WIESENTHEID | Korbacherstraße 8 · 97353 Wiesentheid | Tel. 09383 9026 0
WÜRZBURG | Eichhornstraße 2 · 97070 Würzburg | Tel. 0931 705297 0
www.aw-steuer.de

Merkblatt

Die Grundsteuer ab 2025

Inhalt

1 Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
1.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung
1.2 Einige Bundesländer rechnen anders
2 Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
2.1 Das dreistufige System
2.2 Grundsteuerwert (Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren)
2.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag
2.4 Hebesatz
2.5 Beispiele
3 Die Ländermodelle ab 2025 im Überblick
4 Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5 Achtung: Was passiert, wenn keine Feststellungserklärung abgegeben wird?
5.1 Zwangsmittel
5.2 Schätzung
5.3 Verspätungszuschlag
6 Bescheide über Grundsteuerwert und Steuermessbetrag: Was ist zu beachten?
6.1 Grundlagenbescheid und Folgebescheide
6.2 Einspruch
6.3 Fortschreibung
7 Grundsteuerbescheid: Was ist zu beachten?
8 Ist auch die Grundsteuer ab 2025 verfassungswidrig?

1 Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?

1.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung

Wie bisher wird auch bei der neuen Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren mit dem Grundstückswert,

der Steuermesszahl und dem Hebesatz gerechnet.

Maßgebend für die Ermittlung des Grundstückswerts war bisher der Einheitswert. Dieser wird durch den **Grundsteuerwert** abgelöst.

Dieser Grundsteuerwert orientiert sich unter anderem am Bodenrichtwert, an der Fläche des Grundstücks, am Alter des Gebäudes sowie daran, ob das Gebäude privat oder betrieblich genutzt wird.

Erst bei näherer Betrachtung wird ersichtlich, wie viele Rechenschritte künftig nötig sind, bis der neue Grundsteuerwert ermittelt ist.

Für ein Einfamilienhaus gestaltet sich die Rechnung zum Beispiel folgendermaßen:

Zuerst ermittelt man den jährlichen Rohertrag; dieser ergibt sich aus der monatlichen Nettokaltmiete unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen aufgrund der Mietniveaustufe. Davon zieht man die Bewirtschaftungskosten ab und erhält so den jährlichen Reinertrag. Darauf wendet man einen Vervielfältiger an, um den kapitalisierten Reinertrag zu erhalten. Dazu addiert man dann noch den abgezinsten Bodenwert und erhält schließlich den Grundsteuerwert.

Hinweis

Ein ausführliches Rechenbeispiel finden Sie unter Punkt 2.5.1 in diesem Merkblatt.

Eine wichtige Änderung gibt es bei **unbebauten Grundstücken**: Auch **Gebäude von untergeordneter Bedeutung zählen** – anders als bisher – nun als Bebauung. Das bedeutet: Ein bisher unbebautes Grundstück könnte künftig als bebautes Grundstück gelten. Dementsprechend würde der Grundsteuerwert höher ausfallen. Gebäude von untergeordneter Bedeutung sind zum Beispiel ein Gartenhaus, ein kleiner Geräteschuppen oder ein Carport für ein Wohnmobil.

1.2 Einige Bundesländer rechnen anders

Eigentlich gilt das neue System der Grundsteuer bundesweit. Allerdings wurde den Bundesländern ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, eigene, vom sogenannten **Bundesmodell** abweichende Regeln zur Bewertung zu entwickeln und erlassen.

Von dieser **Öffnungsklausel** haben Gebrauch gemacht: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen.

Hinweis

Details zu den einzelnen Regelungen dieser Länder finden Sie unter Punkt 7 in diesem Merkblatt.

2 Im Detail: Die Berechnung der Grundsteuer ab 2025 (Bundesmodell)

2.1 Das dreistufige System

Beim Bundesmodell wird die Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

1. Stufe: Ermittlung des Grundsteuerwerts
2. Stufe: Anwendung der Steuermesszahl und Berechnung des Steuermessbetrags
3. Stufe: Anwendung des Hebesatzes

Die kurze **Berechnungsformel für die Grundsteuer** lautet:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

Vor allem hinter dem Grundsteuerwert verbergen sich aber noch einige sehr ausführliche Rechenschritte.

