



Grundsteuer: Informationen zum Einspruch

Dieses Infoblatt dient dazu, Sie über das Vorgehen gegen die Bescheide zur Grundsteuer zu informieren.

Welche Schreiben haben Sie seitens des Finanzamtes bekommen?

Sie bekommen zwei Bescheide: Einen über den **Grundsteuermessbetrag** und einen über den **Grundsteuerwert**.

Was können Sie gegen die beiden Bescheide unternehmen?

Gegen beide kann jeweils separat Einspruch eingelegt werden. Ob ein Einspruch sinnvoll ist, kann im Vorfeld nicht mit Bestimmtheit gesagt werden. Dies hängt zum einen individuell mit Ihrem persönlichen Bescheid zusammen (z.B. dahingehend, ob die Werte richtig angewendet wurden) und zum anderen bleibt fraglich, ob die Berechnung, bzw. Anwendung der (neuen) Grundsteuer grundsätzlich gegebenenfalls fehlerhaft ist (bzw. rechtswidrig sein könnte). Ersteres wäre von Ihnen (oder z.B. von Ihrem Steuerberater) zu prüfen, Letzteres wird voraussichtlich Gegenstand einer Vielzahl von gerichtlichen Verfahren werden, deren Ausgang zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar ist.

Wie prüfe ich den Bescheid des Finanzamtes zum Grundsteuerwert?

- Im ersten Abschnitt stehen die Grundstücksdaten und das Endergebnis: der Grundsteuerwert. In der Regel fällt dieser Betrag deutlich höher aus als der frühere Einheitswert. Das ist zumeist in Ordnung, da im zweiten Bescheid die Grundsteuermesszahl wiederum deutlich geringer ist. Hier sollte geprüft werden, ob die Daten zum Grundstück stimmen.

Zur Berechnung des Grundsteuerwerts:

- Zunächst sollte kontrolliert werden, ob die in der Grundsteuererklärung eingegebenen Daten korrekt im Bescheid übernommen wurden. Hierzu gehören: der Bodenrichtwert, das Baujahr der Immobilie, die Anzahl der Garagen, die gesamte Wohn-/Nutzfläche sowie die Fläche des Grundstücks.
- Liegenschaftszinssatz: Dieser hängt von der Art des Eigentums ab und unter Umständen auch vom Bodenrichtwert. Wie hoch dieser Zinssatz ist, kann in § 256 Bewertungsgesetz überprüft werden.
- Restnutzungsdauer des Gebäudes: Dies ist die Differenz aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (in der Regel 80 Jahre, nachzulesen unter Anlage 38 des Bewertungsgesetzes) und dem Alter des Gebäudes (2022 minus Baujahr), mindestens aber 24 Jahre.
- Rohertrag: Dieser setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete (nicht die tatsächlich erwirtschaftete Miete, sondern die statistisch ermittelte Miete). Sie ist abzulesen in der Tabelle in Anlage 39 des Bewertungsgesetzes. Unter Punkt II sind dort die Prozente der Mietniveaustufen genannt. Die Mietniveaustufe ergibt sich aus der Tabelle im Anhang zu § 1 der Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe i.S.d. § 254 des Bewertungsgesetzes. Somit ergibt sich die monatliche Nettokaltmiete (zu multiplizieren mit 12 für die Jahresnettokaltmiete).
- Garagenstellplätze: Pro Garage sind es 35,00 Euro im Monat, hierauf wird erneut die Mietniveaustufe (siehe zuvor) angewendet. Erneut mit zwölf multiplizieren: Dies ergibt den Rohertrag für die Garagen. Die beiden Rohträge für die Wohnung und die Garagen ergeben zusammen den Rohertrag für das Grundstück.

- Reinertrag des Grundstücks: Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Diese Prozentzahl findet man in Anlage 40 des Bewertungsgesetzes.
- Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks: Hierfür wird der zuvor ermittelte Reinertrag des Grundstücks mit dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert. Der zutreffende Wert ergibt sich aus der Tabelle in Anlage 37 des Bewertungsgesetzes.
- Umrechnungskoeffizient: Dieser wird in Abhängigkeit der Größe des Grundstücks berechnet, zu finden in Anlage 36 des Bewertungsgesetzes.
- Abzinsungsfaktor: Dieser kann in der Tabelle in Anlage 41 des Bewertungsgesetzes ermittelt werden.
- Abgezinsten Bodenwert: Dieser wird wie folgt berechnet: Fläche x Bodenrichtwert x Umrechnungskoeffizient x Abzinsungsfaktor. (Hinweis: Ohne den Abzinsungsfaktor ergibt sich bei der Berechnung der Bodenwert vor Abzinsung, s. unten zu „Prüfung des Mindestwerts“).
- Ermittlung des Grundsteuerwerts: Dies ist die Summe aus dem kapitalisierten Reinertrag des Grundstücks und dem abgezinsten Bodenwert.
- Prüfung des Mindestwerts: Nun wird nur noch kontrolliert, ob 75 Prozent des Bodenwerts vor Abzinsung vielleicht doch mehr sind als der eben berechnete Grundsteuerwert. Wenn das so sein sollte, dann ist dieser Wert der Grundsteuerwert.

Kommen Sie bei einer Prüfung der vorstehenden Angaben zu einem abweichenden Ergebnis, so wäre ein Einspruch gegen den Bescheid statthaft.

Zum Bescheid über den Grundsteuermessbetrag:

Dieser Bescheid kommt in der Regel gemeinsam mit dem zum Grundsteuerwert und ist vergleichsweise einfach nachzuvollziehen. Hier wird der Grundsteuerwert aus dem ersten Bescheid mit der Steuermesszahl multipliziert. Sie beträgt im Bundesmodell bei bebauten Grundstücken zu Wohnzwecken 0,031 Prozent (im Bescheid angeführt mit 0,31 v.T., also 0,31 von Tausend). Bei unbebauten Grundstücken sind es 0,034 Prozent. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag, im Bescheid bezeichnet als Steuermessbetrag.

Ein Einspruch gegen den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag ist sinnvoll, wenn der Grundsteuerwert oder die Steuermesszahl fehlerhaft ist oder wenn das Produkt aus beiden nicht korrekt ist.

Wie lange hat man Zeit, gegen den oder die Bescheid(e) Einspruch zu erheben?

Wichtig: Die Einspruchsfrist gegen den Bescheid (bzw. gegen beide Bescheide, siehe zuvor) beträgt einen Monat. Sie beginnt mit dem Ablauf des Tages, an dem Ihnen der Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.

Der endgültige **Grundsteuerbescheid** dürfte erst in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 zu erwarten sein.

Führt Haus & Grund Musterverfahren gegen die Grundsteuer?

In formeller Hinsicht bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Berechnung der (neuen) Grundsteuer. Der **Haus & Grund Zentralverband Berlin** wird ein Musterverfahren gegen die Grundsteuer führen. Wir werden Sie online sowie durch die Berichterstattung in der Norddeutschen Hausbesitzer Zeitung hierüber auf dem Laufenden halten. Sobald das Aktenzeichen des dortigen Verfahrens bekannt ist, bietet es sich an, dass Sie in Ihrem Einspruchsverfahren auf das dortige Verfahren unter Nennung des Aktenzeichens verweisen und darum bitten, Ihr Verfahren bis zur Entscheidung in dem dortigen Verfahren ruhend zu stellen.