



Bayerisches Ministerialblatt

BayMBI. 2026 Nr. 296

22. Juli 2026

61.02.03.01-F

Änderung des Bayerischen Anwendungserlasses-Grundsteuer

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat

vom 6. Juli 2026, Az. 34-G 2010-1/5

§ 1

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat über den Bayerischen Anwendungserlass-Grundsteuer (AEBayGrSt) vom 2. September 2022 (BayMBI. Nr. 542) wird wie folgt geändert:

1. Nr. 1.1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) Nach der Angabe „(GVBl. S. 638, BayRS 611-7-2-F)“ wird die Angabe „ , das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 627) geändert worden ist,“ eingefügt.
- bb) Die Angabe „Bewertung“ wird durch die Angabe „Bemessungsgrundlage“ ersetzt.

b) Satz 2 wird aufgehoben.

c) Die Sätze 3 bis 7 werden die Sätze 2 bis 6.

d) Nach Satz 6 wird folgender Satz 7 eingefügt:

„⁷Auf noch nicht bearbeitete Vorgänge (sogenannte „offene Fälle“) ist die bei ihrer Bearbeitung jeweils geltende Fassung dieser Bekanntmachung anzuwenden.“

e) Satz 8 wird wie folgt geändert:

- aa) Die Angabe „BayGrStG“ wird durch die Angabe „Bayerischen Grundsteuergesetz“ ersetzt.
- bb) Die Angabe „– AEBewGrSt – vom 9. November 2021 und über die Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 1. Januar 2025 – AEGrStG – vom 22. Juni 2022“ wird durch die Angabe „(AEBewGrSt 2025) vom 30. April 2025 (BStBl. I S. 1226) und über die Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 1. Januar 2025 (AEGrStG 2025) vom 30. April 2025 (BStBl. I S. 1296)“ ersetzt.

2. Nr. 2.1.219 wird wie folgt geändert:

a) Nr. 2.1.219.1 wird wie folgt geändert:

- aa) In Satz 4 wird die Angabe „sowie die Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten“ durch die Angabe „ , die Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten sowie die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen“ ersetzt.
- bb) Satz 5 wird Nr. 2.1.219.2 Satz 1.
- cc) Satz 6 wird Nr. 2.1.219.2 Satz 2 und die Angabe „§ 181 Abs. 1 Satz 1, Satz 3,“ durch die Angabe „§ 181 Abs. 1 Satz 1, § 184 Abs. 1 Satz 3,“ ersetzt.

- b) Der neuen Nr. 2.1.219.2 werden die folgenden Sätze 3 bis 6 angefügt:

„³Ist der negative Feststellungsbescheid vor Eintritt der Einzelrechtsnachfolge gegenüber dem Rechtsvorgänger wirksam geworden, entfaltet er nach § 182 Abs. 2 Satz 1 AO auch dingliche Wirkung gegenüber dem Rechtsnachfolger. ⁴Wenn bereits Äquivalenzbeträge festgestellt wurden und der Grundbesitz nunmehr vollständig steuerbefreit ist, sind die bisher festgestellten Äquivalenzbeträge nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG aufzuheben. ⁵Der Erlass eines negativen Feststellungsbescheides ist in diesen Fällen nicht zulässig. ⁶Für die Bekanntgabe von negativen Feststellungsbescheiden gelten grundsätzlich die gleichen Regelungen wie für Feststellungsbescheide.“

- c) Nach der neuen Nr. 2.1.219.2 wird die folgende Nr. 2.1.219.3 eingefügt:

„2.1.219.3 Sind Teile des Grund und Bodens einer im Übrigen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Einheit von der Grundsteuer befreit (da sie zum Beispiel dem öffentlichen Verkehr dienen), ist der steuerfreie Teil des Grund und Bodens von der Gesamtfläche des Grund und Bodens abzuziehen und nur der steuerpflichtige Teil des Grund und Bodens in die Berechnung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden einzubeziehen.“

- d) Die bisherige Nr. 2.1.219.2 wird Nr. 2.1.219.4.

3. In Nr. 2.1.222.2 Satz 2 wird vor der Angabe „§ 222 Abs. 2 BewG“ die Angabe „Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit“ eingefügt.

4. Nr. 2.1.222.3 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 5 wird die Angabe „§§ 172 folgende AO“ durch die Angabe „§§ 129, 172 folgende AO, Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 225 Satz 2 BewG“ ersetzt.

- b) Satz 6 wird aufgehoben.

- c) Das Beispiel wird wie folgt geändert

aa) In Satz 1 wird die Angabe „2022“ durch die Angabe „2025“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird die Angabe „2023“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.

cc) In Satz 3 wird die Angabe „2023“ durch die Angabe „2026“ und die Angabe „2022“ durch die Angabe „2025“ ersetzt.

dd) In Satz 5 wird die Angabe „2023“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.

5. Nr. 2.1.222.5 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird nach der Angabe „Fortschreibung“ die Angabe „sowie deren Änderung oder Aufhebung“ eingefügt.

- b) In Satz 4 wird vor der Angabe „§ 222 Abs. 3 Satz 2 und 3 BewG“ die Angabe „Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit“ eingefügt.

- c) Folgendes Beispiel wird angefügt:

„Beispiel:

¹Einer bestandskräftigen und nach den Vorschriften der Abgabenordnung nicht mehr änderbaren Hauptfeststellung der Grundsteueräquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2022 wurde eine falsche Nutzfläche des Bürogebäudes zugrunde gelegt. ²Der Fehler fällt dem Finanzamt im Februar 2026 auf. ³Da die Betragsfortschreibungsgrenze überschritten wird, führt es eine fehlerbeseitigende Fortschreibung auf den 1. Januar 2026 durch und erlässt am 10. März 2026 einen Bescheid über die Feststellung der Grundsteueräquivalenzbeträge (Betrags- und Flächenfortschreibung). ⁴Der Bescheid wird bestandskräftig. ⁵Im Juni 2026 stellt das Finanzamt fest, dass bei der Feststellung der Grundsteueräquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2026 fälschlicherweise noch eine bereits im Jahr 2025 abgerissene Garage berücksichtigt wurde; damit liegt ein Fehler vor.

