

## SACHVERHALT:

- > Gemeinde G. mit 1983 Einwohnern
- > Grundstück mit Haus (gebaut 1934)
- > Wohnfläche im Haus 140 m<sup>2</sup>, Lehmfachwerk, Einfamilienhaus
- > Durchschnittlicher Mietpreis in G. im Jahr 1934: 0,55 RM (Reichsmark)/m<sup>2</sup>
- > Grundsteuer Hebesatz: 300% gem. § 5 der Haushaltssatzung der Gemeinde
- > B kauft von A das Haus am 01.12.00
- > B zieht am 02.12.00 in das Haus ein
- > 10.12.01 Eintragung in das Grundbuch
- > 01.03.03 erfolgt die Zurechnung durch das Finanzamt, Zurechnungseigentümer

## AUFGABE:

- > Wie viel Grundsteuer ist an die Gemeinde G. zu zahlen?

## LÖSUNGSWEG:

Vorgehensweise / Fragestellung	Lösung	Grundlage / Verweis
1. Wer ist für die Erhebung der Grundsteuer zuständig ?	Das Aufkommen der Grundsteuer steht den Gemeinden zu, also der Gemeinde G.	Art. 106 (6) GG
2. Welche Grundlage ?	Grundsteuergesetz > die Gemeinde <u>kann</u> Grundsteuer erheben > es handelt sich um die Grundsteuer B	GrStG – DVP 81.10 § 1 GrStG § 2 Nr. 2 GrStG
3. Stichtag ?	immer der 1. 1. Des Folgejahres, also der 1. 1. 01	§ 9 GrStG
4. Wer ist der Steuerschuldner?	> Steuerschuldner ist immer der, dem das Haus <u>zugerechnet</u> ist! > B kauft das Haus von A am 1. 12. 00 > B zieht in das Haus am 2. 12. 00, er wird <u>Besitzer</u> ; <b>aber</b> noch keine Veränderung im <b>Grundbuch</b> und <b>keine Zurechnung</b> vom Finanzamt > 1. 1. 01 (Stichtag) – Steuerschuldner ist der Eigentümer A da noch keine Zurechnung vom Finanzamt auf B erfolgte (A muss Grundsteuer entrichten) > 10. 12. 01 – <u>Eintragung</u> von B in das Grundbuch– B wird <u>Eigentümer</u> > 1. 1. 02 (Stichtag) – Steuerschuldner ist weiterhin A, da immer noch keine Zurechnung vom Finanzamt auf B (A muss Grundsteuer entrichten) > 1. 1. 03 (Stichtag) – Steuerschuldner ist weiterhin A (A muss Grundsteuer entrichten) > 1. 3. 03 – es <b>erfolgt die Zurechnung</b> vom Finanzamt auf B zum 1. 1. 01, Steuerschuldner wird also B zum 1. 1. 01 (rückwirkend), B muss nun die Grundsteuer ab 1. 1. 01 nachzahlen, A bekommt seine entrichtete Grundsteuer zurück	§ 10 GrStG  §§ 854/873 BGB  § 873 BGB §§ 903/905 BGB
5. Bemessung der Grundsteuer		
5-a Steuermessbetrag	Der <u>Steuermessbetrag (StMB)</u> ist das Produkt aus Steuermesszahl (StMZ) und Einheitswert (EW). <b>StMB = EW x StMZ</b>	§ 13 (1) GrStG 

<p>5-b Einheitswert</p>	<p>Zur Ermittlung des Einheitswertes wird das Bewertungsgesetz benötigt. Einheitswerte werden für Grundstücke festgestellt, es wird verwiesen auf Grundvermögen und Grundstück.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <u>Grundvermögen</u> besteht aus <u>Grund und Boden</u> (die eingefriedete Fläche), Gebäude (Haus), sonstige Bestandteilen (Carport) und Zubehör (z.B. Rasentraktor)</li> <li>&gt; <u>Grundstück</u> ist die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens.</li> <li>&gt; Handelt es sich um ein bebautes Grundstück i.S. des BewG? – <b>Ja!</b></li> <li>&gt; Was für ein bebautes Grundstück i.S. des BewG? – Ein <u>Einfamilienhaus!</u></li> <li>&gt; Welches Bewertungsverfahren i.S. des BewG ist anzuwenden, <u>Ertragswertverfahren</u> oder <u>Sachwertverfahren</u>? - Dies richtet sich nach der <b>Ausstattung</b>, welche das Finanzamt festlegt.</li> <li>&gt; In diesem Fall wird das <u>Ertragswertverfahren</u> angewendet!</li> <li>&gt; Es ist der <u>Grundstückswert</u> zu ermitteln, dieser ergibt sich aus der Jahresrohmiete und einem Vervielfältiger.</li> <li>&gt; Die <u>Jahresrohmiete</u> (Baujahr) bei der Selbstnutzung des Hauses beträgt <b>0,55 RM x 140 m<sup>2</sup> x 12 Monate = 924,- RM.</b></li> <li>&gt; Eine außergewöhnliche Grundsteuerbelastung bzw. Ermäßigungen bzw. Erhöhungen sind nicht zu berücksichtigen.</li> <li>&gt; Der <u>Vervielfältiger</u> ist den Anlagen des Bewertungsgesetzes zu entnehmen <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vervielfältiger für Einfamilienhäuser</li> <li>&gt; Tabelle für Holzfachwerkbauten mit Lehmausfachung</li> <li>&gt; Kategorie Neubauten vom 1.4.1924 – 31.12.1934 (Baujahr war 1934) i.V. mit der Gemeindegröße bis 2000 Einwohner (G hat 1983 Einwohner)</li> <li>&gt; <b>Der Vervielfältiger ist 9,6.</b></li> </ul> </li> <li>&gt; Der <u>Grundstückswert</u> ergibt sich aus der Jahresrohmiete und dem Vervielfältiger, er beträgt <b>924,- RM x 9,6 = 8.870,40 RM</b></li> <li>&gt; Dieser Grundstückswert ist gleichzeitig der <u>Einheitswert</u> i.S. des BewG!</li> <li>&gt; Der Einheitswert ist auf volle hundert DM <u>abzurunden</u>, d.h. er beträgt also <b>8.800,- DM</b>, dann auf € umrechnen. 4.499,36 € gerundet auf 4.499 €</li> </ul>	<p>BewG – DVP 81.05 § 19 (1) BewG</p> <p>§ 68 BewG § 94 BGB</p> <p>§ 70 (1) BewG</p> <p>§ 74 BewG</p> <p>§ 75 (1) Nr.4 bzw. § 75 (5) BewG</p> <p>§ 76 (1) BewG § 76 (2 u. 3) BewG</p> <p>§ 76 (1) Nr. 4 BewG</p> <p>§ 78 BewG</p> <p>§ 79 (2) Nr. 1 BewG</p> <p>§ 81 BewG § 82 BewG</p> <p>§ 80 BewG</p> <p>Anlage 7 BewG Tabelle C der Anl. 7 BewG</p> <p>§ 78 BewG</p> <p>§ 19 BewG</p> <p>§ 30 BewG</p>
<p>5-c Steuermesszahl:</p>	<p>Die <u>StMZ</u> beträgt <b>2,6 vom Tausend</b>, da es sich um ein Einfamilienhaus i.S. des § 75 (5) BewG handelt.</p>	<p>§ 15 (2) GrStG</p>
<p>5-a Steuermessbetrag ⇒</p>	<p><b>StMB = EW x StMZ</b> &gt; <b>StMB = 4.499,- € x 2,6 : 1000 = 11,70 €</b></p>	<p>§ 13 (1) GrStG</p>
<p>5-d Grundsteuerbetrag</p>	<p>Der <u>Grundsteuerbetrag</u> ergibt sich aus dem StMB und dem <u>Hebesatz der Gemeinde</u>. <b>StMB X Hebesatz = Grundsteuer</b> &gt; StMB x 300% = 11,70 € x 300% = 35,10 € &gt; <b>Die Grundsteuer für das gesamte Jahr beträgt 35,10€</b> &gt; Es sind ggf. noch bzw. schon geleistete <u>Vorauszahlungen</u> zu beachten!</p>	<p>§ 25 GrStG § 5 HH-Satzung</p> <p>§ 29 GrStG</p>
<p>6. Grundsteuerfälligkeit</p>	<p>Die Grundsteuer wird zum 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. des Kalenderjahres in vier gleichen Beträgen <u>fällig</u>. &gt; <b>35,10 € : 4 = 8,77 €</b></p>	<p>§ 28 GrStG</p>

## **ERGEBNIS:**

B erhält von der Gemeinde G. für sein Einfamilienhaus in G. einen Grundsteuerbescheid für 03, nach dem er zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeweils 8,77 , 8,78, 8,78 und 8,78 € Grundsteuer zu zahlen hat.

Außerdem muss B für die Kalenderjahre 01 und 02 noch jeweils 35,10 €, also zusammen 70,20 € Grundsteuer nachzahlen.

Der „Alt-Eigentümer“, A erhält die für 01 und 02 entrichtete Grundsteuer von insgesamt 70,20 € von der Gemeinde G. erstattet.

Sollte er bereits für 03 Grundsteuerbeträge entrichtet haben (z.B. 8,76 € zum 15.2. und/oder 15.5.), so erhält er auch diese zurück.