

Was Hausbesitzer tun können

Grundsteuer. Ab Januar 2025 gilt die neue Grundsteuer. Manche Eigentümer müssen deutlich mehr zahlen und wehren sich vor Gericht – mit ersten Erfolgen.

Mehrere Jahre wussten Immobilien-eigentümer nicht genau, wie viel Grundsteuer sie ab 2025 genau zahlen sollen. Erst der Grundsteuerbescheid, den erste Städte und Gemeinden seit Kurzem verschicken, gibt verbindlich Auskunft über die Steuerlast. Grundlage der künftig zu zahlenden Grundsteuer ist die Neubewertung der eigenen Immobilie – und genau daran entfachte sich vielfach Streit.

Wir zeigen, welche Gerichtsverfahren gegen die neue Grundsteuer laufen und was Eigentümerinnen und Eigentümer jetzt tun können.

2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Sie beruhte auf völlig veralteten Grundstückswerten aus den Jahren 1964 (West) und 1935 (Ost). Das Gericht gab dem Gesetzgeber bis Ende 2024 Zeit, um eine neue gesetzliche Regelung umzusetzen.

Diese neue Grundsteuer soll „aufkommensneutral“ sein, also Städten und Gemeinden in Summe gleich viel Geld einbringen wie die alte Grundsteuer. Doch für den einzelnen Eigentümer eines Grundstücks, eines Hauses oder einer Wohnung kann die Steuer durchaus sinken oder steigen. Auch Mieter und Mieterinnen sind mit etwas Verzögerung betroffen: Eigentümer reichen die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung vollständig an sie weiter.

Kritik am Bundesmodell

Elf Bundesländer übernahmen das „Bundesmodell“, also das vom Bund vorgeschlagene umfangreiche neue Verfahren zur Bewertung der Immobilien. Berlin, Sachsen und das Saarland modifizierten es noch etwas. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen entschieden sich hingegen für eigene, vereinfachte Modelle.

So folgt Bayern etwa einem simplen Flächenmodell, das nichts mit dem Wert der Immobilie zu tun hat: Der Besitzer einer Villa in einer schicken Münchner Gegend zahlt genauso viel Grundsteuer wie der Eigentümer einer Doppelhaushälfte am Stadtrand, sofern die Fläche identisch ist. Das mag mancher zwar nicht als gerecht empfinden, aber es ist einfach: Die wenigen Daten sind zu meist bei den Kataster-, Grundbuch- und Bauämtern digital abrufbar. Und bei der Steuerzahlung erzeugen die vereinfachten Modelle keine großen Ausreißer nach oben. Somit gibt es wenige Beschwerden dagegen. Das Bundesmodell hingegen versucht, sich mit zahlreichen Faktoren dem tatsächlichen Immobilienwert (sogenannter Verkehrswert) anzunähern. Zu berücksichtigen sind etwa Grundstücks- und Gebäudefläche, Alter des Gebäudes, Immobilienart, statistisch ermittelte Nettokaltmiete und Bodenrichtwert. Doch in der Praxis führt das Bundesmodell offenbar immer wieder zu Ergebnissen, die weit über dem Verkehrswert liegen. Kritiker monieren, dass das Bundesmodell ein Mischsystem sei – weder einfach wie die Landesmodelle noch wirklich genau.

Die Verbände Haus & Grund und Bund der Steuerzahler halten das Bundesmodell für verfassungswidrig und unterstützen deshalb Eigentümer mit hoher Grundsteuerlast bei Musterklagen vor den Finanzgerichten Berlin-Brandenburg, Köln, Düsseldorf und Rheinland-Pfalz. Der Ausgang ist auch wichtig für andere Immobilienbesitzer, da sie sich auf die Musterklagen berufen können, etwa bei einem Einspruch gegen ihren Grundsteuerwertbescheid. Wir stellen die Fälle im Folgenden kurz vor.



Pinneberg. Einfamilienhaus in Schleswig-Holstein mit rund 120 m² Wohnfläche und 950 m² Grundstück. Der neue Grundsteuerwert beträgt 380 000 Euro. Einspruch haben die Besitzer nicht eingelegt.

Die Musterfälle

Die Verbände stützen sich auf ein Rechtsgutachten, das sie beim Augsburger Juraprofessor Gregor Kirchhof in Auftrag gaben. Kirchhof hält unter anderem die Bodenrichtwerte – einer der wichtigsten Faktoren bei der Berechnung der Grundsteuer nach dem Bundesmodell – für ungeeignet. Die Kommunen ermitteln die Werte durch Gutachter, die Kaufpreise auswerten. Problematisch können die Werte sein, wenn beispielsweise die Kaufpreissammlungen für ein Gebiet nicht umfangreich genug oder veraltet sind. „Die Bodenrichtwerte weisen erhebliche systemische Bewertungsmängel auf und sind zuweilen kaum vergleichbar“, kritisiert Kirchhof in seinem Rechtsgutachten. Auch die von den Finanzämtern zugrunde gelegten Nettokaltmieten erweisen sich nicht immer als realistisch.

Berlin. In diesem Musterprozess (Az. 3 K 3142/23) geht es um eine Eigentumswohnung in der Nähe einer Bahntrasse, die für eine Kaltmiete von 5,07 Euro pro Quadrat-

meter vermietet ist. Der Grundsteuerwertbescheid legt allerdings eine Nettokaltmiete von 9,32 Euro zugrunde – also satte 84 Prozent mehr. Mietrechtlich wäre die vom Finanzamt angenommene Miete wohl nicht durchsetzbar. Der amtliche Berliner Mietpiegel weist als Mittelwert 6,47 Euro aus – mehr könnte ein Vermieter im Normalfall gar nicht fordern.

Rheinland-Pfalz. Dieser Musterfall (Az. 4 K 1205/23) dreht sich um ein Einfamilienhaus, das der Eigentümer für 650 Euro kalt vermietet. Das Finanzamt legt bei der Berechnung des Grundsteuerwertes aber fast 900 Euro Monatsmiete zugrunde. Auch hier ist die behördlich veranschlagte Miete nicht nur ein Drittel höher als die tatsächliche Miete – mietrechtlich realisierbar ist sie ebenfalls nicht. Der Eigentümer hatte 2020 gerichtlich eine Mieterhöhung durchsetzen wollen. Nach Auswertung zweier Gutachten zur ortsüblichen Miethöhe kamen die Richter zu dem Schluss, dass maximal eine Miete von 760 Euro zulässig wäre.

Nordrhein-Westfalen. Mehrere Musterverfahren gibt es in NRW. In einem Fall geht es um zwei Eigentumswohnungen in Düsseldorf im selben Haus mit einer Fläche von 58 beziehungsweise 60 Quadratmetern (Az. 11 K 2310/23 Gr und 11 K 2309/23 Gr).

Weil eine höhere Miete angenommen wurde, ist die kleinere Wohnung für das Finanzamt 20 000 Euro mehr wert. Die Eigentümerin konnte das nicht nachvollziehen und legte Klage ein.

In einem weiteren Fall (Az. 4 K 2189/23) ermittelte das Finanzamt für eine Eigentumswohnung in Köln einen Bodenrichtwert von 2 280 Euro pro Quadratmeter. Den Eigentümern gehört ein weiteres Grundstück, das ihrer Meinung nach in puncto Infrastruktur und Lage höher zu bewerten wäre. Doch dafür rechnet das Finanzamt nur mit 530 Euro Bodenwert pro Quadratmeter.

Hierzu lag bei Redaktionsschluss bereits ein Urteil vor: Das Finanzgericht Köln hält die Bewertungsregeln für Grundbesitz in Nordrhein-Westfalen für rechtens – hat aber die Revision zugelassen. →

Unser Rat

Einspruch einlegen. Wurde Ihr Grundbesitz in einem Bundesland mit Bundesmodell oder in Baden-Württemberg deutlich zu hoch bewertet, können Sie innerhalb eines Monats dagegen vorgehen: Legen Sie Einspruch gegen Grundsteuerwert- und -messbescheid ein.

Verfahrensruhe beantragen. Verweisen Sie auf die anhängigen Musterklagen und die mögliche Verfassungswidrigkeit und beantragen Sie, das Verfahren ruhen zu lassen. Manche Finanzämter stimmen stillschweigend zu (Zweckmäßigeruhe). Dann bleibt Ihr Fall ohne eigenes Prozess- und Kostenrisiko so lange offen, bis das Bundesverfassungsgericht entschieden hat. Das entbindet Sie nicht davon, die neue Grundsteuer zu zahlen.

Zahlungsaufschub erwirken. Wer die Grundsteuer nicht zahlen will, sollte die „Aussetzung der Vollziehung“ beantragen. Und muss belegen, dass der vom Finanzamt ermittelte Immobilienwert mindestens 40 Prozent über dem tatsächlichen Wert liegt. Dazu ist ein Gutachten nötig oder der Nachweis, dass Sie die Immobilie 2021 oder 2022 zu einem deutlich niedrigeren Preis ge- oder verkauft haben.

