



Grundsteuer B Baden-Württemberg

Stand 18. März 2025

Wichtiges zum Einspruch

Im Zuge der Grundsteuerreform haben die meisten Eigentümer in Baden-Württemberg mittlerweile ihre Bescheide erhalten und die Unsicherheit ist weiterhin groß. Der Bescheid muss umgehend überprüft werden, denn die Frist für einen möglichen Einspruch beträgt nur einen Monat nach Eingang des Bescheids beim Empfänger. Wichtiges zum Thema Einspruch zum Grundsteuerwert erhalten Sie in diesem Info-Service für Baden-Württemberg.

Zwar funktioniert die Software der Finanzämter und erste Rückmeldungen zeigen, dass die meisten Bescheide fehlerfrei sind. Dennoch lohnt es sich den Bescheid zu überprüfen. Der Bescheid könnte dennoch fehlerhaft sein, weil falsche Daten erfasst oder falsche Angaben gemacht wurden.

1. Überprüfung des Grundsteuerwertbescheids

- Sind Gemarkung bzw. Flurstücksnummer richtig angegeben?
- Wurde der richtige und aktuellste Bodenrichtwert bzw. der Wert eines Gutachtens berücksichtigt?
(**Achtung:** Die Bodenrichtwerte können sich nachträglich geändert haben.)
- Wurde der richtige Grundsteuerwert berücksichtigt?
- Wurde die Grundstücksgröße richtig angesetzt?
- Stimmen die Eigentümer mit ihren Anteilen?

2. Überprüfung des Grundsteuermessbescheids

- Berücksichtigt der Bescheid die reduzierte Steuermesszahl für Wohngebäude? ZUR INFO: Steuermesszahl nicht Wohnen 1,3 ‰, Steuermesszahl Wohnen 0,91 ‰ (= 30 % Abschlag auf die Messzahl).
- Wurde eine mögliche Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz beachtet (zusätzlich 25 % Abschlag bei der Steuermesszahl)?
- Ist die reduzierte Steuermesszahl für ein denkmalgeschütztes Gebäude berücksichtigt (zusätzlich 10 % Abschlag bei der Steuermesszahl)?

3. Was geschieht, wenn ein Fehler in der Berechnung festgestellt wird?

Es kann durchaus vorkommen, dass bei der Bearbeitung der Feststellungsbescheide zum Grundsteuerwert oder Grundsteuermessbetrag ein Eingabefehler geschieht. Wird festgestellt, dass z. B. die Wohnnutzung nicht berücksichtigt wurde, sollte Einspruch erhoben werden.

Auf den Bescheiden ist der Rechenweg der Bewertung und der Berechnung der Messzahl enthalten. Hier erläutern wir die Berechnung Schritt für Schritt.

Die Höhe des Hebesatzes im Jahr 2025 steht noch nicht fest. Ursprünglich haben die Kommunen versprochen, dass die Grundsteuerreform aufkommensneutral umgesetzt werden soll und dementsprechend die Hebesätze angepasst werden sollen. Der Bund der Steuerzahler hat bewirkt, dass die aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer B in einem Transparenzregister veröffentlicht wurden. Dieses findet sich unter dem Link <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>. Diese Hebesätze sind allerdings nicht rechtsverbindlich. Sie können somit nur einer ersten Orientierung dienen. Viele Kommunen haben ihre Hebesätze inzwischen im Zuge der Haushaltsberatungen verabschiedet. Sie finden sich in der Regel auf der Homepage der jeweiligen Kommune.

Beispiel für ein Einfamilienhaus in Waiblingen: Grundstücksfläche 550 m², Bodenrichtwert 890 €/m²

Berechnung des Grundsteuerwerts:

$$\begin{aligned} & \text{Grundstücksfläche } 550 \text{ m}^2 \times \text{Bodenrichtwert } 890 \text{ €/m}^2 \\ & \Rightarrow \text{Grundsteuerwert} = 489.500 \text{ €} \end{aligned}$$

Berechnung des Grundsteuermessbetrags:

$$\text{Grundsteuerwert } 489.500 \text{ €} \times \text{Messbetrag Wohnen } 0,91 \text{ ‰} = 445,44 \text{ €}$$

Die endgültige Grundsteuer ergibt sich aus Messbetrag 445,44 € x Hebesatz der Kommune = ?

