

Vahlens Kommentare

Grundsteuergesetz

Kommentar

von
Dr. Max Troll, Dirk Eisele

11. Auflage

Verlag Franz Vahlen München 2014

Verlag Franz Vahlen im Internet:
www.vahlen.de
ISBN 978 3 8006 4802 3

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de

Troll/Eisele
Grundsteuergesetz

beck-shop.de

beck-shop.de

Grundsteuergesetz

mit Nebengesetzen,
Richtlinien und Verwaltungsanweisungen
sowie Mustersatzung und Rechtsprechungsanhang zur
Zweitwohnungssteuer

Kommentar

begründet von
Dr. Max Troll
Ministerialrat a. D.,
früher im Bundesministerium der Finanzen

bearbeitet von
Dipl.-Finanzwirt (FH), Verw.-Dipl. **Dirk Eisele**
Regierungsdirektor im Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

11., neubearbeitete Auflage

Verlag Franz Vahlen München

beck-shop.de

www.vahlen.de

ISBN 9783800648023

© 2014 Verlag Franz Vahlen GmbH, München
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
Druck und Bindung: CPI – Clausen & Bosse GmbH
Birkstraße 10, 25917 Leck

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff).

Vorwort

Seit Erscheinen der Voraufgabe dieses Kommentars im Sommer 2010 hat sowohl die Rechtsprechung der Finanz- und Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie der Zivilgerichtsbarkeit als auch die Verwaltungspraxis die Entwicklung der Grundsteuer vorangetrieben. Auffallend ist wiederum eine Vielzahl von Entscheidungen zum Grundsteuererlass nach § 33 GrStG. Zum einen verstößt in diesem Zusammenhang die mit Wirkung ab dem Kalenderjahr 2008 erfolgte (restriktive) Neuregelung des Erlasses von Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung nach Überzeugung des BFH nicht gegen die verfassungsrechtlichen Anforderungen an Steuergesetze und deren Rückwirkung. Zum anderen sieht sich die Gerichtsbarkeit – ausweislich einer Reihe von einschlägigen Entscheidungen – zunehmend mit der Frage konfrontiert, ob (auch) das Kriterium nachhaltigen Bemühens des Steuerpflichtigen um Vermietung zur Gewährung des Grundsteuererlasses erfüllt ist. Auch wird die in den letzten Jahren bundesweit zu beobachtende – z. T. massiv ausfallende – Erhöhung der Grundsteuerhebesätze verstärkt einer gerichtlichen Prüfung unterzogen. Was die Befassung der Zivilgerichtsbarkeit anlangt, steht hier die Grundsteuer als Teil der umlagefähigen Betriebskosten bei Mietverhältnissen im Vordergrund (u.a. Nachforderungen des Vermieters bei rückwirkender Grundsteuerfestsetzung, Grundsteuerumlage bei vermieteten Eigentumswohnungen).

Aus fiskalischer Sicht hat die Grundsteuer als konjunkturunempfindliche und damit fest kalkulierbare Größe ihren Stellenwert im System der kommunalen Einnahmequellen einmal mehr eindrucksvoll unterstrichen. So belief sich das Aufkommen im Jahr 2013 auf 12,3 Mrd. Euro. Diese Aufkommenskontinuität bei steigender Tendenz dürfte nicht zuletzt ein Grund dafür sein, dass die Grundsteuer als solche – von Einzeläußerungen im Schrifttum abgesehen – nicht in Frage steht. Mit diesem Befund korrespondiert zum einen die einschlägige Passage im aktuellen Koalitionsvertrag auf Bundesebene: *„Die Grundsteuer wird unter Beibehaltung des Hebesatzrechtes für Kommunen zeitnah modernisiert. Wir fordern die Länder auf, nach Abschluss der laufenden Prüfprozesse rasch zu einer gemeinsamen Position zu kommen. Ziel der Reform ist es, die Grundsteuer als verlässliche kommunale Einnahmequelle zu erhalten, d. h. das Aufkommen zu sichern und Rechtssicherheit herzustellen.“* Zum anderen wird mit dieser steuerpolitischen Aussage nolens volens dokumentiert, dass der Fortbestand der Einheitsbewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer – auch nach mittlerweile jahrzehntelangen (!) Diskussionen in Politik und Wissenschaft – weiterhin offen ist.

