



WINSELER

# DIE GRUNDSTEUER

---

Der Großherzogliche Erlass vom 26. Oktober 1944 sah unter anderem vor, dass das von der deutschen Besatzungsmacht eingeführte Grundsteuergesetz vom 1. Dezember 1936 auch weiterhin seine Gültigkeit behalten sollte. Abgesehen von etlichen Änderungen und Ergänzungen punktueller Art (so z.B. VO 20. April 1943, Arr.g.d.16. März 1945, Regl.g.d. 21. Dezember 1962, Loi 1. Februar 1967, Regl.g.d. 27. Juni 1967, Regl.g.d.18. Dezember 1967 und Regl. g.d. 27. August 1967), bildet das 1936er Gesetz (GrStG.) auch noch am heutigen Tage die legale Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer.

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer (impôt réel) und somit keine Steuer welche sich auf Personen bezieht. Sie betrifft sämtliche Liegenschaften welche sich auf dem Gebiet der Gemeinde befinden.

Allerdings gibt es hier einige Ausnahmen: So sind zum Beispiel die Besitztümer der Gemeinden, des Staates, der Eisenbahngesellschaft, der Sozialversicherungen, des Roten Kreuzes, usw. von der Grundsteuer befreit, aber dies jedoch nur wenn es sich um Besitztümer handelt welche einen öffentlichen Dienst und Zweck erfüllen, welcher der ursprünglichen Zielsetzung entspricht. (Siehe Absatz 4, 5 und 6 des Gesetzes vom 1.12.1936 ).

Die Steuerverwaltung sowie die Gemeindeverwaltung haben genau abgegrenzte Kompetenzen bezüglich der Grundsteuer.

## **A) Zuständigkeit der Steuerverwaltung:**

Die Steuerverwaltung erteilt den Einheitswertbescheid und den Grundsteuermessbescheid (bulletin de la valeur unitaire et de la base d'assiette de l'impôt foncier). Einheitswert und Steuermessbetrag sind gewöhnlich auf einem einzigen Steuerbescheid eingetragen.

### **1. Einheitswertbescheid (bulletin de la valeur unitaire)**

Eine Spezialabteilung der Steuerverwaltung bestimmt den Einheitswert welcher sich gänzlich vom heutigen Real-Wert unterscheidet.

So wird der Einheitswert einer im Grossherzogtum Luxemburg gelegenen Immobilie gemäss den geltenden Bestimmungen des Bewertungsgesetzes (BewG.) ermittelt, wobei die Preislage in Betracht zu ziehen ist, welche zum Zeitpunkt der ersten Einheitswert Hauptveranlagung am 1. Januar 1941 vorherrschte, und dies auch in jenen Fällen, wo es sich um heutige Neubauten handelt.

Es sei hervorgehoben, dass die Verfahrensweise zur Bestimmung eines solchen Einheitswertes äusserst komplex ist und, je nach Art wie Beschaffenheit der Immobilie, verschiedenartig gelagert sein kann. Sie fusst auf dem nach Kriegsende für Luxemburg validierten Bewertungsgesetz (BewG.) vom 16. Oktober 1934 sowie auf diversen, häufig aus den Jahren 1934 bis 1943 stammenden, teilweise in ihrer Handhabung angepassten Verordnungen, Richtlinien und Instruktionen.

