

Grundsteuer - Steuerbefreiungsnormen des Landesgrundsteuergesetzes

Inhalt

Allgemeines	2
§ 4 LGrStG	4
Öffentlicher Dienst oder Gebrauch (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LGrStG)	7
Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LGrStG).....	7
Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 LGrStG)	7
Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 LGrStG)	8
Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 LGrStG).....	8
§ 5 LGrStG	10
Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz (§ 5 Nr. 1 LGrStG).....	11
Bestattungsplätze (§ 5 Nr. 2 LGrStG)	11
Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz (§ 5 Nr. 3 LGrStG).....	11
Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz (§ 5 Nr. 4 LGrStG)	11
§ 6 LGrStG	13
Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 LGrStG)	14
Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient (§ 6 Nr. 3 LGrStG).....	14

Allgemeines

Eine Befreiung von der Grundsteuer nach den §§ 4 und 5 LGrStG setzt nach § 8 Satz 1 LGrStG voraus, dass der Steuergegenstand für den steuerbegünstigten Zweck unmittelbar benutzt wird. Eine unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck liegt vor, wenn dieser auf dem Grundstück verfolgt wird. Es genügt, dass auf dem Grundstück nur eine Hilfstätigkeit zur Verwirklichung des begünstigten Zwecks ausgeübt wird, sofern diese hierfür unentbehrlich ist. Steuerfrei bleiben deshalb auch Verwaltungsräume in einem zur Erfüllung des begünstigten Zwecks erforderlichen Ausmaß. Als eine Hilfstätigkeit im Sinne von Satz 3 ist auch die Unterhaltung von Parkplätzen und Parkhäusern anzusehen, die zur unentgeltlichen Nutzung für Bedienstete und Besucher bestimmt sind und die zu dem Grundbesitz gehören, auf dem der begünstigte Zweck verfolgt wird. Dies gilt auch für Parkplätze und Parkhäuser, die rechtlich nicht zur wirtschaftlichen Einheit des steuerbefreiten Grundbesitzes gehören, wenn zwischen ihnen und dem Grundbesitz ein enger räumlicher Zusammenhang besteht.

Die unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck beginnt nach § 8 Satz 2 LGrStG in dem Zeitpunkt, in dem das Grundstück für diesen Zweck hergerichtet wird. Ein Grundstück wird erst dann für einen steuerbegünstigten Zweck hergerichtet und ist damit grundsteuerfrei, wenn mit den Bauarbeiten auf dem Grundstück begonnen wird, nicht schon mit der Bauplanung.

Wird ein Grundstück sowohl zu steuerbegünstigten Zwecken nach §§ 4 und 5 LGrStG als auch zu anderen Zwecken genutzt, so sind die Bestimmungen des § 9 LGrStG, der zwischen zwei Fallkonstellationen unterscheidet, zu beachten. Betrifft die steuerbegünstigte Nutzung einen abgrenzbaren Teil des Grundstücks, so ist nach § 9 Absatz 1 LGrStG nur dieser Teil steuerbefreit. Kann eine Abgrenzung nicht vorgenommen werden, so erfolgt nach § 9 Absatz 2 LGrStG eine Steuerbefreiung, wenn der Steuergegenstand überwiegend steuerbegünstigten Zwecken dient. Bei der Anwendung der Befreiungsvorschriften sind die Verhältnisse zu Beginn des jeweiligen Kalenderjahres maßgeblich. Für die Gewichtung nach § 9 Absatz 2 LGrStG, ob die steuerbegünstigte Nutzung überwiegt, sind die Verhältnisse in dem Kalenderjahr maßgebend, das dem Kalenderjahr vorangeht, auf dessen Beginn der Grundsteuermessbetrag festgesetzt wird. Beschränkt sich die tatsächliche Nutzung des Grundstücks für steuerbegünstigte Zwecke nur auf bestimmte wiederkehrende Zeitabschnitte eines Kalenderjahres, während in der übrigen Zeit das Grundstück nicht genutzt wird, so ist zu unterstellen, dass die Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke in der Zwischenzeit fortbesteht.

