

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Erster Teil: Realsteuern – Gemeinsamkeiten von Gewerbe- und Grundsteuer	1
§ 1 Einleitung	1
§ 2 Verfassungsrechtliche Grundlagen der Realsteuern und deren Bedeutung im Rahmen des Finanzausgleichs	8
§ 3 Besteuerungsverfahren einschließlich Rechtsschutz	22
Zweiter Teil: Gewerbesteuer im Einzelnen	31
§ 4 Steuergegenstand und Steuerbefreiungen	31
§ 5 Hebeberechtigte Gemeinde und Steuerschuldner	45
§ 6 Besteuerungsgrundlage – Gewerbeertrag einschließlich Hinzurechnungen, Kürzungen und Verlustabzug	52
§ 7 Steuermessbetrag und Steuermesszahl	68
§ 8 Festsetzung und Zerlegung des Steuermessbetrags	70
§ 9 Hebesatz	81
§ 10 Steuererklärungspflicht, Entstehen und Festsetzung der Gewerbesteuer sowie Billigkeitsmaßnahmen und Erlöschen der Gewerbesteuer	84
§ 11 Vorauszahlungen	89
Dritter Teil: Grundsteuer bis 2024	93
§ 12 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsanweisungen	93
§ 13 Steuergegenstand	96
§ 14 Steuerbefreiungen und Steuervergünstigungen	105
§ 15 Entstehung und Erhebung der Grundsteuer	113
§ 16 Steuermessbetrag und Steuermesszahl	115
§ 17 Veranlagung der Grundsteuerermessbeträge	117
§ 18 Erteilung der Grundsteuerermessbescheide und Änderung	125
§ 19 Zerlegung der Steuermessbeträge	129
§ 20 Steuerschuldnerschaft und Haftung	132

	Seite
§ 21 Festsetzung des Hebesatzes	140
§ 22 Fälligkeit und Zahlung der Grundsteuer	142
§ 23 Erlass der Grundsteuer	145
Vierter Teil: Grundsteuer ab 2025	157
§ 24 Reform des Bewertungs- und Grundsteuerrechts	157
§ 25 Kritik an der Reform	166
Fünfter Teil: Einschlägige Rechtsvorschriften	169
A. Gewerbesteuerrecht	169
B. Grundsteuerrecht	261
Stichwortverzeichnis	321

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI

ERSTER TEIL: REALSTEUERN – GEMEINSAMKEITEN VON GEWERBE- UND GRUNDSTEUER	Seite
--	-------

§ 1 Einleitung	1	1
I. Begriffe der Steuer, der kommunalen Steuer und der nicht- steuerlichen Abgaben	1	1
II. Begriff der Realsteuer und Entwicklung dieser Steuer	9	3
§ 2 Verfassungsrechtliche Grundlagen der Realsteuern und deren Bedeutung im Rahmen des Finanzausgleichs	1	8
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen	1	8
1. Verfassungsrechtliche Vorgaben	1	8
a) Stellung der Realsteuern im Grundgesetz	1	8
b) Gesetzgebungskompetenz des Bundes	2	8
c) Hebesatzrecht der Gemeinden	7	10
d) Verwaltungs- und Ertragskompetenz der Gemeinden	9	11
e) Stadtstaaten als Sonderfall	13	12
2. Verfassungsmäßigkeit der Realsteuern	14	13
a) Beachtlichkeit der Grundrechte des Grundgesetzes	14	13
b) Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG)	15	13
c) Vereinbarkeit mit der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) und dem Schutz von Ehe und Familie (Art. 6 Abs. 1 GG)	17	14
d) Vereinbarkeit mit der steuerlichen Belastungsgleichheit (Art. 3 Abs. 1 GG)	19	15
e) Fortgeltung der bisherigen Bewertungsregeln zur Ermittlung der Grundsteuer für eine Übergangszeit	22	17