Allerdings kann in diesem Kontext nicht verkannt werden, dass die Grundsteuer zunehmend unter Verfassungsdruck gerät. So hatte der BFH zwar mit Urteil vom 30.6.2010 (II R 60/08, BStBl. 2010 II S. 897) an der Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung des Grundbesitzes jedenfalls für Stichtage bis einschließlich 1.1.2007 (!) festgehalten, in diesem Zusammenhang jedoch

Vorwort

unmissverständlich betont, dass das weitere Unterbleiben einer allgemeinen Neubewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer mit verfassungsrechtlichen Anforderungen (insbesondere mit dem allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß Art. 3 Abs. 1 GG) nicht vereinbar sei. In einer Parallelentscheidung vom 30.6.2010 (II R 12/09, BStBl. 2011 II S. 48), gegen die mittlerweile eine Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht anhängig ist (BVerfG, Az. 2 BvR 287/11), hatte der BFH diese Auffassung untermauert. Der BFH wird sich zudem im aktuell anhängigen Verfahren II R 16/13 mit der Fragestellung auseinandersetzen müssen, ob die unterschiedliche Grundsteuerbelastung in Ost- und Westberlin gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt, zumal hier nicht auf die gleichen Wertverhältnisse (1935 einerseits, 1964 andererseits) abgestellt wird. In verfahrensrechtlicher Hinsicht erscheint ein Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des BFH nicht ausgeschlossen, der zu einer Befassung des Bundesverfassungsgerichts mit dem Problembereich führen sollte.

Ungeachtet der Entwicklungen und Tendenzen auf Ebene der Bundesgerichtsbarkeit sind unverkennbar Fortschritte beim Reformprozess zur Grundsteuer auszumachen. So bestimmen aktuell auf der Ebene der Finanzministerkonferenz drei Modelle die Reformdiskussion. Es handelt sich dabei um das auf eine sog. Machbarkeitsstudie aus 2010 zurückzuführende „Modell auf Basis von Verkehrswerten“, das sog. „Wertunabhängige Modell“ (Eckpunkte für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip) sowie das sog. „Gebäudewertunabhängige Kombinationsmodell“. Die mit diesen Modellen einhergehende Intensität und Konkretisierung der Debatte um eine Reform der Grundsteuer haben Verlag und Autor veranlasst, die Ausführungen zur Reformdiskussion aus der laufenden Kommentierung herauszulösen und in einem eigenständigen Anhang V zur Kommentierung darzustellen, um eine separate Befassung mit dem Reformprozess zu ermöglichen, ohne den Bezug zur geltenden Rechtslage zu verlieren. Was die Zeitschiene anlangt, wird sich indes an dem bereits in der Voraufgabe geäußerten Befund wenig ändern: Im Hinblick auf die rd. 35 Mio. wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes bundesweit dürfte selbst bei einem aus heutiger Warte zeitnahen Tätigwerden des Steuergesetzgebers mit der Anwendung eines reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts nicht vor 2018/2020 zu rechnen sein.

Der Anhang zur Zweitwohnungssteuer wurde erneut ausgedehnt. Ein (erstmalig in den Anhang aufgenommenen) Überblick über die Städte im Bundesgebiet, die eine Zweitwohnungssteuer erheben, belegt zum einen die wachsende Bedeutung dieser Steuer auf kommunaler Ebene. Zum anderen trägt die Erweiterung des Anhangs der umfangreichen Rechtsprechungsentwicklung Rechnung. Besonderes Augenmerk gilt hier den Entscheidungen zur Frage einer Zweitwohnungssteuerpflicht für Wohn- und Reisemobile einerseits sowie der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit eines degressiven Zweitwohnungssteuertarifs andererseits. Die ausführliche Dokumentation der Rechtsprechung zum Grundsteuererlass sowie zur Zweitwohnungssteuer erfolgt wiederum in Form von Leit- bzw. Orientierungssätzen, da die Entscheidungen in Datenbanken problemlos im Wortlaut nachgelesen werden können.

beck-shop.de

Vorwort

Der Autor dankt Frau Regierungsrätin Susanne Leissen vom Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz ganz herzlich für wertvollen Rat im Kontext verfahrensrechtlicher Fragestellungen. Die verlegerische Betreuung der Neuauflage dieses Kommentars oblag einmal mehr Herrn Hans Theismann, dem zuständigen Lektor des Verlags. Herr Theismann hat die Arbeit des Autors mit gewohnt großer Sorgfalt und Umsicht begleitet sowie mit Rat und Tat unterstützt. Herrn Theismann und seiner Mitarbeiterin, Frau Simone Heit, bin ich hierfür sehr zu Dank verpflichtet.