Die Aufteilung eines Steuergegenstandes nach seiner Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke und für nichtsteuerbegünstigte Zwecke nach § 9 Absatz 1 LGrStG wird bereits bei der Grundsteuerbewertung des Grundbesitzes vorgenommen, und zwar vorrangig anhand der Grundstücksfläche.

Beispiel:

Von einem unbebauten Grundstück mit einer Fläche von 3.000 m² werden 2.000 m² als steuerbefreiter öffentlicher Parkplatz genutzt. Die sichtbar abgegrenzte Restfläche dient einem Gewerbebetrieb als Mitarbeiterparkplatz.

Der Feststellung des Grundsteuerwerts wird eine Fläche von 1.000 m² zugrunde gelegt.

Ist eine Aufteilung nicht bereits unmittelbar anhand der Grundstücksfläche möglich, kann diese hilfsweise nach dem Verhältnis der anteiligen Wohn- und Nutzflächen erfolgen

Beispiel:

Die Gemeinde ist Eigentümerin eines bebauten Grundstücks mit einer Gesamtfläche von 1.000 m². Das aufstehende Gebäude wird im Erd- und Obergeschoß als Rathaus (Nutzfläche = 300 m²) sowie im Dachgeschoss als Wohnung (Wohnfläche = 100 m²) genutzt.

Der Feststellung des Grundsteuerwerts wird eine Fläche von 250 m² zugrunde gelegt (1.000 m² / 400 m² x 100 m²).

Wenn eine Aufteilung nach § 9 Absatz 1 LGrStG nicht möglich ist, kommt es für die Gewährung einer Steuerbefreiung gemäß § 9 Absatz 2 LGrStG darauf an, ob der Steuergegenstand überwiegend steuerbegünstigten oder nichtsteuerbegünstigten Zwecken dient. Dabei bleiben Zeiten der Nichtnutzung des Grundbesitzes (insbesondere Leerstand des Gebäudes) außer Betracht. Ob die Nutzung für steuerbegünstigte und nichtsteuerbegünstigte Zwecke gleichzeitig nebeneinander oder zeitlich hintereinander erfolgt, ist ohne Bedeutung. Eine Stadthalle, die sowohl für öffentliche Veranstaltungen, z. B. für Bürgerversammlungen, als auch für private Veranstaltungen, z. B. für Konzerte, genutzt wird, bleibt steuerfrei, wenn der Gebrauch durch die Allgemeinheit überwiegt. Handelt es sich um unterschiedliche Grundstücks-teile, die jeweils teils zu begünstigten, teils zu nicht begünstigten Zwecken genutzt werden, ist bei der Gewichtung, ob die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen, neben der zeitlichen Abgrenzung auch der Umfang der unterschiedlichen Nutzung nach Maßgabe des Flächenanteils zu berücksichtigen

§ 4 LGrStG

Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger

(1) Von der Grundsteuer ist befreit

1. Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen **öffentlichen Dienst oder Gebrauch** benutzt wird; ausgenommen ist der Grundbesitz, der von Berufsvertretungen und Berufsverbänden sowie von Kassenärztlichen Vereinigungen und Kassenärztlichen Bundesvereinigungen benutzt wird;
2. Grundbesitz, der vom Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke benutzt wird;
3. Grundbesitz, der von
 - a) einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts,
 - b) einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung **ausschließlich und unmittelbar gemeinnützig oder mildtätigen Zwecken dient, für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt wird;**
4. Grundbesitz, der von einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, einem ihrer Orden, einer ihrer religiösen Genossenschaften oder einem ihrer Verbände für **Zwecke der religiösen Unterweisung, der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung oder für Zwecke der eigenen Verwaltung benutzt wird;** den Religionsgesellschaften stehen die jüdischen Kultusgemeinden gleich, die nicht Körperschaften des öffentlichen Rechts sind;
5. Grundbesitz, der zur **Beherbergung der Geistlichen und Kirchendiener** der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, und der jüdischen Kultusgemeinden dient; § 6 ist insoweit nicht anzuwenden;
6. Grundbesitz der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, und der jüdischen Kultusgemeinden, der am 1. Januar 1987 und im Veranlassungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds gehört, dessen Erträge ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sind; die §§ 6 und 7 sind insoweit nicht anzuwenden.

