

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist in Deutschland eine Steuer auf das Eigentum, aber auch auf Erbbaurechte an Grundstücken und deren Bebauung (Substanzsteuer). Gesetzliche Grundlage der Grundsteuer ist das Grundsteuergesetz (GrStG).

Steuerschuldner

Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Einheitswerts zugerechnet ist (§ 10 Grundsteuergesetz).

Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind sie Gesamtschuldner. Dies bedeutet, dass jeder Einzelne die gesamte Leistung schuldet (§ 44 Abgabenordnung), wobei die Leistung insgesamt nur einmal zu erbringen ist.

Besteuerungsgrundlage

Man unterscheidet zwischen Grundsteuer A (agrarisches – für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft) und Grundsteuer B (baulich – für bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude).

Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ist der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert.

Berechnung

Der Einheitswert wird mit der Grundsteuermesszahl und mit dem von der Gemeinde/Stadt festgesetzten Hebesatz multipliziert. Der Hebesatz wird durch Beschluss des Gemeinde-/Stadtrates festgelegt.

Einheitswert × Steuermesszahl
= Grundsteuermessbetrag
× Hebesatz
= Jahresgrundsteuer

Fälligkeiten

Gemäß § 28 Grundsteuergesetz wird die Grundsteuer zu je einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Grundsteuer abweichend von dieser Regelung am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muß spätestens bis zum 30. September des vorangehenden Kalenderjahres gestellt werden.

Jahressteuer

Die Grundsteuer wird aufgrund des § 9 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres (1.1.) festgesetzt und entsteht mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Grundlage unserer Steuerforderung ist der Grundsteuermessbescheid des zuständigen Finanzamtes.

Die Bindungswirkung, die zwischen Grundsteuerbescheiden und Grundsteuermessbescheiden besteht, bedeutet, dass der Grundsteuerbescheid nur geändert werden kann, wenn der Grundsteuermessbescheid aufgehoben oder geändert worden ist (§ 175 Abs. 1 Nr. 1 Abgabenordnung). Eine Änderung erfolgt erst nach endgültiger Eintragung in das Grundbuch.

Veräußerung / Haftung

Die steuererhebende Gemeinde darf nicht von der Regelung der Jahressteuer abweichen und wird somit die Grundsteuer für das laufende Jahr vom Alteigentümer fordern und sich erst ab dem folgenden Jahr an den neuen Eigentümer wenden.

Die in der Regel im Kaufvertrag festgeschriebene Klausel zum Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Lasten gehen über am ...) ist eine privatrechtliche Vereinbarung, die das Grundsteuergesetz nicht berührt. Die Abrechnung innerhalb des Veräußerungsjahres muss daher intern geregelt werden.

Wird gemäß § 11 Abs. 2 GrStG ein Grundstück ganz oder zu einem Teil einer anderen Person übereignet, so haftet der Erwerber neben dem früheren Eigentümer für die auf den Steuergegenstand oder Teil des Steuergegenstandes entfallende Grundsteuer, die für die Zeit seit dem Beginn des letzten vor der Übereignung liegenden Kalenderjahres zu entrichten ist. Die Inanspruchnahme erfolgt gemäß § 191 Abs. 1 AO durch Haftungsbescheid.

Verfassungswidrigkeit

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Ermittlung der für die Grundsteuer maßgeblichen Einheitswerte in Westdeutschland für Häuser und unbebaute Grundstücke auf Basis der Hauptfeststellung von 1964 für verfassungswidrig und forderte eine Neuregelung bis Ende 2019.

Die beanstandeten Regelungen sind in die Zukunft gerichtet zunächst bis zum Ergehen einer Neuregelung, längstens jedoch bis zum 31.12.2019, anzuwenden.

Die Anwendung der als unvereinbar mit Art. 3 Abs. 1 GG festgestellten Bestimmungen der Einheitsbewertung ist schließlich, sobald der Gesetzgeber eine Neuregelung getroffen hat, für weitere fünf Jahre nach Verkündung der Neuregelung, längstens aber bis 31.12.2024, zulässig.