



Sachstand

Besteuerung des Grundbesitzes
EZPWD-Anfrage Nr. 2411



Besteuerung des Grundbesitzes

EZPWD-Anfrage Nr. 2411

██████████
Aktenzeichen:

Abschluss der Arbeit:

Fachbereich:
██████████

████████████████████
WD 4 - 3000 - 144/13

13. November 2013

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
2.	Grundsteuer	4
3.	Grunderwerbsteuer	7

1. Vorbemerkung

Das Eigentum von Grundbesitz wird mit der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer besteuert. Eine Vermögensteuer auf Eigentum von Grund und Boden wird nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 1995 seit dem 01. Januar 1997 nicht mehr erhoben.

2. Grundsteuer

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer sind das Grundsteuergesetz von 1973¹ und das Bewertungsgesetz von 1991² einschließlich der Berücksichtigung späterer Änderungen. Grundsteuergesetz (GrStG) und Bewertungsgesetz (BewG) sind Bundesgesetze. Das Bewertungsgesetz ist für die Berechnung der Grundsteuer von zentraler Bedeutung. Die Grundsteuer ist eine von den Gemeinden erhobene Objektsteuer. Das Steueraufkommen steht in voller Höhe den Gemeinden zu.

Maßgebend für die Steuerschuldnerschaft sind die Eigentumsverhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres. Nach dem Stichtagsprinzip wirken sich Veränderungen am Eigentum (Eigentümerwechsel) erst zum 01.01. des Folgejahres aus. Die Grundsteuerschuldnerschaft geht also nicht gleichzeitig mit dem Eigentümerwechsel auf den neuen Erwerber über.

Steuerobjekt ist der Grundbesitz. Im Grundsteuergesetz wird zwischen Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und den übrigen bebauten oder unbebauten sowie den betrieblich genutzten Grundstücken (Grundsteuer B) unterschieden. Dementsprechend wird die Grundsteuer A oder B angesetzt.

Von der Grundsteuer befreit ist der Grundbesitz der öffentlichen Hand, der Kirchen und gemeinnützigen Körperschaften. Dazu gehören unter anderem Straßen, Flughäfen, Schienenwege, Wasserstraßen, Krankenhäuser, Bestattungspplätze, Grundbesitz für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts und der Erziehung. Grundbesitz, der Wohnzwecken dient, ist dagegen grundsteuerpflichtig.

In Ausnahmefällen kann die Gemeinde auf Antrag die Grundsteuer erlassen bzw. teilweise erlassen. Nach dem Grundsteuergesetz gilt das für:

- denkmalgeschützten Grundbesitz und öffentliche Grünanlagen, für die der jährliche Rohertrag unter den Kosten liegt,
- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, bei denen eine Ertragsminderung von 50 bzw. 100 Prozent vorliegt. Der Grundsteuerbetrag mindert sich dann um 25 bzw. 50 Prozent.

1 Bundesgesetzblatt Jg. 1973, Teil I Nr. 66 vom 11. August 1973, 965 ff.

2 Bundesgesetzblatt Jg. 1991, Teil I, S. 230 ff.

Bemessungsgrundlage ist der Wert des unbebauten oder bebauten Grundstückes. Die Berechnung der Steuer erfolgt in einem dreistufigen Verfahren:

1. dem Einheitswertverfahren
2. dem auf dem Einheitswert aufbauenden Steuermessbetragsverfahren
3. dem auf dem Steuermessbetrag aufbauenden Grundsteuerfestsetzungsverfahren.

Zu 1.)

Ausgangspunkt ist zunächst die Feststellung des Einheitswertes für einzelne Grundstücke, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Betriebsgrundstücke auf der Grundlage des Bewertungsgesetzes. Nach dem Bewertungsgesetz werden Einheitswerte von 1964 bzw. 1935 (in den neuen Bundesländern) zugrunde gelegt.

Für die Bestimmung des Einheitswertes auf der Grundlage des Bewertungsgesetzes kommen je nach Art des Grundbesitzes unterschiedliche Berechnungsverfahren zur Anwendung.

Bei unbebauten Grundstücken ermittelt sich der Einheitswert wie folgt:

Einheitswert = Quadratmeter des Grundstücks x Bodenwert (zum 01.01.1964 bzw. 01.01.1935).

Bei bebauten Grundstücken (Ein-, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Eigentumswohnungen, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke) kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Es wird die Jahresrohmiete (zum 01.01.1964 bzw. 01.01.1935), die ein Mieter für das gesamte Kalenderjahr zu entrichten hätte, mit einem Vervielfältiger multipliziert. Zuschläge (werterhöhende Umstände) und Abschläge (wertmindernde Umstände) erhöhen bzw. mindern den Einheitswert. Ob das Gebäude oder die Wohnung selbst genutzt, vermietet oder unentgeltlich überlassen wird, ist unerheblich für die Bestimmung der Jahresrohmiete und beeinflusst diese nicht.