Zu unterscheiden gilt es, ob die zu bewertende Immobilie dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen einerseits, dem Grundvermögen andererseits zuzurechnen ist. Derweil das land- und forstwirtschaftliche Vermögen in fünf Unterarten (1. das landwirtschaftliche Vermögen, 2. das forstwirtschaftliche Vermögen, 3. das Weinbauvermögen, 4. das gärtnerische Vermögen, 5. das übrige land- und forstwirtschaftliche Vermögen, hierunter das der Fisch- und Bienenzucht, der Teichwirtschaft und der Binnenfischerei gewidmete Vermögen) gegliedert ist, teilt sich das Grundvermögen (Grund und Boden einschliesslich der Bestandteile, insbesondere Gebäude, und des Zubehörs, desweiteren Erbbaurechte und sonstige grundstücksgleiche Rechte, ebenso auf fremdem Grund und Boden errichtete Gebäude) wiederum auf in bebaute und unbebaute Grundstücke. Bezüglich der bebauten Grundstücke haftet der Zugehörigkeit zur jeweils zutreffenden Grundstückshauptgruppe (1. Mietwohngrundstücke, 2. Geschäfts- oder Industriegrundstücke, 3. gemischt genutzte Grundstücke, 4. Einfamilienhäuser, inklusive Appartementwohnungen, 5. die nicht unter die Ziffern 1 bis 4 fallenden, d.h. sonstige bebaute Grundstücke) eine in mancher Hinsicht wesentliche Bedeutung an.

Zwecks Errechnung des Einheitswerts wird bei allen fünf Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, rückblickend auf das Preisniveau zum 1. Januar 1941, im Regelfall der Ertragswert (Hektarsatz x Betriebsfläche) herangezogen. Je nach Beschaffenheit des Betriebs ist ein Mindeswert (mit den Komponenten Wohn- und Wirtschaftswert) anzusetzen. Stückländereien wird mit einem verminderten Wert Rechnung getragen. Bei wesentlichen Abweichungen der Ertragsbedingungen von den regelmässigen Verhältnissen sind Ab- oder Zuschläge vorzunehmen.

Die Einheitsbewertung des Grundvermögens, nach dem Stand vom 1. Januar 1941, erfolgt entweder auf der Basis des gemeinen Werts (welcher durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräusserung zu erzielen wäre, wobei alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse dagegen ausser Acht zu lassen sind) oder auf der Grundlage eines Vielfachen der Jahresrohmiere (welche dem Gesamtentgelt, der Sollmiere, entspricht, die ein Mieter oder Pächter für die Benutzung des Grundstücks gemäss vertraglicher oder gesetzlicher Bestimmungen nach dem Stand vom Feststellungszeitpunkt, umgerechnet auf ein Jahr, zu entrichten hat).

Bezieht sich das Verfahren zur Errechnung des Einheitswerts bei unbebautem Grundvermögen und bei sonstigen bebauten Grundstücken auf den gemeinen Wert, so greift die Methode der Vervielfachung der Jahresrohmiere prinzipiell Platz im Bereich der Mietwohngrundstücke, der Geschäfts- oder Industriegrundstücke, der gemischt genutzten Grundstücke und der Einfamilienhäuser (einschliesslich Appartementwohnungen). In bestimmten Fällen wird innerhalb der Grundstückshauptgruppe der Geschäfts- oder Industriegrundstücke der gemeine Wert statt eines Vielfachen der Jahresrohmiere zur Einheitsbewertung herangezogen. Bei Einfamilienhäusern ergänzen, je nach Bauvolumen, zusätzliche Berechnungen die Regelfallmethode (Vervielfachung der Jahresrohmiere). In Anbetracht besonderer Tatbestände ist der Wert eines jeden Grundstücks, der sich aus der multiplizierten Jahresrohmiere ergibt, durch Ab- oder Zuschläge zu ermässigen oder zu erhöhen.

Da der vorerwähnte Vervielfältiger der Jahresrohmiere für jede Gegend unseres Landes den genauen Verhältnissen auf dem Bausektor Rechnung tragen sollte, wurde zu Zwecken einer derartigen Einheitsbewertung des bebauten Grundvermögens das Großherzogtum in vier verschiedene Bewertungsbezirke eingeteilt (Verordnung des Chefs der Zivilverwaltung vom 5. März 1941). Als Vervielfältiger der Jahresrohmiere bei der Bewertung von Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gegebenenfalls Geschäftsgrundstücken gelten heute noch die Zahlen 13 (Bezirk I), 14 (Bezirk II), 15 (Bezirk III) und 16 (Bezirk IV). Multiplikatoren der Jahresrohmiere bei der Bewertung von Einfamilienhäusern sind die Zahlen 14 (Bezirk I), 15 (Bezirk II) sowie 16 (für beide Bezirke III und IV).