⁶Falls keine Korrekturvorschrift der Abgabenordnung greift, ist die bestandskräftige Fortschreibung nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayGrStG fehlerbeseitigend zu ändern, wenn die Betragsfortschreibungsgrenze überschritten wird. ⁷Die fehlerbeseitigende Änderung ist gemäß Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit § 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BewG ungeachtet der bereits ergangenen Feststellung der Grundsteueräquivalenzbeträge auf den 1. Januar 2026 (Bescheid vom 10. März 2026) auf diesen Feststellungszeitpunkt durchzuführen.“

6. Nr. 2.1.222.6 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird vor der Angabe „§ 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BewG“ die Angabe „Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit“ eingefügt.
 - b) In Satz 3 wird vor der Angabe „§ 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BewG“ die Angabe „Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit“ eingefügt.
 - c) Satz 4 wird aufgehoben.
 - d) Satz 5 wird Satz 4 und vor der Angabe „§ 222 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 Alternative 2 BewG“ wird die Angabe „Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit“ eingefügt.
 - e) Satz 6 wird Satz 5.
7. Nr. 2.1.223.3 wird wie folgt geändert:
 - a) Der Wortlaut wird Satz 1.
 - b) Folgender Satz 2 wird angefügt:

„²Eine (fehlerbeseitigende) Nachfeststellung ist auch dann durchzuführen, wenn eine Steuerbefreiung zu Unrecht gewährt wurde.“
8. Nr. 2.1.223.4 wird wie folgt geändert:
 - a) Beispiel 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird die Angabe „2023“ durch die Angabe „2025“ ersetzt.
 - bb) In Satz 2 wird die Angabe „2024“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.
 - cc) In Satz 3 wird die Angabe „2024“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.
 - b) Beispiel 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird die Angabe „2023“ durch die Angabe „2025“ ersetzt.
 - bb) In Satz 2 wird die Angabe „2024“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.
 - cc) In Satz 3 wird die Angabe „2024“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.
9. Nr. 2.1.223.5 wird wie folgt geändert:
 - a) Der Wortlaut wird Satz 1.
 - b) Folgender Satz 2 wird angefügt:

„²Bei Nachfeststellungen, die im Rahmen der Beseitigung eines Fehlers erforderlich sind, ist Nr. 2.1.222.6 Satz 2 entsprechend anzuwenden.“
10. Nr. 2.1.225 wird wie folgt geändert:
 - a) Beispiel 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Die Angabe „Beispiel 1“ wird durch die Angabe „Beispiel“ ersetzt.
 - bb) In Satz 1 wird die Angabe „2022“ durch die Angabe „2025“ ersetzt.
 - cc) In Satz 2 wird jeweils die Angabe „2022“ durch die Angabe „2025“ und die Angabe „2023“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.
 - dd) In Satz 3 wird jeweils die Angabe „2022“ durch die Angabe „2025“ ersetzt.

- ee) In Satz 4 wird die Angabe „2023“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.
 - ff) In Satz 5 wird die Angabe „2023 von V auf A ist nach“ durch die Angabe „2026 von V auf A ist nach Art. 6 Abs. 4 BayGrStG in Verbindung mit“ ersetzt.
 - gg) In Satz 6 wird die Angabe „2023“ durch die Angabe „2026“ ersetzt.
 - b) Beispiel 2 wird aufgehoben.
11. Nr. 2.1.228.1 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Satz 2 wird folgender Satz 3 eingefügt:
„³Die Verpflichtung zur Abgabe einer Grundsteuererklärung besteht auch für Eigentümer steuerbefreiten Grundbesitzes, soweit sie nicht von der Erklärungspflicht befreit sind.“
 - b) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.
 - c) Der bisherige Satz 4 wird Satz 5 und die Angabe „zu einer“ durch die Angabe „zur Abgabe einer“ ersetzt.
 - d) Der bisherige Satz 5 wird Satz 6.
12. Nr. 2.1.228.2 wird wie folgt geändert:
- a) Satz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach der Angabe „Änderungen, die“ wird die Angabe „ausschließlich“ eingefügt.
 - bb) Die Angabe „wie zum Beispiel der Eigentumsübergang an einem Grundstück“ wird durch die Angabe „weil das Eigentum an einer gesamten, vollständig steuerpflichtigen wirtschaftlichen Einheit übergegangen ist“ ersetzt.
 - b) Nach Satz 2 wird folgender Satz 3 eingefügt:
„³Satz 2 gilt auch bei einem Eigentumsübergang von einem gesamten, vollständig steuerpflichtigen, mit fremdem Gebäude bebauten Grund und Boden.“
 - c) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4 und nach der Angabe „Bei dem“ die Angabe „Übergang des Eigentums nur an einer Teilfläche eines Grundstücks, bei dem Übergang des Eigentums einer teilweise oder vollständig von der Grundsteuer befreiten wirtschaftlichen Einheit oder bei dem“ eingefügt.
 - d) Der bisherige Satz 4 wird Satz 5 und wie folgt gefasst:
„⁵Die Anzeige nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayGrStG ist bis zum 31. März desjenigen Kalenderjahres abzugeben, das dem Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das Eigentum übergegangen ist.“
13. Nr. 2.1.228.3 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 wird nach der Angabe „Grundstück“ die Angabe „zum Feststellungszeitpunkt“ eingefügt.
 - b) In Satz 2 wird die Angabe „folgerichtig auch“ gestrichen.
14. In Nr. 2.1.228.5 Satz 5 wird die Angabe „Erklärung nach“ durch die Angabe „Erklärung im Sinne des“ ersetzt.
15. Nr. 2.1.228.6 wird aufgehoben.
16. Nr. 2.2.243 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Nr. 2.2.243 wird folgende Nr. 2.2.243.1 eingefügt:
„2.2.243.1 Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile und Zubehör.“
 - b) Die bisherige Nr. 2.2.243.1 wird Nr. 2.2.243.1.1.

