


VBHG

informiert

Aktuelles zur Grundsteuerwertermittlung

In den Medien ist es um das Thema etwas ruhiger geworden, gleichwohl ist es für alle Grundstückseigentümer hochaktuell. Denn die Finanzämter versenden zurzeit die entsprechenden Grundsteuerwert-Bescheide zusammen mit den Bescheiden über den Grundsteuermessbetrag als Folgebescheid.



Die Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärungen ist am 31. Januar 2023 abgelaufen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind bezogen auf Nordrhein-Westfalen nach Angabe der Finanzverwaltung rd. 70 % der geforderten Erklärungen, nämlich rd. 4,7 Millionen, eingegangen, davon rd. 90 % auf digitalem Wege. Die Finanzämter haben die bis dahin säumigen Eigentümer zwischenzeitlich mit einem Erinnerungsschreiben auf ihre Verpflichtung hingewiesen und eine Nachfrist gesetzt. Es kann nur jedem Empfänger dieses Schreibens geraten werden, diese Nachfrist zu beachten. Die Online-Portale „elster.de“ und „grundsteuer.nrw.de“ sind für Nachzügler auch weiterhin geschaltet. Wird die Erklärung trotzdem nicht abgegeben, können die Finanzämter die erforderlichen Besteuerungsgrundlagen auch schätzen. Doch auch in diesem Fall bleibt die Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung bestehen. Zusätzlich kann die Finanzverwaltung einen Verspätungszuschlag erheben, der mindestens 25,- € pro Monat beträgt. Dies ist ein Mindestbetrag, die genaue Höhe kann das Finanzamt auch auf Grundlage der zu er-

wartenden Steuerschuld berechnen. Wird die Abgabe der Erklärung nachhaltig verweigert, droht sogar ein Zwangsgeld von bis zu 25.000,- €.

Die Steuerbescheide sollten umgehend vom Eigentümer oder seiner steuerlichen Beratung geprüft werden! Nach der Panne im Juli des letzten Jahres, als die Website der Finanzverwaltung nicht mehr erreichbar war, sind zwar keine Probleme mehr bekannt geworden und die Software scheint seitdem auch fehlerfrei zu funktionieren. Unstimmigkeiten sind trotzdem nicht ausgeschlossen, z. B. durch eine fehlerhafte Übernahme von Daten oder die Nicht-Beachtung ergänzender Angaben. Dies können beispielsweise ein nicht korrektes Baujahr oder eine falsche Wohn- oder Grundstücksfläche sein. In diesen Fällen sollte als Rechtsbehelf Einspruch beim Finanzamt eingelegt werden. Die Frist hierfür beträgt allerdings nur einen Monat ab Erhalt der Bescheide, daher ist auf jeden Fall eine zügige Prüfung geboten. Der Einspruch bewirkt, dass der Grundsteuerwertbescheid bis auf weiteres nicht

rechtskräftig wird. Es besteht aber durchaus die Möglichkeit, dass der Bescheid trotzdem die Basis für den auf den 1. Januar 2025 zu erlassenden Bescheid über die Grundsteuer wird. Ob der Einspruch später angenommen oder abgelehnt wird, wird sicher maßgeblich von der Begründung abhängen. Ein nur allgemein gehaltener Hinweis darauf, dass die gesetzlichen Regelungen oder der koordinierte Anwendungserlass der Länder nicht die Zustimmung des Steuerpflichtigen finden, wird da sicher nicht ausreichen. Die Begründung sollte also die auf das Grundstück bezogenen individuellen Gegebenheiten, die einen anderen als den im Bescheid festgesetzten Wert rechtfertigen, enthalten. Nach aktueller Erfahrung erhalten Eigentümer auf ihren Einspruch zunächst lediglich eine allgemein gehaltene Mitteilung des Finanzamtes, dass man sich bei der Erstellung des Bescheides lediglich an die geltende Rechtslage gehalten habe. Etwas anderes würde nur gelten, wenn die Verfassungswidrigkeit der Grundstücksbewertung durch das Bundesverfassungsgericht festgestellt würde, was aber (noch) nicht der Fall sei. Die Mitteilung schließt dann mit der Frage, ob der Eigentümer seinen Einspruch beibehalten will. Hierzu ist anzumerken, dass der gesamte Vorgang bisher noch kein Kostenrisiko für den Eigentümer beinhaltet. Kosten entstehen erst bei einer Klage bzw. einer Beschwerde beim Bundesverfassungsgericht.

Aktuell versuchen verschiedene Interessenverbände die Forderung durchzusetzen, dass Grundsteuer-Wertbescheide grundsätzlich einen Vorläufigkeits-Status erhalten. Das wäre (Steuer-)bürgerfreundlich und würde auch den Finanzämtern viel Arbeit ersparen. Außer den o. g. freundlichen Schreiben der Finanzämter sind zurzeit auch noch keine Einspruchs-Ablehnungen bekannt. Eine Ablehnung ist aber die Voraussetzung für eine Klage bzw. ein Musterverfahren. Dass sich Eigentümer nach einer Ablehnung für eine Klage oder Beschwerde entscheiden, ist sehr wahrscheinlich.

Damit wird die Grundsteuerreform noch auf längere Sicht für Gesprächsstoff sorgen.

Achim Sprajc