Laut dem Transparenzregister sollte der aufkommensneutrale Hebesatz zwischen 186 % und 206 % liegen. Die Stadt Waiblingen hat den Hebesatz nunmehr auf 200% festgelegt, sodass die neue Grundsteuer 890,88 Euro beträgt.

4. Einspruch

Der Einspruch muss schriftlich spätestens einen Monat ab Zugang des Bescheides über die Feststellung des Grundsteuerwertes oder des Grundsteuermessbescheids beim Finanzamt eingelegt werden. Im Einspruch muss angegeben werden, welche Daten nicht korrekt im Bescheid angegeben sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Finanzämter bei Eingabe- und Berechnungsfehlern die Bescheide zeitnah ändern werden.

5. Verfassungsmäßigkeit

Über Eingabe- und damit Berechnungsfehler hinaus bestehen aber weitere grundsätzliche verfassungsrechtliche Bedenken gegen die durchgeführte Festsetzung der Grundsteuerwerte durch die Finanzämter, die so aber gesetzlich durch das Landesgrundsteuergesetz vorgeschrieben sind. Die Nichtberücksichtigung des Gebäudes, die Nichtberücksichtigung der sonst von den Gutachterausschüssen verwendeten Bodenrichtwertabschlägen (z. B. bei übertiefen Grundstücken) als auch die 30%-Hürde für die Akzeptanz eines qualifizierten Gutachtens sind nur einige dieser Bedenken. Auf diese Bedenken zielen die Musterklagen ab, die der Bund der Steuerzahler und drei weitere Verbände unterstützen (siehe auch Kapitel 10). Daher sollte aus verfassungsrechtlichen Erwägungen gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch eingelegt werden. Der Grundsteuerwertbescheid bildet den Grundlagenbescheid für alle weiteren Bescheide. Einsprüche müssen sich immer gegen den Grundlagenbescheid richten.

Hinweis: Einsprüche gegen den Grundsteuermessbescheid könnten sich nur gegen die Steuermesszahl richten. Wollen Sie zusätzlich Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid einlegen, müssen Sie im Mustereinspruch im Betreff zusätzlich auf den Grundsteuermessbescheid Bezug nehmen.

Wird die Einspruchsfrist 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.

5.1 Rechtswirkung des Einspruchs

Der Einspruch führt dazu, dass Grundsteuerwertbescheid und in der Folge der Grundsteuermessbescheid nicht rechtskräftig werden. Dennoch werden sie die Grundlage des endgültigen Grundsteuerbescheides für 2025 werden. Die neue Grundsteuer muss somit ab 2025 trotz Einspruchs zunächst bezahlt werden. Die Bescheide über die Feststellung der Grundsteuerwerte sowie der Grundsteuermessbescheide ergehen derzeit nur in seltenen Einzelfällen nicht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung (§ 164 AO). Auch werden sie nicht vorläufig (§ 165 AO) erlassen. Zur Wahrung aller Rechte des Eigentümers ist daher ein Einspruch notwendig. Es sollte Ruhen des Einspruchsverfahrens beantragt werden. Diesem Antrag wird das Finanzamt in der Regel stillschweigend stattgeben. In welcher Form genau der Steuerzahler durch die Einspruchserhebung profitieren wird, hängt vom abschließenden Gerichtsurteil ab.

5.2 Verfassungsrechtliche Zweifel an den Bewertungsgrundlagen

Sollen mit dem Einspruch allein die verfassungsrechtlichen Bedenken zum Ausdruck gebracht werden, kann eine Begründung unter Verwendung des beigefügten Musters genutzt werden.

