

Sonderratgeber Grundsteuer

Stand 31. Oktober 2024

Die Grundsteuerreform in Baden-Württemberg

Zu Beginn des Jahres 2022 flatterte vielen Steuerzahlern mit ihrem Grundsteuerbescheid ein Informationsschreiben ins Haus. Darin wurde erklärt, dass dieses Jahr die ersten Schritte zur neuen Grundsteuer gemacht werden. Im Geldbeutel wird die Grundsteuerreform zwar erst im Jahr 2025 spürbar sein, denn dann werden die Bürger in Baden-Württemberg die neue Grundsteuer zahlen müssen. Während die Ermittlung der Grundsteuer A für die Land- und Forstwirte nach dem bisher gekannten Verfahren erfolgt, gibt es bei der Grundsteuer B für die übrigen Grundstücke einen kompletten Systemwechsel.

1. Was ist die Grundsteuer?

Für Grundbesitz wird Grundsteuer erhoben. Am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November muss in der Regel die Grundsteuer in Vierteljahresraten entrichtet werden. Auch das Erbbaurecht stellt Grundbesitz dar und ist daher grundsteuerpflichtig, wobei der Erbbauberechtigte Steuerschuldner ist. Grundlage für die Grundsteuerbemessung ist bis 2024 der Einheitswert. Dieser wird von der Bewertungsstelle des Finanzamts, in dessen Bezirk der Grundbesitz gelegen ist, festgestellt. Der Eigentümer erhält einen schriftlichen Bescheid, den sogenannten Einheitswertbescheid. Er enthält, wem der Grundbesitz zuzurechnen ist und zusätzlich die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes. Dieser Einheitswert wird mit der Steuermesszahl multipliziert. Die Steuermesszahl ist ein gesetzlich vorgeschriebener Wert, der je nach Gebäudetyp variiert.

Für die endgültige Festsetzung der Grundsteuer ist die Gemeinde zuständig, auf deren Gemarkung der Grundbesitz liegt. Der

Inhaltsübersicht

1. Was ist die Grundsteuer	1
2. Bisherige Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft	2
3. Systemwechsel in Baden-Württemberg	2
4. Ermittlung der Bodenrichtwerte	2
5. Abgabe der Steuererklärungen	3
6. Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt	5
7. Nachweis des niedrigeren Werts bei Wertabweichung um mehr als 30 Prozent	6
8. Grundsteuerermessbescheid vom Finanzamt	6
9. Steuerbescheid von der Kommune	7
10. Herstellung der Aufkommensneutralität in der Kommune	7
11. Grundsteuer C	8
12. Sonderweg in Baden-Württemberg	8
13. Wichtiges zum Einspruch	8
13.1 Überprüfung des Grundsteuerwertbescheids	8
13.2 Überprüfung des Grundsteuerermessbescheids	8
13.3 Was geschieht, wenn ein Fehler in der Berechnung festgestellt wird?	9
13.4 Einspruch	9
13.5 Verfassungsmäßigkeit	9
13.6 Kosten eines Einspruchsverfahrens	9
13.7 Behandlung des Einspruchs durch das Finanzamt	10
14. Frist zur Abgabe der Grundsteuerwerterklärung versäumt	10
15. Stand und möglicher Verlauf der Musterverfahren	10
15.1 Instanzenweg	10
15.2 Stand der aktuellen Musterverfahren	11
15.3 Was können Betroffene tun?	11
Mustereinspruch	12

vom Finanzamt festgesetzte Grundsteuermessbetrag (also Einheitswert x Steuermesszahl) wird mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert. Der Hebesatz ist ein Prozentsatz, der jährlich vom Gemeinderat beschlossen wird. Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Das bedeutet, derjenige ist Steuerschuldner, der am 1. Januar des Jahres Eigentümer des Grundbesitzes ist.

2. Bisherige Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft

Das Bundesverfassungsgericht hatte im April 2018 entschieden, dass die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Ende 2019 wurde daher ein geändertes Grundsteuer- und Bewertungsrecht bundesgesetzlich verabschiedet. Zunächst hat dies aber noch keine Änderungen für die Grundsteuerbelastung zur Folge, da das Bundesverfassungsgericht eine fünfjährige Umsetzungsfrist gewährt hat. Endgültig wird die neue Grundsteuer ab 1. Januar 2025 gelten. Aber bereits in 2022 erfolgte die Neubewertung des Grundvermögens und die Steuerzahler mussten eine Steuererklärung für ihren Grundbesitz abgeben. Die Neuregelung hat eine Besonderheit: Mittels einer sog. Öffnungsklausel haben die Bundesländer die Möglichkeit, von der vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Bewertung abzuweichen und ein eigenes Grundsteuergesetz zu verabschieden. Je nach Bundesland wurden unterschiedliche Regelungen durchgesetzt. Baden-Württemberg hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein eigenes Landesgesetz beschlossen.

3. Systemwechsel in Baden-Württemberg

Statt der bisherigen Einheitswerte werden künftig Grundsteuerwerte auf Basis der Bodenrichtwerte relevant sein. Der Bodenrichtwert ist ein amtlich festgestellter Wert von Grundstücken in einem bestimmten Gebiet. Für die Besteuerung der Immobilieneigentümer wird er erstmals für den Zeitpunkt 1. Januar 2022 ermittelt. Künftig wird nicht mehr danach unterschieden, ob und wie ein Grundstück bebaut ist. Dies wird in den Kommunen für die betroffenen Eigentümer und Mieter voraussichtlich zu großen Belastungsverschiebungen führen.

