

Viel Grundsteuer und ein wenig Denkmal

VON SUSANNE KOCH UND MICHAEL STRATHMANN, IGb



Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2025 hat bei vielen Grundstückseigentümern zu einer spürbaren Veränderung bei der Grundsteuer geführt. Insbesondere im Bereich der Denkmale kommt es oftmals zu deutlichen Erhöhungen. Und auch die Aussage des Steuerzahlerbundes NRW, dass jeder zehnte Grundsteuerbescheid Fehler enthält, trägt nicht zur Beruhigung der Grundstückseigentümer bei.

Ziel dieses Beitrags soll es sein, auf häufige Fragestellungen einzugehen und kurz die Herkunft und Systematik der Grundsteuer von der Abgabe der Grundsteuererklärung beim Finanzamt bis zum Grundsteuerbescheid der Gemeinde darzustellen. Zugleich sind einige Hinweise zur steuerlichen Behandlung von Baudenkmalen aufgenommen worden.

Vorausgeschickt sei jedoch der Hinweis, dass das Thema zu umfangreich, individuell und auch länderspezifisch ist, um es hier vollumfänglich darzustellen. Bei weitergehenden Fragen können Ihnen die Grundsteuerstellen Ihres jeweiligen Finanzamtes weiterhelfen oder Sie erkundigen sich bei einem Steuerberater.

Grundlagen und Systematik

1. Was unterliegt der Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer und knüpft an den vorhandenen Grundbesitz an. Sie ist von den Eigentümern von Grundbesitz jährlich auf Grundlage der Grundsteuerbescheide der jewei-

ligen Kommune zu zahlen, in deren Gebiet das Grundstück liegt.

2. Was gilt denn nun?

Bis einschließlich 2024 wurde die Grundsteuer anhand von Einheitswerten berechnet. Diese Werte stammten aus dem Jahr 1964 („alte“ Bundesländer) bzw. aus dem Jahr 1935 („neue“ Bundesländer). Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks wurde durch diese Werte nicht widergespiegelt und gleichartige Grundstücke wurden unterschiedlich behandelt. Aus diesem Grund hatte das Bundesverfassungsgericht diese Berechnungsmethode für verfassungswidrig erklärt und zugleich eine gesetzliche Neuregelung gefordert.

Dem kam der Gesetzgeber mit dem im November 2019 verabschiedeten Grundsteuer-Reformgesetz nach. Diese bundesgesetzliche Regelung wird als sog. Bundesmodell bezeichnet. Einige Bundesländer (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen) haben zusätzlich im Anschluss an diese bundesgesetzliche Regelung von der Möglichkeit abweichender landesgesetzlicher Regelungen Gebrauch gemacht und ermitteln die Werte für die Grundsteuer nach dem jeweiligen abweichenden „Landesmodell“.

Die Mehrzahl der Kommunen hat den Hebesatz der Grundsteuer für 2025 neu ermittelt und festgesetzt, um der geforderten „Aufkommensneutralität“ nachzukommen. Das bedeutet, dass die kommunalen Einnahmen aus der Grundsteuer 2025 nicht höher ausfallen dürfen, als in den Vorjahren. Durch die geänderten Bewertungen der Grundstücke ergeben sich häufig Verschie-

bungen, die nach neuem Recht mal mehr oder weniger nach oben oder aber auch nach unten ausfallen können.

3. Und wie sieht das Verfahren aus? – Von der Steuererklärung bis zum Grundsteuerbescheid der Gemeinde

3.1. Der Grundstückseigentümer reicht die Grundsteuererklärung elektronisch beim zuständigen **Finanzamt** ein.

3.2. Das **Finanzamt** fertigt daraufhin zwei Steuerbescheide an. Bei Anwendung des Bundesmodells erlässt das Finanzamt den „Bescheid über den Grundsteuerwert“ (Wert des Grundstückes); z. B. 500.000 Euro. Auf diesen Wert wendet das Finanzamt in Abhängigkeit von der Grundstückssart (s. u.) eine gesetzlich vorgegebene Steuermesszahl (0,31 Promille für Wohngrundstücke und 0,34 Promille für Nichtwohngrundstücke) an und erlässt über den so ermittelten Wert einen „Bescheid über den Grundsteuermessbetrag“.

Im o. g. Beispiel ergibt sich so ein Grundsteuermessbetrag in Höhe von 155,00 Euro. Bei beiden Bescheiden des Finanzamtes handelt es sich um sog. Grundlagenbescheide, da sie die Grundlage für die weitere Steuerberechnung und -festsetzung bilden. Das Finanzamt meldet den ermittelten Grundsteuermessbetrag an die jeweilige Kommune weiter.

3.3. Die **Kommune** erlässt daraufhin den Grundsteuerbescheid (sog. Folgebescheid). Dabei wendet sie auf den Grundsteuermessbetrag des Finanzamtes ihren jeweiligen individuellen kommunalen Hebesatz an. Der Hebesatz kann von Kommune zu Kommune unterschiedlich hoch ausfallen und wird durch den Gemeinde- oder Stadtrat beschlossen.

Der Hebesatz soll in dem Beispiel 724 % betragen. Bei einem Grundsteuermessbetrag in Höhe von 115,00 Euro errechnet sich eine Grundsteuer in Höhe von 1.122,20 Euro (Grundsteuermessbetrag x kommunaler Hebesatz = Grundsteuerbetrag).

4. So viele Bescheide. Was kann ich dagegen tun?

Unabhängig davon, ob das Grundstück in einem Bundesland liegt, welches das Bundesmodell

oder aber davon abweichende Ländervorschriften anwendet, verspricht grundsätzlich nur das Vorgehen gegen die Grundlagenbescheide des Finanzamtes Erfolg, da mit diesen der Wert des Grundstückes und der Grundsteuermessbetrag als Grundlage für den Folgebescheid der Gemeinde ermittelt und festgesetzt werden.

Ein Einspruch gegen diese Grundlagenbescheide ist jedoch nur binnen eines Monats nach Erlass der Bescheide durch das Finanzamt möglich – und diese Frist dürfte in den meisten Fällen inzwischen verstrichen sein. Gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune kann eher selten etwas unternommen werden, etwa wenn die Kommune sich verrechnet oder Werte (Grundsteuermessbetrag oder Hebesatz) falsch übertragen hat. Im Ergebnis gilt durch die – in vielen Fällen ungewollte und unbewusste – Akzeptanz der Bescheide des Finanzamtes der Grundsteuerwert und der Grundsteuermessbetrag als korrekt – auch wenn er objektiv falsch sein sollte.

Ein kleines Schlupfloch zur Änderung der Grundlagenbescheide kann sich unter gewissen Voraussetzungen durch die Abgabe einer korrigierten Erklärung bezüglich einer sog. Fortschreibung auf Grundlage des „Bewertungsgesetzes“ ergeben. Eine solche Voraussetzung kann z. B. bei einer deutlichen Veränderung/Abweichung des Grundsteuerwertes (+/- 15.000 Euro) des Grundstückes oder aber bei einem Wechsel der Grundstücksart (s. u.) vorliegen. Ggf. können zudem weitere allgemeine Änderungsvorschriften greifen.

Für die Prüfung von individuellen steuerlichen Änderungsmöglichkeiten ist auf jeden Fall die Hinzuziehung einer steuerlichen Beratung sinnvoll.

5. Muss ich denn jetzt bezahlen?

Sowohl gegen die **Wertermittlung** anhand des Bundesmodells als auch gegen die Wertermittlung anhand einiger Ländermodelle (z. B. Niedersachsen) sind Klageverfahren bei Finanzgerichten oder beim Bundesfinanzhof anhängig. Diese Verfahren haben jedoch keine aufschiebende Wirkung auf die Zahlungsverpflichtung der Klagen, so dass die festgesetzte Grundsteuer der Kommune erst einmal zu zahlen ist. Auch sofern gegen die **Grundlagenbescheide** des Finanzam-

tes Einspruch eingelegt wurde, ruhen diese Einspruchsverfahren, was de facto keinen Einfluss auf den Erlass und die Durchsetzung der Grundsteuerbescheide der Kommunen hat. Also muss der Grundstückseigentümer auch in diesen Fällen erst einmal zahlen. Und sofern Grundstückseigentümer nichts gegen die Bescheide des Finanzamtes unternommen haben, muss sowieso gezahlt werden.