Ist für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser, die in den neuen Bundesländern vor 1991 entstanden sind kein Einheitswert von 1935 festgestellt worden, wird eine Ersatzbemessungsgrundlage (pauschale Grundsteuer je Quadratmeter) angewendet, die sich auf die Wohn- und Nutzfläche bezieht. Nach dem 01.01.1991 errichtete Mietwohngrundstücke oder Einfamilienhäuser sind im Regelverfahren zu bewerten.

Der Einheitswert wird vom Finanzamt nach den Regeln des Bewertungsgesetzes ermittelt und dem Grundstückseigentümer ein Einheitswertbescheid erteilt. Der Einheitswertbescheid ist eine Voraussetzung für die Ermittlung des Steuermessbetrages und letztendlich auch für die Berechnung der Höhe der Grundsteuer.

Zu 2.)

Mit dem Steuermessbetragsverfahren wird der Steuermessbetrag aus dem Einheitswert und der Steuermesszahl (Steuermessbetrag = Einheitswert x Steuermesszahl) ermittelt.

Für Grundstücke mit dem Einheitswert von 1964 sind differenzierte Steuermesszahlen im Grundsteuergesetz festgelegt:

- für Miet- und Geschäftsgrundstücke 3,5 vom Tausend,
- für Einfamilienhäuser 2,6 vom Tausend für die ersten 38 346,89 Euro des Einheitswertes, 3,5 vom Tausend für des Rest des Einheitswertes,
- für Zweifamilienhäuser 3,1 vom Tausend,
- für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft 6,0 vom Tausend.

Für Grundstücke in den neuen Bundesländern, die nach dem Einheitswert von 1935 bewertet wurden, gelten besondere Steuermesszahlen zwischen 5,0 und 10,0 vom Tausend.

Zu 3.)

Die Festsetzung der Grundsteuer errechnet sich aus dem Steuermessbetrag, der mit dem individuellen Hebesatz in der Gemeinde multipliziert wird:

Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuerjahresbetrag.

Die Hebesätze für die Grundsteuer A und B sind in den einzelnen Gemeinden unterschiedlich geregelt. Sie sind in kleinen, ländlichen Gemeinden niedriger als beispielsweise in Ballungsgebieten. Die Hebesätze werden jährlich von den Gemeinden neu festgelegt bzw. fortgeschrieben. Beispiele für die stark differierenden Hebesätze/ Stand 2013 sind der folgenden Tabelle zu entnehmen³:

Gemeindebezeichnung	Grundsteuer A	Grundsteuer B
Berlin	150	810
Hamburg	225	540
München	535	535
Potsdam	250	493
Kiel	400	500
Koblenz	340	400
Frankfurt	175	500

Diese drei Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer münden in drei verschiedenen Bescheiden (**Bescheid über den Einheitswert, Bescheid über den Steuermessbetrag, Bescheid über die**

³ <http://www.dihk.de/themenfelder/recht-steuern/steuern/finanz-und-haushaltspolitik/realsteuer-hebesaetze>, abgerufen am 11.11.2013

Grundsteuer). Der Einheitswert und der Steuermessbetrag werden vom zuständigen Finanzamt, in dessen Zuständigkeitsbereich das Grundstück liegt, festgelegt. Die Grundsteuer setzt die Gemeinde unter Anwendung des Hebesatzes mit dem Grundsteuerbescheid fest.

Steuerpflichtig ist der Grundstückseigentümer, unabhängig von seiner persönlichen Leistungsfähigkeit und seinen persönlichen Verhältnissen. Bei Vermietungen oder Verpachtungen kann die Grundsteuer auf den Mieter/Pächter umgelegt werden.

Die Grundsteuer ist eine jährlich erhobene Steuer, die im Februar, Mai, August und November eines jeden Kalenderjahres je zu einem Viertel fällig wird.

3. Grunderwerbsteuer

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer ist das Grunderwerbsteuergesetz von 1997⁴. Das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) ist ein bundeseinheitliches Gesetz. Die Grunderwerbsteuer wird von den Ländern erhoben. Das Steueraufkommen steht den Ländern zu; die Länder können jedoch festlegen, dass das Steueraufkommen ganz oder teilweise den Gemeinden zufließt.