Die Landesregierung hat versprochen, die Reform der Grundsteuer aufkommensneutral auszugestalten. Das bedeutet, das Steueraufkommen aus der Grundsteuer darf nach der Reform nicht höher sein, als vor der Reform. Die Aufkommensneutralität für ihre Bürger kann, wegen des Hebesatzrechts der Kommunen, nur die Kommune selbst erreichen. Wegen des Systemwechsels wird es vollkommen neue Bemessungsgrundlagen geben, was eine Anpassung des Hebesatzes in der einzelnen Kommune erfordert. Wie aber sehen nun die einzelnen Schritte konkret aus?

4. Ermittlung der Bodenrichtwerte

Basis der neuen Landesgrundsteuer sind die Bodenrichtwerte, die auf den Hauptfeststellungzeitpunkt 1. Januar 2022 festzustellen sind. Diese Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen der Kommunen ermittelt. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige kommunale Gremien, die aus Fachleuten und zwei Vertretern des Finanzamtes besteht. Dieses Sachverständigengremium ermittelt auf Basis von Kaufverträgen der Vergangenheit die Bodenrichtwerte. Die Kommunen waren daher im ersten Schritt gefordert, Bodenrichtwerte auf den Bewertungsstichtag 1. Januar 2022 zu liefern. Sie wurden in die Datenbank BORIS eingestellt. Die Datenbank BORIS BW finden Sie im Internet unter folgendem Link: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>





Die Bodenrichtwerte werden aber teilweise auch in den Amts- und Gemeindeblättern veröffentlicht. Zusätzlich kann der Bodenrichtwert bei den Gutachterausschüssen erfragt werden. Diese sind über die Kommune zu erreichen. Auch auf der Internetseite des Finanzministeriums www.grundsteuer-bw.de werden die Daten veröffentlicht.

Achtung: Die Bodenrichtwerte konnten auch nachträglich noch verändert werden.

5. Abgabe der Steuererklärungen

Für die Grundsteuererklärung werden das Aktenzeichen des Grundstücks, Angaben zur Grundstücksgröße, dem Bodenrichtwert und der Nutzung benötigt.

Wo finde ich was?	
Bodenrichtwert	Datenbank www.gutachterausschuesse-bw.de oder bei der Kommune
Grundstücksgröße	Kaufvertrag, Grundbuchauszug, letzter Einheitswertbescheid, in der Datenbank www.gutachterausschuesse-bw.de kann eine Vermessung vorgenommen werden
Nutzung	Wohnzwecke oder nicht, sozialer Wohnungsbau, Baudenkmal
Aktenzeichen	letzter Einheitswertbescheid, letzter Grundsteuermessbescheid, letzter Grundsteuerbescheid (AZ Finanzamt), Informationsschreiben des Finanzamts
Miteigentumsanteil am Grundstück	Kaufvertrag, Teilungserklärung
Gemarkung/Flurstück	Grundbuchauszug, Datenbank www.gutachterausschuesse-bw.de , Informationsschreiben des Finanzamts
Grundbuchblatt	Grundbuchauszug

Der Grundsteuerwert wird für die sog. wirtschaftliche Einheit „Grundstück“ erhoben. Dabei können auch mehrere Flurstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sein. Voraussetzung ist, dass sie in die selbe Vermögensart einzugruppiert sind und dem selben Eigentümer gehören.

So wird der Anteil des Eigentümers an anderem Grundvermögen in das Grundstück einbezogen, wenn der Anteil zusammen mit diesem genutzt wird, eine gewisse räumliche Nähe besteht und trotz der räumlichen Trennung die Zusammengehörigkeit erkennbar bleibt.

Beispiel 1: Ein Garagengrundstück gehört mehreren Eigentümern und wird von einzelnen Eigentümern gemeinsam mit ihren in der Nähe liegenden Reihenhäusern genutzt.

Lösung: Der Anteil des Eigentümers an dem Garagengrundstück zusammen mit seinem Reihenhäusergrundstück bildet eine wirtschaftliche Einheit.

Beispiel 2: Eine unbebaute Fläche von 1.000 m² wird gemeinsam von den vier angrenzenden Häusern als Garten genutzt. Das unbebaute Grundstück gehört den Eigentümern der Häuser gemeinsam.

Lösung: Jedem Eigentümer wird die anteilige Fläche des unbebauten Grundstücks zugerechnet. Somit wird jedem Eigentümer zu seinem eigenen Grundstück 250 m² des Gemeinschaftsgrundstücks zugerechnet. Ob für das unbebaute Flurstück ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wurde, ist unbeachtlich.

Wohnzwecke

Der Grundbesitz dient überwiegend zu Wohnzwecken, wenn der Anteil der Wohnnutzung über 50 Prozent der Gesamtnutzung ausmacht.

Beispiel: Frau Steuerzahler hat ein Haus in der Innenstadt. Über dem Ladengeschäft, welches sich im Erdgeschoss befindet, sind zwei Wohnungen. Das Ladengeschäft hat 100 qm Nutzfläche, die beiden Wohnungen haben insgesamt 160 qm Wohnfläche, die übrige Nutzfläche des Gebäudes beträgt 50 qm.

Lösung: Die Gesamtwohn-/nutzfläche des Grundbesitzes beträgt 310 qm, 160 qm hiervon dienen Wohnzwecken und damit mehr als 50 Prozent der gesamten Wohn-/Nutzfläche.

Abgrenzung Grundvermögen und Land- und Forstwirtschaft

Viele Steuerzahler sind Eigentümer von z. B. Streuobstwiesen oder anderen vormals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke bleiben dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet, auch wenn sie nicht bewirtschaftet sind. Allerdings werden sie zum Grundvermögen, wenn sie für andere Zweckbestimmungen, außerhalb der Land- und Forstwirtschaft genutzt werden. Dies können z. B. sein:

1. Eine private Nutzung der Gebäude (z. B. als Holzlager, Abstellraum, Privatwerkstatt) oder
2. eine gewerbliche Nutzung (z. B. Kfz-Werkstatt) oder
3. eine Umnutzung (z. B. Wohnwagenunterstellplatz) oder
4. Gebäude, die Wohnzwecken dienen (inkl. der zugehörigen Hausgärten) oder
5. Nutzung der Flächen für eine Photovoltaikanlage oder
6. geplante Nutzung als Bauland.

Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft wird somit das Wohngebäude mit zugehörigem Hausgarten nach den Grundsätzen der Grundsteuer B behandelt. Die Hofstelle ist entsprechend anteilig in Flächen für die Grundsteuer A und Flächen für die Grundsteuer B aufzuteilen. Eine verbleibende Fläche, die nicht eindeutig zugeordnet werden kann, kann hilfsweise nach dem Verhältnis der jeweiligen bebauten Flächen zugeordnet werden.

Beispiel: Abgrenzung der Hofstelle

Die Hofstelle (1.820 m²) eines Landwirts umfasst die Wohnung des Landwirts (1: bebaute Fläche 120 m²), einen Garten (300 m²) und zwei Stellplätze (40 m²), die jeweils der Wohnung zugeordnet werden können, sowie ein Bürogebäude (2: bebaute Fläche 60 m²), ein Wirtschaftsgebäude (3: bebaute Fläche 300 m²) und eine Restfläche von 1.000 m². Insgesamt ergibt sich daraus eine bebaute Fläche von 480 m².

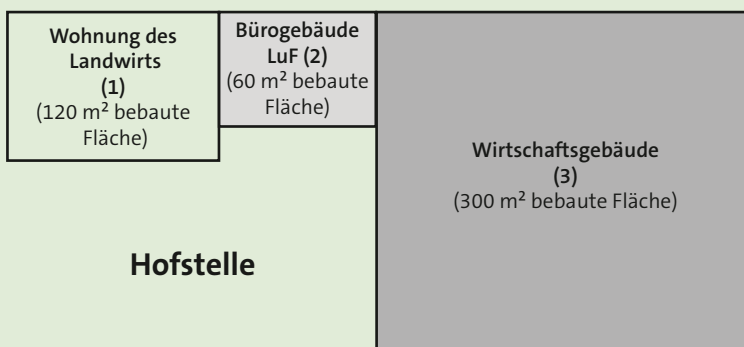


Abbildung: Bebaute Fläche der Hofstelle mit den verschiedenen Gebäuden und Gebäudeteilen des Landwirts zum Beispiel „Abgrenzung der Hofstelle“

Die Gebäude (2) und (3) gehören als Wirtschaftsgebäude zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Der Wert der Gebäude ist über den Ansatz als Hofstelle abgegolten. Die Fläche der Hofstelle umfasst dabei nicht die dem Grundvermögen zuzurechnenden Flächenanteile. Das Gebäude (1) ist als eigenständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens zu bewerten. Dem Gebäude (1) können darüber hinaus die zur Wohnung des Landwirts zugehörige bebaute Fläche (120 m²), ein Garten (300 m²) sowie zwei Stellplätze (40 m²) zugeordnet werden. Die restliche Fläche (1.000 m²) kann den einzelnen Gebäuden unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung nicht konkret zugeordnet werden. Da eine Abgrenzung nach ertragsteuerlichen Grundsätzen nicht erfolgt ist, kann der nicht den land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zuzuordnende Grund und Boden (1.000 m²) kann, wie in nachfolgender Tabelle dargestellt, aufgeteilt werden:

Tabelle: Aufteilung des Grund und Bodens zum Beispiel „Abrenzung der Hofstelle“

Nr.	Gebäude/-teil	überbaute Fläche	gesamte bebaute Fläche	zugeordnete Fläche
1	Wohnung Landwirt	120 m ²	480 m ²	$\frac{120}{480} \times 1.000 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$
2	Bürogebäude LuF	60 m ²	480 m ²	$\frac{60}{480} \times 1.000 \text{ m}^2 = 125 \text{ m}^2$
3	Wirtschaftsgebäude	300 m ²	480 m ²	$\frac{300}{480} \times 1.000 \text{ m}^2 = 625 \text{ m}^2$
Summe		480 m²		1.000 m²

Als anteilige Fläche des Grund und Bodens sind dem Grundvermögen die überbaute Fläche der Wohnung des Landwirts (1) mit 120 m², die zugeordnete unbebaute Fläche von 250 m², der private Garten mit 300 m² sowie die Stellplätze mit 40 m² zuzurechnen. Hieraus ergibt sich eine dem Grundvermögen zuzurechnende Gesamtfläche von 710 m².

