

Bodenrichtwerte und Grundsteuer-Einsprüche

Der Teufel steckt im Detail: Warum nicht alle Angaben von Gutachterausschüssen richtig sind und welche rechtlichen Möglichkeiten Grundstücksbesitzer haben

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
NILS GRAEFE

Rems-Murr.

Gegen dieser Tage eingehende Grundsteuer-Bescheide des Finanzamtes lässt sich aus verschiedenen Gründen Einspruch einlegen. Organisationen wie der Bund Deutscher Steuerzahler und der Verein Haus & Grund stellen Muster-Vorlagen zur Verfügung. Welche Gründe für Einsprüche erfolgversprechend sind, auf was man bei der Prüfung von Bescheiden achten sollte und warum das Finanzministerium dem Gutachterausschuss Waiblingen-Korb widerspricht.

Die Winnender Steuerberaterin Sandra Himmel vom Verein Haus & Grund Waiblingen, Winnenden und Umgebung erläuterte bereits in dieser Zeitung vom 9.2., dass Grundsteuerbescheide von der Kommunalverwaltung und vom Finanzamt gänzlich unterschiedliche Dinge sind:

- Die Grundsteuerbescheide der Städte und Gemeinden melden quasi nur Vollzug mittels der von den Gemeinderäten festgelegten Hebesätze und informieren über die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer, aktuell für das Jahr 2023. „Gegen diese Bescheide Einspruch einzulegen, bringt wenig. Es sei denn, es wurden Fehler in der Berechnung gemacht“, so Himmel. Wichtig: Diese zum Jahreswechsel oder Anfang Januar 2023 verschickten Bescheide haben nichts mit der Grundsteuerreform zu tun. 2023 und 2024 gelten weiterhin die alten Bodenrichtwerte zur Bemessung.
- Wer bei der Neufestsetzung der Grundsteuerbemessung bis zur Frist 31. Januar teilgenommen hat, wird dieser Tage aber auch einen Einheitswertbescheid und

einen Grundsteuermessbescheid im Briefkasten vorfinden, die vom Finanzamt stammen. Diese wiederum haben mit der Grundsteuerreform zu tun, setzen sie doch die Grundsteuerbemessungswerte ab 2025 auf Basis der neuen Bodenrichtwerte neu fest. Wie hoch die Grundsteuer dann 2025 ausfallen wird, ist jedoch unklar, weil die Kommunalverwaltungen ihre Hebesätze für 2025 ja frühestens 2024 festlegen. Gegen diese Finanzamt-Grundsteuerbescheide kann aus verschiedenen Gründen Einspruch eingelegt werden (siehe unten).

Eigenes Gutachten: Antrag auf einen abweichenden Bodenrichtwert

Der Backnanger SPD-Landtagsabgeordnete Gernot Gruber hat sich schon im Dezember 2022 vom Landes-Finanzminister Dr. Daniel Bayaz schriftlich bestätigen lassen, dass Grundstückbesitzer zunächst auch gegen die neuen Bodenrichtwerte vorgehen können, indem sie einen Antrag auf einen abweichenden Bodenrichtwert stellen und dabei ein eigenes, in Auftrag gegebenes Gutachten geltend machen.

Dazu teilt die Stadt Waiblingen im Namen des Gutachterausschusses Waiblingen-Korb, der die Bodenrichtwerte für diese beiden Kommunen berechnet, mit (Stand 9.2., 14 Uhr): Gegen einen Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes könne man gemäß § 38 Abs. 4 des Landesgrundsteuergesetzes beim Finanzamt Einspruch einlegen. Und weiter: „Im Rahmen Ihres Einspruchs können Sie dann geltend machen, dass der tatsächliche Bodenwert Ihres Grundstücks in einem Wertkorridor mit mindestens 30 % über bzw. unter dem festgesetzten Bodenrichtwert liegt. [...] Eine Entscheidung hierüber, ob der Grundsteuer-

wert Ihres Grundstücks entsprechend abzuändern ist, trifft dann die Finanzbehörde.“

Dem widerspricht allerdings das Landes-Finanzministerium auf Nachfrage: „Gegen den Bodenrichtwert kann man nicht formal Einspruch einlegen, weder beim Finanzamt, noch beim Gutachterausschuss. Man kann sich aber an den Gutachterausschuss wenden, und um Korrektur beziehungsweise Überprüfung des Bodenrichtwertes bitten“, so Sebastian Engelmänn, Pressesprecher des Ministeriums.

