



Sachstand

Grundsteuern im internationalen Vergleich



Grundsteuern im internationalen Vergleich

██████████
Aktenzeichen:

Abschluss der Arbeit:

Fachbereich:
██████████

██████████
WD 4 – 3000 – 060/14

27. März 2014

WD 4: Haushalt und Finanzen
██████████

1.	Einführung	4
2.	Großbritannien	4
2.1.	Business rates	5
2.2.	Council tax	5
3.	Frankreich	6
3.1.	Grundsteuer des Eigentümers	6
3.2.	Grundsteuer des Nutzers von Wohnimmobilien	6
4.	Italien	7
5.	Spanien	8
6.	Niederlande	8
7.	Belgien	9
8.	Österreich	9
9.	Dänemark	10
10.	Polen	10
10.1.	Land- und Forstwirtschaftsteuer	10
10.2.	Immobiliensteuer	11
11.	Estland	11
12.	Vereinigte Staaten	12

1. Einführung

Die Besteuerung von Grundvermögen ist in der EU weit verbreitet. Bis auf die Staaten Malta und Slowenien erheben sämtliche Mitgliedsstaaten eine Form der Grundsteuer. Jedoch lassen sich hierbei zum Teil erhebliche internationale Unterschiede feststellen. In der wissenschaftlichen Diskussion lassen sich folgende Gruppen kategorisieren:¹

- Dem Konzept einer Flächensteuer folgen die osteuropäischen Staaten Polen, die Slowakische Republik, die Tschechische Republik und Ungarn. In der Regel erfolgt eine nutzungabhängige, typisierende Ausdifferenzierung der anzuwendenden Steuersätze, die im internationalen Vergleich stark schwanken. So reicht die Bandbreite der Flächensteuersätze für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, die i.d.R. deutlich über denjenigen für unbebautes Grundvermögen liegen, z.B. von ca. 5,15 Euro je Quadratmeter (Polen) bis 0,033 Euro je Quadratmeter bebauter Fläche in der Slowakischen Republik.
- Die Grundsteuermodelle der skandinavischen und der baltischen Staaten sowie der Niederlande sind hingegen auf eine Besteuerung ab valorem ausgerichtet. Automatisierte Massenbewertungen auf Basis eines Abgleichs mit am Markt beobachteten Verkaufsfällen finden zumeist in jährlichen Intervallen statt. Die Steuersätze der nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäude liegen dabei in einer Bandbreite von ca. 0,29% in den Niederlanden (Amsterdam) bis zu 1,5% in Lettland, wobei die Sätze auf lokaler Ebene variieren können.
- Belgien, Irland und das Vereinigte Königreich stellen bei der Bewertung des Grundvermögens zu Zwecken der Grundsteuer vornehmlich auf jährlich zu erzielende Mietwerte ab. Wesentliche Aufgabe der zuständigen Behörde ist daher die Beschaffung von Informationen zum Mietwert der Objekte.
- In den südeuropäischen Staaten Griechenland, Portugal und Spanien wird eine Annäherung an die tatsächlichen Wertverhältnisse angestrebt. Da sich die mehr oder weniger komplexen Bewertungsverfahren jedoch nicht primär aus beobachteten Marktinformationen ableiten, sondern den Grundbesitz formelhaft anhand wertbestimmender Faktoren (z.B. Grundstücksgröße, Nutzungsart, Alter, Lage oder Qualität der angrenzenden Infrastruktur) bewerten, könne sie allenfalls „objektivierende Werte“ zur Bestimmung der Steuerbemessungsgrundlage liefern.

2. Großbritannien²

Das Steuerrecht Großbritanniens sieht zwei verschiedene Formen der Grundsteuer vor, die beide auf kommunaler Ebene erhoben werden. Grundvermögen, das nicht zu Wohnzwecken genutzt wird (Non-domestic property), unterliegt den Business rates. Zu Wohnzwecken genutztes Grundvermögen wird dagegen mit der Council tax belastet.

