

# Hotline Steuern Grundsteuer

**DIT 2025**

Hans-Joachim Beck

# Fragen zur Grundsteuer

- Verfahrensrecht  
Einspruch gegen den Bescheid über den Grundsteuerwert,  
den Grundsteuerermessbescheid, den Grundsteuerbescheid,  
Antrag auf Aussetzung der Vollziehung
- Fortschreibung
- Verkauf des Grundstücks
- Nachweis des niedrigeren Verkehrswertes: § 220 Abs. 2 BewG,  
§ 38 LGrStG BW
- Erlass: § 163 AO, § 2 Berliner Steuermesszahlungengesetz
- Steuermesszahlen, Hebesätze
- Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertzonen
- Verfassungswidrigkeit, Gerichtsurteile
- Anhebung der Vorauszahlung für die Betriebskosten

# Bundesmodell und Ländermodelle



# Verfahrensrecht

## Einspruch

### **Frage:**

Eigentümer hat gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch eingelegt. Ist auch ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid und den Grundsteuerbescheid erforderlich?

### **Antwort:**

Grundsätzlich nicht.

Der Bescheid über den Grundsteuerwert ist ein Grundlagenbescheid, die Bescheide über den Grundsteuermessbetrag und über die Grundsteuer sind jeweils Folgebescheide.

Wird der Bescheid über den Grundsteuerwert geändert, sind auch die Folgebescheide zu ändern (§ 175 AO).

# Überblick über das Verfahren (Bundesmodell)

<b>Grundsteuerwert</b> §§ 242 – 262 BewG	x	<b>Steuermesszah 1</b> §§ 14– 15 GrEStG	x	<b>Hebesatz</b> § 26 GrEStG	=	<b>Grundsteuer</b>
---------------------------------------------	---	---------------------------------------------------	---	--------------------------------	---	--------------------



<b>Feststellungsbescheid</b>		<b>Grundsteuer- messbescheid</b>	<b>Grundsteuer- bescheid</b>			
------------------------------	--	--------------------------------------	----------------------------------	--	--	--

<b>Lagefinanzamt (Bewertungsstelle)</b>			<b>Gemeinde</b>			
---------------------------------------------	--	--	-----------------	--	--	--

# Dreistufiges Verfahren

Im Bundesmodell und  
in den abweichenden Ländermodellen

Bis auf Hessen gilt in sämtlichen Ländern  
ein dreistufiges Verfahren.

# Überblick über das Verfahren in Bayern

Äquivalenzbetrag	x	Äquivalenzzahl 1	x	Hebesatz Der Gemeinde	=	Grundsteuer
------------------	---	---------------------	---	--------------------------	---	-------------



Feststellungsbescheid		Grundsteuer- messbescheid	<b>Grundsteuer- bescheid</b>			
-----------------------	--	------------------------------	----------------------------------	--	--	--

Lagefinanzamt (Bewertungsstelle)	Gemeinde					
-------------------------------------	----------	--	--	--	--	--

# Bayern

	<b>Grund und Boden</b>	<b>Gebäude</b>	
<b>Fläche</b>		<b>Wohnnutzung</b>	<b>Nutzung zu anderen Zwecken</b>
<b>x Äquivalenzzahl</b>	Fläche des Flurstücks 0,04 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche 0,50 €/m <sup>2</sup>	Nutzfläche 0,50 €/m <sup>2</sup>
<b>= Äquivalenzbeträge</b>	Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden	Äquivalenzbetrag für die Wohnfläche	Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche
<b>x Grundsteuermesszahl</b>	100 %	70 %	100 %
<b>= Grundsteuermessbetrag</b>			
<b>x Hebesatz der Gemeinde</b>			
<b>= Grundsteuer</b>			

# Bayern

## **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) :**

- Die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft werden, wie bisher mit dem Ertragswert bewertet (Grundsteuerwert).
- Hier wird in Bayern das Bundesrecht umgesetzt.
- Der Ertragswert wird grundsätzlich aus der Fläche und einem nutzungsabhängigen, pauschalen Faktor ermittelt

# Baden-Württemberg

- Grundstücksfläche

X

- Bodenrichtwert

= Grundsteuerwert

X

- Steuermesszahl 1,3 v.T.  
bei Wohngebäuden Abschlag von 30 %.

= Grundsteuer

# Einspruch

§ 351 Abs. 2 AO

- Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid können nur durch Anfechtung dieses Bescheids geltend gemacht werden, nicht durch Anfechtung des Folgebescheids

Verfahrensrecht

Einspruch gegen

Grundsteuerermessbescheid

**Auch wenn man gegen den Bescheid über den Grundsteuerwert Einspruch eingelegt hat,**

darf das Finanzamt den Bescheid über den Grundsteuerermessbetrag und den Grundsteuerbescheid erlassen

(§ 361 Abs. 1 Satz 2 AO).