2.2 Grundsteuerwert (Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren)

Für die Berechnung des Grundsteuerwerts **bei bebauten Grundstücken** gibt es zwei Verfahren:

- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Das **Ertragswertverfahren** gilt für

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke und
- Wohnungseigentum.

Das **Sachwertverfahren** findet Anwendung bei

- Geschäftsgrundstücken,
- gemischt genutzten Grundstücken,
- Teileigentum und
- sonstigen bebauten Grundstücken.

Je nach Bewertungsverfahren fließen **unterschiedliche Faktoren** in die Berechnung ein.

Für das **Ertragswertverfahren** zählen insbesondere:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- monatliche Nettokaltmiete

So sieht die Berechnung nach dem Ertragswertverfahren aus:

Berechnungsschema Ertragswertverfahren	
monatliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche (Anlage 39 zum Bewertungsgesetz (BewG))	
+/– Zuschlag/Abschlag abhängig von der Mietniveaustufe	
× 12	
= jährlicher Rohertrag	
- Bewirtschaftungskosten (abhängig vom Alter des Gebäudes, Anlage 40 zum BewG)	
= jährlicher Reinertrag	
× Vervielfältiger (abhängig vom Alter des Gebäudes, Anlagen 37 und 38 zum BewG)	
= Barwert des Reinertrags	Barwert des Reinertrags
Grundstücksfläche	
× Bodenrichtwert	
× Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	
= Bodenwert	
× Abzinsungsfaktor	
= abgezinster Bodenwert	+ abgezinster Bodenwert
	= Grundsteuerwert

Zur **Wohnfläche** gehören die Flächen der Räume, die zum Wohnen genutzt werden, also Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche, Bad usw. Auch die Fläche eines häuslichen Arbeitszimmers gehört zu den Wohnräumen und damit zur Wohnfläche.

Nicht zu berücksichtigen sind dagegen die Flächen von sogenannten **Zubehörräumen** wie Keller-, Abstell-, Heizungsräumen und Waschkeller. Diese Flächen werden bei der Ermittlung der Wohnfläche also nicht mitgerechnet und auch nicht in der Feststellungserklärung angegeben.

Bei den **Flächen von Zubehörräumen** handelt es sich auch nicht um **Nutzflächen**. Zu den Nutzflächen gehören zum Beispiel die Flächen von Verkaufsräumen, Läden u. ä.

Hinweis

Die Unterscheidung zwischen Nutzfläche und Zubehörräumen ist wichtig, denn: Die **Nutzflächen** zählen zur Wohnfläche dazu, wenn sie sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus oder Wohneigentum befinden; bei Mietwohngrundstücken werden die Nutzflächen separat in der Feststellungserklärung angegeben. Die Flächen der **Zubehörräume** dagegen **erhöhen nicht die Wohnfläche** bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohneigentum bzw. sie sind bei Mietwohngrundstücken auch nicht separat anzugeben.

Beispiel

Die Wohnräume in einem Einfamilienhaus haben eine Fläche von insgesamt 160 qm. Ein Raum des Hauses wurde als Notfallpraxis eingerichtet, die Nutzfläche beträgt 20 qm. Keller, Wasch- und Heizungsraum sind insgesamt 30 qm groß.

Zur Wohnfläche zählen die Flächen der Wohnräume (160 qm) und die Nutzfläche (20 qm), nicht jedoch die Fläche der Zubehörräume (30 qm). Damit beträgt die Wohnfläche insgesamt 180 qm (= 160 qm + 20 qm).

Die relevanten Faktoren beim **Sachwertverfahren** sind unter anderem:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Brutto-Grundfläche des Gebäudes
- Herstellungskosten des Gebäudes

So sieht die Berechnung nach dem Sachwertverfahren aus:

Berechnungsschema Sachwertverfahren	
Normalherstellungskosten in €/qm	
× Baupreisindex	
× Brutto-Grundfläche des Gebäudes	
= Gebäudenormalherstellungswert	
– Alterswertminderung (abhängig vom Alter des Gebäudes)	
= Gebäudesachwert	Gebäudesachwert
Grundstücksfläche	
× Bodenrichtwert	
= Bodenwert	+ Bodenwert
	= vorläufiger Sachwert
	× Wertzahl (Anlage 43 zum BewG)
	= Grundsteuerwert

Bei **unbebauten Grundstücken** ist die Berechnung dagegen viel einfacher. Hier errechnet sich der Grundsteuerwert aus Bodenrichtwert und Grundstücksfläche.