Der Grundbesitz muss ausschließlich demjenigen, der ihn für die begünstigten Zwecke benutzt, oder einem anderen nach den Nummern 1 bis 6 begünstigten Rechtsträger zuzurechnen sein. Satz 2 gilt nicht, wenn der Grundbesitz von einem nicht begünstigten Rechtsträger im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft einer juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch überlassen wird und die Übertragung auf den Nutzer am Ende des Vertragszeitraums vereinbart ist.

- (2) Öffentlicher Dienst oder Gebrauch im Sinne dieses Gesetzes ist die hoheitliche Tätigkeit oder der bestimmungsgemäße Gebrauch durch die Allgemeinheit. Ein Entgelt für den Gebrauch durch die Allgemeinheit darf nicht in der Absicht, Gewinn zu erzielen, gefordert werden.
- (3) Öffentlicher Dienst oder Gebrauch im Sinne dieses Gesetzes ist nicht anzunehmen bei Betrieben gewerblicher Art von juristischen Personen des öffentlichen Rechts im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes.

Die Grundsteuerbefreiungen nach § 4 LGrStG hängen jeweils von zwei Voraussetzungen ab:

1. Der Grundbesitz muss einem begünstigten Rechtsträger zuzurechnen sein (subjektive Voraussetzung) und
2. der Grundbesitz muss von einem begünstigten Rechtsträger für einen steuerbegünstigten Zweck unmittelbar benutzt werden (objektive Voraussetzung)

Der Grundbesitz muss entweder ausschließlich demjenigen, der ihn für die begünstigten Zwecke nutzt, oder einem anderen nach den § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 6 LGrStG begünstigten Rechtsträger zuzurechnen sein (§ 4 Absatz 1 Satz 2 LGrStG). Im ersten Fall muss Rechtsträgeridentität zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und dem Nutzer des Grundstücks vorliegen. Im zweiten Fall muss der Rechtsträger, dem der Grundbesitz zugerechnet worden ist, seinen Grundbesitz einem anderen nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 6 LGrStG begünstigten Rechtsträger überlassen und der nutzende Rechtsträger den Grundbesitz für einen der nach § 4 LGrStG begünstigten Zwecke verwenden. Hierfür ist es unerheblich, ob der Grundbesitz dem nutzenden begünstigten Rechtsträger unentgeltlich oder entgeltlich, z. B. zur Miete, Pacht oder auf sonstige Weise (Erbbaurecht, Nießbrauch o.ä.) zur Nutzung überlassen wird.

Der Grundbesitz wird demjenigen im Sinne des § 4 LGrStG zugerechnet, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Grundsteuerwerts zugerechnet worden ist. Dies ist in der Regel der Eigentümer des Grundbesitzes.

Öffentlicher Dienst oder Gebrauch (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LGrStG)

Unter **Öffentlichem Dienst oder Gebrauch** im Sinne des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG ist sowohl die **hoheitliche Tätigkeit** als auch der bestimmungsgemäße Gebrauch durch die Allgemeinheit zu verstehen. Öffentlicher Dienst oder Gebrauch ist nicht anzunehmen bei Betrieben gewerblicher Art (BgA) von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (§ 4 KStG). Die hierzu bei der Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist in der Regel auch für die Grundsteuer zu übernehmen. Bei der Körperschaftsteuer wird ein BgA erst dann angenommen, wenn die wirtschaftliche Tätigkeit der juristischen Person des öffentlichen Rechts von einigem Gewicht ist. Fehlt es nur an dieser Voraussetzung oder kommt es aufgrund von Freibeträgen nicht zu einer Körperschaftsteuerveranlagung, so ist für die Grundsteuer gleichwohl anzunehmen, dass der Grundbesitz nicht für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch genutzt wird. Eine Gewinnerzielungsabsicht schließt die Annahme eines öffentlichen Dienstes oder Gebrauchs aus. Eine fehlende Gewinnerzielungsabsicht allein genügt nicht um einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch anzunehmen.

