

Datum: März 2025

## Grundsteuerreform 2025

### Denkbares Vorgehen gegen den Zahlungsbescheid der Gemeinde

[Solingen 20.03.2025]. Seit dem 1. Januar 2025 ist sie scharf geschaltet. Die Gemeinden erlassen auf der Grundlage der in den Vorjahren ergangenen Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessbescheide nun die Zahlungsbescheide, dies unter Berücksichtigung eines aktualisierten und zumeist erhöhten Hebesatzes.

#### Wichtig:

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.

Das gilt auch für den Widerspruch, der in Nordrhein-Westfalen gegen den Zahlungsbescheid der Gemeinde möglich ist. Auch er hat keine aufschiebende Wirkung.

Wird also nicht gezahlt, drohen hohe Säumniszuschläge.

#### 1. Widerspruch

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. Das heißt zunächst:

- Es ist zu prüfen, ob der Grundsteuerwertebescheid auf den richtigen Tatsachen beruht, oder ob gemachte Angaben falsch sind.
- Dann ist zu kontrollieren, ob der festgestellte Grundsteuerwert als Berechnungsgrundlage korrekt mit der vom Finanzamt festgestellten Grundsteuermesszahl zu einem Grundsteuermessbetrag multipliziert worden ist.
- Als 3. Schritt ist zu berechnen, ob der Grundsteuermessbetrag mit dem richtigen kommunalen Hebesatz multipliziert wurde und als Ergebnis die Steuerbelastung „unter dem Strich“ in Euro und Cent korrekt wiedergibt.

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 ausgereicherter Bescheide zurück. Wenn man es aber mit der Aufkommensneutralität ernst meint, dann muss dies nicht nur für den Gemeindehaushalt im Steueraufkommen 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.

Die von der Gemeinde festgesetzten Hebesätze können nicht durch den Widerspruch gegen den Zahlungsbescheid angefochten werden.

Die Steuerverwaltung NRW macht nur unverbindliche Rechenmodelle auf. Die Gemeinde ist aber in der Bestimmung des Hebesatzes mangels eingreifender gesetzlicher Vorschriften frei. Sie muss nur das Willkürverbot beachten und darf im Ergebnis der



Steuerbelastung keine „erdrosselnde“ Wirkung für den betroffenen Steuerbürger hervorru-  
fen (so z. B. VG Düsseldorf, Urteil vom 6.11.2019 - 5 K 2524/19, veröffentlicht im openJur  
2020, 882; Schleswig-Holsteinisches VG, Urteil vom 6.3.2019 - 4 A 612/17, juris; BVerwG,  
Beschluss vom 26.10.2016 - 9 B 28.16, juris; VG Darmstadt, Urteil vom 18.8.2021 - 4 K  
2150/19. DA, juris). Die Formel dabei: Die Grundsteuer diene zur Sicherung einer ange-  
messenen Finanzausstattung der Gemeinden. Die Gemeinde könne in dem aufgezeigten  
Rahmen die Grundsteuer-Hebesätze entsprechend anpassen (§ 25 Absatz 1 GrStG). Im  
Rahmen des ihnen zustehenden Selbstverwaltungsrechts bestehe auch Steuerhoheit;  
dies sei sogar verfassungsrechtlich garantiert (Art. 106 Abs. 6 S. 2, Art. 28 Abs. 2 GG).  
Innerhalb ihrer Finanzhoheit sei den Gemeinden deshalb ein weiter Ermessensspielraum  
bei der Entwicklung des Hebesatzes durch Ratsbeschluss zuzubilligen.

Komme nach den jeweils einschlägigen landeseigenen Gemeindeordnungen ein Ratsbe-  
schluss der Gemeinde ordnungsgemäß zustande, gelte der erhöhte Hebesatz. Nur dann,  
wenn die landeseigenen Steuergesetze ausnahmsweise landesrechtlich bestimmte  
Höchstgrenzen für die Hebesätze vorsehen sollten, sei dies zu beachten. Denn nach § 26  
GrStG könnten die Länder festlegen, in welchem Verhältnis die Hebesätze für die Grund-  
steuer A und B und für die Gewerbesteuer zueinander stehen müssten und welche He-  
besätze dabei nicht überschritten werden dürften. Schließlich könne auf Landesebene ge-  
setzlich festgelegt werden, inwieweit mit Genehmigung der Gemeindeaufsichtsbehörde  
von alledem Ausnahmen zugelassen werden könnten.

Fakt ist: Das Grundsteuergesetz selbst sieht als Bundesrecht keine Höchsthebesätze vor  
(hinweisend auch: BVerwG, Beschluss vom 26.10.2016 - 9 B 28.16, juris). Der Hinweis auf  
eventuelle landeseigene Maximalhebesätze bleibt aber blanke Theorie. Denn soweit er-  
kennbar hat kein Bundesland von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht (VG Ansbach,  
Urteil vom 16.3.2005 - AN 11 K 04.03698 bis 03712, jeweils juris; VG Würzburg, Urteil vom  
12.7.2006 - W 2 K 06.55, juris).

