Grundsteuergesetz: GrStG

Krumm / Paeßens

2022
ISBN 978-3-406-75821-8
C.H.BECK

Krumm/Paeßens
Grundsteuergesetz

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Grundsteuergesetz

mit Bewertungsgesetz (Auszug) und Landesgrundsteuergesetzen

Kommentar

von

Dr. Marcel Krumm
Universitätsprofessor
Westfälische Wilhelms-Universität Münster,
im zweiten Hauptamt Richter am Finanzgericht

Dr. Petra Paeßens
Diplom-Kauffrau, Steuerberaterin

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2022

C.H.BECK

Zitierweise:

Krumm/Paeßens GrStG § … Rn. …
Krumm/Paeßens BewG § … Rn. …
Krumm/Paeßens BayGrStG Art. … Rn. …

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
www.beck.de

ISBN 978 3 406 75821 8

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH,
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH,
Gewerbestraße 17, 35633 Lahnau

CO2 neutral
chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort

Die Grundsteuer ist eine der ältesten Steuern. Obwohl fast jeder von ihr betroffen ist, nahm sie in der öffentlichen Diskussion idR einen gegenüber anderen Steuern nachrangigen Platz ein. Dabei waren die gleichheitsrechtlichen Defizite der Einheitswerte zuletzt offenkundig. Es bedurfte allerdings erst der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 18. April 2018, um die Grundsteuer auf das Tableau des Gesetzgebers zu bringen. Die Reform war nunmehr alternativlos geworden.

Die Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich der Reformprozess vollzog, waren für die politischen Akteure mitnichten einfach. Politisch scheute man die teilweise unvermeidbare Steuererhöhung gerade wegen ihrer Folgewirkungen für den ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt. Jeder wusste, dass es nicht nur Reformgewinner geben konnte. Gleichwohl war es ebenso politisch gewollt, den Gemeinden ihre stabilste – weil konjunkturunabhängige – Einnahmequelle zu erhalten. Eine Abschaffung stand nie wirklich zur Diskussion. Diese politische Ausgangslage traf wiederum auf zwei Determinanten, die nicht zur Disposition der Politik standen: Auf der einen Seite geht der demographische Wandel auch an der Finanzverwaltung nicht spurlos vorbei. Eine Massenvollzugsaufgabe muss mit möglichst wenig Personal erfüllbar sein. Auf der anderen Seite ist das verfassungsrechtliche Korsett zu nennen. Das Bundesverfassungsgericht gesteht dem Gesetzgeber zwar einen weiten Spielraum in Ansehung des Belastungsgrundes zu, verknüpft dies sodann aber mit der Bemessungsgrundlage (insbesondere den Bewertungsregeln) und fordert eine gewisse Folgerichtigkeit ein.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Der Kompromiss war am Ende ein Bundesgrundsteuerrecht mit einer verkehrswertorientierten, aber die Bedürfnisse der Finanzverwaltung nach Automatisierung berücksichtigenden Bemessungsgrundlage bei gleichzeitiger Schaffung einer Abweichungsgesetzgebungsbefugnis für die Länder. Von Letzterer haben zwischenzeitlich einige Länder Gebrauch gemacht – sei es zur Regelung wertunabhängiger Bemessungsgrundlagen (mit unterschiedlicher Akzentuierung in Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen), sei es zur Schaffung einer wertabhängigen, aber nur den Grund und Boden erfassenden Bemessungsgrundlage (so Baden-Württemberg) oder sei es auch nur zur abweichenden Belastungsverteilung zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzung (so Sachsen und das Saarland).

Für nicht wenige Steuerberater und vor allem viele Unternehmen mit Grundbesitz ist das neue Grundsteuerrecht bereits jetzt ein Thema. Die breite Masse der Bürger und Bürgerinnen wird hingegen erst in zwei noch anstehenden Phasen mit dem neuen Recht in Berührung kommen. Das betrifft die Eigentümer und Eigentümerinnen zuerst im Hinblick auf ihre Pflichten in Ansehung der Bewertung, wenn im Jahr 2022 die ersten Finanzverwaltungen über die Grundsteuer informieren und sodann die Steuererklärungspflicht aktiviert wird. Was die Grundsteuerreform in Heller und Pfennig bedeutet, werden die Bürger und Bürgerinnen hingegen erst ab 2025 realisieren – zuerst die Eigentümer als Adressaten der Grundsteuerbescheide und die Mieter zeitlich versetzt mit der Nebenkostenabrechnung für 2025.

Nun ist es bis zum Jahr 2025 noch ein bisschen Zeit. Für die im Jahr 2022 anlaufende Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten gilt aber bereits das „neue Recht".

Vorwort

Das ist auch die Perspektive dieses Kommentars: Kommentiert wird das Grundsteuerrecht, das für die Hauptfeststellung auf den 1.1.2022, die Hauptveranlagung auf den 1.1.2025 und die Grundsteuererhebung ab 2025 maßgeblich ist. Der Praktiker, der Antworten auf grundsteuerrechtliche Fragen betreffend die Erhebungszeiträume bis einschließlich 2024 sucht, wird aber ebenso fündig werden. Denn die Reform des Grundsteuerrechts war vornehmlich eine Reform der Bemessungsgrundlage. Das GrStG selbst folgt auch nach der Reform den tradierten Pfaden und hat lediglich in §§ 33, 34 GrStG eine partielle Veränderung erfahren. Zum weit überwiegenden Teil ist die Kommentierung der Vorschriften des GrStG daher auch eine Kommentierung für die Erhebungszeiträume bis einschließlich 2024.

Der Kommentar ist weitgehend systematisch konzipiert, enthält allerdings auch einen Grundlagenteil, der neben historischen, steuersystematischen und verfassungsrechtlichen Gesamtdarstellungen einzelne Fragen des Grundsteuerrechts vor die Klammer zieht (zB steuerstrafrechtliche Fragen). Die Kommentierung der einzelnen Vorschriften erfolgt stets unter Berücksichtigung des normativen Gesamtumfeldes, in dem die Einzelvorschrift gesehen werden muss – sei es innerhalb des Grundsteuerrechts (vor allem in Ansehung der Bezüge zwischen GrStG und BewG), sei es darüber hinaus (zB im Hinblick auf die kommunalrechtlichen Bezüge oder Fragen des Verwaltungsvollstreckungs-, des Immobiliarvollstreckungs- und des Insolvenzrechts im Zusammenhang mit der Verwirklichung von Steuerschuld und -haftung). Durch die umfassenden Verweisungen und Verknüpfungen werden Zusammenhänge sichtbar gemacht und zugleich unnötige Wiederholungen vermieden. Insoweit hat es sich als äußerst vorteilhaft erwiesen, dass lediglich zwei Autoren für das Gesamtwerk gemeinsam verantwortlich waren.

Dieser Kommentar war zuerst für das Jahr 2021 angekündigt. Am Ende hat es ein Jahr länger gedauert. Das lag freilich nicht an uns. Der Kommentar soll ein vollständiges Bild des Grundsteuerrechts wiedergeben. Daher war es unerlässlich, auf die Landesgesetzgeber und vor allem die Verwaltungsvorschriften zum neuen Bundesgrundsteuerrecht zu warten. Dies alles fand aber erst im Dezember 2021 seinen Abschluss. Der Kommentar ist damit nun auf dem Rechtsstand Januar 2022.

Wir danken dem Verlag C.H.Beck für die Förderung unserer Idee, den uns gewährten Vertrauensvorschuss und die Aufnahme in die „Gelbe Reihe“. Ganz herzlich danken möchten wir vor allem unserer Lektorin, Frau Juliane Schmalfuß, und dem Rest des Verlagsteams für die hervorragende Betreuung des Werkes (und der Autoren).

Hinweise und Anregungen der Leser nehmen wir gerne entgegen (am einfachsten an marcel.krumm@wwu.de).

Goch/Münster, im Januar 2022 *Die Verfasser*

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Literatur- und Abkürzungsverzeichnis XIII

Grundlagen

A. Die Grundsteuer als bundes- oder landesgesetzlich geregelte Gemeindesteuer 2
B. Historie des Grundsteuerrechts und Grundsteuerreform 2019 3
C. Die bundesgesetzliche Regelung der Grundsteuer 9
D. Abweichungen in den einzelnen Bundesländern 32
E. Materielle Verfassungsrechtsfragen 43

Grundsteuergesetz (GrStG)

Abschnitt I. Steuerpflicht

§ 1 Heberecht 65
§ 2 Steuergegenstand 68
§ 3 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger 71
§ 4 Sonstige Steuerbefreiungen 106
§ 5 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz 127
§ 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz 135
§ 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck 140
§ 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck 145
§ 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer; Entstehung der Steuer 150
§ 10 Steuerschuldner 152
§ 11 Persönliche Haftung 157
§ 12 Dingliche Haftung 169

Abschnitt II. Bemessung der Grundsteuer

§ 13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag 192
§ 14 Steuermeßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft 193
§ 15 Steuermesszahl für Grundstücke 194
§ 16 Hauptveranlagung 208
§ 17 Neuveranlagung 215
§ 18 Nachveranlagung 227
§ 19 Anzeigepflicht 232

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

§ 20 Aufhebung des Steuermeßbetrags 237
§ 21 Änderung von Steuermeßbescheiden 242
§ 22 Zerlegung des Steuermessbetrags 244
§ 23 Zerlegungsstichtag 252
§ 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich 255

Abschnitt III. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 25 Festsetzung des Hebesatzes 256
§ 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze 284
§ 27 Festsetzung der Grundsteuer 286
§ 28 Fälligkeit 295
§ 29 Vorauszahlungen 311
§ 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen 314
§ 31 Nachentrichtung der Steuer 318

Abschnitt IV. Erlass der Grundsteuer

§ 32 Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen 319
§ 33 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft 333
§ 34 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken 338
§ 35 Verfahren 363

Abschnitt V. Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025 369
§ 37 Anwendung des Gesetzes 371
§ 38 Bekanntmachung 372
§ 39 [aufgehoben] 372

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

§ 40 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen 373
§ 41 Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert 373
§ 42 Bemessung der Grundsteuer für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser nach der Ersatzbemessungsgrundlage 373
§ 43 Steuerfreiheit für neugeschaffene Wohnungen 374
§ 44 Steueranmeldung 374
§ 45 Fälligkeit von Kleinbeträgen 375
§ 46 Zuständigkeit der Gemeinden 375

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Auszug aus dem Bewertungsgesetz (BewG)

Siebenter Abschnitt. Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

A. Allgemeines

§ 218 Vermögensarten 377
§ 219 Feststellung von Grundsteuerwerten 380
§ 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte 397
§ 221 Hauptfeststellung 401
§ 222 Fortschreibungen 405
§ 223 Nachfeststellung 428
§ 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts 434
§ 225 Änderung von Feststellungsbescheiden 439
§ 226 Nachholung einer Feststellung 444
§ 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen 448
§ 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht 451
§ 229 Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen 460
§ 230 Abrundung 466
§ 231 Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen 466

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 232 Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens 468
§ 233 Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen 487
§ 234 Betrieb der Land- und Forstwirtschaft 492
§ 235 Bewertungsstichtag 506
§ 236 Bewertungsgrundsätze 507
§ 237 Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft 511
§ 238 Zuschläge zum Reinertrag 519
§ 239 Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft 523
§ 240 Kleingartenland und Dauerkleingartenland 525

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 241 Tierbestände 529

b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 242 Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen 539

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

§ 243 Begriff des Grundvermögens 545
§ 244 Grundstück 553
§ 245 Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz 564

II. Unbebaute Grundstücke

§ 246 Begriff der unbebauten Grundstücke 566
§ 247 Bewertung der unbebauten Grundstücke 572

III. Bebaute Grundstücke

§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke 583
§ 249 Grundstücksarten 586
§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke 602
§ 251 Mindestwert 605
§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren 607
§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags 609
§ 254 Rohertrag des Grundstücks 615
§ 255 Bewirtschaftungskosten 620
§ 256 Liegenschaftszinssätze 622
§ 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts 626
§ 258 Bewertung im Sachwertverfahren 632
§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts 636
§ 260 Wertzahlen 646

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

IV. Sonderfälle

§ 261 Erbbaurecht 647
§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden 648

V. Ermächtigungen

§ 263 Ermächtigungen 649

Dritter Teil. Schlussbestimmungen

§ 264 Bekanntmachung 653
§ 265 Anwendungsvorschriften 653
§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils 653

Anlagen zum Bewertungsgesetz [Auszug] 657

Landesgrundsteuergesetze

1. Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – BWLGrStG) 685
2. Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) 751
3. Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) 799
4. Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) 841
5. Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) 883
6. Saarländisches Grundsteuergesetz (GrStG-Saar) 935
7. Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz (SächsGrStMG) 937

Anhang

Mietniveau-Einstufungsverordnung 939

Sachverzeichnis 977

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG