

## WICHTIGE FRAGEN UND ANTWORTEN ZUR GRUNDSTEUER

**Geschäftsführer:**

**Holger Pfister**, Diplom-Betriebswirt (BA), Steuerberater  
Fachberater für internationales Steuerrecht

**Holger Roth**, Diplom-Betriebswirt (BA), Steuerberater  
Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e. V.)

**Alexander Vogt**, Diplom-Kaufmann, Steuerberater  
Fachberater für Restrukturierung und Unternehmensplanung (DStV e. V.)

**Hauptsitz:**

Grünewaldstraße 1  
72336 Balingen

**Zweigniederlassung:**

Europaplatz 2  
72458 Albstadt

Telefon +49 7433 9699 - 0  
Telefax +49 7433 9699 - 40

Telefon +49 7431 94928 - 0  
Telefax +49 7431 94928 - 40



info@prvb.de  
www.prvb.de

# Wichtige Fragen und Antworten zur Grundsteuer

## Inhalt

- I. **Muss ich den neu festgesetzten Grundsteuerbetrag tatsächlich bezahlen?**
- II. **Muss ich den neu festgesetzten Grundsteuerbetrag bezahlen, auch wenn ich Einspruch eingelegt habe gegen den Grundsteuerwertbescheid und gegen den Grundsteuermessbescheid?**
- III. **Welche Möglichkeiten gibt es, wenn ich gegen den Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid keinen Einspruch eingelegt habe?**
- IV. **Kann man Einspruch / Widerspruch erheben gegen die Grundsteuerbescheide von den Kommunen (Gemeinden und Städte)?**
- V. **Macht ein Einspruch / Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheide von den Kommunen (Gemeinde und Städte) überhaupt Sinn?**
- VI. **Wie kann es sein, dass ich auf einmal das x-fache an Grundsteuer bezahlen muss?**
- VII. **Wie hat sich der (von Ihnen eingelegte) Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid entwickelt?**
- VIII. **Mein Grundstück wurde wie ein Bauplatz bewertet, obwohl man hier gar nicht bauen kann – was kann ich tun?**
- IX. **Was muss ich unter Grundsteuer A, B und C verstehen?**

- I. Muss ich den neu festgesetzten Grundsteuerbetrag tatsächlich bezahlen?**
- Ja, unabhängig davon, ob Sie Einspruch gegen die Grundlagenbescheide eingelegt haben, müssen Sie die festgesetzten Beträge pünktlich überweisen, um zusätzliche Gebühren oder Säumniszuschläge zu vermeiden.
- II. Muss ich den neu festgesetzten Grundsteuerbetrag bezahlen, auch wenn ich Einspruch eingelegt habe gegen den Grundsteuerwertbescheid und gegen den Grundsteuermessbescheid?**
- Ja, falls Sie oder wir gegen die Grundlagenbescheide Einspruch eingelegt haben, und es sich nach einer Entscheidung über den Einspruch ergeben würde, dass der festgesetzte Grundsteuerbetrag zu hoch ist, erhalten Sie den zu viel gezahlten Betrag ggf. wieder zurück.
- III. Welche Möglichkeiten gibt es, wenn ich gegen den Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid keinen Einspruch eingelegt habe?**
- Hier wird aktuell in der Literatur die sogenannte fehlerbeseitigende Wertfortschreibung gem. § 222 Abs. 3 BewG diskutiert. Es soll die Möglichkeit geben, in dem Jahr, in dem der Fehler erkannt und berichtigt wird, die Bescheide zu ändern. Als Fehler im Sinne dieser Vorschrift ist alles zu verstehen, was sich auf das Ergebnis der vorangegangenen Feststellung auswirkt. Sollten Sie also im Nachhinein ein Gutachten haben oder der Bodenrichtwert geändert werden, müssen Sie das dem Finanzamt kund tun oder das Finanzamt erfährt selber davon, sodass die Bescheide korrigiert werden. Dies ist jedoch nur innerhalb der 4-jährigen Festsetzungsfrist möglich.
- IV. Kann man Einspruch / Widerspruch erheben gegen die Grundsteuerbescheide von den Kommunen (Gemeinden und Städte)?**
- Grundsätzlich ja, Sie können Widerspruch einlegen. Die Rechtsbehelfsbelehrung ist auf der Rückseite des Bescheids zu finden. Allerdings befreit ein Widerspruch nicht von der pünktlichen Zahlung. Einige Mandanten haben angekündigt trotz der Aussichtslosigkeit eines Erfolges Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einzulegen, um so Ihren Unmut/Ärger über die Steuererhöhung kund zu tun. Jeder schreibt das mit seinen eigenen Worten. Eine Herabsetzung der Steuer erreichen Sie dadurch jedoch regelmäßig nicht.
- V. Macht ein Einspruch / Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheide von den Kommunen (Gemeinde und Städte) überhaupt Sinn?**
- Ein Widerspruch macht nur dann Sinn, wenn an der Berechnung etwas nicht stimmen würde oder ein Übertragungsfehler bei Übernahme der Werte von den Grundlagenbescheiden vorliegen würde. Hier reicht ein einfaches Schreiben an die Gemeinde mit der Bitte um Korrektur – dieses muss jedoch ebenfalls innerhalb der 4 Wochen ab dem Datum des Bescheides erfolgen. Gerne können wir Sie auch hier unterstützen. Wir bieten Ihnen hierzu ebenfalls unsere Beratungsleistung zu unseren üblichen Stundensätzen an.
- VI. Wie kann es sein, dass ich auf einmal das x-fache an Grundsteuer bezahlen muss?**
- Wir können gut verstehen, dass Sie über die Höhe entsetzt sind. Es ist jedoch zu bedenken, dass die Reform der Grundsteuer notwendig war, weil die bisherigen Werte nicht passend und oft auch zu niedrig bemessen waren. Die bisherige Basis waren nämlich Werte aus dem Jahre 1964. Diese waren folglich nicht mehr zeitgemäß, so die Verwaltung. Wir können gerne für Sie überprüfen, ob die Berechnung im Zahlungsbescheid mit den Werten der Grundlagenbescheide übereinstimmt. Bitte senden Sie uns hierzu eine Kopie Ihres aktuellen Zahlbescheides und Kopien der Grundlagenbescheide. Die Gebühr für die Überprüfung beträgt pauschal 50,00 EUR netto zzgl. 19 % USt pro Zahlungsbescheid. Sofern Sie uns mit der Erstellung der Erklärung beauftragt hatten, haben wir Ihre Grundlagenbescheide überprüft und keine Fehler festgestellt. Wir haben jedoch Einspruch eingelegt, weil noch nicht endgültig geklärt ist, ob die angewendeten Bewertungsgrundlagen tatsächlich verfassungskonform sind.

