

# Einspruch gegen die vom Finanzamt erteilten Grundsteuerwertbescheide

---

**Am 31. Januar 2023 endete die Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung in allen Bundesländern. Nur in Bayern wurde die Frist bis Ende April 2023 verlängert, in Berlin ausdrücklich nicht. Viele, aber längst nicht alle Grundstückseigentümer haben ihre Erklärungen zur neuen Grundsteuer inzwischen abgegeben.**

Ob die Grundsteuer höher sein wird, wenn die neuen Grundsteuerwerte an die Stelle der bisherigen Einheitswerte treten werden, kann man derzeit noch nicht beurteilen, weil durch diesen Bescheid nur der Wert des Grundstücks festgestellt wird und die Höhe der Steuer davon abhängt, ob und wie die Gemeinden ihre Hebesätze anpassen. Ob der vom Finanzamt ermittelte Grundsteuerwert zutreffend ist, kann man nur schwer einschätzen. Ein Vergleich mit dem Verkehrswert hilft nicht weiter, weil die neuen Grundsteuerwerte mit dem Verkehrswert nichts zu tun haben. Wer den bisherigen gemeindlichen Hebesatz anwendet, stellt meistens fest, dass das Ergebnis zumindest merkwürdig ist. Da aufgrund des Bescheids über den Grundsteuerwert noch nichts zu zahlen ist, kümmern sich viele Eigentümer darum nicht sehr. Außerdem beruhigen sie sich damit, dass die Grundsteuer von den Mietern im Rahmen der Betriebskosten getragen werden muss - eine Fehleinschätzung! Als Vermieter sollte man daran interessiert sein, die Nebenkosten der Mieter möglichst gering zu halten. Zum anderen steht seit längerem die Forderung zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlage im Raum. Daher sollten Eigentümer vorsorglich Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid einlegen. Zwar kann man davon ausgehen, dass er dem Gesetz entspricht, wenn man die richtigen Daten - an der richtigen Stelle - in den Vordruck eingetragen hat. Denn der Computer verrechnet sich nicht. Nach unserer Erfahrung sind jedoch viele Erklärungen falsch, weil beispielsweise falsche Wohn- oder Bruttogrundflächen oder eine unrichtige Gebäudeart angegeben wurden. Durch einen Einspruch gewinnt man Zeit, die eigenen Angaben noch einmal in Ruhe zu überprüfen. Vor allem ist aber zweifelhaft, ob das neue Grundsteuerrecht verfassungswidrig ist. Dies gilt nicht nur für das Bundesmodell, sondern auch für die abweichenden Ländermodelle. Die Immobilienverbände bereiten deshalb derzeit Musterklagen vor und sammeln dafür geeignete Fälle. Das Bundesverfassungsgericht wird das neue Grundsteuerrecht wahrscheinlich nicht für insgesamt verfassungswidrig erklären, weil die Gemeinden dadurch ihre Steuereinnahmen verlieren würden. Es bestehen aber gute Chancen, dass das Bundesverfassungsgericht Nachbesserungen verlangen wird. Denn es kann nicht sein, dass nach dem Gesetz Mieten angesetzt werden, die nach dem Mietrecht nicht vereinbart werden dürfen. Rechtswidrig dürfte auch sein, dass die Bodenrichtwerte ohne Rücksicht darauf anzusetzen sind, ob und wie das Grundstück bebaut werden kann. Lediglich das Grundsteuergesetz des Landes Baden-Württemberg sieht eine Möglichkeit vor, nachzuweisen, dass der Verkehrswert niedriger ist, dies allerdings auch nur in Extremfällen.

Damit man von einer Nachbesserung des Gesetzes profitieren kann, muss man aber gegen den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes Einspruch einlegen. Wenn man erst gegen den Grundsteuerbescheid Einspruch einlegt, ist es zu spät. Lässt man die Frist verstreichen und wird der Bescheid bestandskräftig, kann er auch nach einer positiven Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts nicht mehr geändert werden. Der Einspruch ist kostenfrei. Einen Steuerberater braucht man dafür nicht. Die Eigentümer hatten viel Mühe, alle Daten zusammenzusuchen, obwohl sie überwiegend auch der Finanzverwaltung schon zur Verfügung standen. Die Eintragung dieser Daten in ELSTER war nicht sehr komfortabel und hat viele zur Verzweiflung getrieben. Die Finanzverwaltung sollte daher davon absehen, die Bürger zu einer Rücknahme ihres Einspruchs zu drängen. Sie könnte sich und den Bürgern sehr viel Arbeit ersparen, indem sie stattdessen die Bescheide unter den Vorbehalt der Nachprüfung stellt.

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung.**