Steuerobjekte sind unbebauter Grund und Boden oder bebaute Grundstücke. Maschinen und andere Betriebsanlagen fallen nicht unter den Grundstücksbegriff und werden bei einer Grundstücksveräußerung nicht der Grunderwerbsteuer unterworfen, sondern unterliegen der Umsatzsteuer. Zu den Grunderwerbsteuerpflichtigen Grundstücken gehören auch Erbbaurechte und Gebäude auf fremden Grund.

Die Steuerpflicht knüpft an die am Grundstückerwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen. Erwerbsvorgänge mit Grunderwerbsteuerlicher Relevanz sind:

- Kaufverträge bei Grundstücksveräußerung,
- einseitige Rechtsgeschäfte bei Zwangsversteigerung,
- Eigentumsübergang im Enteignungsverfahren,
- Eigentumsübergang bei Erbschaft,
- Anteilsübergang und -vereinigung bei Gesellschaften (Änderung des Gesellschafterbestandes).

Käufer bzw. Verkäufer können natürliche, juristische Personen oder nichtrechtsfähige bzw. teilrechtsfähige Personengesellschaften (z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, offene Handelsgesellschaft) sein.

Nicht alle diese Vorgänge unterliegen jedoch der Grunderwerbsteuer. Es gibt zahlreiche Befreiungen, wie zum Beispiel:

4 Bundesgesetzblatt Jg. 1997, Teil I Nr. 14 vom 07. März 1997, S. 418 ff

- Erwerb eines Grundstückes mit einem Wert bis 2500 €,
- Grundstücksübertragungen durch Schenkung oder Erbfall,
- Grundstückserwerbe durch Ehegatten, Lebenspartner oder in gerader Linie verwandte Personen,
- Rükckerwerb eines Grundstückes durch den Treugeber,
- Grunderwerbe durch öffentlich-rechtliche Körperschaften,
- bestimmte Umwandlungsvorgänge innerhalb eines Konzerns.

Eine anteilmäßige Befreiung von der Grunderwerbsteuerpflicht tritt bei Grundstücksumsätzen zwischen einer Personengesellschaft oder Formen einer Gesamthand einerseits und den Mitgliedern andererseits ein.

Die **Bemessungsgrundlage** ist der Wert der Gegenleistung – der Kaufpreis. Bei einem bebauten Grundstück werden als Bemessungsgrundlage der Grundstückspreis und der Preis des Gebäudes zugrunde gelegt. Kann die Gegenleistung (der Wert) nicht ermittelt werden, wird als Bemessungsgrundlage der Grundstückswert nach dem Bewertungsgesetz angesetzt. Die Wertermittlung nach dem Bewertungsgesetz stellt ein vereinfachtes Ertragswertverfahren dar und kann erheblich vom Verkehrswert abweichen.

Der **Steuersatz** nach dem bundeseinheitlichen Grunderwerbsteuergesetz beträgt 3,5 Prozent. Die einzelnen Bundesländer können auf der Grundlage von Art. 105 Abs. 2a Satz 2 Grundgesetz (GG) davon abweichen und eigene Steuersätze festlegen. Aus der nachfolgenden Tabelle⁵ ist die unterschiedliche Besteuerung in den einzelnen Bundesländern ersichtlich:

Bundesland	Steuersatz - in Prozent -
Baden-Württemberg	5,0
Bayern	3,5
Berlin	5,0 (ab 01.01.2014: 6,0)
Brandenburg	5,0
Bremen	4,5 (ab 01.01.2014: 5,0)
Hamburg	4,5
Hessen	5,0
Mecklenburg-Vorpommern	5,0
Niedersachsen	4,5 (ab 01.01.2014: 5,0)
Nordrhein-Westfalen	5,0
Rheinland-Pfalz	5,0
Saarland	5,5
Sachsen	3,5

5 <http://www.steuer-schutzbrieft.de/steuertipp-rubriken/steuer-tipps/artikel/grunderwerbsteuer-wer-warum-wie-viel-zahlen-muss.html>, abgerufen am 12.11.2013

Sachsen-Anhalt	5,0
Schleswig-Holstein	5,0 (ab 01.01.2014: 6,5)
Thüringen	5,0

Aus dem Steuersatz und der Bemessungsgrundlage errechnet das Finanzamt die Höhe der Steuer.

Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Erst wenn die Steuerschuld beglichen wurde, kann die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch erfolgen. Die Grunderwerbsteuer ist einmalig beim Grunderwerb zu zahlen.

Für Käufer und Verkäufer, ebenso für Gerichte, Behörden und Notare besteht die Pflicht, Rechtsvorgänge mit Grundstücksbezug dem Finanzamt anzuzeigen.