Bei allen Berechnungen gilt: Der Grundsteuerwert wird **auf volle 100 € abgerundet**.

2.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

Steht der Grundsteuerwert für das Grundstück fest, kommt in der zweiten Stufe die **Steuermesszahl** zur Anwendung. Dadurch erhält man den **Steuermessbetrag**, der für die weitere Berechnung benötigt wird.

Die Formel dazu lautet:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl = Steuermessbetrag

Je nach Art der Bebauung kann die Steuermesszahl unterschiedlich hoch ausfallen.

Art der Bebauung	Steuermesszahl
Einfamilienhaus	0,31 ‰
Zweifamilienhaus	0,31 ‰
Mietwohngrundstücke	0,31 ‰
Wohnungseigentum	0,31 ‰
Teileigentum	0,34 ‰
Geschäftsgrundstücke	0,34 ‰
gemischt genutzte Grundstücke	0,34 ‰
sonstige bebaute Grundstücke	0,34 ‰
unbebaute Grundstücke	0,34 ‰

Beispiel

Ein Einfamilienhaus hat einen Grundsteuerwert von 100.000 €. Der Steuermessbetrag beträgt:

100.000 € × 0,31 ‰ = 31 €

Bei sozialem Wohnungsbau und nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnungen wird die Steuermesszahl um 25 % reduziert. Bei Denkmälern reduziert sich die Steuermesszahl um 10 %.

Beispiel

Ein Einfamilienhaus hat einen Grundsteuerwert von 100.000 €. Es liegt ein Förderbescheid nach dem Wohnraumförderungsgesetz vor. Die Steuermesszahl von 0,31 ‰ reduziert sich um 25 % auf 0,2325 ‰. Der Steuermessbetrag beträgt:

100.000 € × 0,2325 ‰ = 23,25 €

2.4 Hebesatz

Im dritten Schritt wird der Hebesatz auf den Steuermessbetrag angewendet. Im Ergebnis erhält man schließlich die Grundsteuer.

Die Berechnungsformel lautet:

Steuermessbetrag × Hebesatz = Grundsteuer

Der Hebesatz wird von der Gemeinde bzw. Kommune festgesetzt.

Beispiel

Der Hebesatz der Gemeinde A beträgt 450 %. In der Nachbargemeinde B gilt ein Hebesatz von 400 %. Bei einem Steuermessbetrag von 31 € ergibt sich folgende Grundsteuer:

Gemeinde A: 31 € × 450 % = 139,50 €

Gemeinde B: 31 € × 400 % = 124 €

Es gibt drei unterschiedliche Hebesätze:

- **Grundsteuer A:** Diese gilt für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft.
- **Grundsteuer B:** Diese gilt für alle anderen bebauten und unbebauten Grundstücke.
- **Grundsteuer C:** Diese darf die Gemeinde ab 2025 für unbebaute, „baureife“ Grundstücke erheben.

Die Hebesätze für die **Grundsteuer A und B** müssen von den Gemeinden festgelegt werden.

Eine Erhebung der **Grundsteuer C** liegt im Ermessen der Gemeinde. Ob die Gemeinden davon Gebrauch machen werden und wie hoch der Hebesatz ausfallen wird, bleibt abzuwarten.

Voraussetzung für die Grundsteuer C ist, dass

- es sich um „baureife“ Grundstücke handelt und
- „städtebauliche Gründe“ für deren Erhebung sprechen.

Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten.

Als **städtebauliche Gründe** kommen insbesondere in Betracht:

- die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder
- die Stärkung der Innenentwicklung.

Diese städtebaulichen Gründe muss die Gemeinde nachvollziehbar darlegen. Auch muss sie die baureifen Grundstücke genau bezeichnen und das Gemeindegebiet, für das die Grundsteuer C gelten soll, in einer Karte nachweisen.

