

# Grundsteuergesetz: GrStG

Krumm / Paeßens

2022

ISBN 978-3-406-75821-8

C.H.BECK

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.

Krumm/Paeßens  
Grundsteuergesetz

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**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](http://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

CO<sub>2</sub>  
neutral

  
[chbeck.de/nachhaltig](http://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.

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 Einzelsvorschrift 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 Immobilienvollstreckungs- 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](mailto:marcel.krumm@wwu.de)).

Goch/Münster, im Januar 2022

*Die Verfasser*

# 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



## Inhaltsverzeichnis

§ 20	Aufhebung des Steuermeßbetrags . . . . .	237
§ 21	Änderung von Steuermeßbescheiden . . . . .	242
§ 22	Zerlegung des Steuermessbetrags . . . . .	244
§ 23	Zerlegungstichtag . . . . .	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	Erlas wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	333
§ 34	Erlas 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

# Inhaltsverzeichnis

## 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

#### 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
-------	---	-----

# Inhaltsverzeichnis

## 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

### 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
<b>Sachverzeichnis</b> . . . . .	977

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG