



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Arbeitsgemeinschaft Baden-Württemberg

Fragen und Antworten zur Grundsteuer Baden-Württemberg

I. Vorbemerkung

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat am 11.06.2024 für zwei von Haus & Grund begleitete Musterverfahren erstinstanzlich Entscheidungen unter den Aktenzeichen 8 K 2368/22 und 8 K 1582/23 gefällt. Danach soll das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg in vollem Umfang verfassungsgemäß sein. Allerdings ist zu dieser Frage noch nicht das letzte Wort gesprochen. Inzwischen wurden gegen diese Entscheidungen, unter den Aktenzeichen II R 26/24 und II R 27/24, Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt. Außerdem sind noch zwei weitere Verfahren vor dem Finanzgericht Baden-Württemberg anhängig (8 K 1860/24 und 2 K 351/24).

Das Finanzministerium Baden-Württemberg hat auf seiner Homepage ein Transparenzregister zur neuen Grundsteuer 2025 veröffentlicht, in dem für jede Gemeinde eine Spannweite für den voraussichtlich aufkommensneutralen Hebesatz angegeben ist. Wenn der Gemeinderat einer Gemeinde die neuen Hebesätze festlegt, kann anhand dieses Registers überprüft werden, ob diese tatsächlich, wie von Politik und Verwaltung versprochen, aufkommensneutral sind.

Ist der Hebesatz bekannt und veröffentlicht, können Eigentümer, denen die Grundsteuerwert- und -messbescheide zwischenzeitlich überwiegend vorliegen, die Belastung ihrer Immobilie kurzerhand konkret errechnen. Dies wird bei etlichen, insbesondere den Einfamilienhausbesitzern sowie Eigentümern von Häusern und Mietern von Wohnungen auf großen Grundstücken, zu bösem Erwachen führen.

Was für Eigentümer bzw. Vermieter nun steuerlich und mietrechtlich praxisrelevant ist, findet sich in nachstehendem Frage-Antwort-Katalog, der mit der weiteren Entwicklung laufend fortgeschrieben wird. Für darüber hinaus gehende bzw. individuelle Fragen stehen die örtlichen Haus & Grund-Vereine zur Verfügung.

II. Fragen und Antworten zur Grundsteuer

1. Wie wird die konkrete betragsmäßige Grundsteuerbelastung für das eigene Grundstück ermittelt, wenn der Hebesatz veröffentlicht ist?

Der Grundsteuerzahlbetrag, wie er von der Kommune festgesetzt wird, ergibt sich, indem der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz für die Grundsteuer B multipliziert und durch 100 geteilt wird.

Beispiel: Der Grundsteuermessbetrag beläuft sich auf 300 Euro. Der Hebesatz der Kommune beträgt 350 Prozent. $300 \text{ Euro} * 350 / 100 = 1.050 \text{ Euro Grundsteuer}$.

2. Ab wann gilt dieser?

Die neue Grundsteuer gilt ab 2025. Wie bisher wird die Grundsteuer – sofern nicht auf jährliche Zahlweise per 01. Juli umgestellt – in Vierteljahresraten fällig, sodass die Grundsteuer zu je einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November zu zahlen ist.

3. Gegen den Grundsteuerwertbescheid, der vom Finanzamt kam, wurde rechtzeitig Einspruch eingelegt. Warum kommt nun trotzdem noch ein Grundsteuerbescheid mit Zahlungsaufforderung von der Kommune?

Der Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid ruht zwar. Dennoch läuft das Grundsteuererhebungsverfahren ganz normal weiter. Will man dies verhindern, muss zusätzlich zum Einspruch die „Aussetzung der Vollziehung“ beantragt werden. Hierauf besteht – trotz anhängiger Musterverfahren – jedoch kein Anspruch, weswegen der Mustereinspruch von Haus & Grund einen solchen Antrag auch nicht vorsieht.

4. Muss bzw. sollte man gegen den kommunalen Grundsteuerbescheid für 2025, der erstmals nach neuem Recht erlassen wird, Einspruch einlegen?

