

Datum: Januar 2025

## Grundsteuerreform 2025

### Denkbares Vorgehen gegen den Zahlungsbescheid der Gemeinde

Ab dem 1. Januar 2025 wird 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. Auch wer die genannten Bescheide über die Berechnungsgrundlagen der neuen Steuer durch Einspruch insbesondere mit vorgebrachten Argumenten zur Verfassungswidrigkeit der neuen Grundsteuer 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.

In Niedersachsen gilt das „Flächen-Lage-Modell“ zur Ermittlung der neuen Grundsteuer, bzw. zur Umsetzung der Grundsteuerreform 2025. Grundlage für die Bewertung der Grundstücke sind die Flächen des Grund und Bodens und des Gebäudes multipliziert mit einer Äquivalenzzahl (bestimmter Zahlenwert je qm Boden und Gebäudefläche) und einem Lage-Faktor (Zu- oder Abschlag für die Lage des Grundstücks) für das jeweilige Grundstück.

Von seiner Verfassungsmäßigkeit wird überwiegend ausgegangen; gleichwohl ist vor dem Finanzgericht Niedersachsen ein Musterverfahren zur Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit dieses Steuermodells anhängig (Az. 1 K 38/24).

Mit Blick darauf hat das Landesamt für Steuern am 4.9.2024 eine Allgemeinverfügung (Nds. MinBl. Nr. 387/2024). erlassen, mit dem das Ruhen von Einspruchsverfahren verfügt wird, solange das Nds. Finanzgericht nicht entschieden hat. Deshalb sollen bis zu diesem Zeitpunkt keine Einspruchsbescheide mehr ergehen. Betroffen sind nur Fälle, in denen sowohl der Grundsteueräquivalenzbescheid als auch der Grundsteuermessbescheid gemeinsam verbunden angefochten worden sind.

Auch die per Allgemeinverfügung angeordnete Verfahrensruhe befreit nicht von der Zahlung auf einen jetzt erhaltenen oder künftig eintreffenden kommunalen Heranziehungsbescheid zur Grundsteuer. Dagegen muss also trotzdem gesondert Rechtsmittel eingelegt werden, entweder

- in Form eines vorgerichtlichen Widerspruchs, wenn die Gemeinde das so in ihrer Rechtsmittelbelehrung vorsieht, oder
- sofort durch Anfechtungsklage, wenn die Rechtsmittelbelehrung gleich auf das Klageverfahren verweist (§ 80 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NJG in der Fassung vom 22. 3. 2023, Nds. GVBI 2023, S. 32, 168).

Dann muss jeweils überprüft werden, ob die grundstücksspezifischen Berechnungswerte auf das richtige Grundstück angewendet worden sind.

Zum kommunalen Hebesatz: Immer wieder ist betont worden, dass im Durchschnitt aufkommensneutral mit der neuen Steuer gearbeitet werden muss. § 7 Abs. 1 NGrStG verpflichtet die Gemeinden dazu, aufkommensneutrale Hebesätze, angepasst an die neuen Berechnungsgrundlagen, zu bilden. Satz 2 und 3 der Vorschrift lauten:

„Dazu ist das Grundsteueraufkommen der Gemeinde, das aus den Grundsteuermessbeträgen nach den für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 geltenden Regelungen zu erwarten ist, dem Grundsteueraufkommen gegenüberzustellen, das im **Haushaltsplan** der Gemeinde **für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt** worden ist.<sup>3</sup>Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, der sich ergäbe, wenn die **Höhe des Grundsteueraufkommens gleich bliebe.**“

Es kommt also nach hier vertretener Auffassung nicht auf die Aufkommensneutralität im Einzelfall und auch nicht auf die Aufkommensneutralität für bestimmte Gebäude-Cluster wie Wohnimmobilien oder Gewerbeeinheiten an. Entscheidend ist nur das insgesamt kommunale Haushaltsaufkommen aus der Grundsteuer.

