

Inhaltsverzeichnis

Die Autoren	V
Vorwort	VI
Bearbeiterverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XV
1. Kompakt – 25 Fragen und Antworten zur Grundsteuer	1
2. Einführung	7
3. Zielsetzung der Reform der Grundsteuer und des Bewertungsgesetzes	8
4. Konkurrierende Modelle zur Neugestaltung der Grundsteuer	10
4.1 Das wertabhängige Modell	10
4.1.1 Das Ertragswertverfahren	12
4.1.2 Das Sachwertverfahren	12
4.2 Das wertunabhängige Modell	16
4.3 Ausblick auf weitere Modellansätze	18
4.3.1 Das Flächen-Lage-Modell.	18
4.3.2 Das Kieler Modell	19
4.3.3 Das Thüringer Modell	19
5. Verfassungsrechtliche Vorgaben	21
5.1 Die Frage der Verfassungskonformität der Grundsteuer allgemein	21
5.1.1 Konkretisierung des Leistungsfähigkeitsprinzips	22
5.1.2 Das Äquivalenzprinzip als Rechtfertigung	22
5.1.3 Verfassungsrechtliches Begründungs-Dilemma	23
5.2 Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer	24
5.2.1 Historie bis zur Entscheidung des BVerfG	24
5.2.2 Das Urteil des BVerfG vom 10.04.2018 – Grundzüge –	24
5.3 Die Kommunal-Föderative Komponente	26
5.4 Verfassungsrechtliche Aspekte des Belastungsgrundes und der Bewertungsvorschriften im GrStRefG	27
6. Beschluss des Grundsteuerreformpakets	30
6.1 Ausgestaltung der Bewertungsverfahren	30
6.2 Bewertungsverfahren des Grundvermögens	31
6.3 Erstmaliger Bewertungszeitpunkt	32

7.	Die Rolle der Gemeinden im Dreistufen-Modell	33
8.	Gesetzgebungsverfahren der Grundsteuerreform	36
8.1	Überblick	36
8.2	Gesetzgebungsverfahren auf Bundesebene	37
8.2.1	Gesetzesinitiativen	37
8.2.2	Beratung von Vorlagen im Bundestag	37
8.2.3	Gesetzesbeschlüsse	38
8.2.4	Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat	38
8.2.5	Gesetzesverkündung und Inkrafttreten	39
8.3	Vorgangsabläufe der Gesetzgebungsverfahren	40
8.3.1	Reform des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes (GrStRefG)	40
8.3.2	Einführung der gesonderten Besteuerung baureifer Grundstücke	42
8.3.3	Änderung der Gesetzgebungskompetenz bei der Grundsteuer	45
8.3.4	Exkurs: Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht	46
9.	Änderungen des Grundgesetzes	49
9.1	Die Gesetzgebungskompetenz in der Bundesrepublik Deutschland	49
9.2	Art. 72 GG	51
9.3	Art. 105 GG	53
9.4	Art. 125b GG	54
10.	Änderungen des Grundsteuergesetzes	56
10.1	Inhaltsübersicht	56
10.2	Abschnitt I. Steuerpflicht	58
10.2.1	§ 1 GrStG Heberecht	58
10.2.2	§ 2 GrStG Steuergegenstand	58
10.2.3	§ 3 GrStG Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	59
10.2.4	§ 4 GrStG Sonstige Steuerbefreiungen	61
10.2.5	§ 5 GrStG Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz	62
10.2.6	§ 6 GrStG Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	62
10.2.7	§ 7 GrStG Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	63
10.2.8	§ 8 GrStG Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	63
10.2.9	§ 9 GrStG Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer	63
10.2.10	§ 10 GrStG Steuerschuldner	63
10.2.11	§ 11 GrStG Persönliche Haftung	65
10.2.12	§ 12 GrStG Dingliche Haftung	65

