

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](http://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).

# beck-shop.de

## Vorwort

Seit Erscheinen der Vorausgabe 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

# beck-shop.de

## 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 Problemkreis 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 Vorauflage 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 (erstmals in den Anhang aufgenommener) 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 Vorauflage 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 Zerlegungsstichtag .....                                       | 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 |