Verlag und Verfasser wiederholen den bereits bei der Voraufgabe geäußerten Wunsch, dass auch die aktuelle Auflage allen, die sich mit Fragen des Grundsteuerrechts im weitesten Sinne zu befassen haben, eine zuverlässige und lösungsorientierte Hilfe sein möge. Für Hinweise und Anregungen aus dem Leserkreis sind Verlag und Verfasser stets dankbar.

München und Boppard/Rhein, im August 2014

Dirk Eisele

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

	Seite
Verzeichnis der Gesetze und Richtlinien	IX
Zusammenstellung einschlägiger Gesetze und Verordnungen der Bundesländer	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Wortlaut des Grundsteuergesetzes	1
Einführung	17

ERLÄUTERUNGEN ZUM GRUNDSTEUERGESETZ

Abschnitt I. Steuerpflicht

§ 1 Heberecht	43
§ 2 Steuergegenstand	49
§ 3 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	75
§ 4 Sonstige Steuerbefreiungen	187
§ 5 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz	242
§ 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	260
§ 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	266
§ 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	271
§ 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer; Entstehung der Steuer	274
§ 10 Steuerschuldner	277
§ 11 Persönliche Haftung	283
§ 12 Dingliche Haftung	289

Abschnitt II. Bemessung der Grundsteuer

§ 13 Steuermeßzahl und Steuermeßbetrag	301
§ 14 Steuermeßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	322
§ 15 Steuermeßzahl für Grundstücke	323
§ 16 Hauptveranlagung	339
§ 17 Neuveranlagung	349
§ 18 Nachveranlagung	357
§ 19 Anzeigepflicht	359
§ 20 Aufhebung des Steuermeßbetrags	361
§ 21 Änderung von Steuermeßbescheiden	364
§ 22 Zerlegung des Steuermeßbetrags	366
§ 23 Zerlegungstichtag	378
§ 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	381

Abschnitt III. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 25 Festsetzung des Hebesatzes	383
§ 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	398
§ 27 Festsetzung der Grundsteuer	401

Inhaltsübersicht

	Seite
§ 28 Fälligkeit	431
§ 29 Vorauszahlungen	454
§ 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	455
§ 31 Nachentrichtung der Steuer	457

Abschnitt IV. Erlaß der Grundsteuer

§ 32 Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen	459
§ 33 Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung	476
§ 34 Verfahren	540

Abschnitt V. Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 35 (aufgehoben)	546
§ 36 Steuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte	546
§ 37 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 1974	555
§ 38 Anwendung des Gesetzes	556
§ 39 (aufgehoben)	556

Abschnitt VI. Grundsteuer für Steuergegenstände in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ab dem Kalenderjahr 1991

Einführung zu Abschnitt VI	557
§ 40 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	558
§ 41 Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert	561
§ 42 Bemessung der Grundsteuer für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser nach der Ersatzbemessungsgrundlage	567
§ 43 Steuerfreiheit für neugeschaffene Wohnungen	573
§ 44 Steueranmeldung	577
§ 45 Fälligkeit von Kleinbeträgen	580
§ 46 Zuständigkeit der Gemeinden	581

ANHANG

Anhang I Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, des Bundesfinanzhofs und der Oberverwaltungsgerichte zum Grundsteuererlass nach §§ 32 bis 34 GrStG	583
Anhang II Einheitsbewertung und Grundsteuer in den neuen Bundesländern (zu Abschnitt VI, §§ 40 ff. GrStG)	603
Anhang III Grundsteuern und ähnliche Steuern im internationalen Vergleich	633
Anhang IV Rechtsprechung zur Zweitwohnungssteuer (mit Einführung und Mustersatzung)	652
Anhang V Reform der Grundsteuer: Debatte und Reformmodelle	695
Stichwortverzeichnis	741