



# WGS

Steuerberater

Immenstaad – Pfullendorf – Salem – Friedrichshafen  
Ravensburg – Fronreute

## Einspruchsverfahren Grundsteuerreform

Sehr geehrte Mandantinnen und Mandanten,

inzwischen ergehen die ersten Bescheide aufgrund der eingereichten Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte durch die Finanzämter. Eventuell haben Sie auch schon einen oder auch mehrere Bescheide erhalten. Wir möchten Sie im Folgenden über die Folgen und das weitere Vorgehen informieren.

### ***Bescheide zur Grundsteuer***

Wenn das Finanzamt Ihre Feststellungserklärung bearbeitet hat, ergehen gleich zwei Bescheide. Zum einen der Grundsteuerwertbescheid auf den 01.01.2022 und zum anderen der Grundsteuermessbescheid auf den 01.01.2025.

Mit dem Grundsteuerwertbescheid stellt das Finanzamt den Wert Ihres Grundstücks oder Ihres land- und forstwirtschaftlichen Betriebs aufgrund der Angaben in Ihrer Feststellungserklärung fest. Hierbei handelt es sich um einen sogenannten Grundlagenbescheid. Dies bedeutet, dass dieser Bescheid die Grundlage für den Grundsteuermessbescheid darstellt und gegenüber diesem Bindungswirkung entfaltet.

Mit dem Grundsteuermessbescheid stellt das Finanzamt den aus dem Grundsteuerwert ermittelten Grundsteuermessbetrag fest. Dieser stellt die Grundlage für die spätere Grundsteuer dar. Für die Festsetzung der Grundsteuer, welche durch die jeweiligen Kommunen erfolgt, wird der Grundsteuermessbetrag mit dem von der Kommune festgelegten Hebesatz multipliziert. Herauskommt dann die Grundsteuer, die Sie ab dem Jahr 2025 an die Kommune bezahlen müssen.

### ***Mögliche Verfassungswidrigkeit der Feststellungen zur Grundsteuer***

Gegen die Grundsteuerwertbescheide und auch Grundsteuermessbescheide bestehen bereits Zweifel, ob diese mit dem Grundgesetz vereinbar sind.

Aufgrund der fehlenden Hebesätze – diese sollen aller Voraussicht nach erst im Laufe des Jahres 2024 durch die Kommunen festgelegt und veröffentlicht werden – kann die zukünftige Steuerlast aktuell nicht berechnet werden. Mangels Vorhersehbarkeit der künftigen Steuerlast

spricht in rechtlicher Hinsicht vieles dafür, dass die isolierte bestandskräftige Festsetzung der Grundsteuerwertbescheide gegen das Rechtsstaatsprinzip verstößt.

Des Weiteren bestehen auch verfassungsrechtliche Zweifel an den verschiedenen Berechnungsmodellen der einzelnen Bundesländer. Neben dem bundeseinheitlichen Berechnungsmodell haben einige Länder, darunter insbesondere der Freistaat Bayern und das Land Baden-Württemberg, eigene Berechnungsmodelle zur Ermittlung der Grundsteuerwerte aufgestellt. Dies könnte zu einer unterschiedlichen Besteuerung von Grundstückseigentümern und damit zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung führen.

Inzwischen sind bereits einige Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht worden. Insbesondere das baden-württembergische Modell ist hier Gegenstand zweier Verfahren vor dem Finanzgericht. Aber auch in Sachsen wurde bereits eine Klage beim Finanzgericht eingereicht.

### **Prüfung der Grundsteuerwertbescheide**

Unabhängig einer möglichen Verfassungswidrigkeit sollte der Grundsteuerwertbescheid natürlich immer auf mögliche Fehler überprüft werden. Insbesondere sollten die Angaben zu den Eigentümern, zur Grundstücksgröße und zum Bodenrichtwert auf ihre Richtigkeit geprüft werden. Sofern Sie einen Fehler feststellen, muss gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch eingelegt werden, um eine Korrektur erreichen zu können.

### **Handlungsempfehlung**

Aktuell empfehlen wir, die Feststellung der Grundsteuerwerte mit dem Einspruch anzufechten und damit die Feststellungsverfahren offen zu halten, unabhängig vom Berechnungsmodell des jeweiligen Bundeslandes.

Hier gilt zu beachten, dass ein Einspruch innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheides beim Finanzamt eingehen muss. Einsprüche, die nach Ablauf der Frist eingehen, werden als unzulässig abgewiesen. Bitte legen Sie deshalb rechtzeitig Einspruch gegen die Grundsteuerwertbescheide ein.

Ein Einspruch gegen die Grundsteuermessbescheide ist nicht zwingend erforderlich, da diese automatisch geändert werden, wenn der Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid als Grundlagenbescheid erfolgreich ist.

### **Unterstützung**

Gerne bieten wir Ihnen unsere Unterstützung bei der Überprüfung Ihrer Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessbescheide auf Richtigkeit an. Wir unterstützen Sie auch gerne bei der Einlegung eines Einspruchs.

Bitte reichen Sie uns die Bescheide dafür unmittelbar nach Erhalt ein, damit wir noch ausreichend Zeit zur Prüfung und Einlegung des Einspruchs haben.

Für unsere Leistungen für die Bescheidprüfung und die Einlegung des Einspruchs berechnen wir ein Honorar von 80,00 € zzgl. 19 % Umsatzsteuer.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der WGS Steuerberatung