

Grundsteuerreform

(Version 2.0 vom 09.03.2023)



Wir haben unser Merkblatt zur Grundsteuerreform aus gegebenem Anlass aktualisiert. Im ersten Teil finden Sie wie bisher die Grundlagen und Hintergründe und im zweiten Teil Handlungsempfehlungen vor Vorlage von Steuerbescheiden im Rahmen der Grundsteuerreform

1. Ausgangssituation

Bisher wird die Grundsteuer in einem mehrstufigen Verfahren berechnet. Grundlage dieses Verfahrens ist der Einheitswert. Dieser Einheitswert beruht aktuell auf Werten von 1964 (in den alten Bundesländern) bzw. 1935 (in den neuen Bundesländern). Eine neue Festlegung dieser Werte gab es nur in besonderen Fällen, wie zum Beispiel bei der Neuerrichtung eines Gebäudes. Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 entschieden, dass diese Art der Bewertung gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes verstößt. Es beschloss, dass bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung vorliegen müsse und in diesem Fall der alte Ansatz bis zum 31.12.2024 weiter genutzt werden könnte. Der Gesetzgeber hat dem zu Folge eine Reform entwickelt, deren Umsetzung in diesem Jahr beginnt.

Das Bundesmodell

Eigentlich ändert die Reform vom Grundprinzip her nicht wirklich viel. Wie bisher auch gibt es ein dreistufiges Verfahren, das sich am Grundstückswert, der Grundsteuermesszahl und dem Hebesatz der Gemeinden orientiert.

Allerdings ist überarbeitet worden, wie sich diese Messzahlen ergeben.

So ist die Ermittlung des Grundstückswerts jetzt abhängig von der Art der Bebauung des Grundstücks. Es wird unterschieden

zwischen dem Ertragswertverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser, vermietete Häusern / Wohnungen und für Wohneigentum und dem Sachwertverfahren für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke und Teileigentum. Die Ermittlung des Grundsteuerwertes wird durch das Finanzamt auf Grundlage der Feststellungserklärung zur Grundsteuer vorgenommen.

Auch die Grundsteuermesszahl hat sich verändert. Sie beträgt mit der Reform 0,31 Promille für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser und 0,34 Promille für anders bebaute und unbebaute Grundstücke. Allerdings kann die Steuermesszahl auch ermäßigt werden, wenn ein Fall des § 15 Abs. 2 – 5 GrStG n.F. ab 1.1.2025 vorliegt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn sich auf dem Grundstück Baudenkmäler befinden.

Im letzten Schritt ist der Hebesatz maßgeblich. Dieser wird wie bisher von den Kommunen festgelegt. Würden die Hebesätze bleiben wie bisher, würde dies zu einer erheblichen Erhöhung der Grundsteuerbelastung führen. Allerdings sind die Kommunen angewiesen, ihre Hebesätze ab 2025 so anzupassen, dass die durchschnittliche Steuerbelastung nicht erheblich verändert wird. Eine Änderung im Bereich der Hebesätze ist dennoch jetzt schon bekannt. Bisher gab es eine Unterscheidung zwischen der Grundsteuer A (agrarisches) und der Grundsteuer B (bauliches). Mit der Reform werden diese um die Grundsteuer C ergänzt. Damit soll ein gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke erhoben werden können. Ob diese Möglichkeit genutzt wird entscheiden die Gemeinden selbst.

Die Länderöffnungsklausel

Durch diese Klausel haben die verschiedenen Bundesländer die Möglichkeit, ihr eigenes Modell zur Reformierung der Grundsteuer zu entwickeln und anzuwenden. Von dieser Klausel machen bisher Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Gebrauch. Außerdem weichen das Saarland und Sachsen vom Bundesmodell ab. Sie verwenden andere Messzahlen. Ob noch mehr Bundesländer die Länderöffnungsklausel nutzen, bleibt abzuwarten. Eine Einführung ist auch noch nach 2025 möglich. Die einzigen Einschränkungen für die Länderöffnungsklausel sind, dass die Grundstücke im Ergebnis in realitätsgerechter Relation zueinander stehen müssen,

unverhältnismäßiger Verwaltungsaufwand vermieden werden muss und keine gesonderte Erklärungspflicht für die Steuerpflichtigen entstehen darf.

