

Grundsteuergesetz

Troll / Eisele

12., neubearbeitete Auflage 2021
ISBN 978-3-8006-6265-4
Vahlen

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Troll/Eisele
Grundsteuergesetz

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, lowercase, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three small, solid red circles of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the phrase 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' is written in a smaller, uppercase, sans-serif font.
beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Grundsteuergesetz

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

Kommentar

bearbeitet von

Dipl.-Finanzwirt (FH), Verw.-Dipl. Dirk Eisele
Regierungsdirektor im Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

unter Mitarbeit von

Dipl.-Finanzwirtin (FH) Susanne Leissen
Regierungsrätin im Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

begründet von

Dr. Max Troll
Ministerialrat a. D.,
früher im Bundesministerium der Finanzen

12., neubearbeitete Auflage 2021

Verlag Franz Vahlen München

Troll/Eisele, GrStG, § ... Anm. ...


DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.vahlen.de

ISBN 9783800662654

© 2021 Verlag Franz Vahlen GmbH, München
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza



chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort

Seit Erscheinen der Voraufgabe dieses Kommentars im Herbst 2014 wurde die Fortentwicklung des Grundsteuerrechts – zurückgehend auf die Rechtsprechung von Finanz-, Verwaltungs- und Zivilgerichtsbarkeit sowie zahlreiche Äußerungen der Verwaltungsebene – vorangetrieben. Auffallend ist wiederum eine Vielzahl von Entscheidungen zur Grundsteuerbefreiung nach § 3 GrStG sowie zum Grundsteuererlass nach § 33 GrStG. Was die Steuerbefreiungen im Spiegel der Rechtsprechung betrifft ist hier insbesondere der Hinweis auf mehrere Entscheidungen des Bundesfinanzhofs zu Öffentlich Privaten Partnerschaften angezeigt. Ausweislich einer Reihe von einschlägigen Entscheidungen zum Grundsteuererlass wegen wesentlicher Ertragsminderung sieht sich die Gerichtsbarkeit weiterhin mit der Frage konfrontiert, ob (auch) das Kriterium nachhaltigen Bemühens des Steuerpflichtigen um Vermietung zur Gewährung des Grundsteuererlasses erfüllt ist. Darüber hinaus wird die seit Jahren bundesweit zu beobachtende – z. T. massiv ausfallende – Erhöhung der Grundsteuerhebesätze verstärkt einer gerichtlichen Prüfung unterzogen. Was die Befassung der Zivilgerichtsbarkeit anlangt, steht hier weiterhin die Grundsteuer als Teil der umlagefähigen Betriebskosten bei Mietverhältnissen im Vordergrund. Indes blieb dem politischen Vorstoß, ein „Miet-Grundsteuer-Entlastungsgesetz“ zu installieren, der Erfolg versagt.

Aus fiskalischer Sicht hat die Grundsteuer als konjunkturunempfindliche und damit fest kalkulierbare Größe ihren Stellenwert im System der kommunalen Einnahmequellen einmal mehr eindrucksvoll unterstrichen. So belief sich das Aufkommen im Jahr 2019 auf 14,4 Mrd. Euro. Diese Aufkommenskontinuität bei steigender Tendenz dürfte nicht zuletzt ein Grund dafür sein, dass die Grundsteuer als solche – von Einzeläußerungen im Schrifttum abgesehen – nicht in Frage steht, ein Befund, den der Bundesgesetzgeber jüngst mit Nachdruck bestätigt hat.

Was die in den Voraufgaben regelmäßig thematisierte Frage der Verfassungsmäßigkeit der (grundsteuerlichen) Einheitsbewertung anlangt, so war es einmal mehr dem Bundesverfassungsgericht vorbehalten, mit seiner Entscheidung vom 10. April 2018 den notwendigen Impuls zur verfassungsrechtlich gebotenen Neuregelung der Rechtsmaterie zu setzen. Fristwährend hat der Bundesgesetzgeber gehandelt und ein Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer verabschiedet. So wird das – im Zentrum des Interesses stehende – Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. 2019 I S. 1794) flankiert von dem Gesetz vom 15. November 2019 (BGBl. 2019 I S. 1546), das der Änderung des Grundgesetzes dient, insbesondere zur Verortung einer Öffnungs- oder Abweichungsklausel; hiermit wird den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, Grundsteuergesetze mit eigenständigen (d. h. vom Bundesrecht unabhängigen) Bewertungsregeln zu verabschieden. Schließlich wurde mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019 (BGBl.

Vorwort

2019 I S. 1875) den Kommunen optional die Möglichkeit eines besonderen Hebesatzrechts in Form einer Grundsteuer C eingeräumt. Die vorliegende Kommentierung des geltenden Grundsteuerrechts widmet sich an den einschlägigen Stellen mittels Exkurses und optischer Hervorhebung den auf das Grundsteuer-Reformgesetz zurückgehenden Änderungen des Grundsteuergesetzes, die mit Wirkung ab 2025 zu beachten sind. Für diese Darstellung wurde die Struktur „Gesetzeswortlaut/Gesetzesbegründung/Kurzerläuterung“ gewählt. Darüber hinaus erfolgt in Anhang III der Abdruck der Vorschriften des neuen „Siebenten Abschnitts“ des Bewertungsgesetzes, der sich der Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) widmet.

