



Merkblatt für die Beratung für den internen Gebrauch

Berlin, Februar 2023

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

Grundsteuererklärung und Einspruch

1. Folgen bei noch nicht abgegebener Erklärung

Am 31. Januar 2023 endete die Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung in allen Bundesländern. Nur in Bayern wurde die Frist bis Ende April 2023 verlängert. Bei Fristversäumnis droht jetzt:

- 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, die regelmäßig zu Ungunsten des Steuerpflichtigen erfolgt.
- 4. Steuerstrafrechtliche Konsequenzen.

Auch nach einer Schätzung, die in der Regel mit der Setzung einer neuen Frist verbunden wird, bleibt die Pflicht zur Abgabe der Erklärung bestehen.

Die Finanzämter werden voraussichtlich zwar mit Erinnerungsschreiben eine neue Frist zur Abgabe setzen, müssen das aber nicht. Verspätungszuschläge und Zwangsgelder können trotzdem erhoben werden.

2. Rechtsmittel gegen den Grundsteuerwertbescheid

Grundsätzlich gilt:

Finden sich innerhalb der Einspruchsfrist Fehler in einem der Bescheide oder werden die angesetzten Werte (z.B. Bodenrichtwert, Mietwert, Wohnflächen) für unrechtmäßig gehalten, sollte gegen den jeweiligen Bescheid Einspruch eingelegt werden. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um den Grundsteuerwertbescheid, der die Bewertung des Grundstücks enthält und Ausgangspunkt für alle weiteren Berechnungen der Grundsteuer ist.

Enthält der häufig mit enthaltene Steuermessbescheid Fehler, muss sich der Einspruch erkennbar (auch) gegen den Messbescheid richten, z.B. bei Nichtberücksichtigung der Denkmaleigenschaft.

Bis wann muss der Einspruch eingelegt werden?

Ein Einspruch kann nur innerhalb eines Monats nach Zugang des Bescheides über den Grundsteuerwert/Grundsteuermessbetrag eingelegt werden. Wird die Frist 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.

Eine Begründung kann nachgereicht werden.

Rechtswirkung des Einspruchs

Der Einspruch führt dazu, dass Rechtswirkungen aus dem Grundsteuerwertbescheid und dem Grundsteuermessbescheid, die Grundlage des endgültigen Grundsteuerbescheides im Jahr 2024 sein werden, zunächst nicht entstehen. Dennoch werden sie die Grundlage des endgültigen Grundsteuerbescheides für 2025 werden. Die Bescheide über die Feststellung der Grundsteuerwerte sowie der Grundsteuermessbescheide ergehen aber derzeit nicht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung (§ 164 AO). Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass die Finanzverwaltung die Bescheide nach § 164 AO zur Vermeidung von Massenrechtsbehelfen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erlassen wird. Das bedeutet, dass aller Wahrscheinlichkeit nach die eingelegten Einsprüche abschlägig beschieden werden, sofern nicht aufgrund der konkreten Grundstückssituation ein Anlass zur Änderung des Bescheides bestehen sollte.

Verfassungsrechtliche Zweifel an den Bewertungsgrundlagen

Soll mit dem Einspruch die gesetzlich vorgeschriebene Anwendung von Bodenrichtwerten und Mietwerten angegriffen werden, kann z.B. eine Begründung unter Verwendung des beigefügten Musters verwendet werden.

Aktuell erscheint ein Einspruch aber nicht erfolgsversprechend, um die Bescheide langfristig offen zu halten. Die Finanzverwaltung weist derartige Einsprüche regelmäßig mit der Begründung zurück, dass sie an geltendes Recht gebunden sei, solange keine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vorliege, dass die Normen verfassungswidrig seien.

Ein gesetzliches Ruhen des Einspruchsverfahrens kommt erst in Betracht, wenn ein Musterverfahren zur Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsverfahrens vor einem Finanzgericht (mit Zustimmung nach § 363 Abs. 2 Satz 1 AO) oder dem Bundesfinanzhof bzw. dem Bundesverfassungsgericht (Zwangsruhe nach § 363 Abs. 2 Satz 2 AO) anhängig ist. Ein solches Aktenzeichen wird umgehend mitgeteilt, wenn es vorliegt.

Auch für den Fall, dass das Bundesverfassungsgericht die aktuellen Vorschriften zur Grundsteuerwertfeststellung für verfassungswidrig halten sollte, dürfte eine (rückwirkende) Änderung der angefochtenen Bescheide nicht zu erwarten sein. Die bisherigen Urteile des Bundesverfassungsgerichts zur Vermögens-, zur Erbschafts- oder zur Grundsteuer zeigen, dass das Bundesverfassungsgericht eher eine Weitergeltung mit Frist zur verfassungskonformen Neuregelung ausspricht (sog. „pro-futuro-Rechtsprechung“).

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.



Was tun, wenn der Einspruch zurückgewiesen wird?

Dann bleibt nur noch die kostenpflichtige Klage. Hier kann derzeit noch nicht abschließend bestimmt werden, ob die Verfahren wegen einer möglichen Verfassungswidrigkeit der Bewertungsgrundlagen zum Ruhen gebracht werden. Für Klageverfahren fallen entsprechende Kosten für die Beauftragung eines Rechtsanwalts/Steuerberaters und Gerichtskosten an.

Bitte beachten Sie, dass dieses Merkblatt zum internen Gebrauch für die Beratung gedacht ist. Aus diesem Grund bietet Haus & Grund Deutschland dieses Merkblatt nicht als Druckversion an. Bei Bedarf bitten wir Sie, das Dokument in angemessener Zahl selbst zu drucken.