Was heißt das für Sie als Grundbesitzer?

Sie werden in nächster Zeit ein Informationsschreiben von dem Bundesland in welchem Ihr Grundstück liegt erhalten. Darin finden Sie alle Informationen für Ihre Feststellungserklärung. Diese Feststellungserklärung müssen Sie nach Aufforderung innerhalb der angegebenen Frist bei Ihrem zuständigen Finanzamt einreichen. *Achtung: eine Abgabe der Feststellungserklärung wird nur elektronisch möglich sein. Eine Abgabe auf Papier wird nur in absoluten Ausnahmefällen und auf Antrag möglich sein.*

Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 ist durch öffentliche Bekanntmachung im Bundessteuerblatt v. 30.03.2022 erfolgt.

Somit hat das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

durch öffentliche Bekanntmachung vom 30.03.2022 (BStBl 2022 I S. 205) zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 aufgefordert. **Diese Erklärungen sind dem zuständigen Finanzamt bis zum 31.10.2022 nach amtlich vorgeschriebenem**

Datensatz durch Datenfernübertragung (elektronisches Formular) zu übermitteln.

Nach Abgabe der Feststellungserklärung erhalten Sie einen Feststellungsbescheid vom für Sie zuständigen Finanzamt. In diesem werden Sie über:

- den Grundsteuerwert
- die Vermögensart
- die Grundstücksart
- die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit
- die Höhe der jeweiligen Anteile bei mehreren Beteiligten
- die Steuermesszahl und den sich daraus ergebenden Steuermessbetrag

informiert. Es ist geplant, dieses Feststellungsverfahren alle sieben Jahre zur neuen Hauptfeststellung zu wiederholen.

Danach erhalten Sie von der Gemeinde einen Grundsteuerbescheid. In diesem wird Ihnen die Höhe der geschuldeten Grundsteuer mitgeteilt und an wen Sie diese zahlen müssen. Einen solchen Bescheid erhalten Sie mindestens alle sieben Jahre oder wenn sich vorher Änderungen ergeben. Liegen keine Änderungen vor, kann der Bescheid durch eine öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde oder auf der Internetseite dieser ersetzt werden und Sie erhalten keinen Bescheid.

Um Ihnen auch in diesem steuerlichen Bereich den Rücken freizuhalten, übernehmen wir gern die Vorbereitung und Erstellung der Feststellungserklärung.

Kritische Analyse der derzeitigen Rechtslage einschließlich Handlungsmöglichkeiten:

Seit einiger Zeit verschicken die Finanzämter Bescheide zur Feststellung des Grundsteuerwerts bzw. des Äquivalenzbetrags für den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022. Betroffene Grundstückseigentümer erhalten jeweils zwei Bescheide: einen über den Grundsteuerwert bzw. Äquivalenzbetrag und einen über

den Grundsteuermessbetrag. Wenn im Bescheid angegebene Beträge offenkundig falsch sind, sollte Einspruch eingelegt werden.

Im Folgenden geht es um die gesetzlichen Hintergründe der Grundsteuerreform und die möglichen verfassungswidrigen Punkte sowohl im Bundesmodell als auch in den abweichenden Regelungen der Länder. Am Ende dieses Schreibens finden Sie Empfehlungen für Einspruchsformulierungen in den verschiedenen Ländermodellen.

2. Handlungsbedarf bei vorliegenden Steuerbescheiden **(Stichwort: Verfassungswidrigkeit)**

Aktuell ist es noch strittig, ob das neue Grundsteuergesetz den Vorgaben des BVerfG für eine verfassungsgemäße Ausgestaltung entspricht. Diverse öffentliche Stellungnahmen, unter anderem vom Finanzausschuss des Deutschen Bundestages, sehen weiterhin eine Verfassungswidrigkeit gegeben.

