



## Informationsblatt zum Musterverfahren und zu Rechtsmitteln gegen die Grundsteuerwert- und messbescheide (Bundesmodell)

### Allgemeines

Finden sich innerhalb der Einspruchsfrist Fehler in einem der Bescheide oder werden die angesetzten Parameter 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.

### 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.

### Rechtswirkung des Einspruchs

Der Einspruch führt dazu, dass Rechtswirkungen aus dem Grundsteuerwertbescheid und dem Grundsteuermessbescheid, der Grundlage des endgültigen Grundsteuerbescheides im Jahr 2024 sein werden, nicht entstehen. Die Bescheide über die Feststellung der Grundsteuerwerte sowie der Grundsteuermessbescheide ergehen 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 zu 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

Die hier geltend gemachten verfassungsrechtlichen Zweifel an der Grundstücksbewertung finden zunehmend auch im Schrifttum Niederschlag. Aus den oben dargestellten Gründen scheint dieses Vorgehen aktuell nicht erfolgversprechend, um die Bescheide langfristig offen zu halten. Die Finanzverwaltung wird derartige Einsprüche regelmäßig mit der Begründung zurückweisen, dass sie an geltendes Recht gebunden sei, solange keine Entscheidung des BVerfG vorliege, dass die Normen verfassungswidrig seien.

Ein gesetzliches Ruhen des Einspruchsverfahrens kommt erst in Betracht, wenn ein Musterverfahren zur Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsverfahrens vor einem FG (mit Zustimmung nach § 363 Abs. 2 Satz 1 AO) oder dem BFH bzw. dem BVerfG (Zwangsruhe nach § 363 Abs. 2 Satz 2 AO) anhängig ist.

Auch für den Fall, dass das BVerfG die aktuellen Vorschriften zur Grundsteuerwertfeststellung für verfassungswidrig halten sollte, dürfte eine (rückwirkende) Änderung der angefochtenen Beschei-

---

de nicht zu erwarten sein. Die bisherigen Urteile des BVerfG zur Vermögens-, zur Erbschafts- oder zur Grundsteuer können als Indiz dafür gelten, dass das BVerfG auch künftig eher eine Fortgeltungsdauer der Normen nebst einer Frist für den Gesetzgeber zur Herstellung der Verfassungsmäßigkeit der – dann künftig geltenden – Rechtslage erwägen würden (sog. „pro-futuro-Rechtsprechung“).

### **Kosten eines Einspruchsverfahrens**

Das Einspruchsverfahren ist nicht kostenpflichtig. 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. Hier kann derzeit noch nicht abschließend bestimmt werden, ob die Verfahren wegen einer möglichen Verfassungswidrigkeit der Bewertungsgrundlagen zum Ruhen gebracht werden. Für Klageverfahren fallen entsprechende Kosten für die Beauftragung eines Rechtsanwalts/Steuerberaters und Gerichtskosten an.

#### **Hinweis:**

Dieses Informationsblatt und der angegebene Mustertext können keine persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen. Für eine solche persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Haus & Grund Alsdorf und Umgebung e.V. Mehr Informationen auch auf unseren Internetseiten unter: [www.HausundGrund-Alsdorf.de](http://www.HausundGrund-Alsdorf.de)

---

## II. Musterschreiben Einspruch – Variante I

Name, Vorname

*Ihre Postanschrift, bei zusammenveranlagten  
Ehegatten/Lebensgemeinschaften sind jeweils  
beide Namen und Steuernummern anzugeben*

Ort, Datum

An das Finanzamt

Postanschrift des zuständigen Finanzamtes

**Steuernummer|n:** .....

**Steueridentifikationsnummer|n:** .....

**Aktenzeichen:** .....

**Einspruch gegen den  
Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes vom ... (Jahr und Datum des Bescheides)**

**Einspruch gegen den  
Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages vom ... (Jahr und Datum des  
Bescheides)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege/n ich/wir Einspruch gegen die oben genannten Steuerbescheide vom ..... ein.

Die auf Grundlage der Bescheide festzusetzende Grundsteuer wird zu einer unangemessen hohen Belastung führen.

Die Bescheide werden daher aus allen in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkten beanstandet.

Unter anderem .....

*Begründen Sie Ihren Widerspruch mit:  
objektive Fehler z.B. falsche Flächen, falsche Bodenrichtwertzone, falsche Grundstücksart  
oder zu hoch angesetzten Bodenrichtwerten  
oder mit der Unangemessenheit des angesetzten Mietwertes*

Mit freundlichen Grüßen

---

## II. Musterschreiben Einspruch – Variante II

Name, Vorname

*Ihre Postanschrift, bei zusammenveranlagten  
Ehegatten/Lebensgemeinschaften sind jeweils  
beide Namen und Steuernummern anzugeben*

Ort, Datum

An das Finanzamt  
Postanschrift des zuständigen Finanzamtes

**Steuernummer|n:** .....

**Steueridentifikationsnummer|n:** .....

**Aktenzeichen:** .....

**Einspruch gegen den  
Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes vom ...** (*Jahr und Datum des Bescheides*)

**Einspruch gegen den  
Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages vom ...** (*Jahr und Datum des  
Bescheides*)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege/n ich/wir Einspruch gegen die oben genannten Steuerbescheide vom ... (Datum) ein.

