzung nämlich weiterhin auf den Einheitswerten nach Bundesrecht. Veränderungen nach dem Stichtag für den Stand der tatsächlichen Verhältnisse 1. Januar 2022 nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz dürften damit grundsätzlich erst ab dem 1. Januar 2025 berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck fingiert Art. 9a, dass die wirtschaftlichen Einheiten und die Festsetzungen nach Art. 6 Abs. 1 und 2 dieses Gesetzes sowie § 223 Abs. 1 Nr. 2 und § 224 Abs. 1 Nr. 2 Bewertungsgesetz bereits in diesem Zeitraum für die Grundsteuer von Bedeutung sind. Somit können Veränderungen zwischen 1. Januar 2022 und 31. Dezember 2024 bereits vor dem 1. Januar 2025 durch Nachveranlagungen, Fortschreibungen oder Aufhebungen der Grundsteuermessbeträge nachvollzogen werden. Damit ist vor dem Zeitpunkt der Hauptveranlagung sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch die Gemeinden ersichtlich, auf welcher Grundlage die Grundsteuer nach diesem Gesetz zu erheben sein wird. Ohne eine vergleichbare Regelung müsste eine Vielzahl der im Wege der Hauptveranlagung ermittelten Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 erneut auf ihre Aktualität hin überprüft werden. Um die Änderungen auf Ebene der Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2023 und 1. Januar 2024 nachvollziehen zu können, wird deshalb fingiert, dass die wirtschaftlichen Einheiten und die Festsetzungen nach Art. 6 Abs. 1 und 2 bereits in diesem Zeitraum für die Besteuerung von Bedeutung sind.

Zu Art. 10:

Geregelt ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bayerischen Grundsteuergesetzes. Nach Abs. 1 tritt das Gesetz aufgrund der für die Systemumstellung zum Jahr 2025 nötigen vorbereitenden Tätigkeiten bereits zum xx. xx. xxxx in Kraft. Die Übergangsregelungen nach Art. 9a und 9b werden dabei nur vorübergehend benötigt, wobei der vollständige Abschluss der Systemumstellung einige Zeit in Anspruch nehmen wird.