

Grundsteuererklärung: ein Verfahren mit Skandal-Potential

VON BERND FROELICH, IGB



Die Konstruktion der Grundsteuererklärung als Stockfehler zu bezeichnen, wie im Holznagel 4/2022, erscheint im Nachhinein fast als Schmeichelei. Etliche Kommentatoren deutscher Leitmedien wählten oftmals drastischere Ausdrücke, wobei Blindflug und Bürgerfeindlichkeit noch moderat daherkommen, und verteuflten die „Beamtensprache“ des Konstrukts. Hinzu kamen noch technische Probleme, und ELSTER, die Steuersoftware der Finanzämter, war anfangs überlastet und quitierte tagelang den Dienst. Mit Blick auf den früheren Symbolvogel der Software, die Elster, machte auch das Wort einer Kreuzung aus Bundesadler und Pleitegeier die Runde.

Als die Finanzminister der Bundesländer realisierten, dass kurz vor Torschluss für die Abgabe Ende Oktober 2022 noch nicht einmal die Hälfte der erwarteten Erklärungen eingegangen waren, zogen sie die Reißleine und verlängerten die Abgabefrist (einmalig) bis zum 31. Januar 2023.

Die Bekanntgabe der Verlängerung wäre aber auch der richtige Zeitpunkt gewesen, etwas Demut zu zeigen und um Entschuldigung zu bitten, ein bürokratisches Monster in die Welt gesetzt zu haben. Aber nichts dergleichen – im Gegenteil: Eine notwendige Maßnahme, eine Art Fehlerkorrektur, wurde nach üblichem Politikersprech noch versucht, als Wohltat zu verkaufen. So tönte der Leiter der Finanzministerkonferenz, der Niedersächsische Finanzminister Reinhold Hilbers: „... vor dem Hintergrund, dass die Menschen in Deutschland aktuell vielen Herausforderungen und Unsicherheiten gegenüberstehen und viele mit Sorge in die Zukunft blicken, haben wir ... uns darauf verständigt, für die Abgabe der

Grundsteuererklärung einmalig mehr Zeit zu gewähren.“ Klingt so, als hätten wir die Verlängerung Putin zu verdanken!

Jetzt haben wir die Verlängerung, aber die Probleme bleiben: Die meisten Menschen sind mit der Abgabe der Erklärung hoffnungslos überfordert, Formulare und die Art der Erfassung sind wenig durchdacht, und oftmals erreichen sich widersprechende Auskünfte die Steuerpflichtigen. Damit besteht permanent die Gefahr, mit der jetzigen Form der Abgabe der Erklärung „falsche“ Angaben zu machen, die sich später zu einem finanziellen Nachteil durch eine überhöhte Grundsteuer auftürmen können. Nach Ansicht vieler Steuerberater besteht momentan der einzige Vorteil der Fristverlängerung darin, dass Bürger, die jetzt noch nach Informationen – auch von anderen Behörden – warten, nebulöse Begriffe nicht verstehen oder nach Erklärungen für die vielen unscharfen Begriffe suchen, jetzt einfach mehr Zeit für die Bearbeitung haben.

Das grundlegende Problem, welches von der Politik immer gern verharmlost wird, ist jedoch, dass zwischen Bürger*innen und Ämtern keine Waffengleichheit herrscht. Ist die Grundsteuer, respektive der Grundsteuerwert, für 2025 und die Folgejahre erst einmal wegen eventuell irriger Angaben, z. B. zu hoher Flächenangaben bei den gesetzlich nicht definierten Begriffen Wohn- und Nutzfläche, zu hoch berechnet worden, und „bestandskräftig“ geworden, gilt er für die nächsten sieben Jahre als festgeschrieben, ohne jegliche Änderungsmöglichkeit. Andererseits können die Finanzämter bei zu geringen Angaben jederzeit problemlos die Werte erhöhen.

Ein Paradebeispiel für die Möglichkeit irriger Angaben bei der Nutzfläche sind frühere landwirtschaftliche Nebengebäude, die heute nicht mehr genutzt werden (können). Besonders prekär kann die Situation werden, wenn das Objekt unter Denkmalschutz steht und per Gesetz kostenträchtig erhalten werden muss, jedoch nicht adäquat genutzt werden kann. Nach bisherigen Erfahrungen von IGB-Mitgliedern wurden Fragen zu derartigen Problemen von den „Beratungsstellen“ der Finanzämter sehr unterschiedlich behandelt; es gibt keine bundeseinheitliche „Sprachregelung“: Zwischen „einfach weglassen“ und „wird voll berechnet“ ist alles möglich. Zu beachten ist aber, dass die mündlichen Aussagen von Mitarbeitern der Finanzämter keinerlei Verbindlichkeit haben. Um ein böses Erwachen zu verhindern, sollten „Ratschläge“ wie „einfach weglassen“ nicht blind befolgt werden, sondern es sollte ggf. in der Erklärung – bei den Kästen mit der Möglichkeit der Texteingabe – ein entsprechender Hinweis angebracht werden.

Tipp:

Scheunen können sich über mehrere Ebenen (Geschosse) erstrecken. Nach bisherigen Informationen gilt bei diesen Gebäuden aber nicht jede Ebene als Nutzfläche. In derartigen Fällen sollte deshalb nur die Grundfläche angegeben werden.