		Seite
II. Bedeutung der Realsteuern im Rahmen des Finanzausgleichs	24	17
1. Kreisumlage	24	17
2. Gewerbesteuerumlage	29	19
3. Teilweise Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuerschuld	32	20
§ 3 Besteuerungsverfahren einschließlich Rechtsschutz	1	22
I. Aufgabenteilung zwischen Finanzamt und Gemeinde	1	22
II. Messbetragsverfahren des Finanzamts	5	23
III. Festsetzung und Erhebung durch die Gemeinde	9	24
IV. Rechtsschutz	12	26
1. Rechtsschutz vor dem Bundesverfassungsgericht	12	26
2. Rechtsschutz vor den Finanzgerichten	13	26
a) Gewerbe- und Grundsteuermessbetragsbescheid	13	26
b) Gewerbe- und Grundsteuererlegungsbescheid	15	27
3. Rechtsschutz vor den Verwaltungsgerichten	17	27
a) Bestimmung des Hebesatzes	17	27
b) Gewerbe- und Grundsteuerbescheid	19	28
 ZWEITER TEIL: GEWERBESTEUER IM EINZELNEN		
§ 4 Steuergegenstand und Steuerbefreiungen	1	31
I. Steuergegenstand	1	31
1. Ausgangsregelung (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GewStG)	1	31
2. Inländischer stehender Gewerbebetrieb	2	31
3. Rechtsformunabhängige Gewerbebetriebe (Gewerbebetriebe kraft Tätigkeit)	8	34
a) Bedeutung des § 15 Abs. 2 EStG für die Bestimmung eines Gewerbebetriebs	8	34
b) Unternehmen der öffentlichen Hand	14	35
c) Mehrheit rechtsformunabhängiger Gewerbebetriebe	16	36
4. Rechtsformabhängige Gewerbebetriebe (Gewerbebetriebe kraft Rechtsform)	18	37
a) Pensionsfondsvereine auf Gegenseitigkeit (§ 2 Abs. 2 GewStG)	18	37
aa) Fiktion des § 2 Abs. 2 Satz 1 GewStG	18	37

		Seite
bb) Kapitalgesellschaften als Organgesellschaften	22	39
b) Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb sonstiger juristischer Personen des privaten Rechts und nichtrechtsfähiger Vereine (§ 2 Abs. 3 GewStG)	23	39
aa) Erfasste Personen bzw. Vereine	23	39
bb) Unterhaltung eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs	24	40
c) Personengesellschaften	26	41
5. Beginn und Ende der Gewerbesteuerpflicht	27	41
II. Steuerbefreiungen	33	43
§ 5 Heheberechtigte Gemeinde und Steuerschuldner	1	45
I. Heheberechtigte Gemeinde	1	45
II. Steuerschuldner	6	46
1. Persönliche und sachliche Gewerbesteuerpflicht	6	46
3. Wechsel des Steuerschuldners und Haftung	13	48
§ 6 Besteuerungsgrundlage – Gewerbeertrag einschließlich Hinzurechnungen, Kürzungen und Verlustabzug	1	52
I. Besteuerungsgrundlage	1	52
II. Gewerbeertrag	2	52
1. Ermittlung des Gewinns aus dem Gewerbebetrieb	2	52
2. Ermittlung des Gewerbeertrags in Sonderfällen	4	53
3. Ermittlung des Gewerbeertrags bei Betriebsabwicklung und Insolvenz	7	54
4. Ermittlung des Gewerbeertrags einer Organgesellschaft	10	56
5. Ermittlung des Gewerbeertrags bei unternehmensbezogener Sanierung	11	56
III. Hinzurechnungen und Kürzungen – gemeinsame Ziele	12	57
IV. Hinzurechnungen im Einzelnen	13	57
1. Zweck der Hinzurechnungsbestimmungen	13	57
2. Hinzurechnungen nach § 8 Nr. 1 GewStG	16	58
3. Hinzurechnungen nach § 8 Nrn. 4 und 5, 8 bis 10 und 12 GewStG	19	60
V. Kürzungen im Einzelnen	21	61
1. Zweck der Kürzungsbestimmungen	21	61