Für unsere Gemeinde (**WINSELER**), dem Bewertungsbezirk IV zugehörig, ist somit die Zahl 16 als Vervielfältiger der Jahresrohmiere bestimmend. Für die Stadt Luxemburg (ohne die Ortsteile Cessingen, Hamm, Fetschenhof, Cents und Kirchberg), den Bezirk I bildend, wird die Jahresrohmiere mit 14 bei den Einfamilienhäusern, mit 13 bei den anderen vorbenannten Grundstücken vervielfältigt. Für die Stadt Esch/Alzette, den Bezirk II darstellend, gelten in demselben Sinn die Zahlen 15 (bei den Einfamilienhäusern) und 14 (bei den anderen Grundstücken).

Bei Beachtung vorbeschriebener Bewertungsprinzipien wird die Wertfestsetzung einer Liegenschaft, ob land- und forstwirtschaftliches oder Grundvermögen, ermittelt. In dem besagten Einheitswertbescheid sind ebenfalls die Feststellungen enthalten über die Art des Grundstücks sowie darüber, wem die jeweilige Immobilie bei der Besteuerung zuzurechnen ist.

Nicht allein mit Hinblick auf das Verfahren zur Festsetzung des Einheitswerts, sondern auch in Bezug auf die Anwendung des Gemeindehebesatzes zur Errechnung der Grundsteuer, ist die Bestimmung der Grundstücksart von grösster Wichtigkeit. Unabhängig von der Bewertungsmethode, welche sich je nach Grundstücksart ergibt, stehen auch die jeweilig maßgeblichen Gemeindehebesätze in direkter Verbindung mit der Einstufung der Liegenschaften in verschiedene Grundsteuer-Klassen.

**Grundsteuer A :**

- a) **Landwirtschaftliches Vermögen**
- b) **Forstwirtschaftliches Vermögen**
- c) **Ödland**
- d) **Weinbauvermögen**
- e) **Gärtnerisches Vermögen**

**Grundsteuer B :**

- a) **Einfamilienhäuser**
- b) **Mietwohngrundstücke**
- c) **Gemischtgenutzte Grundstücke**
- d) **Geschäfts- oder Industriegrundstücke**
- e) **Sonstige bebaute Grundstücke**
- f) **Gewerbliche Teilbereiche von landwirtschaftlichen Vermögen**
- g) **Unbebaute Grundstücke**

**Ebenfalls visiert sind hier, je nach ihrer Nutzung, die wirtschaftlichen Einheiten der so genannten Appartementgebäude ("immeubles régis par le statut de la copropriété divisée").**

Der unter die Zuständigkeit der Steuerverwaltung fallende Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid (bulletin de la valeur unitaire et de la base d'assiette de l'impôt foncier) wird nicht jährlich aufs Neue zugestellt. So wird seit der ersten allgemeinen Feststellung der Einheitswerte (Hauptfeststellung) in Luxemburg (auf den 1. Januar 1941) ein derartiger Feststellungsbescheid erst dann durch einen Fortschreibungsbescheid ersetzt, wenn eine Änderung im Wert der Immobilie (in der vom Bewertungsgesetz vorgesehenen Mindesthöhe), eine Änderung in der Art des Grundstücks und / oder eine Änderung in der Zurechnung des Eigentums vorliegen. Auch bei Erfüllung der Voraussetzungen für eine Befreiung von der Grundsteuer oder beim Wegfall eines derartigen Befreiungsgrunds kommt es zu einer diesbezüglichen Fortschreibungs- oder Nachveranlagung.

