

Troll/Eisele
Grundsteuergesetz

Grund- steuergesetz

mit Nebengesetzen und Anwendungserlassen
sowie Mustersatzung und Rechtsprechungsanhang
zur Zweitwohnungssteuer

Kommentar

bearbeitet von

Dipl.-Finanzwirt (FH), Verw.-Dipl. Dirk Eisele

Ministerialrat im Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

unter Mitarbeit von

Dipl.-Finanzwirtin (FH) Susanne Leissen

Regierungsrätin im Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

begründet von

Dr. Max Troll

Ministerialrat a. D., früher im Bundesministerium der Finanzen

13., neubearbeitete Auflage 2025

Verlag Franz Vahlen München

Zitiervorschlag:
Eisele/Leissen in Troll/Eisele, GrStG, § ... Rn. ...

vahlen.de

ISBN 978 3 8006 7519 7

© 2025 Verlag Franz Vahlen GmbH
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@vahlen.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



vahlen.de/nachhaltig
produktsicherheit.vahlen.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Seit dem Erscheinen der Voraufgabe dieses Kommentars im Jahre 2021 hat das Grundsteuerrecht einschließlich des vorgreiflichen grundsteuerlichen Bewertungsrechts signifikant an Bedeutung gewonnen und ist damit erkennbar deutlich – nicht zuletzt infolge einer flankierenden und regelmäßigen medialen Berichterstattung – in den Fokus von Verwaltung, Wissenschaft, Steuerpflichtigen, Steuerberaterschaft und Gerichtsbarkeit getreten. Grund für diesen Befund ist in erster Linie die im Jahre 2022 angelaufene und mittlerweile weitestgehend beendete Kampagne zur reformbedingten Hauptfeststellung neuer Grundsteuerwerte zum Stichtag 1. Januar 2022, die erstmals seit vielen Jahrzehnten wieder mit einer allgemeinen Deklarationspflicht der Steuerpflichtigen – Abgabe von Feststellungserklärungen – einherging. Was die Neubewertung von ca. 36 Mio. wirtschaftlichen Einheiten (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundstücke) bundesweit anlangt, entpuppte sich diese Aufgabe für alle Beteiligten in Ansehung des zu bewältigenden Mengengerüsts als wahrhaft epochale Herausforderung. Mit Ergehen von Grundsteuerwertbescheiden und Grundsteuerermessbescheiden nach neuem Recht – maßgebliche Grundlagen für die Hauptveranlagung der Grundsteuerermessbeträge auf den 1. Januar 2025 und damit für den Erlass von Grundsteuerbescheiden ab 2025 durch die Kommunen als Steuergläubiger – waren in der Folgezeit die Auswirkungen der Grundsteuerreform konkret (einzelfallbezogen) quantifizierbar. Als Begleiterscheinung dieser Entwicklung wurde zudem die sog. Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform monatelang thematisiert, die nicht selten missverstanden und mit einer – faktisch nicht realisierbaren – Belastungsneutralität im Einzelfall „verwechselt“ wurde. Soweit einzelne Länder mit aufkommensneutralen Hebesätzen zur Information ihrer Kommunen vorstellig geworden waren, handelte es sich nicht zuletzt vor dem Hintergrund der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie des Grundgesetzes lediglich um Orientierungshilfen, derer sich die Kommunen bedienen konnten, jedoch nicht mussten. Auch dies wurde mitunter verkannt.

Der Vollzug der Grundsteuerreform führte bundesweit zu Einsprüchen gegen Grundsteuerwert- und Grundsteuerermessbescheide. Hiervon betroffen waren gleichermaßen die Länder, die das sog. „Bundesmodell“ nach dem Grundsteuerreformgesetz vom 26.11.2019 (BGBl. 2019 I 1794) und den hierzu ergangenen Folgegesetzen (u. a. GrStRefUG, JStG 2022, JStG 2024) umsetzten, sowie die Länder, die von der Länderöffnungsklausel nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG Gebrauch machten. Allen Unkenrufen zum Trotz hat bisher kein Finanzgericht durchgreifende verfassungsrechtliche Bedenken gegen das „Bundesmodell“ geäußert. Im Gegenteil: Die Entscheidungen des Finanzgerichts Köln vom 19.9.2024 – 4 K 2189/23 (BFH II R 25/24), des Sächsischen Finanzgerichts vom 1.10.2024 – 2 K 737/23 (BFH II R 31/24) sowie des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 4.12.2024 – 3 K 3142/23 (BFH II R 3/25) haben dem „Bundesmodell“ die Verfassungskonformität erstinstanzlich bestätigt. Der Ausgang der anhängigen Revisionsverfahren vor dem Bundesfinanzhof bleibt abzuwarten. Auch die BFH-Beschlüsse vom 27.5.2024 – II B 78/23 (AdV), BStBl. II 2024, 543, sowie II B 79/23 (AdV),

Vorwort

BStBl. II 2024, 546, haben keine Verfassungswidrigkeit des „Bundesmodells“ erkennen lassen, vielmehr zur Verankerung der Möglichkeit eines Verkehrswertnachweises im grundsteuerlichen Bewertungsrecht (§ 220 Abs. 2 BewG) geführt.

