



Merkblatt

Grundsteuererlass

Inhalt

- 1 Einführung
- 2 Wann kommt ein Erlass in Frage?
- 3 Welche gesetzlichen Einschränkungen gibt es?
- 4 Wie wird die Minderung ermittelt?
- 5 Welche formalen Bedingungen müssen erfüllt sein?
- 6 Welche Besonderheiten gibt es bei Gewerbeimmobilien?
- 7 Ist die Grundsteuer verfassungswidrig?

1 Einführung

Gut 10 Mrd. € Grundsteuer zahlen Hauseigentümer und Mieter jährlich. Das ist zweieinhalbmal mehr als das Aufkommen aus Erbschaft- und Schenkungsteuer zusammen. Aufgrund der Kassenlage bei den Kommunen steigt diese Abgabe laufend, denn es handelt sich um eine enorm wichtige Einnahmequelle für Städte und Gemeinden.

Innerhalb von zehn Jahren ist sie um rund ein Drittel angestiegen, und zwar über einen Aufschlag beim Hebesatz, der bundesweit seit 1997 im Schnitt von 361 % auf derzeit rund 450 % geklettert ist. Berlin hat den Grundsteuerhebesatz sogar auf einen Spitzenwert von 810 % angehoben, was die Grundrechte von Hausbesitzern und Mietern, die diese Abgabe über die Nebenkosten zahlen müssen, nicht einmal verletzt. Denn eine Kommune muss bei der Bemessung seines Tarifs weder einen Vergleich mit den Hebesätzen anderer Städte vornehmen, noch ist sie an die Tarife von Nachbargemeinden gebunden.

Doch es gibt eine – vielfach unbekannte – Möglichkeit zur Gegenwehr: Haben Sie beispielsweise als Hausbesitzer leerstehende Wohnungen oder geringe bzw. gar insgesamt ausbleibende Mieten zu beklagen, können Sie die Grundsteuer im Nachhinein deutlich reduzieren. Dazu müssen Sie jeweils bis **Ende März des Folgejahres** einen formlosen **Antrag auf Grundsteuererlass** bei der zuständigen Gemeinde oder – in Berlin, Bremen und Hamburg – beim Finanzamt stellen, für 2015 also bis zum 31.03.2016. Um den Termin einzuhalten, reicht erst einmal die Vorlage des Antragsschreibens. Begründungen und Nachweise für ausbleibende Mieterträge können folgen. Dabei dürfen die Behörden nicht entgegenwirken, denn der Steuererlass ist nicht von Ermessen oder Nachsicht der Beamten abhängig, sondern in § 33 Grundsteuergesetzes (GrStG) kodifiziert.

Dieses Merkblatt informiert Sie über die Möglichkeiten der Steuerrückzahlung, von der sowohl Hausbesitzer als auch Mieter profitieren können.

2 Wann kommt ein Erlass in Frage?

Sowohl der Bundesfinanzhof (BFH) als auch das Bundesverwaltungsgericht haben ihre Rechtsprechung zum Grundsteuererlass bei ausbleibenden Mieterträgen erweitert und konkretisiert. So kommt auch bei **strukturell bedingter Ertragsminderung von gewisser Dauer** ein Grundsteuererlass in Betracht. Das ist der Fall, wenn der Immobilieneigentümer als Vermieter die Minderung des Nettoertrags nicht zu vertreten hat, weil er die Räumlichkeiten bei Leerstand innerhalb einer marktüblichen Preisspanne anbietet.

Eigentlich sollten die Einheitswerte für Immobilien alle sechs Jahre aktualisiert werden. Damit würde der

Strukturwandel permanent erfasst und müsste nicht über einen Steuererlass berücksichtigt werden. Da diese Wertfortschreibung aber seit 1964 ausbleibt, ist allgemeiner Mietschwund nur über eine nachträgliche Erstattung durch die Gemeinde oder das Finanzamt korrigierbar.