1 Spengel, Christoph / Heckemeyer, Jost-H. / Zinn, Benedikt: Reform der Grundsteuer: Ein Blick nach Europa, in: Der Betrieb, Nr. 01, 07.01.2011, S. 12f.

2 KPMG: Vermögensbesteuerung – wer besteuert wie?, Deutsche Regelungen im Vergleich zu der Besteuerung in Frankreich, Großbritannien, Italien, den Niederlanden, Österreich, der Schweiz und den USA, Studie, S. 22f.

2.1. Business rates

Durch die Business rates sollen Steuereinnahmen auf kommunaler Ebene erzielt werden. Diese Einnahmen werden zur Finanzierung kommunaler Aufgaben – insbesondere Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienste – verwendet. Die Steuereinnahmen betragen im Jahr 2009 rund 22,2 Milliarden Pfund (etwa 28,4 Milliarden Euro), und damit circa 4,44 Prozent der gesamten Steuereinnahmen in Großbritannien. Steuerpflichtig ist grundsätzlich der Nutzer von nicht zu Wohnzwecken genutztem Grundvermögen. Hierzu zählen beispielsweise Geschäftsräume, Bürogebäude, Produktionsstätten, Gaststätten sowie andere gewerbliche Flächen und Gebäude. Der Nutzer kann eine natürliche oder eine juristische Person sein. Das Grundvermögen wird mit einem Einheitsertragswert, dem Rateable value, bewertet. Der Einheitswert spiegelt grundsätzlich den jährlichen Mietwert des Grundstücks wider. Dabei wird der Mietwert zugrunde gelegt, der bei einer Vermietung auf dem freien Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Die derzeitigen Werte basieren auf den Mietwerten vom 1.4.2008 und gelten seit dem 1.4.2010. Der Einheitswert wird von einer staatlichen Stelle (Valuation Office Agency) in einem Fünfjahresrhythmus festgelegt. Die Bewertung erfolgt unabhängig von der tatsächlich vereinbarten Miete. Bestimmtes Grundvermögen ist von den Business rates befreit. Hierzu zählen insbesondere Agrarflächen, öffentliche Parks oder Grundvermögen, das für religiöse Zwecke genutzt wird. Vergünstigungen hinsichtlich der Business rates sind auch für Grundvermögen von gemeinnützigen Körperschaften, für leer stehende Gebäude oder Grundvermögen von kleinen Unternehmen vorgesehen. Auf den Einheitsertragswert wird ein Multiplikator (Uniform business rate – UBR) angewendet. Die UBR wird von der britischen Regierung jedes Jahr zum 1. April neu festgelegt und orientiert sich an der Inflationsrate. Für England beträgt die UBR für das Steuerjahr 2012/2013 grundsätzlich 45,8 Prozent. Für die Stadt London sowie Schottland und Wales gelten abweichende, jedoch in der Höhe ähnliche Multiplikatoren. Die Business rates werden jedes Jahr durch einen Bescheid erhoben. Der festgesetzte Betrag ist für das Steuerjahr von April bis März im Voraus zu entrichten. Die Bewertung des Grundvermögens ist sehr häufig Gegenstand von Diskussionen zwischen dem Steuerpflichtigen und der Verwaltung. Vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise und vielen leer stehenden Immobilien wird derzeit diskutiert, die Vergünstigungen für leer stehende Gebäude zu ändern. Konkrete Umsetzungsschritte sind jedoch noch nicht bekannt.

