

Realsteueratlas

Stand: 1. Januar 2011

Inhalt:

Einleitung

- 1. Gewerbesteuer**
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Wer ist gewerbesteuerpflichtig?
 - 1.3 Beginn und Ende der Gewerbesteuerpflicht
 - 1.4 Wie hoch ist die Gewerbesteuerbelastung?
 - 1.5 Wie und wann wird die Gewerbesteuer erklärt?
 - 1.6 Wer ist für die Festsetzung der Gewerbesteuer zuständig?
 - 1.7 Wer kann Gewerbesteuer anrechnen?
 - 1.8 Übersicht zur Ermittlung der Gewerbesteuerschuld
- 2. Grundsteuer**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Was ist Steuergegenstand der Grundsteuer?
 - 2.3 Wie wird die Grundsteuer ermittelt?
 - 2.4 Festsetzung und Fälligkeit der Grundsteuer
- 3. Hebesätze**
- 4. Auskünfte**

Einleitung

Die vorliegende Übersicht über die Realsteuerhebesätze von 19 Städten/Gemeinden im Bezirk der Industrie- und Handelskammer Limburg, d. h. in dem Landkreis Limburg-Weilburg sowie die Erläuterungen zu den Realsteuern soll dazu beitragen, mehr Transparenz über die kommunalen Steuern in den Kommunen zu schaffen.

Zu den Realsteuern zählen die Gewerbesteuer, die Grundsteuer A und die Grundsteuer B. Das Aufkommen aus den Realsteuern steht den Kommunen zu und stellt deren wichtigste Finanzierungsquelle zur Bestreitung ihrer Aufgaben dar.

Grundsteuer und Gewerbesteuer sind – je nach festgesetztem Hebesatz – in den verschiedenen Kommunen unterschiedlich hoch und stellen daher einen wichtigen Standortfaktor dar. Neben den kommunalen Steuern spielen selbstverständlich auch andere Faktoren wie die Größe einer Stadt/Gemeinde, die Infrastruktur sowie die Angebote der Gemeinden an die Unternehmen und ihre Mitarbeiter eine wichtige Rolle bei der Entscheidung, wo es am sinnvollsten ist, das Unternehmen anzusiedeln.

Die Hebesätze wurden selbstverständlich mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt die IHK Limburg keine Gewähr.

1. Gewerbesteuer

1.1 Allgemeines

Jeder im Inland betriebene Gewerbebetrieb unterliegt der Gewerbesteuer. Die Gemeinden sind berechtigt, von jedem Gewerbebetrieb diese Steuer als Gemeindesteuer zu erheben. Jeder Gewerbebetrieb muss beim zuständigen Gewerbeamt, das sich bei der Stadt bzw. Gemeinde befindet, gemäß der Gewerbeordnung angemeldet werden.

1.2 Wer ist gewerbesteuerpflichtig?

Jeder Gewerbebetrieb ist gewerbesteuerpflichtig. Die Gewerbeordnung definiert den Begriff des Gewerbebetriebes nicht. Eine nähere Beschreibung findet sich im Einkommensteuergesetz (EStG). Danach ist eine selbständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, Gewerbebetrieb, wenn die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufes noch als eine andere selbstständige Tätigkeit (Abgrenzung zur privaten Vermögensverwaltung) anzusehen ist. Die maßgebenden Kriterien eines Gewerbebetriebs sind somit:

- **Selbstständigkeit** der Tätigkeit, das heißt, die Tätigkeit muss auf eigene Rechnung (Unternehmerisiko) und auf eigene Verantwortung (Unternehmerinitiative) ausgeübt werden.
- **Nachhaltigkeit** der Tätigkeit, das heißt, die ihr zugrunde liegende Absicht, die Tätigkeit zu wiederholen und daraus eine ständige Erwerbsquelle zu machen.
- **Gewinnerzielungsabsicht**, das heißt, die Absicht, eine Mehrung des Betriebsvermögens zu erzielen.
- Beteiligung am **allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr**, die vorliegt, wenn ein Steuerpflichtiger mit Gewinnerzielungsabsicht nachhaltig am Leistungs- oder Güteraustausch teilnimmt. Damit werden solche Tätigkeiten aus dem gewerblichen Bereich ausgeklammert, die zwar von einer Gewinnerzielungsabsicht getragen werden, aber nicht auf einen Leistungs- oder Güteraustausch (z. B. Bettelei) gerichtet sind.

Kapitalgesellschaften wie die Aktiengesellschaft (AG) und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) sind bereits kraft ihrer **Rechtsform** Gewerbebetriebe.

Freiberufler unterliegen nicht der Gewerbesteuer.

Nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG gehören insbesondere zu der freiberuflichen Tätigkeit:

- die selbstständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit,
- die selbstständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratenden Volks- und Betriebswirte, vereidigten Buchprüfer (vereidigten Bücherrevisoren), Steuerbevollmächtigten, Heilpraktiker, Dentisten, Krankengymnasten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer, Lotsen (sog. Katalogberufe) und
- den Katalogberufen ähnliche Berufe.

Damit ein Beruf dem Katalogberuf ähnlich ist, muss er in wesentlichen Punkten mit diesem übereinstimmen. Dazu gehört, dass Ausbildung und die berufliche Tätigkeit selbst mit dem Katalogberuf vergleichbar sind.

Alle anderen Tätigkeiten, die nicht in § 18 Abs. 1 EStG aufgeführt sind oder zu den „ähnlichen Tätigkeiten“ zählen, sind gewerblich, wenn sie nicht zur Land- und Forstwirtschaft gehören.

1.3 Beginn und Ende der Gewerbesteuerpflicht

Die Gewerbesteuerpflicht **beginnt** bei Einzelgewerbetreibenden und Personengesellschaften im Zeitpunkt der Aufnahme der maßgeblichen Tätigkeit, bei Kapitalgesellschaften regelmäßig mit der Eintragung in das Handelsregister. Sie **endet** bei Einzelgewerbetreibenden und Personengesellschaften mit der tatsächlichen Einstellung des Betriebs, bei Kapitalgesellschaften erst mit dem Aufhören jeglicher Tätigkeit überhaupt (in der Regel mit dem Zeitpunkt, in dem das Vermögen an die Gesellschafter verteilt wird).

1.4 Wie hoch ist die Gewerbesteuerbelastung?

Nach Abschaffung der Gewerbekapitalsteuer ab dem Veranlagungszeitraum 1998 ist der **Gewerbeertrag** die alleinige Besteuerungsgrundlage. Ausgangspunkt für dessen Ermittlung ist der **Gewinn**, der der Einkommensteuer oder Körperschaftssteuer zugrunde gelegt wird.

Bei der Ermittlung des Gewerbeertrages sind nach dem Gewerbesteuergesetz dem Gewinn bestimmte Beträge wieder **hinzuzurechnen**, die bei der Gewinnermittlung abgezogen wurden. Ab dem 1. Januar 2008 müssen sämtliche anfallenden Zinsaufwendungen, Renten, dauernde Lasten und Gewinnanteile stiller Gesellschafter in Höhe von **25 Prozent** auf die gewerbesteuerliche Bemessungsgrundlage hinzugerechnet werden. Ebenfalls mit 25 Prozent hinzuzurechnen sind die folgenden pauschalierten Finanzierungsanteile:

- Lizenzen und Konzessionen mit einem Finanzierungsanteil von 25 Prozent
- Mieten, Pachten und Leasingraten
- bei beweglichem Anlagevermögen mit einem Finanzierungsanteil von 20 Prozent
 - bei unbeweglichen Vermögen mit einem Finanzierungsanteil von 50 Prozent (bis 31.12.2009 65 Prozent)

Beispiel:

Von den Kosten für Geschäftsraummiete in Höhe von 100.000 Euro jährlich, ist der darin enthaltene 50prozentige Finanzierungsanteil zu 25 Prozent dem Gewerbeertrag hinzuzurechnen. Dies wären 12.500 Euro.

Von der Summe der so ermittelten Zinsen und fiktiven Zinsanteile wird in einem zweiten Schritt ein Freibetrag in Höhe von **100.000 Euro** in Abzug gebracht.

Mit Blick auf etwaige **Kürzungen** der Summe des Gewinns und der Hinzurechnungen nach § 9 GewSt ist zu beachten (vgl. hierzu die Aufstellung unter 1.8), dass im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008 die Abzugsfähigkeit der Gewerbesteuer als Betriebsausgabe entfallen ist. Sie mindert also ihre eigene Bemessungsgrundlage nicht mehr.

Ein **Gewerbeverlust** liegt vor, wenn der Gewerbeertrag (Gewinn + Hinzurechnungen - Kürzungen) einen negativen Betrag ergibt. Der aktuelle Gewerbeertrag ist um die Gewerbeverluste der vorangegangenen Erhebungszeiträume zu kürzen.

Die Steuerschuld berechnet sich nach der Feststellung des Gewerbeertrages wie folgt:

Zunächst ist der Gewerbeertrag auf **volle 100 Euro** nach unten abzurunden. Der abgerundete Gewerbeertrag ist darauf bei **natürlichen Personen** sowie bei **Personengesellschaften** (z. B. OHG, KG) um einen Freibetrag von **24.500 Euro**, bei bestimmten **sonstigen juristischen Per-**

sonen, zum Beispiel bei rechtsfähigen Vereinen, um einen Freibetrag von **5.000 Euro** höchstens jedoch in Höhe des abgerundeten Gewerbeertrags, zu kürzen.

Für **Kapitalgesellschaften** (AG, GmbH, KGaA) gibt es **keinen Freibetrag**.

Für den so ermittelten Gewerbeertrag ist nach folgendem Schema die **Steuermesszahl** zu bestimmen:

- bei **natürlichen Personen** und **Personengesellschaften**

Freibetrag:	24.500 Euro
für die darüber	
hinausgehenden Beträge	3,5 v. H

- bei **Kapitalgesellschaften (z.B. GmbH, AG)**

für alle Beträge	3,5 v. H.
------------------	-----------

Durch die Multiplikation des Gewerbeertrags mit der Steuermesszahl ergibt sich der **Steuermessbetrag**.

Auf den Steuermessbetrag ist der **Hebesatz** der jeweiligen Gemeinde anzuwenden. Die Hebesätze der Städte/Gemeinden im Kammerbezirk der Industrie- und Handelskammer Limburg sind der beigefügten Aufstellung zu entnehmen.

1.5 Wie und wann wird die Gewerbesteuer erklärt?

Alle gewerbsteuerpflichtigen Einzelunternehmen und Personengesellschaften, deren Gewerbeertrag im Erhebungszeitraum den Freibetrag von 24.500 Euro überstiegen hat, müssen eine Gewerbsteuererklärung abgeben, des weiteren Kapitalgesellschaften sowie Vereine, die einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb unterhalten und deren Gewerbeertrag im Erhebungszeitraum 5.000 Euro überstiegen hat.

Die Verpflichtung zur Abgabe der Gewerbsteuererklärung zieht die Verpflichtung zu **Vorauszahlungen** nach sich. Die Vorauszahlungen, die vierteljährlich zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. zu leisten sind, werden normalerweise durch den letzten Gewerbsteuerbescheid festgesetzt.

1.6. Wer ist für die Festsetzung der Gewerbesteuer zuständig?

Für die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen, die Festsetzung des Steuermessbetrages und den Erlass des Messbescheides ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk sich der Gewerbebetrieb befindet. Unterhält ein Gewerbebetrieb mehrere Betriebsstätten, die in zwei oder mehr Gemeinden liegen, muss der Gewerbsteuermessbetrag nach einem besonderen Maßstab zerlegt werden. Die Gewerbsteuer wird in einem zweiten Schritt von der jeweiligen Gemeinde durch Gewerbsteuerbescheid festgesetzt. Basis hierfür sind der Steuermessbetrag sowie der individuelle Hebesatz der Gemeinde. Die Gewerbsteuer wird an die Gemeinde entrichtet.

1.7 Wer kann die Gewerbsteuer anrechnen?

Für Personenunternehmen erfolgt eine Kompensation der Gewerbsteuer durch die Anrechnung des **3,8fachen** (bis 31. Dezember 2007: 1,8fachen) des Gewerbsteuermessbetrages auf die Einkommensteuer. Dadurch wird eine Gewerbsteuerkompensation genau bei einem Gewerbsteuerhebesatz von 400 Prozent erreicht.

Diese Anrechnung beschränkt sich auf den Anteil der Einkommensteuer, der auf gewerbliche Einkünfte entfällt. Die Anrechnung auf die tarifliche Einkommensteuer ist aber auf die Höhe der tatsächlich zu zahlenden Gewerbesteuer begrenzt.

1.8 Übersicht zur Ermittlung der Gewerbesteuerschuld

Gewinn aus Gewerbebetrieb
+ Hinzurechnungen nach § 8 GewStG: 25% der Zinsen und fiktiven Zinsanteile von Mieten, Leasing, Pachten usw. (vgl. Ziffer 1.4)
- Kürzungen nach § 9 GewStG, zum Beispiel
1. 1,2 v. H. des Einheitswertes des betrieblichen Grundbesitzes, sofern Grundbesitz nicht von der Grundsteuer befreit
2. Anteile am Gewinn einer Personengesellschaft
3. Hälfte bestimmter Miet- oder Pächterträge
4. Spenden im Sinne des § 10 b Abs. 1 EStG oder des § 9 Abs. 1 Nr. 2 KStG, die aus Mitteln des Gewerbebetriebes geleistet worden sind (§ 9 Nr. 5 GewStG)
<hr/>
= maßgebender Gewerbeertrag (§ 10 GewStG)
- Gewerbeverlust
<hr/>
= Gewerbeertrag abgerundet auf volle 100 Euro
- Freibetrag von 24.500 Euro bzw. 5.000 Euro (nur bei Personenunternehmen bzw. bestimmten juristischen Personen)
<hr/>
= verbleibender Betrag
x Steuermesszahl (3,5 v. H.)
<hr/>
= Steuermessbetrag nach dem Gewerbeertrag
x Hebesatz der Gemeinde
= Gewerbesteuerschuld
=====

2. Grundsteuer

2.1 Allgemeines

Die Grundsteuer ist, ebenso wie die Gewerbesteuer, eine Gemeindesteuer und wird von den Gemeinden erhoben. Die Grundsteuer ist im Grundsteuergesetz geregelt. Daneben findet für die Bewertung des Grundstücks das Bewertungsgesetz Anwendung.