6. Kosten eines Einspruchsverfahrens

Das Einspruchsverfahren ist nicht kostenpflichtig. Auch die Aufrechterhaltung des Einspruchs löst noch keine Kosten aus. Beauftragt man allerdings einen Steuerberater oder einen Rechtsanwalt mit dem Einspruch, fallen die entsprechenden gesetzlichen Gebühren an.

7. Möglichkeit eines Gutachtens

Da die neue Grundsteuer (zunächst) zu zahlen sein wird, sollten Eigentümer, die davon ausgehen, dass der Wert ihres Grundstücks um mehr als 30 Prozent vom durch das Finanzamt festgestellten Wert abweicht, prüfen, ob ein Gutachten rentabel ist. Das Gutachten muss sich auf den Wert zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung beziehen. Dies ist aktuell der 1.1.2022. Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt ist dann erst wieder der 1.1.2029. Dann wird ggf. ein neues Gutachten benötigt. Das Gutachten auf den 1.1.2022 wirkt sich auf die Grundsteuer bis Ende 2030 aus, da die nächste Hauptveranlagung auf Basis des neuen Hauptfeststellungszeitpunkts 1.1.2029 ab dem 1.1.2031 wirksam wird. Einige Gutachterausschüsse bieten für Zwecke der Grundsteuer sog. Kurzgutachten an, die erheblich günstiger sind als sog. Vollgutachten. Hat der Eigentümer Einspruch gegen seinen Grundsteuerwertbescheid eingelegt, kann ein Gutachten jederzeit eingereicht werden.

Wer keinen Einspruch eingelegt hat, sollte prüfen, ob eine Wertfortschreibung in Betracht kommt. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berücksichtigung von Gutachten ist der Zeitpunkt der Antragstellung auf Festsetzung eines niedrigeren Wertes beim zuständigen Finanzamt. Die Wertfortschreibung wird dann im Folgejahr berücksichtigt. Aber im Jahr 2025 gibt es eine Billigkeitsmaßnahme der Finanzverwaltung.

Sonderregelung des Finanzministeriums: Wird das Gutachten bis zum 30. Juni 2025 beauftragt, wird es vom Finanzamt rückwirkend zum 1. Januar 2025 berücksichtigt – unabhängig davon wann der Antrag beim Finanzamt gestellt oder das Gutachten eingereicht wurde. Wichtig ist, dass das Auftragsdatum im Gutachten vermerkt ist.

8. Behandlung des Einspruchs durch das Finanzamt

Wird mit dem Einspruch ausschließlich die Verfassungsmäßigkeit des Landesgrundsteuergesetzes angezweifelt, lassen die Finanzämter stillschweigend das Einspruchsverfahren ruhen (sog. Zweckmäßigeruhe). Die Finanzämter versenden keine Eingangsbestätigung für den Einspruch und bitten die Steuerbürger auch darum, von solchen Anforderungen abzusehen. Wer den Einspruch über das ELSTER-Portal einlegt, erhält - ebenso wie bei der Übermittlung einer Steuererklärung - eine Versandbestätigung.

9. Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung versäumt

Am 31. Januar 2023 endete die Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung für die Grundsteuer B. Was kommt ggf. auf den Betroffenen zu, der diese Frist versäumt hat?

1. Verspätungszuschlag von mind. 25 Euro pro angefangenem Verspätungsmonat. Bei der Grundsteuererklärung gilt die Besonderheit, dass der Verspätungszuschlag nicht zwingend festzusetzen ist. Dennoch können Finanzämter nach ihrem Ermessen davon Gebrauch machen.
2. Zwangsgeldandrohung und -festsetzung, die Höhe liegt im Ermessen des Finanzamts.
3. Schätzung durch das Finanzamt. Verspätungszuschläge können trotzdem entstehen.
4. Steuerstrafrechtliche Konsequenzen.