So wird zum Beispiel durch die, außer in Baden-Württemberg, nicht gegebene Möglichkeit einen nachweislich niedrigeren Wert als im typischen Verfahren anzugeben, das grundsätzliche Übermaßverbot verletzt.

In den Gesetzen von Hamburg, Niedersachsen und Hessen sind keine zwingenden Regelungen enthalten, die sich bzgl. einer Verfassungswidrigkeit aufdrängen.

Zudem ist aktuell die finanzielle Auswirkung der Grundsteuerreform noch nicht absehbar, da die Gemeinden bisher noch keine neuen Hebesätze (1.1.2025) festgesetzt haben. Bis zur Festsetzung der Hebesätze werden die Bescheide jedoch regelmäßig bestandskräftig sein. Dies widerspricht dem so genannten Bestimmtheitsgebot. Demnach muss der Bürger immer erkennen können, welche Rechtsfolgen sich aus seinem Handeln ergeben. Dies ist ohne bekannte Hebesätze vorliegend jedoch nicht der Fall. Dieser Punkt könnte auch in Hamburg, Hessen und Niedersachsen einen Einspruch begründen.

Eine endgültige Feststellung über die Verfassungswidrigkeit wird sich jedoch nicht in einem Einspruchsverfahren, sondern

voraussichtlich erst in einem langen Klageverfahren bis hin zu BVerfG feststellen lassen.

Zum einen besteht die Möglichkeit, dass wir als Steuerberater für Sie den Einspruch einlegen. Sollten Sie uns hiermit beauftragen, sind wir verpflichtet, dies nach der Steuerberatervergütungsverordnung abzurechnen. Dabei können schnell Gebühren von mehreren Hundert EUR entstehen.

Allerdings könnten Sie auch selbstständig Einspruch einlegen, was dem entsprechend keine direkten Kosten nach sich zieht. Für diesen Fall finden Sie am Ende des Dokuments Mustereinspruchsschreiben, welche Sie gerne verwenden dürfen.

Was passiert, wenn kein Einspruch eingelegt wird?

Wenn kein Einspruch eingelegt wird, besteht ein Risiko, dass bei einer späteren evtl. Verfassungswidrigkeit Ihr Steuerbescheid nicht mehr geändert werden kann.

Somit empfehlen wir auf jeden Fall einen Einspruch gegen die o.a. beschriebenen Bescheide einzulegen.

Auch wenn kein Einspruch eingelegt wird, profitieren Sie wahrscheinlich von einer Verfassungswidrigkeit, da eine Änderung der Bewertungssystematik mit Wirkung für die Zukunft fehlerberichtigende Wertfortschreibungen nach sich zieht.

Mustereinsprüche

Bundesmodell

Hiermit legen wir gegen den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts/Äquivalenzwerts vom *tt.mm.jjjj* Einspruch ein.

Die dem Bescheid zugrunde liegenden Regelungen des Grundsteuergesetzes sowie die Regelung in dem siebten Teils des II. Abschnitts des Bewertungsgesetzes sind unserer Ansicht nach verfassungswidrig.

Nach dem Gesetz werden die Grundsteuerwerte in einem sehr typisierten Verfahren ermittelt. Hinsichtlich des Grund und Bodens

besteht ein Anpassungsverbot an einen evtl. niedrigen gemeinen Wert. Objektspezifische Besonderheiten können daher nicht berücksichtigt werden.

Dennoch besteht keine Möglichkeit, durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen, dass der tatsächliche Verkehrswert niedriger ist. Dies entspricht nicht dem Rechtsstaatprinzip und verletzt das verfassungsrechtliche Prinzip des Übermaßverbots.

Wenn das Grundsteuergesetz an den Wert des Grundstücks anknüpfen soll, muss dieser realitätsgerecht ermittelt werden.