Mit der Grundsteuer C will der Gesetzgeber die Eigentümer unbebauter und baureifer Grundstücke dazu bringen, dort Wohnraum zu schaffen. Durch den höheren Hebesatz und die dadurch höhere Grundsteuer verteuert sich die Spekulation mit Bauland und macht das Abwarten von Wertsteigerungen unattraktiver. Damit soll dem Wohnungsmangel vor allem in Ballungsgebieten entgegengewirkt werden.

2.5 Beispiele

2.5.1 Einfamilienhaus

Ein Einfamilienhaus in Rheinland-Pfalz, Baujahr 1990, hat eine Wohnfläche von 160 qm. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.000 €. Es gilt die Mietniveaustufe 4. Die Grundstücksfläche beträgt 650 qm. Der Bodenrichtwert liegt bei 380 €/qm. Die Gemeinde hat einen Hebesatz von 420 % festgelegt.

So berechnet sich die Grundsteuer (Bewertung zum Stichtag 01.01.2022):

Berechnungsschema Einfamilienhaus im Ertragswertverfahren			
monatliche Nettokaltmiete (Anlage 39 zum BewG)	1.000 €		
+/– Zuschlag/Abschlag abhängig von der Mietniveaustufe	+ 10 %		
× 12	× 12		
= jährlicher Rohertrag	= 13.209,60 €		
– Bewirtschaftungskosten (Anlage 40 zum BewG)	– 21 %		
= jährlicher Reinertrag	= 10.435,58 €		
× Vervielfältiger (Anlagen 37 und 38 zum BewG)	× 27,77		
= Barwert des Reinertrags	= 289.796,06 €	Barwert des Reinertrags	289.796,06 €
Grundstücksfläche	650 qm		
× Bodenrichtwert	× 380 €/qm		
× Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	× 0,94		
= Bodenwert	= 232.180 €		
× Abzinsungsfaktor	× 0,3057		
= abgezinster Bodenwert	= 70.977,43 €	+ abgezinster Bodenwert	+ 70.977,43 €
		= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	= 360.700 €

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

360.700 € × 0,31 ‰ × 420 % = **469,64 €**

Ergebnis: Die Grundsteuer für das Einfamilienhaus beträgt jährlich 469,64 €.

2.5.2 Geschäftsgrundstück

Ein Verbrauchermarkt, erbaut 2017, hat eine Bruttogrundfläche von 1.200 qm. Das Grundstück ist 4.000 qm groß. Der Bodenrichtwert liegt bei 150 €/qm. Den Hebesatz hat die Gemeinde auf 550 % festgelegt.

So berechnet sich die Grundsteuer (Bewertung zum Stichtag 01.01.2022):

Berechnungsschema Geschäftsgrundstück im Sachwertverfahren			
Normalherstellungskosten in €/qm	896 €/qm		
× Baupreisindex	× 106,8 %		
× Bruttogrundfläche des Gebäudes	× 1.200 qm		
= Gebäudenormalherstellungswert	1.148.313,6 €		
– Alterswertminderung (5/30)	–191.385,60 €		
= Gebäudesachwert	= 956.928 €	Gebäudesachwert	956.928 €
Grundstücksfläche	4.000 qm		
× Bodenrichtwert	× 150 €/qm		
= Bodenwert	= 600.000 €	+ Bodenwert	+ 600.000 €
		= vorläufiger Sachwert	= 1.556.928 €
		× Wertzahl (Anlage 43 zum BewG)	× 0,70
		= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	= 1.089.800 €

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

1.089.800 € × 0,34 ‰ × 550 % = **2.037,93 €**

Ergebnis: Die Grundsteuer für den Verbrauchermarkt beträgt jährlich 2.037,93 €.

3 Die Ländermodelle ab 2025 im Überblick

Aufgrund der Öffnungsklausel sind die Bundesländer befugt, eigene Gesetze zur Grundsteuer zu erlassen. Die Mehrheit der Länder setzt das Bundesmodell um, sieben Bundesländer haben sich dagegen entschieden:

- Das Saarland und Sachsen orientieren sie sich am Bundesmodell und modifizieren dieses geringfügig.

- Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen gehen jeweils einen ganz eigenen Weg.