„Wenn der Gutachterausschuss das ablehnt, kann man ein eigenes Gutachten anfertigen lassen. Mit dem Gutachten müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer einen anderen, auf ihr konkretes Grundstück bezogenen Grundsteuerwert nachweisen, der um mehr als 30 Prozent von der Bewertung anhand des Bodenrichtwerts abweicht“, sagt Engelmänn. Folglich müssen deutliche Abweichungen vom Bodenrichtwert des Grundstücks vorliegen. „Wenn das Gutachten diese Voraussetzungen erfüllt, kann der abweichende Bodenrichtwert beim Finanzamt angezeigt werden (dafür gibt es keine Frist).“

Den letzten Satz hatte Finanzminister Bayaz bereits Gernot Gruber im Dezember bestätigt: Der Antrag auf einen abweichenden Bodenrichtwert könne immer gestellt werden. „Er ist nicht fristgebunden. Jedoch kann er zeitlich nur für Steuerjahre wirken, die noch nicht begonnen haben. Aufgrund dessen sind die Bürgerinnen und Bürger aktuell nicht im Zugzwang – zumal die Werte erst für die Grundsteuererhebung ab dem Kalenderjahr 2025 greifen“, so Bayaz.

Der Homepage-Text der Stadt Waiblingen im Namen des Gutachterausschusses Waiblingen-Korb ist laut Engelmänn also so in dieser Form nicht richtig weil § 38 Absatz

4 Landesgrundsteuergesetz nicht die Einspruchsmöglichkeit vorsieht (die ist in der Abgabenordnung geregelt), sondern die Möglichkeit einen abweichenden, tatsächlichen Wert der Grundsteuerbewertung zugrunde zu legen. Dazu ist kein Einspruch notwendig, sondern das ist auch später mittels Antrag mit Wirkung für die Zukunft möglich.“

Hohe Arbeitsbelastung der Gutachterausschüsse

Allerdings haben die Gutachterausschüsse gerade sehr viel zu tun und verweisen häufig auf „Externe“. Abgeordneter Gernot Gruber bestätigt: „Die haben gerade einen riesigen Arbeitsaufwand wegen der Grundsteuerreform und auch nachgelagert sehr viel zu tun, sind stark überbelastet und personell unterbesetzt. Ich habe in Backnang nachgefragt und da wurde mir als nächster freier Gutachter jemand in Freiburg empfohlen.“

Mögliche Gründe für Einsprüche gegen Finanzamt-Grundsteuerbescheide

Formell Einspruch eingelegt werden könne hingegen gegen den Grundsteuerwert- und den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes, sagt Engelmänn. „Die Einspruchsfrist beträgt einen Monat.“ Einsprüche müssen schriftlich an die Finanzämter gehen mit Angabe von Aktenzeichen, Steuer-Identifikationsnummern und Namen/Adressen der Grundstückseigentümer. Mögliche Gründe fassen der Bund der Steuerzahler, der Verein Haus & Grund und verschiedene Steuerfachleute in Youtube-Tutorials wie folgt zusammen (ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit):

- Das Erhebungsverfahren zur Grundsteuer verstößt gegen das Gleichheitsgebot und es bestehen ernsthafte Zweifel an der

Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer in Baden-Württemberg, weil als Berechnungsgrundlage lediglich der Bodenrichtwert, die Grundstücksgröße und die überwiegende Wohnnutzung eine Rolle spielen, nicht aber die Gebäude-Art und Gebäude-Größe (kleiner Bungalow, Villa oder Mehrfamilienhaus?), die auf dem Grundstück stehen. Außerdem sind die Bodenrichtwerte nicht justiziabel.

- Die Bodenrichtwerte sind zu unscharf und verallgemeinernd. Bestimmte Grundstückseigenschaften und -teile werden nur ungenügend unterschieden.
 - Es bestehen verfassungsrechtliche Zweifel, ob ein niedrigerer Wert eines Grundstücks nur dann angesetzt werden kann, wenn er zu mehr als 30 Prozent von dem Wert nach § 38 Abs. 1 oder Abs. 3 LGrStG abweicht und durch ein Gutachten belegt sein muss.
 - Hinzu kommt die Nicht-Vorhersehbarkeit der Grundsteuerlast ab 2025, weil die künftigen Hebesätze der Kommunen ja noch unbekannt sind. So spricht vieles dafür, dass die isolierte bestandskräftige Festsetzung der Grundsteuerwertbescheide gegen das Rechtsstaatsprinzip verstößt (BVerfGE 19, 253, 267; 34, 348, 365; 73, 388, 400).
 - Zusammen mit dem Einspruch empfiehlt es sich, das Ruhen des Einspruchsverfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die mögliche Verfassungswidrigkeit der neuen Landes-Grundsteuer in Baden-Württemberg zu beantragen. Dies mit Bezug auf bereits beim Finanzgericht BW anhängige Musterverfahren (Az.: 8 K 2368/22 und Az.: 8 K 2491/22).
- Der Bund der Steuerzahler und der Verein Haus & Grund bieten im Internet Muster-texte für Einsprüche an.