

# Einspruch gegen Grundsteuerbescheid: Mustereinspruch und Musterbegründung

## Die neue Grundsteuer: wie läuft das Verfahren ab?

Grundstückseigentümer in Schleswig-Holstein waren verpflichtet, ihre Grundsteuererklärung bis zum 31.01.2023 abzugeben. Sie bekommen daraufhin zwei Bescheide: Einen Bescheid über den Grundsteuermessbetrag und einen Bescheid über den Grundsteuerwert. Diese bilden die Grundlage für den neuen Grundsteuerbescheid im Jahr 2025. In diesem Infoblatt erläutern wir Ihnen, was Sie unternehmen können, sobald Sie nach Ihrer Grundsteuererklärung einen Bescheid des Finanzamtes erhalten haben.

## Welches Rechtsmittel steht gegen einen Bescheid zur Verfügung?

Gegen beide Bescheide kann jeweils separat Einspruch eingelegt werden. Die Einspruchsfrist 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 Einspruch kann per Brief oder Fax eingelegt werden, auch die Einlegung eines Einspruchs mittels einfacher E-Mail ist zulässig, sofern das Finanzamt eine E-Mail-Adresse auf dem Steuerbescheid angegeben hat.

## Sie wollen Einspruch gegen Ihren Grundsteuerbescheid einlegen?

Nachfolgend stellen wir Ihnen Muster für die Einlegung des Einspruchs gegen den Bescheid zum Grundsteuermessbetrag sowie gegen den Bescheid zum Grundsteuerwert zur Verfügung. Darüber hinaus finden Sie nachfolgend ein Muster für die erforderliche Begründung des Einspruchs.

## Welche Gründe werden in der Musterbegründung angeführt?

In formeller Hinsicht bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Berechnung der neuen Grundsteuer. Haus & Grund Deutschland 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, insbesondere, wenn sich daraus Folgerungen für die Grundstückseigentümer in Schleswig-Holstein ergeben.

Die nachfolgende Musterbegründung bezieht sich ausschließlich auf Argumente, die eine grundsätzliche Unwirksamkeit der Berechnung, bzw. Anwendung der neuen Grundsteuer begründen können. Sofern in Ihrem Fall Bedenken hinsichtlich Ihres individuellen Sachverhalts bestehen (z.B. Abweichungen zwischen Angaben in der Grundsteuererklärung im Vergleich zum Bescheid, fehlerhafter Bodenrichtwert, etc.), so sind diese Argumente eigenständig von Ihnen im Rahmen der Begründung anzuführen.

## Hat das Einspruchsverfahren Aussicht auf Erfolg?

Mustereinspruch und Musterbegründung stellen lediglich eine Hilfestellung dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Derzeit lässt sich im Vorfeld nicht einschätzen, ob die Finanzbehörde der angeführten Argumentation folgt oder ob ein nachfolgendes, auf die Musterbegründung gestütztes Klageverfahren Aussicht auf Erfolg haben wird.

## Eine individuelle Prüfung ist mir nicht möglich, an wen kann ich mich wenden?

Sollte Ihnen eine Überprüfung der Bescheide diesbezüglich nicht eigenständig möglich sein, so raten wir dazu, diesbezüglich eine/n Rechtsanwältin/Rechtsanwalt oder eine/n Steuerberaterin/Steuerberater mit der Prüfung sowie der Begründung des Einspruchs zu beauftragen. Eine Prüfung Ihres individuellen Sachverhalts oder die Einlegung des Einspruchs ist durch den Landesverband Haus & Grund Schleswig-Holstein nicht möglich.

## Was passiert, wenn ich gegen die Bescheide keinen Einspruch einlege?

Wenn Sie gegen die Bescheide keinen Einspruch einlegen oder wenn dies nicht fristgerecht erfolgt, so werden die Bescheide bestandskräftig. Das heißt, es besteht keine Möglichkeit mehr, diese anzufechten, auch wenn sich die Bescheide später als fehlerhaft erweisen sollten. Im Jahr 2025 erhalten Grundstückseigentümer aufgrund der neuen Grundsteuer erstmalig den neuen Grundsteuerbescheid auf Grundlage der jetzigen Bescheide. Dann ist es jedoch zu spät, um Rechtsmittel gegen die jetzigen Bescheide einzulegen.

## Wie geht es nach Einlegung des Einspruchs und dessen Begründung weiter?

Nach erfolgtem Einspruch prüft das Finanzamt den Bescheid. Für den weiteren Verlauf des Einspruchsverfahrens bestehen folgende Möglichkeiten:

- Das Finanzamt fordert von Ihnen gegebenenfalls weitere Angaben oder Unterlagen an, um den Bescheid überprüfen zu können.
- Das Finanzamt sieht Ihren Einspruch als begründet an und erlässt einen neuen, abgeänderten Bescheid.
- Das Finanzamt lehnt den Einspruch ab und fordert Sie auf, den Einspruch zurückzunehmen. Sollten Sie den Einspruch nicht zurücknehmen, so ergeht seitens der Behörde eine Entscheidung über den Einspruch.
- Gegen diese Entscheidung können Sie Klage bei dem zuständigen Gericht einreichen. Die Klagefrist 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.
- Die Beteiligten können vor dem Gericht den Rechtsstreit selbst führen. Aufgrund der Komplexität der Materie ist eine anwaltliche Vertretung in dem Verfahren jedoch anzuraten. Die/der Rechtsanwältin/Rechtsanwalt klärt Sie in diesem Fall über den Ablauf und die Kosten des gerichtlichen Verfahrens, bzw. über das Prozesskostenrisiko auf.