Eine hoheitliche Tätigkeit liegt bei Erfüllung von Hoheitsaufgaben vor. Es muss sich dabei um Aufgaben handeln, die der juristischen Person des öffentlichen Rechts eigentümlich und ihr vorbehalten sind.

Für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzter Grundbesitz (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LGrStG)

Die Befreiung des Grundbesitzes nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 LGrStG setzt voraus, dass dieser entweder einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse gehört, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient (subjektive Voraussetzung).

Bei einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts sind die subjektiven Voraussetzungen erfüllt. Der Grundbesitz muss neben der subjektiven Voraussetzung tatsächlich für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke genutzt werden (objektive Voraussetzung).

Von der Grundsteuer befreit ist auch der Grundbesitz, auf dem ein Zweckbetrieb im Sinne der §§ 65 bis 68 AO unterhalten wird. Eine für Zwecke der Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist für die Grundsteuer zu übernehmen. Wenn auf dem Grundbesitz neben begünstigten nur eine oder mehrere zeitlich befristete Veranstaltungen stattfinden, mit denen nicht unmittelbar gemeinnützige oder mildtätige Zwecke verwirklicht werden, z. B. die Tanzveranstaltung eines Sportvereins in seiner Sporthalle, kommt es für die Befreiung darauf an, welche Nutzung überwiegt (§ 9 Absatz 2 LGrStG).

Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 LGrStG)

Der Grundbesitz einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts, der dem Gottesdienst dient, ist nach § 5 Nummer 1 LGrStG steuerfrei.

Religiöse Unterweisung ist Unterricht zur Förderung des Wissens in religiösen Fragen, insbesondere die Erteilung des Religionsunterrichts, die Abhaltung von Bibelstunden und die Ausbildung des geistlichen Nachwuchses. Auch die kirchlichen Bildungsheime oder Akademien und die Exerzitienheime sind als für die Zwecke der religiösen Unterweisung genutzt anzusehen. Das Zusammenleben allein nach einer bestimmten Ordensregel gilt nicht als religiöse Unterweisung.

Grundbesitz, der Verwaltungszwecken dient, ist steuerbefreit. Den Verwaltungszwecken dient insbesondere der Grundbesitz, der für die amtliche Tätigkeit der Kirchenbehörden genutzt wird.

Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 LGrStG)

Von der Grundsteuer befreit sind nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 LGrStG auch Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind. Dies gilt auch, wenn die Wohnung im Pfarrhaus der Kirchengemeinde zur Wahrnehmung seelsorgerischer Aufgaben von einem Pastoral- und Gemeindeferenten bezogen wird und eine Anrechnung des Mietwerts dieser Wohnung auf die Vergütung im Rahmen des Dienstverhältnisses erfolgt. Pastoral- und Gemeindeferenten sind in diesem Fall insoweit dem Kirchendiener im Sinne der Befreiungsvorschrift gleichzusetzen.

Eine Dienstwohnung setzt voraus, dass ihre Nutzung dem Stelleninhaber auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Dienstverhältnisses als Teil des Dienst Einkommens zugewiesen worden und die Nutzung der Wohnung zur ordnungsmäßigen Wahrnehmung der dienstlichen Obliegenheiten erforderlich ist. Diese Voraussetzung liegt nicht vor, wenn die Dienstwohnung nicht mehr einem bestimmten Stelleninhaber zugewiesen, sondern an Dritte vermietet wird. Die Voraussetzung liegt auch nicht bei kircheneigenen Wohnungen vor, die anderen Beamten und Angestellten überlassen sind. Kircheneigene Wohnungen, die Geistlichen und Kirchendienern auf Grund eines Mietvertrags überlassen werden, sind auch dann nicht befreit, wenn der Mietzins auf ihre Gehaltsbezüge angerechnet wird.