Die Rechtsmaterialien zur Einheitsbewertung und Grundsteuer in den neuen Bundesländern sind auszugsweise in Anhang I ersichtlich. Der die Rechtsprechung zum Grundsteuererlass betreffende Anhang II einerseits sowie Anhang V zur Zweitwohnungssteuer (mit Satzung der Stadt Frankfurt am Main und umfangreichen Literaturhinweisen) andererseits wurden nochmals ausgedehnt. Die Erweiterung der genannten Anhänge trägt der umfangreichen Rechtsprechungsentwicklung Rechnung. Ein Überblick über die Städte im Bundesgebiet, die eine Zweitwohnungssteuer erheben, belegt zudem die wachsende Bedeutung dieser Steuer auf kommunaler Ebene. Die ausführliche Dokumentation der Rechtsprechung zum Grundsteuererlass sowie zur Zweitwohnungssteuer erfolgt erneut in Form von Leit- bzw. Orientierungssätzen, da die Entscheidungen in Datenbanken problemlos im Wortlaut nachgelesen werden können. Anhang IV widmet sich überblicksartig Grundsteuern und ähnlichen Steuern in der Europäischen Union.

Der bisherige Allein-Autor und der Verlag freuen sich sehr, Frau Diplom-Finanzwirtin (FH) Susanne Leissen für eine dauerhafte Mitarbeit gewonnen zu haben. Frau Regierungsrätin Leissen, die bereits bei der Voraufgabe im Kontext verfahrensrechtlicher Fragestellungen unterstützend mitgewirkt hatte, ist im Bewertungs- und Grundsteuerreferat des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz tätig und widmet sich derzeit – zusammen mit Herrn Regierungsdirektor Eisele – schwerpunktmäßig der Umsetzung der Grundsteuer-Reform in Rheinland-Pfalz nach dem sog. „Bundesmodell“. Die verlegerische Betreuung der Neuauflage dieses Kommentars oblag einmal mehr Herrn Hans Theismann, dem zuständigen Lektor des Verlags. Herr Theismann hat die Arbeit des Autorenteam mit gewohnt großer Sorgfalt und Umsicht begleitet sowie mit Rat und Tat unterstützt. Herrn Theismann und seiner Mitarbeiterin, Frau Simone Heit, sind wir hierfür sehr zu Dank verpflichtet.

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

München, Boppard/Rhein und Mainz, im Oktober 2020

Dirk Eisele
Susanne Leissen

Inhaltsübersicht

	Seite
Verzeichnis der zusätzlich abgedruckten 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	43
§ 2 Steuergegenstand	49
§ 3 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	77
§ 4 Sonstige Steuerbefreiungen	193
§ 5 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz	249
§ 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	269
§ 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	275
§ 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	280
§ 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer; Entstehung der Steuer	283
§ 10 Steuerschuldner	286
§ 11 Persönliche Haftung	293
§ 12 Dingliche Haftung	301

Abschnitt II. Bemessung der Grundsteuer

§ 13 Steuermeßzahl und Steuermeßbetrag	314
§ 14 Steuermeßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	336
§ 15 Steuermeßzahl für Grundstücke	338
§ 16 Hauptveranlagung	348
§ 17 Neuveranlagung	359
§ 18 Nachveranlagung	368
§ 19 Anzeigepflicht	372
§ 20 Aufhebung des Steuermeßbetrags	374
§ 21 Änderung von Steuermeßbescheiden	378
§ 22 Zerlegung des Steuermeßbetrags	380
§ 23 Zerlegungsstichtag	394
§ 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	396

Abschnitt III. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 25 Festsetzung des Hebesatzes	398
§ 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	419
§ 27 Festsetzung der Grundsteuer	422

Inhaltsübersicht

	Seite
§ 28 Fälligkeit	454
§ 29 Vorauszahlungen	480
§ 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	481
§ 31 Nachentrichtung der Steuer	483

Abschnitt IV. Erlaß der Grundsteuer

§ 32 Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen	485
§ 33 Erlaß wegen wesentlicher Ertragsminderung	504
§ 34 Verfahren	573
§ 35 (aufgehoben)	578

Abschnitt V. Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 36 Steuervergünstigung für abgefundene Kriegsbeschädigte	579
§ 37 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 1974	588
§ 38 Anwendung des Gesetzes	590
§ 39 (aufgehoben)	591

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

Einführung zu Abschnitt VI	592
§ 40 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	593
§ 41 Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert	596
§ 42 Bemessung der Grundsteuer für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser nach der Ersatzbemessungsgrundlage	602
§ 43 Steuerfreiheit für neugeschaffene Wohnungen	609
§ 44 Steueranmeldung	613
§ 45 Fälligkeit von Kleinbeträgen	616
§ 46 Zuständigkeit der Gemeinden	617

ANHANG

Anhang I Einheitsbewertung und Grundsteuer in den neuen Bundesländern (zu Abschnitt VI, §§ 40 ff. GrStG)	619
Anhang II Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, des Bundesfinanzhofs und der Oberverwaltungsgerichte zum Grundsteuererlass nach §§ 32 bis 34 GrStG	649
Anhang III Bewertungsgesetz: Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (§§ 218–263, 266 BewG)	675
Anhang IV Grundsteuern und ähnliche Steuern im internationalen Vergleich	692
Anhang V Rechtsprechung zur Zweitwohnungssteuer (mit Einführung und Mustersatzung)	706
Stichwortverzeichnis	767