Auch nach einer Schätzung, die in der Regel mit einer neuen Frist verbunden wird, bleibt die Pflicht zur Abgabe der Erklärung bestehen.

Inzwischen schätzen die Finanzämter den Grundsteuerwert der betroffenen Grundstücke. Dabei werden Steuervergünstigungen ohne abgegebene Grundsteuererklärung nicht berücksichtigt. Beispielsweise erhalten Eigentümer, die ihr Grundstück vor allem zu Wohnzwecken nutzen, keinen 30prozentigen Abschlag bei der Steuermesszahl. Betroffene Eigentümer sollten die Schätzbescheide daher prüfen und ggf. Einspruch dagegen einlegen.

Die Abgabefrist für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) endete am 31. März 2023.

10. Stand und möglicher Verlauf der Musterverfahren

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg unterstützt in einer Verbändeallianz mit Haus und Grund Württemberg, Haus und Grund Baden sowie dem Verband Wohneigentum Baden-Württemberg mehrere Verfahren gegen die Landesgrundsteuer, die die Verfassungsmäßigkeit der Landesgrundsteuer in Frage stellen. Um die Frage der Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes klären zu lassen, ist allerdings ein langer Atem notwendig. Häufig müssen alle Instanzen durchlaufen werden, bis ein Urteil feststeht. Dies kann und wird vermutlich mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Es gilt als sicher, dass bis 2025, dem Jahr in dem die neue Grundsteuer erhoben wird, noch kein Urteil des Verfassungsgerichts vorliegt. Anfang Juni 2024 hat das Finanzgericht Baden-Württemberg zwei von der Verbändeallianz unterstützte Musterklagen abgewiesen. Die von den Klägern beantragte Revision vor dem Bundesfinanzhof (BFH) wurde aber zugelassen und inzwischen eingelegt. Somit geht die juristische Auseinandersetzung um die Landesgrundsteuer in Baden-Württemberg in die nächste Runde.

10.1 Instanzenweg

Das finanzgerichtliche Verfahren beginnt in der Regel mit dem Einspruch gegen den Steuerbescheid. Nachdem der Einspruch mittels einer sog. Einspruchsentscheidung abgelehnt wurde, kann innerhalb eines Monats Klage beim Finanzgericht eingereicht werden. Im ersten Verfahren konnte die Wartezeit auf die Einspruchsentscheidung vermieden werden, indem Sprungklage direkt beim Finanzgericht eingelegt wurde.

Das Finanzgericht selbst kann nicht über die Verfassungswidrigkeit einer Norm entscheiden, dies ist den Verfassungsgerichten vorbehalten. Das Finanzgericht kann allerdings urteilen, dass aus Sicht des Gerichts kein Verstoß gegen die Verfassung vorliegt und die Klage abweisen. Vermutet das Gericht einen Verfassungsverstoß, so muss es die Norm oder das Gesetz direkt dem Verfassungsgericht vorlegen. Nachdem das Finanzgericht nun zwei Musterklagen abgewiesen, Revision vor dem BFH aber zugelassen hat, geht es nun hier weiter. Der BFH selbst kann wiederum ebenfalls nicht die Verfassungswidrigkeit des Gesetzes feststellen. Auch er muss die Verfassungsfrage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorlegen oder der Kläger ruft nach einem ablehnenden Urteil selbst das Bundesverfassungsgericht an.

10.2 Stand der aktuellen Musterverfahren

1. Musterverfahren - Doppelhaushälfte in Stuttgart: Die Klage mit dem Aktenzeichen 8 K 2368/22 wurde am 7. Dezember 2022 im Rahmen einer Sprunganfechtungsklage beim FG Baden-Württemberg eingereicht. Das beklagte Finanzamt hatte für die Klageerwiderung Fristverlängerung bis zum 30. Juni 2023 beantragt, welche ihm das Finanzgericht gewährt hatte. Gleichzeitig hat der Beklagte (das Finanzamt) ein Gutachten zur Verfassungsmäßigkeit der Landesgrundsteuer in Auftrag gegeben. (⇨ **Klage vom Finanzgericht abgewiesen, Revision eingelegt, Aktenzeichen beim BFH II R 27/24**).

2. Musterverfahren - Zweifamilienhaus in Karlsruhe: Auch hier wurde die Klage mittels einer Sprunganfechtungsklage beim FG Baden-Württemberg eingereicht. Allerdings verweigerte das zuständige Finanzamt die Zustimmung zur Sprungklage zunächst. Damit wurde das Verfahren auf das Einspruchsverfahren zurückgeworfen. Inzwischen liegt die Einspruchsentscheidung des Finanzamts vor, sodass nun erneut Klage beim FG Baden-Württemberg eingereicht werden konnte (Aktenzeichen: 8 K 1582/23). (⇒ **Klage vom Finanzgericht abgewiesen, Revision eingelegt, Aktenzeichen beim BFH II R 26/24**).

3. Musterverfahren - Einfamilienhaus in Überlingen: Der Nachbar des Klägers konnte bereits mit einem qualifizierten Gutachten nachweisen, dass der Wert seines Grundstücks unter der 30%-Marke liegt. Für den Kläger selbst ergibt sich eine übertragbare Konstellation. Trotzdem muss er ein eigenes Gutachten in Auftrag geben und die Kosten des Gutachtens selbst tragen. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen 8 K 1860/24 geführt.

4. Musterverfahren - Einfamilienhaus in Freiburg: In diesem Verfahren soll die Frage geklärt werden, ob das Landesgrundsteuergesetz wegen der großen Belastungsverschiebungen eine Übergangsregelung für die Belastung vorsehen muss und ob allein die Bodenrichtwerte eine geeignete Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer darstellen. Das Grundstück befindet sich in einer übergroßen Bodenrichtwertzone, in der sehr unterschiedliche Wohnbebauungen zusammengefasst sind. Einziges Kennzeichen der Bodenrichtwertzone ist, dass es sich um Wohnbebauung handelt. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen AZ 2 K 351/24 geführt.

10.3 Was können Betroffene tun?

Leider müssen sich die Verbände und auch die Steuerzahler in Geduld üben, bis Entscheidungen durch die Gerichte vorliegen. Somit ist die für viele Betroffene hohe Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zu zahlen. Denn ein Einspruch und das Ruhen des Einspruchsverfahrens verhindern nicht, dass die Kommunen im Jahr 2025 Grundsteuerbescheide erlassen werden und diese Grundsteuer dann auch bezahlt werden muss. Wer Einspruch gegen seinen Grundsteuerwertbescheid eingelegt hat und ein Gutachten plant bzw. schon ein Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren Wertes beauftragt hat, kann zudem „Aussetzung der Vollziehung“ für den Differenzbetrag zum tatsächlichen Wert beantragen. Die Grundsteuer muss dann, wenn das Finanzamt dem Aussetzungsverlangen nachgibt, in Höhe der Differenz nicht gezahlt werden.

Vom Finanzamt festgesetzter Grundsteuerwert: 2 Mio. €
Der wahre Wert beträgt voraussichtlich 1,2 Mio. € und kann durch ein Gutachten nachgewiesen werden.
Der Aussetzungsantrag kann für 0,8 Mio. € gestellt werden.

Das Gericht entscheidet auch, ob es rückwirkend für die Steuerzahler Geld zurück gibt. Dies hängt davon ab, ob das Gericht die Regelung gar nicht, rückwirkend oder erst für die Zukunft als verfassungswidrig ansieht.

Haben Sie Fragen zum Grundsteuerbescheid der Kommune?
Dann lesen Sie unser „FAQ Grundsteuer“. Dieses finden Sie auf unserer Homepage oder können es per E-Mail an info@steuerzahler-bw.de anfordern.



