

Prüfungsschema für den Grundsteuerbescheid 2025

1. Was bedeutet der Grundsteuerbescheid?

Der Grundsteuerbescheid zeigt Ihnen, wie viel Grundsteuer Sie jährlich – aufgeteilt in vier Raten - zahlen müssen. Grundlage für diesen Bescheid sind die Werte, die das Finanzamt im

- Grundsteuerwertbescheid und im
- Grundsteuermessbescheid

festgelegt hat.

WICHTIG: diese Festsetzungen können Sie im aktuellen Grundsteuerbescheid, den Ihre Stadt oder Gemeinde erlassen hat, nicht mehr anfechten!

2. Was Sie jetzt tun können

- Prüfen Sie sorgfältig, ob die Angaben im Grundsteuerbescheid richtig übernommen wurden.
- Wurde der richtige (aktuelle) Hebesatz angewendet?
- Ist die Berechnung rechnerisch richtig?

3. Prüfung der Berechnung

Die Berechnung im Grundsteuerbescheid können Sie mit folgender Formel überprüfen:

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} / 100 = \text{jährliche Grundsteuer}$$

Den Grundsteuermessbetrag finden Sie in Ihrem Grundsteuermessbescheid, den aktuellen Hebesatz auf der Homepage Ihrer Gemeinde.

4. Widerspruch einlegen – Ja oder Nein?

Die Einlegung eines Widerspruchs ist nur sinnvoll, wenn Sie im aktuellen Grundsteuerbescheid Fehler finden. Beispiele:

- Falscher Hebesatz
- Rechenfehler
- Falsche Übernahme von Werten

WICHTIG: die Einlegung eines Widerspruchs ist gebührenpflichtig!

5. Formalien eines Widerspruchs

- Ein Widerspruch muss schriftlich eingereicht werden, am besten per Einschreiben.
- Die Widerspruchsfrist beträgt einen Monat ab Zustellung des Grundsteuerbescheids.

WICHTIG: der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Sie müssen die festgesetzte neue Grundsteuer daher auch bei einem eingelegten Widerspruch zahlen.

6. Sie haben schon Einspruch eingelegt?

- Wenn Sie bereits Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid eingelegt haben, ist kein weiterer Widerspruch notwendig.
- **Ausnahme:** Sie entdecken im Grundsteuerbescheid Fehler (siehe Ziff. 4).

7. Umlage der Grundsteuer auf die Mieter als Betriebskosten?

- Sofern die Umlage der Grundsteuer im Mietvertrag vereinbart ist, kann die Grundsteuer weiterhin auf die Mieter umgelegt werden. Es ändert sich nichts.
- § 2 Ziff. 1 der Betriebskostenverordnung sieht vor, dass die Grundsteuer in voller Höhe als Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden darf. Dies gilt auch im Falle einer Erhöhung

Fazit:

- Auch wenn Ihre Grundsteuerbelastung stark ansteigt, indiziert dies nicht die Rechtswidrigkeit des Grundsteuerbescheids!
- Die Einlegung eines Widerspruchs ist kein Allheilmittel und nur sinnvoll, wenn Sie im aktuellen Grundsteuerbescheid Fehler finden, insbesondere Rechenfehler.
- Sachliche Einwände, wie z.B. ein zu hoher Bodenrichtwert, gehören ausschließlich ins Einspruchsverfahren gegen den Grundsteuer**wert**bescheid. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid Ihrer Kommune kann damit nicht begründet werden.

Version 01/2025