



Grundzüge der Grundsteuer

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 Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Grundsteuer B für unbebaute und bebaute Grundstücke unterschieden.

Höhe der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird in einem mehrstufigen Verfahren auf Grundlage des Grundstückswertes ermittelt. Der Wert richtet sich nach dem sogenannten 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, § 23 BewG), Abweichung des Einheitswertes nach unten oder oben, zum Beispiel aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme (Wertfortschreibung, § 22 Abs. 1 BewG), Bebauung eines bislang unbebauten Grundstücks, (Artfortschreibung, § 22 Abs. 2 BewG, Änderung der Eigentümerverhältnisse (Zurechnungsfortschreibung, § 22 Abs. 2 BewG).

Auf den Einheitswert wird durch Anwendung sogenannter Steuermesszahlen der Grundsteuermessbetrag gebildet. Die Steuermesszahl ist abhängig von der Grundstücks- und Bebauungsart. Sie beträgt bei Einfamilienhäusern 2,6 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: $150.000 \text{ Euro} \times 3,1/1.000 = 465 \text{ Euro}$. 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 selbständige Grundlagenbescheide. Für jeden dieser Bescheide gilt die Rechtsbehelfsfrist von einem Monat. Bestehen berechtigte Zweifel an der Rechtmäßigkeit, kann gegen die Bescheide innerhalb dieser Frist Einspruch eingelegt werden.

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 2012 kann also bis zum 31. Dezember 2016 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.

Grundsteuererlass

Ein Erlass der Grundsteuer kommt in folgenden Fällen in Betracht: für Kulturgüter und Grünanlagen, § 32 GrStG, wegen wesentlicher Ertragsminderung, § 33 GrStG und aus Billigkeitsgründen, §§ 163, 227 Abgabenordnung (AO).

Grundzüge der Grundsteuer

Im Gegensatz zu der allgemeinen Erlassvorschrift nach den §§ 163, 227 AO, die der Behörde einen Ermessensspielraum einräumen, 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 ist. Diese Ausschlussfrist ist nicht verlängerbar (Ausnahme: Wiedereinsetzung in den vorigen Stand). In den Fällen des § 32 GrStG reicht eine einmalige Antragstellung aus. Die Voraussetzungen und Folgen eines Grundsteuererlasses nach § 33 GrStG sind grundlegend geändert worden. Die Änderungen gelten ab dem Kalenderjahr 2008.

Ein Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung kommt bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und bei bebauten Grundstücken in Betracht. Voraussetzung eines Grundsteuererlasses bei Mietwohnungen ist, dass die Minderung des normalen Rohertrags mehr als 50 Prozent beträgt und dass der Steuerschuldner die Minderung nicht zu vertreten hat. Die Grundsteuer wird bei Vorliegen dieser Voraussetzungen pauschal in Höhe von 25 Prozent erlassen. Beträgt die Ertragsminderung 100 Prozent, so wird die Grundsteuer zu 50 Prozent erlassen. Bei der Ermittlung der Ertragsminderung ist die übliche Jahresrohmiere zu Beginn des Erlasszeitraums mit der tatsächlichen Jahresrohmiere zu vergleichen. Es ist somit für die Ermittlung des normalen Rohertrages nicht mehr ausschlaggebend, ob die Mietobjekte zu Beginn eines Kalenderjahres tatsächlich vermietet waren oder welche Mieteinnahmen erzielt worden sind. Anhaltspunkte für die übliche Jahresmiete kann der örtliche Mietspiegel bieten.

Beispiel: Die Grundsteuer eines Mietgrundstücks für das Kalenderjahr 2014 ist in Höhe von 4.000 Euro festgesetzt worden. Trotz umfangreicher Vermietungsbemühungen steht ein Teil der Wohnungen leer. Die übliche jährliche Miete der Wohnungen (Jahresmiete zzgl. Betriebskostenumlage laut örtlichem Mietspiegel) beträgt 25.000 Euro, die tatsächlich erzielte Jahresmiete beträgt dagegen nur 17.000 Euro. Der Unterschied zwischen üblicher Miete und tatsächlichen Mieteinnahmen beträgt: 25.000 Euro – 17.000 Euro = 8.000 Euro (Ertragsminderung). Der Prozentsatz der Minderung beträgt $8.000 \times 100 / 25.000 = 32$ Prozent. Da die Ertragsminderung weniger als 50 Prozent beträgt, wird die Grundsteuer nicht erlassen.

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 grundsätzlich auch bei dauerhaften Mietausfällen aufgrund struktureller Leerstände. Zudem muss sich der Vermieter in ortsüblicher Weise um die Vermietung ernsthaft bemüht haben, zum Beispiel durch die Beauftragung eines Maklers, Anbringen von Schildern oder Anzeigen in der Presse. Vom Vermieter kann allerdings nicht verlangt werden, dass er die verlangte Miete so lange reduziert, bis sich ein Mieter findet. Erfolgreiche Vermietungsbemühungen sind aber zu intensivieren. Für einen Grundsteuererlass für Kulturgüter und Grünanlagen muss die Ertraglosigkeit des Grundstückes gerade darauf beruhen, dass zwischen dem öffentlichen Erhaltungsinteresse und der Unrentabilität ein Kausalzusammenhang besteht (Urteil vom 5. Mai 2015 - BVerwG 9 C 6.14, Bestätigung von BVerwG, Urteil vom 8. Juli 1998 - 8 C 23.97 - BVerwGE 107, 133).

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die aktuelle Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber verpflichtet, bis zum 31.12.2019 eine neue gesetzliche Grundlage für die Einheitsbewertung zu schaffen. Grundsteuerbescheide auf Basis der aktuellen Einheitsbewertung dürfen nach Ergehen einer Neuregelung noch maximal fünf Jahre, spätestens aber bis 31.12.2024 ergehen.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