- c) Die bisherige Nr. 2.2.243.2 wird Nr. 2.2.243.1.2 und die Angabe „Nr. 2.2.243.7“ wird durch die Angabe „Nr. 2.2.243.1.8“ ersetzt.
- d) Nr. 2.2.243.3 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 1 wird Nr. 2.2.243.1.3 Satz 1 und die Angabe „BFH-Urteil vom 24. Mai 1963“ durch die Angabe „Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734; BFH-Urteil vom 24. Mai 1963,“ ersetzt.
 - bb) Der Nr. 2.2.243.1.3 wird folgender Satz 2 angefügt:
 „²Bei auf dem Wasser schwimmenden Anlagen (zum Beispiel Hausboote) handelt es sich mangels fester Verbindung mit dem Grund und Boden und wegen fehlender Standfestigkeit nicht um ein Gebäude (vergleiche BFH-Urteil vom 26. Oktober 2011, II R 27/10, BStBl. II 2012 S. 274).“
 - cc) Die Sätze 2 bis 7 werden Nr. 2.2.243.1.4 Satz 1 bis 6 und in Satz 5 wird die Angabe „§ 243 Abs. 8 BewG“ durch die Angabe „§ 243 Abs. 2 Nr. 2 BewG“ ersetzt.
- e) Nr. 2.2.243.4 wird Nr. 2.2.243.1.5 und in Satz 10 wird die Angabe „Wohnrechte“ durch die Angabe „Wohnungsrechte“ ersetzt.
- f) Die Nrn. 2.2.243.5 und 2.2.243.6 werden die Nrn. 2.2.243.1.6 und 2.2.243.1.7.
- g) Nr. 2.2.243.7 wird Nr. 2.2.243.1.8 und die Angabe „vom 9. November 2021, BStBl. I S. 2369“ durch die Angabe „(AEbewGrSt LuF 2025) vom 30. April 2025, BStBl. I S. 1273“ ersetzt.
- h) Nr. 2.2.243.8 wird Nr. 2.2.243.1.9.
- i) Nach Nr. 2.2.243.1.9 werden die folgenden Nrn. 2.2.243.2 bis 2.2.243.2.7 eingefügt:

„2.2.243.2 Abgrenzung der Betriebsvorrichtungen von den Betriebsgrundstücken der öffentlichen Verkehrsunternehmen

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

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

- 2.2.243.2.2 ¹Ist ein Bauwerk teils Gebäude und teils Betriebsvorrichtung, so sind die Gebäudebestandteile von den Betriebsvorrichtungen zu trennen. ²Beispielsweise sind folgende Gebäudebestandteile den Gebäuden zuzurechnen:
- a) Eingangshallen der Stationen einer Hoch- oder U-Bahn,
 - b) Wirtschaftsräume, Lagerräume, Verkaufsstände und Ähnliches in Bahnbögen oder Bahndämmen oder in sonstigen den Schienenstrang tragenden Anlagen.
- ³Die den Schienenstrang tragenden Anlagen selbst sind dagegen Betriebsvorrichtungen und damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen.
- 2.2.243.2.3 ¹Die Bahnsteighalle eines schienenengebundenen Verkehrsmittels (vergleiche Nr. 2.3 der Gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734) ist als Gebäude zu erfassen – auch dann, wenn das Dach über den Gleisen zwar unterbrochen ist, das Hallendach aber aus einer geschlossenen Konstruktion (Verbindungsträger über den Gleisen) besteht. ²Eine Bahnsteigüberdachung eines schienenengebundenen Verkehrsmittels, die nur den Bahnsteig, nicht aber die Gleise überdeckt, bietet aufgrund fehlender räumlicher Umschließung keinen Schutz gegen Witterungseinflüsse. ³Sie stellt eine Betriebsvorrichtung dar und ist damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen. ⁴Steht eine Überdachung hingegen in baulicher Verbindung mit einem Gebäude, so ist sie Gebäudebestandteil. ⁵Die Merkmale der Standfestigkeit und der festen Verbindung mit dem Grund und Boden (vergleiche Nrn. 2.5 und 2.7 der Gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734) sind bei Bahnsteighallen und Bahnsteigüberdachungen auch dann gegeben, wenn sie auf einer Betriebsvorrichtung ruhen.
- 2.2.243.2.4 ¹Haltestellenüberdachungen und Wartehäuser sind dann als Gebäude zu behandeln, wenn sie durch räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse gewähren (vergleiche Nr. 2.3 der Gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734). ²Haltestellenüberdachungen mit Rückwand, aber ohne Seitenwände gelten nur dann als Gebäude, wenn die von ihnen überdachte Fläche mehr als 30 m² beträgt (siehe FG Berlin vom 2. März 1983, II 51/80, EFG 1984 S. 11). ³Haltestellenüberdachungen mit einseitiger oder beidseitiger Seitenverkleidung gelten nur dann als Gebäude, wenn die Seitenverkleidung so breit ist (ca. 1,20 m), dass durch die räumliche Umschließung Schutz gegen Witterungseinflüsse besteht. ⁴In kleinen Wartehallen mit Rückwand und solchen Seitenwänden, die an der Vorderseite zu etwa zwei Drittel verkleidet sind und eine nicht schließbare Zutrittsmöglichkeit haben, ist in der Regel nur ein vorübergehender Aufenthalt möglich. ⁵Sie gelten daher nur dann als Gebäude, wenn ihre Grundfläche mehr als 15 m² beträgt.
- 2.2.243.2.5 ¹Tunnelanlagen, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr mit Schienenbahnen, Oberleitungsbussen oder Kraftbussen dienen, sind Betriebsvorrichtungen und damit nicht für Zwecke der Grundsteuer zu berücksichtigen. ²Zu den Tunnelanlagen gehören auch die unterirdischen Bahnhöfe einschließlich deren Zu- und Abgänge, Verteilergeschosse und Sperrenvorräume. ³Unterirdische Eingangshallen sind dagegen Gebäude, wenn dieser Teil der unterirdischen Anlage gegenüber dem unterirdischen Bahnhof und dem Sperrenvorraum räumlich abgrenzbar ist. ⁴Das ist zum Beispiel dann nicht der Fall, wenn die Eingangshalle gleichzeitig als Fußgängerunterführung benutzt wird. ⁵Im Übrigen ist für die Einordnung einer unterirdischen Eingangshalle als Gebäude die Verkehrsauffassung entscheidend.

