

Anleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und hilft Ihnen, die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) richtig auszufüllen.

Wann muss ich dem Hauptvordruck (BayGrSt 1) die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4) beifügen?

Fügen Sie bitte die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) bei, wenn die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und/oder für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen.

Was ist zu beachten?

Die **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) muss immer zusammen mit einer **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) oder einer **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) eingereicht werden.

Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)

Wie fülle ich die Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung aus?

Füllen Sie bitte alle weißen Felder, die für das Grundstück bzw. den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Frage kommen, deutlich und vollständig aus. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit erforderlich.

Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung einzureichen. Beabsichtigen Sie dennoch Belege einzureichen, reichen Sie diese bitte nicht im Original, sondern nur als Kopie ein. Alle eingereichten Belege werden von der Steuerverwaltung gesamt und in der Regel anschließend vernichtet.

Aktenzeichen, Lagefinanzamt und Feststellungszeitpunkt

Zu Zeilen 1 bis 3

Beachten Sie hierzu bitte die Erläuterungen zu den Zeilen 1 bis 3 des **Hauptvordrucks** (BayGrSt 1).

lfd. Nr. der Anlage

Zu Zeile 3

In eine **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) können bis zu drei Flurstücke bzw. fünf Gebäude / Gebäudeteile eingetragen werden. Sollte Ihre wirtschaftliche Einheit mehr steuerbefreite bzw. ermäßigte Flurstücke bzw. Gebäude / Gebäudeteile umfassen und / oder erstrecken sich diese auf mehrere hebeberechtigte Gemeinden, dann füllen Sie bitte weitere **Anlagen Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) aus. Nummerieren Sie bitte die Anlagen in den dafür vorgesehenen Feldern.

Beispiel: lfd. Nr. von oder
lfd. Nr. von , lfd. Nr. von usw.

Was muss ich tun, wenn sich an den Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung und / oder eine Ermäßigung etwas ändert?

Änderungen der Nutzung oder der Eigentumsverhältnisse, die zu einer Änderung oder einem Wegfall der Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung und / oder eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl führen, müssen Sie dem Finanzamt mittels **Hauptvordruck** (BayGrSt 1) mit Anlagen anzeigen. Die Steuererklärung ist bis zum 31. März des Jahres abzugeben, das auf das Jahr der Änderung(en) der tatsächlichen Verhältnisse folgt (§ 19 Grundsteuergesetz, Art. 6 Abs. 5 und 6, Art. 7 Abs. 2, Art. 9 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz).

Grundbesitz

Die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (Grundstück) bzw. die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) wird nachfolgend gesammelt als Grundbesitz bezeichnet.

Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

Zu Zeilen 4 bis 18

Eine Grundsteuerbefreiung kommt unter anderem für folgende Personen, Personengruppen oder Institutionen in Betracht:

- juristische Personen des öffentlichen Rechts
- gemeinnützige oder mildtätige Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen
- Religionsgemeinschaften

Hinweis: Sind bei (Teil-)Flächen die Voraussetzungen für unterschiedliche Grundsteuerbefreiungen gleichzeitig erfüllt, sind diese steuerbefreiten Flächen nur einmal anzugeben.

Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke**Zu Zeile 4**

Wird der gesamte Grundbesitz für steuerbefreite Zwecke verwendet, tragen Sie bitte in *Zeile 4* die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Wird nicht der gesamte Grundbesitz, sondern nur ein räumlich abgrenzbarer Teil für steuerbefreite Zwecke verwendet, füllen Sie bitte die *Zeilen 5 ff., 8 ff. bzw. 13 ff.* aus.

wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens**Zu Zeilen 5 bis 7**

Tragen Sie bitte bei **unbebauten Grundstücken** folgende Angaben ein:

- die **Bezeichnung / Verwendungsweise**
- die **steuerbefreite Fläche**
- die **Nummer der Steuerbefreiung**

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Fläche des Grund und Bodens.

