Anleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Vordruck GW-4)

Diese Anleitung informiert Sie über Ihre steuerlichen Pflichten und hilft Ihnen, den Vordruck richtig auszufüllen.

Bitte fügen Sie Ihrer **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (GW-1)** die **Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW-4)** bei, wenn

- der Grundbesitz ganz oder teilweise von der **Grundsteuer befreit** ist oder
- die Voraussetzungen für einen **Abschlag auf die Steuermesszahl** vorliegen.

Eine **Grundsteuerbefreiung** kommt unter anderem für folgende Personen(-gruppen) oder Institutionen in Betracht:

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

Ein **Abschlag auf die Steuermesszahl** kommt unter anderem für Grundbesitz in Betracht,

- auf dem Wohnungen gebaut wurden, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert werden,
- der Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften oder -vereinen gehört oder
- auf dem sich ein Baudenkmal im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes befindet.

Wenn die Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung oder einen Abschlag auf die Steuermesszahl wegfallen, müssen Sie dies dem Finanzamt innerhalb von drei Monaten mitteilen. Die Frist beginnt mit dem Wegfall der Voraussetzungen (§ 19 des Grundsteuergesetzes - GrStG).

Wie fülle ich die Erklärung aus?

Bitte beantworten Sie alle für den Grundbesitz zutreffenden Fragen. Füllen Sie den Vordruck bitte deutlich und vollständig aus. Benutzen Sie für die Eintragungen nur die zutreffenden weißen Felder. Verwenden Sie bitte aussagekräftige Abkürzungen, soweit erforderlich.

Angaben bei Grundsteuerbefreiungen

Zu Zeile 3

Geben Sie bitte die Ziffer der zutreffenden Nutzung an, wenn der **gesamte Grundbesitz** von einem begünstigten Rechtsträger oder für begünstigte Zwecke genutzt wird. Die zutreffende Ziffer können Sie der folgenden Liste entnehmen:

Der folgende Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ist von der Steuer befreit (§ 3 GrStG):	
1	§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG: Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch genutzt wird. Das gilt nicht für Grundbesitz, der von Berufsvertretungen und Berufsverbänden sowie von Kassenärztlichen Vereinigungen und Kassenärztlichen Bundesvereinigungen benutzt wird.
2	§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GrStG: Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke genutzt wird.
3	§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GrStG: Grundbesitz, der von einer inländischen — juristischen Person des öffentlichen Rechts oder — Körperschaft oder — Personenvereinigung oder — Vermögensmasse genutzt 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. Der Grundbesitz darf nur für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke genutzt werden.
4	§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GrStG: Grundbesitz, der von — einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder ○ einem ihrer Orden oder ○ einer ihrer religiösen Genossenschaften oder ○ einem ihrer Verbände oder — einer jüdischen Kultusgemeinde für einen der folgenden Zwecke verwendet wird: — religiöse Unterweisung, — Wissenschaft, — Unterricht, — Erziehung oder — eigene Verwaltung.

Der folgende Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ist von der Steuer befreit (§ 3 GrStG):	
5	§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 GrStG: Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener — der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder — der jüdischen Kultusgemeinden. Die Regelung des § 5 GrStG, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden.
6	§ 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 GrStG: Grundbesitz — der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder — der jüdischen Kultusgemeinden. Der Grundbesitz muss am 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds, gehören. In den „neuen Bundesländern“ reicht es aus, wenn der Grundbesitz zu einem Zeitpunkt vor dem 1. Januar 1987 und zum Veranlagungszeitpunkt zu diesem gesonderten Vermögen gehört. Die Erträge aus dem gesonderten Vermögen dürfen ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sein. Die Regelung des § 5 GrStG, dass Wohnungen immer steuerpflichtig sind, ist insoweit nicht anzuwenden. Der Grundbesitz darf auch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, ohne dass dies Auswirkungen auf die Steuerbefreiung hätte.
Sonstiger Grundbesitz, der von der Steuer befreit ist:	
7	§ 4 Nummer 1 GrStG: Grundbesitz, der dem Gottesdienst — der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, oder — der jüdischen Kultusgemeinden. gewidmet ist.
8	§ 4 Nummer 2 GrStG: Bestattungsplätze.
9	§ 4 Nummer 3 Buchstabe a) GrStG: Dem öffentlichen Verkehr dienende — Straßen, — Wege, — Plätze, — Wasserstraßen, — Häfen und — Schienenwege. Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem öffentlichen Verkehr dienen, z. B. Brücken, Stellwerke etc.
10	§ 4 Nummer 3 Buchstabe b) GrStG: Alle Flächen auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebs notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen. Grundflächen, die mit Bauwerken und Einrichtungen bebaut sind, die unmittelbar dem ordnungsgemäßen Betrieb auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen dienen. Grundflächen ortsfester Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind.
11	§ 4 Nummer 3 Buchstabe c) GrStG: Fließende Gewässer und die ihren Abfluss regelnden Sammelbecken.
12	§ 4 Nummer 4 GrStG: 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. Privatdeiche, die im öffentlichen Interesse staatlich unter Schau gestellt sind.
13	§ 4 Nummer 5 GrStG: Grundbesitz, der für Zwecke — der Wissenschaft, — des Unterrichts oder — der Erziehung benutzt wird. Die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle muss anerkannt haben, dass der Nutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt. Außerdem darf der Grundbesitz ausschließlich demjenigen, der ihn nutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.