Hinweis

Die Gemeinden lehnen den Erlass in der Praxis gern mit der Begründung ab, der Hausbesitzer hätte keine Mieten unter Marktniveau angeboten und den Leerstand damit verschuldet in Kauf genommen. Weder Rechtsprechung noch Gesetzgebung verlangen jedoch diese Bedingung.

Es reicht aus, wenn Sie sich während der Leerstandszeiten intensiv um neue Mieter bemühen und dies durch Inserate oder das Einschalten eines Maklers belegen können. Selbst bei einem Überangebot auf dem betroffenen Marktsegment müssen Sie nicht den unteren Rand der Mietpreisspanne verlangen. Ausreichend ist eine Miete innerhalb der marktgerechten Spanne.

Für ein Verschulden ist es auch nicht entscheidend, ob und wie lange bei neuen Mietobjekten mit Anlaufschwierigkeiten zu rechnen ist und was zum Vermietersisiko gehört. Diese Bedingung ist nur hinsichtlich des Unternehmerrisikos zu beachten, also bei eigengewerblich genutzten Grundstücken.

Damit gibt es keine Unterschiede mehr zwischen typischen oder ungewöhnlichen, strukturell oder nicht strukturell bedingten, vorübergehenden oder dauerhaften Ertragseinbußen. Entscheidend ist nur noch, dass es zu einer Einnahmenminderung im Vergleich zur üblichen Miete kommt. Als Anlass für einen Steuererlass gelten somit auch ein

- allgemeiner Mietverfall,
- Überangebot an Wohnungen oder
- schleichender Bevölkerungsrückgang in der Region.

Diese Punkte treffen auf viele Gebiete Ostdeutschlands zu, in denen die Bevölkerung rapide abnimmt und ein Überangebot besteht. Ähnlich sieht es aber auch in einigen Gebieten Westdeutschlands aus.

Die **Grundsteuer** kann sogar **vollständig erlassen** werden. Das gilt für die Teile von Grundbesitz, deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt. Auch hier müssen die Einnahmen und die sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Handelt es sich um Park- und Gartenanlagen von geschichtlichem Wert, gilt der komplette Erlass aber nur, wenn diese der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

3 Welche gesetzlichen Einschränkungen gibt es?

Wegen drohender Einnahmeausfälle bei den Gemeinden aufgrund der geänderten Rechtsprechung wurde die Erlassregelung über das Jahressteuergesetz 2009 allerdings deutlich eingeschränkt und soll zu einer gerechteren Lastenverteilung zwischen Grundstückseigentümern und Kommunen beitragen.

- Bis 2007 kam ein Erlass in Betracht, wenn sich der Rohertrag um mindestens 20,1 % gemindert hatte. Dann wurden vier Fünftel der Grundsteuer wieder erstattet.
- Seit 2008 muss die **Ertragsminderung mindestens 50,1 %** betragen. Dann erfolgt ein Erlass um ein Viertel der erhobenen Grundsteuer. Die Hälfte der gezahlten Abgabe wird erstattet, wenn der **Ertrag für das gesamte Jahr ausgefallen** ist, beispielsweise weil die Wohnung komplett leerstand, der Mieter nicht zahlte oder die Räume wegen Unwetters oder anderer Vorfälle nicht nutzbar waren.

Beispiel 1

In einem vermieteten Zweifamilienhaus steht die Wohnung im Parterre im gesamten Jahr 2015 leer; die Wohnung im Obergeschoss kann nur zu 70 % des Marktniveaus von 1.000 €, also für monatlich 700 € vermietet werden. Für das Haus muss 2015 insgesamt 1.200 € Grundsteuer bezahlt werden.

normaler Ertrag im Monat	2.000 €
tatsächlicher Ertrag	700 €
Ertragsanteil 2015	35 %
Ertragsminderung	65 %

Da die Ertragsminderung mehr als 50 % beträgt, wird die Grundsteuer zu 25 % erlassen.

gezahlte Grundsteuer	1.200 €
Grundsteuererlass aufgrund von Mietausfällen (1.200 € x 25 %)	300 €

Beispiel 2

Das Zweifamilienhaus stand im gesamten Jahr 2015 leer.