Die in § 7 Absatz 1 NGrStG enthaltenen Umstände sowie die daraus abgeleitete Aufkommensneutralität der erhobenen Grundsteuer nach neuen Maßstäben sind nach Abs. 2 der Vorschrift von der Gemeinde zu veröffentlichen. Der Wortlaut:

„Die Gemeinde muss den **aufkommensneutralen Hebesatz** und die **Abweichung** des von der Gemeinde bei der Hauptveranlagung bestimmten Hebesatzes von dem aufkommensneutralen Hebesatz **in geeigneter Art und Weise** veröffentlichen.“



Die Gesetzgebungsmaterialien erläutern wie folgt (Gesetzesentwurf des NGrStG, LT-Drucks. 18/8995 vom 14.4.2021, S. 27, Abs. 2):

Zur Herstellung der Aufkommensneutralität wird die Gemeinde verpflichtet, bei der Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 anhand des **bisherigen Grundsteueraufkommens** und des **künftig erwarteten Grundsteueraufkommens** aufgrund der neuen Grundsteuermessbeträge einen aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln. Hierzu ist das **bisherige Grundsteueraufkommen** mit dem **neuen Grundsteuermessbetragsvolumen** ins Verhältnis zu setzen.

Diese nach unserem Verständnis per 1. Januar 2025 zu veröffentlichenden Angaben können bei der Überprüfung des Zahlungsbescheides berücksichtigt werden. Fehlt eine Veröffentlichung oder bleibt sie unvollständig, sollte damit die Anfechtung auf jeden Fall begründet werden. Denn dann verstößt die Kommune gegen eine ihr landesgesetzlich aufgebene Kardinalpflicht. Gerichtliche Entscheidungen dazu, ob dies die Rechtswidrigkeit des einzelnen Zahlungsbescheid bereits begründet, liegen - natürlich - noch nicht vor. Nach hier vertretener Auffassung kann aber entsprechend argumentiert werden.

Unabhängig von jeder verfassungsrechtlichen Erwägung ist schon deshalb unbedingt zu raten, durch einen eingelegten Widerspruch / durch eine eingelegte Klage die Sache „offen“ zu halten und den Bescheid nicht bestandskräftig werden zu lassen.

Zusätzlich: Da in Mietverhältnissen die Grundsteuer als Betriebskostenart auf den Mieter umgelegt wird, und der Mieter unter Beachtung des im Betriebskostenrecht geltenden Wirtschaftlichkeitsgebots eine Überprüfung erhaltener öffentlich-rechtlicher Bescheide durch den Vermieter verlangen wird, ist der Widerspruch / die Klage ebenso veranlasst. Denn der Vermieter ist nach Auffassung der Rechtsprechung gehalten, die Besteuerungsgrundlagen der Grundsteuerbescheide zu prüfen. Zeigt sich eine unzutreffende Nutzungsart der Besteuerung, muss der Vermieter auf eine Änderung des Bescheides hinwirken, wenn er nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot durch die Weitergabe unzutreffend umgelegter Grundsteuern verstoßen will (OLG Brandenburg, Urteil vom 5.6.2019 - 11 U 109/15, Beck RS 2019, 11255). Wird dies unterlassen, zeigt sich ein Schadensersatzanspruch des Mieters aus § 280 Abs. 1 BGB als Folge (Rn. 12 der Entscheidungsgründe; vgl auch BGH, Urteil vom 28. 11. 2007 – VIII ZR 243/06, NZM 2008, 78). Auch dieser Umstand ist unbedingt in die Anfechtungsbegründung mit aufzunehmen.

Zu beachten ist: Dem eingelegten Widerspruch und auch der eingereichten Klage wird man in der Sache keine aufschiebende Wirkung zumessen können; gezahlt werden



muss also erst einmal trotzdem, aber bitte ausdrücklich „unter Vorbehalt der rechtlichen Nachprüfung“.

Verbunden mit dem eigentlichen Anfechtungsantrag kann das Ruhen des Verfahrens mit Verweis auf das anhängige Musterverfahren beim FG Niedersachsen und auch mit Blick auf die genannte Allgemeinverfügung beantragt werden. Zumindest vorgerichtlich sind die Erfolgsaussichten vor dem Hintergrund der kommunalen Kassenlagen zweifelhaft.

Ebenso kann mit Blick auf das anhängige Musterverfahren sowie mit Blick auf die zum Bundesmodell ergangenen Beschlüsse des Bundesfinanzhofs vom 27.5.2024 (Az II B 78/23 und II B 79/23) die Aussetzung der Vollziehung beantragt werden.

Unabhängig von alledem kann mit Blick auf die Regelung des Jahressteuergesetzes 2024 eine korrigierende Neufestsetzung des Grundsteuerwerts bei der Steuerbehörde beantragt werden, wenn der gutachterliche Nachweis gelingt, dass der tatsächliche Wert des Besteuerungsobjekts (gemeiner Wert oder Verkehrswert) um mindestens 40 % nach unten vom angesetzten Steuerwert abweicht.

Dr. Horst,  
21.1.2025

