

# Inhaltsübersicht

Vorwort

Abkürzungsverzeichnis

## A. Grundlagen der Immobilienbesteuerung

- I. Steuerliche Erfassung der Immobilien ..... A.I. Rz. 1
- II. Gewerblicher Grundstückshandel ..... A.II Rz. 1
- III. Bauabzugsteuer ..... A.III Rz. 1
- IV. Einheitsbewertung und Bedarfsbewertung ..... A.IV Rz. 1

## B. Immobilien im Betriebsvermögen

- I. Ansatz und Bewertung ..... B.I. Rz. 1
- II. Überschussrechnung, § 4 Abs. 3 EStG ..... B.II Rz. 1
- III. Laufende betriebliche Nutzung ..... B.III Rz. 1

## C. Immobilien im Privatvermögen

- I. Zurechnung der Einkünfte .....
- II. Vermietung und Verpachtung .....
- III. Veräußerung von Grundbesitz .....
- IV. Die Steuerbegünstigung zu eigenen Wohnzwecken  
genutzter Baudenkmale und Gebäude in Sanierungs-  
gebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen  
gem. § 10f EStG .....

## D. Immobilien in speziellen Rechtsformen

- I. Umstrukturierung und Übertragung privaten Immobilien-  
eigentums mit Hilfe einer GmbH & Co. KG ..... D.I Rz. 1
- II. *Kapitalgesellschaften\**
- III. *Kapitalanlagen\**

## E. Immobilien in Erbfolge und vorweggenommener Erbfolge

- I. Erbfolgebesteuerung bei Grundstücken ..... E.I Rz. 1
- II. Vorweggenommene Erbfolge mit Grundstücken ..... E.II Rz. 1

## F. Grundsteuer

- I. Wesen der Grundsteuer ..... F.I Rz. 1
- II. Steuergegenstand ..... F.II Rz. 1
- III. Steuerbefreiungen ..... F.III Rz. 1
- IV. Steuerschuld, Steuerschuldner, Haftungsschuldner ..... F.IV Rz. 1

---

\* Die kursiv gedruckten Kapitel erscheinen mit einer der nächsten Ergänzungslieferungen.

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| V. Steuermessbetrag .....                       | F.V Rz. 1    |
| VI. Festsetzung der Grundsteuer .....           | F.VI Rz. 1   |
| VII. Erhebung der Grundsteuer .....             | F.VII Rz. 1  |
| VIII. Erlass der Grundsteuer .....              | F.VIII Rz. 1 |
| IX. Rechtsbehelfe .....                         | F.IX Rz. 1   |
| X. Grundsteuer in den neuen Bundesländern ..... | F.X Rz. 1    |

## G. Grunderwerbsteuer

|                                                                                                         |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| I. Einführung.....                                                                                      | G.I Rz. 1    |
| II. Erwerbsvorgänge (§ 1 GrEStG) .....                                                                  | G.II Rz. 1   |
| III. Grundstück (§ 2 GrEStG) .....                                                                      | G.III Rz. 1  |
| IV. Steuervergünstigungen.....                                                                          | G.IV Rz. 1   |
| V. Bemessungsgrundlage.....                                                                             | G.V Rz. 1    |
| VI. Steuerberechnung.....                                                                               | G.VI Rz. 1   |
| VII. Steuerschuld .....                                                                                 | G.VII Rz. 1  |
| VIII. Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung<br>der Steuerfestsetzung (§ 16 GrEStG) ..... | G.VIII Rz. 1 |
| IX. Unbedenklichkeitsbescheinigung (§ 22 GrEStG).....                                                   | G.IX Rz. 1   |

## H. Umsatzsteuer

|                                                                                      |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| I. Einführung .....                                                                  | H.I Rz. 1    |
| II. Leistungsaustausch .....                                                         | H.II Rz. 1   |
| III. Geschäftsveräußerung (§ 1 Abs. 1 a UStG) .....                                  | H.III Rz. 1  |
| IV. Unentgeltliche Wertabgabe .....                                                  | H.IV Rz. 1   |
| V. Grundstücksumsätze (§ 4 Nr. 9 a UStG) .....                                       | H.V Rz. 1    |
| VI. Vermietung und Verpachtung von Grundstücken usw.<br>(§ 4 Nr. 12a – c UStG) ..... | H.VI Rz. 1   |
| VII. Gemeinschaften der Wohnungseigentümer<br>(§ 4 Nr. 13 UStG).....                 | H.VII Rz. 1  |
| VIII. Verzicht auf Steuerbefreiungen .....                                           | H.VIII Rz. 1 |
| IX. Rechnung .....                                                                   | H.IX Rz. 1   |
| X. Vorsteuerabzug .....                                                              | H.X Rz. 1    |
| XI. Berichtigung des Vorsteuerabzugs.....                                            | H.XI Rz. 1   |
| XII. Steuerschuldnerschaft .....                                                     | H.XII Rz. 1  |
| XIII. Besteuerung der Kleinunternehmer .....                                         | H.XIII Rz. 1 |