2.2. Council tax

Mit der Council tax sollen ebenfalls Steuereinnahmen auf lokaler Ebene erzielt werden. Sie werden für kommunale Aufgaben, wie beispielsweise Polizei und Müllabfuhr, verwendet. Angaben zu den gesamten Steuereinnahmen, die durch die Council tax erzielt werden, liegen nicht vor. Es wird geschätzt, dass das Aufkommen der Council tax in etwa dem der Business rates entspricht. Grundsätzlich ist jeder Bewohner einer Immobilie steuerpflichtig. In bestimmten Fällen, vor allem bei leer stehenden Immobilien, muss der Eigentümer die Council tax entrichten. Der Steuer unterliegen alle zu Wohnzwecken genutzten Immobilien beziehungsweise Einheiten, wie etwa Häuser, Bungalows, Wohnungen, transportfähige Wohneinheiten/Trailers (Mobile homes) und Hausboote. Die Bewertung der Immobilien erfolgt grundsätzlich mit dem Wert, zu dem die Immobilie am 1. 4. 1991 (für England und Schottland) hätte veräußert werden können. Die aktuellen Wertverhältnisse sind unbeachtlich. Jede Immobilie wird auf Basis ihres Werts in eine von acht Bandbreiten (Council tax bands) eingeordnet. Bestimmte Personen sind von der Council tax befreit. Dies gilt zum Beispiel für Minderjährige, Studenten und geistig behinderte Menschen. Nachlässe können auch für Personen mit niedrigem Einkommen in Betracht kommen. Bei Haus-

halten, in denen nur ein Erwachsener wohnt, reduziert sich die Steuer um 25 Prozent. In manchen Kommunen sind Steuernachlässe bis zu 50 Prozent für möblierte Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen sowie leer stehende Immobilien vorgesehen. Der Steuersatz wird von den Kommunen jährlich festgelegt. Für jede Bandbreite gilt ein bestimmter Steuersatz. Die Council tax wird jährlich durch Bescheid festgesetzt. Die Zahlung der Steuer erfolgt in der Regel in zehn Raten. Die Bewertung der Immobilien mit Marktwerten aus dem Jahr 1991 wird kritisiert. Daher wird seit Längerem eine Neubewertung der Immobilien für die Council tax erwogen. Konkrete Vorschläge oder Umsetzungsmaßnahmen liegen jedoch derzeit nicht vor.

3. Frankreich³

Das französische Recht sieht drei Formen der Grundsteuer vor. Neben den allgemeinen Grundsteuern in der Form der Eigentümersteuer (Taxe Foncière) und der Wohnungssteuer (Taxe d'habitation) besteht für bestimmte juristische Personen mit Immobilienvermögen in Frankreich eine weitere Steuer. Diese Steuer trifft nur bestimmte Immobiliengesellschaften, deren überwiegendes Vermögen aus in Frankreich belegenem Immobilienvermögen besteht. Die beiden Grundsteuerformen dienen zur Deckung des Finanzbedarfs der Kommunen und lokalen Verwaltungsgebieten. Das Aufkommen betrug 2010 etwa 5% des gesamten Steueraufkommen in Frankreich.

3.1. Grundsteuer des Eigentümers

Die Person, die am 1. Januar eines Jahres Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Grundstücks ist, unterliegt der Grundsteuer. Dabei werden sowohl natürliche als auch juristische Personen von der Steuerpflicht erfasst. Ausnahmen bestehen für öffentliche Gebäude, die nicht der Erzielung von Einkommen dienen, für religiöse Zwecke genutztes Grundvermögen sowie für land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundvermögen. Außerdem können Neubauten zeitlich beschränkt von der Besteuerung befreit werden. Bemessungsgrundlage für die Steuer ist der übliche Mietertragswert des Grundvermögens, der von den lokalen Grundbuchämtern ermittelt wird. Der anzuwendende Steuersatz beziehungsweise Multiplikator wird jedes Jahr direkt von den lokalen Finanzämtern festgelegt und darf die für die jeweilige Region gesetzten Obergrenzen nicht überschreiten. Die Finanzämter erheben die Grundsteuer von den Eigentümern des jeweiligen Grundvermögens durch Bescheid. Die Steuerpflichtigen müssen den festgesetzten Betrag unmittelbar entrichten. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Grundsteuer auch durch monatliche Ratenzahlungen beglichen werden.