3.1 Baden-Württemberg

Das Bundesland Baden-Württemberg hat sich für das sogenannte **modifizierte Bodenwertmodell** entschieden. Dieses Modell berechnet sich anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Die Steuermesszahl beträgt einheitlich 1,3 ‰. Eigentümer von Wohngebäuden profitieren von einem 30%igen Abschlag auf die Steuermesszahl und zahlen weniger Grundsteuer als Eigentümer von gewerblichen Grundstücken oder Brachflächen.

3.2 Bayern

Hier gibt es ein „**reines Flächenmodell**“. Welchen Wert Grundstück und Gebäude haben, spielt keine Rolle.

Bei der Berechnung der Grundsteuer werden deshalb einheitlich für das Grundstück 0,04 €/qm angesetzt, für ein Gebäude grundsätzlich 0,50 €/qm. Handelt es sich um ein Wohngebäude, gibt es einen Abschlag von 30 %, so dass nur noch mit 0,35 €/qm gerechnet wird.

Für sozialen Wohnungsbau und denkmalgeschützte Gebäude sind ebenfalls Rabatte vorgesehen.

3.3 Hamburg

Hamburg hat das sogenannte **Wohnlagenmodell** auf den Weg gebracht. Für die Berechnung der Grundsteuer spielen sowohl die Fläche des Grundstücks als auch die genutzte Fläche des Gebäudes und die Wohnlage der Immobilie eine Rolle.

Bezüglich der Lage orientiert sich das Wohnlagenmodell am Mietspiegel, der die Grundstücke in normale und gute Wohnlagen einteilt. Unabhängig von der Nutzung werden für ein Grundstück 0,02 €/qm angesetzt, für das Gebäude 0,40 €/qm.

Wohnanlagen sind steuerlich begünstigt, bei Sozialwohnungen und denkmalgeschützten Häusern reduziert sich ebenfalls die Grundsteuer.

3.4 Hessen

Das Bundesland Hessen hat sich für das sogenannte **Flächen-Faktor-Modell** entschieden. Das bedeutet, dass neben der Größe des Grundstücks auch dessen Lage berücksichtigt wird.

Hessen orientiert sich grundsätzlich am bayerischen Flächenmodell, ergänzt dieses aber noch durch einen lagebezogenen Faktor.

Das bedeutet, dass zunächst feste Berechnungsgrößen zur Anwendung kommen. Diese sogenannten Flächenzahlen betragen für das Grundstück 0,04 €/qm und für Gebäude 0,50 €/qm. Der Faktor ermittelt sich aus dem Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks und dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

3.5 Niedersachsen

Das Bundesland Niedersachsen nutzt ebenfalls die Öffnungsklausel für ein eigenes Grundsteuermodell: das sogenannte **Fläche-Lage-Modell**. Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt grundsätzlich anhand der Fläche, ergänzt um wertbildende „innerkommunale Lagefaktoren“. Letztendlich ist das niedersächsische Modell nahezu identisch mit dem hessischen Modell.

Gerechnet wird mit festen Berechnungsgrößen, sogenannten Äquivalenzzahlen. Diese betragen für das Grundstück 0,04 €/qm und für Gebäude 0,50 €/qm. Der Faktor ermittelt sich aus dem Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks und dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

3.6 Saarland

Auch wenn das Saarland grundsätzlich von der Öffnungsklausel Gebrauch macht, übernimmt es das **Bundesmodell** weitgehend. Denn dieses wird lediglich hinsichtlich der Steuermesszahl **modifiziert**. Je nach Grundstücksart gibt es länderspezifische Steuermesszahlen.

Für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum beträgt die Steuermesszahl 0,34 ‰. Für unbebaute Grundstücke, Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke liegt die Steuermesszahl bei 0,64 ‰.

3.7 Sachsen

Schließlich hat auch das Bundesland Sachsen sich für ein eigenes Grundsteuermodell entschieden. Das sogenannte **Nutzungsartmodell** unterscheidet danach, wie das Grundstück genutzt wird. Für die Nutzungsart Wohnen beträgt die Steuermesszahl 0,36 ‰, für gewerbliche Grundstücke 0,72 ‰ und für unbebaute Grundstücke 0,36 ‰.

Im Übrigen entspricht das sächsische Modell dem Bundesmodell.