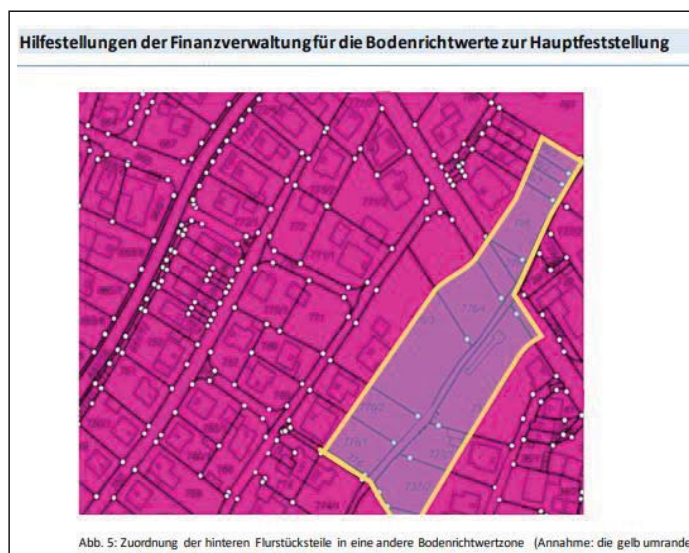
6. Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt

Das Finanzamt ermittelt den Grundsteuerwert. Hierfür gilt folgende Formel:

$$\text{Fläche in qm} * \text{Bodenrichtwert} = \text{Grundsteuerwert}$$

Der Bodenrichtwert wird von den Gutachterausschüssen der Kommunen festgelegt (siehe Abschnitt 4.).

Da die Bodenrichtwerte der einzige wertbestimmende Faktor für die Grundsteuer sind, kommt ihnen eine besondere Bedeutung zu. Die Finanzverwaltung hat für die Bestimmung der Bodenrichtwerte daher Hilfestellungen an die Gutachterausschüsse herausgegeben. Zur Bestimmung der Bodenrichtwerte werden sogenannte Bodenrichtwertzonen gebildet. Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll und dem Bodenrichtwertgrundstück (Referenzgrundstück zur Bestimmung des Bodenrichtwerts) nicht mehr als 30 Prozent betragen. Da auf Wertunterschiede der Grundstücke innerhalb derselben Bodenrichtwertzone (z. B. durch die Bebaubarkeit) keine Rücksicht genommen wird, sollten die Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone möglichst gleichwertig sein. Unterscheiden sich Grundstücke stark voneinander, kann es erforderlich sein, eine (zusätzliche) Bodenrichtwertzone zu bilden.



Eine Zonenbildung mit gleicher Wertigkeit der Flächen innerhalb der Zone ist von großer Bedeutung. Somit können bei der Zonenbildung Grundstücksteile (insbesondere von großen Grundstücken) in unterschiedlichen Zonen liegen. Sofern dagegen sowohl bei großen als auch bei kleinen Grundstücken innerhalb eines an-

sonsten homogenen Gebiets eine prozentual gleiche Bebaubarkeit gegeben ist, werden keine differenzierten Zonen gebildet.

Die Größe des Grundstücks hat keinen Einfluss auf den Bodenrichtwert. Es gibt keine Abschläge oder Zuschläge für Grundstücke unterschiedlicher Größe. Maßgebend ist allein der Bodenrichtwert, der in der jeweiligen Zone gilt.

Beispiel: In einem Wohngebiet darf bei einigen Grundstücken der hintere Teil nicht bebaut werden, er ist ausschließlich als Gartenland nutzbar.

Lösung: Für die Teile der Flurstücke, die nur als Gartenland genutzt werden dürfen, wird eine eigene Bodenrichtwertzone gebildet (siehe Abbildung).

Wichtig: Da sich der Bodenrichtwert und die Bodenrichtwertzonen nachträglich ändern konnten, sollte bei Überprüfung des Bescheids der Wert in BORIS erneut abgefragt werden.

7. Nachweis des niedrigeren Werts bei Wertabweichung um mehr als 30 Prozent

Weicht der tatsächliche Wert des Grundstücks um mehr als 30 Prozent von dem Wert ab, der sich nach den Bodenrichtwerten ergeben würde, kann der Steuerzahler mit einem qualifizierten Gutachten diesen tatsächlichen Wert nachweisen und beantragen, dass dieser bei der Grundsteuerwertfestsetzung berücksichtigt wird. Qualifiziert ist ein Gutachten nach dem Landesgrundsteuergesetz, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss oder von Personen, die von einer staatlich anerkannten oder nach DIN akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt wurde. Die Kosten für das Gutachten muss der Steuerzahler tragen. Das Gutachten gilt lediglich für den aktuellen Hauptfeststellungszeitraum.

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg hatte mehrfach angemahnt, dass der Nachweis eines niedrigeren Wertes möglich sein muss. Dies war im ursprünglichen Gesetz nicht enthalten. Die Landesregierung hat dann aber auf die Einwände reagiert und im Nachhinein das Beibringen von Gutachten ermöglicht.

Der Grundsteuerwertbescheid ist der Grundlagenbescheid für alle weiteren Bescheide (Grundsteuermessbescheid, Grundsteuerbescheid). Das ist insoweit wichtig, als ein Anspruch in der Regel innerhalb eines Monats gegen den Grundlagenbescheid eingelegt werden muss. Stellt der Steuerzahler beispielsweise erst beim Grundsteuerbescheid der Gemeinde fest, dass der Wert des Grundstücks falsch ermittelt wurde, ist kein Einspruch mehr möglich, sofern der Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid) nicht mehr änderbar ist (Ablauf der Einspruchsfrist).

8. Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt

Anschließend wird der sogenannte Grundsteuermessbescheid erlassen, hier wird die Unterscheidung vorgenommen, für welche Zwecke (z. B. Wohnen) das Grundstück genutzt wird. Der Grundsteuermessbescheid wird ebenfalls vom Finanzamt erlassen. Dieser berechnet sich nach folgender Formel:

*Grundsteuermessbescheid (unbebaute Grundstücke, Geschäftsgrundstücke):
Grundsteuerwert * 1,3 Promille = Grundsteuermessbetrag*

Dient ein Grundstück überwiegend Wohnzwecken, kommt eine um 30 Prozent ermäßigte Steuermesszahl zur Anwendung: 1,3 Promille – 30 Prozent = 0,91 Promille.

*Grundsteuermessbescheid Wohnen:
Grundsteuerwert * 0,91 Promille = Grundsteuermessbetrag*

Beispiel: Das Ehepaar Steuerzahler hat ein Einfamilienhaus in der Stadt B in der C-Straße. Das Grundstück hat eine Größe von 500 qm. Der Bodenrichtwert in der Stadt B in der C-Straße beträgt 600 €/qm. Das Finanzamt rechnet folgendermaßen:

*Grundsteuerwert: $500 \text{ qm} * 600 \text{ €} = 300.000 \text{ €}$*

*Grundsteuermessbetrag: $300.000 \text{ €} * 0,91 \text{ Promille} = 273 \text{ €}$*

Weitere Steuerermäßigungen gibt es für Grundstücke, die dem Sozialen Wohnungsbau (25 Prozent Ermäßigung) dienen oder dem Denkmalschutz (10 Prozent Ermäßigung) unterliegen. Treffen auf ein Grundstück mehrere Ermäßigungstatbestände zu, so werden die Ermäßigungsprozentsätze summiert.

Beispiel: Ein denkmalgeschütztes Gebäude dient Wohnzwecken.

Lösung: Die Steuermesszahl von 1,3 Promille wird um 30 Prozent + 10 Prozent = 40 Prozent ermäßigt (= 0,78 Promille).

Die Ermäßigung für den Sozialen Wohnungsbau gibt es, sofern dem Grundstück eine Förderung für Sozialen Wohnungsbau förmlich zugesagt wurde und die sich aus der Förderzusage ergebenden Bindungen für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums bestehen. In anderen Worten, die Sozialbindung muss in den nächsten sieben Jahren eingehalten werden.

9. Steuerbescheid von der Kommune

Nun hängt es von den Kommunen ab, wie die endgültige Steuerbelastung der Eigentümer und Mieter aussieht. Im letzten Schritt werden die Kommunen, voraussichtlich Ende 2024 die Grundsteuerbescheide an die Grundstückseigentümer verschicken. Bevor die Kommunen dies allerdings tun können, müssen sich die Stadt- und Gemeinderäte auf einen Hebesatz einigen. Der Gesetzgeber hat zugesagt, dass die Umsetzung der Grundsteuerreform aufkommensneutral gestaltet werden soll. Das bedeutet, dass die Reform nicht dazu genutzt wird, Mehreinnahmen für die Kommunen zu erzielen. Der Städte- und Gemeindetag hat angekündigt, dass die Kommunen an diesem Ziel festhalten.

10. Herstellung der Aufkommensneutralität in der Kommune

Ein Beispiel soll verdeutlichen, wie die Aufkommensneutralität in der Kommune hergestellt werden kann:

Eine Kommune hat den Hebesatz für die Grundsteuer B in Höhe von 390 %. Die bisherige Summe der Steuermesszahlen des Grundvermögens in der gesamten Kommune basierend auf dem Einheitswert, beträgt 64.350 €, was einer Grundsteuer von 250.965 € entspricht.

Die neue Steuermesszahl in der gesamten Kommune basierend auf dem Grundsteuerwert am 1.1.2022 beträgt 137.100 €.

*Wendet die Kommune hierauf ihren Hebesatz in Höhe von 390 % an, ergibt sich ein Grundsteueraufkommen in Höhe von 534.690 €. Das Grundsteueraufkommen hätte sich mehr als verdoppelt. In diesem konkreten Fall müsste der Hebesatz auf $250.965 \text{ €} / 534.690 \text{ €} * 390 \% = 183 \%$ gesenkt werden, damit die Grundsteuer in dieser Kommune aufkommensneutral ist.*

Das Finanzministerium hat inzwischen in einem sog. Transparenzregister eine Hebesatzspanne für die Grundsteuer B angegeben, die das Grundsteueraufkommen in der Kommune konstant halten soll. Der Bund der Steuerzahler hatte sich für ein solches Register eingesetzt, um die Festlegung der neuen Hebesätze transparent zu machen. Dieses findet sich unter dem Link <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>. Diese Hebesätze sind allerdings nicht rechtsverbindlich, das letzte Wort hat die Kommune. Sie können somit nur einer ersten Orientierung dienen.

Die wirkliche Schwierigkeit für die Kommunen besteht nun darin, dass in der Praxis viele Grundstücke neu bewertet werden und dadurch ganz unterschiedliche Be- und Entlastungen entstehen. Die Kommune darf aber nur einen Hebesatz einheitlich für alle Grundstücke, die unter die Grundsteuer B fallen, erheben. Damit werden manche Bürger innerhalb der Kommune entlastet, andere aber auch höher belastet werden. Da die Gebäude für den Grundsteuerwert keine Rolle spielen, lässt sich absehen, dass insbesondere Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch Bewohner von Mehrfamilienhäusern mit großen Grundstücken belastet werden und Grundstücke mit sehr dichter Bebauung entlastet werden. Gebiete innerhalb der Kommune mit hohen Bodenrichtwerten werden höher belastet, Gebiete mit niedrigeren Bodenrichtwerten werden entlastet.