steuerbefreite Fläche in m²

Tragen Sie bitte die zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Fläche des Grund und Bodens ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Steuerbefreite Flächen von mehreren Flurstücken mit derselben Nutzung können zusammengefasst werden.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Zu Zeilen 8 bis 12

Tragen Sie bitte bei **bebauten Grundstücken** folgende Angaben zu dem jeweiligen Gebäude / Gebäudeteil ein:

- die **lfd. Nummer** aus **Vordruck BayGrSt 2**
- die **Bezeichnung** bzw. **Verwendungsweise**
- die **steuerbefreite Wohn- bzw. Nutzfläche**
- die **Nummer der Steuerbefreiung**

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2

Tragen Sie bitte für Ihr/e Gebäude bzw. Gebäudeteile die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) ein.

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Fläche der Gebäude bzw. Gebäudeteile (z. B. Sporthalle, Realschule, Rathaus).

steuerbefreite Wohn- bzw. Nutzfläche in m²

Tragen Sie bitte die Wohn- bzw. Nutzfläche ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Die Ermittlung der (anteiligen) steuerbefreiten Fläche des Grund und Bodens wird von Ihrem Finanzamt automatisch vorgenommen.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**Zu Zeilen 13 bis 15**

Tragen Sie bitte bei einem **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** folgende Angaben zu dem jeweiligen Flurstück ein:

- die **lfd. Nummer des Flurstücks** aus **Vordruck BayGrSt 3**
- die **Bezeichnung / Verwendungsweise**
- die **steuerbefreite Fläche**
- den **Verweis** auf die dazugehörige **Zeile der Anlage Land- und Forstwirtschaft**
- die **Nummer der Steuerbefreiung**

lfd. Nr. des Flurstücks aus Vordruck BayGrSt 3

Tragen Sie bitte für Ihr Flurstück bzw. Ihre Flurstücke die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) ein.

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihr Flurstück bzw. Ihre Flurstücke.

steuerbefreite Fläche in m²

Tragen Sie bitte die Fläche der Nutzung des Flurstücks ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird. Bei Nutzungen Wirtschaftsgebäude [29] - [34] tragen Sie bitte die Bruttogrundfläche und in einer zusätzlichen Zeile die Grundfläche des Wirtschaftsgebäudes (Nutzung Hofstelle [28]) ein, die für steuerbefreite Zwecke benutzt wird.

enth. in Vordruck BayGrSt 3, Zeile

Tragen Sie bitte die dazugehörige Zeile der **Anlage Land- und Forstwirtschaft** (BayGrSt 3) ein, in der das jeweilige Flurstück enthalten ist.

Nummer der Befreiung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeile 16

Wenn das Grundstück teilweise für steuerbefreite Zwecke als auch für andere Zwecke benutzt wird, eine räumliche Abgrenzung für die verschiedenen Zwecke aber nicht möglich ist, z. B. bei einer Mehrzweckhalle, ist die überwiegende Nutzungsart entscheidend. Die überwiegende Nutzungsart ist die Art der Nutzung, die mehr als 50 % der gesamten Nutzung ausmacht. Der gesamte Grundbesitz ist von der Steuer befreit, wenn die Nutzung zu steuerbefreiten Zwecken überwiegt. Tragen Sie bitte in *Zeile 16* die Nummer der zutreffenden Steuerbefreiung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Herrichtung für steuerbefreite Zwecke

Zu Zeilen 17 und 18

Nur bei unbebauten und bebauten Grundstücken des Grundvermögens: Das Grundstück ist steuerfrei, sobald es für den steuerbefreiten Zweck hergerichtet wird. Tragen Sie bitte in *Zeile 17* den Anteil der voraussichtlichen Verwendung für steuerbefreite Zwecke in Prozent bezogen auf das gesamte Grundstück sowie in *Zeile 18* die zutreffende Nummer aus der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung ein.

