Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Verlag für Hausbesitzer GmbH

Die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg

Grundsteuerbescheid im Briefkasten – was Eigentümer jetzt tun können

Stand 29.01.2025

Zurzeit gibt es vermehrt Fragen zur neuen Grundsteuer, da viele Kommunen aktuell die Grundsteuerbescheide versenden. Haus & Grund Stuttgart und die Landesverbände Baden und Württemberg haben dazu zuletzt im Dezember 2024 einen aktualisierten Frage-und-Antwort-Katalog (FAQ) zur Verfügung gestellt. Zu aktuell häufig gestellten Fragen gibt es folgend Informationen und Antworten.

Der Grundsteuerbescheid der Kommunen basiert erstmals auf dem neuen Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), mit dem die Erhebung der Grundsteuer neu geregelt wurde. Die Neuregelung führt häufig zu Veränderungen in den zu zahlenden Beträgen bei der Grundsteuer. Es gibt Grundstücke, für die mehr Grundsteuer als bisher zu zahlen ist und auch Grundstücke, für die weniger als bisher zu zahlen ist. Daran ändert auch die Einhaltung der versprochenen Aufkommensneutralität, beispielsweise der Stadt Stuttgart, nichts.

FRAGE: Ich habe meinen Grundsteuerbescheid von meiner Kommune erhalten. (Wann) sollte ich gegen den Bescheid Widerspruch einlegen?

Vorab: Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde ist in der Regel weder erforderlich, noch geboten.

1. Sobald der Grundsteuerbescheid der Kommune im Briefkasten liegt, sollten Eigentümer einmal kritisch prüfen, ob die Angaben zur Immobilie stimmen, die Angaben aus dem vorangegangenen Wert- und Messbescheid richtig übernommen wurden und der Messbescheid korrekt mit dem zutreffenden, von der Stadt festgelegten und ab dem 1.1.2025 geltenden Hebesatz multipliziert wurde.

Wenn diesbezüglich ein Fehler vorliegt, sollte Widerspruch (Achtung: Nicht Einspruch) gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt innerhalb eines Monats eingelegt werden.

Wird der Fehler von der Stadt dann korrigiert, so ist dieser Widerspruch kostenfrei.

Achtung: die Erhebung eines Widerspruchs würde nichts daran ändern, dass die Grundsteuer zur Fälligkeit zu bezahlen ist!

2. Bei grundsätzlichen, verfassungsrechtlichen Bedenken oder Einwendungen gegen den Bodenrichtwert gibt es gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune keinen Rechtsbehelf. Ebensowenig kann man den festgesetzten Hebesatz der Gemeinde angreifen.

Einsprüche grundsätzlicher Natur, beispielsweise wegen verfassungsrechtlicher Bedenken waren nur möglich gegen den Grundsteuerwertbescheid, in Einzelfällen gegen den Grundsteuermessbescheid. Also die beiden Dokumente, die schon vor einiger Zeit vom Finanzamt

versandt wurden und die nun die Grundlage für den durch die Kommune versandten Grundsteuerbescheid gebildet haben.

Der Mustereinspruch von Haus & Grund ist daher nur gegen beide Grundlagenbescheide vorgesehen. Ein Einspruch gegen diese Bescheide war innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des jeweiligen Bescheids möglich.

Das bedeutet, dass ein Einspruch gegen diese beiden Grundlagenbescheide in der Regel nicht mehr möglich ist, da der Erhalt dieser Bescheide länger als einen Monat zurückliegt.

FRAGE: Ich habe meinen Grundsteuerbescheid von der Kommune erhalten. Ich muss ein Vielfaches von meiner bisherigen Grundsteuerlast tragen. Was kann ich tun?

Dass gegebenenfalls mehr Grundsteuer bezahlt werden muss als bisher, kann aus folgenden Gründen der Fall sein:

1. Es handelt sich bei dem Grundstück um eines der Grundstücke, die bisher mit dem alten Einheitswert aus den 1960er Jahren bewertet wurden. Hier findet mit der Neubewertung zugleich eine Art Wertaufholung statt, die in der Regel nicht zu beanstanden ist, sondern nur einen Zustand beseitigt, der solche Eigentümer bisher begünstigt hat.

2. Eine zweite preisliche Steigerungswirkung trifft in der Regel übergroße Grundstücke in teuren Lagen bei kleineren Bauflächen. Auch das wurde immer wieder von Haus & Grund kritisiert, auch im Rahmen der geführten Klagen vor Gericht. Allerdings entspricht auch diese preisliche Steigerungswirkung der aktuellen Gesetzeslage und ist von der Politik so gewollt.