Ertragsminderung	100 %
------------------	-------

Da die Erträge vollständig entfallen, wird die Grundsteuer zu 50 % erlassen.

gezahlte Grundsteuer	1.200 €
Grundsteuererlass aufgrund von Mietausfällen (1.200 € x 50 %)	600 €

Beispiel 3

Das Zweifamilienhaus war bis Mai marktgerecht vermietet und musste ab Juni wegen Hochwasser und anschließender Trockenlegung bis zum Jahresende leerstehen.

Ertragsminderung (sieben Monate)	ca. 58 %
Da die Ertragsminderung mehr als 50 % beträgt, wird die Grundsteuer zu 25 % erlassen.	
gezahlte Grundsteuer	1.200 €
Grundsteuererlass aufgrund von Mietausfällen (1.200 € x 25 %)	300 €

Durch das Zweistufensystem kann die seit 2008 gültige Regelung zu Nachteilen führen. Ein Immobilieneigentümer, der einen 95%igen Leerstand hinnehmen muss, steht in Bezug auf den Grundsteuererlass genauso da wie ein Nachbar, der nur 51%ige Ausfälle vermeldet. Ein Nachbar, der einen totalen Leerstand verzeichnet, bekommt hingegen einen doppelt so hohen Betrag erstattet, obwohl seine Ausfälle tatsächlich nur 5 % höher liegen. Einige Experten bemängeln die Regelung bereits, weil der Gesetzgeber die Leistungsfähigkeit des einzelnen Steuerzahlers nicht hinreichend berücksichtigt hat.

Daher ist es nicht verwunderlich, dass sich der BFH aufgrund einer Klage mit der Frage beschäftigen musste, ob diese Regelung die verfassungsrechtlichen Anforderungen an Steuergesetze erfüllt. In seinem Urteil zu einem Musterverfahren stellte der BFH am 18.04.2012 (II R 36/10) jedoch fest, dass dies der Fall ist.

4 Wie wird die Minderung ermittelt?

Für bebaute Grundstücke ermittelt sich die Ertragsminderung generell aus dem **Unterschiedsbetrag** zwischen

- der nach den Verhältnissen **an Neujahr geschätzten üblichen** und
- der **tatsächlich erzielten Jahresrohmiete**.

Somit ist nicht relevant, ob zu Beginn des Jahres überhaupt vermietet bzw. welcher Mietpreis erzielt wird. Abgestellt wird nur auf den Erlasszeitraum.

Die übliche Jahresrohmiete wird in Anlehnung an Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung geschätzt. Nach Ansicht der Finanzverwaltung handelt es sich um eine Bruttokaltmiete einschließlich der sogenannten kalten Betriebskosten wie Umlagen und sonstigen Leistungen des Mieters (Kosten für Wasserverbrauch, Treppen- und Flurbeleuchtung, Entwässerung und Gebührenbelastungen). Als Jahresrohmiete gilt das Gesamtentgelt, das der Mieter oder Pächter für die Grundstücksnutzung nach den vertraglichen Vereinbarungen für ein Jahr zu entrichten hat. Das umfasst auch seine sonstigen Leistungen für die Benutzung des Grundstücks: die vertragliche Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter und auch die Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen, die auf die Miete angerechnet werden. Wie Mietvorauszahlungen

werden auch die Kosten für Um- und Einbauten behandelt, die der Pächter vorgenommen hat und die nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden dürfen, den Mietwert aber erhöhen.

Nicht zur Jahresrohmiete gehören dagegen die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs-, Warmwasserversorgungs- und Brennstoffversorgungsanlage sowie des Fahrstuhls.