Liste der Grundsteuerbefreiungen

Geben Sie bitte die Nummer der Steuerbefreiung an, für die der (anteilige) Grundbesitz benutzt wird. Die zutreffende Nummer entnehmen Sie bitte der folgenden Liste.

Nummer	Steuerbefreiung
	Der folgende Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ist von der Grundsteuer befreit (§ 3 Grundsteuergesetz):
01	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Grundsteuergesetz: Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird. Das gilt nicht für Grundbesitz, der von Berufsvertretungen und Berufsverbänden sowie von Kassenärztlichen Vereinigungen und Kassenärztlichen Bundesvereinigungen benutzt wird.
02	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Grundsteuergesetz: Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird.
03	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Grundsteuergesetz: Grundbesitz, der von einer inländischen <ul style="list-style-type: none"> • juristischen Person des öffentlichen Rechts oder • Körperschaft oder • Personenvereinigung oder • Vermögensmasse für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt wird. Die Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse muss nach ihrer Satzung, ihrem Stiftungsgeschäft oder ihrer sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen.
04	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Grundsteuergesetz: Grundbesitz, der von <ul style="list-style-type: none"> • einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder <ul style="list-style-type: none"> ○ einem ihrer Orden oder ○ einer ihrer religiösen Genossenschaften oder ○ einem ihrer Verbände oder • einer jüdischen Kultusgemeinde für Zwecke <ul style="list-style-type: none"> • der religiösen Unterweisung, • der Wissenschaft, • des Unterrichts, • der Erziehung oder • der eigenen Verwaltung benutzt wird. Den Religionsgesellschaften stehen die jüdischen Kultusgemeinden gleich, die nicht Körperschaften des öffentlichen Rechts sind.
05	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Grundsteuergesetz: Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendienerinnen und Kirchendiener <ul style="list-style-type: none"> • der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder • der jüdischen Kultusgemeinden. Die Regelung des § 5 Abs. 2 Grundsteuergesetz, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden.

06	<p>§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Grundsteuergesetz: Grundbesitz</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder • der jüdischen Kultusgemeinden <p>gehört. Der Grundbesitz muss am 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds, gehören. Die Erträge aus dem gesonderten Vermögen dürfen ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendienerinnen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sein.</p> <p>Die Regelung des § 5 Abs. 2 Grundsteuergesetz, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden. Der Grundbesitz darf auch land- und forstwirtschaftlich benutzt werden, ohne dass dies Auswirkungen auf die Steuerbefreiung hätte, § 6 Grundsteuergesetz.</p>
Darüber hinaus ist folgender Grundbesitz von der Grundsteuer befreit (§ 4 Grundsteuergesetz):	
07	<p>§ 4 Nr. 1 Grundsteuergesetz: Grundbesitz, der dem Gottesdienst</p> <ul style="list-style-type: none"> • einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder • einer jüdischen Kultusgemeinde <p>gewidmet ist.</p>
08	<p>§ 4 Nr. 2 Grundsteuergesetz: Bestattungsplätze</p>
09	<p>§ 4 Nr. 3 Buchstabe a Grundsteuergesetz: Dem öffentlichen Verkehr dienende</p> <ul style="list-style-type: none"> • Straßen, • Wege, • Plätze, • Wasserstraßen, • Häfen und • Schienenwege. <p>Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen, z. B. Brücken, Stellwerke.</p>
10	<p>§ 4 Nr. 3 Buchstabe b Grundsteuergesetz: Alle Flächen auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebes notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen.</p> <p>Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem Betrieb auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen dienen.</p> <p>Grundflächen ortsfester Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.</p>
11	<p>§ 4 Nr. 3 Buchstabe c Grundsteuergesetz: Fließende Gewässer und die ihren Abfluss regelnden Sammelbecken</p>
12	<p>§ 4 Nr. 4 Grundsteuergesetz: Grundflächen, die mit Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbände bebaut sind. Die Einrichtungen müssen dem Interesse der Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse dienen.</p>
13	<p>§ 4 Nr. 5 Grundsteuergesetz: Grundbesitz, der für Zwecke</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Wissenschaft, • des Unterrichts oder • der Erziehung <p>benutzt wird.</p> <p>Die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss anerkannt haben, dass der Nutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. Außerdem muss der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.</p>
14	<p>§ 4 Nr. 6 Grundsteuergesetz: Grundbesitz, der für die Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird.</p> <p>Das Krankenhaus muss im Kalenderjahr vor dem Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 oder 2 Abgabenordnung erfüllt haben. Außerdem muss der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.</p>
Der folgende Grundbesitz ausländischer Staaten ist von der Grundsteuer befreit:	
15	<p>Grundbesitz ausländischer Staaten,</p> <ul style="list-style-type: none"> • der für diplomatische Zwecke benutzt wird (Wiener Übereinkommen über diplomatische Beziehungen - WÜD - vom 18. April 1961, Bundesgesetzblatt 1964 II Seite 959) oder • der unter der gleichen Voraussetzung konsularischen Zwecken dient (Wiener Übereinkommen über konsularische Beziehungen - WÜK - vom 24. April 1963, Bundesgesetzblatt 1969 II Seite 1587).