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

2.2.243.2.7 ¹Maschinenräume und Transformatorenräume sind nur dann als Gebäude zu behandeln, wenn sich in ihnen Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten können. ²Die Gebäudeeigenschaft geht nicht verloren, wenn der Aufenthalt von Menschen während eines Betriebsvorgangs vorübergehend nicht möglich ist (vergleiche Nr. 2.4 der Gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013, BStBl. I S. 734).“

17. Nr. 2.2.244 wird wie folgt geändert:

a) Nach Nr. 2.2.244 wird folgende Nr. 2.2.244.1 eingefügt:

„2.2.244.1 Wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens“.

b) Die bisherige Nr. 2.2.244.1 wird Nr. 2.2.244.1.1 und wie folgt geändert:

aa) In Satz 5 wird die Angabe „; siehe aber § 244 Abs. 3 BewG, Nr. 2.2.261 und Art. 1 Abs. 4 BayGrStG und Nr. 3.1.1“ gestrichen.

bb) Nach Satz 5 wird folgender Satz 6 eingefügt:

„⁶Die besonderen Regelungen des § 244 Abs. 2 und 3 BewG, der Nrn. 2.249.5 bis 2.249.6, der Nr. 2.2.261 und des Art. 1 Abs. 4 BayGrStG mit der Nr. 3.1.1 sind zu beachten.“

cc) Der bisherige Satz 6 wird Satz 7 und die Angabe „Abs. 3“ durch die Angabe „Abs. 2 und 3“ ersetzt.

c) Nr. 2.2.244.2 wird Nr. 2.2.244.1.2.

d) Nach Nr. 2.2.244.1.2 wird folgende Nr. 2.2.244.1.3 eingefügt:

„2.2.244.1.3 ¹Eine wirtschaftliche Einheit kann aus mehreren Gebäuden oder selbständigen Gebäudeteilen bestehen, sofern die Voraussetzungen der Nr. 2.2.244.1.1 Satz 5 erfüllt sind. ²Nebengebäude und Anbauten bilden zusammen mit dem Hauptgebäude grundsätzlich eine gemeinsame wirtschaftliche Einheit. ³Dies gilt auch dann, wenn sie eine gewisse Selbständigkeit gegenüber dem Hauptgebäude haben oder vom Hauptgebäude getrennt errichtet wurden. ⁴Selbständige wirtschaftliche Einheiten liegen hingegen vor, wenn nach den Anschauungen des Verkehrs von getrennten Grundstücken auszugehen ist. ⁵Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Gebäude oder selbständigen Gebäudeteile eigene Hauszugänge und Hausnummern sowie eigene Versorgungsanschlüsse (Strom, Wasser und Heizung) besitzen, zwischen den Gebäuden oder selbständigen Gebäudeteilen keine einheitliche Grundstücksgestaltung und -nutzung vorliegt, die Gebäude oder selbständigen Gebäudeteile durch einen Zaun voneinander getrennt sind und sie ohne wesentliche bauliche Veränderungen selbständig veräußerbar sind.“

e) Nr. 2.2.244.3 wird Nr. 2.2.244.1.4 und in Satz 2 wird die Angabe „Ausnahmen“ durch die Angabe „Ausnahme“ ersetzt.

f) Die Nrn. 2.2.244.4 und 2.2.244.5 werden die Nrn. 2.2.244.1.5 und 2.2.244.1.6.

g) Nach Nr. 2.2.244.1.6 werden die folgenden Nrn. 2.2.244.2 bis 2.2.244.2.6 eingefügt:

„2.2.244.2 Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit bei Betriebsgrundstücken der öffentlichen Verkehrsunternehmen

2.2.244.2.1 ¹Zur Feststellung der Äquivalenzbeträge eines öffentlichen Verkehrsunternehmens für Zwecke der Grundsteuer ist die wirtschaftliche Einheit unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse der Betriebsgrundstücke zu bestimmen. ²Es gelten die Vorschriften des § 2 BewG in Verbindung mit Nrn. 2.2.244.1.1 bis 2.2.244.1.7.

- 2.2.244.2.2 ¹Die Zusammenfassung von Grundstücken zu einer wirtschaftlichen Einheit setzt deren räumlichen Zusammenhang voraus. ²Es bestehen aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, steuerbefreite Schienenwege markungs- oder gemeindeweise zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.
- 2.2.244.2.3 ¹Bei schienengebundenen Verkehrsmitteln gehören zur wirtschaftlichen Einheit eines Bahnhofes insbesondere das Bahnhofsgelände und die zur Abwicklung des Bahnbetriebs notwendigen Nebengebäude (Bahnmeisterei, Güterabfertigung usw.) sowie die für den Bahnbetrieb typischen Lagerplätze. ²Typische Lagerplätze sind innerhalb der wirtschaftlichen Einheit des Bahnhofes belegene Grundstücksflächen, die von dem öffentlichen Verkehrsunternehmen an fremde Dritte zum Zwecke der Umschlagslagerung verpachtet werden.
- 2.2.244.2.4 Werden auf Betriebsgrundstücken durch einen Pächter Gebäude errichtet, so handelt es sich um Gebäude auf fremdem Grund und Boden (vergleiche Nr. 3.1.2).
- 2.2.244.2.5 ¹Eine verpachtete Grundstücksfläche ist grundsätzlich in die wirtschaftliche Einheit des Bahnhofes einzubeziehen. ²Dies gilt unabhängig davon, ob die Nutzung der auf den verpachteten Grundstücksflächen errichteten Gebäude in einem funktionellen (unmittelbaren) Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb steht (zum Beispiel Gebäude von Gleisbauunternehmen oder von Speditionen) oder nicht (zum Beispiel Fabrikationsgebäude, Wohn- oder Nebengebäude, selbständige Bürogebäude, Verkaufs- oder Garagengebäude). ³§ 2 BewG bleibt unberührt. ⁴Gleiches gilt für Lagerplätze und Grundstücke, auf denen sich Lagerhallen oder Überdachungen befinden, wenn diese der kurzfristigen Lagerung dienen, das heißt die hier gelagerten Rohstoffe bzw. Halb- oder Fertigprodukte nur vor oder nach dem Transport mit dem öffentlichen Verkehrsunternehmen zwischengelagert werden.
- 2.2.244.2.6 ¹Tunnelbahnhöfe sind im Allgemeinen als selbständige wirtschaftliche Einheiten zu behandeln, wenn sie den Gebäudebegriff erfüllen (vergleiche Nr. 2.2.243.2.5). ²Sie bilden mit der zugehörigen Erdoberfläche und den etwa darauf errichteten Gebäuden nur dann eine wirtschaftliche Einheit, wenn es sich um Empfangsgebäude oder um Stationsgebäude handelt.“