4 Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?

Seit dem 01.01.2025 ist die neue Grundsteuer zu zahlen. Wie hoch die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer ausfallen wird, hängt vor allem davon ab, welche **Hebesätze** die Gemeinden festlegen werden.

Ziel des Gesetzgebers war es eigentlich, die Grundsteuerreform **aufkommensneutral** zu gestalten. Insgesamt sollten alle Steuerpflichtigen zusammen nicht mehr Grundsteuer bezahlen als bisher. Das wird in vielen Gemeinden leider nicht klappen. Denn das Geld ist knapp,

sodass einige Gemeinden schon für das Jahr 2024 den Hebesatz deutlich erhöht haben und für 2025 weitere Erhöhungen geplant sind.

Letztlich wird es so sein, dass einige Grundstücksbesitzer weniger bezahlen müssen als bisher, während andere künftig mehr Grundsteuer bezahlen müssen.

5 Achtung: Was passiert, wenn keine Feststellungserklärung abgegeben wird?

Jeder Steuerpflichtige ist verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abzugeben. Steuerpflichtiger ist in den meisten Fällen der Grundstückseigentümer.

Bei dieser Feststellungserklärung nach § 228 Abs. 1 BewG handelt es sich um eine **Steuererklärung**. Das bedeutet: Gibt der Steuerpflichtige die Erklärung nicht ab, kann er zum einen durch **Zwangsmittel** zur Abgabe gezwungen werden, zum anderen darf das Finanzamt aber auch die Besteuerungsgrundlagen **schätzen**. Ein **Verspätungszuschlag** kann ebenfalls festgesetzt werden.

5.1 Zwangsmittel

Als Zwangsmittel stehen grundsätzlich zur Verfügung:

- das Zwangsgeld,
- die Ersatzvornahme und
- der unmittelbare Zwang.

Um es gleich vorwegzunehmen: Bei Nichtabgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes kommt lediglich ein **Zwangsgeld** in Betracht.

Denn sowohl Ersatzvornahme als auch unmittelbarer Zwang erfordern eine sogenannte vertretbare Handlung. Diese liegt hier aber nicht vor, da die **Abgabe von Steuererklärungen** eine **unvertretbare Handlung** darstellt, die nur vom Steuerpflichtigen selbst, nicht aber von einem Dritten vorgenommen werden kann – auch nicht vom Finanzamt.

Das Zwangsgeld beträgt maximal 25.000 €. Bei erstmaliger Androhung ist mit einem Zwangsgeld von ca. 25 € bis 250 € zu rechnen.

5.2 Schätzung

Das Finanzamt darf die Besteuerungsgrundlagen schätzen. Die meisten Daten, die für die Festsetzung des Grundsteuerwertes benötigt werden, sind dem Finanzamt ohnehin bekannt. Das sind u.a.:

- das Aktenzeichen/die Steuernummer,
- Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer,
- Lage,
- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwerte,
- Art der Nutzung.

Zu schätzen wären also nur die Angaben, die der Steuerpflichtige angeben muss. Das sind zum Beispiel:

- Wohn- und Nutzfläche,
- Garagenplätze,
- Baujahr.

Achtung

Wer glaubt, sich durch eine Schätzung Arbeit ersparen zu können, sollte wissen: Das Finanzamt wird sicher nicht zugunsten des Steuerpflichtigen schätzen. Ganz im Gegenteil.

Für die Schätzung spielt es keine Rolle, ob das Finanzamt bereits ein Zwangsgeld festgesetzt hat oder nicht.

5.3 Verspätungszuschlag

Das Finanzamt muss grundsätzlich bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe einer Steuererklärung einen Verspätungszuschlag festsetzen (§ 152 Abs. 2 Abgabenordnung).

Aber: Im Rahmen der ersten Hauptfeststellung, die zum Stichtag 01.01.2022 erfolgt, entfällt ausnahmsweise die verpflichtende Festsetzung eines Verspätungszuschlags. Das bedeutet, dass das Finanzamt nicht gezwungen ist, bei Nichtabgabe der Feststellungserklärung einen Verspätungszuschlag zu erheben. Die Festsetzung eines Verspätungszuschlags erfolgt nach eigenem Ermessen.