Nach Fristablauf. Ist die Einspruchsfrist abgelaufen und der Grundsteuerwertbescheid bestandskräftig, lässt sich oft noch ein niedrigerer Wert nachweisen: mit einem Antrag auf „fehlerbeseitigende Wertfortschreibung“ auf den 1. Januar 2023 oder 2024. Der Immobilienwert muss dafür um mindestens 15 000 Euro abweichen.



Berlin. Ein denkmalgeschütztes Reihenhaushaus mit 110 m² Wohnfläche. Wert nach alter Grundsteuer: 14 100 DM. Der neue Wert ist 56-mal so hoch, doch in dem Fall gibt es keinen Streit darum.

BFH zweifelt an Verfassungsmäßigkeit

Bereits im November 2023 hatte das Finanzgericht Rheinland-Pfalz ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bundesmodells geäußert. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfragen hatten die Richter die Beschwerde zum Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen. Der BFH gab den Klägern im Mai 2024 im Eilverfahren zumindest vorläufig recht und gewährte die „Aussetzung der Vollziehung“. Die Kläger müssen also erst mal nicht zahlen, bis der Fall endgültig geklärt ist.

Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Grundstücksbewertung besteht nach Ansicht der obersten Finanzrichter, weil die betroffenen

Grundeigentümer einen vom Finanzamt pauschal ermittelten Grundstückswert akzeptieren sollen, ohne die Möglichkeit zu haben, einen niedrigeren Wert nachzuweisen. Das Grundsteuergesetz sieht eine entsprechende Nachweismöglichkeit nicht vor.

Nachweis eines niedrigeren Werts

Nach der Niederlage vor dem Bundesfinanzhof wurde die Grundsteuerreform im Wege eines Steuererlasses nachgebessert. Mit einem koordinierten Ländererlass vom 24. Juni 2024 (Az. S 3017) haben die Finanzministerien der Länder, die dem Bundesmodell folgen, auf die Urteile des Bundesfinanzhofes reagiert: Obwohl das Gesetz dies nicht vor-

sieht, will die Steuerverwaltung offene Grundsteuerwertbescheide ändern, sofern der vom Finanzamt festgestellte Immobilienwert den tatsächlichen Wert der Immobilie um 40 Prozent oder mehr übersteigt.

Beispiel. Der vom Finanzamt ermittelte Grundsteuerwert beträgt 600 000 Euro. Dem Eigentümer müsste der Nachweis gelingen, dass die Immobilie tatsächlich maximal 428 500 Euro wert ist.

Der koordinierte Ländererlass gilt nur für die Länder mit Bundesmodell (siehe Grafik rechts) und betrifft vordergründig nur Steuerzahler, die ihren Grundsteuerwertbescheid rechtzeitig vor Ablauf der einmonatigen Einspruchsfrist angefochten haben. Aber auch, wenn die Frist bereits abgelaufen ist, können Eigentümerinnen und Eigentümer unter Umständen noch einen niedrigeren Wert nachweisen (siehe Unser Rat S. 77).

Die Kosten für ein Immobiliengutachten können sich auf einige Tausend Euro summieren – die das Finanzamt auch im Erfolgsfall nicht erstattet. Beträgt die Wertabweichung weniger als die vom Finanzamt festgelegten 40 Prozent, bleibt das Finanzamt bei seinem Wert und die Kosten für das Gutachten muss der Eigentümer trotzdem bezahlen. Zudem erkennen die Finanzämter nur Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder von speziell zertifizierten Sachverständigen an. Alternativ zu einem Gutachten kann auch ein tatsächlich zustande gekommener Kaufpreis innerhalb der Jahre 2021 oder 2022 herangezogen werden, um einen niedrigeren Wert nachzuweisen.

Für die Finanzämter in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Hamburg gilt der Ländererlass nicht. Baden-Württemberg hat aber ebenfalls reagiert und in seinem eigenen Grundsteuergesetz eine Änderungsmöglichkeit geschaffen, wenn der nachgewiesene Immobilienwert 30 Prozent unter dem Finanzamtswert liegt.

Landesmodelle weniger in der Kritik

Weniger Kritik als das Bundesmodell ziehen die Landesmodelle auf sich, einige Verfahren laufen dennoch dagegen. Am Finanzgericht Niedersachsen läuft ein Musterverfahren wegen Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit des niedersächsischen Grundsteuergesetzes (Az. 1 K 38/24). Das Landesamt für Steuern Niedersachsen hat daraufhin angeordnet, dass bestehende und zukünftige Einspruchs-

verfahren bis zur juristischen Klärung ruhen sollen. Grundsteuerpflichtige müssen aber weiterhin Einspruch einlegen, wenn sie mit einem Bescheid nicht einverstanden sind.