6. Was gilt eigentlich nach dem Bundesmodell? – Ermittlung des Grundsteuerwertes und des Grundsteuermessbetrages nach dem Bundesmodell

Die nachfolgende Darstellung bezieht sich auf das von elf Bundesländern angewendete sog. Bundesmodell. Grundlage dieses Modells sind die **Grundstücksart** und das daran anknüpfende schematische und pauschale **Bewertungsverfahren**.

Grundstücksart

Maßgeblich für das anzuwendende Bewertungsverfahren ist die Zuordnung des zu bewertenden Grundstückes zu einer von drei Grundstücksarten. Es wird zwischen „unbebauten Grundstücken“, „Wohngrundstücken“ und „Nichtwohngrundstücken“ unterschieden.

Hier soll nur auf die letzten beiden Grundstücksarten eingegangen werden. Unter die Kategorie **Wohngrundstücke** fallen Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum. Unter **Nichtwohngrundstücken** werden „Teileigentum“, Geschäftsgrundstücke“, „gemischt genutzte Grundstücke“ und „sonstige bebaute Grundstücke“ verstanden.

Bewertungsverfahren

Je nach Grundstücksart gilt entweder das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren. Das **Ertragswertverfahren** wird für Wohngrundstücke, also Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum, angewendet. Vereinfacht ausgedrückt setzt sich der Ertragswert aus zwei Faktoren zusammen: Zum einen aus dem abgezinnten **Bodenwert** (Fläche des Grundstückes x Bodenrichtwert x Abzinsungsfaktor) und zum zweiten aus dem anhand gesetzlicher Vorgaben schematisch ermittelten fiktiven kapitalisierten **Reinertrag**. Letzterer ergibt sich aus dem Reinertrag (Wohn-

fläche x Listenmiete abzüglich fiktiver Bewirtschaftungskosten) unter Berücksichtigung der fiktiven Restnutzungsdauer des Wohngrundstückes.

Das **Sachwertverfahren** gilt für Nichtwohngrundstücke, also für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke. Der Sachwert setzt sich aus dem **Bodenwert** und dem **Gebäudesachwert** zusammen. Grob ausgedrückt orientiert sich der Gebäudesachwert an den Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung.

Das Verfahren läuft dann wie oben unter 3. dargestellt ab:

1. Die jeweilige Bewertung führt zu einem Grundstückswert (1. Bescheid vom Finanzamt)
2. Grundstückswert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag (2. Bescheid vom Finanzamt)
3. Grundsteuermessbetrag x neuer Hebesatz der Kommune = neue Grundsteuer ab 2025 (Bescheid von der Kommune)“

Welche Besonderheiten gelten bei Baudenkmalen?

Sowohl das bundeseinheitliche Grundsteuergesetz (z. B. §§ 15 und 32 GrStG) als auch die Grundsteuergesetze der Länder (z. B. § 40 LGrStG BW, Art. 4 BayGrStG) privilegieren Baudenkmale, sofern es sich bei diesen um nach Landesrecht denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeteile handelt.

Auf **Antrag** können abhängig vom Bundesland und vom individuellen Denkmal Ermäßigungen von 10 %, 25 % oder sogar eine vollständige Befreiung von der Grundsteuer erreicht werden. Hierfür muss der Denkmaleigentümer tätig werden und beim Finanzamt einen entsprechenden Antrag stellen. Bei den prozentualen und gesetzlich vorgesehenen Ermäßigungen stellt dies in der Regel kein allzu großes Problem dar. Es muss – vereinfacht ausgedrückt – das entsprechende Formularfeld in der Grundsteuererklärung angehakt werden.

