



Der Steuerzahler

Wirtschaftsmagazin



Musterprozess zur Grundsteuer

Wir klagen für Sie!



GRUND- STEUER- REFORM

Eigentümer aufgepasst!

Grundsteuerbescheid jetzt prüfen

Musterprozess kommt

Viele Eigentümer haben ihre Grundsteuererklärungen schon an das Finanzamt geschickt und erhalten nun ihre ersten Grundsteuerwertbescheide. Worauf bei der Prüfung der Bescheide zu achten ist, ob sich ein Einspruch lohnt und wie es um einen Musterprozess des Bundes der Steuerzahler zur Grundsteuer steht, zeigen wir hier auf:

So prüfen Sie Ihren Grundsteuerwertbescheid

Zwar funktioniert die Software der Finanzämter und erste Rückmeldungen zeigen, dass die meisten Bescheide fehlerfrei sind, dennoch lohnt es sich, den Bescheid zu prüfen. Der Bescheid könnte dennoch fehlerhaft sein, weil falsche Daten erfasst oder falsche Angaben gemacht wurden.

Auf den Bescheiden ist der komplexe Rechenweg der Bewertung enthalten. Die Berechnung ist nicht leicht zu verstehen, deshalb zeigen wir Ihnen im Folgenden Schritt für Schritt die Rechenwege und erläutern, woher die vielen Faktoren für die Berechnung stammen, die sich aus den Angaben wie Alter des Gebäudes, Bodenrichtwert und Größe des Grundstücks ergeben. Grundlage der Berechnung ist eine Bewertung im Bundesmodell.

Verschiedene Grundsteuermodelle in Deutschland



Beispiel für ein Einfamilienhaus in Schleswig-Holstein, Kiel:
Ausgangswerte: Grundstücksfläche 1.000 qm, Wohnfläche 100 qm, Garage: 1 Garagenstellplatz
Bodenrichtwerte (BRW): 1.282 €/qm (Gustav-Schatz-Hof), Baujahr: 2010

