



75 Jahre
Demokratie
lebendig



Deutscher Bundestag
Wissenschaftliche Dienste

Sachstand

Grundzüge des Grundsteuerrechts in Deutschland

Grundzüge des Grundsteuerrechts in Deutschland

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 061/23
Abschluss der Arbeit: 27.09.2023
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

- | | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Grundzüge des derzeit geltenden Grundsteuerrechts in Deutschland | 4 |
| 2. | Grundsteuerrecht ab dem Kalenderjahr 2025 | 6 |

1. Grundzüge des derzeit geltenden Grundsteuerrechts in Deutschland

Nachfolgend ein Auszug des Kapitels „Grundsteuer“ der Schrift „Steuern von A bis Z“, die vom Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht wird.

„Die Grundsteuer knüpft als Real- bzw. Objektsteuer an die wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes im Sinne des § 2 des Grundsteuergesetzes (Grundsteuer A: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Grundsteuer B: Grundstücke) als Steuergegenstand an. Sie belastet sie ohne Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse und die persönliche Leistungsfähigkeit des Steuer-schuldners.

Die Grundsteuer wird in drei selbstständigen, aufeinander folgenden Verfahrensstufen ermittelt: dem Einheitswertverfahren, dem auf dem Einheitswert aufbauenden Steuermessbetragsverfahren und dem auf dem Steuermessbetrag aufbauenden Steuerfestsetzungsverfahren. [Der Einheitswert ist ein Wert für sowohl unbebaute als auch bebaute Grundstücke, der auf einen bestimmten Stichtag in einem gesetzlich geregelten Verfahren festgestellt wird.]

Ausgangspunkt ist:

- für Grundbesitz (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, private und betriebliche Grundstücke) in den westdeutschen Bundesländern der nach dem Bewertungsgesetz¹ festgestellte Einheitswert nach den Wertverhältnissen von 1964
- für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (ohne Wohnungen) in den ostdeutschen Bundesländern der nach dem Bewertungsgesetz ermittelte Ersatzwirtschaftswert nach den Wertverhältnissen von 1964
- für Grundstücke in den ostdeutschen Ländern, für die nach dem Bewertungsgesetz ein Einheitswert nach den Wertverhältnissen von 1935 festgestellt wurde oder festzustellen ist, der Einheitswert von 1935
- für vor 1991 entstandene Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser in den ostdeutschen Ländern, für die kein Einheitswert von 1935 festgestellt wurde oder festzustellen ist, die Ersatzbemessungsgrundlage auf der Grundlage der Wohn- oder Nutzfläche (pauschale Grundsteuer je m²) nach Maßgabe des § 42 GrStG [Grundsteuergesetz].

Von der Grundsteuer befreit ist insbesondere Grundbesitz der öffentlichen Hand, der Kirchen und gemeinnütziger Körperschaften.

Ausgehend vom Einheitswert/Ersatzwirtschaftswert setzt das Finanzamt den Steuermessbetrag fest, der auch der Gemeinde mitgeteilt wird. Die Steuermesszahlen, die zur Berechnung des Steuermessbetrags auf den Einheitswert/Ersatzwirtschaftswert angewendet werden, betragen:

- für Grundstücke in den westdeutschen Ländern je nach Art zwischen 2,6 v. T. und 3,5 v. T.

1 Bewertungsgesetz unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/BewG.pdf>, abgerufen am 25. September 2023.

- für Grundstücke in den ostdeutschen Ländern – abgestimmt auf die deutlich niedrigeren Einheitswerte 1935 – je nach Art und Gemeindegruppe zwischen 5 v. T. und 10 v. T.
- für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft einheitlich 6 v. T.

Nach Art. 106 Abs. 6 Satz 2 Grundgesetz² ist den Gemeinden das Recht einzuräumen, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze festzusetzen. Eine Gemeinde wendet auf den Steuermessbetrag den vom Gemeindeparlament beschlossenen Hebesatz an und setzt die Grundsteuer durch Grundsteuerbescheid fest. In den ostdeutschen Ländern wird die Grundsteuer teilweise noch nach der Wohn- oder Nutzfläche als Ersatzbemessungsgrundlage in einem vereinfachten Verfahren pauschal berechnet und im Steueranmeldungsverfahren erhoben (§ 44 GrStG). Wegen der Autonomie der Gemeinden bei der Festsetzung der Hebesätze kann sich die Belastung von Gemeinde zu Gemeinde mehr oder weniger stark unterscheiden. Der gewogene Durchschnitt der Hebesätze der Gemeinden insgesamt betrug im Jahr 2021³ bei der Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) 347 Prozent und bei der Grundsteuer B (Grundstücke) 481 Prozent.

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer ist das Grundsteuergesetz⁴ in der Fassung des Gesetzes zur Reform des Grundsteuerrechts vom 7. August 1973 (BGBl. I, S. 965) unter Berücksichtigung späterer Änderungen.

