



## Grundsteuer: Soll ich Einspruch einlegen?

Viele Eigentümer stehen zurzeit vor der Frage, ob sie gegen die Grundsteuerbescheide des Finanzamtes vorgehen sollen. Dieses Info-Blatt soll Ihnen eine pragmatische Entscheidungshilfe sein.

### Welche Schreiben haben Sie seitens des Finanzamtes bekommen?

Sie bekommen zwei Bescheide: Einen über den **Grundsteuermessbetrag** und einen über den **Grundsteuerwert**.

### Was können Sie gegen die beiden Bescheide unternehmen?

Gegen beide kann jeweils separat oder in einem gemeinsamen Schreiben Einspruch eingelegt werden. Haus & Grund Deutschland geht in mehreren Musterverfahren gegen die Bescheide vor, um deren grundlegende Recht- und Verfassungsmäßigkeit gerichtlich überprüfen zu lassen.

**Wichtig:** Die Einspruchsfrist gegen Ihre Bescheide beträgt **einen Monat**.

Sie beginnt mit dem Ablauf des Tages, an dem Ihnen der Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.

Da die von Haus & Grund Deutschland angestrebten Verfahren geraume Zeit in Anspruch nehmen werden, müssen Sie für sich aber bereits **jetzt entscheiden**, ob Sie gegen Ihre eigenen Bescheide vorgehen wollen.

Da die Berechnung des Grundsteuerwerts je Grundstück individuell erfolgt und von mehreren Faktoren abhängt, ist es nicht möglich, einen pauschalen Ratschlag zu erteilen, ob Einspruch eingelegt werden sollte.

Wir empfehlen daher folgende **pragmatische Vorgehensweise**:

### Prüfen Sie zunächst den Bescheid des Finanzamtes zum Grundsteuerwert!

Der Grundsteuerwertbescheid beinhaltet diejenigen Informationen, die mit der Feststellungserklärung nebst Anlage beim Finanzamt eingereicht worden sind. Sollten bei einer Prüfung Abweichungen zwischen der Erklärung und dem Bescheid zu finden sein, wäre ein Einspruch mit einem Korrekturersuchen zu überlegen. Dasselbe gilt, wenn die Erklärung den Sachverhalt nicht vollumfänglich abdecken konnte, etwa, wenn der für das Gesamtgrundstück einheitlich festgesetzte Bodenrichtwert aufgrund der unterschiedlichen zulässigen Nutzung von Grundstücksteilen unangemessen erscheint.

### Prüfen Sie im zweiten Schritt den Bescheid des Finanzamtes zum GrundsteuerMESSBETRAG!

Der Grundsteuermessbescheid enthält eine einfache Rechnung, in der der Grundsteuerwert aus dem Grundsteuerwertbescheid mit der Steuermesszahl multipliziert wird. Das Ergebnis ist in der Regel ein **Euro-Wert im zwei- oder dreistelligen Bereich** (z.B. 27,47 €).

**Diesen Wert vergleichen Sie mit dem bisherigen Grundsteuermessbetrag.** Ihren bisherigen Wert finden Sie im letzten Grundsteuerbescheid Ihrer Gemeinde. Dort wurde er mit dem Hebesatz multipliziert und ergab so die von Ihnen zu zahlende Grundsteuer.

Im **Beispiel für die Stadt Kiel:**

Grundsteuermessbetrag 27,47 € x Hebesatz 500 Prozent = Grundsteuer 137,35 € pro Jahr  
(Rechenweg:           27,47 € x           5           =           137,35 €)

Auf diese Weise können Sie auch bereits jetzt ausrechnen, wie hoch Ihre Grundsteuer zukünftig ausfallen wird – vorausgesetzt, der Hebesatz der Gemeinde bleibt unverändert.

### Wie können Sie nun Ihre Entscheidung treffen?

Wir empfehlen folgenden pragmatischen Ansatz:

WENN Ihr **neuer Grundsteuermessbetrag niedriger** als der bisherige ist **oder unverändert** blieb, halten wir einen **Einspruch** für **nicht notwendig**.

WENN Ihr **neuer Grundsteuermessbetrag höher** liegt als der bisherige, sollten Sie einmal errechnen, wie sich die Grundsteuer damit für Sie verändert (Rechenweg s.o.). Wir empfehlen, auch bei Erhöhungen des Grundsteuermessbetrags **nur bei nennenswerten finanziellen Auswirkungen Einspruch einzulegen**.

### Was passiert nach meinem Einspruch?

Wenn Sie Einspruch einlegen, löst dies **zunächst keine Kosten** für Sie aus, da das Einspruchsverfahren kostenfrei ist. Das Verfahren führt aber nicht automatisch dazu, dass die erhöhte Grundsteuer (in 2025) nicht erhoben wird. Auch ein Hinweis auf die laufenden Musterverfahren von Haus & Grund Deutschland führt nicht automatisch zu einem Ruhen IHRES Verfahrens.

Da die gerichtliche Überprüfung der Bescheide in den Musterverfahren möglicherweise mehrere Jahre dauern wird, gehen wir zurzeit davon aus, dass sich die Finanzämter nicht darauf einlassen werden, Ihren Grundsteuerfall ruhend zu stellen, bis diese Verfahren entschieden sind.

Sollte dies zutreffen, würden Sie einen Ihren Einspruch zurückweisenden **Bescheid vom Finanzamt** erhalten. Gegen diesen müssten Sie dann im Wege der **Klage vor dem Finanzgericht** vorgehen. Hierdurch entstehen **Gerichts- und ggf. Rechtsanwaltsgebühren**.

Da gegenwärtig noch nicht sicher vorhergesagt werden kann, ob die Verfahren (u.a. auch die Musterverfahren) erfolgreich sein werden, müssen Sie damit rechnen, im Falle eines Unterliegens die Kosten der von Ihnen erhobenen Klage tragen zu müssen.

Genau vor diesem Hintergrund empfehlen wir, **mit Augenmaß an die Entscheidung heranzugehen**, ob Sie Einspruch einlegen oder nicht (s.o.).

### Wer hilft mir bei meinem Einspruch?

Sollten Sie sich entscheiden, Einspruch einzulegen, erhalten Sie **von Ihrem Haus & Grund-Verein Musterschreiben** für die Einlegung und Begründung Ihres Einspruchs. Der Landesverband Haus & Grund Schleswig-Holstein arbeitet mit Hochdruck an der Fertigstellung dieser Muster.

Kiel, 03.02.2023