



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Baden



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Württemberg



**Bund der Steuerzahler
Deutschland e.V.**



VERBAND **WOHNEIGENTUM**



Grundsteuer B Baden-Württemberg

Stand 08. März 2023

Wichtiges zum Einspruch

Im Zuge der Grundsteuerreform erhalten Eigentümer in Baden-Württemberg bereits die ersten Bescheide. Doch die Unsicherheit ist weiterhin groß. Der Bescheid muss umgehend überprüft werden, denn die Frist für einen möglichen Einspruch beträgt nur einen Monat nach Eingang des Bescheids beim Empfänger. Wichtiges zum Thema Einspruch zum Grundsteuerwert erhalten Sie in diesem Info-Service für Baden-Württemberg.

Zwar funktioniert die Software der Finanzämter und erste Rückmeldungen zeigen, dass die meisten Bescheide fehlerfrei sind. Dennoch lohnt es sich den Bescheid zu überprüfen. Der Bescheid könnte dennoch fehlerhaft sein, weil falsche Daten erfasst oder falsche Angaben gemacht wurden.

1. Überprüfung des Grundsteuerwertbescheids

- Sind Gemarkung bzw. Flurstücksnummer richtig angegeben?
- Wurde der richtige und aktuellste Bodenrichtwert bzw. der Wert eines Gutachtens berücksichtigt?
(**Achtung:** Die Bodenrichtwerte konnten bis zum 28.02.2023 verändert werden.)
- Wurde der richtige Grundsteuerwert berücksichtigt?
- Wurde die Grundstücksgröße richtig angesetzt?
- Stimmen die Eigentümer mit ihren Anteilen?

2. Überprüfung des Grundsteuermessbescheids

- Berücksichtigt der Bescheid die reduzierte Steuermesszahl für Wohngebäude? ZUR INFO: Steuermesszahl nicht Wohnen 1,3 %, Steuermesszahl Wohnen 0,91 % (= 30 % Abschlag auf die Messzahl).
- Wurde eine mögliche Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz beachtet (zusätzlich 25 % Abschlag bei der Steuermesszahl)?
- Ist die reduzierte Steuermesszahl für ein denkmalgeschütztes Gebäude berücksichtigt (zusätzlich 10 % Abschlag bei der Steuermesszahl)?

3. Was geschieht, wenn ein Fehler in der Berechnung festgestellt wird?

Es kann durchaus vorkommen, dass bei der Bearbeitung der Feststellungsbescheide zum Grundsteuerwert oder Grundsteuermessbetrag ein Eingabefehler geschieht. Wird festgestellt, dass z. B. die Wohnnutzung nicht berücksichtigt wurde, sollte Einspruch erhoben werden.

Auf den Bescheiden ist der Rechenweg der Bewertung und der Berechnung der Messzahl enthalten. Hier erläutern wir die Berechnung Schritt für Schritt.

Beispiel für ein Einfamilienhaus in Böblingen: Grundstücksfläche 550 m², Bodenrichtwert 890 €/m²

Berechnung des Grundsteuerwerts:

$$\begin{aligned} & \text{Grundstücksfläche } 550 \text{ m}^2 \times \text{Bodenrichtwert } 890 \text{ €/m}^2 \\ & \Rightarrow \text{Grundsteuerwert} = 489.500 \text{ €} \end{aligned}$$

Berechnung des Grundsteuermessbetrags:

$$\text{Grundsteuerwert } 489.500 \text{ €} \times \text{Messbetrag Wohnen } 0,91 \text{ ‰} = 445,44 \text{ €}$$

Die endgültige Grundsteuer ergibt sich aus Messbetrag 445,44 € x Hebesatz der Kommune = ?

Die Höhe des Hebesatzes im Jahr 2025 steht noch nicht fest.

4. Einspruch

Der Einspruch muss schriftlich spätestens einen Monat ab Zugang des Bescheides über die Feststellung des Grundsteuerwertes oder des Grundsteuermessbescheids beim Finanzamt eingelegt werden. Im Einspruch muss angegeben werden, welche Daten nicht korrekt im Bescheid angegeben sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Finanzämter bei Eingabe- und Berechnungsfehlern die Bescheide zeitnah ändern werden.