Gleichzeitig wird die Aussetzung der Vollziehung und das Ruhen des Einspruchs-verfahrens bis zu einer Entscheidung des Verfassungsgerichts beantragt.

Die auf Grundlage der Bescheide festzusetzende Grundsteuer wird zu einer unangemessen hohen Belastung führen.

Die Bescheide werden daher aus allen in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkten beanstandet.

Die dem Bescheid zugrunde liegenden Regelungen des Grundsteuergesetzes sowie die Regelungen in dem siebenten Teil des II. Abschnitts des Bewertungsgesetzes sind nach meiner Ansicht verfassungswidrig. Durch die starke Typisierung werden die Grundsteuerwerte so stark nivelliert, dass Wertunterschiede nicht mehr realitätsgerecht abgebildet werden. Gerade dies hatte das BVerfG in seinen Entscheidungen vom 10.04.2018 (- 1 BvL 11/14 - - 1 BvL 12/14 - - 1 BvL 1/15 - - 1 BvR 639/11 - - 1 BvR 889/12) aber verlangt.

Zu dem eingelegten Einspruch berufe ich mich auf die Argumente in dem Gutachten des Professor Doktor Gregor Kirchhoff vom August 2020 ([https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/zia\\_gutachten\\_grundsteuer\\_kirchhof1.pdf](https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/zia_gutachten_grundsteuer_kirchhof1.pdf)). Im Einzelnen wird der Einspruch wie folgt begründet:

1. Derzeit liegen mir nur der Grundsteuerwertbescheid und der Grundsteuermessbescheid vor, gegen die ich Einspruch eingelegt habe. Die endgültige Grundsteuerhöhe kann ich aber jetzt nicht nachvollziehen, weil mir der Hebesatz der Gemeinde unbekannt ist und es sich um ein komplett

---

neues Bewertungsverfahren handelt, das keinen Rückschluss auf die tatsächliche Grundsteuerhöhe zulässt. Vor diesem Hintergrund lege schon deswegen Einspruch ein, weil mir die entstehende Steuerbelastung aus den jetzt vorliegenden Bescheiden des Finanzamts nicht nachvollziehbar ist. Das verstößt gegen das Rechtsstaatsgebot.