Absender  
(Name & postalische Anschrift des/der  
Bescheidempfängerin/Bescheidempfängers/Bescheidempfänger)

**Einschreiben Einwurf**

An das  
Finanzamt Musterstadt  
(an das zuständige Finanzamt adressieren)

Musterstadt, Datum

Aktenzeichen/Steuernummer:  
Steueridentifikationsnummer:

**Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid vom (Datum des Bescheids)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich/legen wir form- und fristgerecht **Einspruch** gegen den o.g. Steuerbescheid ein. Bitte bestätigen Sie mir den Eingang meines Einspruchs.

Die Begründung des Einspruchs erfolgt durch ein gesondertes Schreiben.

oder:

Zur Begründung des Einspruchs wird angeführt: (dann Begründung anführen)

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift/-en

Absender  
(Name & postalische Anschrift des/der  
Bescheidempfängerin/Bescheidempfängers/Bescheidempfänger)

**Einschreiben Einwurf**

An das  
Finanzamt Musterstadt  
(an das zuständige Finanzamt adressieren)

Musterstadt, Datum

Aktenzeichen/Steuernummer: .....  
Steueridentifikationsnummer

**Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid vom (*Datum des Bescheids*)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich/legen wir form- und fristgerecht **Einspruch** gegen den o.g. Steuerbescheid ein. Bitte bestätigen Sie mir den Eingang meines Einspruchs.

Die Begründung des Einspruchs erfolgt durch ein gesondertes Schreiben.

*oder:*

Zur Begründung des Einspruchs wird angeführt: (*dann Begründung anführen*)

Mit freundlichen Grüßen

*Unterschrift/-en*

# Einspruch gegen Grundsteuerbescheid: Musterbegründung

*Hinweis: der nachfolgende Text kann digital markiert und kopiert werden, so dass Sie diesen für Ihr Begründungsschreiben direkt übernehmen können.*

Zur Begründung des Einspruchs wird angeführt:

Es bestehen erhebliche Zweifel an der Vereinbarung des Bewertungs- und Grundsteuergesetzes mit dem Grundgesetz. In Betracht kommt insbesondere ein verfassungsrechtlicher Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Die auf Grundlage der Bescheide festzusetzende Grundsteuer wird zu einer unangemessen hohen Belastung sowie zu einer Ungleichbehandlung führen.

Im Einzelnen hierzu:

**Bodenrichtwert als Bemessungsgrundlage:** Die Heranziehung der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage ist ungeeignet, um eine realitätsgerechte Bewertung darzustellen, welche dem Leistungsprinzip entspricht.

Die Verbindung der Bodenrichtwerte mit einer Vielzahl von weiteren Parametern führt indes nicht zu einem folgerichtigen Bewertungssystem, welches durch das Bundesverfassungsgericht für die Neuregelung der Grundsteuer vorausgesetzt wurde. Die Bodenrichtwerte stellen hierbei ungenaue Parameter dar. Sind die Werte ungenau, so sieht das Steuerrecht bei anderweitiger Verwendung den Gegenbeweis eines realitätsnäheren Wertes zu. Dieser Gegenbeweis ist jedoch nicht zugelassen. Diese Vorgehensweise widerspricht indes in aller Deutlichkeit den Vorgaben des Bundesfinanzhofs, welcher mehrfach betont hat, dass ungenaue Werte zu einer gleichheitswidrigen Steuer führen, sofern der Gegenbeweis nicht zugelassen wird. Dies verletzt das Realisationsprinzip und das verfahrensrechtliche Gebot der Folgerichtigkeit.

Die Bestimmung der Bodenrichtwerte unterliegt keinem festgesetzten Verfahren. Rechtsgrundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist § 196 BauGB: Auf Grundlage der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln. § 179 BewG gibt hierzu vor: Bei der Wertermittlung ist stets der Bodenrichtwert anzusetzen, der vom Gutachterausschuss zuletzt vor dem Bewertungsstichtag zu ermitteln war. Wird von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

Für die Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag über die Übertragung von Grundeigentum heranzuziehen. Insgesamt werden Richtwertzonen gebildet, in denen das Grundeigentum nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Die Bodenrichtwerte werden somit als Durchschnittswert ermittelt, der aus Grundstücksverkäufen abgeleitet wird. Gerade in den letzten Jahren war aufgrund überproportionaler Grundstücks-/Immobilienpreise eine ebenso überproportionale Steigerung der Bodenrichtwerte festzustellen, die seitens der Gutachterausschüsse in der Regel lediglich durch Auswertung von Kaufverträgen von bebauten Grundstücken ermittelt werden.