3.2. Grundsteuer des Nutzers von Wohnimmobilien

Der Nutzer einer Wohnimmobilie zum 1. Januar eines Jahres unterliegt der Besteuerung mit Grundsteuer. Als Nutzer gilt entweder der Mieter oder auch der Eigentümer einer Wohnimmobilie, wenn er diese selbst bewohnt. Bei letztgenannten Steuerpflichtigen werden bei Selbstnutzung der Immobilie durch den Eigentümer beide Grundsteuerformen parallel angewandt. Die Taxe d'habitation gilt ebenfalls sowohl für natürliche als auch für juristische Personen. Ausnahmen von der Steuerpflicht bestehen insbesondere für wissenschaftliche und erzieherische öffentliche

3 KPMG: Vermögensbesteuerung – wer besteuert wie?, Deutsche Regelungen im Vergleich zu der Besteuerung in Frankreich, Großbritannien, Italien, den Niederlanden, Österreich, der Schweiz und den USA, Studie, S. 18f.

Institutionen, ausländische Diplomaten, Mitarbeiter internationaler Organisationen oder Personen mit geringem Einkommen. Daneben werden in bestimmten Fällen verschiedene Abzugsbeträge angewendet. Die Bewertung des Grundvermögens, die Festlegung der anzuwendenden Steuersätze sowie das Erhebungsverfahren erfolgen korrespondierend zur Grundsteuer des Eigentümers.

4. Italien⁴

Zweck der Grundsteuer ist insbesondere die Erzielung von Steuereinnahmen für die Kommunen. Im Jahr 2009 belief sich das Steueraufkommen auf circa 9,8 Milliarden Euro und damit auf etwa 1,5 Prozent der gesamten italienischen Steuereinnahmen. Mit Wirkung zum 1. 1. 2012 wurden die Regelungen der Grundsteuer erheblich geändert. So wurden vor allem die Steuerbefreiungen gekürzt, sodass in Zukunft mit einem höheren Steueraufkommen der Grundsteuer zu rechnen ist.

Der Grundsteuerpflicht unterliegt jeder Eigentümer eines in Italien belegenen Gebäudes, Baulands, Gebäudes im Bau sowie landwirtschaftlicher Flächen. Steuerpflichtig sind sowohl natürliche als auch juristische Personen.

Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist der Wert der zu erwartenden Einkünfte des Grundstücks, der im Grundbuch eingetragen ist. Dieser Wert wird mit einem Vielfältiger multipliziert, der von der Art der Nutzung abhängt. Der Grundbuchwert entspricht grundsätzlich nicht dem Verkehrswert und führt vor allem bei älteren Gebäuden zu einer erheblichen Unterbewertung. Eine Neubewertung der Gebäude wird seit Langem diskutiert, sie wurde jedoch bisher nicht durchgeführt. Im Bau befindliche Gebäude werden mit dem aktuellen Verkehrswert bewertet.

Bestimmte Gebäude sind von der Besteuerung mit Grundsteuer befreit. Dabei handelt es sich zum Beispiel um öffentliche Gebäude, um Gebäude, die für religiöse Zwecke genutzt werden und um solche, die gemeinnützigen Organisationen dienen. Ein reduzierter Steuersatz kommt für die Erstwohnung einer natürlichen Person zur Anwendung. Der Steuersatz wird um einen pauschalen Abzug von 200 Euro ergänzt. Zudem können die Kommunen weitere Steuerbefreiungen und Abschläge vorsehen.

Der Steuersatz beträgt grundsätzlich 0,76 Prozent. Jedoch haben die kommunalen Steuerverwaltungen die Möglichkeit, den allgemeinen Steuersatz um maximal 0,3 Prozentpunkte zu senken oder zu erhöhen. Somit kann der geltende Steuersatz zwischen 0,46 und 1,06 Prozent liegen. Zudem ermächtigt das Gesetz die Regierung, den Steuersatz über diese Grenzen hinaus zu erhöhen, um ein bestimmtes Steueraufkommen zu erzielen.

Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Jahressteuer, die entweder in einem Betrag zum 16. Juni des jeweiligen Jahres oder in zwei Teilbeträgen zum 16. Juni und 16. Dezember des Jahres zu begleichen ist. Wird ein Grundstück erworben, muss der Steuerpflichtige innerhalb von 90 Tagen nach dem Erwerb eine Steuererklärung für Grundsteuerzwecke abgeben. In den folgenden Jahren

4 KPMG: Vermögensbesteuerung – wer besteuert wie?, Deutsche Regelungen im Vergleich zu der Besteuerung in Frankreich, Großbritannien, Italien, den Niederlanden, Österreich, der Schweiz und den USA, Studie, S. 25f.

ist keine weitere Steuererklärung abzugeben, es sei denn, es ergeben sich Änderungen bezüglich des Grundstücks, die die Steuerberechnung beeinflussen.