Name, Vorname¹
(tragen Sie hier Ihre Postanschrift ein)

An das
Finanzamt Musterstadt
(Postanschrift des zuständigen Finanzamts)

Musterstadt
(aktuelles Datum)

Aktenzeichen:
Steueridentifikationsnummer|n: ...

**Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid Hauptfeststellung auf den
1.1.2022 vom ... (Datum des Bescheides)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege/n ich/wir Einspruch gegen den oben genannten Steuerbescheid vom ...
(Datum)² ein.

Den Einspruch begründen wir wie folgt:

**Es bestehen ernstliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer
B in Baden-Württemberg**, da nur die Bodenrichtwerte, die Grundstücksgröße und
die überwiegende Wohnnutzung eine Rolle spielen und die **Bodenrichtwerte** auch
nicht justiziabel sind.

Unter Bezugnahme auf die bereits beim Bundesfinanzhof anhängigen Musterverfah-
ren Az.: II R 27/24 und II R 26/24 sowie den beim Finanzgericht Baden-Württemberg
unter Az. 2 K 351/24 und 8 K 1860/24 anhängigen Musterverfahren beantrage(n)
ich/wir das Ruhen des Einspruchsverfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung
über die mögliche Verfassungswidrigkeit der neuen Landesgrundsteuer.

Mit freundlichen Grüßen

.....
(Unterschrift | en)

¹ Bei Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern sind jeweils beide Namen anzugeben. Bei anderen
Eigentümergeinschaften sind alle Beteiligten anzugeben.

² Der Einspruch kann nur binnen einer Frist **von einem Monat** nach Bekanntgabe des Steuerbescheids eingelegt
werden.

WICHTIGER HINWEIS:

Bitte verwenden Sie den beigefügten Mustereinspruch **nur dann**, wenn es Ihnen lediglich darum geht, den Grundsteuerwertbescheid mit der Begründung anzugreifen, dass das Landesgrundsteuergesetz BW in der Fassung vom 21.12.2021 verfassungswidrig ist.

Wollen Sie darüber hinaus den Grundsteuerwertbescheid inhaltlich auch noch mit anderen Argumenten angreifen, muss eine Einspruchsbegründung auf den jeweiligen Einzelfall bezogen formuliert werden. (z.B. der Bescheid weist in Bezug auf die Grundstücksgröße eine falsche Quadratmeterangabe auf. Oder es liegt ein Gutachten³ vor, das einen niedrigeren Bodenwert ausweist).

Halten Sie dazu dann ggf. Rücksprache mit Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Muster – ohne Gewähr Stand März 2025

³ Wenn ein abweichender Bodenwert geltend gemacht wird, kann dies ausschließlich durch ein sogenanntes qualifiziertes Gutachten i. S. v. § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz BW vorgebracht werden, das zudem zu einem mehr als 30 % niedrigeren Wert führen muss. Liegt ein solches Gutachten (noch) nicht vor, ist im Einspruch darauf hinzuweisen, dass ein solches beauftragt ist/wird und im Verfahren nachgereicht wird.

Haben Sie Fragen rund um das Thema Grundsteuer? Unsere Experten geben Ihnen gerne Auskunft!



Dipl. oec.
Andrea Schmid-Förster



Dr. rer. pol.
Timo Kaiser



Sina Wetzel M.A.

Kontakt:

Tel.:
0711/767740

E-Mail:
info@steuerzahler-bw.de

Für Presseanfragen



Daniel Bilaniuk

0711/7677412
presse@steuerzahler-bw.de

www.steuerzahler.de/baden-wuerttemberg/grundsteuer

Auf dieser regelmäßig aktualisierten Seite finden Sie alles rund um die Grundsteuer:

- detaillierte Informationen weshalb und wann man hier aktiv werden muss
- Informationen zu den notwendigen Formularen
- Gutachten zur Grundsteuerreform
- Stellungnahmen des Bundes der Steuerzahler Baden-Württemberg
- Links zur Grundsteuerseite des Finanzministeriums sowie zur Plattform Boris BW

Schauen Sie vorbei!