Als Anhaltspunkt bei leerstehenden Mietwohnungen kann der aktuelle **Mietspiegel** und bei Gewerbeimmobilien die **regionale Gewerbemietenübersicht** dienen. Liegt beides nicht vor und handelt es sich um eine zumindest teilweise an mehrere Nutzer vermietete Immobilie, kann der Hauseigentümer davon ausgehen, dass die tatsächlich gezahlte die ortsübliche Miete widerspiegelt, wenn sie nicht offensichtlich vom ortsüblichen Preis abweicht oder sich nur auf einen Mieter bezieht.

Somit gibt es **zwei Berechnungsmethoden**:

- War die **Wohnung an Neujahr vermietet** und gibt es in den folgenden zwölf Monaten weniger Geld, zählt die Differenz zwischen Soll und Ist. Das kommt zum Tragen, wenn der Nutzer anschließend die Miete zumindest teilweise schuldig bleibt oder auszieht und sich nicht sofort ein Nachmieter findet. Maßgebend als Jahresrohmiete ist das Gesamtentgelt, das für die Benutzung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zu entrichten ist.
- Stand die Wohnung hingegen **bereits Anfang des Jahres leer**, stellt der Eigentümer seine tatsächlichen Einnahmen ins Verhältnis zum ortsüblichen Mietspiegel.

Hinweis

Für den Anspruch auf Erlass kommt es nicht auf Ihre persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse als Grundstücksbesitzer an. Maßgebend ist allein die Tatsache, dass sich Ihre Immobilienerträge im Jahr vermindert haben.

5 Welche formalen Bedingungen müssen erfüllt sein?

Das gesetzliche Angebot für einen Grundsteuererlass können Hausbesitzer in Ost- und Westdeutschland nutzen, die **bis zum 31.03.** einen **formlosen Antrag auf Erlass für das abgelaufene Jahr** bei der Gemeinde bzw. – in Berlin, Bremen und Hamburg – beim Finanzamt stellen: für 2015 also bis zum 31.03.2016. Nach Ablauf dieser Ausschlussfrist werden Ansprüche nicht mehr akzeptiert, auch wenn sie materiell-rechtlich berechtigt sind.

Haben Sie die Frist versäumt, wird Ihnen auf Antrag jedoch Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt, wenn Sie ohne Ihr Verschulden verhindert waren, die Frist einzuhalten. Geht der Grundsteuerbescheid für das entsprechende Jahr nicht rechtzeitig bei Ihnen ein

oder wird die Jahressteuer durch Änderungsbescheid heraufgesetzt, endet der Antragszeitraum erst mit der **Rechtsbehelfsfrist für den Grundsteuer- oder Änderungsbescheid**.

Um den Termin Ende März einzuhalten, reicht erst einmal die Vorlage des Antragsschreibens. **Begründungen und Nachweise** für ausbleibende Mieterträge dürfen **nachgereicht** werden.

Hinweis

Damit die Belegsuche künftig reibungsloser und ohne Zeitdruck funktioniert, sollten Sie die relevanten Unterlagen gleich ab dem jeweiligen Jahresbeginn vorsortieren, auch wenn dann noch 15 Monate Zeit für den Antrag bleiben.

Nach **§ 33 GrStG** ist die bezahlte Abgabe wieder zu erlassen, wenn sich der normale Rohertrag bei bebauten Grundstücken gemindert hat. Dann reduziert sich die Steuer im Nachhinein, wird also anteilig erstattet.

Rückerstattungen gibt es allerdings nur, wenn Sie als Vermieter **kein Eigenverschulden** an der geminderten Einnahmesituation haben. Sie haben die Minderung grundsätzlich nicht zu vertreten, wenn die Umstände, die zur Minderung führten, zwingend von außen in die Ertragslage eingegriffen haben und Sie keinen Einfluss auf diese hatten.