18. In Nr. 2.2.248.1 Satz 1 wird die Angabe „Nr. 2.2.243.3“ durch die Angabe „Nr. 2.2.243.1.3“ ersetzt.

19. In Nr. 2.2.248.3 Satz 2 wird nach der Angabe „AEBewGrSt“ die Angabe „LuF 2025“ angefügt.

20. Der Nr. 2.2.249.1.4 wird folgender Satz 5 angefügt:

„⁵Zur Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung vergleiche Nr. 3.2.1.3.“

21. Nr. 2.2.249.2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 7 werden die folgenden Sätze 8 und 9 eingefügt:

„⁸Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Gebäude über die notwendigen Versorgungsanschlüsse verfügt und ganzjährig beheizbar ist. ⁹Ein Gebäude ist auch dann ganzjährig bewohnbar, wenn baurechtliche Vorschriften eine Dauernutzung ausschließen, kein Erstwohnsitz gemeldet werden darf oder das Gebäude aus anderen Gründen tatsächlich nicht ganzjährig bewohnt wird.“

b) Der bisherige Satz 8 wird Satz 10.

22. Der Nr. 2.2.249.5.2 werden die folgenden Sätze 5 und 6 angefügt:

„⁵Ist zivilrechtlich Wohnungseigentum mit Eintragung in das Grundbuch wirksam begründet worden, liegt Sondereigentum vor. ⁶Dies gilt auch dann, wenn es sich bei dem Wohnungseigentum nach der Verkehrsanschauung um ein Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus handelt (zum Beispiel Doppel-, Reihen- oder Zweifamilienhäuser, die zivilrechtlich als Wohnungseigentum angelegt sind).“

23. Der Nr. 2.2.249.6 wird folgender Satz 6 angefügt:
„⁶Bei Stellplätzen im Zusammenhang mit Wohnungseigentum, an denen ein Sondereigentum eingeräumt wurde (siehe § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG), ist Nr. 2.2.249.5.4 zu beachten.“
24. Nach Nr. 2.2.261.1.3 wird folgende Nr. 2.2.261.1.4 eingefügt:
„2.2.261.1.4 Werden auf einem mit einem Erbbaurecht belasteten, als Grundvermögen zu behandelnden Grundstück, sowohl ein Gebäude des Erbbauberechtigten als auch ein Gebäude von einem Dritten errichtet und erstreckt sich das Erbbaurecht auch über den Teil des Grundstücks, auf dem sich das von dem Dritten errichtete Gebäude befindet, liegen zwei wirtschaftliche Einheiten vor (eine wirtschaftliche Einheit Gebäude auf fremdem Grund und Boden mit Zurechnung an den wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes und eine wirtschaftliche Einheit Erbbaurecht zusammen mit dem erbbaurechtsbelasteten Grund und Boden mit Zurechnung an den Erbbauberechtigten).“
25. In Nr. 2.2.261.4 wird die Angabe „**Erbbauverpflichten**“ durch die Angabe „**Erbbauverpflichteten**“ ersetzt.
26. Nr. 3.2.1.2 wird wie folgt geändert:
a) Satz 6 wird wie folgt gefasst:
„⁶Ungeachtet § 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV ist grundsätzlich unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden, ob und inwieweit nicht dem Bauordnungsrecht genügende Flächen bei der Ermittlung der Wohnfläche zu berücksichtigen sind (vergleiche BFH-Urteil vom 18. September 2019, II R 15/16, BStBl. II 2021 S. 64).“
b) Satz 7 wird aufgehoben.
c) Die Sätze 8 und 9 werden die Sätze 7 und 8.
27. In Nr. 3.2.1.8 Satz 2 wird die Angabe „Zwecke“ durch die Angabe „Zwecken“ ersetzt.
28. Nr. 3.2.2.2 wird wie folgt geändert:
a) In Satz 2 wird nach der Angabe „je“ die Angabe „wohngenutzter“ eingefügt.
b) Die Sätze 4 und 5 werden wie folgt gefasst:
„⁴Dies gilt unter diesen Voraussetzungen auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. ⁵Bilden Garagen und Stellplätze jeweils eigene wirtschaftliche Einheiten und sind diese derselben wohnngenutzten wirtschaftlichen Einheit zugeordnet, darf der Freibetrag insgesamt nur einmal auf die Nutzfläche all dieser Garagen und Stellplätze angewendet werden.“
c) Beispiel 2 wird wie folgt gefasst:
„Beispiel 2:
¹Der Eigentümerin eines Einfamilienhausgrundstücks gehört ein benachbartes Garagengrundstück.
²Beide wirtschaftliche Einheiten nutzt sie zusammen.
³Der räumliche Zusammenhang liegt vor. ⁴Aufgrund der Eigentümeridentität ist die dingliche Verknüpfung und dadurch die rechtliche Zuordnung gegeben. ⁵Der Freibetrag von bis zu 50 m² wird gewährt.“
d) Beispiel 3 wird wie folgt geändert:
aa) In Satz 1 wird die Angabe „Einfamilienhauses“ durch die Angabe „Einfamilienhausgrundstücks“ ersetzt.
bb) In Satz 3 wird die Angabe „Es“ durch die Angabe „Aufgrund der Verkehrsanschauung“ ersetzt.
cc) Nach Satz 3 wird folgender Satz 4 eingefügt:
„⁴Durch die dingliche Verknüpfung ist die rechtliche Zuordnung gegeben.“
dd) Der bisherige Satz 4 wird Satz 5.

e) Beispiel 4 Satz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe „Da“ wird durch die Angabe „Es liegt zwar ein räumlicher Zusammenhang vor, da jedoch“ ersetzt.

bb) Nach der Angabe „und“ wird die Angabe „damit“ eingefügt.

f) Beispiel 5 wird wie folgt gefasst:

„Beispiel 5:

¹Einem Eigentümer gehört eine Eigentumswohnung und zwei Stellplätze in der dazugehörigen Tiefgarage (Sondereigentum). ²Einer der Stellplätze wird von ihm selbst zusammen mit der Eigentumswohnung genutzt, der andere wird an eine Nachbarin in demselben Wohnhaus vermietet.