Die Grundsteuer wird in einem dreistufigen Verfahren erhoben. Der Grundsteuerwertbescheid bildet den Grundlagenbescheid für den Grundsteuermessbescheid, welcher wiederum der Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid der Kommune ist. Einsprüche wegen grundsätzlicher Erwägungen, beispielsweise bei einem Zweifel bezüglich der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer, müssen immer gegen den Grundlagenbescheid vorgebracht werden. Dies ist in diesem Fall der Grundsteuerwertbescheid, in Einzelfällen möglicherweise auch der Grundsteuermessbescheid. Der Mustereinspruch von Haus & Grund ist daher vorsorglich gegen beide vorgesehen. Ein Einspruch gegen diese Bescheide war innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des jeweiligen Bescheids möglich.

Dennoch sollte man den Grundsteuerbescheid der Kommune prüfen. Sollte sich herausstellen, dass beispielsweise ein falscher Grundsteuermessbetrag verwendet wurde, sollte Widerspruch (Achtung nicht Einspruch) gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde eingelegt werden. Wird der Fehler von der Kommune korrigiert, ist der Widerspruch kostenfrei.

Liegt kein Fehler vor, ist ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid bei der Kommune zwar grundsätzlich denkbar, er kann sich aber ausschließlich gegen die Höhe des Grundsteuerhebesatzes richten. Hierzu sollte man wissen, dass die Kommunen, genauer der

Gemeinde- oder Stadtrat, weitgehend frei sind in der Festlegung des Hebesatzes, so dass dies kein geeigneter rechtlicher Einwand ist.

Zu beachten ist, dass der Widerspruch bei der Kommune, anders als der Einspruch beim Finanzamt, kostenpflichtig ist, sofern der Widerspruch keinen Erfolg hat.

Daher ist wegen „lediglich“ verfassungsrechtlicher Bedenken kein zusätzlicher Rechtsbehelf gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde erforderlich und auch nicht angezeigt.

5. Gegenüber wem und in welcher Form und in welcher Frist ist dieser Widerspruch einzulegen?

Wer gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune Widerspruch einlegen möchte, kann dies unter Angabe seines Buchungszeichens bei der Kommune tun. Die Widerspruchsfrist beträgt einen Monat. Für den Widerspruch ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig, die den Grundsteuerbescheid erlassen hat – es sei denn, in der sog. Rechtsbehelfsbelehrung steht etwas anderes. Der Widerspruch muss entweder schriftlich (mit eigener Unterschrift), in elektronischer Form mit von der Kommune anerkannten Signatur oder zur Niederschrift bei der Behörde eingelegt werden. Ein Anruf bei einem Mitarbeiter der Behörde mit der Bitte um Protokollierung des Anliegens oder die Zusendung einer E-Mail reichen hierfür nicht aus.

6. Hätte der Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune aufschiebende Wirkung oder muss die Grundsteuer aufgrund des Grundsteuerbescheids dennoch bezahlt werden?

Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Die Grundsteuer muss trotzdem bezahlt werden. Will der Betroffene die Grundsteuer nicht bezahlen, muss er zusätzlich einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung stellen.

Will man die Zahlung der Grundsteuer verhindern, könnte man alternativ für den Grundsteuerwertbescheid beim Finanzamt die Aussetzung der Vollziehung beantragen. Dies ist aber nur möglich, wenn zuvor rechtzeitig beim Finanzamt Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid eingelegt wurde. Würde die Vollziehung des Grundsteuerwertbescheids ausgesetzt, würde dies auch bedeuten, dass die Grundsteuer bei der Kommune nicht bezahlt werden muss, weil der Grundsteuerbescheid ein Folgebescheid des Grundsteuerwertbescheids ist. Derzeit lehnen die Finanzämter Anträge auf Aussetzung der Vollziehung ab, ein Anspruch hierauf lediglich wegen der verfassungsrechtlichen Bedenken besteht nicht (siehe auch Frage 3).

7. Muss gegen den kommunalen Grundsteuerbescheid auch dann (nochmals) Widerspruch eingelegt werden, wenn dies schon gegen den Grundsteuermess- und/oder -wertbescheid getan wurde?

Dies ist nur notwendig, wenn im Widerspruchsverfahren bei der Kommune neue Aspekte vorgebracht werden sollen (z.B., Bescheid enthält falschen Messbetrag).

Eigentümer sollten ihren Grundsteuerabgabenbescheid daher genau 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 Gemeinde festgelegten und ab dem 1.1.2025 geltenden Hebesatz multipliziert wurde.

Wenn das alles stimmt, ist in der Regel ein gesonderter Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid (Zahlbescheid) nicht erforderlich. Der Widerspruch gegen den Zahlbescheid ist im Gegensatz zum Einspruch gegen den Wert- und Messbescheid gebührenpflichtig und auch daher zumeist nicht empfehlenswert.

Einwendungen gegen den Bodenrichtwert, Grundstückszuschnitt o.ä., können hier nicht vorgebracht werden. Ein Widerspruch gegen die Höhe des kommunalen Hebesatzes ist nicht zielführend, da es sich um eine politische Entscheidung handelt.

Geht es generell um die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer, bleibt durch den Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid auch der Grundsteuerbescheid insoweit bei der Kommune in dieser Frage automatisch „offen“.

8. Ist es sinnvoll bzw. erforderlich, dass der Steuerpflichtige die Kämmerei der Kommune, die den Grundsteuerbescheid erlässt, auf den eingelegten Einspruch, der gegen den Grundsteuerwert- und/oder -messbescheid eingelegt wurde, hinweist?

Dies ist nicht erforderlich, da die Kommune nur das nachvollziehen kann, was ihr vom Finanzamt vorgegeben wird. Stellt sich später heraus, dass der Einspruch beim Finanzamt gegen den Grundsteuerwertbescheid erfolgreich ist, wird der Grundsteuerwertbescheid geändert oder aufgehoben. In der Folge wird der Grundsteuermessbescheid ebenfalls geändert bzw. aufgehoben. Zuletzt vollzieht die Kommune dann die vom Finanzamt vorgenommene Änderung des Grundsteuermessbescheids im Grundsteuerbescheid automatisch nach.

9. Macht es Sinn, gegen den kommunalen Grundsteuerbescheid auch dann Widerspruch einzulegen, wenn man einen solchen gegen den Grundsteuerwert- und/oder -messbescheid nicht eingelegt hat?

Dies macht nur Sinn, wenn gegen den Grundsteuerbescheid gesonderte Einwendungen vorgebracht werden sollen, die sich daraus ergeben, dass der Bescheid einen Fehler enthält (z.B. fehlerhafter Grundsteuermessbetrag) oder wegen der Höhe des Hebesatzes (siehe Antwort zu Frage 3). Wegen grundsätzlicher Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer kann nicht erstmals gegen einen Folgebescheid Einspruch eingelegt werden. Diese Einwendungen hätten innerhalb der Einspruchsfrist gegen den Grundlagenbescheid, mithin den Grundsteuerwertbescheid und in Ausnahmefällen gegen den Grundsteuermessbescheid vorgebracht werden müssen.

10. Der Steuerpflichtige kann die Grundsteuer nicht bezahlen, da er nur ein sehr geringes Einkommen hat. Was kann man tun?

In dem Fall kann man auf die den Grundbesitzabgabebescheid erlassene örtliche Behörde, in der Regel also die gemeindliche Kämmerei zugehen und einen ganzen oder teilweisen Erlass der Grundsteuer nach § 227 AO beantragen. Der Erlass der Grundsteuer wird nur auf Antrag gewährt. Für diesen Antrag gibt es keine Ausschlussfrist. Wie die Behörde mit diesen Anliegen umgehen wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Es ist aber davon auszugehen, dass im Einzelfall eine für die Existenz bedrohliche Höhe der Grundsteuer durch Belege über die eigene wirtschaftliche Situation nachgewiesen werden muss und erfahrungsgemäß ein strenger Maßstab angelegt wird. Dann kann die Behörde über einen (Teil-) Erlass der Grundsteuer befinden.

11. Was ist zu tun, wenn der Steuerpflichtige bis zum 15. Februar 2025 noch keinen neuen Grundsteuerbescheid von der eigenen Kommune erhalten hat? Soll dann der alte Betrag bezahlt werden?

Die Grundsteuer auf Basis der alten Einheitswerte darf ab 2025 nicht mehr erhoben werden. Man sollte also abwarten, bis der neue Bescheid kommt. Der Hebesatz in der Kommune kann im Grundsatz rückwirkend auf den 1. Januar bis 30.6.2025 festgelegt werden. Es kann daher sein, dass ein Grundsteuerbescheid der Kommune erst später im Jahr 2025 eintrifft.

12. Auswirkungen auf die Betriebskostenabrechnung:

a. Es ist davon auszugehen, dass über die Themen der Musterklagen vor dem Bundesverfassungsgericht und/oder dem Landesverfassungsgericht erst zu einem späteren Zeitpunkt, vermutlich 2026/2027 oder noch später, entschieden wird. Bis dahin werden mehrere Grundsteuerbescheide der Kommune ergehen, die dann auch in der jeweiligen Betriebskostenabrechnung an die Mieter weiterzugeben sind. Sollten die Klagen Erfolg haben und die neue Grundsteuer in ihrem System keinen Bestand haben und es deswegen auf kommunaler Ebene nachlaufend zu Korrekturen kommen, muss dies gegenüber dem Mieter korrigiert werden und wenn ja, wie?

Bei einer Grundsteuernachberechnung an den Mieter ist zwischen dem Leistungs- und Abflussprinzip zu unterscheiden. Welche Methode für die jeweilige Kostenart zur Anwendung kommt, wird im Mietvertrag vereinbart oder vom Vermieter mit der ersten Betriebskostenabrechnung festgelegt. Liegt der Abrechnung das Kalenderjahr zugrunde mag diese Unterscheidung in der Praxis keine Relevanz haben. Erhält und begleicht der Vermieter im Jahr 2027 eine Grundsteuernachforderung für die Jahre 2025 und 2026 und gilt für diese Kostenposition das Leistungsprinzip, so sind die Abrechnungen der Jahre 2025 und 2026 nachträglich zu korrigieren. Diese Vorgehensweise ist auch in Bezug auf einen bereits ausgezogenen Mieter zu bevorzugen, da so die Belastung desjenigen erfolgt, welcher die Wohnung in der maßgeblichen Zeit bewohnt hat. Dies hat zur Folge, dass eine Abrechnung auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses geändert werden kann.

b. Kann bei einer nachlaufenden Erhöhung diese zu einem späteren Zeitpunkt noch von den Mietern ersetzt verlangt werden, auch wenn die 12-monatige Abrechnungsfrist abgelaufen ist?

Grundsätzlich hat der Vermieter die Abrechnung der Betriebskosten innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes dem Mieter zuzustellen. Nachforderungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist sind nur ausnahmsweise möglich, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Nach Begründung des Gesetzesentwurfs zur Mietrechtsreform ist diese Ausnahmeregelung gerade mit Rücksicht auf die Fälle eingefügt worden, bei welchen Steuern und Abgaben erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes festgesetzt werden. Der Vermieter darf jedoch nach Erhalt der Grundsteuernachberechnung nicht unbegrenzt warten, bis er die Abrechnung erstellt bzw. die Nachforderung erhebt. Der Bundesgerichtshof ist dabei der Auffassung, dass es dem Vermieter zuzumuten ist, die Nachforderung innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnis der Nachforderung geltend zu machen. Sollte der Vermieter auch diese Frist versäumen, wäre er mit der Nacherhebung endgültig ausgeschlossen.

c. Muss bei einer späteren Herabsetzung die Erstattung an den Mieter weitergegeben werden?

Ja. Spätere Erstattungen müssen an die Mieter des betroffenen Zeitraums ausbezahlt werden, was sogar nach Beendigung des Mietverhältnisses gilt (siehe auch 12.a).

d. Ist es sinnvoll, einen Vorbehalt zu der Grundsteuer in die Betriebskostenabrechnung aufzunehmen?

Aus Gründen der Transparenz und des Vertrauensverhältnisses zwischen Vermieter und Mieter ist es immer sinnvoll, den Mieter über Maßnahmen hinsichtlich der Grundsteuer in der Abrechnung zu informieren. Bei Wohnungen und Häusern mit großem Grundstücksanteil ist mit deutlichen Grundsteuererhöhungen zu rechnen. Bei erfolgreichen Musterverfahren gegen die Grundsteuer sollten die Mieter deswegen darüber informiert werden, wenn der Grundsteuerwertbescheid auf den 1.1.2022 oder ein geänderter späterer Grundsteuerwertbescheid in späteren Jahren offengehalten wurde, um eine niedrigere Grundsteuerzahllast zu erlangen.

Stand: 02.12.2024