Die Grundsteuer wird von den Gemeinden erhoben und fließt ihnen in vollem Umfang zu.“⁵

Wenn ein Steuerpflichtiger festgesetzte und fällige Steuern nicht bezahlt, sieht die Abgabenordnung (General Tax Code) die folgenden Sanktionen vor. Für jeden Monat wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 1% des nicht gezahlten Steuerbetrages fällig. Der Säumniszuschlag hat mehrere Funktionen. Er ist - wie Zinsen - eine Gegenleistung für die aufgeschobene Zahlung sowie eine Sanktion gegen den Steuerpflichtigen und ein Druckmittel zur Zahlung. Die Nichtzahlung der Steuer kann außerdem eine Straftat sein. Wenn der Steuerpflichtige gegenüber den Finanzbehörden unrichtige oder unvollständige Angaben macht und dadurch Steuern nicht oder nicht rechtzeitig festgesetzt werden, kann er sich wegen Steuerhinterziehung strafbar machen. Diese wird mit Freiheitsstrafe oder Geldstrafe bestraft. Durch eine Selbstanzeige der Tat und Nachzahlung der Steuer kann der Steuerpflichtige Straffreiheit erlangen.

2 Grundgesetz unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/GG.pdf>, abgerufen am 25. September 2023.

3 Die Prozentzahlen der Hebesätze der Gemeinden für das Jahr 2021 wurden angeglichen. Sie stammen aus „Steuern von A bis Z“ des Bundesministeriums der Finanzen (BMF), Ausgabe 2023, S. 70, zu finden unter: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/steuern-von-a-z-2023.pdf?__blob=publicationFile&v=4, abgerufen am 25. September 2023.

4 Aktuelles Grundsteuergesetz unter: https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/GrStG.pdf, abgerufen am 25. September 2023.

5 Auszug aus „Steuern von A bis Z“ des BMF, Ausgabe 2018, S. 80 ff.

2. Grundsteuerrecht ab dem Kalenderjahr 2025

„Die Grundsteuer wurde im Jahr 2019 infolge eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts reformiert. Zur Umsetzung der Reform wird der Grundbesitz auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet. [...]

Ausgangspunkt für die Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 ist:

- für Grundbesitz (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, private und betriebliche Grundstücke) der nach dem Bewertungsgesetz festgestellte Grundsteuerwert nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 2022.
- Der Grundsteuerwert für unbebaute Grundstücke ergibt sich aus der jeweiligen Grundstücksfläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert. [Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, der von Gutachterausschüssen auf Grund einer Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung weiterer Parameter flächendeckend ermittelt wird.]
- Der Bodenrichtwert für Bauland wird, abhängig von den Rechtsvorschriften in den einzelnen Bundesländern, mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres ermittelt (§ 196 BauGB). Er ist Basis für die Besteuerung von Grund und Boden in Deutschland.
- Bodenrichtwerte werden zur Wertermittlung von Immobilien hilfsweise herangezogen, um den Bodenwert zu bestimmen, wenn er sich nicht im Vergleichswertverfahren ermitteln lässt. Grundlage dafür sind die amtlichen Kaufpreissammlungen, die von den bundesweit existierenden Gutachterausschüssen für Grundstückswerte geführt werden. Da der Bodenrichtwert nur ein Durchschnittswert aus einer Vielzahl von Grundstücksverkäufen ist, muss der Verkehrswert eines einzelnen Grundstückes anhand der Besonderheiten des Bewertungsobjektes geschätzt werden. Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften eines Grundstückes können durchaus erheblich sein.
- Für Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) wird der Grundsteuerwert im sog. Ertragswertverfahren ermittelt. Grundlage sind von der Lage, der Gebäudeart und dem Baujahr abhängige, gesetzlich festgelegte typisierte Nettokaltmieten.
- Für Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke) wird der Grundsteuerwert im sog. Sachwertverfahren ermittelt. Grundlage sind dabei gesetzlich vorgegebene, typisierte Herstellungskosten, die abhängig von der Gebäudeart und dem Baujahr sind.
- Die Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft erfolgt ebenfalls über ein typisiertes Ertragswertverfahren. Dabei werden den üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten (landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche, weinbauliche, gärtnerische Nutzung) verschiedene gesetzlich festgelegte Beträge je Flächeneinheit zugeordnet.

Die Steuerbefreiungsvorschriften bleiben auch nach der Grundsteuerreform bestehen. Darüber hinaus wurden neue Steuervergünstigen eingeführt, zum Beispiel für geförderten Wohnraum oder Baudenkmale. [...]

In den Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wird die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 auf der Grundlage abweichender Landesgesetze erhoben.

In den Ländern Saarland und Sachsen wurde die zukünftige Höhe der Steuermesszahl landesgesetzlich geregelt.

Ab dem Kalenderjahr 2025 gelten folgende Steuermesszahlen, die auf den Grundsteuerwert angewendet werden:

- für unbebaute Grundstücke 0,34 Promille (Saarland: 0,64 Promille, Sachsen: 0,36 Promille),
- für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum 0,31 Promille (Saarland: 0,34 Promille, Sachsen: 0,36 Promille),
- für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke 0,34 Promille (Saarland: 0,64 Promille, Sachsen: 0,72 Promille),
- für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft 0,55 Promille.

[...] Ab dem Kalenderjahr 2025 haben die Gemeinden in allen Ländern außer Bayern darüber hinaus die Möglichkeit, aus städtebaulichen Gründen einen erhöhten Hebesatz auf unbebaute baureife Grundstücke festzusetzen (sog. Grundsteuer C). Inwieweit die Gemeinden hiervon Gebrauch machen werden, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.“⁶

* * *

6 Auszug aus „Steuern von A bis Z“ des BMF, Ausgabe 2023, S. 67 ff., siehe Fußnote 3.