2. Aufgrund der Regelungen im Grundsteuergesetz und im Bewertungsgesetz gibt es keine Möglichkeit, einen geringeren Grundsteuerwert durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen. Die unsachgemäßen Festlegungen im Grundsteuergesetz und im Bewertungsgesetz sind zwingend. Dies verletzt das Realisationsprinzip und das verfahrensrechtliche Gebot der Folgerichtigkeit.
3. Die Bodenrichtwerte sind zu hoch angesetzt. Gerade in den letzten Jahren war eine überproportionale Steigerung der Bodenrichtwerte festzustellen, die seitens der Gutachterausschüsse in der Regel lediglich durch Auswertung von Kaufverträgen von bebauten Grundstücken ermittelt werden. Bei bebauten Grundstücken kann aber der Gebäudewert von dem eigentlichen Grundstückswert nur durch Schätzung separiert werden.
4. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken allein nach den festgesetzten Werten der Gutachterausschüsse ist unsachgemäß und unverhältnismäßig. Es besteht keine Möglichkeit, ungünstige Grundstückszuschnitte, einen Altlastenverdacht oder tatsächlich vorhandene Altlasten in die Berücksichtigung bei den Grundstückswerten zu bringen.
5. Die unterschiedlichen Mietniveaus im Gemeindegebiet werden nicht berücksichtigt. So werden in Nordrhein-Westfalen, auch in größeren Städten, einheitliche Mietniveaus vorausgesetzt, unabhängig davon, ob es sich um eine der allerbesten Wohnlagen oder lediglich um eine Randwohnlage handelt. Die örtlichen Mietspiegel weisen dagegen eine sehr starke Differenzierung nach Wohnlagen aus, die in den typisierten Mietspiegel (Anlage 39 zu § 254 BewG) zur Ermittlung der Grundsteuer nicht berücksichtigt werden. Tatsächlich sind aber in den Mietspiegeln aufgrund der Wohnlage Schwankungsbreiten von 30-40 % und mehr im Mietniveau, bei gleichem Baujahr, zu berücksichtigen. Die typisierte Betrachtungsweise führt insofern nicht zu einer gleichmäßigen Besteuerung innerhalb einer Gemeinde, aber auch nicht von vergleichbaren Grundstücken, was der oben genannten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts widerspricht.
6. Die Mietniveaustufen gemäß Anlage zu § 254 enthalten Differenzierungen zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mietwohngrundstücken. Die Differenzierung besteht auch aus der Berücksichtigung unterschiedlicher Miethöhen zwischen den unterschiedlichen Bundesländern. Über die Mietniveau-Einstufungsverordnung wird dann nochmals eine Differenzierung zwischen Städten innerhalb der Bundesländer vorgenommen. Festzustellen ist allerdings für alle Bundesländer, dass eklatante Unterschiede der Mieten zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mietwohngrundstücken festgesetzt wurden. Diese Differenzierung ist in dieser Form und Höhe in der Praxis nicht festzustellen.
7. Bei Einfamilienhäusern gilt im Rahmen der Bewertung die Anlage 36 zu den §§ 251 und 257 Abs. 1. Dort wird für die Grundstücksfläche ein differenzierender Faktor vorgegeben, der bei Grundstücksflächen unter 500 m<sup>2</sup> zu einer höheren Bewertung des Grundstücks und bei einer Fläche von über 500 m<sup>2</sup> zu einer geringeren Bewertung führt. Diese Differenzierung wird für Mietwohngrundstücke bei Mehrfamilienhäusern nicht angewandt, obwohl auch dort nach den üblichen Bewertungsparametern im Bewertungsgesetz größere Grundstücke proportional eine geringere Bewertung erfahren.
8. Die Differenzierung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken ist willkürlich. Nur wenn ein Grundstück zu mehr als 80 % Wohnzwecken dient, handelt es sich um ein Mietwohngrundstück – soweit kein Ein- oder Zweifamilienhaus oder Wohnungs-eigentum vorliegt (§ 249 Abs. 4 BewG). Bei einem gemischt genutzten Grundstück findet ein Wechsel des Bewertungsverfahrens zu einem Sachwertverfahren statt (§ 254 Abs. 3 BewG). In diesem Verfahren werden sämtliche Flächen, also auch Abstellflächen, die keine Wohnfläche sind, in die Bewertung mit einbezogen. Üblicherweise ist aber bei gemischt genutzten Grundstücken in der Vermietung an handwerkliche oder lagerspezifische Nutzungen keine so hohe Miete erzielbar, wie bei der Wohnnutzung. Aufgrund der durch den Internethandel bedingten größeren Schwierigkeiten, Ladenlokale in gemischt genutzten Grundstücken zu vermieten, sinkt das Mietniveau dort auf Wohnraummiete ab. Das Sachwertverfahren ab einem Flächenmaß von 20 % gewerblicher Nutzung führt bei gemischt

---

genutzten Grundstücken damit zu überproportional hohen Bewertungen dieses Grundeigentums, ohne dass ein geringerer Wert durch Sachverständigengutachten nachgewiesen werden darf. Die vom Verfassungsgericht geforderte gleichmäßige Besteuerung findet insofern nicht statt. Die tatsächliche Wertigkeit für gemischt genutzte Immobilien ist inzwischen oft geringer, als die reiner Wohnimmobilien.

9. Die Berücksichtigung von Neben- und Zuhörräumen zur Wohnfläche im Objektwert bei Objekten mit Wohnungen unterhalb von 60 m<sup>2</sup> (AEBewGrSt zu § 254 Abs. 3), bei Ein- und Zweifamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken führt zu einer sachlich nicht begründeten Verschiebung von Grundstückswerten zwischen den einzelnen Nutzungsarten.
10. Der pauschale Nachlass im Grundsteuermessbetrag nach § 15 des Grundsteuergesetzes i.H.v. 25% für Sozialwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften bezieht sich nicht nur auf den Ertragsanteil, sondern auch auf das Grundstück. Es gibt keinen Erfahrungssatz, dass Grundstücke, auf denen Sozialwohnungen stehen, grundsätzlich 25% wertgemindert sind. Zudem führt die Rabattierung zu einer unverhältnismäßigen Mehrbelastung der nicht zu den Sondergruppen gehörenden Grundstückseigentümern/Mietern, weil diese den Anteil übernehmen müssen, der bei gleichem Grundsteueraufkommen durch den Rabatt für die oben genannten Grundstücke erzeugt wird. Die Wohnungen der begünstigten Eigentümer sind allerdings bereits mit Steuern (z. B. Sozialwohnungen/ vergünstigte Grundstücke...) subventioniert, so dass eine Doppelsubventionierung durch die anderen Eigentümer/Mieter im Stadtgebiet zu einer unzulässigen Verschiebung der Grundsteuerlasten führt.

Neben diesen grundsätzlichen Erwägungen begründe ich den Anspruch auch mit folgenden Erwägungen:

Unter anderem .....

Hier objektive Fehler z. B. falsche Flächen, falsche Bodenrichtwertzone, falsche Grundstücksart, zu hoch angesetzte Bodenrichtwerte oder Unangemessenheit des angesetzten Mietwertes anführen, wenn erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
(Unterschrift|en)