# Einspruch gegen den Grundsteuerermessbescheid

Ein Einspruch gegen den Grundsteuerermessbescheid ist nur dann sinnvoll, wenn man rügen will, dass die **Steuermesszahl** falsch angewendet wurde (§ 15 GrStG) :

- Sozialer Wohnungsbau (§ 15 Abs. 2 und 3 GrStG),
- Wohnungsbaugesellschaft (§ 15 Abs. 4 GrStG)
- Denkmalschutz (§ 15 Abs. 5 GrStG)

# Einspruch gegen Grundsteuerbescheid

- Ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid wäre nur dann sinnvoll, wenn man geltend machen will, dass der **Hebesatz** falsch angewendet worden ist.
- In NRW, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein dürfen die Gemeinden unterschiedliche Hebesätze für die Grundsteuer B festsetzen.
- Es ist fraglich, ob das durch Art. 76 GG gedeckt ist, weil es gegen § 25 Abs. 4 GrStG verstößt.

# Verböserung im Einspruchsverfahren

Eine Heraufsetzung des festgesetzten des Betrages im Rahmen Einspruchsverfahrens ist nur zulässig, wenn das Finanzamt dem Einspruchsführer die Möglichkeit gegeben hat, den Einspruch zurück zunehmen.

§ 367 Abs. 2 Satz 2 AO

# Verfahrensrecht

- Hat man **keinen Einspruch** gegen den Bescheid über den Grundsteuerwert eingelegt, ist ein Einspruch gegen den Bescheid über den Grundsteuerwert und den Grundsteuerwert grundsätzlich sinnlos.

## Ausnahmen

- Die Steuermesszahl ist falsch angewendet worden (§ 15 GrStG),
- Der Hebesatz ist falsch angewendet worden.

# Verfahrensrecht

## Aussetzung der Vollziehung

Hat das Finanzamt die Vollziehung des Bescheides über den Grundsteuerwert ausgesetzt, ist der Erlass der Folgebescheide trotzdem zulässig.

Die Vollziehung der Folgebescheide ist jedoch von Amts wegen auszusetzen.

§ 361 Abs. 3 AO

# Aussetzung der Vollziehung

- Dem Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ist nur stattzugeben, wenn besondere Gründe vorliegen.

Art. 100 Abs. 1 GG,  
die Verwerfungskompetenz steht nur dem BVerfG zu.

- bzw. dem Landesverfassungsgericht.
- (BFH, Beschlüsse vom 18.1.2023, II B 53/22, BFHNV 2023, S.382 und vom 1.4.2010, II B 168/09, BFHE 228, S. 149, BStBl. II 2010, S. 558).

# Wertfortschreibung

## **Höhe des Grundsteuerwertes:**

Zum 1.1. 2022 waren die Bodenwerte auf einem Peak  
Seitdem sind die Bodenwerte erheblich gefallen.

- **Stichtagsprinzip:** der Wert zum 1.1.2022 ist bis zum 1.1.2029 maßgeblich.
- **Keine Wertfortschreibung**

Diese ist nur zulässig, wenn sich der Wert aufgrund einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ändert (Rückbau, Erweiterung).

- Anzeigepflicht ( § 228 BewG)

# Fortschreibung

Fehlerbeseitigende Wertfortschreibung

Wenn der Bescheid über den Grundsteuerwert falsch ist,

kommt eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung in Betracht.

Für die Zukunft

- Voraussetzung:  
Abweichung um mehr als 15.000 Euro (§ 222 Abs. 1BewG).

# Verkauf des Grundstücks

- § 182 Abs. 2 AO
- Der Feststellungsbescheid wirkt auch gegenüber dem Käufer, wenn er gegenüber dem Verkäufer vor dem Übergang des Eigentums bekanntgegeben worden ist.
- Der Erwerber erhält daher vom Finanzamt keinen neuen Bescheid über den Grundsteuerwert, sondern lediglich eine sog. Zurechnungsfortschreibung, in der ihm das Grundstück auf den nächsten 1. Januar nach dem Eigentumsübergang als dem neuen Eigentümer zugerechnet wird.
- Wenn der „alte“ Eigentümer, dem der Bescheid bekanntgegeben worden ist, gegen den Bescheid Einspruch eingelegt hat, geht der Bescheid auf den neuen Eigentümer in dieser Form über, also als angefochtener Bescheid.
- Dadurch ist der Erwerber zwar nicht zum Einspruchsführer geworden, das Finanzamt kann (und sollte) ihn jedoch zu Ihrem Einspruchsverfahren hinzuziehen.

# Nachweis des niedrigeren Verkehrswertes Bundesmodell

§ 220 Abs. 2 BewG

(2) Der niedrigere gemeine Wert ist als Grundsteuerwert anzusetzen, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der nach den Vorschriften dieses Abschnitts ermittelte Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt abweicht. Davon ist auszugehen, wenn der **Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt.**

§ 198 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gilt entsprechend. Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über die zu bewertende wirtschaftliche Einheit dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert sind.

Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind bei der Ermittlung des niedrigeren gemeinen Werts nur zu berücksichtigen, soweit sie nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhängen.

# Nachweis des niedrigeren Verkehrswertes

§ 38 Abs. 4 LGrStG-BW enthält eine Regelung, nach der eine Abweichung von 30 % zwischen Verkehrswert und Grundsteuerwert ausreicht.

