



---

## Sachstand

---

## Einzelfragen zur Grundsteuer A

**Einzelfragen zur Grundsteuer A**

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 040/19  
Abschluss der Arbeit: 13. März 2019  
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Fragestellung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundsteuer A</b>	<b>4</b>
2.1.	Berechnungsweise	4
2.2.	Befreiungstatbestände	4

## 1. Fragestellung

Der Auftraggeber bittet um Beantwortung diverser Einzelfragen zur Besteuerung von landwirtschaftlichen Flächen. Diese werden gebündelt beantwortet.

## 2. Grundsteuer A

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer, bei der das Eigentum an Grundstücken (bzw. deren Bebauung) das Besteuerungsobjekt darstellt. Zurzeit wird die Grundsteuer A auf Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, d.h. land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, erhoben. Die Grundsteuer B belastet das Eigentum an allen anderen bebauten und bebaubaren Grundstücken, inkl. Gebäude und Wohnungen.

### 2.1. Berechnungsweise

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt in drei Stufen: Ausgehend vom Einheitswert des Besteuerungsobjekts setzt das Finanzamt mit Hilfe von festen Promillewerten den Steuermessbetrag fest. Darauf wendet die Gemeinde einen von ihr bestimmten Prozentsatz an. Das Recht zur Festsetzung dieses Hebesatzes ist ihr nach Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG eingeräumt.

Bei der Berechnung der Grundsteuer spielt der Einheitswert als Bemessungsgrundlage eine wichtige Rolle. Nach § 19 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG) sind Einheitswerte für den inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für Grundstücke und für Betriebsgrundstücke festzustellen. Nach dem Bewertungsgrundzusatz wird der gemeine Wert zugrunde gelegt. Gemeiner Wert ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ein Wirtschaftsgut nach seiner Beschaffenheit unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände erzielbare Verkaufspreis, wobei ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind. Demnach ist unter dem gemeinen Wert ein Betrag zu verstehen, der im Verkaufsfall üblicherweise als Erlös erzielbar ist. Das ist der Verkehrswert. Dieser erzielbare Preis ist durchaus nicht immer mit einem tatsächlich einmal erzielten Preis gleichzusetzen.<sup>1</sup> Bei land- und forstwirtschaftlichen Vermögen steht im Gegensatz zum Grundstück beim Grundvermögen die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Grund und Bodens und nicht die bauliche Nutzung im Vordergrund.

Der Steuermessbetrag beträgt nach § 14 GrStG für land- und forstwirtschaftliche Betriebe 6 vom Tausend.

### 2.2. Befreiungstatbestände

Neben der allgemeinen Erlassvorschrift des § 227 Abgabenordnung kennt das Grundsteuerrecht weitere spezielle Erlassvorschriften. Danach ist die Grundsteuer z. B. zu erlassen für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen (§ 32 Abs.

---

1 Rössler/Troll/Halaczinsky, BewG, § 9, Rn. 8.

1 Nr. 1 GrStG). Bei Park- und Gartenanlagen von geschichtlichem Wert ist der Erlass zudem davon abhängig, dass sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht sind. Ebenso ist die Grundsteuer bei öffentlichen Grünanlagen, Spiel- und Sportplätzen, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen, zu erlassen (§ 32 Abs. 1 Nr. 2 GrStG).<sup>2</sup>

\* \* \*