

Teil B: Unternehmensbesteuerung, 5. Grundsteuer

Univ.-Prof. Dr. Gerd Waschbusch
Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre,
insbesondere Rechnungswesen und Finanzwirtschaft
Universität des Saarlandes
Saarbrücken

Grundzüge der BWL Teil A2: Bilanzierung

WS 2004/2005

Anlagen-Bilanz14

Übersicht

1. Charakteristik der Grundsteuer
2. Steuersubjekt, Steuerobjekt und Steuerbefreiungen
3. Steuerbemessungsgrundlage und Steuertarif
4. Festsetzung und Fälligkeit der Grundsteuer

2

Univ.-Prof. Dr. Gerd Waschbusch ■ Universität des Saarlandes ■ www.refi.uni-saarland.de

Re.Fi
LEHRSTUHL FÜR BWL
RECHNUNGSWESEN
& FINANZWIRTSCHAFT

1. Charakteristik der Grundsteuer

- ▶ Die Grundsteuer ist ebenso wie die Gewerbesteuer eine Objektsteuer (Realsteuer). Sie ist im Vergleich zur Gewerbesteuer sehr viel älter und gehört zu den ältesten Steuern überhaupt.
- ▶ Die Grundsteuer besteuert nicht den Grundstückseigentümer, sondern das Grundstück bzw. den land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und fließt ebenso wie die Gewerbesteuer den Gemeinden zu.
- ▶ Es existieren zahlreiche Rechtfertigungsversuche hinsichtlich der Erhebung der Grundsteuer, wobei insbesondere
 - die Rechtfertigung der Vermögensteuer (Grund und Boden als Indiz für die besondere Leistungsfähigkeit) und
 - die Rechtfertigung der Gewerbesteuer (Äquivalenzprinzip; besondere Lasten für die Gemeinden)herangezogen werden.

3

Univ.-Prof. Dr. Gerd Waschbusch ■ Universität des Saarlandes ■ www.refi.uni-saarland.de

Re.Fi
LEHRSTUHL FÜR BWL
RECHNUNGSWESEN
& FINANZWIRTSCHAFT

2. Steuersubjekt, Steuerobjekt und Steuerbefreiungen

- ▶ Steuerschuldner (§ 10 Abs. 1 GrStG): in der Regel der Eigentümer. Bei Erbbaurechten ist der Erbbauberechtigte Steuerschuldner.
- ▶ Steuerobjekt der Grundsteuer ist gem. § 2 GrStG der im Gebiet einer Gemeinde belegene Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG):
 - Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (→ Grundsteuer A);
 - Betriebsgrundstücke (→ Grundsteuer B);
 - private Grundstücke (→ Grundsteuer B).

4

Univ.-Prof. Dr. Gerd Waschbusch ■ Universität des Saarlandes ■ www.refi.uni-saarland.de

Re.Fi
LEHRSTUHL FÜR BWL
RECHNUNGSWESEN
& FINANZWIRTSCHAFT

3. Steuerbemessungsgrundlage und Steuertarif

- ▶ Vergleichbar zur Gewerbesteuer errechnet sich die Grundsteuer:
 - Einheitswert • Steuermesszahl = **Steuermessbetrag**
 - Steuermessbetrag • Hebesatz = **Jahressteuer**
- ▶ Auf den Einheitswert per 01.01.1964 wendet das Finanzamt so genannte Steuermesszahlen nach den §§ 14 bzw. 15 GrStG an.

Objekte	Steuermesszahl
Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	0,60 %
Einfamilienhäuser	
▪ für die ersten 38.346,89 EURO des Einheitswerts	0,26 %
▪ für den darüber hinausgehenden Betrag	0,35 %
Zweifamilienhäuser	0,31 %
alle anderen Grundstücke, also auch Eigentumswohnungen, unbebaute Grundstücke, Betriebsgrundstücke	0,35 %

5

Univ.-Prof. Dr. Gerd Waschbusch ■ Universität des Saarlandes ■ www.refi.uni-saarland.de

Re.Fi
LEHRSTUHL FÜR BWL
RECHNUNGSWESEN
& FINANZWIRTSCHAFT

6

Univ.-Prof. Dr. Gerd Waschbusch ■ Universität des Saarlandes ■ www.refi.uni-saarland.de

Re.Fi
LEHRSTUHL FÜR BWL
RECHNUNGSWESEN
& FINANZWIRTSCHAFT

- ▶ Durch die Anwendung der entsprechenden Steuermesszahl auf den Einheitswert erhält man den **Steuermessbetrag**.
- ▶ Die Gemeinde bestimmt gemäß § 25 GrStG den Hebesatz, d.h. sie bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags die Grundsteuer zu erheben ist.
- ▶ Der Hebesatz muss für alle Steuerpflichtigen einer Gemeinde einheitlich sein. § 25 Abs. 4 GrStG lässt eine **Differenzierung des Hebesatzes** nach Gruppen zu:
 - Hebesatz für die **Grundsteuer A** (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft),
 - Hebesatz für die **Grundsteuer B** (Grundstücke aller Art, auch Betriebsgrundstücke).
- ▶ Aus der Anwendung des Hebesatzes auf den Steuermessbetrag ergibt sich die **Grundsteuerschuld** für das Kalenderjahr.

7

Univ.-Prof. Dr. Gerd Waschbusch ■ Universität des Saarlandes ■ www.refi.uni-saarland.de

Re.Fi
LEHRSTUHL FÜR BWL
RECHNUNGSWESEN
& FINANZWIRTSCHAFT

- ▶ Hebesätze der Realsteuern Grundsteuer A und B im Saarland (in %)

Gemeindebezeichnung Stand 31.12.2003	Hebesätze 2003 (in %)		Hebesätze 2004 (in %)	
	GrSt A	GrSt B	GrSt A	GrSt B
Neunkirchen, Kreisstadt	250	310	250	310
Saarbrücken, Landeshauptstadt	275	430	275	430

- ▶ Durchschnittlicher Hebesatz in Deutschland für die
 - Grundsteuer A 2003: 286 % (2002: 282 %)
 - Grundsteuer B 2003: 381 % (2002: 376,5 %).

8

Univ.-Prof. Dr. Gerd Waschbusch ■ Universität des Saarlandes ■ www.refi.uni-saarland.de

Re.Fi
LEHRSTUHL FÜR BWL
RECHNUNGSWESEN
& FINANZWIRTSCHAFT

4. Festsetzung und Fälligkeit der Grundsteuer

- ▶ Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 9 GrStG): 1. Januar des Kalenderjahres.
- ▶ Gemäß § 28 GrStG wird die Grundsteuer zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig.
- ▶ Kleinbeträge bis zu 15 EUR/Jahr werden in einer Summe am 15.08. fällig, Beträge bis zu 30 EUR/Jahr je zur Hälfte am 15.02. und 15.08.
- ▶ Liegt bis zum Fälligkeitstermin noch kein Steuerbescheid für das betreffende Kalenderjahr vor, so hat der Steuerschuldner laut § 29 GrStG die bisher festgesetzte Grundsteuer als Vorauszahlung zu entrichten.