## Stichwortverzeichnis

|                                                                                                    | Rz. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| (dd) Ermäßigung und Erhöhung des Grundstückswerts .....                                            | 130 |
| (ee) Aufteilung des Grundstückswerts in einen Gebäudewertanteil und in einen Bodenwertanteil ..... | 160 |
| (5) Die Bewertung im Sachwertverfahren                                                             |     |
| (aa) Überblick über das Verfahren .....                                                            | 170 |
| (bb) Ermittlung des Bodenwertes .....                                                              | 171 |
| (cc) Ermittlung des Gebäudewertes .....                                                            | 172 |
| (dd) Ermittlung des Werts der Außenanlagen ....                                                    | 195 |
| (ee) Angleichung des Ausgangswerts an den gemeinen Wert .....                                      | 199 |
| (ff) Zusammenfassende Darstellung der Ermittlung des Einheitswerts im Sachwertverfahren            | 205 |
| (gg) Beispiel für die Anwendung des Sachwertverfahrens .....                                       | 210 |
| dd) Sonderfälle der Bewertung                                                                      |     |
| (1) Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz ...                                               | 220 |
| (2) Grundstücke im Zustand der Bebauung .....                                                      | 225 |
| (3) Erbbaurecht .....                                                                              | 230 |
| (4) Wohnungseigentum und Teileigentum .....                                                        | 245 |
| (5) Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....                                                      | 260 |
| ee) Betriebsgrundstücke                                                                            |     |
| (1) Begriffsbestimmung .....                                                                       | 275 |
| (2) Bewertung .....                                                                                | 281 |
| (3) Verfahren .....                                                                                | 285 |
| ff) Betriebsvorrichtungen                                                                          |     |
| (1) Rechtsgrundlagen .....                                                                         | 290 |
| (2) Auslegungsgrundsätze .....                                                                     | 292 |
| (3) Abgrenzung der Gebäude .....                                                                   | 296 |
| (4) Abgrenzung der Gebäudebestandteile .....                                                       | 310 |
| (5) Abgrenzung der Außenanlagen .....                                                              | 330 |
| (6) Abgrenzung bei Sportstätten .....                                                              | 339 |
| (7) Abgrenzungs-ABC .....                                                                          | 340 |
| e) Bewertung des Grundbesitzes in der ehemaligen DDR                                               |     |
| aa) Rechtsgrundlagen .....                                                                         | 350 |
| bb) Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 125–128 BewG) .....                               | 351 |
| cc) Grundvermögen (§§ 129–133 BewG) .....                                                          | 352 |
| dd) Betriebsgrundstücke .....                                                                      | 354 |
| ee) Anhang .....                                                                                   | 360 |
| 2. Bedarfsbewertung von Grundbesitz für die Erbschaftsteuer ab 1.1.2009 .....                      |     |
| a) Rechtsgrundlagen .....                                                                          | 361 |
| b) Land- und forstwirtschaftliches Vermögen .....                                                  |     |
| aa) Allgemeines .....                                                                              | 363 |

|                                                                                                                                                                                                 | Rz. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| bb) Bewertung des Wirtschaftsteils .....                                                                                                                                                        |     |
| (1) Wirtschaftswerte .....                                                                                                                                                                      | 365 |
| (2) Reingewinn der landwirtschaftlichen Nutzung ...                                                                                                                                             | 369 |
| (3) Reingewinn der forstwirtschaftlichen Nutzung ...                                                                                                                                            | 371 |
| (4) Reingewinn der weinbaulichen Nutzung .....                                                                                                                                                  | 372 |
| (5) Reingewinn der gärtnerischen Nutzung .....                                                                                                                                                  | 373 |
| (6) Reingewinn für die Sondernutzungen Hopfen,<br>Spargel und Tabak .....                                                                                                                       | 374 |
| (7) Reingewinn der sonstigen land- und forstwirt-<br>schaftlichen Nutzungen (§ 175 Abs. 2 Nr. 1 bis 9),<br>der Nebenbetrieb (§ 160 Abs. 3 BewG) und des<br>Abbaulands (§ 160 Abs. 4 BewG) ..... | 375 |
| (8) Reingewinn für das Geringstland .....                                                                                                                                                       | 376 |
| (9) Reingewinn des Unlands .....                                                                                                                                                                | 377 |
| (10) Kapitalisierungsfaktor .....                                                                                                                                                               | 378 |
| (11) Eigentumsfläche .....                                                                                                                                                                      | 379 |
| (12) Schematische Darstellung mit Beispiel .....                                                                                                                                                | 380 |
| (13) Wert des Wirtschaftsteils für Stückländereien ....                                                                                                                                         | 381 |
| (14) Mindestwert .....                                                                                                                                                                          | 382 |
| (15) Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts .....                                                                                                                                              | 384 |
| (16) Bewertung des Wirtschaftsteils mit dem Liqui-<br>dationswert .....                                                                                                                         | 385 |
| cc) Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Woh-<br>nungen .....                                                                                                                              | 388 |
| dd) Zusammensetzung des Grundbesitzwerts .....                                                                                                                                                  | 389 |
| c) Grundvermögen .....                                                                                                                                                                          |     |
| aa) Allgemeines .....                                                                                                                                                                           |     |
| (1) Begriff des Grundvermögens .....                                                                                                                                                            | 395 |
| (2) Abgrenzung vom land- und forstwirtschaftlichem<br>Vermögen .....                                                                                                                            | 396 |
| bb) Unbebaute Grundstücke .....                                                                                                                                                                 |     |
| (1) Allgemeines .....                                                                                                                                                                           | 397 |
| (2) Bewertung .....                                                                                                                                                                             | 398 |
| cc) Bebaute Grundstücke .....                                                                                                                                                                   |     |
| (1) Allgemeines .....                                                                                                                                                                           | 404 |
| (2) Vergleichswertverfahren .....                                                                                                                                                               | 406 |
| (3) Ertragswertverfahren .....                                                                                                                                                                  | 409 |
| (4) Sachwertverfahren .....                                                                                                                                                                     | 415 |
| dd) Sonderfälle bebauter Grundstücke .....                                                                                                                                                      |     |
| (1) Erbbaurecht .....                                                                                                                                                                           | 426 |
| (2) Gebäude auf fremden Grund und Boden .....                                                                                                                                                   | 436 |
| (3) Grundstück im Zustand der Bebauung .....                                                                                                                                                    | 441 |
| (4) Gebäude und Gebäudeteile für den Zivilschutz ...                                                                                                                                            | 442 |
| ee) Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts .....                                                                                                                                               | 443 |
| d) Feststellungsverfahren .....                                                                                                                                                                 |     |
| aa) Feststellungsbescheid .....                                                                                                                                                                 | 446 |

|                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|                                                                                                                             | Rz. |
| bb) Basiswert .....                                                                                                         | 448 |
| cc) Ausländisches Vermögen .....                                                                                            | 449 |
| dd) Erklärungsspflicht .....                                                                                                | 450 |
| ee) Rechtsbehelfsbefugnis .....                                                                                             | 451 |
| 3) Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuer ab<br>1.1.1997 und die Erbschaftsteuer ab 1.1.1996 bis 31.12.2008 .. |     |
| a) Rechtsgrundlagen .....                                                                                                   | 460 |
| b) Land- und forstwirtschaftliches Vermögen .....                                                                           |     |
| aa) Wirtschaftliche Einheit und Umfang des land- und<br>forstwirtschaftlichen Vermögens .....                               | 464 |
| bb) Ermittlung des Betriebswerts .....                                                                                      | 465 |
| (1) Einzelertragswert .....                                                                                                 | 466 |
| (2) Feste Ertragswerte .....                                                                                                | 467 |
| (3) Einzelertragswert auf Antrag .....                                                                                      | 468 |
| (4) Aufteilung des Betriebswerts .....                                                                                      | 469 |
| cc) Wert der Betriebswohnungen und Wert des Wohnteils .....                                                                 | 470 |
| dd) Zusammensetzung des land- und forstwirtschaftlichen<br>Grundbesitzwerts .....                                           | 472 |
| c) Grundvermögen .....                                                                                                      |     |
| aa) Allgemeines .....                                                                                                       | 476 |
| bb) Unbebaute Grundstücke .....                                                                                             |     |
| (1) Begriff .....                                                                                                           | 480 |
| (2) Bewertung .....                                                                                                         | 486 |
| cc) Bebaute Grundstücke .....                                                                                               |     |
| (1) Begriff und wirtschaftliche Einheit .....                                                                               | 491 |
| (2) Bewertung .....                                                                                                         | 494 |
| (3) Sonderfälle bebauter Grundstücke .....                                                                                  | xxx |

