



Merkblatt

Berlin, November 2022

Informationen zum Musterverfahren und zu Rechtsmitteln gegen die Grundsteuerwert- und messbescheide

Haus & Grund bereitet gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler Musterverfahren gegen die Bewertung und Messbescheide im Rahmen der Feststellungserklärungen zur Ermittlung des Grundsteuerwertes bzw. Messbetrages vor. Derzeit sichten die beiden Verbände Sachverhalte und Bescheide, um passende Fälle für Musterverfahren zu finden. Die finale Entscheidung über die Musterverfahren (4 - 5 Verfahren) werden wir aller Voraussicht nach Ende November treffen.

Wann ein entsprechendes Aktenzeichen eines Finanzgerichts vorliegen wird, ist noch unklar. Dies ist abhängig davon, wann entsprechende Einspruchsentscheidungen der Finanzämter vorliegen.

Verfahrensrechtlich würde ein finanzgerichtliches Aktenzeichen auch keine Bedeutung haben, da die Finanzverwaltung in vergleichbaren Einspruchsverfahren kein Ruhen des Verfahrens gewähren kann.

Für ein Ruhen des Verfahrens bzw. eine Vorläufigkeit der entsprechenden Bescheide benötigen wir ein Aktenzeichen vom Bundesfinanzhof oder Bundesverfassungsgericht. Erfahrungsgemäß wird dies auch noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Eigentümer müssen daher selbst entscheiden, ob sie Einspruch erheben und diesen bezüglich der Begründung gegebenenfalls mit Fristverlängerung hinauszögern. Nach einer Einspruchsentscheidung des Finanzamtes müsste Klage (kostenpflichtig) erhoben werden.

Zur Einspruchsbegründung empfehlen wir, sich auf Höhe und Festlegung der Bodenrichtwerte zu berufen. Ein weiterer Aspekt sind die Pauschalen für Mieten in den Fällen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren (z. B. Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser). Diese werden nach geregelten Mietniveaustufen festgelegt.

Eine ausführliche und detaillierte Musterbegründung eines Einspruchs können wir somit erst dann zur Verfügung stellen, wenn das von uns in Auftrag gegebene Gutachten vorliegt.

Sobald wir im weiteren Verlauf die Aktenzeichen der Finanzgerichte haben, werden wir diese bekanntgeben.

Liegt ein Fehler bei der Steuermesszahl vor, z.B. hinsichtlich der Einordnung als Denkmal oder der Zuordnung der richtigen Steuermesszahl, ist wichtig, auch den Messbescheid explizit mit dem Einspruch mit anzugreifen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.