Komisch, oder? Nein, überhaupt nicht! Denn wenn ein Bundesland seinen Kommunen  
durch Rechtsregelungen finanziell das Wasser abgräbt oder die kommunale Geldschöp-  
fung über das Vehikel der Finanzhoheit einschränkt, dann werden nach dem Konnexitäts-  
prinzip Ausgleichsverpflichtungen des Landes gegenüber den Kommunen begründet. Und  
welches Bundesland will sich schon selbst Verpflichtungen schaffen?

Und es geht noch weiter: Nach Auffassung der Gerichte kann der Steuerpflichtige einen  
Grundsteuerhebesatz selbst dann nicht erfolgreich anfechten, wenn der



Landesgesetzgeber auf eine Regelung zur Maximalbegrenzung von Hebesätzen verzichtet hat (BayVGH, Beschluss vom 21.2.2006 - 4 ZB 05.1169, Bay VBl. 2007, 213). Ein trauriger Befund, fürwahr.

Es bleibt nur, die formalen Voraussetzungen zum Erlass oder zur Änderung einer gemeindlichen Hebesatz-Satzung genau unter die Lupe zu nehmen und daneben zu prüfen, ob die Beschlussvorlage an den Rat eine hinreichende Begründung für die Notwendigkeit weiterer Finanzmittel, gehoben aus der erhöhten Grundsteuer, zeigt. Insoweit sind zu untersuchen:

- die Beschlussvorlage zur Änderung/Erhöhung des Hebesatzes kraft Satzung,
- die korrekte Einladung zur beschließenden Ratssitzung einschließlich Zeit und Ort sowie die Tagesordnung, ihre öffentliche Bekanntmachung, gegebenenfalls zu beachtende Einladungsfristen,
- eventuelle Verstöße gegen existierende Geschäftsordnungen für den Rat im Hinblick auf seine Einberufung sowie auf die Durchführung der Sitzung,
- die Beschlussfähigkeit des Rates, die ordnungsgemäße Bekanntgabe und Veröffentlichung der beschlossenen Hebesatz-Satzung im Amtsblatt der Gemeinde.

Klar gesagt: Diese Punkte beschreiben nur das „1 mal 1“ behördlichen Handelns. Man kann davon ausgehen, dass es hier keine Fehler geben wird. Aber zu prüfen sind diese Punkte trotzdem.

Conclusio:

Die Beschränkung einer Rechtsprüfung auf formelle Anforderungen zum Erlass eines wirksamen Satzungsbeschlusses durch den Rat zeigt sich als extrem stumpfes Schwert. Materiell-rechtlich ist gegen einen erhöhten Hebesatz also „kaum ein Kraut gewachsen“

## 2. Antrag auf Aussetzung der Vollziehung

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.

### 3. Wertberichtigende Neufestsetzung

Auch wenn kein Einspruch eingelegt wurde, kann eine wertberichtigende Neufestsetzung des Grundsteuerwerts stattfinden (§ 222 Abs. 3 S. 1 Bewertungsgesetz - BewG). Nach Abs. 4 Satz 1 der Vorschrift besteht darauf ein Rechtsanspruch des betroffenen Steuerbürgers!

Beispiele für Fehlerquellen, die berichtigt werden können:

- Wohnfläche zu groß angegeben (zum Beispiel: Der Keller zählt nicht mit);
- Kernsanierung angegeben, obwohl nur eine umfassende Modernisierung durchgeführt wurde;
- bei der zu versteuernden Grundstücksart (insbesondere Mischnutzung Wohnung und Gewerbe) sind die Anteile falsch angegeben; Gewerbe wird wesentlich günstiger besteuert als Wohnraum;
- Überprüfung der Datengrundlagen auf falsche Angaben in der Grundsteuererklärung zum Beispiel bezüglich
  - Bodenrichtwert
  - Gebäudetyp
  - Baujahr des Gebäudes
- Denkmalschutz Denkmalschutzeigenschaft nicht angegeben.

In all diesen Fällen können der Steuerverwaltung unter demselben Aktenzeichen / derselben Steuernummer über das Steuerprogramm „Elster“, dort Anlage GW 5, korrigierende Angaben gemacht werden (vgl. auch § 129 AO). Ein Widerspruch gegen den Zahlungsbescheid soll dann nicht notwendig sein, weil die Steuerbehörde zumindest mit Wirkung für die Zukunft berichtigte Grundlagenbescheide erlässt, die dann - „automatisch“ an die Kommunalverwaltung gespiegelt - auch korrigierte Grundsteuerbescheide nach sich ziehen.



#### 4. Antrag auf korrigierende Neuwertfestsetzung

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; § 2 Grundsteuerhebesatz-Gesetz NRW; Jahressteuergesetz 2024), und
- dadurch der Grundsteuerwert nach oben oder unten um mehr als 15 000 Euro abweicht (§ 222 Abs. 1 BewG).

Anstelle eines Nachweises durch das Bewertungsgutachten eines öffentlich bestellten und gerichtlich vereidigten Sachverständigen reicht zum Nachweis des mindestens in Höhe von 40 % nach unten abweichenden Grundstücksverkehrswerts auch ein Kaufvertrag aus dem Jahr vor oder nach dem Bewertungsstichtag (1.1.2022).

Näheres dazu unter [www.haus-und-grund-solingen.de/filme.htm](http://www.haus-und-grund-solingen.de/filme.htm)

Dr. Horst,  
20.3.2025

