

## **Grundsätzlich gilt:**

Es gibt verschiedene Bewertungsmodelle – das Bundesmodell in 11 Bundesländern und Landesmodelle. Nähere Infos finden Sie hier: <https://www.steuerzahler.de/grundsteuer/?L=0>. Die Bescheide werden innerhalb unterschiedlicher Bearbeitungszeiten erlassen.

Finden sich innerhalb der Einspruchsfrist Fehler in einem der Bescheide oder werden die angesetzten Werte (z.B. Bodenrichtwert, Mietwert, Wohnflächen) für unrechtmäßig gehalten, sollte gegen den jeweiligen Bescheid Einspruch eingelegt werden. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um den Grundsteuerwertbescheid, der die Bewertung des Grundstücks enthält und Ausgangspunkt für alle weiteren Berechnungen der Grundsteuer ist.

Enthält der häufig mit enthaltene Steuermessbescheid Fehler, muss sich der Einspruch erkennbar (auch) gegen den Messbescheid richten, z.B. bei Nichtberücksichtigung der Denkmaleigenschaft.

## **Bis wann muss der Einspruch eingelegt werden?**

Ein Einspruch kann nur innerhalb eines Monats nach Zugang des Bescheides über den Grundsteuerwert/Grundsteuermessbetrag eingelegt werden. Wird die Frist versäumt, werden die angegriffenen Bescheide bestandskräftig und können nicht mehr angegangen werden, es sei denn, es läge ein tragfähiger Grund für eine Entschuldigung des Fristversäumnisses vor.

Eine Begründung kann nachgereicht werden.

## **Rechtswirkung des Einspruchs**

Der Einspruch führt dazu, dass Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid nicht rechtskräftig werden. Dennoch werden sie die Grundlage des endgültigen Grundsteuerbescheides für 2025 werden. Die Bescheide über die Feststellung der Grundsteuerwerte sowie der Grundsteuermessbescheide ergehen aber derzeit nicht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung (§ 164 AO). Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass die Finanzverwaltung die Bescheide nach § 164 AO zur Vermeidung von Massenrechtsbehelfen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erlassen wird. Das bedeutet, dass aller Wahrscheinlichkeit nach die eingelegten Einsprüche abschlägig beschieden werden, sofern nicht aufgrund der konkreten Grundstückssituation ein Anlass zur Änderung des Bescheides bestehen sollte.

## **Verfassungsrechtliche Zweifel an den Bewertungsgrundlagen**

**Soll mit dem Einspruch die gesetzlich vorgeschriebene Anwendung von Bodenrichtwerten und Mietwerten angegriffen werden, kann z. B. eine Begründung unter Verwendung des beigefügten Musters genutzt werden.**

Mittlerweile sind am Finanzgericht Berlin-Brandenburg Klageverfahren anhängig, die auch die Frage der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung der Grundstücke im Bundesmodell angreifen. Es ist möglich unter Bezugnahme auf die beim Finanzgericht Berlin-Brandenburg unter Az.: 3 K 3026/23, 3 K 3170/22 sowie 3 K 3018/23

anhängigen Klageverfahren zur Frage der Verfassungsmäßigkeit der aktuellen Bewertung im Rahmen der Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1.1.2022. Ruhen des Einspruchsverfahrens nach § 363 Abs. 2 Satz 1 AO aus Zweckmäßigkeitsgründen bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die mögliche Verfassungswidrigkeit der Bewertungsregelungen zum Feststellungszeitpunkt 1.1.2022 zu beantragen.

Die Finanzämter müssen dem Ruhen nicht stattgeben. Nach den aktuellen Informationen gewähren die Finanzämter aber wohl das Ruhen. Verpflichtet zum Ruhenlassen sind die Finanzämter erst, wenn ein Aktenzeichen des BFH oder BVerfG vorliegt.

Will die Finanzverwaltung kein Ruhen gewähren, weisen Finanzämter derartige Einsprüche regelmäßig mit der Begründung zurück, dass sie an geltendes Recht gebunden sei, solange keine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vorliege, dass die Normen verfassungswidrig sind.

Es wird dann eine ablehnende Einspruchsentscheidung übersandt. Es kann weiter gegen die Feststellung des Grundsteuerwertes vorgegangen werden. Dazu muss allerdings vor dem zuständigen Finanzgericht geklagt werden. Die Frist beträgt wieder 1 Monat ab Erhalt der Einspruchsentscheidung.

In Baden-Württemberg ist unter dem Aktenzeichen 8 K 2368/22 bereits eine Klage vor dem Finanzgericht gegen das dortige Landesmodell anhängig. Im Rahmen des Einspruchs sollte auf die anhängige Klage verwiesen werden und das Ruhen des Verfahrens nach § 363 Abs. 2 Satz 1 AO beantragt werden. Unserer Kenntnis nach, gewähren die Finanzämter in Baden-Württemberg das Ruhen des Verfahrens. Damit wird das entsprechende Einspruchsverfahren erst entschieden, wenn die Klage entschieden ist.

Auch für den Fall, dass das Bundesverfassungsgericht die aktuellen Vorschriften zur Grundsteuerwertfeststellung für verfassungswidrig halten sollte, dürfte eine (rückwirkende) Änderung der angefochtenen Bescheide nicht zu erwarten sein. Die bisherigen Urteile des Bundesverfassungsgerichts zur Vermögens-, zur Erbschafts- oder zur Grundsteuer zeigen, dass das Bundesverfassungsgericht eher eine Weitergeltung mit Frist zur verfassungskonformen Neuregelung ausspricht („pro-futuro-Rechtsprechung“). Das ist unser primäres Ziel: eine Klärung für die Zukunft.

### **Kosten eines Einspruchsverfahrens**

Das Einspruchsverfahren ist nicht kostenpflichtig. Auch die Aufrechterhaltung des Einspruchs löst noch keine Kosten aus. Beauftragt man allerdings einen Steuerberater oder einen Rechtsanwalt mit dem Anspruch, fallen die entsprechenden gesetzlichen Gebühren an.

### **Was tun, wenn der Einspruch zurückgewiesen wird?**

Dann bleibt nur noch die kostenpflichtige Klage. Für Klageverfahren fallen entsprechende Kosten für die Beauftragung eines Rechtsanwalts/Steuerberaters und Gerichtskosten an.