Sonstiger Grundbesitz, der von der Steuer befreit ist:	
14	§ 4 Nummer 6 GrStG: Grundbesitz, der für die Zwecke eines Krankenhauses genutzt wird. Das Krankenhaus muss im Kalenderjahr vor dem Veranlagungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 oder 2 der Abgabenordnung erfüllt haben. Außerdem darf der Grundbesitz ausschließlich dem Träger des Krankenhauses oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.
15	Wiener Konventionen: Grundbesitz ausländischer Staaten, – der für diplomatische Zwecke genutzt wird (Wiener Übereinkommen über diplomatische Beziehungen - WÜD - vom 18. April 1961 (Bundesgesetzblatt - BGBl. 1964 II S. 959)) und – der unter der gleichen Voraussetzung konsularischen Zwecken dient (Wiener Übereinkommen über konsularische Beziehungen - WÜK - vom 24. April 1963 (BGBl. 1969 II S. 1587)).
Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke und land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, ist von der Steuer befreit (§ 6 GrStG):	
16	§ 6 Nummer 1 GrStG: Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient.
17	§ 6 Nummer 2 GrStG: Grundbesitz, 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 genutzt wird.
18	§ 6 Nummer 3 GrStG: Grundbesitz, der unter § 4 Nummer 1 bis 4 GrStG fällt.

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

Wohnungen sind stets steuerpflichtig, auch wenn der Grundbesitz für steuerbegünstigte Zwecke genutzt wird (§ 5 Absatz 2 GrStG). 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.

Gehören zu Ihrem Grundbesitz steuerfreie Garagen-/Tiefgaragenstellplätze, tragen Sie diese bitte in einer gesonderten Zeile ein. Tragen Sie in diesem Fall bitte in der Spalte „begünstigte Fläche in m²“ unabhängig von der tatsächlichen Größe des Stellplatzes eine Fläche von 15 m² je Stellplatz ein.

Zu den Zeilen 4 bis 11

Füllen Sie bitte die Tabelle aus, wenn nicht der gesamte Grundbesitz, sondern nur ein **räumlich abgrenzbarer Teil** für steuerbegünstigte Zwecke verwendet wird. Tragen Sie für jeden von der Grundsteuer befreiten Teil des Grundbesitzes insbesondere die folgenden Daten ein:

- die Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils bzw. bei einer teilweisen Steuerbefreiung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs die Nummer des Flurstücks,
- die Lage,
- die Wohn-/Nutzfläche bei Wohngrundstücken bzw. die Bruttogrundfläche bei Nichtwohngrundstücken in Quadratmetern und
- die Ziffer der begünstigten Nutzungsart.

Zu Zeile 12

Tragen Sie bitte die Ziffer der überwiegenden Nutzungsart ein, wenn das Grundstück teilweise für steuerbegünstigte Zwecke genutzt wird, eine räumliche Abgrenzung aber nicht möglich ist, z. B. bei einer Mehrzweckhalle. 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 steuerbegünstigten Zwecken überwiegt.

Angaben bei Grundsteuervergünstigungen

Zu den Zeilen 13 und 14

Es wird ein Abschlag auf die Steuermesszahl gewährt, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Bitte tragen Sie die Nummer der Voraussetzung ein, die Ihr Grundbesitz erfüllt. Wenn sich auf dem Grundstück ein Gebäude, das ein Baudenkmal im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes ist, befindet, tragen Sie in dem entsprechenden Feld in Zeile 14 eine „1“ ein.

1	Abschlag nach § 15 Absatz 2 GrStG: Für das Grundstück wurde eine Förderzusage nach § 13 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes erteilt.
2	Abschlag nach § 15 Absatz 3 GrStG: Für das Grundstück wurde eine Förderzusage nach einem Wohnraumförderungsgesetz eines Landes erteilt.
3	Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 GrStG: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Anteile der Wohnungsbaugesellschaft werden mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaft/en gehalten, und es besteht ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft beziehungsweise den Gebietskörperschaften.

4	Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 GrStG: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Wohnungsbaugesellschaft ist als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt.
5	Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 GrStG: Das Grundstück wird einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet. Für die Tätigkeit der Genossenschaft oder des Vereins — besteht eine Steuerbefreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes, und — der Grundbesitz ist der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen.

Der nach § 15 Absatz 4 GrStG erforderliche Antrag gilt durch das Eintragen der jeweiligen Ziffer als gestellt. Ein zusätzliches, gesondertes Antragsschreiben ist nicht erforderlich.

Zu den Zeilen 15 bis 22

Füllen Sie bitte die Tabelle aus, wenn die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl nur für einen **Teil des Grundstücks** vorliegen. Tragen Sie für jeden von der Grundsteuer befreiten Teil des Grundbesitzes insbesondere die folgenden Daten ein:

- die Nummer des Gebäudes/Gebäudeteils,
- die Lage,
- die Wohn-/Nutzfläche bei Wohngrundstücken bzw. die Bruttogrundfläche bei Nichtwohngrundstücken in Quadratmetern und
- die Ziffer der Vergünstigung.

Die zutreffende Ziffer können Sie der folgenden Liste entnehmen:

1	Abschlag nach § 15 Absatz 2 GrStG: Für das Grundstück wurde eine Förderzusage nach § 13 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes erteilt.
2	Abschlag nach § 15 Absatz 3 GrStG: Für das Grundstück wurde eine Förderzusage nach einem Wohnraumförderungsgesetz eines Landes erteilt.
3	Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 GrStG: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Anteile der Wohnungsbaugesellschaft werden mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaft/en gehalten, und es besteht ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft beziehungsweise den Gebietskörperschaften.
4	Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 GrStG: Das Grundstück wird einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet. Die Wohnungsbaugesellschaft ist als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt.
5	Abschlag nach § 15 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 GrStG: Das Grundstück wird einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet. Für die Tätigkeit der Genossenschaft oder des Vereins — besteht eine Steuerbefreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes, und — der Grundbesitz ist der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen.
6	Abschlag nach § 15 Absatz 5 GrStG: Das Gebäude oder der Gebäudeteil ist ein Baudenkmal im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes.