

Vahlens Kommentare

## Grundsteuergesetz

Kommentar

von

Dr. Max Troll, Dirk Eisele

10., neubearbeitete Auflage

Grundsteuergesetz – Troll / Eisele

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Bewertung, Erbschaft-/Schenkungsteuer, Grundsteuer – Öffentliches Recht – Steuerrecht

Verlag Franz Vahlen München 2010

Verlag Franz Vahlen im Internet:

[www.vahlen.de](http://www.vahlen.de)

ISBN 978 3 8006 3755 3

# beck-shop.de

Troll/Eisele  
Grundsteuergesetz

**beck-shop.de**

## Grundsteuergesetz

mit Nebengesetzen,  
Richtlinien und Verwaltungsanweisungen  
sowie Mustersatzung und Rechtsprechungsanhang zur  
Zweitwohnungssteuer

Kommentar

begründet von

**Dr. Max Troll †**

Ministerialrat a. D.,  
früher im Bundesministerium der Finanzen

bearbeitet von

Dipl.-Finanzwirt (FH) **Dirk Eisele**

Oberregierungsrat im Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

10., neubearbeitete Auflage

**Verlag Franz Vahlen München**

# beck-shop.de

Verlag Franz Vahlen im Internet:  
**beck.de**

ISBN 9783800637553

© 2010 Verlag Franz Vahlen GmbH, München  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz, Druck und Bindung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

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

## Vorwort

Seit Erscheinen der Voraufgabe dieses Kommentars im Sommer 2006 hat sich nicht nur die Rechtsprechung – hier insbesondere wiederum im Bereich der Steuerbefreiungstatbestände und der Erlassvorschriften – sowie die Verwaltungspraxis auf dem Gebiet der Grundsteuer fortentwickelt, vielmehr hat das Grundsteuergesetz auch eine gravierende Änderung durch das Jahressteuergesetz (JStG) 2009 erfahren. Rückwirkend zum 1. 1. 2008 hat der Steuergesetzgeber die Möglichkeit des Grundsteuererlasses nach § 33 GrStG massiv eingeschränkt und damit zeitnah auf eine für den Steuerpflichtigen günstige Entwicklung der Rechtsprechung von Bundesfinanzhof und Bundesverwaltungsgericht reagiert. Aufgrund der neuen Rechtslage ist ein Grundsteuererlass nur noch im Rahmen einer zweistufigen Regelung mit einer festen Mindesthöhe (Grenze) möglich. Mit dieser Rechtsänderung geht die Abkehr von einem Erlass in proportionaler Höhe der Rohertragsminderung einher.

Neben der besagten Gesetzesänderung beim Grundsteuererlass ist eine Reihe von Verfassungsbeschwerden auffallend, die die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer hinsichtlich der Belastung von selbst genutztem Wohneigentum in Frage stellen. Unter Bezugnahme auf den damaligen sog. Halbteilungsgrundsatz des Bundesverfassungsgerichts in seinem Einheitswertbeschluss zur Vermögensteuer aus dem Jahre 1995 machten die Beschwerdeführer (auch) hinsichtlich der Grundsteuer eine Belastungsobergrenze geltend. In diesem Sinne sei auch das immobile Familiengebrauchsvermögen von der Grundsteuer frei zu stellen. Alle Verfassungsbeschwerden wurden – nicht ganz überraschend – mit Nichtannahmebeschlüssen des Bundesverfassungsgerichts beschieden, ein Umstand, der den verfassungsrechtlich gesicherten Fortbestand der Grundsteuer als Real- oder Objektsteuer erwarten lässt. Gleichzeitig wird mit dieser Entwicklung auch dokumentiert, dass die bekannten Schwächen der Einheitsbewertung des Grundbesitzes nicht auf der Ebene der Folgebesteuerung beseitigt werden können.

Aus fiskalischer Sicht hat die Grundsteuer als konjunkturunempfindliche und fest kalkulierbare Größe ihre Relevanz im System der kommunalen Einnahmequellen einmal mehr unterstrichen. So belief sich das Aufkommen 2009 auf ca. 11 Mrd. Euro bei steigender Tendenz. Diese Aufkommenskonnuität dürfte auch ein Grund dafür sein, dass die Grundsteuer als solche nicht in Frage steht. So hat auch die von der Bundesregierung im März 2010 einberufene Kommission zur Neuregelung der Gemeindefinanzen die Grundsteuer als revisionsbedürftigen Erörterungsgegenstand bisher ausgespart und ihr Augenmerk auf die Gewerbesteuer gelegt.

Weiterhin offen ist indes der Fortbestand der Einheitsbewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer. Auch wenn sich das steuerpolitische Anliegen einer Reform der Grundsteuer im aktuellen Koalitionsvertrag der regierungsbildenden Parteien nicht mehr wiederfindet, hatte sich die auf

## Vorwort

Länderebene angesiedelte Finanzministerkonferenz im Januar 2010 erneut des Reformthemas angenommen. In diesem Kontext wurde die bisher bekannte Palette an Grundsteuer-Reformmodellen um eine zusätzliche Variante erweitert, und zwar in Gestalt einer sog. „Machbarkeitsstudie“ für eine Neuregelung der Grundsteuer auf der Basis von Verkehrswerten. Hatte der Bundesfinanzhof die grundsteuerliche Einheitsbewertung bisher trotz verfassungsrechtlicher Zweifel als verfassungsgemäß beurteilt, so dürfte für Steuerpolitik und Gesetzgebung mit dem BFH-Urteil v. 30. 6. 2010 (II R 60/08, DStR 2010 S. 1618) neuer Handlungsdruck aufgebaut werden. Zwar hat der BFH in dieser Entscheidung an der Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung jedenfalls für Stichtage bis einschließlich 1. 1. 2007 festgehalten, jedoch gleichzeitig betont, dass das weitere Unterbleiben einer allgemeinen Neubewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer mit verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG), nicht vereinbar sei. Im Hinblick auf über 30 Mio. wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes bundesweit dürfte allerdings selbst bei zeitnahe Tätigkeit des Gesetzgebers mit dem Inkrafttreten eines reformierten grundsteuerlichen Bewertungsrechts nicht vor 2014/2015 zu rechnen sein. Die schon seit vielen Jahren andauernde Reformdiskussion – im Fachschrifttum ist mitunter von einer „unendlichen Geschichte“ sowie einer „vergessenen Reform“ die Rede – und die dabei entwickelten Modelle werden ausführlich in einem Anhang zu § 15 GrStG dargestellt.

Der Anhang zur Zweitwohnungssteuer wurde weiter ausgedehnt, um so der umfangreichen Rechtsprechungsentwicklung Rechnung zu tragen. Besonderes Augenmerk gilt hier den Entscheidungen zu den sog. „Kinderzimmerfällen“, zur Abgrenzung von Erst- und Zweitwohnungen, zur „Studentenbude“ sowie zu Fragen der Bemessungsgrundlage. Die ausführliche Dokumentation der Rechtsprechung zum Grundsteuererlass sowie zur Zweitwohnungssteuer erfolgt in Form von Leit- bzw. Orientierungssätzen, denn die Entscheidungen können in den Datenbanken problemlos im Wortlaut nachgelesen werden.

Die verlegerische Betreuung der Neuauflage dieses Kommentars oblag wiederum Herrn Hans Theismann, dem zuständigen Lektor des Verlags. Herr Theismann hat die Arbeit des Autors mit gewohnt großer Sorgfalt und Umsicht begleitet und mit wertvollen Anregungen unterstützt. Herrn Theismann und seiner Mitarbeiterin, Frau Simone Heit, danke ich hierfür herzlich.

Verlag und Verfasser wiederholen den bereits bei der Voraufgabe geäußerten Wunsch, dass auch die aktuelle Neuauflage allen, die sich mit Fragen des Grundsteuerrechts im weitesten Sinne zu befassen haben, eine zuverlässige und lösungsorientierte Hilfe sein möge. Für Hinweise und Anregungen aus dem Leserkreis sind Verlag und Verfasser stets dankbar.

München und Boppard/Rhein, im August 2010

Dirk Eisele

## Inhaltsübersicht

	Seite
Verzeichnis der Gesetze und Richtlinien .....	IX
Zusammenstellung einschlägiger Gesetze und Verordnungen der Bundesländer ....	X
Abkürzungsverzeichnis .....	XI
Wortlaut des Grundsteuergesetzes .....	1
Einführung .....	17

## ERLÄUTERUNGEN ZUM GRUNDSTEUERGESETZ

### Abschnitt I. Steuerpflicht

§ 1 Heberecht .....	41
§ 2 Steuergegenstand .....	47
§ 3 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger .....	73
§ 4 Sonstige Steuerbefreiungen .....	180
§ 5 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz .....	234
§ 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz .....	253
§ 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck .....	259
§ 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck .....	264
§ 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer; Entstehung der Steuer .....	267
§ 10 Steuerschuldner .....	269
§ 11 Persönliche Haftung .....	275
§ 12 Dingliche Haftung .....	281

### Abschnitt II. Bemessung der Grundsteuer

§ 13 Steuermeßzahl und Steuermeßbetrag .....	293
§ 14 Steuermeßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft .....	313
§ 15 Steuermeßzahl für Grundstücke .....	314
§ 16 Hauptveranlagung .....	341
§ 17 Neuveranlagung .....	350
§ 18 Nachveranlagung .....	358
§ 19 Anzeigepflicht .....	361
§ 20 Aufhebung des Steuermeßbetrags .....	362
§ 21 Änderung von Steuermeßbescheiden .....	365
§ 22 Zerlegung des Steuermeßbetrags .....	357
§ 23 Zerlegungsstichtag .....	379
§ 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich .....	382

### Abschnitt III. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 25 Festsetzung des Hebesatzes .....	384
§ 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze .....	398
§ 27 Festsetzung der Grundsteuer .....	401

## Inhaltsübersicht

	Seite
§ 28 Fälligkeit .....	429
§ 29 Vorauszahlungen .....	452
§ 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen .....	453
§ 31 Nachentrichtung der Steuer .....	456

### Abschnitt IV. Erlaß der Grundsteuer

§ 32 Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen .....	457
§ 33 Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung .....	474
§ 34 Verfahren .....	535

### Abschnitt V. Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 35 (aufgehoben) .....	541
§ 36 Steuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte .....	541
§ 37 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 1974 .....	550
§ 38 Anwendung des Gesetzes .....	551
§ 39 (aufgehoben) .....	551

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

§ 40 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen .....	553
§ 41 Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert .....	556
§ 42 Bemessung der Grundsteuer für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser nach der Ersatzbemessungsgrundlage .....	561
§ 43 Steuerfreiheit für neugeschaffene Wohnungen .....	568
§ 44 Steueranmeldung .....	572
§ 45 Fälligkeit von Kleinbeträgen .....	575
§ 46 Zuständigkeit der Gemeinden .....	575

### ANHANG

Anhang I Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, des Bundesfinanzhofs und der Oberverwaltungsgerichte zum Grundsteuererlass nach §§ 32 bis 34 GrStG .....	577
Anhang II Einheitsbewertung und Grundsteuer in den neuen Bundesländern (zu Abschnitt VI, §§ 40 ff. GrStG) .....	594
Anhang III 1. Grundsteuern und ähnliche Steuern im internationalen Vergleich .....	624
Anhang IV Rechtsprechung zur Zweitwohnungssteuer (mit Einführung und Mustersatzung) .....	642
Stichwortverzeichnis .....	675