**VII. Wie hat sich der (von Ihnen eingelegte) Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid entwickelt?**

- Über den für Sie eingelegten Einspruch ist vom Finanzamt noch nicht endgültig entschieden worden. Es zeichnet sich jedoch aus Anweisungen der einzelnen Länder und den Fachbeiträgen ab, dass jeder, der seinen Einspruch aufrechterhalten will, ein Gutachten bei einem amtlich zugelassenen Gutachter in Auftrag geben muss. Eine Wertänderung beim Grundsteuerwert kann man nur erreichen, wenn z.B. der Grundstückswert des Gutachtens in Baden-Württemberg um mehr als 30 % unter dem festgestellten Wert des Finanzamts liegt. Beim Bundesmodell, das in vielen Bundesländern gilt (Saarland, Sachsen, Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen) sind sogar 40 % Wertabweichung notwendig. Bei einigen Bundesländern hilft auch ein Gutachten nichts (Hessen, Bayern, Niedersachsen, Hamburg). Hier gibt es keine Möglichkeit vom Wert abzuweichen. Der Betrag ist folglich zu bezahlen.

**VIII. Mein Grundstück wurde wie ein Bauplatz bewertet, obwohl man hier gar nicht bauen kann – was kann ich tun?**

- Sie können sich an den Gutachterausschuss Ihrer Kommune wenden. Exemplarisch können wir Ihnen unser Musterschreiben hierzu zukommen lassen. Bei Bedarf können wir Ihnen bei der Suche und beim Vorgehen dagegen behilflich sein. Die Gebühr für die Unterstützung beträgt der individuelle Stundensatz Ihres Ansprechpartners bei der prvb. Es könnte nämlich durchaus vorgekommen sein, dass es Fehler bei der Einstufung in Bauland und bei der Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes gab. Man kann sich vorab telefonisch beim Gutachterausschuss kostenlos erkundigen.  
(Hinweis: Der Gutachterausschuss erstellt übrigens auch Gutachten, um evtl. diesen Wert von weniger als 30% des beschiedenen Werts zu erreichen. Bei einem exemplarischen Verkehrswert von 500.000 EUR muss hier mit einer Gebühr von 1.350 EUR gerechnet werden. Die Gebührentabelle ist bei den Infos des jeweiligen für Sie zuständigen Gutachterausschusses zu finden.)

**IX. Was muss ich unter Grundsteuer A, B und C verstehen?**

- Grundsteuer A: Gemeindegsteuer für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke („A“ wie agrarisch)
- Grundsteuer B: Gemeindegsteuer für jedes bebaubare oder bebaute Grundstück („B“ wie baulich)
- Grundsteuer C: Gemeindegsteuer für jedes unbebaute baureife Grundstück - Die Gemeinden haben die Möglichkeit hier für unbebaute Grundstücke einen individuellen und regelmäßig auch höheren Hebesatz festzulegen (Der Buchstabe C hat im Gegensatz zu A und B keine tiefere Bedeutung)