Die Grundsteuer ist nicht als Betriebsausgabe bei der Ermittlung des einkommen- oder körperschaftsteuerpflichtigen Gewinns abziehbar. Auch die Anrechnung auf andere

5. Spanien

Die Spanische Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, kurz IBI) ist eine gemeindliche Steuer, welche das Eigentum an städtischen und ländlichen Immobilien besteuert. Die Berechnung der spanischen Grundsteuer basiert auf dem Katasterwert des Grundstückes. Das spanische Gesetz über die gemeindlichen Steuern (Ley de Haciendas Locales) gibt einen Rahmen für die Steuersätze vor:

- Bei städtischen Liegenschaften liegt der Steuersatz zwischen 0,4 % und 1,1 %.
- Bei ländlichen Immobilien liegt der Steuersatz zwischen 0,3 % und 0,9 %.

Die Gemeinden bestimmen den Steuersatz in diesem Rahmen. In bestimmten Fällen können die Gemeinden allerdings auch einen höheren Steuersatz festlegen. Steuerpflichtig ist derjenige, der am 1. Januar eines Jahres Eigentümer der Immobilie ist. Die spanische Grundsteuer ist einmal jährlich zu zahlen und fällt zum 1. Januar des Jahres an. Zahlbar ist die spanische Grundsteuer aber erst nach Zustellung des (gemeindlichen) Steuerbescheids (welcher oft erst Monate später ergeht). Zuständig für die Veranlagung und Erhebung der Grundsteuer sind die Gemeinden.⁵

6. Niederlande⁶

Bei der Erhebung der Grundsteuer steht die Erzielung von Steuereinnahmen für die Kommunen im Vordergrund. Zur Höhe des Aufkommens der niederländischen Grundsteuer liegen keine Informationen vor.

Dem Grundsatz nach ist nur der Eigentümer von unbeweglichem Vermögen grundsteuerpflichtig. Ausnahmen bestehen jedoch für Nutzer von gewerblich genutzten Grundstücken, die in bestimmten Fällen steuerpflichtig sind. Der Grundsteuer unterliegen alle unbeweglichen Vermögensgegenstände, insbesondere Gebäude, Bauland sowie landwirtschaftliche Flächen, die in den Niederlanden belegen sind.

Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer in den Niederlanden ist grundsätzlich der Verkehrswert. Der Wert des Grundvermögens wird jedes Jahr von den Kommunen durch eine Bewertung festgestellt. Der Verkehrswert wird vor allem aus dem Verkauf vergleichbarer Grundstücke

5 Salinas, José Martínez: Spanische Grundsteuer, Stand: 28.12.2013, im Internet unter: <http://www.wf-salinas.com/publikationen/detail/article/spanische-grundsteuer-1597.html> [21.03.2014].

6 KPMG: Vermögensbesteuerung – wer besteuert wie?, Deutsche Regelungen im Vergleich zu der Besteuerung in Frankreich, Großbritannien, Italien, den Niederlanden, Österreich, der Schweiz und den USA, Studie, S. 28f.

abgeleitet. Ist eine Ableitung des Werts nicht möglich, erfolgt eine Feststellung der Grundstücks-
werte durch Gutachter der Kommunen.

Das niederländische Steuerrecht sieht keine Steuerbefreiungen in persönlicher oder sachlicher
Hinsicht vor. So unterliegen auch Grundstücke von gemeinnützigen oder religiösen Einrichtun-
gen und Wohlfahrtsorganisationen der Besteuerung.

Die anzuwendenden Steuersätze werden autonom von den Kommunen festgelegt. Die anzuwen-
denden Steuersätze für Wohngrundstücke und diejenigen für gewerbliche Grundstücke weichen
in der Regel voneinander ab.