11. Grundsteuer C

Ein gesonderter Fall ist die Grundsteuer C. Der Landesgesetzgeber hat den Kommunen über diese Sonderregelung die Möglichkeit gegeben, über einen höheren Hebesatz Eigentümer von unbebauten, baureifen Grundstücken stärker zu belasten. Dies soll die Eigentümer dazu bewegen, ihre Grundstücke zu bebauen oder zu verkaufen. Wichtig ist, dass dies kein Automatismus ist. Die Kommune muss also aktiv entscheiden, dass für unbebaute, baureife Grundstücke dieser höhere Hebesatz angewendet werden soll. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt wie oben beschrieben.

12. Sonderweg in Baden-Württemberg

Baden-Württemberg ist mit der Bodenwertsteuer einen Sonderweg bei der Grundsteuerreform gegangen. Alle anderen Bundesländer haben sich entweder für das Bundesmodell oder ein wertunabhängiges auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen basierendes Grundsteuermodell entschieden.

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg meint:

Ein solches, von vielen Bundesländern gewähltes Flächenmodell, hätte voraussichtlich zu geringeren Belastungsverschiebungen bei den Grundstückseigentümern und Mietern geführt. Mindestens hätte der Gesetzgeber neben den Bodenwerten Gebäudeflächen für die Grundsteuer berücksichtigen müssen, auch dann wären die Verwerfungen nicht so groß gewesen. Da die Bodenwertsteuer zudem verfassungsrechtlich umstritten ist, müssen die Kommunen mit der Unsicherheit leben, dass die Bodenwertsteuer vor dem Verfassungsgericht scheitert.

13. Wichtiges zum Einspruch

Im Zuge der Grundsteuerreform haben die meisten Eigentümer in Baden-Württemberg mittlerweile ihre Bescheide erhalten und 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.

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.

13.1 Überprüfung des Grundsteuerwertbescheids

- Sind Gemarkung bzw. Flurstücksnummer richtig angegeben?
- Wurde der richtige und aktuellste Bodenrichtwert bzw. der Wert eines Gutachtens berücksichtigt?
(**Achtung:** Die Bodenrichtwerte können sich nachträglich geändert haben.)
- Wurde der richtige Grundsteuerwert berücksichtigt?
- Wurde die Grundstücksgröße richtig angesetzt?
- Stimmen die Eigentümer mit ihren Anteilen?

13.2 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)?

13.3 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.

13.4 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.

13.5 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. Die Nichtberücksichtigung des Gebäudes, die Nichtberücksichtigung der sonst von den Gutachterausschüssen verwendeten Bodenrichtwertabschlägen (z. B. bei übertiefen Grundstücken) als auch die 30%-Hürde für die Akzeptanz eines qualifizierten Gutachtens sind nur einige dieser Bedenken. Auf diese Bedenken zielen die Musterklagen ab, die der Bund der Steuerzahler und drei weitere Verbände unterstützen (siehe auch Kapitel 15). 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.

13.5.1 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 neue Grundsteuer muss somit ab 2025 trotz Einspruchs zunächst bezahlt werden. Die Bescheide über die Feststellung der Grundsteuerwerte sowie der Grundsteuermessbescheide ergehen derzeit nur in seltenen Einzelfällen 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. In welcher Form genau der Steuerzahler durch die Einspruchserhebung profitieren wird, hängt vom abschließenden Gerichtsurteil ab.

13.5.2 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.

13.6 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.

13.7 Behandlung des Einspruchs durch das Finanzamt

Wird mit dem Einspruch ausschließlich die Verfassungsmäßigkeit des Landesgrundsteuergesetzes angezweifelt, lassen die Finanzämter stillschweigend das Einspruchsverfahren ruhen (sog. Zweckmäßigkeitsruhe). Die Finanzämter versenden keine Eingangsbestätigung für den Einspruch und bitten die Steuerbürger auch darum, von solchen Anforderungen abzusehen. Wer den Einspruch über das ELSTER-Portal einlegt, erhält - ebenso wie bei der Übermittlung einer Steuererklärung - eine Versandbestätigung.

14. 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?

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.

Inzwischen schätzen die Finanzämter den Grundsteuerwert der betroffenen Grundstücke. Dabei werden Steuervergünstigungen ohne abgegebene Grundsteuererklärung nicht berücksichtigt. Beispielsweise erhalten Eigentümer, die ihr Grundstück vor allem zu Wohnzwecken nutzen, keinen 30prozentigen Abschlag bei der Steuermesszahl. Betroffene Eigentümer sollten die Schätzbescheide daher prüfen und ggf. Einspruch dagegen einlegen.

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

15. Stand und möglicher Verlauf der Musterverfahren

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg unterstützt in einer Verbändeallianz mit Haus und Grund Württemberg, Haus und Grund Baden sowie dem Verband Wohneigentum Baden-Württemberg mehrere Verfahren gegen die Landesgrundsteuer, die die Verfassungsmäßigkeit der Landesgrundsteuer in Frage stellen. Um die Frage der Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes klären zu lassen, ist allerdings ein langer Atem notwendig. Häufig müssen alle Instanzen durchlaufen werden, bis ein Urteil feststeht. Dies kann und wird vermutlich mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Es gilt als sicher, dass bis 2025, dem Jahr in dem die neue Grundsteuer erhoben wird, noch kein Urteil des Verfassungsgerichts vorliegt. Anfang Juni 2024 hat das Finanzgericht Baden-Württemberg zwei von der Verbändeallianz unterstützte Musterklagen abgewiesen. Die von den Klägern beantragte Revision vor dem Bundesfinanzhof (BFH) wurde aber zugelassen und inzwischen eingelegt. Somit geht die juristische Auseinandersetzung um die Landesgrundsteuer in Baden-Württemberg in die nächste Runde.

15.1 Instanzenweg

Das finanzgerichtliche Verfahren beginnt in der Regel mit dem Einspruch gegen den Steuerbescheid. Nachdem der Einspruch mittels einer sog. Einspruchsentscheidung abgelehnt wurde, kann innerhalb eines Monats Klage beim Finanzgericht eingereicht werden. Im ersten Verfahren konnte die Wartezeit auf die Einspruchsentscheidung vermieden werden, indem Sprungklage direkt beim Finanzgericht eingelegt wurde.

Das Finanzgericht selbst kann nicht über die Verfassungswidrigkeit einer Norm entscheiden, dies ist den Verfassungsgerichten vorbehalten. Das Finanzgericht kann allerdings urteilen, dass aus Sicht des Gerichts kein Verstoß gegen die Verfassung vorliegt und die Klage abweisen. Vermutet das Gericht einen Verfassungsverstoß, so muss es die Norm oder das Gesetz direkt dem Verfassungsgericht vorlegen. Nachdem das Finanzgericht nun zwei Musterklagen abgewiesen, Revision vor dem BFH aber zugelassen hat, geht es nun hier weiter. Der BFH selbst kann wiederum ebenfalls nicht die Verfassungswidrigkeit des Gesetzes feststellen. Auch er muss die Verfassungsfrage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorlegen oder der Kläger ruft nach einem ablehnenden Urteil selbst das Bundesverfassungsgericht an.

15.2 Stand der aktuellen Musterverfahren

1. Musterverfahren - Doppelhaushälfte in Stuttgart: Die Klage mit dem Aktenzeichen 8 K 2368/22 wurde am 7. Dezember 2022 im Rahmen einer Sprunganfechtungsklage beim FG Baden-Württemberg eingereicht. Das beklagte Finanzamt hatte für die Klageerwiderung Fristverlängerung bis zum 30. Juni 2023 beantragt, welche ihm das Finanzgericht gewährt hatte. Gleichzeitig hat der Beklagte (das Finanzamt) ein Gutachten zur Verfassungsmäßigkeit der Landesgrundsteuer in Auftrag gegeben. (⇒ **Klage vom Finanzgericht abgewiesen, Revision eingelegt, Aktenzeichen beim BFH II R 27/24**).

2. Musterverfahren - Zweifamilienhaus in Karlsruhe: Auch hier wurde die Klage mittels einer Sprunganfechtungsklage beim FG Baden-Württemberg eingereicht. Allerdings verweigerte das zuständige Finanzamt die Zustimmung zur Sprungklage zunächst. Damit wurde das Verfahren auf das Einspruchsverfahren zurückgeworfen. Inzwischen liegt die Einspruchsentscheidung des Finanzamts vor, sodass nun erneut Klage beim FG Baden-Württemberg eingereicht werden konnte (Aktenzeichen: 8 K 1582/23). (⇒ **Klage vom Finanzgericht abgewiesen, Revision eingelegt, Aktenzeichen beim BFH II R 26/24**).

3. Musterverfahren - Einfamilienhaus in Überlingen: Der Nachbar des Klägers konnte bereits mit einem qualifizierten Gutachten nachweisen, dass der Wert seines Grundstücks unter der 30%-Marke liegt. Für den Kläger selbst ergibt sich eine übertragbare Konstellation. Trotzdem muss er ein eigenes Gutachten in Auftrag geben und die Kosten des Gutachtens selbst tragen. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen 8 K 1860/24 geführt.

4. Musterverfahren - Einfamilienhaus in Freiburg: In diesem Verfahren soll die Frage geklärt werden, ob das Landesgrundsteuergesetz wegen der großen Belastungsverschiebungen eine Übergangsregelung für die Belastung vorsehen muss und ob allein die Bodenrichtwerte eine geeignete Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer darstellen. Das Grundstück befindet sich in einer übergroßen Bodenrichtwertzone, in der sehr unterschiedliche Wohnbebauungen zusammengefasst sind. Einziges Kennzeichen der Bodenrichtwertzone ist, dass es sich um Wohnbebauung handelt. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen AZ 2 K 351/24 geführt.

15.3 Was können Betroffene tun?

Leider müssen sich die Verbände und auch die Steuerzahler in Geduld üben, bis Entscheidungen durch die Gerichte vorliegen. Somit ist die für viele Betroffene hohe Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zu zahlen. Denn ein Einspruch und das Ruhen des Einspruchsverfahrens verhindern nicht, dass die Kommunen im Jahr 2025 Grundsteuerbescheide erlassen werden und diese Grundsteuer dann auch bezahlt werden muss. Wer Einspruch gegen seinen Grundsteuerwertbescheid eingelegt hat und ein Gutachten plant bzw. schon ein Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren Wertes beauftragt hat, kann zudem „Aussetzung der Vollziehung“ für den Differenzbetrag zum tatsächlichen Wert beantragen. Die Grundsteuer muss dann, wenn das Finanzamt dem Aussetzungsverlangen nachgibt, in Höhe der Differenz nicht gezahlt werden.

Vom Finanzamt festgesetzter Grundsteuerwert: 2 Mio. €
Der wahre Wert beträgt voraussichtlich 1. Mio. € und kann durch ein Gutachten nachgewiesen werden.
Der Aussetzungsantrag kann für 1. Mio. € gestellt werden.

Das Gericht entscheidet auch, ob es rückwirkend für die Steuerzahler Geld zurück gibt. Dies hängt davon ab, ob das Gericht die Regelung gar nicht, rückwirkend oder erst für die Zukunft als verfassungswidrig ansieht.

Haben Sie Fragen zum Grundsteuerbescheid der Kommune?
Dann lesen Sie [hier](#) unser „FAQ Grundsteuer“.



Name, Vorname¹
(tragen Sie hier Ihre Postanschrift ein)

An das
Finanzamt Musterstadt
(Postanschrift des zuständigen Finanzamts)

Musterstadt
(aktuelles Datum)

Aktenzeichen:
Steueridentifikationsnummer|n: ...

**Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid Hauptfeststellung auf den
1.1.2022 vom ... (Datum des Bescheides)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege/n ich/wir Einspruch gegen den oben genannten Steuerbescheid vom ...
(Datum)² ein.

Den Einspruch begründen wir wie folgt:

**Es bestehen ernstliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer
B in Baden-Württemberg**, da nur die Bodenrichtwerte, die Grundstücksgröße und
die überwiegende Wohnnutzung eine Rolle spielen und die **Bodenrichtwerte** auch
nicht justiziabel sind.

Hinzu kommt, dass aufgrund fehlender Hebesätze für 2025 aller Kommunen nie-
mand die künftige Höhe der Grundsteuer B heute schon berechnen kann. **Mangels
Vorhersehbarkeit der künftigen Steuerlast** spricht in rechtlicher Hinsicht vieles
dafür, dass die **isolierte bestandskräftige Festsetzung** der Grundsteuerwert-
bescheide **gegen das Rechtsstaatsprinzip verstößt** (BVerfGE 19, 253, 267; 34,
348,365; 73, 388, 400).

Unter Bezugnahme auf die bereits beim Bundesfinanzhof anhängigen Muster-
verfahren Az.: II R 27/24 und II R 26/24 sowie den beim Finanzgericht

¹ Bei Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern sind jeweils beide Namen anzugeben. Bei anderen
Eigentümergeinschaften sind alle Beteiligten anzugeben.

² Der Einspruch kann nur binnen einer Frist **von einem Monat** nach Bekanntgabe des Steuerbescheids eingelegt
werden.

Baden-Württemberg unter Az. 2 K 351/24 und 8 K 1860/24 anhängigen Musterverfahren beantrage(n) ich/wir das Ruhen des Einspruchsverfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die mögliche Verfassungswidrigkeit der neuen Landesgrundsteuer.

Mit freundlichen Grüßen

.....
(Unterschrift | en)

WICHTIGER HINWEIS:

Bitte verwenden Sie den beigefügten Mustereinspruch **nur dann**, wenn es Ihnen lediglich darum geht, den Grundsteuerwertbescheid mit der Begründung anzugreifen, dass das Landesgrundsteuergesetz BW in der Fassung vom 21.12.2021 verfassungswidrig ist.

Wollen Sie darüber hinaus den Grundsteuerwertbescheid inhaltlich auch noch mit anderen Argumenten angreifen, muss eine Einspruchsbegründung auf den jeweiligen Einzelfall bezogen formuliert werden. (z.B. der Bescheid weist in Bezug auf die Grundstücksgröße eine falsche Quadratmeterangabe auf. Oder es liegt ein Gutachten³ vor, das einen niedrigeren Bodenwert ausweist).

Halten Sie dazu dann ggf. Rücksprache mit Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Muster – ohne Gewähr Stand Oktober 2024

³ Wenn ein abweichender Bodenwert geltend gemacht wird, kann dies ausschließlich durch ein sogenanntes qualifiziertes Gutachten i. S. v. § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz BW vorgebracht werden, das zudem zu einem mehr als 30 % niedrigeren Wert führen muss. Liegt ein solches Gutachten (noch) nicht vor, ist im Einspruch darauf hinzuweisen, dass ein solches beauftragt ist/wird und im Verfahren nachgereicht wird.

Haben Sie Fragen rund um das Thema Grundsteuer? Unsere Experten geben Ihnen gerne Auskunft!



Dipl. oec.
Andrea Schmid-Förster

Kontakt:

Tel.: 0711/767740

E-Mail:
info@steuerzahler-bw.de

Für Presseanfragen



Daniel Bilaniuk

0711/7677412
presse@steuerzahler-bw.de



Dipl.-Volksw.
Armin Paulus



Dr. rer. pol.
Timo Kaiser

www.steuerzahler.de/baden-wuerttemberg/grundsteuer

Auf dieser regelmäßig aktualisierten Seite finden Sie alles rund um die Grundsteuer:

- detaillierte Informationen weshalb und wann man hier aktiv werden muss
- Informationen zu den notwendigen Formularen
- Gutachten zur Grundsteuerreform
- Stellungnahmen des Bundes der Steuerzahler Baden-Württemberg
- Links zur Grundsteuerseite des Finanzministeriums sowie zur Plattform Boris BW

Schauen Sie vorbei!