	Der folgende Grundbesitz mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ist von der Grundsteuer befreit (§ 6 Grundsteuergesetz):
16	§ 6 Nr. 1 Grundsteuergesetz: Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient.
17	§ 6 Nr. 2 Grundsteuergesetz: Grundbesitz, <ul style="list-style-type: none"> • der von der Bundeswehr, • den ausländischen Streitkräften, • den internationalen militärischen Hauptquartieren, • der Bundespolizei, • der Polizei oder • des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihrer Zusammenschlüsse als Übungsplatz oder Flugplatz benutzt wird.
18	§ 6 Nr. 3 Grundsteuergesetz: Grundbesitz, der unter § 4 Nr. 1 bis 4 Grundsteuergesetz (Nummern 7 bis 12 der vorangestellten Tabelle) fällt.

Der Grundbesitz bestimmter begünstigter Rechtsträger ist nur dann von der Steuer befreit, wenn er demjenigen, der ihn für steuerbefreite Zwecke nutzt, oder einem anderen begünstigten Rechtsträger zuzurechnen ist.

Wohnungen sind stets steuerpflichtig, auch wenn der Grundbesitz für steuerbefreite Zwecke benutzt wird (§ 5 Abs. 2 Grundsteuergesetz). Ausnahmen hiervon sind in der vorangestellten Tabelle unter den Nummern 5 und 6 aufgeführt. Eine Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die zusammen das Führen eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die Räume müssen von anderen Wohnungen oder Räumen baulich getrennt sein und eine abgeschlossene Wohneinheit bilden. Zudem benötigen sie einen selbstständigen Zugang und die für das Führen eines Haushalts erforderlichen Nebenräumen (Küche, Bad oder Dusche, Toilette). Die Wohnfläche soll mindestens 20 m² betragen.

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen

Zu Zeilen 19 bis 37

Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl kommt für die Gebäudeflächen eines Grundstücks des Grundvermögens in Betracht,

- auf dem sich ein Baudenkmal befindet,
- das wohnraumgefördert wird,
- das Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Vereinen gehört oder
- auf dem sich der Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft befindet.

Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Zu Zeile 19

Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für sämtliche Gebäudeflächen aller steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile einheitlich vor, tragen Sie bitte in *Zeile 19* die Nummer der zutreffenden Ermäßigung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Ermäßigung der Grundsteuermesszahl“ in dieser Anleitung.

Sind nur für einen Teil eines Gebäudes / Gebäudeteils auch noch die Voraussetzungen für eine weitere Ermäßigung der Grundsteuermesszahl erfüllt, füllen Sie bitte nur die *Zeilen 20 ff.* aus.

Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Zu Zeilen 20 bis 34

Liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nur für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile vor, füllen Sie bitte die *Zeilen 20 ff.* aus. Dasselbe gilt, wenn die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nur für einen Teil und zusätzlich die Voraussetzungen für eine weitere Ermäßigung der Grundsteuermesszahl für alle Gebäude / Gebäudeteile vorliegen.

Tragen Sie bitte folgende Angaben zu dem jeweiligen Gebäude bzw. Gebäudeteil ein:

- die **lfd. Nummer aus Vordruck BayGrSt 2**
- die **Bezeichnung / Verwendungsweise**
- die **ermäßigte Wohn- bzw. Nutzfläche**
- die **Nummer der Ermäßigung**

Steuerfreie Gebäude bzw. Gebäudeteile, die auch die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl erfüllen, sind nicht einzutragen.

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2

Tragen Sie bitte für Ihre Gebäude bzw. Gebäudeteile die zugehörige laufende Nummer aus der **Anlage Grundstück** (BayGrSt 2) ein.

Bezeichnung / Verwendungsweise

Verwenden Sie bitte aussagekräftige Bezeichnungen für Ihre Gebäude bzw. Gebäudeteile.

ermäßigte Wohn- bzw. Nutzfläche in m²

Tragen Sie bitte die Wohn- bzw. Nutzfläche ein, für die die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen.

Hinweis: Eine Ermäßigung von Nutzflächen kommt nur bei einer Ermäßigung aufgrund Denkmalschutz in Betracht.

Nummer der Ermäßigung

Tragen Sie bitte die Nummer der zutreffenden Ermäßigung ein. Diese finden Sie unter „Liste der Ermäßigung der Grundsteuermesszahl“ in dieser Anleitung.

Beispiel:

Ein Grundstück mit einem Laden (150 m²) und zwei Wohnungen (90 m² bzw. 70 m²) steht unter Denkmalschutz. Die Wohnung mit 70 m² unterliegt der kommunalen Wohnraumförderung.

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen							13	
Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen								
Für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl einheitlich vor.								
19	Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)						66	<input type="text"/>
Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen								
Für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile bzw. sowohl für Teile als auch für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.								
	lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise	ermäßigte Wohnfläche in m ²	ermäßigte Nutzfläche in m ²	Nummer der Ermäßigung (s. Anleitung)			
20	0 0 1			1 5 0	0 2			
21	0 0 2		9 0		0 2			
22	0 0 3		7 0		1 2			

Liste der Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl

Geben Sie bitte die Nummer der zutreffenden Ermäßigung der Grundsteuermesszahl an, für die die Voraussetzungen für den (anteiligen) Grundbesitz vorliegen. Die zutreffende Nummer entnehmen Sie bitte der folgenden Liste.

Nummer	Ermäßigung der Grundsteuermesszahl
Wohnteil eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	
01	Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz: Das Grundstück dient <ul style="list-style-type: none"> • der Betriebsinhaberin oder dem Betriebsinhaber, • den zu ihrem bzw. seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen, • den Altenteilern oder • den Angestellten des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zu Wohnzwecken und steht in enger räumlicher Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Die Betriebsinhaberin bzw. der Betriebsinhaber oder ein zu ihrem bzw. seinem Haushalt gehörender Familienangehöriger ist durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden.
Denkmalschutz	
02	Art. 4 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz: Auf dem Grundstück befindet sich ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 (Ensembleschutz) Bayerisches Denkmalschutzgesetz. <u>Hinweis:</u> Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt eine Denkmalliste mit allen Denkmälern in Bayern (www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas).
Wohnraumförderung	
03	Art. 4 Abs. 4 Nr. 1 Bayerisches Grundsteuergesetz: Die Wohnflächen unterliegen aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus.
Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereine	
04	Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Grundsteuergesetz: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Anteile der Wohnungsbaugesellschaft werden mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten und es besteht ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft beziehungsweise den Gebietskörperschaften.
05	Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Grundsteuergesetz: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Wohnungsbaugesellschaft ist als gemeinnützig im Sinne des § 52 Abgabenordnung anerkannt.
06	Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Grundsteuergesetz: Das Grundstück wird einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet. Die Genossenschaft oder der Verein <ul style="list-style-type: none"> • beschränkt ihre bzw. seine Geschäftstätigkeit auf Bereiche, die in § 5 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe a und b Körperschaftsteuergesetz genannt sind, und • ist von der Körperschaftsteuer befreit.

