

1. Rechtsgrundlagen

Die Grundsteuer knüpft als Realsteuer an den Vermögensbesitz „Grundstück“ an. Sie wird gerechtfertigt mit den Vorteilen, die dem Eigentümer aus den Vorleistungen erwachsen, die die Gemeinde für die Nutzung des Grundstücks erbringt. Wegen des örtlichen Bezugs, der Konjunkturunabhängigkeit, Stetigkeit und der gleichmäßigen Streuung des Aufkommens wird sie den kommunalen Bedürfnissen in besonderem Maße gerecht. Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer.

Art. 106 Abs. 6 Grundgesetz weist das Aufkommen der Grundsteuer den Gemeinden zu (Realsteuergarantie). Er räumt den Gemeinden auch das Hebesatzrecht ein, das es den Gemeinden erlaubt, die Höhe der Steuer selbst festzusetzen (Art. 106 Abs. 6 Satz 2 iVm § 25 GrStG). Das Grundsteuergesetz regelt die Einzelheiten der Steuerpflicht, der Bemessung, der Festsetzung und Entrichtung und des Erlasses der Grundsteuer. Die Grundsteuerrichtlinien behandeln Zweifels- und Auslegungsfragen von allgemeiner Bedeutung, um eine einheitliche Anwendung des Grundsteuerrechts sicherzustellen. Im Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.2.1991 (BGBl. I S. 230) sind die Vorschriften für die Grundstücksbewertung (Einheitswertfeststellung) enthalten. Die Bewertungsrichtlinien dienen der einheitlichen Anwendung des Bewertungsgesetzes.

Bei der Grundsteuer gilt das sogenannte Stichtagsprinzip (§ 9 GrStG), d.h. maßgeblich ist der 1.1. eines Jahres. Dies gilt sowohl für die Frage, ob ein steuerpflichtiges Grundstück vorliegt, wie das Grundstück genutzt wird und wer Steuerschuldner ist. Maßgeblich sind die Verhältnisse am 1.1. des Jahres. Alle Veränderungen, die im laufenden Jahr eintreten, werden steuerlich erst zum nächsten 1.1. wirksam; dies gilt auch für einen Eigentumswechsel.

2. Steuergegenstand und Steuerbefreiung

Steuergegenstände sind die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Betriebsgrundstücke eines gewerblichen Betriebes und das Grundvermögen mit oder ohne aufstehenden Gebäuden. Auch grundstücksgleiche Rechte wie das Erbbaurecht und das Wohnungseigentum unterliegen der Grundsteuer. Die Grundsteuer A wird von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft erhoben, da sie nicht als Gewerbebetriebe angesehen werden und deshalb nicht der Gewerbesteuer unterworfen werden können. Die Grundsteuer B umfasst das übrige Grundvermögen. Grundsteuerfrei ist der Grundbesitz der öffentlichen Hand, der Religionsgemeinschaften und der Körperschaften für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke. Die Grundsteuer ruht als öffentliche Last ohne Grundbucheintragung auf dem Grundstück.

3. Bewertung der Grundstücke

Das Bewertungsgesetz gilt für alle öffentlich-rechtlichen Abgaben, die durch Bundesrecht geregelt und durch Bundes- oder Länderfinanzbehörden verwaltet werden. Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ist der sogenannte Grundstücks- wert (Einheitswert). Dies ist ein „gemeiner Wert“, der sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung des Grundstückes ergeben würde, unabhängig von persönlichen Verhältnissen des Verkäufers oder Käufers. Es handelt sich also um einen nach objektiven Kriterien ermittelten Wert, der von jedermann nachvollzogen werden kann und auf alle Fälle gleichmäßig Anwendung finden soll.

Das Bewertungsgesetz enthält ausführliche Vorschriften für die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und der bebauten oder unbebauten Grundstücke. Der Wert des Grundvermögens wird grundsätzlich durch das Ertragswertverfahren ermittelt. Er umfasst den Bodenwert, den Gebäudewert und den Wert der Außenanlagen und basiert auf dem nachhaltig erzielbaren Ertrag des Grundstücks. Die Bewertung eines Grundstücks erfolgte erstmals bei der Hauptfeststellung zum 1.1.1935. In den alten Bundesländern wurde eine erneute Hauptfeststellung zum 1.1.1964 durchgeführt. In den neuen Bundesländern ist Bewertungsgrundlage nach wie vor die Hauptfeststellung von 1935. Dies gilt nicht für Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sind und Mietwohngrundstücke, die bislang nicht bewertet sind oder erst ab 1991 grundsteuerpflichtig waren. In diesen Fällen wird die Grundsteuer aufgrund der Wohn- oder Nutzfläche (= Ersatzbemessungsgrundlage) pauschal festgesetzt.

Es bestehen somit derzeit unterschiedliche Regelungen über die Bewertung zwischen den alten und den neuen Bundesländern.

Eine Fortschreibung des Einheitswertes erfolgt, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt Tatsachen eintreten, die Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben, z. B. Art und Umfang der Bebauung oder Umwandlung eines landwirtschaftlichen Grundstücks in ein bebaubares Grundstück.

Aufgrund der Wertentwicklung bestehen inzwischen erhebliche Diskrepanzen zwischen der Höhe des Einheitswertes und dem Verkehrswert für ein Grundstück.

Zudem hat das Bundesverfassungsgericht mit Beschlüssen vom 22. Juni 1995 (BVerfGE 93, 121, 165) festgestellt, dass die Einheitswerte für die Vermögens- und die Grunderwerbsteuer nicht mehr angewandt werden dürfen. Diese Entscheidungen hatten zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Grundsteuer, führten dennoch dazu, dass die Finanzministerkonferenz Ende 1995 beschlossen hat, die Einheitsbewertung bei der Grundsteuer nur noch für eine Übergangszeit beizubehalten. Seitdem wird über eine Reform der Grundsteuer und der Bewertung der Grundstücke diskutiert. Verschiedene Lösungsmöglichkeiten und Bewertungsmodelle werden untersucht. Eine konkrete Gesetzesinitiative gibt es zur Zeit allerdings noch nicht.

4. Berechnung und Erhebung der Grundsteuer

Die Ermittlung des Einheitswertes ist Aufgabe der Finanzämter. Um Einfluss auf die Höhe der Besteuerung zu nehmen, hat der Gesetzgeber die Festsetzung eines Steuermessbetrages vorgeschrieben. Dieser ergibt sich aus der Multiplikation des Einheitswertes mit der Steuermesszahl, die für die verschiedenen Grundvermögen differiert. Die Berechnungsformel lautet:

$$\text{Einheitswert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Steuermessbetrag}$$

Die Steuermesszahl beträgt für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) 6 v. T., für Grundstücke 3,5 v. T., für Einfamilienhäuser für die ersten 38.346,89 € des Einheitswertes 2,6 v. T., darüber 3,5 v. T. und für Zweifamilienhäuser 3,1 v. T.

Der Einheitswert wird gegenüber dem Steuerschuldner durch einen Verwaltungsakt rechtsverbindlich festgelegt. Man bezeichnet ihn auch als feststellenden Verwaltungsakt oder Grundlagenbescheid. Der Messbetrag wird ebenfalls durch einen Verwaltungsakt (Grundlagenbescheid) festgesetzt. Die Gültigkeitsdauer der Bescheide ist unbegrenzt, solange keine allgemeine neue Hauptfeststellung, keine Fortschreibungsfeststellung oder keine Nachfeststellung erforderlich ist. Den Steuermessbescheid erhält nicht nur der Steuerschuldner, sondern auch die Gemeinde, in deren Gebiet der Steuergegenstand liegt. Gegenüber der Gemeinde liegt allerdings kein Verwaltungsakt vor, da die Gemeinde lediglich eine Mitteilung über den Inhalt des Steuermessbescheides erhält (§ 184 Abs. 3 AO). Diese Information erfolgt in der Regel dergestalt, dass die Gemeinde eine Kopie des Steuermessbescheides erhält. Damit verfügt die Gemeinde über die rechtlich einwandfreie Grundlage für den Erlass des Grundsteuerbescheides. Durch Festlegung des Hebesatzes und seiner Anwendung auf den Steuermessbetrag bestimmt sie die Höhe der Grundsteuer. Die Gemeinde hat diesen Vorgang durch einen Verwaltungsakt (Grundsteuerbescheid) dem Steuerpflichtigen rechtlich verbindlich bekannt zu geben. Die Berechnungsformel für die Grundsteuerberechnung lautet:

$$\text{Steuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Der von der Gemeinde zu bestimmende Hebesatz (Vom-Hundertatz) muss für alle in der Gemeinde liegenden Grundstücke der gleiche sein. Allerdings kann sich der Hebesatz für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von dem für die sonstigen Grundstücke unterscheiden. Kopplungsvorschriften für die Hebesätze von Grund- und Gewerbesteuer und Höchstgrenzen, für die das Grundsteuergesetz dem Landesgesetzgeber eine Ermächtigung erteilt, gibt es gegenwärtig nicht. Der Hebesatz wird im Rahmen der Haushaltssatzung oder durch eine eigenständige Hebesatzsatzung durch den Rat der Gemeinde festgesetzt. Nach den Gemeindeordnungen der Länder ist auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Abgabepflichtigen Rücksicht zu nehmen.

Der Grundsteuerbescheid muss für jedes Kalenderjahr neu erlassen werden. Die Grundsteuer wird vom Steuerschuldner grundsätzlich in Vierteljahresbeträgen gezahlt. Die Grundsteuer ist zu je einem Viertel fällig zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres. Die Gemeinde kann bei kleinen Beträgen hiervon abweichende Regelungen treffen. Darüber hinaus kann der Steuerschuldner den Antrag stellen (bis zum 30. September des Vorjahres), dass die Steuer am 1. Juli insgesamt gezahlt werden kann (§ 28 GrStG). Auch wenn noch kein Steuerbescheid für ein neues Kalenderjahr erlassen ist, sind Vorauszahlungen entsprechend den Steuerfestsetzungen der Vorjahre zu leisten. Ebenso dürfen die Gemeinden im Rahmen der vorläufigen Haushaltswirtschaft ohne rechtsgültige Festsetzung des Hebesatzes die Steuern nach den Hebesätzen der Vorjahre erheben. Die endgültige Bestimmung des Hebesatzes des Kalenderjahres muss bis zum 30.6. eines Jahres durch den Rat der Gemeinde getroffen werden, wenn der Hebesatz gegenüber dem Vorjahr erhöht werden soll (§ 25 Abs. 3 GrStG).

5. Steuerschuldner

Steuerschuldner sind die Personen, denen das Steuerobjekt bei der Feststellung des Einheitswertes zugerechnet wird (§ 10 Abs. 1 GrStG). Die Zurechnung erfolgt grundsätzlich auf den oder die Eigentümer. Steht das Grundstück im Eigentum mehrerer Personen, so sind diese Gesamtschuldner (§ 11 Abs. 3 GrStG). Gesamtschuldnerschaft bedeutet, dass jeder der Gesamtschuldner die gesamte Leistung schuldet. Die Grundsteuerforderung wird somit nicht aufgeteilt (vgl. § 44 AO).

6. Haftung

Das Grundsteuergesetz enthält spezielle Regelungen über die persönliche und dingliche Haftung bei der Grundsteuer.

Neben dem Steuerschuldner haftet persönlich (§ 11 GrStG):

- a) Derjenige, dem das Nießbrauchrecht oder ein dem Nießbrauch ähnliches Recht am Steuergegenstand zusteht und
- b) der Erwerber eines Steuergegenstandes, es sei denn, es handelt sich um einen Erwerb aus einer Insolvenzmasse oder im Vollstreckungsverfahren. Die Haftung gilt für Grundsteuerforderungen des Jahres, in dem die Übereignung erfolgte und für das Vorjahr

Beispiel: Erwerb und Übereignung eines Grundstückes im Oktober 2002
Käufer A; Verkäufer B

- A wird nach dem Stichtagsprinzip erst Steuerschuldner zum 1.1.2003
- A muss allerdings für Steuerschulden des Jahres 2001 und 2002 haften.

Darüber hinaus kennt das Grundsteuergesetz auch die dingliche Haftung (§ 12). Hiernach ruht die Grundsteuer als öffentliche Last auf dem Grundstück (ohne Grundbucheintragung). Die öffentliche Last ist ein öffentlich-rechtlich dingliches Recht und begründet die Pflicht für den jeweiligen Eigentümer, die Zwangsvollstreckung des Grundstückes wegen der auf dem Grundstück ruhenden Abgabenlast zu dulden.

Die persönliche Haftung wird durch Haftungsbescheid, die dingliche Haftung durch Duldungsbescheid geltend gemacht. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Haftung ist, dass die Vollstreckung in das bewegliche Vermögen des Steuerschuldners ohne Erfolg geblieben ist.

7. Erlass der Grundsteuer

Spezialvorschriften für den Grundsteuererlass enthalten die §§ 32 und 33 Grundsteuergesetz. Die Grundsteuer ist bei Grundbesitz zu erlassen, der bedeutend ist für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz. Gleiches gilt für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze. Ein Erlassanspruch besteht dann, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Rohertrag des Grundstückes in der Regel unter den jährlichen Kosten liegt (§ 32 Abs. 1 GrStG). Ein Grundsteuererlass kann auch bei wesentlicher Ertragsminderung erfolgen (§ 33 GrStG). Allerdings nicht bei unbebauten Grundstücken, da hier keine Ertragsminderung eintreten kann. Die Ertragsminderung muss mindestens 20 % ausmachen und vom Steuerschuldner nicht zu vertreten sein. Der Erlassanspruch beträgt 4/5 des Prozentsatzes der Minderung des Ertrages.

Beispiel:

Jährlicher Ertrag eines Grundstückes in der Regel	50.000 €
Ertrag im Jahr 2002 aus einem vom Steuerschuldner nicht zu vertretenden Grund nur	20.000 €
Ertragsminderung somit	30.000 € = 60 %
hiervon 4/5	= 48 %

– Beträgt die jährlich zu zahlende Grundsteuer 2000 Euro, dann besteht für das Jahr 2002 ein Erlassanspruch in Höhe von 48 % der zu zahlenden jährlichen Grundsteuer. Grundsteuererlassanspruch somit 48 % von 2000 Euro = 960,00 Euro.

Der Erlass nach diesen Vorschriften wird nicht von Amts wegen geprüft. Bei Vorliegen der Erlassvoraussetzungen ist vom Steuerschuldner ein Antrag zu stellen. Dieser muss bis zum 31. März des Folgejahres gestellt werden, muss allerdings im Fall des § 32 GrStG nicht jährlich wiederholt werden (vgl. § 34 GrStG).

Daneben ist ein Erlass der Grundsteuer im Festsetzungsverfahren nach § 163 AO sowie im Erhebungsverfahren nach § 227 AO möglich.

8. Niederschlagung, Stundung

Vom Erlass der Grundsteuer zu unterscheiden ist die Niederschlagung. Sie bedeutet die Nicht-Weiterverfolgung eines fälligen Anspruchs, ohne den Anspruch zu erlassen. Diese ist zulässig, wenn die Beitreibung keine Aussicht auf Erfolg hat oder aber die Kosten der Einziehung außer Verhältnis zu dem geschuldeten Betrag stehen (§ 261 AO). Die Niederschlagung kann befristet oder unbefristet erfolgen.

Eine Stundung der Grundsteuer ist nach § 222 AO möglich. Die Stundung setzt eine erhebliche Härte aus persönlichen oder sachlichen Gründen (Stundungsbedürftigkeit) sowie Stundungswürdigkeit des Schuldners voraus. Für die Stundung sind Stundungszinsen zu zahlen (§§ 234, 238 AO).

9. Literatur

Thiem, Allgemeines kommunales Abgabenrecht (1981); Troll, Grundsteuergesetz (7. Auflage); Halaczinsky, Grundsteuergesetz.