	Seite	
2. Kürzungen für den zum Betriebsvermögen gehörenden Grundbesitz	23	61
a) Pauschale Kürzung	25	62
b) Erweiterte Kürzung	26	63
3. Sonstige Kürzungstatbestände	29	64
VI. Verlustabzug	31	65
1. Ermittlung eines Verlustabzugs	31	65
2. Voraussetzungen für einen Verlustabzug	33	66
§ 7 Steuermessbetrag und Steuermesszahl	1	68
I. Grundlage für die Gewerbesteuer	1	68
II. Abrundung des Gewerbeertrags und Kürzung um einen Freibetrag	2	68
III. Steuermesszahl	5	69
§ 8 Festsetzung und Zerlegung des Steuermessbetrags	1	70
I. Festsetzung des Steuermessbetrags	1	70
II. Zerlegung des Steuermessbetrags	6	71
1. Zerlegungskonstellationen	6	71
a) Betriebsstätten in mehreren Gemeinden	6	71
b) Mehrgemeindliche Betriebsstätten	9	72
2. Zerlegungsmaßstäbe	11	73
a) Vereinbarung der Beteiligten	11	73
b) Zerlegungsmaßstab bei nicht mehrgemeindlichen Betriebsstätten	13	74
aa) Regelmaßstab	13	74
bb) Sondermaßstab bei Wind- und Solaranlagen	18	75
c) Zerlegungsmaßstab bei mehrgemeindlichen Betriebsstätten	19	76
d) Billigkeitskorrektur	22	77
e) Zerlegungsmaßstab bei Kleinbeträgen	24	77
3. Zerlegungsverfahren	25	78
§ 9 Hebesatz	1	81
I. Bedeutung des Hebesatzes	1	81
II. Festsetzung und Höhe des Hebesatzes	3	81

§ 10 Steuererklärungspflicht, Entstehen und Festsetzung der Gewerbesteuer sowie Billigkeitsmaßnahmen und Erlöschen der Gewerbesteuer	1	84
I. Steuererklärungspflicht	1	84
II. Entstehen und Festsetzung der Gewerbesteuer	6	85
III. Billigkeitsmaßnahmen	10	87
IV. Erlöschen der Gewerbesteuer	13	88
§ 11 Vorauszahlungen	1	89
I. Entstehen, Festsetzung und Höhe der Vorauszahlungen	1	89
II. Anpassung von Vorauszahlungen und Festsetzung des Gewerbesteuermessbetrags für Vorauszahlungen	6	90
III. Abrechnung über die Vorauszahlungen	11	91

DRITTER TEIL: GRUNDSTEUER BIS 2024

§ 12 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsanweisungen	1	93
I. Rechtsgrundlagen	1	93
1. Grundsteuergesetz, Grundsteuer-Durchführungsverordnung und Grundsteuer-Richtlinien	1	93
2. Andere Gesetze	7	94
II. Heberecht der Gemeinde	9	95
§ 13 Steuergegenstand	1	96
I. Maßgeblichkeit des Bewertungsgesetzes	1	96
II. Wirtschaftliche Einheiten im Sinne des Bewertungsgesetzes	6	97
1. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§ 2 Nr. 1 GrStG)	6	97
2. Grundstücke (§ 2 Nr. 2 GrStG)	22	99
§ 14 Steuerbefreiungen und Steuervergünstigungen	1	105
I. Steuerbefreiungen (§§ 3 bis 8 GrStG)	1	105
1. Objektive Voraussetzungen und Anzeigepflicht	1	105
2. Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger (§ 3 GrStG)	3	105
3. Steuerbefreiung für im öffentlichen Interesse genutzten Grundbesitz (§ 4 GrStG)	6	106
4. Steuerbefreiung von zu Wohnzwecken genutztem Grundbesitz (§ 5 GrStG)	8	107

	Seite	
5. Steuerbefreiung land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitzes (§ 6 GrStG)	13	108
6. Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck (§ 7 GrStG)	15	109
7. Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck (§ 8 GrStG)	18	109
8. Anzeigepflicht des Steuerschuldners der Grundsteuer (§ 19 GrStG)	23	110
II. Grundsteuervergünstigungen (§§ 36 und 43 GrStG)	26	111
1. Vergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte (§ 36 GrStG)	26	111
2. Vergünstigungen für neu geschaffenen Wohnraum nach dem II. WoBauG	29	112
§ 15 Entstehung und Erhebung der Grundsteuer	1	113
I. Stichtagsprinzip und Entstehung der Grundsteuer (§ 9 GrStG)	1	113
II. Stichtagsprinzip und Steuerschuldnerschaft (§ 10 GrStG)	5	114
§ 16 Steuermessbetrag und Steuermesszahl	7	115
I. Allgemeines	7	115
II. Steuermessbetrag	8	115
III. Steuermesszahl	9	115
§ 17 Veranlagung der Grundsteuermessbeträge	1	117
I. Hauptveranlagung der Steuermessbeträge (§ 16 GrStG)	1	117
II. Neuveranlagung der Steuermessbeträge (§ 17 GrStG)	5	117
1. Neuveranlagung als Folgeänderung bei Fortschreibungen des Einheitswerts	5	117
2. Neuveranlagung nach fehlerbeseitigender Einheitswertfeststellung	14	119
3. Einheitswertunabhängige Neuveranlagung	17	119
III. Nachveranlagung der Steuermessbeträge (§ 18 GrStG)	20	120
1. Nachfeststellung des Einheitswerts bei Entstehen einer neuen wirtschaftlichen Einheit	20	120
2. Nachfeststellung des Einheitswerts wegen Eintritt in die Steuerpflicht	23	121
IV. Aufhebung des Steuermessbetrags (§ 20 GrStG)	26	121
1. Allgemeines	26	121

	Seite	
2. Aufhebung des Steuermessbetrags nach Aufhebung des Einheitswertbescheids	27	122
3. Aufhebung des Steuermessbetrags wegen des Eintritts eines Befreiungsgrundes	30	123
4. Aufhebung fehlerhaft festgesetzter Steuermessbeträge	34	123
§ 18 Erteilung der Grundsteuermessbescheide und Änderung	1	125
I. Erteilung der Grundsteuermessbescheide (§ 184 AO)	1	125
1. Wesen des Steuermessbescheids	1	125
2. Einheitlicher Grundsteuermessbescheid bei Beteiligung mehrerer Personen am Steuergegenstand	9	127
3. Mitteilung der Steuermessbeträge an die Gemeinden	11	127
II. Änderung von Steuermessbescheiden, die vor dem Veranlagungstichtag erteilt werden (§ 21 GrStG)	13	128
§ 19 Zerlegung der Steuermessbeträge	1	129
I. Allgemeines	1	129
II. Zerlegungsverfahren (§§ 185 bis 189 AO)	2	129
III. Zerlegungsmaßstäbe (§ 22 Abs. 1 GrStG)	3	130
IV. Änderung der Zerlegung	10	131
1. Änderung des Steuermessbetrags	10	131
2. Änderung der Zerlegungsgrundlagen	11	131
§ 20 Steuerschuldnerschaft und Haftung	1	132
I. Steuer- und Haftungsschuldner (§ 10 GrStG)	1	132
1. Zurechnung des Steuergegenstands	1	132
2. Bürgerlich-rechtlicher Eigentümer	2	132
3. Wirtschaftliches Eigentum	3	132
4. Treuhandverhältnisse	5	133
5. Gesamtschuldner und gesamtschuldnerische Haftung	6	133
6. Erbbaurechtsfälle	12	134
7. Gebäude auf fremdem Grund und Boden	13	135
8. Wohnungseigentum	14	135
9. Pachtbetriebe in der Land- und Forstwirtschaft	15	135
II. Persönliche Haftung (§ 11 GrStG)	17	136
1. Allgemeines	17	136
2. Haftung des Nießbrauchers	18	136

	Seite	
3. Haftung des Erwerbers des Steuergegenstands	23	137
III. Dingliche Haftung; Grundsteuer als öffentliche Last (§ 12 GrStG)	25	137
IV. Persönliche Haftung nach den Vorschriften der Abgabenordnung	31	139
§ 21 Festsetzung des Hebesatzes	1	140
I. Hebesatzrecht der Gemeinde (§ 25 GrStG)	1	140
1. Allgemeines	1	140
2. Einheitlicher Hebesatz	3	140
3. Verhältnis der Hebesätze zueinander	5	140
4. Hebesätze bei Zerlegung	6	141
II. Verfahren und Geltungsdauer, Fristen bei Änderung des Hebesatzes	7	141
§ 22 Fälligkeit und Zahlung der Grundsteuer	1	142
I. Grundsteuerbescheid der Gemeinde (§ 27 GrStG)	1	142
II. Fälligkeit der Grundsteuer (§ 28 GrStG)	6	143
III. Vorauszahlungen und ihre Abrechnung (§§ 29, 30 GrStG)	9	143
IV. Nachentrichtung der Grundsteuer (§ 31 GrStG)	13	144
§ 23 Erlass der Grundsteuer	1	145
I. Allgemeines	1	145
II. Erlass für Kulturgut und Grünanlagen (§ 32 Abs. 1 GrStG)	3	145
1. Erlass für Kulturgut	3	145
2. Erlass wegen der Unterbringung von Gegenständen von wissenschaftlicher, künstlerischer, geschichtlicher Bedeutung (§ 32 Abs. 2 GrStG)	14	147
III. Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung (§ 33 GrStG)	18	148
1. Anwendungsbereich	18	148
2. Ausschluss des Erlasses bei vom Steuerschuldner zu vertretender Ertragsminderung (§ 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG)	19	149
3. Ausschluss des Erlasses bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Fortschreibung des Einheitswerts (§ 33 Abs. 5 GrStG)	27	150
4. Voraussetzung der Minderung des normalen Rohertrags bei Grundstücken und bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	28	150
5. Sonderfall der Bestimmung der Ertragsminderung bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken (§ 33 Abs. 2 GrStG)	38	153

		Seite
6. Ausnahmetatbestand: Bestimmung der Ertragsminderung bei forstwirtschaftlicher Nutzung (§ 33 Abs. 3 GrStG)	40	153
7. Bestimmung der Ertragsminderung bei unterschiedlich genutztem Grundbesitz (§ 33 Abs. 4 GrStG)	42	154
IV. Erlassverfahren (§ 34 Abs. 1 und 2 GrStG)	44	155

VIERTER TEIL: GRUNDSTEUER AB 2025

§ 24 Reform des Bewertungs- und Grundsteuerrechts	1	157
I. Ausgangslage	1	157
II. Feststellung der Verfassungswidrigkeit der Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer	2	157
III. Reform der Grundsteuer	5	159
1. Gesetzgebungsverfahren	5	159
2. Grundgesetzänderungen	9	160
a) Konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes	9	160
b) Öffnungsklausel	10	160
3. Grundzüge der bundesgesetzlichen Regelungen zur Reform des materiellen Grundsteuerrechts	11	161
a) Verfahren	11	161
b) Ermittlung der Grundsteuerwerte	12	161
aa) Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Grundsteuer A)	13	162
bb) Bewertung des Grundvermögens (Grundsteuer B)	14	162
(1) Bewertung von Wohngrundstücken im sog. Ertragswertverfahren	16	162
(2) Bewertung von Nichtwohngrundstücken im sog. Sachwertverfahren	18	163
(3) Bewertung unbebauter Grundstücke nach Grundstücksfläche und Bodenrichtwert	20	164
c) Erhöhte Grundsteuer für unbebaute baureife Grundstücke (Grundsteuer C)	21	164
4. Umsetzung der Reform der Grundsteuer	22	164
§ 25 Kritik an der Reform	1	166
I. Verschiedene Kritiker	1	166

		Seite
1. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags	1	166
2. Initiative «Grundsteuer: Zeitgemäß!»	4	167
II. Fazit	8	168

FÜNFTER TEIL: EINSCHLÄGIGE RECHTSVORSCHRIFTEN

A. Gewerbesteuerrecht		169
I. Gewerbesteuergesetz in der Fassung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2451, 2467)		169
II. Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. S. 4180), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2451, 2467)		200
III. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Anwendung des Gewerbesteuerrechts (Gewerbesteuer-Richtlinien – GewStR) vom 28. April 2010 (BStBl Sondernummer 1/2010)		208
B. Grundsteuerrecht		261
I. Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1875))		261
II. Grundsteuer-Richtlinien 1978 vom 9. Dezember 1978 (BStBl I S. 553)		279
Stichwortverzeichnis		321