## B. Immobilien im Betriebsvermögen

### I. Ansatz und Bewertung

|                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Gewinnermittlung – Bilanzierung .....                                 | 1   |
| 2. Betriebsvermögen .....                                                | 20  |
| a) Notwendiges Betriebsvermögen .....                                    | 35  |
| b) Notwendiges Privatvermögen .....                                      | 50  |
| c) Gewillkürtes Betriebsvermögen .....                                   | 60  |
| d) Immobilien als Betriebsvermögen von Personengesell-<br>schaften ..... | 70  |
| e) Immobilien von Ehegatten als Betriebsvermögen .....                   | 80  |
| 3. Immobilien in der Betriebsaufspaltung .....                           | 100 |
| 4. Nutzungsrechte .....                                                  |     |
| a) Betriebliche Nutzungsrechte an Immobilien .....                       | 120 |
| b) Unternehmensnießbrauch .....                                          | 170 |
| c) Nießbrauch am Mitunternehmeranteil .....                              | 190 |
| d) Bauten auf fremdem Grund und Boden .....                              | 200 |
| e) Mieter-Ein- und Umbauten .....                                        | 207 |
| f) Bodenschätze .....                                                    | 210 |

|                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5. Immobilien-Leasing .....                                                                     | 230 |
| 6. Immobilien als Kulturgut .....                                                               | 300 |
| 7. Unternehmensimmobilien bei Erbfall, Schenkung und vor-<br>weggenommener Erbfolge             |     |
| a) Unternehmen und Erbfall .....                                                                | 320 |
| aa) Erbfall und Schenkung .....                                                                 | 322 |
| bb) Erbauseinandersetzung .....                                                                 | 330 |
| (1) Die Erbengemeinschaft verfügt nur über Betriebs-<br>vermögen .....                          | 331 |
| (2) Die Erbengemeinschaft verfügt nur über Privat-<br>vermögen .....                            | 340 |
| (3) Zum Nachlassvermögen gehören Betriebsver-<br>mögen und Privatvermögen (Mischnachlass) ..... | 350 |
| b) Vermächtnisse und Pflichtteile .....                                                         | 360 |
| c) Vorweggenommene Erbfolge .....                                                               | 370 |
| 8. Bewertung der Immobilien in der Steuerbilanz                                                 |     |
| a) Allgemeine Bewertungsgrundsätze .....                                                        | 400 |
| aa) Maßgeblichkeit der Handelsbilanz für die Steuer-<br>bilanz .....                            | 401 |
| bb) Handelsrechtliche Bewertungsvorschriften .....                                              | 402 |
| cc) Steuerrechtliche Bewertungsvorschriften .....                                               | 415 |
| b) Bilanzansatz für den Grundbesitz .....                                                       | 430 |
| c) Anschaffungskosten für den Grundbesitz                                                       |     |
| aa) Begriff der Anschaffungskosten .....                                                        | 450 |
| bb) Kaufpreis .....                                                                             | 460 |
| cc) Nebenkosten .....                                                                           | 470 |
| d) Drittaufwand .....                                                                           | 480 |
| Abgrenzung                                                                                      |     |
| e) Herstellungskosten .....                                                                     | 490 |