Konfliktpotential bieten auch noch andere Bereiche – ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- Bei Wohnhäusern ist oftmals der Zeitpunkt einer Sanierung entscheidend und damit die Frage, ob das Objekt ggf. werterhöhend als Neubau betrachtet wird; z. B. ist der Begriff „Kernsanierung“ nicht definiert, und so können plötzlich zeitgleich durchgeführte Reparaturen aus dem behördlichen Blickwinkel zu einer Kernsanierung werden – mit einer (geschätzt) bis zu 50 % höheren Besteuerung.
- Große Grundstücke in ländlichen Gebieten, die zum großen Teil aus unterschiedlichen Gründen nicht als Bauland nutzbar sind, werden über den Bodenrichtwert wie klassische Bauflächen behandelt.

Diese und weitere bisher noch nicht identifizierte oder noch ungeklärte Problembereiche werden nach den Erwartungen vieler Experten wohl in den nächsten Jahren noch zuhauf die Gerichte beschäftigen. Einige jetzt bereits drängende Fragen können aber leider noch nicht beantwortet werden – einfach weil es noch keine Erfahrungswerte und/oder verbindliche gerichtliche Entscheidungen gibt.

Was aber tun? Hier sollten aktuell folgende Situationen unterschieden werden:

- Bereits abgegebene Erklärung, aber nach späteren Informationen mit irrigen oder überhöhten Angaben: Das aktuelle Konstrukt der Finanzbehörden sieht nicht die Möglichkeit einer Änderungsmeldung vor. Trotzdem könnte versucht werden, eine zweite Erklärung – digital über ELSTER oder alternativ auch als Papierversion – nachzuschicken. Es gibt m.W. bisher aber noch keine Erfahrungen, wie die Finanzämter darauf reagieren (könnten).
- Erklärung ist noch „in Bearbeitung“: Die Angaben sollten, auch wenn es noch Unsicherheiten gibt, wie es so schön heißt, nach „bestem Wissen und Gewissen“ abgegeben werden. Unklug wäre es aber, keine Erklärung abzugeben. In diesen Fällen schauen Beamte gern in die Kataloge mit den finanziellen (Be-)Drohungen.

Wie geht's administrativ weiter – ab 2023?

Nach dem Meldeschluss werden die Finanzbehörden – nach jetzigem Kenntnisstand ab Februar 2023 – die Angaben „verarbeiten“, mit Eckdaten und Algorithmen, die sich bisher einer öffentlichen Einsicht weitgehend entziehen – ähnlich einer Wundertüte vom Jahrmarkt.

Irgendwann in 2023 oder vielleicht auch erst 2024 werden die Finanzämter die Grundsteuerwertbescheide verschicken mit einem (fiktiven) Grundsteuerwert, der dann zur Berechnungsgrundlage für die Höhe der Grundsteuer der Kommunen ab



1 Ein alter Schweinestall könnte ggf. wie ein Bürogebäude besteuert werden. (Foto: Dietrich Maschmeyer)

2025 wird. Die jeweiligen Hebesätze der Kommunen vervielfachen dann die Berechnungsgrundlage – in einigen Kommunen aktuell sogar mit über Faktor 10. Erfahrungsgemäß werden die Kommunen ihre Hebesätze für 2025 und weitere Jahre aber erst gegen Ende 2024 bekannt geben.

Ab sofort gilt also: AUFPASSEN

Nach Erhalt des Grundsteuerwertbescheids vom Finanzamt haben die Steuerpflichtigen lediglich eine Frist von einem Monat für einen Einspruch. Sollte der Bescheid (gefühl) richtig sein, muss i.d.R. nichts weiter unternommen werden – bei Bedenken sollte aber sofort Einspruch eingelegt werden – schriftlich per Einschreiben.

Ein Einspruch bei einer Finanzbehörde verpflichtet zu nichts – erfordert aber eine Begründung, die auch ggf. nach einer Aufforderung nachgereicht werden kann. Solange noch keine konkrete individuelle Begründung vorliegt, können der Einfachheit halber verfassungsrechtliche Bedenken genannt werden. Ein Einspruch stoppt den Fristablauf und es entsteht mehr Zeit für weitere Prüfungen. Es liegt aber auch durchaus im Bereich des Möglichen, dass Teile des Konstrukts keinen Bestand vor den Gerichten haben und wieder kassiert werden.

Gegen einen Grundsteuerbescheid der Gemeinde (häufig in Verbindung mit anderen Grundbesitzabgaben) sollte auch fristgerecht Einspruch eingelegt werden, der ebenfalls (nachträglich) begründet werden muss (s.o.). Ein Einspruch befreit nicht von der Pflicht zur Zahlung, sollte jedoch immer mit dem Vermerk der Vorläufigkeit des Bescheids und ggf. Hinweis auf den Einspruch beim Finanzamt (s.o.) geleistet werden.

Interessant wird auch, wie die Kommunen nach der Neubewertung der Grundstücke die Hebesätze gestalten. Von der Politik kam jahrelang das Versprechen der Aufkommensneutralität. Was jedoch davon zu halten ist, wird sich erst im Verlauf des Jahres 2025 zeigen. Erinnerung sei noch einmal an die Forderung von Dr. Marc Hansmann, damals Kämmerer der Landeshauptstadt Hannover und Mitglied des Deutschen Städtetags auf den „Kommunalen Steuertagen 2011“: Wir wollen mehr Geld! Und freimütig bekannte er auch, dass die Forderung nach Aufkommensneutralität nur aus politischen Gründen verbreitet wird. 2025 lässt also nichts Gutes erwarten – und die „Ausreden“ der Politiker für die Erhöhungen liegen sicherlich auch bereits in den Schubladen.

Übrigens: Ein Einspruch kann jederzeit schadlos zurückgezogen werden. ☹