## **2. Grundsteuermessbescheid (bulletin de la base d'assiette de l'impôt foncier)**

Der Einheitswert, von dem wir bisher gesprochen haben, wird genau bestimmt und für jedes Gebäude (als wirtschaftliche Einheit) einzeln festgesetzt. Bei den Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wird als wirtschaftliche Einheit angesehen, was ein und derselbe Eigentümer in einer und derselben Gemeinde zu seinem Besitz zählt.

Nicht anhand des vorbenannten Gemeindehebesatzes, sondern im Bereich der Anwendung der Steuermesszahl (taux d'assiette), welche wiederum in den einzelnen Landesteilen verschieden ist, wird zwischen Altbauten (Grundstücke, deren Gebäude bis zum 10. September 1944 bezugsfertig geworden sind) und Neubauten (Grundstücke, deren Gebäude nach dem 10. September 1944 bezugsfertig geworden sind) unterschieden.

Die ab dem Jahr 1968 gültigen Steuermesszahlen wurden durch das Grossherzogliche Reglement vom 18. Dezember 1967 festgesetzt (in Abänderung des Grossherzoglichen Reglements vom 21. Dezember 1962). Sie lauten wie folgt:

### **\* bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, unabhängig ihrer Lage**

**-8 % für die ersten angefangenen oder vollen 2.500 Euro (vordem 100.000 Flux) des Einheitswerts, 10 % für den Rest des Einheitswerts**

### **\* bei unbebauten Grundstücken, unabhängig ihrer Lage**

**-10 % in allen Fällen**

### **\* bei bebauten Grundstücken in den Gemeinden Luxemburg und Esch/Alzette**

**-7 % für als Altbauten, 8 % für als Neubauten eingestufte Einfamilienhäuser mit einem Einheitswert von weniger als 3.800 Euro (vordem 150.000 Flux)**

**-9 % für alle anderen als Altbauten eingestufte Gebäude, 10 % für alle anderen als Neubauten eingestufte Gebäude**

### **\* bei bebauten Grundstücken in den anderen Gemeinden**

**-8 % für als Altbauten, 9 % für als Neubauten eingestufte Einfamilienhäuser mit einem Einheitswert von weniger als 2.500 Euro (vordem 100.000 Flux)**

**-9 % für alle anderen als Altbauten eingestufte Gebäude,**

**-10 % für alle anderen als Neubauten eingestufteten Gebäude.**

Zusammenfassend können wir sagen, dass der Bescheid der Steuerverwaltung für jeden Immobilienbesitz sowohl den Einheitswert als auch die für die Grundsteuer maßgebliche Steuermesszahl angibt.

Durch die Vervielfachung (multiplication) dieser beiden Werte erhalten wir den Steuermessbetrag (base d'assiette). Um die jeweilig geschuldete Grundsteuer zu ermitteln, wird der Steuermessbetrag mit dem Gemeindehebesatz multipliziert.

<b>EINHEITSWERT</b>	<b>X</b>	<b>MESSZAHL =</b>	<b>STEUERMESSBETRAG</b>
<b>STEUERMESSBETRAG</b>	<b>X</b>	<b>HEBESATZ =</b>	<b>STEUERSCHULD</b>

Es gilt in diesem Zusammenhang zu behalten, dass im Rechtsmittelverfahren Anfechtungen gegen den zusammengefassten Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid (Reklamationen gegen die Höhe des Einheitswerts, die Einstufung und Zurechnung der Immobilie sowie gegebenenfalls gegen hierin enthaltene Anwendungen von Bestimmungen des Grundsteuergesetzes) entweder unmittelbar beim Steuereinsammler oder bei der Einheitswertstelle (Service des Evaluations Immobilières, Luxemburg, 5 rue de Hollerich, Tel. 40800-1) schriftlich eingereicht oder zu Protokoll erklärt werden. Eine mündliche Anfechtung ohne Protokollaufnahme genügt nicht. Die Rechtsmittelfrist beträgt drei Monate ab dem Ende des Tages, an dem obiger Bescheid zugestellt worden ist. Daneben ist in § 94 der Abgabenordnung (loi générale des impôts), auf Anfrage des Steuerpflichtigen (demande en redressement) und unter gewissen Voraussetzungen, die Möglichkeit zur Änderung eines Bescheids durch die zuständige Amtsstelle gegeben.

## **B) Zuständigkeit der Gemeindeverwaltung:**

Der Hebesatz wird jährlich vom Gemeinderat festgesetzt. Dieser Beschluss unterliegt der Grossherzoglichen Genehmigung.

Grundsätzlich setzt der Gemeinderat 2 Hebesätze fest. Einen für die Grundsteuer A (Forst-Landwirtschaft usw.) und einen für die Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke). Der Hebesatz bleibt jeweils der Gleiche für jeden Besitz, welcher in einer der beiden vorbezeichneten Kategorien eingestuft ist.

Das Verhältnis zwischen den Hebesätzen der Grundsteuer-Klassen A und B ist durch das Grossherzogliche Reglement vom 27. Juni 1967 genau bestimmt.

Durch das Gesetz vom 1. Februar 1967 ist den Gemeinden die Möglichkeit gegeben worden, zwecks Einführung reduzierter Hebesätze die Grundsteuer-Klasse B in B1, B2, B3 und B4 abzustufen, um somit eine grössere Gerechtigkeit bei der Besteuerung der einzelnen Bauten gemäss deren Bestimmung zu erreichen.

Mit demselben Gesetz vom 1. Februar 1967 wurde den Gemeinden auferlegt, bei der Festsetzung von reduzierten Hebesätzen gewisse Relationen zwischen den abgestuften Grundsteuer-Klassen B1, B2, B3 und B4 zu beachten.

**Letztendlich gilt es zu beachten, dass die Grundsteuer für das gesamte Kalenderjahr erhoben wird, wobei der Steuerschuldner der Eigentümer der Immobilie zum 1. Januar des jeweiligen Jahres ist und bei etwaigem Wegfall der Steuerpflicht (z.B. bei Verkauf der Liegenschaft) der volle Steuerbetrag bis zum Schluss des laufenden Jahres zu entrichten ist (ungeachtet möglicher Abmachungen privatrechtlicher Natur).**

Grundsteuerauflistung und Grundsteuerbescheide:

Nachdem der Gemeindehebesatz festgelegt und von der Oberbehörde genehmigt wurde, wird die Grundsteuererhebungsrolle aufgestellt und zwar indem man für jeden Schuldner den Steuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert.

Diese Auflistung, wird vom Herrn Distriktkommissar, in unserem Falle vollstreckbar erklärt. Die Steuerbeträge werden vom Gemeindevorsteher, unter dessen persönlicher Haftung, eingetrieben. Jedem Schuldner wird dementsprechend ein Steuerbescheid zugestellt.

Einspruchsmöglichkeiten:

Die Einsprüche gegen die Steuerbescheide (bulletin d'imposition), das heißt gegen die Anwendung des Gemeindehebesatzes (taux communal de perception), sind innerhalb von 4 Wochen nach der Zustellung an das Schöffengericht zu richten.

In diesem Zusammenhang sei nochmals betont, dass, wie vorher schon erwähnt, die Einsprüche betreffend die Einstufung der Grundstücke sowie den Einheitswert an die Steuerverwaltung zu richten sind.

Der Einspruch gibt dem Schuldner nicht das Recht, die Grundsteuer nicht in der festgesetzten Frist zu entrichten.

\*\*\*\*\*

Mein besonderer Dank gilt H. Romain Wehrhausen, inspecteur de direction 1er en rang, Vorsteher der Abteilung < Evaluations Immobilières > der Steuerverwaltung Luxemburg, welcher die entsprechenden Gesetzestexte überprüft beziehungsweise ergänzt hat.

N.B.: Eine französische Fassung kann über nachfolgende E-Mail Adresse angefordert werden : [secretariat@winseler.lu](mailto:secretariat@winseler.lu)

Winseler, den 1. Juli 2004

André Nepper, Gemeindevorsteher