Die Grundsteuer wird jedes Jahr durch Bescheid der Finanzverwaltung erhoben.

Die Grundsteuer kann bei der Einkommensteuer und bei der Körperschaftsteuer als Betriebsaus-
gabe beziehungsweise Werbungskosten abgezogen werden.

7. Belgien

Grundsteuern werden in Belgien nicht erhoben. Die Vorauszahlung auf Einkünfte aus Grundver-
mögen/ Immobiliensteuervorabzug und die Bemessungsgrundlage für die Besteuerung der Ein-
künfte aus Grundvermögen haben jedoch noch einen grundsteuerähnlichen Charakter.⁷

Seit 2006 wird eine neue Steuerregelung für in Belgien belegene Immobilien angewendet (Be-
steuerung der Einkünfte aus Grundvermögen). Dementsprechend wird das Katastereinkommen
einer Wohnung von Einkommensteuer freigestellt, insofern der Steuerpflichtige die Wohnung
bewohnt und deren Eigentümer, Besitzer, Erbpächter, Erbbauer oder Nutznießer ist. Da das Katas-
tereinkommen nicht mehr zu den steuerpflichtigen Einkünften gehört, kann der Immobiliensteu-
ervorabzug nicht mehr mit der insgesamt geschuldeten Einkommensteuer verrechnet werden.⁸

8. Österreich

Die österreichischen Regelungen sind mit denen in Deutschland vergleichbar. Die Grundsteuer
ist eine Sachsteuer auf inländischen Grundbesitz (im Sinne des Bewertungsgesetzes 1955 igF).
Sie wird auf Grund bundesgesetzlicher Regelung (Grundsteuergesetz 1955 igF) von den Gemein-
den eingehoben, denen der Ertrag dieser Steuer auch zur Gänze zukommt.

Bemessungsbasis ist der von den Finanzämtern festgestellte Grundsteuermessbetrag; dieser wird
aus dem Einheitswert des jeweiligen Grundbesitzes (wirtschaftliche Einheit) errechnet.

Es wird zwischen einer Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliches Vermögen und einer
Grundsteuer für Grundvermögen unterschieden.

7 Paquet, Evelyne: Belgien, in: Mennel/Förster: Steuern in Europa, Amerika und Asien, Stand 2009, Rn. 334.

8 Ebenda, Rn. 154.

Die Gemeinden sind nach dem Finanzausgleichsgesetz ermächtigt, bei der Steuerfestsetzung einen einheitlichen Hebesatz von bis zu 500 Prozent auf den Grundsteuermessbetrag anzuwenden.

Die Grundsteuer wird, sofern sie 75 Euro im Jahr übersteigt, in vier Teilbeträgen jeweils zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eingehoben. Beträge bis 75 Euro sind einmal jährlich zum 15. Mai zu entrichten.⁹

9. Dänemark¹⁰

Dänemark kennt eine Nutzungswertbesteuerung für zu eigenen Wohnzwecken genutztes Grundvermögen, die eigenen Regeln unterliegt, sowie eine Grundsteuer auf Kommunal- und Amtsebene für sonstiges Grundvermögen. Die Nutzungswertbesteuerung ist bei der Einkommensteuer nicht abzugsfähig. Bemessungsgrundlage ist die öffentliche Festsetzung auf den 1. Januar eines jeden Steuerjahres. Für im Ausland belegenes Grundvermögen ist der Marktwert auf den 1. Januar eines jeden Steuerjahres maßgeblich. Der Grundsteuersatz beträgt 1% des steuerlichen Wertes bis zu DKK 3,04 Mio. und 3% auf den übersteigenden Wert. Erleichterungen gibt es für unbeschränkt steuerpflichtige Rentner. Die Einkommensgrenzen betragen für Alleinstehende DKK 168.900 und für Verheiratete DKK 259.800.

Für die kommunale Grundsteuer und die kommunale Grundsteuer auf Gebäude, die als Büro, Hotels, Fabriken etc. genutzt werden, ist die Bemessungsgrundlage der Wert des Grundstücks, nicht des Gebäudes. Der Steuersatz für die kommunale Grundsteuer liegt üblicherweise zwischen 0,6% und 2,4%. Der Steuersatz der kommunalen Grundsteuer auf die besonders genutzten Gebäude darf 1% nicht übersteigen.