10.3	Abschnitt II. Bemessung der Grundsteuer	65
10.3.1	§ 13 GrStG Steuermesszahl und Steuermessbetrag	65
10.3.2	§ 14 GrStG Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	66
10.3.3	§ 15 GrStG Steuermesszahl für Grundstücke	66
10.3.4	§ 16 GrStG Hauptveranlagung	71
10.3.5	§ 17 GrStG Neuveranlagung	72
10.3.6	§ 18 GrStG Nachveranlagung	73
10.3.7	§ 19 GrStG Anzeigepflicht	74
10.3.8	§ 20 GrStG Aufhebung des Steuermessbetrags	75
10.3.9	§ 21 GrStG Änderung von Steuermessbescheiden	76
10.3.10	§ 22 GrStG Zerlegung des Steuermessbetrags	76
10.3.11	§ 23 GrStG Zerlegungsstichtag	77
10.3.12	§ 24 GrStG Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	78
10.4	Abschnitt III. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer	78
10.4.1	§ 25 GrStG Festsetzung des Hebesatzes	78
10.4.2	§ 26 GrStG Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	86
10.4.3	§ 27 GrStG Festsetzung der Grundsteuer	86
10.4.4	§ 28 GrStG Fälligkeit	87
10.4.5	§ 29 GrStG Vorauszahlungen	87
10.4.6	§ 30 GrStG Abrechnung über die Vorauszahlungen	87
10.4.7	§ 31 GrStG Nachentrichtung der Steuer	88
10.5	Abschnitt IV. Erlass der Grundsteuer	88
10.5.1	§ 32 GrStG Erlass für Kulturgut und Grünanlagen	88
10.5.2	§ 33 GrStG Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	89
10.5.3	§ 34 GrStG Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken	91
10.5.4	§ 35 GrStG Verfahren	93
10.6	Abschnitt V. Übergangs- und Schlussvorschriften	93
10.6.1	§ 36 GrStG Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	93
10.6.2	§ 37 GrStG Anwendung des Gesetzes	95
10.6.3	§ 38 GrStG Bekanntmachung	96
10.7	Wegefallene Paragrafen	96
11.	Änderungen des Bewertungsgesetzes	98
11.1	A. Allgemeines	98
11.1.1	§ 218 BewG Vermögensarten	98
11.1.2	§ 219 BewG Feststellung von Grundsteuerwerten	99
11.1.3	§ 220 BewG Ermittlung der Grundsteuerwerte	100
11.1.4	§ 221 BewG Hauptfeststellung	101

11.1.5	§ 222 BewG Fortschreibungen	102
11.1.6	§ 223 BewG Nachfeststellung	104
11.1.7	§ 224 BewG Aufhebung des Grundsteuerwerts	106
11.1.8	§ 225 BewG Änderung von Feststellungsbescheiden	108
11.1.9	§ 226 BewG Nachholung einer Feststellung	108
11.1.10	§ 227 BewG Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen	109
11.1.11	§ 228 BewG Erklärungs- und Anzeigepflicht	109
11.1.12	§ 229 BewG Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen	113
11.1.13	§ 230 BewG Abrundung	116
11.1.14	§ 231 BewG Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen	116
11.2	B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	117
11.2.1	Einführung	117
11.2.2	Folgerungen für das Bewertungsverfahren	118
11.2.3	Änderungen ggü. des bislang geltenden Rechts	119
11.2.4	I. Allgemeines	120
11.2.5	II. Besondere Vorschriften	139
11.3	C. Grundvermögen	141
11.3.1	Einführung	141
11.3.2	Folgerungen für das neue Bewertungsverfahren	142
11.3.3	I. Allgemeines	142
11.3.4	II. Unbebaute Grundstücke	146
11.3.5	III. Bebaute Grundstücke	150
11.3.6	IV. Sonderfälle	169
11.3.7	V. Ermächtigungen	171
12.	Übersicht über weitere Änderungen durch die Grundsteuerreform	177
12.1	Änderungen des Bewertungsgesetzes	177
12.2	Änderungen des Grundsteuergesetzes	180
12.3	Änderungen der Abgabenordnung	180
12.4	Änderungen des Einkommensteuergesetzes	185
12.5	Änderungen des Umsatzsteuergesetzes	185
12.6	Änderungen des Gewerbesteuergesetzes	186
12.7	Änderungen der Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung	186
12.8	Änderungen des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes	187
12.9	Änderungen der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung	187
12.10	Änderungen des Gesetzes über Steuerstatistiken	188
12.11	Änderungen des Bodenschätzungsgesetzes	189
12.12	Änderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung	191
12.13	Änderungen des Finanzausgleichsgesetzes	192

13. Die Grundsteuer als Nebenkostenposition innerhalb von Mietverhältnissen	195
13.1 Umlagefähigkeit der Grundsteuer	195
13.1.1 Grundlagen zur Umlagefähigkeit der Grundsteuer innerhalb der Betriebskostenabrechnung.	195
13.1.2 Umlage von Betriebskosten bei Mietausfällen	196
13.1.3 Frist zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung für den Vermieter .	196
13.1.4 Auswirkungen auf die Grundsteuer bei einem Wechsel des Vermieters	197
13.1.5 Gemischt genutzte Objekte	197
13.2 Abschaffung der Umlagefähigkeit	198
13.2.1 Gesetzesinitiative 2019 des Landes Berlin	198
13.2.2 Weitere Anträge und Gesetzesinitiative aus dem Jahr 2019	200
13.2.3 Ablehnung der Änderungsgesetze durch den Bundestag	201
14. Fallstudien	202
14.1 Einfamilienhaus.	202
14.2 Erbbaurecht	206
14.3 Geschäftsgrundstück	209
15. Synopse	213
Rechtsquellenverzeichnis	349
Stichwortverzeichnis	355