Außerdem sind nach unserer Auffassung die von den Gutachterausschüssen festgestellten Bodenrichtwerte individuell zu hoch.

Auch stehen die finanziellen Auswirkungen der Grundsteuer erst nach Festsetzung der nachfolgenden Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden fest. Zu diesem Zeitpunkt werden die angefochtenen Grundlagenbescheide jedoch regelmäßig bereits bestandskräftig sein. Aufgrund dieses Zusammenspiels zwischen Grundlagen- und Folgebescheiden und der zu erwartenden zeitlichen Diskrepanz bis zum Erlass der Grundsteuerbescheide verstoßen die Grundlagenbescheide zudem gegen den staatsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz.

Wir beantragen daher das Ruhen des Einspruchsverfahrens gem. § 363 AO bis die finanziellen Konsequenzen der Bescheide klar absehbar sind.

Eine weitere Begründung meines Einspruchs werden wir zu gegebener Zeit nachreichen. Zugleich beantragen wir wegen der erheblichen verfassungsrechtlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des neuen Grundsteuergesetzes die Aussetzung der Vollziehung des Bescheids. Aufgrund angestrebter Musterverfahren zur Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer kommt nach Anhängigkeit der ersten diesbzgl. Verfahren zudem ein Ruhen des Verfahrens gem. §363 AO in Betracht. Wir stimmen einer von Amts wegen erfolgenden Ruhe des Verfahrens bereits hiermit zu. Hilfsweise beantragen wir die Aufnahme des Vorbehalts der Nachprüfung gem. § 164 Abs. 1 AO in den vorgenannten Bescheid.

Bayern

Hiermit legen wir gegen den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts von *tt.mm.jjjj*. Einspruch ein.

Die dem Bescheid zugrunde liegenden Regelungen des Landesgrundsteuergesetzes Bayern sind unserer Ansicht nach verfassungswidrig.

Das vereinfachte Äquivalenzverfahren im Bundesland Bayern, das innerhalb der gleichen Kommune keinerlei Differenzierung zwischen sehr niedrigen (schlechten) Lagen und in nahezu jeder Stadt vorhandenen guten Vierteln, vornimmt, ist ein Verstoß gegen die Vorgabe, einen nachvollziehbaren Belastungsgrund der Grundsteuer zu wählen.

Der Aspekt der fehlenden Lagedifferenzierung, der etwa in den Ländermodellen der Länder Hessen, Niedersachsen und Hamburg durch Lagefaktoren berücksichtigt wird, lässt das bayrische Grundsteuergesetz verfassungswidrig erscheinen.

Der allgemeine Gleichsatz in Art. 3 Abs. 1 GG verbietet es, wesentlich Gleiches ungleich zu behandeln, und wesentlich Ungleiches gleich zu behandeln.

Auch stehen die finanziellen Auswirkungen der Grundsteuer erst nach Festsetzung der nachfolgenden Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden fest. Zu diesem Zeitpunkt werden die angefochtenen Grundlagenbescheide jedoch regelmäßig bereits bestandskräftig sein. Aufgrund dieses Zusammenspiels zwischen Grundlagen- und Folgebescheiden und der zu erwartenden zeitlichen Diskrepanz bis zum Erlass der Grundsteuerbescheide verstoßen die Grundlagenbescheide zudem gegen den staatsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz. Wir beantragen daher das Ruhen des Einspruchsverfahrens gem. § 363 AO bis die finanziellen Konsequenzen der Bescheide klar absehbar sind.

Eine weitere Begründung meines Einspruchs werden wir zu gegebener Zeit nachreichen.

Zugleich beantragen wir wegen der erheblichen verfassungsrechtlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des neuen Grundsteuergesetzes die Aussetzung der Vollziehung des Bescheids.