Rechenweg	Erklärung
<p>Berechnung kapitalisierter Reinertrag Rohrertrag der Wohnfläche: 7,64 €/qm (Miete/Monat) × 20 Prozent (Mietniveaustufe 5) = 9,17 €/qm × 100 qm = 917 € × 12 = 11.004 €/Jahr</p> <p>Miete für die Garage: 35 € (1 Garagenstellplatz) × 20 Prozent (Mietniveaustufe 5) = 42 € × 12 = 504 €/Jahr</p> <p>Summe: 11.508 €</p> <p>Reinertrag: 11.508 € (Rohrertrag) ./ 2.071,44 € (18 Prozent vom Rohrertrag als Bewirtschaftungskosten) = 9.436,56 €</p> <p>Kapitalisierter Reinertrag: 9.436,56 € × 39,04 (Vervielfältiger) = 368.403,30 € (kap. Reinertrag)</p>	<p>(Gem. § 254 i. V. m. Anlage 39 BewertungsgesetzBewG): Es findet sich im Gesetz eine Mietspiegeltabelle mit den typisierten Mieten. Diese pauschale Einteilung weicht häufig vom örtlichen Mietspiegel ab. Um diese Durchschnittswerte teilweise der Realität anzupassen, werden den Kommunen Mietniveaustufen zugeordnet. Diese lassen sich der Mietniveau-Einstufungsverordnung entnehmen oder im Internet abrufen. Durch die Mietniveaustufen wird der Mietpreis mit einem Zu- oder Abschlag versehen. Dieser lässt sich je nach Mietstufe der Anlage 39 des Bewertungsgesetzes entnehmen. Zudem findet sich hier der Verweis auf die Nettokaltmiete für einen Garagenstellplatz.</p> <p>Bewirtschaftungskosten stellen pauschalierte Abzüge für den Verwaltungsaufwand wie Instandhaltung einer Immobilie und sonstiges dar, deren Prozentsatz in einer Tabelle in Anlage 40 BewG zu finden ist.</p> <p>Etwas unübersichtlicher wird es, den kapitalisierten Reinertrag zu ermitteln. Für den Vervielfältiger werden mehrere Daten benötigt: der Liegenschaftszins als kalkulierte Wertentwicklung der Immobilie, die Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Bodenrichtwert. Der Liegenschaftszins beträgt für Einfamilienhäuser (gem. § 256 I Nr. 1 BewG) 2,5 Prozent und wird für jede volle 100 € die der Bodenrichtwert 500 € übersteigt, um 0,1 Prozentpunkte bis max. 1,5 Prozent verkleinert. Dieser Wert drückt eine Kalkulation aus, wie sich der Kaufpreis des Gebäudes entwickelt und legt damit eine Verzinsung des Immobilienwertes zugrunde.</p> <p>Der Bodenrichtwert (BRW) ist durch das jeweilige Geo-Portal auszulesen und beträgt hier im Beispiel volle 1.200 €, sodass 0,7 Prozentpunkte vom Liegenschaftszins subtrahiert werden.</p> <p>Gebäudealter: Zum Bewertungsstichtag 01.01.2022 ist das Haus im Beispiel 12 Jahre alt und hat noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 68 Jahren (ausgehend von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer). Es wird stets eine Restnutzungsdauer von mindestens 24 Jahren (30 Prozent von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, hier 80 Jahre) angenommen, wenn das Gebäude noch bewohnbar ist.</p> <p>Mit den obigen Daten lässt sich der Vervielfältiger aus einer Tabelle in Anlage 37 BewG auslesen.</p>
<p>Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts 1.000 qm Fläche des Grundstücks × 1.282 €/qm (Bodenrichtwert) × 0,84 (Umrechnungskoeffizient) = 1.076.880 € (Bodenwert)</p> <p>Abzinsung des Bodenwerts: 1.076.880 € (Bodenwert) × 0,2973 (Abzinsungsfaktor) = 320.156,42 € (abgezinster Bodenwert)</p>	<p>Für die Berechnung des Bodenwerts (Grundstückswert) wird der Bodenrichtwert mit der Grundstücksfläche multipliziert. Bei Ein- und Zweifamilienhäuser kommt noch ein Umrechnungskoeffizient hinzu, der Wertunterschiede von Grundstücken aufgrund von Abweichungen gewisser Grundstücksmerkmale sonst ähnlicher Grundstücke erfasst. Bei kleinen Grundstücksflächen sind diese größer und werden höher bewertet als große Grundstücke mit meist weniger Nutzungsintensität durch mehr Grün- und weniger versiegelten Flächen.</p> <p>Der Bodenwert wird abgezinst, um diesen fiktiv wie das Gebäude abzuschreiben und anzugleichen. Normalerweise ist Grund und Boden ein unendlich nutzbares Wirtschaftsgut. Für die Grundsteuer spielt bei bebauten Grundstücken aber das Alter der Gebäude eine wichtige Rolle. Der Abzinsungsfaktor ist dabei allerdings antiproportional zum Vervielfältiger für den kapitalisierten Reinertrag. Dabei wird nämlich der Bodenwert umso teurer, umso älter das Gebäude ist. Der Abzinsungsfaktor in Tabelle der Anlage 41 BewG hängt somit wieder von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ab.</p>
<p>Grundsteuerwert/-messbetrag 368.403,30 € (kap. Reinertrag) + 320.156,42 € (abgezinster Bodenwert) = 688.559,72 € (auf volle hundert Euro) = 688.500 € (lt. Gesetz gerundet)</p> <p>Gegenrechnung Mindestwert: 1.076.880 € (reiner Bodenwert) × 75 Prozent (Minderung für Freilegung) = 807.660 € (wieder runden) = 807.600 Grundsteuerwert × 0,031 Prozent (Steermesszahl) = 250,36 € Grundsteuermessbetrag</p>	<p>Der Grundsteuerwert ist in den meisten Fällen die Summe aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem abgezinsten Bodenwert.</p> <p>Zuletzt wird das Ergebnis auf volle hundert Euro gerundet. Allerdings muss sich der ermittelte Grundsteuerwert noch einer Gegenprobe (gem. § 251 S. 1 BewG) unterziehen.</p> <p>Es wird ein Mindestwert für den Wert des fiktiv unbebauten Grundstücks berechnet. Dieser Mindestwert ergibt sich aus dem Bodenwert mit einem Abschlag von 25 Prozent für etwaige Freilegungskosten. Es wird davon ausgegangen, dass ein Käufer mindestens diesen Preis für das Grundstück bezahlen würde, da es eher dem üblichen Grundstücksverkehrswert entspricht. Die Steuermesszahl für den Messbetrag ist einheitlich geregelt und ein fixer Faktor.</p> <p>Da der Mindestwert größer ist als der berechnete Grundsteuerwert wird dieser als neuer Grundsteuerwert für die spätere Festsetzung des Grundsteuerbetrags herangezogen. Bei großen Grundstücken und hohen Bodenrichtwerten wird durch die Gegenprobe oft der Mindestwert als Grundsteuerwert festgestellt.</p>

Es kann durchaus vorkommen, dass bei der Bearbeitung der Feststellungsbescheide zum Grundsteuerwert ein Eingabefehler geschieht. Wird festgestellt, dass z. B. die Wohn- oder Grundstücksfläche oder das Baujahr nicht korrekt in der Berechnung angegeben wurde, sollte Einspruch erhoben werden.

Was geschieht, wenn ein Fehler in der Berechnung festgestellt wird?