Hieraus ergeben sich unweigerlich Aspekte, die eine aufgrund der Heranziehung der Bodenrichtwerte eintretende Ungleichbehandlung aufzeigen. Wurden in einem Gebiet über einen längeren Zeitraum keine Verkäufe von Grundstücken durchgeführt, so liegen dem Gutachterausschuss keine verlässlichen Bewertungsmaßstäbe vor. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, so kann der Bodenrichtwert gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Wie exakt die Bodenrichtwerte dann bemessen werden, ist nicht nachvollziehbar. Beruhen die Werte lediglich auf Schätzungen, so führt dies unweigerlich zu Ungleichbehandlungen.

Das Bewertungsgesetz regelt zudem ausdrücklich den Fall, dass von einem Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert ermittelt wurde. Dann ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten und sodann zudem pauschal um einen Prozentsatz zu reduzieren. Wegen der Ungenauigkeiten lässt die Verwaltung Korrekturen zu, die jedoch als gleichheitswidrig erachtet werden. Diese gleichheitswidrige Schätzung der Bodenrichtwerte erfolgt mithin ohne Grundlage und dies nachvollziehbar niedriger als in den Gebieten, in denen es in den vergangenen Jahren zu (hochpreisigen) Verkäufen kam. Eine vergleichbare und damit realitätsnahe sowie den Gleichheitsgrundsatz wahrende Einschätzung aller Gebiete und somit aller Bodenrichtwerte, welche mithin nicht justiziabel sind, ist aufgrund dieser ungenauen Datenlage unmöglich.

**Rohrertrag versus Mietspiegel:** Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus typisierten monatlichen Nettokaltmieten, die vom Gesetzgeber festgelegt wurden. Die Höhe der monatlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter ergibt sich aus der Anlage 39 zum Bewertungsgesetz.

Die unterschiedlichen Mietniveaus innerhalb eines Gemeindegebiets werden hierbei indes jedoch nicht berücksichtigt. So werden zumeist einheitliche Mietniveaus vorausgesetzt, unabhängig davon, ob es sich um eine Wohnlage im Zentrum oder um eine Randwohnlage handelt. Die örtlichen Mietspiegel weisen dagegen eine sehr starke Differenzierung nach Wohnlagen aus, welche bei der Ermittlung des Rohertrages nicht berücksichtigt werden.

Tatsächlich sind aber in einem Mietspiegel aufgrund der Wohnlage erhebliche Schwankungsbreiten vorhanden. Die typisierte Betrachtungsweise führt insofern nicht zu einer gleichmäßigen Besteuerung innerhalb einer Gemeinde und ebenso nicht von vergleichbaren Grundstücken, was der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts indes explizit widerspricht.

**Pauschalabzug führt zu Ungleichbehandlung:** Der pauschale Nachlass im Grundsteuermessbetrag nach § 15 des Grundsteuergesetzes in Höhe von 25 % für Sozialwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften bezieht sich nicht nur auf den Ertragsanteil, sondern auch auf das Grundstück. Es gibt keinen Erfahrungssatz, dass Grundstücke, auf denen Sozialwohnungen stehen, grundsätzlich 25 % wertgemindert sind. Zudem führt die Rabattierung zu einer unverhältnismäßigen Mehrbelastung der nicht zu den Sondergruppen gehörenden Grundstückseigentümern/Mietern, weil diese den Anteil übernehmen müssen, der bei gleichem Grundsteueraufkommen durch den Rabatt für die oben genannten Grundstücke erzeugt wird. Die Wohnungen der begünstigten Eigentümer sind allerdings bereits steuerlich subventioniert, wodurch die Ungleichbehandlung nicht nur erwiesen ist, sondern zudem überproportional verstärkt wird.

Ergänzend zu diesen grundsätzlichen Erwägungen begründe ich den Einspruch auch mit den nachfolgenden Erwägungen:

- *Hinweis: hier sind gegebenenfalls eigenständig Ergänzungen in formeller Hinsicht anführen oder Gründe anzuführen, die den Bescheid in Bezug auf Ihren individuellen Sachverhalt fehlerhaft erscheinen lassen (z.B. Divergenz zwischen Angaben in der Grundsteuererklärung im Vergleich zum Bescheid, fehlerhafter Bodenrichtwert, etc.).*

Ich/Wir beantragen unter Bezugnahme auf die beim Finanzgericht Berlin-Brandenburg unter den Az. 3 K 3026/23, 3 K 3170/22 sowie 3 K 3018/23 anhängigen Klageverfahren zur Frage der Verfassungsmäßigkeit der aktuellen Bewertung im Rahmen der Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1.1.2022 das Ruhen des Einspruchsverfahrens nach § 363 Abs. 2 Satz 1 AO aus Zweckmäßigkeitsgründen bis zur rechtskräftigen Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

*Unterschrift/-en*