Aufgrund angestrebter Musterverfahren zur Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer kommt nach Anhängigkeit der ersten diesbezüglichen Verfahren zudem ein Ruhen des Verfahrens gem. § 363 AO in Betracht. Wir verweisen auf die beim bayrischen Verfassungsgerichtshof anhängige Popularklage, die die Verletzung des Grundrechts aus Art. 123 (Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit), des Gleichheitssatzes gem. Art. 103 BV und Art. 118 BV, das Eigentumsrecht gem. Art 103 BV und Art. 161 Bayrischer Verfassung bestandet, und beantragen ein Ruhen des Verfahrens bis zur Entscheidung über diese Popularklagen und ggf. weitere anhängige Verfahren zur Verfassungswidrigkeit des BayGrStG. Hilfsweise beantragen wir die Aufnahme des Vorbehalts der Nachprüfung gem. § 164 Abs. 1 AO in den vorgenannten Bescheid.

Baden-Württemberg

Hiermit legen wir gegen den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts von *tt.mm.jjjj*. Einspruch ein.

Die dem Bescheid zugrunde liegenden Regelungen des Landesgrundsteuergesetzes BW sind unserer Ansicht nach verfassungswidrig.

In dem Bewertungsmodell des Bundeslandes Baden-Württemberg wird die Bebauung als wertetreibender Faktor fast gänzlich (Ausnahme: Bewertungsabschlag für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke) ignoriert. Die Begünstigung von Wohnimmobilien gegenüber anderen Immobilien, sogar unbebaute Grundstücken, mag sozialpolitisch gerechtfertigt sein; die vollkommen gleiche Besteuerung von unbebauten Grundstücken und bebauten Grundstücken, die nicht überwiegend Wohnzwecken dienen, ist verfassungswidrig.

Der allgemeine Gleichheitssatz in Art. 3 Abs. 1 GG verbietet es, wesentlich Gleiches ungleich zu behandeln und wesentlich Ungleiches gleich zu behandeln.

Auch stehen die finanziellen Auswirkungen der Grundsteuer erst nach Festsetzung der nachfolgenden Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden fest. Zu diesem Zeitpunkt werden die angefochtenen Grundlagenbescheide jedoch regelmäßig bereits

bestandskräftig sein. Aufgrund dieses Zusammenspiels zwischen Grundlagen- und Folgebescheiden und der zu erwartenden zeitlichen Diskrepanz bis zum Erlass der Grundsteuerbescheide verstoßen die Grundlagenbescheide zudem gegen den staatsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz. Wir beantragen daher das Ruhen des Einspruchsverfahrens gem. § 363 AO, bis die finanziellen Konsequenzen der Bescheide klar absehbar sind.

Eine weitere Begründung meines Einspruchs werden wir zu gegebener Zeit nachreichen.

Zugleich beantragen wir wegen der erheblichen verfassungsrechtlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des neuen Grundsteuergesetzes die Aussetzung der Vollziehung des Bescheids.

Aufgrund angestrebter Musterverfahren zur Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer kommt nach Anhängigkeit der ersten diesbezüglichen Verfahren zudem ein Ruhen des Verfahrens gem. § 363 AO in Betracht. Wir stimmen einer von Amts wegen erfolgenden Ruhe des Verfahrens bereits hiermit zu. Hilfsweise beantragen wir die Aufnahme des Vorbehalts der Nachprüfung gem. § 164 Abs. 1 AO in den vorgenannten Bescheid.

Sollten Sie weitere Fragen in Bezug auf die Grundsteuerreform haben, melden Sie sich gerne bei uns.

Quellen / weitere Informationen:

<https://grundsteuer.de/> ;

<https://grundsteuer-digital.de/grundsteuerprozess-a-bis-z/> ;

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html> ;

<https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/neue-grundsteuer-was-hausbesitzer-tun-muessen/#neue-grundsteuer-welche-daten-werden-ben%C3%B6tigt> ;

AStW, Sonderausgabe Grundsteuer, Analyse der Rechtslage und Tipps für die Praxis Potenzielle Verfassungswidrigkeit der Grundsteuerreform, 01-2023.