Aus fiskalischer Sicht hat die Grundsteuer als konjunkturunempfindliche und damit fest kalkulierbare Größe ihren Stellenwert im System der kommunalen Einnahmequellen abermals eindrucksvoll unterstrichen. Das Grundsteueraufkommen (Grundsteuer A und Grundsteuer B) belief sich im Jahr 2024 auf bundesweit ca. 16 Mrd. Euro. Die aktuelle Steuerschätzung (Mai 2025) rechnet mit einem stetigen Aufkommensanstieg bei der Grundsteuer und prognostiziert für das Jahr 2029 eine Größenordnung von ca. 17,1 Mrd. Euro.

Die hiesige Neuauflage berücksichtigt die koordinierten Ländererlasse vom 30.4.2025 (BStBl. I 2025, 1226, 1273) zur grundsteuerlichen Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie des Grundvermögens einerseits sowie die koordinierten Ländererlasse vom 30.4.2025 (BStBl. I 2025, 1296) zur Anwendung des Grundsteuergesetzes ab dem 1.1.2025 andererseits. Die in Ansehung der Länderöffnungsklausel (Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG) verabschiedeten Landesgrundsteuergesetze (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen), Landesgrundsteuermesszahlengesetze (Berlin, Bremen, Saarland, Sachsen) sowie Landesgrundsteuerhebesatzgesetze (Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein) sind im Volltext aus Anlage I des Kommentars ersichtlich. Ob diese Gesetze Ausdruck einer föderalen Vielfalt sind oder lediglich den föderalen „Flickenteppich“ verlängern, soll an dieser Stelle unkommentiert bleiben.

Die verlegerische Betreuung der Neuauflage dieses Kommentars oblag einmal mehr Herrn Hans Theismann, dem zuständigen Lektor des Verlags. Herr Theismann hat die Arbeit des Autorenteam mit gewohnt großer Sorgfalt und Umsicht begleitet und mit Rat und Tat unterstützt. Herr Theismann und seiner Mitarbeiterin, Frau Simone Heit, sind wir hierfür sehr zu Dank verpflichtet.

Verlag und Autorenteam wiederholen den bereits bei der Voraufgabe geäußerten Wunsch, dass auch die aktuelle Auflage des Kommentars allen, die sich mit Fragen des Grundsteuerrechts im weitesten Sinne zu befassen haben, eine zuverlässige und lösungsorientierte Hilfe sein möge. Hinweise und Anregungen sind stets willkommen.

München, Boppard/Rhein und Mainz, im Juli 2025

Dirk Eisele
Susanne Leissen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	IX
Wortlaut des Grundsteuergesetzes	1
Einführung	17

ERLÄUTERUNGEN ZUM GRUNDSTEUERGESETZ

Abschnitt I. Steuerpflicht

§ 1 Heberecht	37
§ 2 Steuergegenstand	44
§ 3 Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger	63
Anhang zu § 3	164
§ 4 Sonstige Steuerbefreiungen	168
§ 5 Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz	214
§ 6 Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz	234
§ 7 Unmittelbare Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck ...	241
§ 8 Teilweise Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck	247
§ 9 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer; Entstehung der Steuer	251
§ 10 Steuerschuldner	254
§ 11 Persönliche Haftung	263
§ 12 Dingliche Haftung	275

Abschnitt II. Bemessung der Grundsteuer

§ 13 Steuermesszahl und Steuermessbetrag	290
§ 14 Steuermeßzahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	299
§ 15 Steuermesszahl für Grundstücke	301
§ 16 Hauptveranlagung	320
§ 17 Neuveranlagung	324
§ 18 Nachveranlagung	333
§ 19 Anzeigepflicht	338
§ 20 Aufhebung des Steuermeßbetrags	345
§ 21 Änderung von Steuermeßbescheiden	348
§ 22 Zerlegung des Steuermessbetrags	352
§ 23 Zerlegungsstichtag	363
§ 24 Ersatz der Zerlegung durch Steuerausgleich	366

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt III. Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer

§ 25 Festsetzung des Hebesatzes	369
§ 26 Koppelungsvorschriften und Höchsthebesätze	397
§ 27 Festsetzung der Grundsteuer	401
§ 28 Fälligkeit	434
§ 29 Vorauszahlungen	461
§ 30 Abrechnung über die Vorauszahlungen	463
§ 31 Nachentrichtung der Steuer	467

Abschnitt IV. Erlass der Grundsteuer

§ 32 Erlaß für Kulturgut und Grünanlagen	469
§ 33 Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	492
§ 34 Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken	501
§ 35 Verfahren	535

Abschnitt V. Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 36 Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025	544
§ 37 Anwendung des Gesetzes	548
§ 38 Bekanntmachung	551
§ 39 (<i>aufgehoben</i>)	551

ANHANG

Anhang I Grundsteuergesetze der Länder	553
Anhang II Rechtsprechung zum Grundsteuererlass nach §§ 32 bis 34 GrStG a. F.	627
Anhang III Zweitwohnungssteuer	654
Stichwortverzeichnis	727