³Der selbstgenutzte Stellplatz bildet mit der Eigentumswohnung eine wirtschaftliche Einheit. ⁴Der Freibetrag von bis zu 50 m² wird für diesen Stellplatz gewährt, da aufgrund der Eigentümeridentität die dingliche Verknüpfung und dadurch die rechtliche Zuordnung gegeben ist. ⁵Bei dem zweiten Tiefgaragenstellplatz fehlt die rechtliche Zuordnung, weil keine gemeinsame Nutzung mit der wohngenutzten wirtschaftlichen Einheit vorliegt. ⁶Der Freibetrag von bis zu 50 m² wird nicht gewährt.“

g) Beispiel 6 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird aufgehoben.

bb) Satz 3 wird Satz 2.

cc) Satz 4 wird Satz 3 und wie folgt geändert:

aaa) Nach der Angabe „von“ wird die Angabe „bis zu“ eingefügt.

bbb) Die Angabe „alle“ wird durch die Angabe „die Nutzfläche der“ ersetzt.

h) Beispiel 7 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird nach der Angabe „Garagen“ die Angabe „desselben Eigentümers“ eingefügt.

bb) In Satz 3 wird die Angabe „kann der Freibetrag von“ durch die Angabe „kann, aufgrund vertraglicher Verknüpfung und räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung, der Freibetrag von bis zu“ ersetzt.

i) Beispiel 8 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 3 wird die Angabe „Betreiber des Hotels“ durch die Angabe „Eigentümer und Betreiber des Hotelgrundstücks“ ersetzt.

bb) In Satz 5 wird die Angabe „2.“ durch die Angabe „zweiten“ ersetzt.

cc) Satz 6 wird wie folgt gefasst:

„⁶Die Nutzfläche der Stellplätze ist in voller Höhe zu erfassen, das heißt es wird kein Freibetrag gewährt, weil die Stellplätze keiner Wohnnutzung zuzuordnen sind.“

dd) In Satz 7 wird die Angabe „2.“ durch die Angabe „zweiten“ ersetzt.

ee) Satz 9 wird aufgehoben.

29. In Nr. 3.2.5.3 Beispiel Satz 5 wird die Angabe „beiden Freibeträge“ durch die Angabe „Freibeträge für das Nebengebäude Gartenhäuschen und die Garage weiterhin“ ersetzt.

30. In Nr. 3.2.6.1 Satz 2 wird nach der Angabe „ist“ die Angabe „grundsätzlich“ eingefügt.

31. Nach Nr. 3.2.6.2 wird folgende Nr. 3.2.6.3 eingefügt:

„3.2.6.3 ¹Die für dieses Gesetz maßgebliche Fläche von Grund und Boden ist auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden. ²Setzt sich die maßgebliche Fläche des Grund und Bodens aus mehreren Flurstücken, aus Anteilen an Flurstücken oder aus einer

Kombination dieser Flächen zusammen, ist die Summe der Flächen auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.“

32. Nr. 3.3.2.3 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Satz 5 wird folgender Satz 6 eingefügt:
„⁶Dies gilt auch für Flächen, die durch konstantes Befahren oder Begehen in besonderem Ausmaß verdichtet wurden.“
 - b) Die bisherigen Sätze 6 bis 9 werden die Sätze 7 bis 10.
33. In Nr. 3.4.1.1 Satz 1 wird die Angabe „Forstwirtschaft und“ durch die Angabe „Forstwirtschaft zuzurechnen sind und diesem oder“ ersetzt.
34. Nr. 3.4.1.4 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 2 wird die Angabe „selbstbewirtschafteten“ durch die Angabe „selbst bewirtschafteten“ ersetzt.
 - b) In Satz 6 wird nach der Angabe „Wohnzwecken“ die Angabe „zur Verfügung gestellt werden,“ eingefügt.
35. In Nr. 3.4.2 Satz 3 wird vor der Angabe „Boden- und Gartendenkmäler“ die Angabe „Bewegliche Sachen,“ eingefügt.
36. Nr. 3.4.3.1 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Satz 2 wird folgender Satz 3 eingefügt:
„³Keine Förderzusage im Sinne des Art. 4 Abs. 4 Nr. 1 BayGrStG, die zu einer Ermäßigung der Grundsteuermesszahl führen, sind zum Beispiel
 - a) Förderbestätigungen oder -zusagen der Stadt oder Gemeinde (gegebenenfalls der auszahlenden Stelle), wenn diese nicht aufgrund von Wohnraumförderungsgesetzen und auf Rechnung des Freistaates Bayern erteilt werden,
 - b) Bewilligungsbescheide von Baukindergeld oder
 - c) Förderbescheide auf Grundlage von Richtlinien ohne Bezug zum Wohnraumförderungsgesetz, zum Beispiel Finanzierungszusagen für energieeffizientes Bauen oder barrierefreies Umbauen.“
 - b) Die bisherigen Sätze 3 bis 6 werden die Sätze 4 bis 7.
37. In Nr. 3.4.4 Satz 3 wird nach der Angabe „AEGrStG“ die Angabe „2025“ eingefügt.
38. In Nr. 3.7 Satz 2 wird die Angabe „nur dann auf null Euro festzustellen, wenn die Betragsgrenzen des Art. 7 Abs. 1 Satz 3 und 4 BayGrStG überschritten sind“ durch die Angabe „auf null Euro festzusetzen“ ersetzt.
39. Nr. 3.8 Satz 3 und 4 wird wie folgt gefasst:
„³Nach Art. 8 Abs. 4 BayGrStG ist für das Verfahren § 35 Abs. 1 und 2 GrStG anzuwenden.
⁴Die Gemeinde kann auf eine jährliche Wiederholung des Antrags verzichten.“
40. In Nr. 3.9 wird die Angabe „Nr. 3“ durch die Angabe „Nr. 5“ ersetzt.
41. Nach Nr. 4.1.3.3.4 wird folgende Nr. 4.1.3.3.5 eingefügt:
„4.1.3.3.5 ¹An bestimmte Personen verpachtete Stellplätze stehen nicht mehr der Öffentlichkeit zur bestimmungsgemäßen Nutzung zur Verfügung, sodass in diesen Fällen grundsätzlich eine Nutzung anzunehmen ist, die zur Steuerpflicht führt. ²Wird die Nutzung einzelner Stellplätze auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt, kann dies als Teil des kommunalen Parkraummanagements angesehen und die Steuerbefreiung bei Vorliegen

der weiteren Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 GrStG gewährt werden. ³Unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrStG gehören auch öffentliche Fahrradgaragen und E-Scooter-Stellplätze zum steuerbegünstigten Parkraummanagement.“