5. Verfassungsmäßigkeit

Über Eingabe- und damit Berechnungsfehler hinaus bestehen aber weitere grundsätzliche verfassungsrechtliche Bedenken gegen die durchgeführte Festsetzung der Grundsteuerwerte durch die Finanzämter, die so aber gesetzlich durch das Landesgrundsteuergesetz vorgeschrieben sind. Daher sollte aus verfassungsrechtlichen Erwägungen gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch eingelegt werden. Der Grundsteuerwertbescheid bildet den Grundlagenbescheid für alle weiteren Bescheide. Einsprüche müssen sich immer gegen den Grundlagenbescheid richten.

Hinweis: Einsprüche gegen den Grundsteuermessbescheid könnten sich nur gegen die Steuermesszahl richten. Wollen Sie zusätzlich Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid einlegen, müssen Sie im Mustereinspruch im Betreff zusätzlich auf den Grundsteuermessbescheid Bezug nehmen.

Wird die Einspruchsfrist versäumt, werden die angegriffenen Bescheide bestandskräftig und können nicht mehr angegangen werden, es sei denn, es läge ein tragfähiger Grund für eine Entschuldigung des Fristversäumnisses vor.

5.1 Rechtswirkung des Einspruchs

Der Einspruch führt dazu, dass Grundsteuerwertbescheid und in der Folge der Grundsteuermessbescheid nicht rechtskräftig werden. Dennoch werden sie die Grundlage des endgültigen Grundsteuerbescheides für 2025 werden. Die Bescheide über die Feststellung der Grundsteuerwerte sowie der Grundsteuermessbescheide ergehen derzeit nicht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung (§ 164 AO). Auch werden sie nicht vorläufig (§ 165 AO) erlassen. Zur Wahrung aller Rechte des Eigentümers ist daher ein Einspruch notwendig. Es sollte Ruhen des Einspruchsverfahrens beantragt werden. Diesem Antrag wird das Finanzamt in der Regel stillschweigend stattgeben.

5.2 Verfassungsrechtliche Zweifel an den Bewertungsgrundlagen

Sollen mit dem Einspruch allein die verfassungsrechtlichen Bedenken zum Ausdruck gebracht werden, kann eine Begründung unter Verwendung des beigefügten Musters genutzt werden.

6. Kosten eines Einspruchsverfahrens

Das Einspruchsverfahren ist nicht kostenpflichtig. Auch die Aufrechterhaltung des Einspruchs löst noch keine Kosten aus. Beauftragt man allerdings einen Steuerberater oder einen Rechtsanwalt mit dem Einspruch, fallen die entsprechenden gesetzlichen Gebühren an.

7. Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung versäumt

Am 31. Januar 2023 endete die Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung für die Grundsteuer B. Was kommt ggf. auf den Betroffenen zu, der diese Frist versäumt hat? Die Finanzämter werden voraussichtlich mit Erinnerungsschreiben eine neue Frist zur Abgabe setzen. Dies hat das Finanzministerium Baden-Württemberg angekündigt. Läuft diese Frist auch ab, drohen:

1. Verspätungszuschlag von mind. 25 Euro pro angefangenem Verspätungsmonat. Bei der Grundsteuererklärung gilt die Besonderheit, dass der Verspätungszuschlag nicht zwingend festzusetzen ist. Dennoch können Finanzämter nach ihrem Ermessen davon Gebrauch machen.
2. Zwangsgeldandrohung und -festsetzung, die Höhe liegt im Ermessen des Finanzamts.
3. Schätzung durch das Finanzamt. Verspätungszuschläge können trotzdem entstehen.
4. Steuerstrafrechtliche Konsequenzen.

Auch nach einer Schätzung, die in der Regel mit einer neuen Frist verbunden wird, bleibt die Pflicht zur Abgabe der Erklärung bestehen.



Die Abgabefrist für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) endet am 31. März 2023.