Geistliche sind Personen, die zur Besorgung des Gottesdienstes und zum Unterricht in der Religion bestellt sind. Sie müssen ein in den Organismus einer Kirche eingegliedertes geistliches Amt innehaben, dessen Obliegenheiten zu den religiösen Zwecken und Aufgaben einer Kirche gehören und das in die Organisation dieser Kirche eingegliedert ist.

Kirchendiener sind Personen, die, ohne als Geistliche tätig zu sein, an der sakralen Gestaltung des Gottesdienstes unmittelbar mitwirken, z. B. Küster, Organisten. Keine Kirchendiener sind Rendanten, beamtete Lehrkräfte eines kirchlichen Gymnasiums, sonstige weltliche Kirchenbeamte und die von einer öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft angestellten Pförtner, Kraftfahrer, Hausmeister, Gärtner usw.

Wird eine Wohnung nicht mehr vom Kirchendiener oder Geistlichen genutzt, ist dies anzuzeigen.

Grundbesitz im gesonderten Vermögen nach Kirchenrecht (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 LGrStG)

Von der Grundsteuer befreit ist nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 LGrStG Grundbesitz der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, der zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds gehört und dessen Erträge ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sind. Die Zugehörigkeit des Grundbesitzes zu einem Stellenfonds ergibt sich in der Regel aus dem Grundbuch. Veränderungen, die diese Zugehörigkeit unberührt lassen, wirken sich nicht auf die Grundsteuerbefreiung aus; hierunter fällt z. B. die Belastung mit einem Erbbaurecht oder die Bebauung eines bisher unbebauten Grundstücks. Für die Besoldung der Geistlichen und Kirchendiener ausschließlich bestimmt sind die Erträge auch dann, wenn der Grundbesitz zentral verwaltet wird. Entscheidend für die Befreiung von der Grundsteuer ist die Zweckbindung des Stellenfondsvermögens für Besoldungs- und Versorgungszwecke. Ein persönlicher Nießbrauch des Stelleninhabers ist nicht erforderlich.

Voraussetzung für die Grundsteuerbefreiung nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 LGrStG ist, dass der Grundbesitz sowohl am 1. Januar 1987 als auch im jeweiligen Veranlagungszeitpunkt dem begünstigten Zweck diene bzw. dient. Nach dem 1. Januar 1987 erworbener Grundbesitz ist nicht von der Grundsteuer befreit, es sei denn, es handelt sich dabei um die Zuteilung von Flächen bei Flurbereinigungs- oder gesetzlichen Umlegungsverfahren. In diesem Fall tritt die neue Grundstücksfläche unter Fortsetzung des Eigentums an die Stelle der hingegebenen Fläche. Für die Zugehörigkeit desselben Grundbesitzes zum nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen an den maßgebenden Stichtagen genügt die bürgerlich-rechtliche Identität des Grundstücks. Veränderungen durch Bebauung, Anbauten, Belastung mit einem Erbbaurecht usw. sind deshalb für den Fortbestand der Grundsteuerbefreiung unschädlich. Bei Hinzuerwerb von Flächen gilt dies entsprechend, wenn der Zukauf weniger als 50 Prozent der Fläche des ursprünglichen Grundstücks am 1. Januar 1987 ausmacht.

