

Datum: Januar 2025

Grundsteuerreform 2025

Denkbares Vorgehen gegen den Zahlungsbescheid der Gemeinde

[Solingen 20.01.2025]. Ab dem 1. Januar 2025 wird sie scharf geschaltet. Die Gemeinden erlassen auf der Grundlage der in den Vorjahren ergangenen Grundsteuerwertebescheide und Grundsteuermessbescheide nun die Zahlungsbescheide, dies unter Berücksichtigung eines aktualisierten und zumeist erhöhten Hebesatzes. Auch wer die genannten Bescheide über die Berechnungsgrundlagen der neuen Steuer durch Einspruch angefochten hat, muss zahlen. Denn aufschiebende Wirkung haben diese Anfechtungen der Grundlagenbescheide nicht. Ändert sich die Bewertung als Ergebnis einer Überprüfung, würden die Heranziehungsbescheide der Kommune automatisch als Folgebescheide entsprechend erneuert.

Man kann aber gegen die Zahlungsbescheide der Gemeinde selbst Widerspruch einlegen (§ 110 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 JustG NRW). Dazu muss überprüft werden, ob die grundstücksspezifischen Berechnungswerte auf das richtige Grundstück angewendet worden sind.

Immer wieder ist betont worden, dass im Durchschnitt aufkommensneutral mit der neuen Steuer gearbeitet werden muss. Im Vorfeld schon wurde offenbar, dass mit einem einheitlichen gemeindlichen Hebesatz für Wohnimmobilien und für Gewerbeobjekte das Gewerbe entlastet wird und die Wohnimmobilien stärker belastet werden. Deswegen hat das Land NRW das Grundsteuerhebesatz-Gesetz erlassen. Dieses Gesetz erlaubt differenzierte Hebesätze für beide Sparten. Gleichzeitig hat die Landessteuerverwaltung Hebesätze errechnet und veröffentlicht, die diese Aufkommensneutralität gewährleisten sollen; dies einmal in der Variante eines einheitlich festgestellten Hebesatzes für beide Sparten und einmal für die Anwendung differenzierter Hebesätze nach dem genannten Landesgesetz. Darauf ziehen sich Kommunen in der öffentlichen Berichterstattung schon im Vorfeld ausgereichter Bescheide zurück. Wenn man es aber mit der Aufkommensneutralität ernst meint, dann muss dies nicht nur für den Gemeindehaushalt im Steuer-

aufkommen selbst gelten, sondern auch in den besteuerten Sparten einmal für Wohnimmobilien und einmal für Gewerbeimmobilien. Wie gesagt, das Land bietet hierfür die Option. Dies wäre ein Ansatz, Heranziehungsbescheide für Wohnimmobilien im Falle eines einheitlichen und damit für diese Sparte teureren Hebesatzes „bei ausreißender Steuerbelastung“ im Vergleich zur Belastung nach den alten Grundsteuerregeln anzufechten. Natürlich gibt es dazu noch keine Gerichtsurteile.

Ferner kann im Falle angefochtener Grundlagenbescheide (Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid) Antrag auf Aussetzung der Vollziehung dieser Grundlagenbescheide auch in Gestalt des umsetzenden Zahlungsbescheids der Gemeinde unter Hinweis auf die beiden einschlägigen Beschlüsse des BFH jeweils vom 27.5.2024 (Az. II B 78/23 und II B 79/23) gestellt werden. Ergänzend kann man versuchen, das Ruhen des Verfahrens zu beantragen.

Schließlich kann Antrag auf korrigierende Neuwertfestsetzung gestellt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die angesetzten Bodenrichtwerte für Bauland zusammen mit den fiktiven Mieten zur Bewertung des Ertragswerts des Gebäudes zu einer um mindestens 40 % höheren Bewertung des Steuerobjekts führen, als der gemeine Wert (Verkehrswert).

Näheres und Videos dazu unter
<https://www.haus-und-grund-solingen.de/filme.htm>

Dr. Horst,
21.1.2025

