

Grundzüge der Grundsteuer

I. Rechtsgrundlage

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer. Das Aufkommen steht ausschließlich den Gemeinden zu. Sie knüpft als Realsteuer an das Vorhandensein einer Sache (Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes) an. Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer sind das Grundsteuergesetz (GrStG) und das Bewertungsgesetz (BewG). Dabei wird zwischen der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und der Grundsteuer B für unbebaute und bebaute Grundstücke unterschieden.

II. Höhe der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird in einem mehrstufigen Verfahren auf Grundlage des Grundstückwertes ermittelt. Die Höhe richtet sich nach dem so genannten Einheitswert. Dieser wird vom Finanzamt auf Grundlage des BewG ermittelt. Einheitswerte werden gemäß § 21 BewG alle sechs Jahre festgestellt (Hauptveranlagungszeitraum) oder im Falle der

- Neuentstehung einer Wirtschaftseinheit, Nachfeststellung gemäß § 23 BewG,
- Abweichung des Einheitswertes nach unten oder oben, zum Beispiel aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme, Wertfortschreibung gemäß § 22 Abs. 1 BewG,
- Bebauung eines bislang unbebauten Grundstücks, Artfortschreibung gemäß § 22 Abs. 2 BewG,
- Änderung der Eigentümerverhältnisse, Zurechnungsfortschreibung gemäß § 22 Abs. 2 BewG.

Auf den Einheitswert wird durch Anwendung so genannter Steuermesszahlen der Grundsteuermessbetrag gebildet. Die Steuermesszahl ist abhängig von der Grundstücks- und Bauart. Sie beträgt

- bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sechs Promille,
- bei Einfamilienhäusern 2,6 Promille, für die ersten 38346 Euro des Einheitswertes, sonst 3,5 Promille
- bei Zweifamilienhäusern 3,1 Promille und bei
- sonstigen Immobilien 3,5 Promille.

Das Finanzamt erlässt einen Grundsteuermessbescheid, der Grundlage des eigentlichen Grundsteuerbescheides ist. Diesen erlässt die Gemeinde (in Berlin bzw. Hamburg ebenfalls das Finanzamt) häufig zusammen mit weiteren kommunalen Abgaben und Gebühren. Dabei wird auf den festgestellten Grundsteuermessbetrag der von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedliche Grundsteuerhebesatz angewandt.

Beispiel: Gemeinde X hat für die Grundsteuer B einen Hebesatz von 410 Prozent festgelegt. Der vom Finanzamt ermittelte Einheitswert eines mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks beträgt 150 000 Euro. Daraus ergibt sich folgender Grundsteuermessbetrag:

- $150\,000 \text{ Euro} \times 3,1/1000 = 465,- \text{ Euro}$

Im nächsten Schritt wendet die Gemeinde auf den Messbetrag ihren Hebesatz an.

Folglich errechnet sich die zu zahlende Grundsteuer wie folgt:

- $465 \text{ Euro} \times 410 \text{ Prozent} = 1\,906,50 \text{ Euro}$

Die vom Finanzamt erlassenen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheide sind selbstständige Grundlagenbescheide. Für jeden dieser Bescheide gilt die Rechtsbehelfsfrist von einem Monat. Bestehen berechtigte Zweifel an der Rechtmäßigkeit, kann gegen die Bescheide Einspruch eingelegt werden.

III. Festsetzung und Fälligkeit der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird stets für ein Jahr im Voraus festgesetzt. Es ist aber nicht erforderlich, dass über die Grundsteuer in jedem Kalenderjahr ein besonderer Bescheid ergeht. Wurde der Hebesatz im Laufe eines Jahres nicht geändert oder von der Gemeinde für länger als ein Jahr festgesetzt, kann auch die Grundsteuer für mehrere Jahre durch Bescheid festgesetzt werden. Sie ist zu je einem Viertel jeweils am 15. Februar, am 15. Mai, am 15. August und am 15. November fällig (§ 28 GrStG). Es gilt grundsätzlich eine Festsetzungsfrist von vier Jahren. Die Grundsteuer des Jahres 2003 kann also bis zum 31. Dezember 2007 festgesetzt werden.

Gegen den Grundsteuerbescheid ist der Widerspruch zulässig. Ausnahmen gelten in den Bundesländern, die kein Widerspruchsverfahren vorsehen, zum Beispiel Niedersachsen, sowie in Hamburg und Berlin, wo ein Einspruch beim Finanzamt einzulegen ist. Die Frist zur Einlegung beträgt einen Monat.

IV. Grundsteuererlass

Ein Erlass der Grundsteuer kommt in folgenden Fällen in Betracht:

- für Kulturgüter und Grünanlagen, § 32 GrStG,
- wegen wesentlicher Ertragsminderung, § 33 GrStG,
- aus Billigkeitsgründen, §§ 163, 227 Abgabenordnung (AO).

Im Gegensatz zu der allgemeinen Erlassvorschrift nach § 163, § 227 AO, die der Behörde einen Ermessensspielraum einräumt, besteht bei Vorliegen der im GrStG aufgestellten Voraussetzungen ein Rechtsanspruch auf Erlass. Der Erlass wird jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Grundsteuer ausgesprochen, die für das Kalenderjahr festgesetzt worden ist (Erlasszeitraum). Voraussetzung für einen Grundsteuererlass ist ein Antrag, der bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen. Diese Ausschlussfrist ist nicht verlängerbar (Ausnahme: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand). In den Fällen des § 32 GrStG reicht eine einmalige Antragstellung aus.

Ein Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderungen kommt bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und bei bebauten Grundstücken in Betracht. Voraussetzung ist, dass die Minderung des normalen Rohertrages mehr als 20 Prozent beträgt und dass der Steuerschuldner die Minderung nicht zu vertreten hat. Die Grundsteuer wird bei Vorliegen dieser Voraussetzungen in Höhe des Prozentsatzes erlassen, der 4/5 des Prozentsatzes der Minderung entspricht.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben hat der Steuerschuldner eine Rohertragsminderung dann nicht zu vertreten, wenn sie auf Naturereignisse zurückzuführen ist, beispielsweise auf Hagel, Dürre, Hochwasser oder Viehseuchen.

Bei Wohnungsleerstand hat ein Vermieter die dadurch bedingte Ertragsminderung nicht zu vertreten, wenn der Leerstand seine Ursache beispielsweise in städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hatte oder durch einen Brand verursacht worden ist (atypische Ertragsminderung). Mit Beschluss vom 24. April 2007 hat das Bundesverwaltungsgericht (Az. GmS-OGB 1.07) zudem entschieden, dass ein Grundsteuererlass nicht nur bei vorübergehender, atypischer Ertragsminderung möglich ist, sondern auch bei dauerhaften Mietausfällen aufgrund struktureller Leerstände, wenn der Vermieter sich in ortsüblicher Weise um die Vermietung ernsthaft bemüht hat, zum Beispiel durch Anbringen von Schildern oder Anzeigen in der Presse.

Beispiel: Die Grundsteuer eines Mietgrundstücks für das Kalenderjahr 2006 ist in Höhe von 4000 Euro festgesetzt worden. Trotz umfangreicher Vermietungsbemühungen steht ein Teil der Wohnungen leer. Der normale jährliche Rohertrag der Wohnungen (vereinbarte Jahresmiete zzgl. Betriebskostenumlage) beträgt 25000 Euro, der tatsächlich erzielte beträgt dagegen nur 17000 Euro.

- Unterschied zwischen Rohertrag und tatsächlichen Mieteinnahmen:
25000 Euro - 17000 Euro = 8000 Euro (Minderung des normalen Rohertrages)
- Prozentsatz der Minderung: $8000 \times 100 : 25000 = 32$ Prozent (>20 Prozent)
- Zu erlassen sind nach § 33 Abs. 1 GrStG, 4/5 von 32 Prozent = 25,6 Prozent
Folglich sind 1024 Euro (25,6 Prozent von 4000 Euro Grundsteuer) zu erlassen.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.net
Bestellung: Tel. (030) 20216-204, Fax (030) 20216-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.net



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohnstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 20216-0 • Telefax (030) 20216-555
E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net

(SW)