# Erlass aus Billigkeitsgründen

§ 163 AO

Auf den Grundsteuerwert ist § 163 AO nicht  
anwendbar

(§ 220 Abs. 1 Satz 2 BewG).

Aber auf den Steuermessbetrag und die  
Grundsteuer

Nur sachliche Unbilligkeit der Grundsteuer

# Hebesätze

- NRW, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein dürfen die Gemeinden unterschiedliche Hebesätze für die Grundsteuer B festsetzen.
- Es ist fraglich, ob das durch Art. 76 GG gedeckt ist, weil es gegen § 25 Abs. 4 GrStG verstößt.

# Transparenzregister für faire Grundsteuer

Im Netz gibt es außerdem die sogenannten fairen Hebesätze – das heißt: die Grundsteuer soll in Summe in der jeweiligen Kommune nicht steigen – der Bundesländer zu finden.

- Baden-Württemberg hat ein Transparenzregister am 9.9.2024 im Internet veröffentlicht, das im Oktober 2024 aktualisiert wurde.
- Bayern hat kein Transparenzregister veröffentlicht.

# Bodenrichtwerte, Probleme

Die Bodenrichtwerte werden von dem Gutachterausschuss anhand von Verkaufsfällen ermittelt.

- Wo keine Verkäufe stattfinden, können keine Bodenrichtwerte ermittelt werden.
- Wo teure Neubauten verkauft werden, steigen die Bodenrichtwerte.
- Die Bodenrichtwerte spiegeln das allgemeine Zinsniveau.
- Die Bestimmung der Bodenrichtwertzonen ist eine Ermessensentscheidung.

# Verfassungswidrigkeit

- Anknüpfung an den Verkehrswert (Verkaufswert); die Grundsteuer wird aber für die Nutzung des Grundstücks gezahlt.
- Bodenrichtwerte sind zufällig und ungenau.

# Urteile zur neuen Grundsteuer

- In einem Verfahren vor dem Finanzgericht (FG Köln) wurde die erste Musterklage aus NRW gegen das Bundesmodell abgewiesen.

(FG Köln, Urteil v. 19.9.2024; 4 K 2189/23)

Der Senat ließ die Revision zum Bundesfinanzhof zu.

- Das Finanzgericht (FG) Hamburg hat am 13.11.2024 in einem Musterverfahren eine Klage gegen das Wohnlagenmodell abgewiesen.

FG Hamburg, Urteil v. 13.11.2024, 3 K 176/23)

# Urteile zur neuen Grundsteuer

- Das FG Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 18.12.2024 (3 K 314/23) die Klage gegen die neue Grundsteuer (Bundesmodell) abgewiesen.

Die Revision wurde zugelassen.

- Das FG Baden-Württemberg hat mit Urteilen v. 11.6.2024 (8 K 2368/22 und 8 K 1582/23) die klagen gegen das Bodenwertmodell abgewiesen.

Die Revision wurde zugelassen.

Die Aktenzeichen der Revisionsverfahren lauten II R 26/24 (8 K 1582/23) und II R 27/24 (8 K 2368/22).

# Entscheidung des BVerfG

Das BVerfG wird das Gesetz nicht einfach für verfassungswidrig erklären.

- Es wird möglicherweise das Gesetz für **mit der Verfassung unvereinbar** erklären und den Gesetzgeber verpflichten, eine Änderung vorzunehmen.
- Bestandskräftige Bescheide
  - bleiben bestehen (§ 79 Abs. 2 BVerfGG).
  - Aufgrund der Änderung des Gesetzes kann eine fehlerbeseitigende Fortschreibung gem. § 222 Abs. 3 BewG stattfinden:
    - auf den Beginn des Jahres, in dem der Fehler bekannt wird.
    - bei Überschreiten der Wertgrenze des Absatz 1.

# Gesetz über das Bundesverfassungsgericht (Bundesverfassungsgerichtsgesetz - BVerfGG)

## § 79

(1) Gegen ein rechtskräftiges Strafurteil, das auf einer mit dem Grundgesetz für unvereinbar oder nach § 78 für nichtig erklärten Norm oder auf der Auslegung einer Norm beruht, die vom Bundesverfassungsgericht für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt worden ist, ist die Wiederaufnahme des Verfahrens nach den Vorschriften der Strafprozeßordnung zulässig.

(2) Im übrigen bleiben vorbehaltlich der Vorschrift des § 95 Abs. 2 oder einer besonderen gesetzlichen Regelung die nicht mehr anfechtbaren Entscheidungen, die auf einer gemäß § 78 für nichtig erklärten Norm beruhen, unberührt.

Die Vollstreckung aus einer solchen Entscheidung ist unzulässig.

# Mietrecht

Die Grundsteuer kann auf den Mieter als Betriebskosten umgelegt werden.

Die Vertreter der Mieterinteressen wollen dies ändern.

Dann ist mit einer starken Erhöhung der Hebesätze zu rechnen.

- **Ist die Grundsteuer erheblich höher, sollten Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen anheben.**