Kombinationen	
07	Art. 4 Abs. 2 und 3 Bayerisches Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 2 liegen gleichzeitig vor.
08	Art. 4 Abs. 2 und 4 Nr. 1 Bayerisches Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 3 liegen gleichzeitig vor.
09	Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 4 liegen gleichzeitig vor.
10	Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 5 liegen gleichzeitig vor.
11	Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 1 und 6 liegen gleichzeitig vor.
12	Art. 4 Abs. 3 und 4 Nr. 1 Bayerisches Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 3 liegen gleichzeitig vor.
13	Art. 4 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 4 liegen gleichzeitig vor.
14	Art. 4 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 5 liegen gleichzeitig vor.
15	Art. 4 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 2 und 6 liegen gleichzeitig vor.
16	Art. 4 Abs. 2 und 3 und 4 Nr. 1 Bayerisches Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 3 liegen gleichzeitig vor.
17	Art. 4 Abs. 2 und 3 Bayerisches Grundsteuergesetz und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 4 liegen gleichzeitig vor.
18	Art. 4 Abs. 2 und 3 Bayerisches Grundsteuergesetz und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 5 liegen gleichzeitig vor.
19	Art. 4 Abs. 2 und 3 Bayerisches Grundsteuergesetz und Art. 4 Abs. 4 Nr. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz i. V. m. § 15 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Grundsteuergesetz: Die Voraussetzungen der Nummern 1, 2 und 6 liegen gleichzeitig vor.

Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen

Zu Zeile 35 bis 37

bei Wohnraumförderung

Folgende Angaben sind nur bei Wohnraumförderung auszufüllen (Ermäßigung Nummern 3, 8, 12 und 16 der vorangestellten Tabelle).

Zu Zeile 35

Tragen Sie bitte in Zeile 35 das Ablaufdatum des zuerst auslaufenden Förderungszeitraums ein.

Zu Zeile 36

Tragen Sie bitte bei mehreren Wohnraumförderungen zusätzlich das Ablaufdatum des zuletzt auslaufenden Förderungszeitraums in Zeile 36 ein.

bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen

Folgende Angaben sind nur bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen auszufüllen (Ermäßigung Nummern 4 bis 6, 9 bis 11, 13 bis 15 und 17 bis 19 der vorangestellten Tabelle).

Zu Zeile 37

Geben Sie bitte an, um welche **Grundstücksart** es sich handelt.

Die Definition für eine Wohnung finden Sie unterhalb der „Liste der Grundsteuerbefreiungen“ in dieser Anleitung.

Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- eine Wohnung enthalten
- und
- kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück ist auch dann ein Einfamilienhaus, wenn es nicht vollständig zu Wohnzwecken verwendet wird, solange

- die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt
- und
- die weiteren Räume, die neben der Wohnung zu anderen Zwecken als Wohnzwecken benutzt werden, die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zweifamilienhaus

Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- zwei Wohnungen enthalten
und
- kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück ist auch dann ein Zweifamilienhaus, wenn es nicht vollständig zu Wohnzwecken verwendet wird, solange

- die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt
und
- die weiteren Räume, die neben den Wohnungen zu anderen Zwecken als Wohnzwecken benutzt werden, die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mietwohngrundstück

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die

- zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen
und
- nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

Das gilt auch, wenn sich die Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden befinden.

