

Im Rahmen der Unternehmenssteuerreform wurde die Gewerbesteuer zum 1. Januar 1998 abgeschafft. Da damit Gemeinden weniger Einnahmen hatten, erhielten sie zum Ausgleich einen Anteil von 2,2 Prozent am Umsatzaufkommen. Zur Festschreibung der Beteiligung der Gemeinden am Umsatzaufkommen und zur Sicherung ihrer Ertragshoheit über die Gewerbesteuer wurden Art. 28 GG und Art. 106 GG geändert.

Durch das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 wurde die Hinzurechnung vom Aufwand für die Nutzung fremden Betriebskapitals neu geregelt und der Abzug der Gewerbesteuer als Betriebsausgabe bei der steuerlichen Gewinnermittlung abgeschafft. Dem stehen die Absenkung der Gewerbesteuermesszahl von 5 Prozent auf einheitlich 3,5 Prozent und die Erhöhung der Anrechnung gezahlter Gewerbesteuer auf die Einkommensteuerschuld bei Personenunternehmen gegenüber.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine Rechtsverkehrsteuer. Ihr unterliegen Rechtsvorgänge im Zusammenhang mit inländischen Grundstücken, soweit sie darauf gerichtet sind, das Eigentum am Grundstück oder eine eigentümerähnliche Position zu erlangen. Von ihr betroffen sind insbesondere Kaufverträge und sonstige Rechtsgeschäfte, die einen Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstücks begründen.

Außerdem werden aber auch zahlreiche andere Rechtsvorgänge erfasst, z. B. der Eigentumsübergang im Enteignungsverfahren, das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren, die unmittelbare oder mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands einer Personengesellschaft mit Grundbesitz durch Übergang von mindestens 95 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter, die Verschaffung der Verwertungsbefugnis, bestimmte Umwandlungsvorgänge, die unmittelbare oder mittelbare Vereinigung von mindestens 95 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft in einer Hand bzw. ihre Übertragung und Rechtsvorgänge, aufgrund derer ein Rechtsträger unmittelbar oder mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von mindestens 95 Prozent an einer grundbesitzenden Gesellschaft inne hat. Grundstücken sind u. a. Erbbaurechte und Gebäude auf fremdem Boden gleichgestellt.

Was wird besteuert?

G

Wer zahlt die Steuer?

Steuerschuldner sind im Regelfall die an dem Erwerbsvorgang beteiligten Personen, also Grundstückserwerber und -veräußerer. Sie können vertraglich die Zahllast auf nur einen der Beteiligten übertragen. Bestimmte Erwerbsvorgänge sind von der Steuer befreit, so z. B.:

- der Erwerb eines zum Nachlass gehörigen Grundstücks durch Miterbende zur Teilung des Nachlasses,
- der Grundstückserwerb durch den Ehegatten oder die Ehegattin bzw. den Partner oder die Partnerin der eingetragenen Lebensgemeinschaft der Person, die das Grundstück veräußert,
- der Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind, und deren Ehegatten (einschließlich Stiefkinder und deren Ehegatten),
- der Erwerb eines geringwertigen Grundstücks (Freigrenze von 2.500 Euro) oder
- der Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkungen im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ohne Schenkungen mit Auflage).

Wie hoch ist die Steuer?

Der Steuersatz beträgt grundsätzlich 3,5 Prozent. Seit 1. September 2006 dürfen die Bundesländer den Steuersatz hiervon abweichend festlegen. Hiervon haben alle Länder mit Ausnahme von Bayern und Sachsen Gebrauch gemacht und den Steuersatz auf bis zu 6,5 Prozent angehoben.

In der Regel wird die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung berechnet. Zur Gegenleistung gehört insbesondere jede Leistung, die der Erwerber dem Veräußerer oder einer anderen Person für den Erwerb des Grundstücks gewährt. Dazu gehören z. B. auch Leistungen, die dem Veräußerer von Dritten dafür gewährt werden, dass er dem Erwerber das Grundstück überlässt.

In einigen Sonderfällen, z. B. wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden ist, bei Umwandlungen, Einbringungen oder Erwerbsvorgängen auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage, wird die Steuer vom Grundbesitzwert (§§ 157 ff. Bewertungsgesetz) berechnet.

Alle Vorgänge, die der Grunderwerbsteuer unterliegen, müssen dem zuständigen Finanzamt angezeigt werden. Es setzt die Grunderwerbsteuer durch schriftlichen Steuerbescheid fest. Wenn die Steuer gezahlt ist, erteilt das Finanzamt eine sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung, ohne die der Erwerber eines Grundstücks im Regelfall nicht in das Grundbuch eingetragen werden darf.