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hält nach zwei aktuellen Urteilen (Az. 8 K 2368/22 und 8 K 1582/23) das Grundsteuergesetz des eigenen Bundeslandes für verfassungsgemäß. Das Gericht hat allerdings die Revision zugelassen, der Streit geht wahrscheinlich in die nächste Runde.

Das Finanzgericht Nürnberg äußerte keine Zweifel an den speziellen Grundsteuerregelungen in Bayern (Az. 8 V 300/23).

Steuer wirklich aufkommensneutral?

Das letzte Puzzleteil bei der Berechnung der Grundsteuer ist der sogenannte Hebesatz. In den Städte- und Gemeindeparlamenten fanden und finden auch derzeit noch Beratungen darüber statt, wie hoch die Hebesätze im kommenden Jahr ausfallen sollen.

Ob die neue Grundsteuer am Ende tatsächlich überall aufkommensneutral sein wird, ist fraglich. Da die Immobilienwerte als Berechnungsgrundlage teils stark gestiegen sind, müssten die Kommunen die Hebesätze kräftig absenken, damit für Immobilienbesitzer und Mieter alles beim Alten bleibt.

Doch genau das wird absehbar nicht überall passieren – viele Kommunen sind finanziell klamm und könnten die Möglichkeit nutzen, ihre Steuereinnahmen zu erhöhen. Bereits im laufenden Jahr haben nach Angaben des Bundes der Steuerzahler allein in Hessen 119 von 421 Städten und Gemeinden die Grundsteuer erhöht.

Erhöhungen im Voraus fallen bei der Aufkommensneutralität nicht so stark auf, denn im Zentrum der Aufmerksamkeit steht der Vergleich der Grundsteuer 2024 und 2025.

Wie es weitergeht

Die neue Grundsteuer wird aller Voraussicht nach vor dem Bundesverfassungsgericht landen. Dass die Verfassungshüter das Bundesmodell komplett einkassieren, halten wir für eher unwahrscheinlich. Gut möglich ist jedoch, dass das Gericht einzelne Regelungen für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber zum Beispiel aufgibt, die Möglichkeit, einen niedrigeren Immobilienwert nachzuweisen, gesetzlich zu verankern. Die von den Ländern aktuell vorgesehene Hürde von 40 Prozent Wertabweichung könnte das

Grundsteuermodelle der Länder

Unsere Karte zeigt, wo Musterklagen gegen die Grundsteuerreform laufen. Die meisten davon richten sich gegen das Bundesmodell.



Uns bis Redaktionsschluss bekannte Musterprozesse. Stand: 23. Oktober 2024

Gericht möglicherweise absenken. Bis das Bundesverfassungsgericht entschieden hat, werden die meisten Immobilienbesitzerinnen und -besitzer die neue Grundsteuer in der aktuellen Form zahlen müssen.

Die Abgabefrist für die Grundsteuererklärung ist in den meisten Bundesländern bereits seit Januar 2023 verstrichen. Dennoch haben viele Grundstücksbesitzer ihre Erklärungen noch nicht eingereicht – Anfang des Jahres fehlte noch eine siebenstellige Zahl. Bei hartnäckiger Weigerung schätzen die Finanzämter die erforderlichen Werte – das dürfte in der Regel nicht zum Vorteil des Steuerzahlers sein. Wer die Erklärung nicht oder zu spät abgibt, muss schlimmstenfalls mit einem Verspätungszuschlag rechnen – von bis zu 25 000 Euro. Die Grundsteuererklärung überhaupt nicht abzugeben, ist also bei allem womöglich berechtigten Ärger auch keine Lösung. ■

Text: Daniel Pöhler; Faktencheck: Sabine Vogt

Berechnung. Wie sich die Steuer berechnet und welche Software bei der Erklärung hilft, lesen Sie unter test.de/grundsteuer (mit Flatrate kostenlos).

Der dritte Bescheid bringt Klarheit

Immobilienbesitzer erhalten insgesamt drei Bescheide in Sachen Grundsteuer. Zwei davon hat das Finanzamt oft bereits versendet: den Bescheid über den ermittelten Wert der Immobilie (**Grundsteuerwertbescheid**) und den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag, der sich aus der Multiplikation von Grundsteuerwert und gesetzlich festgelegter Steuermesszahl ergibt (**Grundsteuermessbescheid**). Auf den Messbetrag wendet die Kommune dann ihren jeweiligen Hebesatz an. Spätestens Anfang nächsten Jahres verschicken die Städte und Gemeinden, in denen sich die Immobilie befindet, den **Grundsteuerbescheid**. Erst in diesem dritten Bescheid sehen Eigentümer die Höhe der neuen Grundsteuer schwarz auf weiß, ohne selbst nachrechnen zu müssen.