§ 5 LGrStG

Sonstige Steuerbefreiungen

Soweit sich nicht bereits eine Befreiung nach § 4 ergibt, sind von der Grundsteuer befreit

1. Grundbesitz, der dem Gottesdienst einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, oder einer jüdischen Kultusgemeinde gewidmet ist;
2. Bestattungsplätze;
3. a) die dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege, Plätze, Wasserstraßen, Häfen und Schienenwege sowie die Grundflächen mit den diesem Verkehr unmittelbar dienenden Bauwerken und Einrichtungen, zum Beispiel Brücken, Schleuseneinrichtungen, Signalstationen, Stellwerke, Blockstellen;
b) auf Verkehrsflughäfen und Verkehrslandeplätzen alle Flächen, die unmittelbar zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Flugbetriebes notwendig sind und von Hochbauten und sonstigen Luftfahrthindernissen freigehalten werden müssen, die Grundflächen mit den Bauwerken und Einrichtungen, die unmittelbar diesem Betrieb dienen, sowie die Grundflächen ortsfester Flugsicherungsanlagen einschließlich der Flächen, die für einen einwandfreien Betrieb dieser Anlagen erforderlich sind;
c) die fließenden Gewässer und die ihren Abfluss regelnden Sammelbecken, soweit sie nicht unter Buchstabe a fallen;
4. die Grundflächen mit den im Interesse der Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse unterhaltenen Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbände und die im öffentlichen Interesse staatlich unter Schau gestellten Privatdeiche;
5. Grundbesitz, der für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts oder der Erziehung benutzt wird, wenn durch die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle anerkannt ist, dass der Benutzungszweck im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt; der Grundbesitz muss ausschließlich demjenigen, der ihn benutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein
6. Grundbesitz, der für die Zwecke eines Krankenhauses benutzt wird, wenn das Krankenhaus in dem Kalenderjahr, das dem Veranlagungszeitpunkt (§ 41 Absatz 1, § 42 Absatz 3 und § 43 Absatz 3) vorangeht, die Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 oder 2 der AO erfüllt hat; der Grundbesitz muss ausschließlich demjenigen, der ihn benutzt, oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zuzurechnen sein.

Die Steuerbefreiungen nach § 5 LGrStG haben insbesondere für Rechtsträger Bedeutung, die nicht bereits nach § 4 LGrStG von der Grundsteuer befreit sind. Abgesehen von den Fällen des § 5 Nummer 5 und 6 LGrStG kommt es auf die Eigentümerstellung nicht an.

Dem Gottesdienst gewidmeter Grundbesitz (§ 5 Nr. 1 LGrStG)

Ein Grundstück ist dem Gottesdienst gewidmet, wenn es für diesen Zweck hergerichtet (§ 8 Satz 2 LGrStG) und dauernd bereitgehalten wird. Ob der Gottesdienst ständig oder nur gelegentlich ausgeübt wird, ist ohne Bedeutung. Wird das Grundstück gelegentlich auch zu anderen Zwecken genutzt, muss die Nutzung für den Gottesdienst überwiegen (§ 9 LGrStG).

Die Befreiung nach § 5 Nummer 1 LGrStG ist nicht davon abhängig, dass der Grundbesitz einer bestimmten Person zuzurechnen ist. Sie gilt deshalb zunächst für die Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts selbst. Sie wird aber auch gewährt, wenn der Grundbesitz einer Privatperson zuzurechnen ist. Voraussetzung ist jedoch, dass er einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts zur Nutzung für den Gottesdienst entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird.

Bestattungsplätze (§ 5 Nr. 2 LGrStG)

Im Allgemeinen kommt für Bestattungsplätze (insbesondere Gemeindefriedhöfe, kirchliche Friedhöfe und Grabstätten in Kirchen, Anstaltsfriedhöfe) eine Grundsteuerbefreiung nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LGrStG in Betracht. § 5 Nummer 2 LGrStG hat vorwiegend für private Bestattungsplätze Bedeutung, da es unabhängig von der Eigentümerstellung auf die Nutzung ankommt.