6 Bescheide über Grundsteuerwert und Steuermessbetrag: Was ist zu beachten?

6.1 Grundlagenbescheid und Folgebescheide

Das Finanzamt erlässt grundsätzlich **zwei Bescheide**: einen Feststellungsbescheid über den **Grundsteuerwert** und einen Feststellungsbescheid über den **Grundsteuermessbetrag**.

Der **Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert** ist die Grundlage für alle weiteren Berechnungen und ist deshalb ein sogenannter **Grundlagenbescheid**. Der Bescheid, in dem der Grundsteuermessbetrag berechnet wird, ist ein sogenannter Folgebescheide.

Auch der Grundsteuerbescheid der Gemeinde über die zu zahlende Grundsteuer ist ein Folgebescheid.

6.2 Einspruch

Wer in einem der Feststellungsbescheide einen Fehler entdeckt, kann sich mit einem Einspruch dagegen wenden.

Hinweis

Der jeweilige Bescheid sollte zeitnah nach Erhalt geprüft werden. Wer seinen Bescheid für fehlerhaft hält, sollte Einspruch einlegen. Die **Einspruchsfrist** beträgt **einen Monat**.

Da es sich um Grundlagen- bzw. Folgebescheide handelt, sind Besonderheiten zu beachten.

Das bedeutet: Ein Fehler im **Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert**, also im Grundlagenbescheid, kann **nur** durch einen **Einspruch gegen diesen Grundlagenbescheid** korrigiert werden. Ein Einspruch gegen den Feststellungsbescheid über den Grundsteuermessbetrag oder ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid, die ja nur Folgebescheide sind, können deshalb an der Berechnung des Grundsteuerwertes nichts ändern.

Mögliche Fehlerquellen bei der Berechnung des Grundsteuerwertes sind:

- Wohnfläche,
- Grundstücksfläche,
- Nutzfläche,
- Anzahl/Fläche der Garagen,
- Bodenrichtwert,
- Baujahr.

Auch bei Erlass des **Feststellungsbescheids über den Grundsteuermessbetrag** kann es zu Fehlern kommen. Hier sollte man insbesondere darauf achten, ob die richtige Steuermesszahl verwendet wurde. Für Wohngebäude zum Beispiel gilt in allen Bundesländern eine reduzierte Steuermesszahl. Eine falsche Steuermesszahl kann mithilfe eines Einspruchs gegen den Steuermessbetragsbescheid korrigiert werden.

Wichtig

Es darf sich hier nicht um einen Fehler handeln, der bereits im Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert entstanden ist. Denn ein solcher Fehler im Grundlagenbescheid muss durch Einspruch gegen diesen Grundlagenbescheid angefochten werden.

6.3 Fortschreibung

Wird erst nach Ablauf der Einspruchsfrist ein Fehler in einem der Feststellungsbescheide entdeckt, kann dieser gegebenenfalls durch eine Fortschreibung beseitigt werden.

Ein Fehler, der eine Fortschreibung ermöglicht, liegt zum Beispiel vor bei einer falschen Wohnfläche, Nutzfläche bzw. Grundstücksfläche oder wenn ein Förderbescheid nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht berücksichtigt wurde.

Nach einer Fortschreibung erlässt das Finanzamt einen neuen Feststellungsbescheid.

Achtung

Die Fortschreibung gilt nur für die Zukunft, und zwar grundsätzlich ab Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird.

7 Grundsteuerbescheid: Was ist zu beachten?

Die Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet, erlässt den Grundsteuerbescheid. In diesem wird die zu zahlende Grundsteuer festgesetzt.

Grundlage für die Höhe der Grundsteuer ist der Grundsteuerwert (der sich aus dem Feststellungsbescheid des Finanzamts ergibt), die Messzahl und der Hebesatz der Gemeinde.

Wer einen Fehler im Grundsteuerbescheid entdeckt, kann gegen den Bescheid **Widerspruch** einlegen. Die Frist hierfür beträgt einen Monat ab Bekanntgabe.

Wichtig

Fehler bei der Berechnung des Grundsteuerwertes oder die Verwendung einer falschen Messzahl können im Rahmen des Widerspruchs gegen den Grundsteuerbescheid nicht beseitigt werden. Vielmehr muss gegen den Bescheid vorgegangen werden, in dem der Fehler entstanden ist (siehe Punkt 6.2).

