

# Inhaltsverzeichnis

<b>Die Autoren</b> . . . . .	V
<b>Vorwort</b> . . . . .	VI
<b>Bearbeiterverzeichnis</b> . . . . .	XIII
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> . . . . .	XV
<b>1. Kompakt – 25 Fragen und Antworten zur Grundsteuer</b> . . . . .	1
<b>2. Einführung</b> . . . . .	7
<b>3. Zielsetzung der Reform der Grundsteuer und des Bewertungsgesetzes</b> . . . . .	8
<b>4. Konkurrierende Modelle zur Neugestaltung der Grundsteuer</b> . . . . .	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
<b>5. Verfassungsrechtliche Vorgaben</b> . . . . .	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
<b>6. Beschluss des Grundsteuerreformpakets</b> . . . . .	30
6.1 Ausgestaltung der Bewertungsverfahren . . . . .	30
6.2 Bewertungsverfahren des Grundvermögens . . . . .	31
6.3 Erstmaliger Bewertungszeitpunkt . . . . .	32

<b>7.</b>	<b>Die Rolle der Gemeinden im Dreistufen-Modell</b> . . . . .	33
<b>8.</b>	<b>Gesetzgebungsverfahren der Grundsteuerreform</b> . . . . .	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
<b>9.</b>	<b>Änderungen des Grundgesetzes</b> . . . . .	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
<b>10.</b>	<b>Änderungen des Grundsteuergesetzes</b> . . . . .	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
<b>11.</b>	<b>Änderungen des Bewertungsgesetzes . . . . .</b>	<b>98</b>
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
<b>12.</b>	<b>Übersicht über weitere Änderungen durch die Grundsteuerreform . . . . .</b>	<b>177</b>
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

<b>13. Die Grundsteuer als Nebenkostenposition innerhalb von Mietverhältnissen . . . .</b>	<b>195</b>
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
<b>14. Fallstudien. . . . .</b>	<b>202</b>
14.1 Einfamilienhaus. . . . .	202
14.2 Erbbaurecht . . . . .	206
14.3 Geschäftsgrundstück . . . . .	209
<b>15. Synopse . . . . .</b>	<b>213</b>
<b>Rechtsquellenverzeichnis . . . . .</b>	<b>349</b>
<b>Stichwortverzeichnis. . . . .</b>	<b>355</b>