42. Nr. 4.1.3.11.1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„²Die Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 GrStG ist bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen auch dann zu gewähren, wenn die Erträge, die der Besoldung und Versorgung der Geistlichen dienen, aus einem Betrieb gewerblicher Art stammen.“

b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3 und nach der Angabe „Grundbuch“ die Angabe „;“ ; andernfalls ist die Zugehörigkeit des Grundbesitzes zu dem Stellenfonds in nachvollziehbarer Weise (zum Beispiel durch Eintragungen in Kirchenbüchern) darzulegen“ eingefügt.

c) Die bisherigen Sätze 3 bis 6 werden die Sätze 4 bis 7.

d) Folgender Satz 8 wird angefügt:

„⁸Es kommt für die Gewährung der Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 GrStG nicht darauf an, wie der Grundbesitz genutzt oder von wem er verwaltet wird.“

43. In Nr. 4.1.4.3.1 Satz 1 wird die Angabe „und Anstaltsfriedhöfe“ durch die Angabe „ , Anstaltsfriedhöfe und Bestattungswälder (Urnen-, Begräbnis-, Ruhe- oder Friedwald)“ ersetzt.

44. Der Nr. 4.1.4.4.2 werden die folgenden Sätze 4 bis 6 angefügt:

„⁴Öffentlicher Verkehr ist auch die Beförderung von Personen oder Gütern durch öffentliche Verkehrsunternehmen, deren Einrichtungen nach ihrer Zweckbestimmung jedermann im Rahmen der Beförderungsbedingungen benutzen kann. ⁵Verkehrsmittel der öffentlichen Verkehrsunternehmen sind Eisenbahnen (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes), Straßenbahnen (§ 4 Abs. 1 und 2 des Personenbeförderungsgesetzes – PBefG), Oberleitungsbusse (§ 4 Abs. 3 PBefG) sowie Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Kraftomnibusse und Lastkraftwagen, § 4 Abs. 4 PBefG). ⁶Unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen

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

45. In Nr. 4.1.4.4.3 Satz 2 wird die Angabe „dienen“ gestrichen und nach der Angabe „werden)“ die Angabe „oder einer anderen nicht begünstigten Gebäudenutzung dienen (zum Beispiel Privatwege in einer Wohnsiedlung)“ eingefügt.

46. Nr. 4.1.4.4.6 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„²Hierzu gehören auch die Uferbereiche, die für die Benutzbarkeit und Unterhaltung der Wasserstraße relevant sind.“

b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

47. Nr. 4.1.4.6.1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 5 wird die Angabe „I R“ durch die Angabe „ , III R“ ersetzt.

b) Satz 6 wird aufgehoben.

c) Satz 7 wird Satz 6.

48. In Nr. 4.1.5.7.1 Satz 5 wird die Angabe „ggf.“ durch die Angabe „gegebenenfalls“ ersetzt.

49. In Nr. 4.1.8.2 wird Satz 2 wie folgt gefasst:

„²Ist Grundbesitz zum Teil steuerbegünstigt, so ist bei der Ermittlung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden wie folgt zu verfahren:

1. Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerbegünstigten Zwecken dient (zum Beispiel dem öffentlichen Verkehr dienend oder die nach der Verkehrsauffassung eindeutig und unmittelbar einem vollständig steuerbegünstigten Gebäude zuzuordnende Fläche), bleibt bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden außer Betracht.
2. Der abgrenzbare Teil des Grund und Bodens, der ausschließlich steuerpflichtigen Zwecken dient (zum Beispiel die nach der Verkehrsauffassung eindeutig und unmittelbar einem vollständig steuerpflichtigen Gebäude zuzuordnende Fläche), ist in die Berechnung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden einzubeziehen.
3. ¹Die verbleibende Fläche des Grund und Bodens, die nicht nach Nr. 1 oder Nr. 2 zuordenbar ist, ist nach dem Verhältnis der für steuerbegünstigte Zwecke genutzten Wohn- und Nutzfläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche der wirtschaftlichen Einheit steuerbefreit und bleibt bei der Berechnung des Äquivalenzbetrags für den Grund und Boden außer Betracht. ²Dabei ist für steuerbegünstigte Stellplätze aus Vereinfachungsgründen eine Fläche von 15 m² je Stellplatz anzunehmen.“

50. In Nr. 4.2.15 wird nach der Angabe „AEGrStG“ die Angabe „2025“ eingefügt.

51. In Nr. 4.2.19.1 wird die Angabe „Erklärung nach“ durch die Angabe „Erklärung im Sinne des“ ersetzt.

52. Nr. 4.2.19.2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„¹Die Anzeigen nach Art. 7 Abs. 2 Satz 4 BayGrStG sind bis zum 31. März desjenigen Kalenderjahres abzugeben, das dem Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das Eigentum übergegangen ist.“

b) Nach Satz 2 wird folgender Satz 3 eingefügt:

„³Wird der Wegfall der Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GrStG oder eine Ermäßigung nach Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 BayGrStG erst durch eine Entscheidung des für die Körperschaft zuständigen Finanzamts bekannt, ist die Änderung bis zum 31. März des Kalenderjahres anzuzeigen, das dem Jahr folgt in dem diese Entscheidung bekannt gegeben wurde.“

c) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.