Der Widerspruch muss sich also gegen einen **Fehler** wenden, der **im Grundsteuerbescheid selbst** entstanden ist. Das kann zum Beispiel sein:

- Angaben aus dem Bescheid über den Grundsteuerwert oder über den Steuermessbetrag wurden nicht richtig übernommen.
- Die Gemeinde hat einen falschen Hebesatz angewendet.
- Die Angaben zur Immobilie stimmen nicht.

Achtung

Der Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid hat keine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet: Trotz des Widerspruchs muss die Grundsteuer trotzdem erst einmal gezahlt werden.

8 Ist auch die Grundsteuer ab 2025 verfassungswidrig?

Die Grundsteuer musste reformiert werden, weil das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 entschieden hatte, dass die bisherige Bewertung der Grundstücke mit dem Einheitswert verfassungswidrig ist. Zum 01.01.2022 erfolgte eine Neubewertung aller Grundstücke, ab 01.01.2025 wird die Grundsteuer nach den neuen Regelungen erhoben.

Die Berechnung der Grundsteuer ab 2025 fand jedoch nicht überall Anklang. Die häufigsten Kritikpunkte (vor

allem gegen das Bundesmodell): zu kompliziert, ungerecht, für viele Eigentümer deutlich teurer.

Schnell regte sich Widerstand und es wurde gegen die „neue“ Grundsteuer geklagt. Erste Urteile der Finanzgerichte liegen jetzt vor, auch gibt es bereits ein paar anhängige Revisionen beim Bundesfinanzhof.

Wichtig

In den Verfahren geht es um die Neuberechnung des Grundsteuerwerts. Um von diesen Verfahren und eventuell positiven Urteilen profitieren zu können, muss der **Bescheid über den Grundsteuerwert** noch „**offen**“ sein. Das ist er aber nur, wenn rechtzeitig Einspruch wegen verfassungsrechtlicher Bedenken eingelegt wurde oder nach Ablauf der Einspruchsfrist noch ein Fehler gefunden wird, der eine Fortschreibung ermöglicht – denn auch diese „öffnet“ den Bescheid wieder (siehe Punkt 5.3).

Hier ein Überblick über den Stand der Verfahren:

- **Baden-Württemberg:** Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat in zwei Fällen entschieden, dass das Landesgrundsteuergesetz verfassungsgemäß ist. Gegen beide Urteile wurde Revision zum Bundesfinanzhof eingelegt. Die Aktenzeichen lauten II R 26/24 und II R 27/24.
- **Berlin und Brandenburg:** Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat in zwei Fällen entschieden, dass das Bundesmodell verfassungsgemäß ist. Die Revision wurde jeweils zugelassen.
- **Hamburg:** Das Finanzgericht Hamburg hält das Hamburgische Grundsteuergesetz für verfassungsgemäß und hat eine Klage dagegen abgewiesen. Die Revision wurde zugelassen.
- **Niedersachsen:** Beim Niedersächsischen Finanzgericht ist ein Musterverfahren anhängig, in dem über die Verfassungsmäßigkeit des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes entschieden wird. Das Aktenzeichen lautet 1 K 38/24.
- **Nordrhein-Westfalen:** Das Finanzgericht Köln hat keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das Bundesmodell. Die Revision zum Bundesfinanzhof wurde eingelegt. Das Aktenzeichen lautet II R 25/24.
- **Rheinland-Pfalz:** Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz äußerte in einem Verfahren ernstliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells. Die Revision wurde eingelegt. Weil die Kläger die Aussetzung der Vollziehung beantragt hatten, musste der Bundesfinanzhof vorab über diesen Antrag entscheiden. Da der Bundesfinanzhof ebenfalls ernstliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells hatte, gewährte er die Aussetzung der Vollziehung. Eine abschließende Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells steht jedoch noch aus.
- **Sachsen:** Das Sächsische Finanzgericht hat in mehreren Fällen entschieden, dass die Neuregelung zur Grundsteuer nicht verfassungswidrig ist. Die Revision wurde jeweils zugelassen.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Februar 2025

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.