Dem öffentlichen Verkehr dienender Grundbesitz (§ 5 Nr. 3 LGrStG)

Ein Grundstück dient dem öffentlichen Verkehr, wenn es der Öffentlichkeit zugänglich ist, d. h. ohne Beschränkung auf einen bestimmten, mit dem Verfügungsberechtigten in enger Beziehung stehenden Personenkreis genutzt werden kann.

Für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung benutzter Grundbesitz (§ 5 Nr. 4 LGrStG)

Ist Grundbesitz, der für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts oder der Erziehung benutzt wird, einer der in § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, Nummer 3 oder Nummer 4 LGrStG genannten Rechtsträger unter Erfüllung der dort genannten Voraussetzung zuzurechnen, so ist in diesen Fällen vorrangig die Steuerbefreiung nach § 4 LGrStG zu gewähren. Die Befreiungsvorschrift nach § 5 Nummer 5 LGrStG kommt vor allem für entsprechenden Grundbesitz anderer Rechtsträger (z. B. für Schulen in freier Trägerschaft) in Betracht.

Zur Wissenschaft gehört auch die Forschung. Dem Unterricht dienen nicht nur die allgemeinbildenden Schulen, sondern auch berufsbildende Schulen, z. B. Berufs-, Berufsfach- und Fachschulen. Dem Unterricht dienen auch Werkschulen und Lehrwerkstätten, die auf einen Beruf oder eine vor einer Körperschaft des öffentlichen Rechts abzulegende Prüfung ordnungsgemäß vorbereiten sowie Bildungseinrichtungen, die der beruflichen Fortbildung dienen.

Zur Erziehung im Sinne des § 5 Nummer 5 LGrStG gehört auch die Erziehung in

1. Waisenhäusern,
2. privaten Kindergärten,
3. Erziehungsheimen,
4. Schülerheimen,
5. Jugendwohnheimen und
6. Kinderhorten.

Bei Säuglingsheimen und Kindererholungsheimen oder bei Heimen, in denen Kinder nur vorübergehend aufgenommen werden, steht der Erziehungszweck nicht im Vordergrund. Solche Heime sind deshalb nicht nach § 5 Nummer 5 LGrStG von der Grundsteuer befreit. Eine Steuerbefreiung nach § 4 Absatz 1 LGrStG bleibt möglich.

§ 6 LGrStG

Zu Wohnzwecken genutzter Grundbesitz

- (1) *Dient Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke im Sinne der §§ 4 und 5 benutzt wird, zugleich Wohnzwecken, gilt die Befreiung nur für*
1. *Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr, der ausländischen Streitkräfte, der internationalen militärischen Hauptquartiere, der Bundespolizei, der Polizei und des sonstigen Schutzdienstes des Bundes und der Gebietskörperschaften sowie ihrer Zusammenschlüsse;*
 2. *Wohnräume in Schulheimen, Ausbildungs- und Erziehungsheimen sowie Prediger- und Priesterseminaren, wenn die Unterbringung in ihnen für die Zwecke des Unterrichts, der Ausbildung oder der Erziehung erforderlich ist; wird das Heim oder Seminar nicht von einem der nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 begünstigten Rechtsträger unterhalten, so bedarf es einer Anerkennung der Landesregierung oder der von ihr beauftragten Stelle, dass die Unterhaltung des Heims oder Seminars im Rahmen der öffentlichen Aufgaben liegt;*
 3. *Wohnräume, wenn der steuerbegünstigte Zweck im Sinne des § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 nur durch ihre Überlassung erreicht werden kann;*
 4. *Räume, in denen sich Personen für die Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke ständig bereithalten müssen (Bereitschaftsräume), wenn sie nicht zugleich die Wohnung des Inhabers darstellen.*
- (2) *Die Befreiung nach Absatz 1 gilt nicht für eine von anderen Räumen baulich getrennte Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die über einen selbständigen Zugang verfügt und in ihrer Gesamtheit so beschaffen ist, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist; für die Führung eines selbständigen Haushalts sind notwendige Nebenräume wie Küche, Bad oder Dusche sowie Toilette und eine Mindestwohnfläche von 20 Quadratmetern erforderlich.*

Grundbesitz, der gleichzeitig für Wohnzwecke und für steuerbegünstigte Zwecke benutzt wird, ist vorbehaltlich der Ausnahmen in § 6 Absatz 1 LGrStG nicht von der Grundsteuer befreit.

