

# Grundsteuer Bayern: Flächen von Garagen und Tiefgaragen

## 1. Nicht als Wohnung genutzte Gebäudefläche

Gehören Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen zu einer Nutzfläche, sind sie immer voll anzusetzen.

## 2. Als Wohnung genutzte Gebäudefläche

Gehören Stellplätze in Garagen bzw. Tiefgaragen zu einer Wohnfläche und befinden sie sich in räumlicher Nähe zur Wohnfläche, bleibt die Nutzfläche dieser Stellplätze bis zu insgesamt 50 m<sup>2</sup> außer Ansatz. Soweit die Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, wird sie angesetzt.

Damit der Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> gewährt werden kann, ist neben dem räumlichen Zusammenhang auch eine rechtliche Zuordnung zur Wohnnutzung erforderlich. Eine rechtliche Zuordnung liegt vor, wenn die Wohnung und der Stellplatz entweder

- dinglich (z. B. einer Eigentümerin oder einem Eigentümer gehören ein Einfamilienhaus mit Garage oder ein Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz) oder
- vertraglich (z. B. eine Eigentümerin oder ein Eigentümer vermietet eine Wohnung zusammen mit einem Stellplatz an eine Mieterin oder einen Mieter)

miteinander verknüpft sind.

Anzugeben ist in solchen Fällen als Nutzfläche nur die Fläche, die den Freibetrag von 50 m<sup>2</sup> übersteigt. Ist die gesamte Fläche nicht größer als 50 m<sup>2</sup>, ist eine Nutzfläche von 0 m<sup>2</sup> anzugeben.

Stellplätze im Freien und Carports sind nicht anzugeben.