Der Einspruch muss schriftlich spätestens ein Monat ab Zugang des Bescheides über die Feststellung des Grundsteuerwertes beim Finanzamt eingelegt werden. Im Einspruch sollte angegeben werden, welche Daten nicht korrekt im Bescheid angege-

ben sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Finanzämter bei Eingabe- und Berechnungsfehlern die Bescheide zeitnah ändern werden.

Wir klagen für Sie!

Musterprozess zur Grundsteuer

Bald wird es neue Musterklagen geben: Der Bund der Steuerzahler Deutschland plant, zusammen mit dem Verband Haus & Grund Deutschland, Musterverfahren gegen die Bewertung im Rahmen der Feststellungserklärungen zur Ermittlung des Grundsteuerwertes zu unterstützen. In den konkreten Musterfällen handelt es sich um das Bundesmodell. Denn über Eingabe- und damit Berechnungsfehler hinaus bestehen weitere grundsätzliche Bedenken gegen die Bewertung durch die Finanzämter.

So ist das Zustandekommen des Bodenrichtwertes ein großer Kritikpunkt unseres Verbandes.

Insbesondere in der vergangenen Dekade gab es einen gewaltigen Boom auf Bungalow u. a. begünstigt durch volkswirtschaftliche Prozesse wie die Geldpolitik der Notenbank. Damit liegen die Marktpreise weiter über dem eigentlichen Preisniveau und fließen nun so teils in die Bewertung der Grundsteuer ein. Da zudem erst im Jahr 2029 die turnusgemäße Hauptfeststellung erfolgt, werden die Immobilienwerte für 4 Jahre ab 2025 auf Basis dieser hohen Kaufpreise angesetzt.

Auch der Ansatz der pauschalen Mieten ist ein Kritikpunkt. Hier wird nicht berücksichtigt, wie hoch die tatsächlichen Mieten sind und ob diese pauschalen Mieten überhaupt realisiert werden können.

Aus diesen und weiteren Gründen hat sich der Bund der Steuerzahler zusammen mit dem Verband Haus und Grund entschlossen, Musterverfahren zu unterstützen, die die Frage der Bewertung der Grundstücke gerichtlich klären lassen.

Die entsprechenden Sachverhalte sind bereits ausgewählt und wurden einem

Gutachter für die Erstellung einer verfassungsrechtlichen Begutachtung zur Verfügung gestellt. Nach Vorlage des Gutachtens soll in den entsprechenden Fällen gegen bisher noch nicht vorliegende Einspruchsentscheidungen geklagt werden.

Was Sie nun tun können

Wer mit seinem Bescheid aus den oben genannten Gründen nicht einverstanden ist, sollte Einspruch erheben. Mangels bisher vorliegender Aktenzeichen der Gerichte werden die Finanzämter die Einsprüche nicht ruhen lassen und die Bescheide auch nicht vorläufig erlassen. Insofern müsste gegen einen abweisenden Einspruchsentscheid geklagt werden.

Mit unseren Musterverfahren wollen wir erreichen, dass generell eine Überprüfung der Bewertungsregelungen stattfindet. Fakt ist aber auch, dass die Dauer der Klageverfahren über den 1.1.2025 hinausgehen wird und es somit erst künftig eine Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit der Bewertungsregelungen geben wird.

Wann ein entsprechendes Aktenzeichen eines Finanzgerichts vorliegen wird, ist noch unklar. Dies ist abhängig davon, wann entsprechende Einspruchsentscheidungen der Finanzämter vorliegen. Verfahrensrechtlich würde ein finanzgerichtliches Aktenzeichen auch keine Bedeutung haben, da die Finanzverwaltung in vergleichbaren Einspruchsverfahren kein Ruhen des Verfahrens gewähren kann. Für ein Ruhen des Verfahrens bzw. eine

Vorläufigkeit der entsprechenden Bescheide wird grundsätzlich ein Aktenzeichen vom BFH oder BVerfG benötigt.

Eine ausführliche und detaillierte Musterbegründung des Einspruchs ist erst möglich, wenn das gutachterliche Ergebnis feststeht. Dies wird noch Zeit in Anspruch nehmen. Wir rechnen im ersten Quartal 2023 mit einer entsprechenden Klageerhebung und werden darüber auch in DER STEUERZAHLER berichten.

*Daniela Karbe-Geßler, d.karbe@steuerzahler.de
M. Ehrentreich, ehrentreich@steuerzahlerinstitut.de*

>> Sollten Sie Fragen zur Erstellung der Grundsteuererklärung haben, schreiben Sie uns an info@steuerzahler.de oder rufen Sie uns an: 030/2593960. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

>> Einen Mustereinspruch für den Grundsteuerwertbescheid finden Mitglieder des Bundes der Steuerzahler im Mitgliederbereich auf www.steuerzahler.de. Hier haben wir Informationen zur Feststellung der Grundsteuerwerte ergänzt.