[Anschluss S. 5]

|                                                                            |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                                                            | Rz.   |
| cc) Bedeutung der fünfjährigen Sperrfrist des § 6 Abs. 3 Satz 2 EStG ..... | 190   |
| dd) Überquotale Übertragung von Sonderbetriebsvermögen .....               | 195   |
| ee) Empfehlungen zur Übertragung von Mitunternehmeranteilen .....          | 198   |
| 8. Umsatzsteuerliche Folgen aus der KG-Anteilsübertragung ...              | 200   |
| 9. Grunderwerbsteuerliche Behandlung der Anteilsübertragung                | 206   |
| <b>II. Kapitalgesellschaften (folgt)</b>                                   |       |
| <b>E. Immobilien in Erbfolge und vorweggenommener Erbfolge</b>             |       |
| <b>I. Erbfolgebesteuerung bei Grundstücken</b>                             |       |
| 1. Allgemeines .....                                                       | 1     |
| 2. Verfassungsrechtliche Bedenken .....                                    | 6     |
| 3. Europarecht .....                                                       | 21    |
| 4. Grundstücksschenkung                                                    |       |
| a) Grundlagen .....                                                        | 56    |
| b) Schenkungsversprechen .....                                             | 76    |
| c) Bewertung/Altes Recht bis 31.12.2008                                    |       |
| aa) Überblick .....                                                        | 79    |
| bb) Jahressteuergesetz 2007 .....                                          | 96    |
| cc) Bebaute Grundstücke .....                                              | 97    |
| dd) Grundstücke im Zustand der Bebauung .....                              | 115   |
| d) Neues Recht ab 1.1.2009 .....                                           |       |
| aa) Allgemeines .....                                                      | 117.1 |
| bb) Grundvermögen .....                                                    | 117.2 |
| cc) Abschlag Grundvermögen .....                                           | 117.3 |
| dd) Baugesetzbuch .....                                                    | 117.4 |
| ee) Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts .....                          | 117.5 |
| e) Störung der Geschäftsgrundlage .....                                    | 118   |
| 5. Mittelbare Grundstücksschenkung                                         | 129   |
| 6. Gemischte Schenkung und Schenkung unter Auflage                         |       |
| a) Gemischte Schenkung .....                                               | 189   |
| b) Schenkung unter Auflage .....                                           | 208   |
| 7. Nießbrauch .....                                                        | 321   |
| 8. Erbbaurecht                                                             |       |
| a) Allgemeines .....                                                       | 347   |
| b) Bewertung/Rechtslage bis 31.12.2006 .....                               | 353   |
| c) Änderung bei der Bewertung durch das Jahressteuergesetz 2007 .....      | 360   |
| d) Regelung ab 1.1.2009 .....                                              | 362   |
| 9. Familienheim .....                                                      |       |
| a) Allgemeines .....                                                       | 371   |
| b) § 13 Abs. 1 Nr. 4 b ErbStRG .....                                       | 385   |
| c) § 13 Abs. 1 Nr. 4 c ErbStRG .....                                       | 386   |
| d) Verfassungsverstoß .....                                                | 387   |

|                                                                                            | Rz. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 10. Erbfall                                                                                |     |
| a) Allgemeines                                                                             | 388 |
| b) Alleinerbe                                                                              | 394 |
| c) Erbengemeinschaft                                                                       | 399 |
| 11. Vermächtnis                                                                            |     |
| a) Allgemeines                                                                             | 428 |
| b) Vorausvermächtnis und Teilungsanordnung                                                 | 440 |
| aa) Vorausvermächtnis                                                                      | 441 |
| bb) Teilungsanordnungen                                                                    | 446 |
| cc) Unterschiede zwischen Vorausvermächtnis und<br>Teilungsanordnung                       | 460 |
| c) Geldvermächtnis                                                                         | 475 |
| d) Grundstücksverschaffungsvermächtnis                                                     | 490 |
| e) Kaufrechtsvermächtnis                                                                   | 500 |
| f) Sachvermächtnis                                                                         | 520 |
| 12. Pflichtteil                                                                            | 530 |
| 13. Zugewinnngemeinschaft                                                                  | 560 |
| 14. Nachlassverbindlichkeiten                                                              | 570 |
| 15. Wahlrechtsausübung                                                                     | 579 |
| <b>II. Vorweggenommene Erbfolge mit Grundstücken</b>                                       |     |
| 1. Übertragung von Immobilien in der Rechtsform einer GmbH<br>& Co. KG                     | 1   |
| a) Maßnahmen zur Vorbereitung begünstigter Immobilien-<br>übertragungen                    | 2   |
| b) Grundzüge der Privilegien des § 13 a ErbStG                                             | 10  |
| c) Vollabzug der Schulden im Betriebsvermögen                                              | 20  |
| d) Beachtung der fünfjährigen Behaltefrist                                                 | 30  |
| e) Die Bewertung des Betriebsvermögens für Zwecke der<br>Schenkungssteuer                  |     |
| aa) Ansatz des Steuerbilanzwertes als Regelfall                                            | 40  |
| bb) Die Bewertung des betrieblichen Grundbesitzes                                          | 41  |
| f) Behandlung gemischt-genutzter Grundstücke als Betriebs-<br>grundstücke iS des § 99 BewG |     |
| aa) Kriterien der Behandlung als Betriebsgrundstück                                        | 56  |
| bb) Sonderfälle der Behandlung als Betriebsgrundstück                                      | 57  |
| g) Übertragung der Kommanditanteil auf Angehörige                                          |     |
| aa) Anwendung der Privilegien des § 13 a ErbStG                                            | 70  |
| bb) Schenkung unter Widerrufsvorbehalt                                                     | 75  |
| cc) Besteuerungsunterschiede: Schenkung von Privat-<br>oder Betriebsvermögen               | 85  |
| h) Exkurs: Begünstigung der Anteilsschenkung unter<br>Vorbehaltsnießbrauch                 | 90  |
| 2. (folgt)                                                                                 |     |

**F. Grundsteuer****I. Wesen der Grundsteuer**

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 1. Realsteuer .....                           | 1  |
| 2. Gemeindesteuer .....                       | 6  |
| 3. Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer ..... | 20 |

**II. Steuergegenstand**

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| 1. Grundbesitz .....                                       | 1 |
| 2. Sonderfälle                                             |   |
| a) Grundstück in Zustand der Bebauung .....                | 5 |
| b) Erbbaurecht, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht ..... | 7 |

**III. Steuerbefreiungen**

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger ...      | 1  |
| 2. Sonstige Steuerbefreiungen .....                                 | 15 |
| 3. Ausnahmen von der Steuerbefreiung                                |    |
| a) Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz .....                       | 30 |
| b) Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz .....        | 40 |
| c) Unmittelbare Benutzung für den steuerbegünstigten<br>Zweck ..... | 43 |
| d) Teilweise Benutzung für den steuerbegünstigten<br>Zweck .....    | 46 |

**IV. Steuerschuld, Steuerschuldner, Haftungsschuldner**

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Stichtagsprinzip .....                                                          | 1  |
| 2. Entstehung der Grundsteuer .....                                                | 10 |
| 3. Steuerschuldner                                                                 |    |
| a) Allgemeines .....                                                               | 15 |
| b) Eigentümer als Steuerschuldner .....                                            | 20 |
| c) Gesamtschuldner .....                                                           | 25 |
| d) Steuerschuldner beim verpachteten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ..... | 30 |
| e) Steuerschuldner beim Wohnungseigentum/Teileigentum .....                        | 32 |
| f) Steuerschuldner beim Erbbaurecht und Wohnungserbbaurecht/Teilerbbaurecht .....  | 35 |
| 4. Haftungsschuldner                                                               |    |
| a) Persönliche Haftung                                                             |    |
| aa) Haftung des Nießbrauchers .....                                                | 40 |
| bb) Haftung des Erwerbers des Steuergegenstandes .....                             | 45 |
| cc) Haftung nach der Abgabenordnung .....                                          | 48 |
| dd) Haftung nach außersteuerlichen Vorschriften .....                              | 50 |
| ee) Vertragliche Haftung .....                                                     | 53 |
| ff) Haftungsbescheid .....                                                         | 56 |
| gg) Zahlungsanspruch .....                                                         | 64 |
| b) Dingliche Haftung                                                               |    |
| aa) Allgemeines .....                                                              | 70 |
| bb) Gegenstand der öffentlichen Last .....                                         | 72 |