Dagegen müssen Sie für Umstände einstehen, die Sie aufgrund freier Willensentschließung herbeigeführt oder nicht beseitigt haben, obwohl es Ihnen möglich gewesen wäre. Auch Leerstandszeiten wegen **Renovierung oder Modernisierung** zählen nicht, da Sie diese Umstände als Eigentümer selbst herbeigeführt haben.

Eigenes Verschulden liegt beispielsweise vor, wenn

- der Eigentümer für seine Wohnungen „Mondpreise“ verlangt, die keiner zahlen will,
- der Eigentümer sich nicht dauerhaft und intensiv um eine Vermietung bemüht und keine angemessene Verwertung des Objekts anstrebt,
- das Objekt am Immobilienmarkt nachhaltig nicht zur Verfügung steht, z.B. wenn es aufgrund von langwierigen Bauarbeiten nicht vermietbar ist,
- der Ertragsausfall auf unterlassenen Renovierungsarbeiten beruht,
- ein eigentlich nicht erforderlicher Umbau vorgenommen wird, um überhaupt Mieter zu finden, oder
- das Objekt von vornherein nur für eine zeitweise Vermietung gedacht ist (z.B. Ferienwohnungen).

Hinweis

Ein Erlassgrund liegt nach der Gesetzesvorgabe nicht vor, wenn die Ertragsminderung auf Umständen beruht, die für den Erlasszeitraum durch eine Fortschreibung des Einheitswerts berücksichtigt werden können. Das gilt auch,

wenn Sie es als Immobilieneigentümer versäumt haben, den Fortschreibungsantrag rechtzeitig zu stellen.

Beispiel

Im Juni 2015 hat ein Brand das Nebengebäude eines Mietwohngrundstücks komplett zerstört. Die Wertminderung des Grundstücks kann erst durch Fortschreibung des Einheitswerts auf den 01.01.2016 berücksichtigt werden. Für den Zeitraum 2015 kann ein Erlass der Grundsteuer in Betracht kommen, nicht jedoch für das Jahr 2016.

Bemüht sich der Vermieter bei herkömmlichen Mietobjekten während der Leerstandszeiten intensiv um neue Mieter, liegen ausbleibende Erträge und damit Gründe für den rückwirkenden Steuererlass vor. Ein **nachhaltiges Bemühen** wird in der Praxis dann angenommen, wenn

- Makler beauftragt oder
- Zeitungsanzeigen geschaltet werden oder
- das Angebot im Internet erscheint.

Es spielt auch keine Rolle, wenn sich der Hausbesitzer beim Neu- oder Umbau verkalkuliert hat und daher erfolglos nach zahlenden Nutzern Ausschau hält oder erst mit Verzögerung oder deutlichen Preisnachlässen Mieter findet. Führen besondere Ereignisse wie etwa **Hochwasser, Blitz oder Brand** zu Mietausfällen, wird dies ebenfalls als Erlassgrund akzeptiert.

Bei **vermieteten Wohnimmobilien** steht die Erstattung allerdings den Mietern zu, wenn sie die Grundsteuer als Nebenkosten zu tragen haben. Denn die Grundsteuer stellt dann ja keine Belastung für den Grundstückseigentümer dar. Dies ist bei zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien regelmäßig der Fall, so dass eine vollständige Überwälzung auf die Bewohner stattfindet.

Bei **zu Gewerbezwecken vermieteten Immobilien** hängt die Umlagefähigkeit der Grundsteuer jedoch von den individuellen vertraglichen Vereinbarungen ab. Die Berücksichtigung der Erstattung erfolgt dann mit der Jahresendabrechnung über die Umlage.

Hinweis

Da Mieter einen Anspruch auf geringstmögliche Nebenkosten haben, sind Hausbesitzer sogar verpflichtet, einen Antrag auf Grundsteuererlass zu stellen.

Keine Möglichkeit zum Grundsteuererlass haben jedoch Selbstnutzer von Immobilien, selbst wenn sich die Wohnqualität durch gähnende Leere oder sozial schwache Mieter in der Umgebung drastisch verschlechtert.

