



Grundsteuerreform 2022

Situationsanalyse und rechtliche Optionen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mandanten,

die Grundsteuerreform ist derzeit in aller Munde. Millionen von Grundsteuererklärungen sind noch nicht bei den Finanzämtern eingegangen.

In den letzten Monaten haben auch wir weit über tausend Erklärungen bearbeitet und an die Finanzämter versendet. Die Arbeit hört jedoch nicht auf, da immer neue Fälle eintreffen und wir nun auch noch gegen alle Bescheide Einspruch einlegen sollten.

Derzeit sieht die Situation wie folgt aus:

Die ersten eingetroffenen Bescheide sind nicht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung bekannt gegeben worden. Damit erlangt der Bescheid nach einem Monat nach Bekanntgabe Bestandskraft.

Die dem Bescheid zugrunde liegenden Regelungen des Grundsteuergesetzes sowie die Regelungen in dem 7. Teil des II. Abschnitts des Bewertungsgesetzes könnten nach unserer Auffassung und nach Meinung der Fachliteratur verfassungswidrig sein.

Nach dem Bewertungsgesetz werden die Grundsteuerwerte nach verschiedenen Modellen im Rahmen der Grundsteuerreform 2022 in einem typisierten Verfahren ermittelt. Bezüglich des Grund und Bodens besteht ein Anpassungsverbot. Dies bedeutet, objektspezifische Besonderheiten werden in dem Bewertungsverfahren nicht berücksichtigt. Es besteht demnach keine Möglichkeit, durch ein privates Sachverständigengutachten nachzuweisen, dass der tatsächliche Verkehrswert des Grundstückes niedriger ist.

Dies könnte dem Rechtsstaatsprinzip entgegenstehen und damit das verfassungsrechtliche Gebot der Folgerichtigkeit verletzen. Das Grundsteuergesetz sollte jedoch an den Wert des Grundstückes anknüpfen, sodass dieser realitätsgerecht ermittelt werden muss.



Lerner Lachenmaier & Partner
Partnerschaftsgesellschaft mbB

78054 VS-Schwenningen
Villinger Straße 18
Telefon 07720/9977-0
Telefax 07720/9977-550

78050 VS-Villingen
Klosterring 6
Telefon 07721/9179-0
Telefax 07721/9179-20

78647 Trossingen
Marktplatz 14
Telefon 07425/94909-0
Telefax 07425/94909-280

E-mail: info@LLP-Kanzlei.de
Internet: www.LLP-Kanzlei.de

Die starke Typisierung im derzeit angewendeten Bewertungsverfahren könnte die Grundsteuerwerte so stark beeinflussen, dass bestehende Wertunterschiede nicht mehr realitätsgerecht abgebildet werden. Dies wurde jedoch durch das Bundesverfassungsgericht ausdrücklich von der Gesetzesneuregelung verlangt.

Auch die von den Gutachterausschüssen festgestellten Bodenrichtwerte könnten falsch ermittelt worden sein.

Auch stehen die finanziellen Auswirkungen der Grundsteuer erst nach Festsetzung der nachfolgenden Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden fest. Zu diesem Zeitpunkt werden die angefochtenen Grundlagenbescheide jedoch regelmäßig bereits bestandskräftig sein. Aufgrund dieses Zusammenspiels zwischen Grundlagen- und Folgebescheiden und der zu erwartenden zeitlichen Diskrepanz bis zum Erlass der Grundsteuerbescheide könnten die Grundlagenbescheide zudem gegen den staatsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz verstoßen.

Was ist nun zu tun:

Aus den oben genannten Gründen ist es aus derzeitiger Sicht angeraten, die Bescheide offenzuhalten.

Um die Bescheide „offen“ zu halten, muss jedoch innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheide Einspruch eingelegt werden.

Folgende Optionen haben Sie nun:

- Wird kein Einspruch eingelegt, wird der Bescheid bestandskräftig. Nachträgliche Änderungen können dann lediglich im Rahmen der Korrekturvorschriften nach der Abgabenordnung oder zur fehlerbeseitigenden Wertfortschreibung mit Wirkung für die Zukunft erfolgen.
- Wird Einspruch eingelegt, bedeutet dies wiederum, dass der gesamte Bescheid in sämtlichen Belangen offengehalten wird. Nachträgliche Änderungen können sowohl zugunsten als auch zuungunsten im Rahmen der Bearbeitung des Einspruchs durch die Finanzverwaltung erfolgen. Zudem kann der Einspruch mit Kosten verbunden sein. Das Finanzamt wird aus derzeitiger Sicht bemüht sein, abschlägige Einspruchsentscheidungen zu treffen, obwohl derzeit bereits erste Musterverfahren anhängig sind.
- Im weiteren Schritt bleibt Ihnen nach Einspruchsablehnung nur noch der Weg der kostenpflichtigen Klage.
- Nach dem derzeitigen Kenntnisstand hat bereits der Bund der Steuerzahler Musterklagen gegen die Grundsteuerfeststellung erhoben. Weitere Klagen werden in den nächsten Tagen und Wochen folgen. Wir hoffen, dass diese Klagen die Finanzverwaltung veranlasst, die weiteren Bescheide mit einem Vorläufigkeitsvermerk zu erlassen, so dass keine Einsprüche und gegebenenfalls Klagen mehr notwendig sind. Es kann dann abgewartet werden, wie die Musterklagen ausgehen.

Fazit:

Wir raten Ihnen dazu, Einspruch einzulegen und das Ruhen des Verfahrens mit Hinweis auf die bereits eingereichten Musterklagen zu beantragen. Sobald die Bescheide mit einem Vorläufigkeitsvermerk bekannt gegeben werden (was zu hoffen ist), ist sodann ein Einspruch nicht mehr notwendig.

Wenn wir für Sie Einspruch einlegen sollen, dann geben Sie uns bitte Bescheid.

Ihre Kanzlei

Lerner Lachenmaier & Partner

Kompetent. Souverän. Kreativ. Die Berater.

HEINRICH LACHENMAIER

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht

MARIO BORN

Dipl.-Volkswirt
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Fachberater für Internationales Steuerrecht

ULRICH LERNER

Steuerberater
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Zertifizierter Berater für Steuerstrafrecht (DAA)
Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

THOMAS MAIER

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Erbrecht

MICHAEL LACHENMAIER

Steuerberater

MARK STÖHR

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Sozialrecht

MICHAEL KRATT

Steuerberater
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

MANUELA LACHENMAIER

Dipl.-Betriebswirtin (BA)
Wirtschaftsprüferin
Steuerberaterin

MANFRED HANISCH

Dipl.-Kaufmann
Steuerberater

INGE HAAS

Steuerberaterin

ROBERT TRAUTH

Rechtsanwalt

THOMAS HALLER

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

STEFFEN GRAF

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht

MARGARITA JUNG

Rechtsanwältin