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen

Geben Sie bitte alle weiteren Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen auf einer zusätzlichen **Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung** (BayGrSt 4) an, wenn für weitere Teile des Grundbesitzes die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung und / oder Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vorliegen. In diesem Fall tragen Sie bitte die zutreffende laufende Nummer der Anlage in *Zeile* 3 ein.

Wir empfehlen Ihnen, in diesen Fällen die gesamte Erklärung über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de elektronisch zu übermitteln, da dort eine unbegrenzte Anzahl an Grundsteuerbefreiungen bzw. -ermäßigungen leichter erfasst werden kann.

	Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)	2022BYCGW4	Anlage Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4)		
1	<input type="text"/>				
2	Lagefinanzamt				
zur Grundsteuererklärung					
3	laufende Nummer der Anlage	<input type="text"/>	von	<input type="text"/>	
			auf den 1. Januar	<input type="text" value="20"/>	
Angaben zu Grundsteuerbefreiungen				13	
Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke					
Der gesamte Grundbesitz wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.					
4	Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung)			62 <input type="text"/>	
Verwendung eines räumlich abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke					
Ein räumlich abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbefreite Zwecke verwendet.					
unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)					
	Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Fläche in m ²	Nummer der Befreiung (s. Anleitung)		
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
6	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
7	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)					
	lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Wohnfläche in m ²	steuerbefreite Nutzfläche in m ²	Nummer der Befreiung (s. Anleitung)
8	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
9	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
10	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
11	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
12	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Betrieb der Land- und Forstwirtschaft					
	lfd. Nr. des Flurstücks aus Vordruck BayGrSt 3	Bezeichnung / Verwendungsweise	steuerbefreite Fläche in m ²	enth. in Vordruck BayGrSt 3, Zeile	Nummer der Befreiung (s. Anleitung)
13	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
14	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
15	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke					
Ein räumlich nicht abgrenzbarer Teil des Grundbesitzes wird für steuerbefreite Zwecke verwendet, wobei die Nutzung zu steuerbefreiten Zwecken überwiegt.					
16	Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung)			64 <input type="text"/>	
Herrichtung für steuerbefreite Zwecke				23	
Der Grundbesitz wird zur vollständigen oder teilweisen Verwendung für steuerbefreite Zwecke hergerichtet.					
17	Voraussichtliche Verwendung für steuerbefreite Zwecke in %			77 <input type="text"/> %	
18	Nummer der Steuerbefreiung (siehe Anleitung)			76 <input type="text"/>	

Angaben zu Grundsteuerermäßigungen

13

Einheitliche Ermäßigung von allen steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl einheitlich vor.

19 Nummer der Ermäßigung (siehe Anleitung)

66

Nicht einheitliche Ermäßigung von steuerpflichtigen Gebäuden / Gebäudeteilen

Für einen Teil der steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile bzw. sowohl für Teile als auch für alle steuerpflichtigen Gebäude / Gebäudeteile liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl vor.

lfd. Nr. des Gebäudes / Gebäudeteils aus Vordruck BayGrSt 2	Bezeichnung / Verwendungsweise	ermäßigte Wohnfläche in m ²	ermäßigte Nutzfläche in m ²	Nummer der Ermäßigung (s. Anleitung)
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				

Zusätzliche Angaben bei Grundsteuerermäßigungen

bei Wohnraumförderung

35 Ablaufdatum des zuerst auslaufenden Förderungszeitraums

68

36 Ablaufdatum des zuletzt auslaufenden Förderungszeitraums

69

bei Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen

Art des Grundstücks

37

- 67 1 = Einfamilienhaus
- 2 = Zweifamilienhaus
- 3 = Mietwohngrundstück
- 4 = Wohnungseigentum

Weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen

Für weitere Grundsteuerbefreiungen/ -ermäßigungen fügen Sie bitte (eine) zusätzliche Anlage(n) Grundsteuerbefreiung/ -ermäßigung (BayGrSt 4) bei.