53. Nach Nr. 4.2.19.2 wird folgende Nr. 4.2.19.3 eingefügt:

„4.2.19.3 ¹Anzeigepflichtig ist im Regelfall derjenige, dem der Grundbesitz zum Feststellungszeitpunkt zuzurechnen ist. ²Da bei Grundstücken des Grundvermögens in Erbbaurechtsfällen das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird (vergleiche § 261 BewG), ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Erklärung oder Anzeige abzugeben. ³Der Erbbaupflichtete hat an der Erklärung oder Anzeige mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Informationen nur vom Erbbaupflichteten erlangt werden können.“

54. In Nr. 4.2.21 Satz 4 wird die Angabe „solche“ durch die Angabe „Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse“ ersetzt.

55. In Nr. 4.4.34.3.2 Satz 6 wird die Angabe „ggf.“ durch die Angabe „gegebenenfalls“ ersetzt.

56. Nr. 5.1 wird wie folgt geändert:

- a) Die Angabe „9. November 2021“ wird durch die Angabe „30. April 2025“ ersetzt.
- b) Nach der Angabe „1. Januar 2022“ wird die Angabe „(AEBewGrSt LuF 2025)“ eingefügt.

57. In Nr. 5.1.232.2 wird der Wortlaut durch die folgenden Nrn. 5.1.232.2.1 bis 5.1.232.2.4 ersetzt:

„5.1.232.2.1 Zu A 232.2 Abs. 2 AEBewGrSt LuF 2025:

Eine gemeindeübergreifende Zusammenfassung verpachteter land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu einer wirtschaftlichen Einheit ist nur ausnahmsweise möglich (zum Beispiel bei einer Betriebsverpachtung im Ganzen).

5.1.232.2.2 Zu A 232.2 Abs. 3 und 5 AEBewGrSt LuF 2025:

Es wird auf die Ausführungen zu den Nrn. 5.2.9.2 und 5.2.9.3 verwiesen.

5.1.232.2.3 Zu A 232.3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 AEBewGrSt LuF 2025 hinsichtlich Freiflächen-Photovoltaikanlagen:

Es wird auf die Ausführungen zu Nr. 5.2.9.4 verwiesen.

5.1.232.2.4 Zu A 237.13 AEBewGrSt LuF 2025:

Für die Bewertung der Fischerei an Flüssen ist kein Zuschlag für fließende Gewässer vorzunehmen.“

58. Nr. 5.1.237 wird wie folgt geändert:

- a) Die Angabe „Anwendungserlass Bund (AEBewGrSt) 237 Bewertung des Betriebs 238 Zuschläge zum Reinertrag 240 Kleingarten und Dauergartenland Zu A 237.1, 237.15, 238 und 240 AEBewGrSt.“ wird gestrichen.
- b) Nach der Angabe „A 259.4 AEBewGrSt“ wird die Angabe „2025“ eingefügt.

59. Der Nr. 5.2.9.1 wird folgender Satz 5 angefügt:

„⁵Sind außer der ehemaligen Hofstelle keinerlei Eigentumsflächen oder selbst bewirtschaftete Zupachtflächen der Land- und Forstwirtschaft mehr vorhanden, so haben leerstehende Wirtschaftsgebäude ihre land- und forstwirtschaftliche Zweckbestimmung verloren und gehören zum Grundvermögen.“

60. Nach Nr. 5.2.9.3 wird folgende Nr. 5.2.9.4 eingefügt:

„5.2.9.4 ¹Eine Fläche verliert ihre Zugehörigkeit zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen nicht dadurch, dass sie für Photovoltaik genutzt wird, sofern die land- und forstwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche nicht dauerhaft aufgegeben werden soll. ²Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Nutzung zur Stromerzeugung nur vorübergehend ist. ³Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn nach Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung ein Rückbau der Anlagen vorgesehen ist. ⁴Soweit diese Flächen derzeit vorrangig zur Stromerzeugung genutzt werden und nur gegebenenfalls zusätzlich eine untergeordnete landwirtschaftliche Nutzung haben (Freiflächen-Photovoltaikanlagen) sind sie der Nutzungsart Hofstelle im Sinne des § 234 Abs. 6 BewG zuzuordnen. ⁵Flächen einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, die vor Errichtung der Anlage keine landwirtschaftlichen Flächen waren, sind Grundvermögen. ⁶Hinsichtlich Agri-Photovoltaikanlagen vergleiche A 232.3 Abs. 5 und A 237.1 Abs. 3 AEBewGrSt LuF 2025. ⁷Soweit bei Agri-Photovoltaikanlagen im Liegenschaftskataster keine Ertragsmesszahl nachgewiesen ist, kann die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung angesetzt werden. ⁸Eine zusätzliche Erfassung von Gebäuden in Zusammenhang mit der Stromerzeugung (zum Beispiel Trafohäuser, Wechselrichter) unterbleibt.“

61. Die bisherige Nr. 5.2.9.4 wird Nr. 5.2.9.5.

62. In Nr. 5.3 wird die Angabe „vom 22. Juni 2022“ durch die Angabe „(AEGrStG 2025) vom 30. April 2025“ ersetzt.
63. In Nr. 6.1.266.1.2 Satz 1 wird die Angabe „Absatz“ durch die Angabe „Abs.“ ersetzt.

§ 2

Diese Bekanntmachung tritt am 1. August 2026 in Kraft.

Harald H ü b n e r
Ministerialdirektor

Impressum

Herausgeber:

Bayerische Staatskanzlei, Franz-Josef-Strauß-Ring 1, 80539 München
Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München
Telefon: +49 (0)89 2165-0, E-Mail: direkt@bayern.de

Technische Umsetzung:

Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München

Druck:

Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Hindenburgring 12, 86899 Landsberg am Lech
Telefon: +49 (0)8191 126-725, Telefax: +49 (0)8191 126-855, E-Mail: druckerei.ll@jv.bayern.de

ISSN 2627-3411

Erscheinungshinweis / Bezugsbedingungen:

Das Bayerische Ministerialblatt (BayMBI.) erscheint nach Bedarf, regelmäßiger Tag der Veröffentlichung ist Mittwoch. Es wird im Internet auf der Verkündungsplattform Bayern www.verkuendung.bayern.de veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich verkündete Fassung. Die Verkündungsplattform Bayern ist für jedermann kostenfrei verfügbar.

Ein Ausdruck der verkündeten Amtsblätter kann bei der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech gegen Entgelt bestellt werden. Nähere Angaben zu den Bezugsbedingungen können der Verkündungsplattform Bayern entnommen werden.