10. Polen

In Polen existieren eine Land- und Forstwirtschaftsteuer sowie eine Immobiliensteuer.

10.1. Land- und Forstwirtschaftsteuer¹¹

Der objektiven Steuerpflicht unterliegen alle Grundstücke, die im Liegenschafts- und Gebäudekataster als Ackerland oder als mit Bäumen bepflanztes Ackerland ausgewiesen sind und einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Steuerbefreit sind grundsätzlich Grundstücke, die nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden.

Folgende Tarife werden angewandt:

9 Bundesministerium der Finanzen: Grundsteuer, im Internet unter: <https://www.bmf.gv.at/steuern/immobilien-grundstuecke/grundsteuer.html> [21.03.2014].

10 Schulze, Isolde: Dänemark, in: Mennel/Förster: Steuern in Europa, Amerika und Asien, Stand 2009, Rn. 340ff.

11 Alberts, Wolfgang: Polen, in: Mennel/Förster: Steuern in Europa, Amerika und Asien, Stand 2012, Rn. 326ff.

- für 1 Verrechnungshektar Ackerland eines landwirtschaftlichen Betriebs Marktpreis (ohne Umsatzsteuer im Durchschnitt für neun Monate des Vorjahres) für 2,5 Doppelzentner Roggen.
- für 1 Hektar andere Grundstücke Marktpreis für 5 Doppelzentner Roggen
- für 1 Hektar Wald Marktpreis für 0,22 m³ Holz.

Die Steuer ist an die Gemeindeämter zu entrichten.

10.2. Immobiliensteuer¹²

Der subjektiven Steuerpflicht unterliegen natürliche oder juristische Personen sowie Organisationen ohne eigene Rechtspersönlichkeit, die Eigentümer von Grundstücken, Eigentümer oder Besitzer von Gebäuden sowie Erbnießbrauchberechtigte von Grundstücken oder Grundstücksteilen sind.

Die objektive Steuerpflicht umfasst grundsätzlich alle privaten und betrieblichen Grundstücke, Gebäude und deren Bestandteile und Außenanlagen.

Neben einer Auflistung bestimmter Voraussetzungen der Steuerbefreiung (u.a. Denkmalschutz, Eigentum von Gemeinden, etc.) ist der Gemeinderat befugt weitere Ausnahmetatbestände zu beschließen. Im Gesetz über lokale Steuern und Gebühren sind maximale Höchstbeträge für die Steuersätze bestimmt, wobei die Jahreshöchstsätze durch eine Verordnung des Finanzministers festgelegt werden. Der jeweilige Gemeinderat kann aber die exakten Steuersätze innerhalb der Höchstgrenze beschließen (Bsp. für eine Höchstgrenze 2013: Gewerbliche Grundstücke: 0,88 PLN pro m²).

11. Estland

Am 1. Januar 2013 ist in Estland die Grundsteuerbefreiung für Wohnsitzimmobilien in Kraft getreten. Von der Grundsteuer ist ein Grundstück befreit, das im Einwohnerregister als amtlicher Wohnsitz des Grundstückseigentümers eingetragen ist: in Städten, Siedlungen, Ortschaften oder anderen dicht besiedelten Gebieten bis 0,15 ha, in anderen Orten bis 2 ha. Für die Steuerbefreiung ist kein Antrag notwendig.¹³

Grundsteuer wird in der Höhe von 0,1% bis 2,5% vom Einheitswert des Grundstückes entrichtet. Der definitive Steuersatz wird jährlich von den Gemeinden bis zum 31.1. des jeweiligen Steuerjahres festgelegt. Ein etwas niedrigerer Rahmen von 0,1% bis 2% ist für landwirtschaftliche Nutzflächen sowie natürliche Graslandschaften und Wälder vorgesehen. Die Höhe des Steuersatzes hängt von der Art der Verwendung des Grundstückes ab. Sie ist zwei Mal jährlich an die Gemeinden zu entrichten.¹⁴