|                                                                                | Rz. |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| cc) Duldungspflicht des Eigentümers .....                                      | 78  |
| dd) Entstehen und Erlöschen der öffentlichen Last .....                        | 80  |
| ee) Duldungsbescheid .....                                                     | 85  |
| ff) Zwangsvollstreckung .....                                                  | 91  |
| <b>V. Steuermessbetrag</b>                                                     |     |
| 1. Verfahrensablauf                                                            |     |
| a) Überblick .....                                                             | 1   |
| b) Einheitswertbescheid .....                                                  | 10  |
| c) Grundsteuermessbescheid .....                                               | 20  |
| 2. Steuermesszahl .....                                                        | 30  |
| 3. Veranlagung der Grundsteuermessbeträge                                      |     |
| a) Hauptveranlagung .....                                                      | 35  |
| b) Neuveranlagung .....                                                        | 40  |
| aa) Neuveranlagung als Folge der Fortschreibung des<br>Einheitswerts .....     | 41  |
| bb) Vom Einheitswert unabhängige Neuveranlagung ....                           | 45  |
| cc) Fehlerberichtigende Neuveranlagung .....                                   | 47  |
| c) Nachveranlagung .....                                                       | 50  |
| d) Anzeigepflicht .....                                                        | 55  |
| e) Aufhebung des Steuermessbetrags .....                                       | 60  |
| aa) Aufhebung als Folge der Aufhebung des Einheits-<br>werts .....             | 60  |
| bb) Aufhebung wegen Vollbefreiung von der Grund-<br>steuer .....               | 62  |
| cc) Aufhebung wegen fehlerhaft festgesetzten Steuer-<br>messbetrags .....      | 65  |
| f) Neuveranlagung oder Nachveranlagung vor dem Ver-<br>anlagungsstichtag ..... | 68  |
| 4. Zuteilung und Zerlegung des Steuermessbetrags .....                         | 70  |
| a) Zuteilung .....                                                             | 72  |
| b) Zerlegung                                                                   |     |
| aa) Verfahren .....                                                            | 75  |
| bb) Zerlegungsstichtag .....                                                   | 78  |
| cc) Zerlegungsmaßstab .....                                                    | 81  |
| dd) Bagatellgrenzen .....                                                      | 85  |
| ee) Änderung der Zerlegung .....                                               | 88  |
| <b>VI. Festsetzung der Grundsteuer</b> .....                                   | 1   |
| 1. Hebesätze                                                                   |     |
| a) Festsetzung des Hebesatzes .....                                            | 2   |
| b) Unterschiedliche Hebesätze .....                                            | 4   |
| c) Verhältnis der Hebesätze zueinander; Höchstsätze .....                      | 7   |
| 2. Grundsteuerbescheid                                                         |     |
| a) Allgemeines .....                                                           | 10  |
| b) Veranlagungszeitraum .....                                                  | 15  |
| c) Bindung an den Steuermessbescheid .....                                     | 20  |
| d) Form und Inhalt des Grundsteuerbescheids .....                              | 25  |

|                                                                                                    | Rz.      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| e) Bekanntgabe des Bescheids .....                                                                 | 30       |
| f) Änderungsmöglichkeiten .....                                                                    | 35       |
| 3. Festsetzungsverjährung .....                                                                    | 40       |
| <b>VII. Erhebung der Grundsteuer .....</b>                                                         | <b>1</b> |
| 1. Fälligkeit der Grundsteuer .....                                                                |          |
| a) Jahressteuer .....                                                                              | 3        |
| b) Vorauszahlungen .....                                                                           |          |
| aa) Allgemeines .....                                                                              | 10       |
| bb) Abrechnung der Vorauszahlungen .....                                                           | 13       |
| c) Nachentrichtung der Steuer .....                                                                | 17       |
| 2. Stundung .....                                                                                  | 20       |
| 3. Steuerentrichtung .....                                                                         | 25       |
| a) Zahlung .....                                                                                   | 26       |
| b) Aufrechnung .....                                                                               | 27       |
| c) Abrechnungsbescheid .....                                                                       | 35       |
| 4. Säumniszuschläge .....                                                                          |          |
| a) Entstehung und Höhe der Säumniszuschläge .....                                                  | 40       |
| b) Schonfrist und Berechnung des Zeitraums der Säumnis ..                                          | 50       |
| c) Erlass .....                                                                                    | 55       |
| d) Abrechnung .....                                                                                | 58       |
| 5. Verzinsung .....                                                                                | 60       |
| 6. Zahlungsverjährung .....                                                                        | 65       |
| <b>VIII. Erlass der Grundsteuer .....</b>                                                          | <b>1</b> |
| 1. Allgemeines .....                                                                               | 1        |
| 2. Erlass für Kulturgut und Grünanlagen .....                                                      | 5        |
| a) Grundbesitz, dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse<br>liegt .....                          | 7        |
| aa) Öffentliches Interesse .....                                                                   | 8        |
| bb) Unrentierlichkeit .....                                                                        | 10       |
| cc) Zugänglichkeit .....                                                                           | 15       |
| b) Öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze .....                                           | 20       |
| c) Grundbesitz, in dessen Gebäuden Museen, Sammlungen<br>und Bibliotheken untergebracht sind ..... | 25       |
| 3. Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung .....                                                |          |
| a) Allgemeines .....                                                                               | 35       |
| b) Erlass bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft .....                                        |          |
| aa) Ertragsminderung .....                                                                         |          |
| (1) Betriebe ohne forstwirtschaftliche Nutzung .....                                               | 40       |
| (2) Forstwirtschaftliche Nutzung .....                                                             | 41       |
| (3) Weitere Nutzungen neben der forstwirtschaft-<br>lichen Nutzung .....                           | 42       |
| bb) Nicht zu vertretende Ertragsminderung .....                                                    | 45       |
| cc) Unbillige Härte .....                                                                          | 47       |
| c) Erlass bei (nicht eigengewerblich genutzten) bebauten<br>Grundstücken .....                     |          |
| aa) Rohertrag .....                                                                                | 50       |

