

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	Weggefallene Paragraphen	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