

A. – Grundsteuergesetz (GrStG)

Vom 1. Dezember 1936

Abschnitt I

Steuerpflicht

§ 1

Steuerberechtigte

- (1) Die Gemeinden sind berechtigt, eine Grundsteuer als Gemeindesteuer zu erheben.
- (2) Die Gemeinde erhebt die Steuer von dem in ihrem Gebiet gelegenen Grundbesitz.
- (3) Für den gemeindefreien Grundbesitz und für Grundbesitz in Gutsbezirken trifft die oberste Gemeindeaufsichtsbehörde die näheren Bestimmungen über die Erhebung der Steuer

§ 2

Grundbesitz

Grundbesitz ist:

1. das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (§§ 28 bis 49 des Bewertungsgesetzes),
2. das Grundvermögen (§§ 50 bis 53 des Bewertungsgesetzes),
3. das Betriebsvermögen, soweit es in Betriebsgrundstücken besteht (§ 57 des Bewertungsgesetzes).

§ 3

Steuergegenstand

Steuergegenstände sind, soweit sie sich auf das Inland erstrecken:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (§§ 29, 45, 47, 48, 49 des Bewertungsgesetzes). Den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben stehen im Sinn dieses Gesetzes die im § 57 Absatz 1 Ziffer 2 des Bewertungsgesetzes bezeichneten Betriebsgrundstücke gleich;
2. die Grundstücke (§ 50 des Bewertungsgesetzes). Den Grundstücken stehen im Sinn dieses Gesetzes die im § 57 Absatz 1 Ziffer 1 des Bewertungsgesetzes bezeichneten Betriebsgrundstücke gleich.

§ 4

Befreiungen

Von der Grundsteuer sind befreit:

1. Grundbesitz
 - a) des Staates, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbands, wenn der Grundbesitz von dem Eigentümer für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird;
 - b)
 - c)
2. Grundbesitz
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
 - e)
 - f)
 - g) des Verbands für Jugendherbergen,
 - h)
 - i)
 - k) des Roten Kreuzes, wenn der Grundbesitz von dem Eigentümer für seine Aufgaben benutzt wird.;

3. Grundbesitz

- a) des Staates, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbands,
- b) einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, Stiftung oder sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschliesslich und unmittelbar mildtätigen Zwecken dient,

wenn der Grundbesitz von dem Eigentümer für mildtätige Zwecke benutzt wird.

4. Grundbesitz eines anerkannten Sportvereins, der von ihm für sportliche Zwecke benutzt wird, unter den Bedingungen, die der Finanzminister und der Innenminister bestimmen;

5. a) Grundbesitz, der dem Gottesdienst einer öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft gewidmet ist;

- b) Grundbesitz einer öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft oder einer anderen Körperschaft des öffentlichen Rechts, der von der Religionsgesellschaft für Zwecke der religiösen Unterweisung benutzt wird;

- c) Grundbesitz einer öffentlich rechtlichen Religionsgesellschaft oder einer anderen Körperschaft des öffentlichen Rechts, der von der Religionsgesellschaft für ihre Verwaltungszwecke benutzt wird;

6. Grundbesitz einer der unter den Ziffern 1 bis 5a genannten Körperschaften, Personenvereinigungen, Vermögensmassen oder Verbände, der von einer anderen derartigen Körperschaft, Personenvereinigung, Vermögensmasse oder einem anderen derartigen Verband für ihre nach den Ziffern 1 bis 5 begünstigten Zwecke benutzt wird;

7. Grundbesitz, der für Zwecke der Wissenschaft, der Erziehung und des Unterrichts benutzt wird und nicht bereits nach den vorstehenden Vorschriften befreit

ist, wenn anerkannt ist, dass der Benutzungszweck im Rahmen der staatlichen Aufgaben liegt. Der Finanzminister, der Innenminister und der für das Fachgebiet zuständige Minister sprechen die Anerkennung aus. Der Anerkennung bedarf es nicht bei Hochschulen und bei solchen Schulen oder Erziehungsanstalten, deren Träger der Staat, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband ist. Wird der Grundbesitz nicht von dem Eigentümer für die bezeichneten Zwecke benutzt, so tritt Befreiung nur ein, wenn der Eigentümer eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist;

8. Grundbesitz, der für die Zwecke einer Krankenanstalt benutzt wird und nicht bereits nach den vorstehenden Vorschriften befreit ist soweit die Anstalt Kranke zu Bedingungen aufnimmt, die der Finanzminister, der Innenminister und der Arbeitsminister bestimmen. Ziffer 7 Schlussatz gilt entsprechend;

9. a) die dem öffentlichen Verkehr dienenden Strassen, Wege, Plätze, Brücken, künstlichen Wasserläufe, und Schienenwege;

- b) das Rollfeld der Verkehrsflughäfen;

- c) die fliessenden Gewässer (., Flüsse, Bäche), die deren Abfluss regelnden Sammelbecken und die im Eigentum des Staates, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbands stehenden und Teiche;

- d) die im Interesse der Ordnung und Verbesserung der Wasser- und Bodenverhältnisse unterhaltenen Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Wasser- und Bodenverbände und die im öffentlichen Interesse staatlich unter Schau gestellten Privatdeiche;

- e) die Bestattungsplätze;

10. Grundbesitz eines fremden Staats, der für Zwecke von Botschaften, Gesandtschaften oder Konsulaten dieses Staats benutzt wird, wenn Gegenseitigkeit gewährt wird.

§ 5

Steuerpflicht bei Benutzung zu Wohnzwecken

Grundbesitz, der Wohnzwecken dient, ist nicht als für einen der nach § 4 Ziffern 1 bis 8 begünstigten Zwecke benutzt anzusehen; das gilt auch für die zugehörigen Hofräume und Hausgärten. Den begünstigten Zwecken dienen jedoch und sind deshalb unter den weiteren Voraussetzungen des § 4 befreit:

1. die Kasernen und Lagerunterkünfte
 - a) der Armee, der Polizei, der Gendarmerie, des Wasserschutzes, des sonstigen Schutzdienstes des Staates,
 - b)
2. die gemeinschaftlichen Wohnräume
 - a) in Jugendherbergen,
 - b) in Erziehungsanstalten,
 - c) in Prediger- und Priesterseminaren;
3. die Wohnräume
 - a) in den Heimen des Roten Kreuzes; die für die Aufnahme erholungsbedürftiger oder hilfsbedürftiger Personen bestimmt sind,
 - b) der hilfsbedürftigen Personen in den Gebäuden, die wegen Benutzung für mildtätige Zwecke befreit sind (§ 4 Ziffern 3 und 6);
4. Räume, in denen sich Personen für die Erfüllung der begünstigten Zwecke ständig bereit halten müssen (Bereitschaftsräume), wenn sie nicht zugleich die Wohnung des Inhabers darstellen.

§ 6

Ergänzungen zu §§ 4 und 5

- (1) Die Befreiung tritt nur ein, wenn der Steuergegenstand für die im § 4 bezeichneten Zwecke unmittelbar benutzt wird.

(2) Dient der Steuergegenstand auch anderen Zwecken und wird für die steuerbegünstigten Zwecke ein räumlich abgegrenzter Teil des Steuergegenstands benutzt, so ist nur dieser Teil befreit.

(3) Dient der Steuergegenstand oder ein Teil des Steuergegenstands sowohl steuerbegünstigten als auch anderen Zwecken, ohne dass eine räumliche Abgrenzung für die verschiedenen Zwecke möglich ist, so ist der Steuergegenstand oder der Teil nur befreit, wenn die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen.

§ 7

Steuerschuldner

(1) Schuldner der Grundsteuer ist:

1. der Eigentümer oder, wenn der Steuergegenstand ein grundstücksgleiches Recht ist, der Berechtigte,
2. wenn die Betriebsmittel oder Gebäude eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs (§ 3 Ziffer 1) einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, der Eigentümer des Grund und Bodens für den gesamten Betrieb,
3.

(2) Gehört der Steuergegenstand mehreren, so sind sie Gesamtschuldner.

(3) Ist der Steuergegenstand bei der Feststellung des Einheitswerts (§ 10) auf Grund des § 11 des Steueranpassungsgesetzes einem anderen als dem Eigentümer (bei grundstücksgleichen Rechten: einem anderen als dem Berechtigten) zugerechnet worden, so ist der andere an Stelle des Eigentümers (Berechtigten) Steuerschuldner im Sinn der Absätze 1 und 2.

§ 8

Persönliche Haftung

Neben dem Steuerschuldner haften als Gesamtschuldner:

1. der Nutzniesser und der Niessbraucher,

2. wenn die Betriebsmittel oder Gebäude eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören, der Eigentümer der Betriebsmittel oder Gebäude für den auf diese entfallenden Steuerbetrag.

§ 9

Dingliche Haftung

Die Grundsteuer ruht auf dem Steuergegenstand als öffentliche Last.

Abschnitt II

Berechnung der Grundsteuer

Unterabschnitt 1

Massgebender Wert

§ 10

Für die Besteuerung ist der Einheitswert massgebend, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes für den Steuergegenstand festgestellt worden ist.

Unterabschnitt 2

Festsetzung der Steuermessbeträge

§ 11

Steuermessbetrag

Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ist durch Anwendung eines Tausendsatzes (Steuermesszahl) auf den Einheitswert (§ 10) zu ermitteln.

§ 12

Steuermesszahl

- (1) Die allgemeine Steuermesszahl beträgt 10 vom Tausend.

- (2) Der Finanzminister kann im Einvernehmen mit den beteiligten Ministern für einzelne Gruppen von Steuergegenständen niedrigere Messzahlen bestimmen.

§ 13

Hauptveranlagung

- (1) Die Steuermessbeträge werden im Anschluss an die Hauptfeststellung der Einheitswerte (§ 21 des Bewertungsgesetzes) allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung).

- (2) Der Hauptveranlagung wird der Einheitswert zugrunde gelegt, der auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 21 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes) festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Einheitswertbescheid getroffenen Feststellungen.

- (3) Die Hauptveranlagung gilt von dem Rechnungsjahr an, das fünf Vierteljahre nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt beginnt.

§ 14

Fortschreibungsveranlagung

- (1) Im Fall einer Fortschreibung des Feststellungsbescheids über einen Einheitswert (§ 225a der Abgabenordnung) wird der neuen Veranlagung des Steuermessbetrags (Fortschreibungsveranlagung) der Einheitswert zugrunde gelegt, der auf den Fortschreibungszeitpunkt (§ 22 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes) festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Fortschreibungsbescheid getroffenen Feststellungen.

- (2) Die Fortschreibungsveranlagung gilt von dem Rechnungsjahr an, das ein Vierteljahr nach dem Fortschreibungszeitpunkt beginnt. Die bisherige Veranlagung gilt bis zu diesem Zeitpunkt.

§ 15

Nachveranlagung

- (1) Im Fall einer Nachfeststellung des Einheitswerts (§ 23 des Bewertungsgesetzes) wird der nachträglichen Veranlagung des Steuer-

messbetrags (Nachveranlagung) der Einheitswert zugrunde gelegt, der auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Nachfeststellungsbescheid getroffenen Feststellungen.

(2) Die Nachveranlagung gilt von dem Rechnungsjahr an, das ein Vierteljahr nach dem Nachfeststellungszeitpunkt beginnt.

§ 16

Ende der Steuerentrichtung

(1) Die Steuerpflicht für den ganzen Steuergegenstand fällt weg, wenn dieser untergeht oder für ihn ein Befreiungsgrund (§§ 4 bis 6) eintritt. Bei Wegfall der Steuerpflicht für den ganzen Steuergegenstand ist die Steuer bis zum Schluss des laufenden Kalendervierteljahrs zu entrichten. Die Steuer ist jedoch mindestens bis zum Schluss des Kalendervierteljahrs zu entrichten, in dem der Antrag auf Freistellung von der Steuer (§ 226 Absatz 1 der Abgabenordnung) gestellt worden ist.

(2) Für einen Steuergegenstand, der mit einem anderen Steuergegenstand verbunden wird und dadurch die Eigenschaft als wirtschaftliche Einheit oder Untereinheit verliert, hat der bisherige Steuerpflichtige die Steuer bis zum 31. März des folgenden Kalenderjahrs zu entrichten.

Unterabschnitt 3

Zerlegung der Steuermessbeträge

§ 17

Voraussetzung der Zerlegung

Erstreckt sich der Steuergegenstand über mehrere Gemeinden, so ist der Steuermessbetrag zu zerlegen und auf die einzelnen Gemeinden zu verteilen, soweit nicht nach § 20 die Zerlegung unterbleibt.

§ 18

Zerlegungstichtag

(1) Der Zerlegung des Steuermessbetrags sind die Verhältnisse in dem Feststellungszeitpunkt

(Absätze 2 der §§ 21 bis 23 des Bewertungsgesetzes) zugrunde zu legen, auf den der für die Veranlagung des Steuermessbetrags massgebende Einheitswert festgestellt ist.

(2) Ändern sich die Grundlagen für die Zerlegung, ohne dass der Einheitswert fortgeschrieben oder nachträglich festgestellt wird, so sind die Zerlegungsanteile nach dem Stand vom 1. Januar des folgenden Jahrs neu zu ermitteln.

§ 19

Zerlegungsmaßstab

Der Steuermessbetrag ist nach dem Verhältnis zu zerlegen, in dem die Teile des massgebenden Einheitswerts, die auf die einzelnen Gemeinden entfallen, zueinander stehen.

§ 20

Ersatz der Zerlegung

Der Finanzminister und der Innenminister können bestimmen, dass statt der Zerlegung der Steuermessbeträge für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (§ 3 Ziffer 1) ein Steuerausgleich zwischen den Gemeinden stattfindet. Die Bestimmung kann auf einzelne Teile des Landes beschränkt werden.

Unterabschnitt 4

Festsetzung der Grundsteuer

§ 21

Hebesatz

(1) Die Grundsteuer wird für das Rechnungsjahr festgesetzt. Der Jahresbetrag der Steuer wird nach einem Hundertsatz des Steuermessbetrags (§ 11) oder des auf die Gemeinde entfallenden Teils des Steuermessbetrags (§§ 17 bis 19) berechnet (Hebesatz). Der Hebesatz wird von der Gemeinde festgesetzt.

(2) Der Hebesatz muss für alle in der Gemeinde gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (§ 3 Ziffer 1) einheitlich sein;

das gleiche gilt von dem Hebesatz für die in der Gemeinde gelegenen Grundstücke (§ 3 Ziffer 2). Jedoch kann der Hebesatz für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe von dem Hebesatz für die Grundstücke abweichen; der Innenminister und der Finanzminister können bestimmen, in welchem Verhältnis die Hebesätze zu einander stehen müssen.

Abschnitt III

Entrichtung der Grundsteuer

§ 22

Fälligkeit

- (1) Die Grundsteuer wird fällig:
1. für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (§ 3 Ziffer 1) am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November zu je einem Viertel ihres Jahresbetrags.
 2. für Grundstücke (§ 3 Ziffer 2) am 15. eines jeden Monats zu je einem Zwölftel ihres Jahresbetrags.
- (2) Die Gemeinden können mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde bestimmen, dass abweichend von den Vorschriften des Absatzes 1 die Steuer fällig wird:
1. für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (§ 3 Ziffer 1) am 15. eines jeden Monats zu je einem Zwölftel ihres Jahresbetrags,
 2. für Grundstücke (§ 3 Ziffer 2) am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November zu je einem Viertel ihres Jahresbetrags.
- (3) Ohne Rücksichten auf die Vorschrift der Absätze 1 und 2 wird die Steuer stets fällig:
1. am 15. Mai mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 5 RM (50 Fr.) nicht übersteigt,
 2. am 15. Mai und 15. November zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 10 RM (100 Fr.) nicht übersteigt.

3. am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November zu je einem Viertel ihres Jahresbetrags, wenn dieser 20 RM (200 Fr.) nicht übersteigt.

§ 23

Vorauszahlungen

Der Steuerschuldner hat bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids zu den Zeitpunkten, die für ihn nach der bisherigen Zahlungsweise (§ 22) in Betracht kommen, entsprechende Vorauszahlungen unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten Jahressteuerschuld zu entrichten.

§ 24

Abrechnung über die Vorauszahlungen

(1) Ist die Summe der Vorauszahlungen, die bis zur Bekanntgabe des neuen Steuerbescheids zu entrichten waren (§ 23), kleiner als die Steuerschuld, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt (§ 22), so ist der Unterschiedsbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten (Nachzahlung). Die Verpflichtung, rückständige Vorauszahlungen schon früher zu entrichten, bleibt unberührt.

(2) Ist die Summe der Vorauszahlungen, die bis zur Bekanntgabe des neuen Steuerbescheids entrichtet worden sind, grösser als die Steuerschuld, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt, so wird der Unterschiedsbetrag nach Bekanntgabe des Steuerbescheids durch Aufrechnung oder Zurückzahlung ausgeglichen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn die Veranlagung durch einen neuen Bescheid (z. B. Berichtigungsveranlagung, Rechtsmittelentscheidung) mit rückwirkender Kraft geändert wird.

§ 25

Nachentrichtung der Steuer

Hatte der Steuerschuldner bis zur Bekanntgabe der Jahressteuerschuld keine Vorauszahlungen nach § 23 zu entrichten, so hat er die Steuerschuld, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt (§ 22), innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten.

§ 26

Entrichtung eines
Ersatzbetrags

(1) Für Grundbesitz, der nach § 4 Ziffer 1 von der Grundsteuer befreit ist, ist in Gemeinden mit nicht mehr als 5 000 Einwohnern an Stelle der Grundsteuer ein Ersatzbetrag zu entrichten, wenn die Grundsteuer dieses Grundbesitzes 25 vom Hundert des gesamten Grundsteuersolls in der Gemeinde übersteigt und infolge der Steuerfreiheit dieses Grundbesitzes der Haushaltsausgleich der Gemeinde gefährdet ist. Die Vorschrift gilt nur für den Grundbesitz, für den die Voraussetzungen der Befreiung nach dem 31. Dezember 1932 eingetreten sind. Zur Leistung des Ersatzbetrags ist verpflichtet, wer im Fall der Steuerpflicht Steuerschuldner sein würde.

(2) Der Innenminister und der Finanzminister oder die von ihnen dazu ermächtigten Stellen setzen den Ersatzbetrag fest. Der Finanzminister und der Innenminister erlassen die zur Durchführung dieser Vorschrift erforderlichen Bestimmungen.

Abschnitt IV

Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 27

.....

§ 28

.....

§ 29

.....

§ 30

.....

§ 31

.....

§ 32

.....

§ 33

Erstmalige Anwendung
des Gesetzes

(1)

(2)

(3) Bis zur Bekanntgabe des ersten Steuerbescheids auf Grund dieses Gesetzes hat der Steuerschuldner zu den im § 22 Absatz 1 bezeichneten oder nach § 22 Absatz 2 bestimmten Fälligkeitstagen Vorauszahlungen auf die Grundsteuer von je einem Viertel oder einem Zwölftel der nach den rechtlichen Vorschriften zuletzt festgesetzten gesamten Jahressteuerschuld zu entrichten. Ergeben sich unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten Jahressteuerschuld nach § 22 Absatz 3 andere Fälligkeitstage und andere Teilbeträge, so sind diese für die Vorauszahlungen massgebend.

1. Dezember 1936.