|                                                                                                | Rz. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| bb) Nicht zu vertretende Ertragsminderung .....                                                | 53  |
| cc) Fortschreibung des Einheitswerts .....                                                     | 55  |
| d) Erlass bei eigengewerblich genutzten bebauten Grund-<br>stücken .....                       | 60  |
| aa) Rohertrag .....                                                                            | 61  |
| bb) Nicht zu vertretende Minderung der Ausnutzung ....                                         | 70  |
| cc) Unbilligkeit .....                                                                         | 72  |
| e) Erlass bei teilweise eigengewerblich genutzten bebauten<br>Grundstücken .....               | 75  |
| 4. Erlassverfahren .....                                                                       |     |
| a) Allgemeines .....                                                                           | 80  |
| b) Erlassantrag .....                                                                          | 83  |
| c) Korrektur des Erlasses .....                                                                | 90  |
| 5. Erlass aus Billigkeitsgründen .....                                                         |     |
| a) Allgemeines .....                                                                           | 100 |
| b) Billigkeitsgründe .....                                                                     | 106 |
| aa) Sachliche Unbilligkeit .....                                                               | 107 |
| bb) Persönliche Unbilligkeit .....                                                             | 115 |
| (1) Erlassbedürftigkeit .....                                                                  | 116 |
| (2) Erlasswürdigkeit .....                                                                     | 118 |
| <b>IX. Rechtsbehelfe</b>                                                                       |     |
| 1. Rechtsbehelfe gegen Verwaltungsakte des Finanzamts .....                                    | 1   |
| a) Finanzrechtsweg .....                                                                       | 2   |
| b) Umfang der Anfechtbarkeit .....                                                             | 15  |
| c) Rechtsbehelfsbefugnis der Gemeinden .....                                                   | 25  |
| d) Rechtsbehelfsbefugnis des Rechtsnachfolgers .....                                           | 30  |
| 2. Rechtsbehelfe gegen Verwaltungsakte der Gemeinden .....                                     |     |
| a) Verwaltungsrechtsweg .....                                                                  | 35  |
| b) Rechtsbehelf gegen den Grundsteuerbescheid .....                                            | 45  |
| c) Rechtsbehelf gegen die Ablehnung eines Erlasses .....                                       | 50  |
| d) Rechtsbehelfe gegen den Haftungsbescheid und den<br>Duldungsbescheid .....                  | 55  |
| 3. Vorläufiger Rechtsschutz .....                                                              |     |
| a) Aussetzung der Vollziehung .....                                                            | 65  |
| b) Einstweilige Anordnung .....                                                                | 75  |
| <b>X. Grundsteuer in den neuen Bundesländern</b>                                               |     |
| 1. Rechtsgrundlagen .....                                                                      | 1   |
| 2. Verwaltungserlasse .....                                                                    | 16  |
| <b>G. Grunderwerbsteuer</b>                                                                    |     |
| <b>I. Einführung</b>                                                                           |     |
| <b>II. Erwerbsvorgänge</b>                                                                     |     |
| 1. Kaufvertrag und andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch<br>auf Übereignung begründen ..... |     |
| a) Kaufvertrag .....                                                                           | 1   |

|                                                                              | Rz. |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| b) Tauschvertrag .....                                                       | 10  |
| c) Andere Verpflichtungsgeschäfte .....                                      | 12  |
| d) Auflassung .....                                                          | 18  |
| e) Eigentumsübergang kraft Gesetzes und durch behördlichen<br>Anspruch ..... | 25  |
| f) Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren .....                         | 40  |
| g) Besteuerung der Zwischengeschäfte .....                                   | 45  |

[Anschluss S. 13]