12 Alberts, Wolfgang: Polen, in: Mennel/Förster: Steuern in Europa, Amerika und Asien, Stand 2012, Rn. 342ff.

13 Rödl&Partner: Baltikumsbrief, Recht und Steuern in Estland, Lettland und Litauen, Januar 2013, S. 10

14 Kreditschutzverband Österreich: Länderleitfaden Estland, Stand: Juli 2013, S. 14.

12. Vereinigte Staaten¹⁵

Die Grundsteuer wird in den USA auf Ebene der Staaten beziehungsweise der Kommunen erhoben. Einheitliche Regelungen für die Grundbesteuerung existieren nicht. Durch die Grundsteuer sollen Steuereinnahmen auf kommunaler Ebene erzielt werden. Zudem wird dadurch ein äquivalenter Ausgleich für die Bereitstellung von öffentlichen Gütern und Infrastruktur – insbesondere Polizei, Feuerwehr und Schulen – erhoben. Das Aufkommen der Grundsteuer betrug im Jahr 2011 etwa 466 Milliarden USD (circa 380 Milliarden Euro). Dies entspricht rund 70 Prozent der Steuereinnahmen auf kommunaler Ebene. Der Anteil an den Gesamtsteuereinnahmen der USA beläuft sich auf circa 12 Prozent. Der administrative Aufwand, ein umfassendes Bewertungssystem für das Grundvermögen zu erarbeiten, ist hoch. Daten hinsichtlich der Höhe der jährlichen Verwaltungskosten für die Grundsteuer werden jedoch nicht gesondert erhoben.

Grundsteuerpflichtig ist der Eigentümer eines Grundstücks, das in dem jeweiligen Staat beziehungsweise der jeweiligen Kommune belegen ist. Die Steuerpflicht entsteht unabhängig davon, ob der Eigentümer eine natürliche oder juristische Person ist.

Das Grundvermögen wird prinzipiell für Zwecke der Grundsteuer mit dem Verkehrswert bewertet. Einige Staaten weichen jedoch von diesem Grundsatz ab, indem zum Beispiel die einmal ermittelten Verkehrswerte jedes Jahr fortgeschrieben werden und eine Neubewertung nur bei einer Veräußerung des Grundvermögens erfolgt.

Grundsätzlich unterliegt Grundvermögen, das ausschließlich für religiöse, gemeinnützige oder Bildungszwecke genutzt wird, nicht der Besteuerung mit Grundsteuer. Auch weitere Steuerbefreiungen können vorgesehen sein.

Der effektive Steuersatz für Grundvermögen, das für Wohnungszwecke genutzt wird, beträgt etwa 1,3 Prozent des Verkehrswerts. Für betriebliche Zwecke genutztes Grundvermögen wird effektiv mit einem Satz von circa 2,2 Prozent besteuert.

In der Regel muss der Steuerpflichtige keine Erklärung für Zwecke der Grundsteuer abgeben. Vielmehr erlässt die jeweilige kommunale Behörde einen Bescheid, in dem der Grundstückswert festgestellt wird. Gegen diesen Bescheid kann der Steuerpflichtige Einspruch einlegen. Nach Eintritt der Bestandskraft des Feststellungsbescheids geht dem Steuerpflichtigen eine Zahlungsaufforderung zu.

Manche Staaten sehen die Möglichkeit vor, die Grundsteuer in gewissen Grenzen auf andere Steuern anzurechnen, wenn die Grundsteuer einen bestimmten Anteil des gesamten Einkommens überschreitet. Zudem ist in den meisten Staaten ein Abzug der Grundsteuer als Betriebsausgaben oder Werbungskosten im Rahmen der Einkommensbesteuerung möglich.

15 KPMG: Vermögensbesteuerung – wer besteuert wie?, Deutsche Regelungen im Vergleich zu der Besteuerung in Frankreich, Großbritannien, Italien, den Niederlanden, Österreich, der Schweiz und den USA, Studie, S. 40f.

