

Der Grundsteuerbescheid ist da – was jetzt?

In jenen Ländern, die das Bundesmodell anwenden ist er besonders kompliziert. Wer die Berechnungen nachvollziehen möchte, müsste die Vorschriften des Bewertungsgesetzes sowie die jeweiligen Anlagen hinzuziehen. Die wichtigste Information befindet sich in Ziff. 1.2 der „Rechtsbehelfsbelehrung“ des Grundsteuermessbescheids. *„Die Frist für die Einlegung des Einspruchs beträgt einen Monat.“* Denn der im Bescheid festgesetzte Messbetrag ist für die spätere Erhebung der Grundsteuer durch die Gemeinde maßgeblich. Wird kein Einspruch gegen den Messbetrag eingelegt, ist ein Einspruch gegen den Bescheid der Gemeinde zum 1.1.2025 nicht möglich. Wird ein eingelegter Einspruch zurückgewiesen, verbleibt dann nur noch der Klageweg.

Worauf kann sich ein Einspruch stützen? Abgesehen von offensichtlichen Fehlern (falsche Angaben zu Größen oder Baujahr, die auch auf der eigenen Erklärung beruhen können) sind es eher grundsätzliche Bedenken. Sie können sich beziehen auf

- Die Liegenschaftszinssätze, die für Ein- und Zweifamilienhäuser auf 2,5% festgesetzt sind;
- Die Staffelung der Mietwerttabelle mit den pauschalen Zu- und Abschlägen für die gesamte Stadt oder Gemeinde (keine Binnendifferenzierung)
- Die pauschalierte Berechnung der Bewirtschaftungskosten, die die gestiegenen Energie- und weitere Nebenkosten möglicherweise nicht erfasst.

Der gravierendste Einwand bezieht sich aber auf die enorme Spreizung der Messbeträge zwischen den Ländern. Denn der Bund hatte, um überhaupt die Forderung des Bundesverfassungsgerichts erfüllen zu können, bis zum 31.12.2019 eine neues Grundsteuergesetz vorzulegen, einer Optionslösung für die Länder zugestimmt. Fünf Länder haben davon Gebrauch gemacht – und es könnte interessant sein, die eigene Immobilie mit der Bewertung eines anderen Landes durchzurechnen. Das geht am einfachsten mit dem bayerischen Verfahren, da Bayern komplett auf Wertelemente verzichtet.

Für ein Objekt mit 181 m² Grundstücksfläche zzgl. Garage und 124 m² Wohnfläche und einer Restnutzungsdauer von knapp 50 Jahren wurde nach dem Bundesmodell ein Messbetrag von 137,55 Euro festgesetzt. Für Bayern ergäbe sich, da die Garage unter 50 m² groß ist und daher in Bayern nicht berechnet wird:

181 x 0,04 Euro	7,24 Euro
124 x 0,5 Euro (da zu Wohnzwecken genutzt nur zu 70%)	43,40 Euro
Zusammen	50,64 Euro

Der Steuermessbetrag in Bayern beläuft sich damit auf 36,8% des nach dem Bundesmodell festgesetzten Betrages. Angesichts der erheblichen Diskrepanz stellt sich die Frage, ob das mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar sein kann. Die Differenz reduziert sich je älter das aufstehende Gebäude ist, umgekehrt ist sie bei neueren Gebäuden größer.

Es wäre interessant zu erfahren, ob das Bundesverfassungsgericht solche Bewertungsunterschiede für gerechtfertigt erachten würde.

Juli 2023