- In diesem Punkt ist dann ggf. eine gesonderte Nachschau oder Überprüfung angezeigt, etwa für die Geltendmachung abweichender, niedrigerer Bodenrichtwerte, Bauverbotszonen, Gartenlandanteile u.v.m.
- Solche Einwendungen können aber nicht gegen die Kommune erhoben werden, sondern sind im Einspruchsverfahren gegen das den Grundsteuerwertbescheid erlassende Finanzamt vorzubringen.
- Dies setzt allerdings zwingend voraus, dass die Abweichung mit einem qualifizierten Sachverständigengutachten im Sinne von § 38 Abs. 4 LGrStG, das auf eigene Kosten zu erstellen ist, vorgebracht wird.
- Zudem muss die Abweichung mehr als 30% betragen, alles darunter bleibt unbeachtlich.
- Ein solches Gutachten kann in jedem Fall noch im Einspruchsverfahren vorgebracht werden, auch wenn dieses bisher nur wegen grundsätzlicher verfassungsrechtlicher Bedenken (Mustereinspruch Haus & Grund) geführt wird.
- Ein solches Gutachten stellen beispielsweise die örtlichen Gutachterausschüsse aus. Unter bestimmten Voraussetzungen ist nicht ein volles Verkehrswertgutachten erforderlich, sondern es kann ein sogenanntes vergünstigtes Kurzgutachten reichen.
- Mehr Informationen zum Gutachten gibt es in folgendem Merkblatt, auf das die Finanzämter BW verweisen: **Merkblatt Für Den Nachweis Des „Tatsächlichen Werts Des Grund Und Bodens“ Bei Der Grundsteuer**

3. Als dritte Komponente tritt in etlichen Kommunen eine Belastungsverschiebung zu Gunsten von Gewerbegrundstücken hinzu. So ist vielerorts der Anteil, den wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke am Gesamtaufkommen zu tragen haben, gestiegen! Kurzum: Wohnen wird teurer, die Steuer fürs Gewerbe sinkt.

FRAGE: Kann ich den abweichenden Bodenwert auch noch geltend machen, wenn ich die Einspruchsfrist versäumt habe?

Wie das Finanzministerium gegenüber der Presse mitgeteilt hat, kann auch noch im Jahr 2025 ein entsprechender Antrag auf Herabsetzung der Bodenrichtwerte gestellt werden. Das Landesfinanzministerium weist beim Thema Gutachten auf Fristen hin: „Sind die formalen und inhaltlichen Anforderungen erfüllt, werde das Finanzamt den niedrigeren Wert – unabhängig vom Zeitpunkt der tatsächlichen Vorlage des Gutachtens – auf den Beginn des Kalenderjahres, das auf die Antragstellung folgt, berücksichtigen. Ein Antrag, der im Jahr 2025 gestellt wird, würde also erst im Jahr darauf, also 2026, zu einer korrigierten Steuerlast führen.“ (siehe Stuttgarter Zeitung vom 22.10.2024). Der Nachweis geht aber auch hier ausschließlich mit einem qualifizierten Sachverständigengutachten.

Die Finanzämter Baden-Württemberg weisen im Übrigen auf eine Sonderregelung hin:

"Wenn Sie das Gutachten bis zum 30. Juni 2025 beauftragen, wird es vom Finanzamt rückwirkend zum 1. Januar 2025 berücksichtigt – unabhängig davon wann Sie den Antrag beim Finanzamt gestellt oder das Gutachten eingereicht haben. Wichtig ist, dass das Auftragsdatum im Gutachten vermerkt ist." (Quelle: Finanzämter BW)

FRAGE: Kann ich auch die neue Grundsteuer weiterhin auf meine Mieter umlegen?

Ja, wenn grundsätzlich die Umlage der Grundsteuer im Mietvertrag vereinbart ist, was in aller Regel der Fall ist. Selbst dann, wenn sich die Grundsteuer nun stark erhöht. Kurz: hatte der Mieter bisher die Grundsteuer zu bezahlen, trägt er auch die neue in vollem Umfang. Weitere Einzelheiten siehe ausführliches FAQ, Ziffer 12. Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer ist keine Frage des Steuerrechts, sondern der mietvertraglichen Vereinbarung.

FRAGE: Die Bodenrichtwerte sind seit dem Feststellungsstichtag 1.1.2022 doch gesunken, kann ich dies geltend machen?

Nein, kein Einwand ist der generelle Rückgang der Bodenrichtwerte im Markt.

Das ausführliche FAQ gibt es zum Nachlesen oder Herunterladen direkt HIER oder auf www.hausbesitzerverlag.de

---