

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	XII
--------------------------------	-----

A. Feststellung der Unwirksamkeit einer gemeindlichen Steuersatzung

I. Folgen der Feststellung der Unwirksamkeit	3
II. Rückwirkung einer Abgabensatzung.	4
III. Steuernacherhebung innerhalb der geltenden Festsetzungsver- jährung zulässig	5

B. Aktuelle Probleme bei Anwendung des GrStG

§ 10 Steuerschuldner	8
1. Steuerschuldner	8
2. Steuerschuldner beim Erbbaurecht	9
3. Steuerschuldner bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden.	9
4. Steuerschuldner (Besonderheiten neue Länder)	9
5. Fiskalerbschaft und Grundsteuer.	9
6. Herrenlose Grundstücke und Grundsteuer	11
§ 11 Persönliche Haftung	12
§ 12 Dingliche Haftung	13
I. Erhebung der Grundsteuer	13
II. Haftung für die Grundsteuerschuld	15
1. Haftung als Nießbraucher (§ 11 Abs. 1 GrStG).	15
2. Haftung als Erwerber (§ 11 Abs. 2 GrStG).	16
3. Haftung als Vermögensbetreuer (§ 69 AO).	17
III. Das Haftungsverfahren.	17
1. Akzessorietät der Haftung – gegenüber der Steuerschuld	17
2. Durchführung des Haftungsverfahrens.	19
a) Anhörung des Haftungsschuldners	19
b) Mehrheit von Haftungsschuldnern	19
c) Verjährungsfrist für den Haftungsbescheid	20
d) Änderung des Haftungsbescheides	20
e) Durchsetzung der Haftungsschuld	20
IV. Die dingliche Haftung für die Grundsteuer	21
1. Die Duldungspflicht des Grundstückseigentümers	21

Inhaltsverzeichnis

2.	Der Erlass eines Duldungsbescheides	22
3.	Die Verwirklichung des Anspruches.	23
V.	Grundsteuerschuld in der Insolvenz	24
1.	Geltendmachung der Grundsteuerschuld	24
2.	Dingliche Haftung in der Insolvenz	26
a)	Verwertung durch den Gläubiger	26
b)	Verwertung durch den Insolvenzverwalter	27
VI.	Vereinbarkeit mit der EG-Insolvenzverordnung (EuInsVO) . .	28
§ 19 Anzeigepflicht		30
1.	Grundsätzliches zur Vorschrift	30
2.	Notwendigkeit der Anzeigepflicht	31
3.	Stichtag für die Steuerbefreiung	32
4.	Regelfall Grundsteuerpflicht.	33
a)	Einheitswert für Grundbesitz der Land- u. Forstwirtschaft (Alte Länder)	33
b)	Ersatzwirtschaftswert Land- und Forstwirtschaft (Neue Länder).	34
c)	Allgemeines zur Steuerbefreiung.	35
d)	Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage Wohn-/Nutzfläche	36
5.	Erfüllung der Anzeigepflicht.	36
a)	durch Eigentümer und Grundsteuerschuldner (§ 10 GrStG).	36
b)	bei Grundstücksveräußerungen (§ 18 Abs. 1 GrEStG).	37
c)	bei Grundstücksveräußerungen an einen nicht begünstigten Rechtsträger	37
d)	an einen begünstigten Rechtsträger.	37
e)	von bisher nach § 4 GrStG befreitem Grundbesitz	38
f)	Veräußerung/Nutzungsänderung bei Steuerbefreiung nach § 43 GrStG.	39
g)	Wegfall der unmittelbaren Nutzung zu einem begünstigten Zweck	39
h)	bei Aufgabe der steuerbegünstigten Nutzung	40
i)	der „Konzernmutter“ und der „Konzerntöchter“	43
6.	Fazit.	43
§ 25 Festsetzung des Hebesatzes		44
1.	Regierungsvorlage (Auszug)	44
2.	Grundsteuer als Kommunalabgabe	45
3.	Festsetzung des Hebesatzes	46
4.	Ermessensspielraum bei der Festsetzung	46
5.	Rechtsbehelf gegen den Hebesatz	47

6.	Hebesatz für ein oder mehrere Jahre	48
7.	Unterschiedliche Hebesätze	48
8.	Grundsteuermehrbelastung	48
9.	Eingemeindung und Grundsteuer (neue Länder)	49
§ 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze		50
1.	Begründung zur Regierungsvorlage	51
2.	Landesrechtliche Regelungen	51
3.	Zwei Hebesätze (Grundsteuer A + B)	52
§ 27 Festsetzung der Grundsteuer		52
1.	Allgemeines	52
2.	Steuerfestsetzung	53
3.	Steuerfestsetzung für mehrere Kalenderjahre	53
4.	Öffentliche Bekanntmachung	55
5.	Steuerfestsetzung	59
6.	Steuerfestsetzung durch die Gemeinde	59
7.	Steuerbescheid	60
8.	Festsetzung unter Vorbehalt der Nachprüfung bzw. vorläufige Steuerfestsetzung	61
9.	Steuerfestsetzung nach geschätzten Grundlagen	62
10.	§ 27 i. V. m. §§ 42 bis 44 GrStG	62
§ 32 Erlass für Kulturgut und Grünanlagen		64
1.	Allgemeines	65
2.	Denkmalgeschützte bebaute Grundstücke	66
3.	Unrentierlichkeit des Grundbesitzes	70
4.	Urteile zum Erlass bei Denkmalschutz	72
a)	BVerwG vom 21.9.1984 – C 62.82 (KStZ 1985 S. 31)	72
b)	BayVGH vom 31.3.1993 – 4 B 968/91 (StRK GrStG § 32 R 8)	73
c)	BVerwG vom 15.2.1991 – 8 C 3/89 (StRK GrStG § 32 R 7)	74
d)	Urteil des BVerwG vom 8. Juli 1998 (Grundsteuererlass: Kausalitätserfordernis zwischen Denkmaleigenschaft und Unwirtschaftlichkeit des Grundbesitzes)	77
5.	Voraussetzungen für die Gewährung eines Grundsteuererlasses	79
a)	Prüfung des Erlassantrags	79
b)	Zu den tatsächlichen Aufwendungen gehören	79
c)	Antrag auf Erlass der Grundsteuer (Notwendige Angaben)	80
6.	Beispiele zur Berechnung des Grundsteuererlasses	80

Inhaltsverzeichnis

§ 34 Verfahren	85
1. Erlassverfahren	85
2. Erlassantrag	86
3. Rechtsbehelf gegen die Ablehnung	86
§ 41 Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert	88
1. Bedeutung des Einheitswerts	88
2. Maßgebliche Steuermesszahlen	89
3. Einzelfragen	91
4. Steuermesszahl für unbebaute Grundstücke	92
5. Vorratsgelände	92
§ 42 Bemessung der Grundsteuer für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser nach der Ersatzbemessungsgrundlage	93
I. Erläuterungen zur Einführung einer Ersatzbemessungsgrundlage	93
II. Allgemeines	96
III. Ermittlung der Ersatzbemessungsgrundlage	96
IV. Verfahren nach § 42 GrStG	99
V. § 42 GrStG oder Einheitswert	103
VI. Stadtumbaumaßnahmen (§§ 171a–e BauGB)	108
1. Stadtumbaumaßnahmen nach BauGB	108
2. Bewertungsrechtliche Konsequenzen bei Stadtumbaumaßnahmen	109
3. Bewertungsverfahren bei bebauten Grundstücken	110
4. Bewertung von bebauten Grundstücken bei Stadtumbaumaßnahmen	110
§ 43 Steuerfreiheit für neu geschaffene Wohnungen	111
1. Allgemeines	112
2. Voraussetzung für die Befreiung und Verfahren nach Ablauf des Befreiungszeitraums	113
3. Aufteilung steuerfrei und steuerpflichtig	114
4. Ausbauten, Umbauten, Anbauten	115
§ 44 Steueranmeldung	116
1. Hebesatz	116
2. Steueranmeldung	116
3. Problematik einer Übergangslösung	118
4. Verfahrensfragen	118
Anlage Vordrucke	121
Aufforderung zur Abgabe einer Grundsteuererklärung	121
Grundsteueranmeldung gem. § 44 Abs. 3 GrStG	124

C. Aktuelle Entwicklungen bei der Zweitwohnungsteuer

I.	„Innehaben“ der Zweitwohnung	126
1.	Die Entscheidung des Bayerischen Gerichtshofes	127
a)	Wohnungserwerb durch GbR bzw. Eigentümergesellschaft	127
b)	Unentgeltliche Wohnungsüberlassung an Dritte (Leihe)	128
c)	Miteigentumsverhältnisse	128
2.	Anmerkungen zum Urteil des Bayerischen Gerichtshofes.	129
a)	Geschäftsführung in der GbR	129
b)	unentgeltliche Überlassung	130
c)	Vergleichbare Konstellationen	132
3.	Die Steuersatzung der Stadt München	135
II.	Aus beruflichen Gründen gehaltene Nebenwohnung	136
1.	Umfang der Nutzung	137
2.	Urteil des BFH vom 30.9.2015 (Az.: II R 13/14)	138
3.	Verwandte Konstellationen	140
a)	Residenzpflicht bei Beamten	140
b)	sonstige sorgerechtlichen Pflichten	142

D. Beschluss des BFH und neue Verfassungsbeschwerde

I.	Ausgangslage	145
II.	Bemessungsgrundlagen	145
1.	Ersatzbemessungsgrundlage Wohn-/Nutzfläche (§ 42–§ 44 GrStG) statt Einheitswert und Grundsteuerermessbetrag	145
2.	Einheitswerte bei Einfamilienhausgrundstücken bis 1990	146
3.	Steuerrelevante Bewertungen von Einfamilienhäusern.	148
4.	Einheitswerte und Ersatzbemessungsgrundlage bei Wohngrundstücken	150
5.	Einheitswerte bei Wohnungs- und Teileigentum.	151
6.	Einheitswerte für Geschäftsgrundstücke	152
7.	Altbau/Neubau	153

Stichwortverzeichnis	157
--------------------------------	-----