Rechtsgrundlage ist das Grunderwerbsteuergesetz in der aktuellen Fassung.

Die Grunderwerbsteuer wird von den Ländern erhoben, denen auch das Aufkommen zusteht. Die Länder können das Steueraufkommen ganz oder teilweise an die Kommunen weitergeben.

Als Vorbild für eine Steuer auf den Grundstücksverkehr kann in Deutschland das mittelalterliche Laudemium (Abzugsgeld, Aufzugsgeld) angesehen werden, das der Grundherr als einmalige Besitzwechselabgabe – unbeschadet des laufenden Grundzinses – vom alten und/oder vom neuen Grundbesitzer forderte. Auch das Leit- oder Aufgeld, das von alters her zur Bekräftigung eines Grundstückskaufvertrags diente, mochte Vorbild gewesen sein, so beim „Litkaufgeld“, das als städtische Grunderwerbsteuer 1374 in Hildesheim auftaucht und ähnlich als „Kaufschoss“ in Emden seit 1670 oder in Danzig seit 1777 nachweisbar ist. In den deutschen Territorien kamen entsprechende „Handwechselabgaben“ oder „Liegenschaftsakzisen“ auf, die vom Ende des 17. Jahrhunderts an mehr und mehr in der Form von Stempelabgaben (Urkundensteuern für behördlich mit Siegelaufdruck versehene Grundstückskaufverträge) erhoben wurden.

Wurden diese Vorläufer der heutigen Grunderwerbsteuer im 19. Jahrhundert überall teils als Staats-, teils als Kommunalsteuer ausgestaltet, brachte die Neufassung des Reichsstempelgesetzes von 1909 daneben auch eine Reichsbesteuerung des Grundstücksverkehrs. Bei der Erzberger'schen Finanzreform kam 1919 ein reichseinheitliches Grunderwerbsteuergesetz zustande, dessen Erträge mit mehrmals wechselnden Steuer- und Zuschlagssätzen dem Reich, den Ländern und Gemeinden zufließen. 1940 gab es eine Neufassung des Gesetzes, die anstelle des Eigentumsübergangs bereits den schuldrechtlichen Vertrag erfasste und in ihrer Grundkonzeption in die landesrechtlichen Regelungen nach 1945 einging. Das 1949 im Grundgesetz bestätigte ausschließliche Gesetzgebungsrecht der Länder wurde bei der Finanzreform 1969 in die konkurrierende Gesetzgebung des Bundes überführt.

Wie lautet die Rechtsgrundlage?

Wer erhebt diese Steuer?

Wie hat sich die Steuer entwickelt?

G

Das Grunderwerbsteuerrecht hatte sich in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland sehr unterschiedlich entwickelt, was insbesondere für die zahlreichen Befreiungsvorschriften gilt. Mit Wirkung zum 1. Januar 1983 hat ein Bundesgesetz wieder die gebotene Vereinheitlichung herbeigeführt. Dabei wurden die Befreiungsvorschriften bis auf wenige Ausnahmen aufgehoben, dafür wurde der Steuersatz von 7 Prozent auf damals 2 Prozent gesenkt.

Grundsteuer

Was wird besteuert?

Die Grundsteuer knüpft als Real- bzw. Objektsteuer an die wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes im Sinne des § 2 des Grundsteuergesetzes (Grundsteuer A: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Grundsteuer B: Grundstücke) als Steuergegenstand an. Sie belastet sie ohne Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse und die persönliche Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners.

Die Grundsteuer wird in drei selbständigen, aufeinander folgenden Verfahrensstufen ermittelt: dem Einheitswertverfahren, dem auf dem Einheitswert aufbauenden Steuermessbetragsverfahren und dem auf dem Steuermessbetrag aufbauenden Steuerfestsetzungsverfahren.

Ausgangspunkt ist:

- für Grundbesitz (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, private und betriebliche Grundstücke) in den alten Ländern der nach dem Bewertungsgesetz festgestellte Einheitswert nach den Wertverhältnissen von 1964
- für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (ohne Wohnungen) in den neuen Ländern der nach dem Bewertungsgesetz ermittelte Ersatzwirtschaftswert nach den Wertverhältnissen von 1964
- für Grundstücke in den neuen Ländern, für die nach dem Bewertungsgesetz ein Einheitswert nach den Wertverhältnissen von 1935 festgestellt wurde oder festzustellen ist, der Einheitswert von 1935