

GRUNDSTEUER - HIER DROHT DER NÄCHSTE ÄRGER

Ab 2025 wird aufgrund der Festsetzungen der neuen Grundsteuerwertbescheide vielfach eine höhere Grundsteuer fällig. Dies kann zwei Gründe haben. Zum einen, dass die Hebesätze der Gemeinden angehoben wurden und zum anderen, dass die Grundsteuerwertbescheide falsch sind.

Die Grundsteuerwertbescheide sind in der Regel rechtskräftig und können daher nicht mehr angefochten werden. Allerdings gibt es Möglichkeiten einer Anpassung dieser Werte. Diese Anpassung wird erforderlich, wenn erhebliche Abweichungen zum Tatsächlichen bestehen. Eine Neuberechnung ist immer dann nötig, wenn der Grundstückswert zum Beginn eines Kalenderjahres um € 15.000,00 vom vorherigen Wert abweicht. Der Grund dafür kann sein, wenn Anbauten abgerissen werden, sich Verhältnisse geändert haben etc.

Erste Verfahren beim Bundesfinanzhof gegen die Grundsteuer führten zur Entscheidung, dass immer dann, wenn ein tatsächlich niedrigerer Wert des Grundstücks nachgewiesen werden kann, der Bundesfinanzhof eine Anpassung für geboten erachtet. Er führt aus, dass insbesondere die Berechnung sonst verfassungswidrig sein könnte. Der Bundesfinanzhof hat seine eigene Entscheidung dann wieder zum Teil eingefangen und fordert eine Mindestabweichung von 40 %. Dies wurde durch einen entsprechenden Ländererlass im Jahressteuergesetz 2025 auch umgesetzt.

Vor kurzem erfolgte eine unterschiedliche Handhabung in einzelnen Bundesländern, daher empfehlen wir in jedem Falle einen entsprechenden Antrag zu stellen, sollte es zu überhöhten Grundstückswerten kommen, auch zum Beispiel, wenn die Bodenrichtwerte sich verändert haben. Der Nachweis eines geringeren Grundstückswertes kann durch ein Gutachten geführt werden oder aufgrund in der Nachbarschaft nach dem 01.01.2022 geschlossenen Kaufverträge.

Ebenfalls dürfte von Interesse sein, dass zum 01.01.2022 die umliegenden Preise ziemlich am Höhepunkt angelangt waren und die Preise mittlerweile deutlich niedriger liegen. Da die Grenze von 40 % sehr willkürlich gewählt wurde, treibt der Bund der Steuerzahler weiter eine Klage zur Verfassungswesentlichkeit der Grundsteuerberechnung voran.

Haben Sie also das Gefühl, dass der Grundsteuerwert stark von den von Ihnen eingeschätzten Wert abweicht, sollten Sie einen entsprechenden Antrag stellen.

Mit freundlichen Grüßen



Wolfgang Hohl
Wirtschaftsprüfer - Steuerberater