Bei der Erhebung der Grundsteuer sind die folgenden zwei Arten zu unterscheiden:

- **Grundsteuer A:** Steuergegenstand ist das land- und forstwirtschaftliche Vermögen
- **Grundsteuer B:** Steuergegenstand sind alle bebauten oder bebaubaren Grundstücke (zum Beispiel Grund und Boden, Gebäude, Wohnungseigentum)

2.2 Was ist Steuergegenstand der Grundsteuer?

Steuergegenstand der Grundsteuer sind:

- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
- Betriebsgrundstücke und –gebäude
- Grundstücke und Gebäude, die weder Betriebe der Land- und Forstwirtschaft noch Betriebsgrundstücke sind. Hierunter fallen auch das Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Erbbaurechte

2.3 Wie wird die Grundsteuer ermittelt?

Die Grundsteuer wird in einem dreistufigen Verfahren ermittelt.

Schritt 1:

Zunächst wird durch das Finanzamt der Grundsteuerwert nach dem Bewertungsgesetz ermittelt. Das Finanzamt erlässt einen so genannten **Einheitswertbescheid**.

Schritt 2:

Auf Basis des Einheitswerts ermittelt das zuständige Finanzamt den **Grundsteuermessbetrag**: Hierbei wird der Einheitswert mit einem Tausendsatz, der sogenannten Steuermesszahl, multipliziert.

Die Steuermesszahl beträgt

- bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sechs Promille,
- bei Einfamilienhäusern 2,6 Promille,
- bei Zweifamilienhäusern 3,1 Promille,
- bei sonstigen Immobilien 3,5 Promille.

Das Finanzamt erlässt hierüber einen **Grundsteuermessbescheid**, der die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuerschuld ist. Die Gemeinde erhält davon eine Zweitschrift.

Schritt 3:

Die Gemeinde wendet auf den Grundsteuermessbetrag ihren individuellen Grundsteuerhebesatz an, indem sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert. Hierdurch wird die zu zahlende **Grundsteuer** ermittelt.

2.4 Festsetzung und Fälligkeit der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird für das Kalenderjahr festgesetzt. Ist der Hebesatz für mehr als ein Kalenderjahr festgesetzt, kann auch die jährlich zu erhebende Grundsteuer für die einzelnen Kalenderjahre dieses Zeitraumes festgesetzt werden.

Die Grundsteuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig. Auf Antrag kann die Grundsteuer zum 01. Juli des Jahres in einem Betrag entrichtet werden.

3. Hebesätze

Nachstehend sind die unsererseits bei den Städten/Gemeinden des Kammerbezirkes der Industrie- und Handelskammer Limburg erhobenen Realsteuerhebesätze, mit Angabe des Vorjahreswertes, aufgeführt.

Hebesätze der Städte und Gemeinden im Kreis Limburg-Weilburg zur Ermittlung der Gewerbe- und Grundsteuer für die Haushaltsjahre 2010 und 2011						
	Gewerbesteuer		Grundsteuer A		Grundsteuer B	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Bad Camberg	340	340	240	240	240	240
Beselich	250	250	220	220	200	200
Brechen	310	310	220	220	220	220
Dornburg	310	320	220	250	220	240
Elbtal	260	310	230	290	230	230
Elz	310	310	240	260	240	260
Hadamar	320	325	240	290	260	310
Hünfelden	310	310	230	230	230	230
Limburg	350	350	230	230	290	290
Löhnberg	310	310	220	220	220	220
Mengerskirchen	310	310	220	220	220	220
Merenberg	310	310	230	230	230	230
Runkel	310	310	220	220	220	220
Selters	300	320	250	280	250	260
Villmar	310	320	230	250	230	250
Waldbrunn	310	310	220	220	220	220
Weilburg	350	350	250	275	250	275
Weilmünster	300	300	190	190	180	180
Weinbach	310	320	220	285	220	265

4. Auskünfte

Weitere Auskünfte und Informationen erhalten Sie bei:

IHK Limburg

Dipl.-Bw. Michael Müller

Tel.: 06431 / 210-110

E-Mail: m.mueller@limburg.ihk.de

Dieses Merkblatt wurde mit der gebotenen Sorgfalt erarbeitet, für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.