Wohnräume in Heimen und Ausbildungsstätten (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 LGrStG)

Wohnräume in Schülerheimen, Ausbildungs- und Erziehungsheimen sowie in Ausbildungsstätten für Theologen und Priesteramtskandidaten (Prediger- und Priesterseminare) sind nach § 6 Absatz 1 Nummer 2 LGrStG befreit, wenn die darin erfolgende Unterbringung von Schülern, Jugendlichen oder sonstigen Personen für die Zwecke des Unterrichts, der Ausbildung oder der Erziehung erforderlich ist. Die Aufzählung der danach in Betracht kommenden Wohnräume ist abschließend.

Ein Schülerheim ist ein Wohnheim, in dem Jugendliche untergebracht sind, die eine Schule oder ähnliche Ausbildungseinrichtung besuchen. Es ist nicht notwendig, dass zwischen dem Heim und der Schule oder der Ausbildungseinrichtung ein räumlicher Zusammenhang besteht. Beide müssen organisatorisch so miteinander verbunden sein, dass die Ziele der Schule unmittelbar gefördert werden. Es kommt nicht darauf an, ob die Schüler in dem Heim nur vorübergehend, z. B. nur jeweils eine Woche in dem einer Schule gehörenden Schulandheim, oder dauernd, z. B. in einem Internat für das ganze Schuljahr, untergebracht sind.

Ein Erziehungsheim ist ein Wohnheim, in dem sozialpädagogische Aufgaben durch Unterbringung der erziehungsbedürftigen Personen unter Aufsicht von geschultem Fachpersonal außerhalb ihres bisherigen in der Regel bei ihrer Familie liegenden Lebensmittelpunkts verfolgt werden. Erziehungsheime müssen nicht wie Schülerheime mit einer Schule oder ähnlichen Ausbildungseinrichtung organisatorisch verbunden sein, um die Steuerbefreiung nach § 6 Absatz 1 Nummer 2 in Anspruch nehmen zu können.

Ein Ausbildungsheim ist ein Wohnheim, das der Unterbringung von Personen dient, die eine organisatorisch mit dem Heim verbundene berufliche Bildungseinrichtung besuchen. Absatz 7 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

Wird das jeweilige Wohnheim von einem der nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 LGrStG begünstigten Rechtsträger unterhalten, so kann in der Regel unterstellt werden, dass die Unterbringung in dem Heim für die Zwecke des Unterrichts, der Erziehung oder Ausbildung erforderlich ist.

Wohnraum, der unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken dient (§ 6 Nr. 3 LGrStG)

Kann der steuerbegünstigte Zweck unmittelbar nur durch die Unterbringung von Personen in Wohnräumen erfüllt werden, so gilt die Befreiung gemäß § 6 Absatz 1 Nummer 3 LGrStG auch für die Wohnräume. Voraussetzung ist darüber hinaus, dass

1. der Rechtsträger, dem der Grundbesitz zuzurechnen ist, entweder
 - a. eine juristische Person des öffentlichen Rechts (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a LGrStG) ist oder
 - b. eine als gemeinnützig anerkannte Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b LGrStG) ist und
2. die Wohnräume
 - a. für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch oder
 - b. für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt werden.

Von der Grundsteuer befreit sind auch Wohnräume zur Unterbringung der Teilnehmer der unter § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 3 oder 4 LGrStG fallenden Träger von Einrichtungen der Erwachsenenbildung. Die Steuerbefreiung umfasst auch die Wohnräume in kirchlichen Bildungseinrichtungen (z. B. in evangelischen Akademien und römisch-katholischen Exerzitenheimen).