Um eine vollständige Befreiung von der Grundsteuer zu erreichen, ist dem Finanzamt im Rahmen eines ausführlicheren Antrages allerdings nachzuweisen, dass die Einnahmen bzw. die Vorteile der Grundstückseigentümer (z. B. erhaltene Mieten oder „Mietersparnis“ durch Eigennutzung) unter den jährlichen Kosten des Objektes liegen. Ein einfacher Haken in der elektronischen Steuererklärung genügt dafür nicht.

Sollte es bereits einen Grundlagenbescheid des Finanzamtes geben, kann ein solcher Antrag bei einem fristgerecht eingelegten Einspruch ohne Probleme ergänzend im laufenden Einspruchsverfahren „nachgereicht“ werden. Ist gegen den Grundlagenbescheid kein Einspruch eingelegt worden, kann eine Änderung gegebenenfalls durch andere steuerliche Vorschriften erreicht werden. Auch in diesen Fällen ist die Hinzuziehung einer steuerlichen Beratung sinnvoll.

Gerade bei Baudenkmalen auf großen Grundstücken (z.B. alte Resthöfe) haben sich sowohl die Grundstückswerte als auch die Grundsteuerbeiträge ab 2025 häufig deutlich erhöht, teilweise vervielfacht. Zu berücksichtigen ist hier, dass infolge der nicht durchgeführten Neubewertung nach 1964 (s. unter 2.) die alten Einheitswerte auf völlig veralteten Zahlen beruhen, die die Sanierungen und Bauentwicklung nicht im Mindesten widerspiegeln. Relativierend muss daher berücksichtigt werden, dass vermutlich in den vergangenen Jahren/Jahrzehnten in vielen Fällen auch deutlich zu wenig Grundsteuer gezahlt wurde. Die Neubewertung nimmt nun zumindest teilweise eine Anpassung an die zeitgemäßen Werte vor.

Fazit:

Allein das Verfahren mit Grundlagenbescheiden und Folgebescheiden ist komplex und für steuerliche Laien oft nur schwer nachvollziehbar. Die unterschiedlichen Bewertungsmethoden der einzelnen Bundesländer machen das System nicht einfacher. Bei massiven Erhöhungen der zu zahlenden Grundsteuer ist die Hinzuziehung eines Steuerberaters sinnvoll, um den Sachverhalt klären zu lassen. 🏠

Was kann die IgB (nicht) leisten?

In den letzten Wochen sind einige Mitglieder mit ihren individuellen Grundsteuerfragen hilfesuchend auf die IgB zugekommen. Uns ist bewusst, dass die Grundsteuer für viele ein belastendes Thema ist, aber leider kann die IgB eine umfangreiche, fachgerechte und vor allem individuelle Beratung angesichts der vielen Sonderkonstellationen auf ehrenamtlicher Basis nicht leisten. Auch kann die IgB in der Sache die mehrfach angeregten „Musterklagen“ selbst nicht erheben, weil ihr die Klagebefugnis hierzu fehlt.

Unsere fachkundigen Mitglieder Susanne Koch und Michael Strathmann haben sich auf unsere Anfrage hin erfreulicherweise sofort dazu bereit erklärt zu helfen, indem sie mit ihren grundlegenden Informationen und Tipps zum Verfahren hier im Holznagel für mehr „Licht im Dunkeln“ sorgen wollen.

Die IgB hatte übrigens 2019 in einem Aktionsbündnis mit anderen Organisationen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Grundsteuerreform die pauschale Ermäßigung von 10% für private Denkmaleigentümer durchsetzen können.

Wir klären aktuell noch, ob im Hinblick auf die nun ersichtlichen altbauspezifischen Probleme mit der Grundsteuer ein solches Aktionsbündnis erneut zielführend sein könnte.

Julia Ricker, IgB-Geschäftsführung