6 Welche Besonderheiten gibt es bei Gewerbeimmobilien?

Bei **eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken** gilt als Minderung des normalen Rohertrags die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks. Wird nur

ein Teil des Grundstücks eigengewerblich genutzt, ist die Ertragsminderung nur für diesen Teil nach den Sonderregeln für eigengewerblich genutzte Grundstücke zu behandeln; für den übrigen Teil gelten die Grundsätze wie für Mietimmobilien (siehe vorherige Punkte).

Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken hat der Unternehmer eine **Minderung der Ausnutzung nicht zu vertreten**, wenn für ihn keine Möglichkeit bestand, auf die Ursachen in zumutbarer Weise Einfluss zu nehmen. Zu diesen Ursachen können **auch strukturelle und konjunkturelle Entwicklungen** gehören, die ihn zwingen, den bisher auf dem Grundstück unterhaltenen Betrieb stillzulegen oder einzuschränken. Dagegen fällt zum Beispiel eine Minderung der Ausnutzung bei Neugründungen oder Kapazitätsausweitungen in der Regel in den Bereich des Unternehmerrisikos.

Bei privaten Hausbesitzern kommt es auf die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse nicht an. Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken ist jedoch weitere Voraussetzung für den Erlass, dass die Einziehung der Steuer nach den **wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs** unbillig wäre. Dabei wird auf die wirtschaftlichen Verhältnisse während des Kalenderjahres abgestellt, für das der Erlass beantragt wird. Zu den wirtschaftlichen Verhältnissen gehört insbesondere das Betriebsergebnis. Bei dessen Beurteilung gehen die Grundsteuerämter von dem für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer maßgebenden Gewinn oder Verlust aus. Ist das Betriebsergebnis negativ und auch die Entrichtung der Grundsteuer aus dem Vermögen oder durch Kreditaufnahme nicht zumutbar, so wäre die Erhebung der Grundsteuer unbillig und ein Erlass daher möglich.

7 Ist die Grundsteuer verfassungswidrig?

Der **Ansatz von Einheitswerten für das Grundvermögen** ist seit 2007 verfassungsrechtlich höchst zweifelhaft; so hatte der BFH in zwei Urteilen (II R 60/08 und II R 12/09) entschieden und eine allgemeine Neubewertung für Zwecke der Grundsteuer angeregt. Die Beanstandungen resultieren daraus, dass derzeit für die Bemessungsgrundlage bei der Kommunalabgabe immer noch an den **Wertverhältnissen von 1964** festgehalten wird. Das jahrzehntelange Unterlassen einer flächendeckenden Grundstücksneubewertung führt zwangsläufig zu verfassungsrechtlich nicht mehr hinnehmbaren Defiziten, so die Richter.

Hinweis

Noch gravierender ist es im Osten Deutschlands, wo sogar noch die Wertverhältnisse aus dem Jahr 1935 maßgebend sind.

Als Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer bedarf es daher einer realitätsgerechten Bewertung.

Zwar sind für die Bemessung der Grundsteuer nicht nur die Einheitswerte, sondern auch die Hebesätze der Gemeinden maßgebend. Dennoch können sich die Wertverhältnisse auch innerhalb eines Gemeindegebiets deutlich unterschiedlich entwickeln, was im Einheitswert nicht berücksichtigt wird. Für neue Gebäude ist beispielsweise ein Vergleich mit den Herstellungskosten von vor über 40 Jahren nicht möglich.

Auch die Defizite beim Gesetzesvollzug sind verfassungsrechtlich also nicht mehr hinnehmbar. Nur in regelmäßigen Abständen erfolgende Neubewertungen stellen sicher, dass Änderungen durchgehend erfasst werden.

Hinweis

Da gegen die BFH-Urteile mittlerweile Verfassungsbeschwerden eingelegt worden ist (Az. 2 BvR 287/11 und 1 BvL 11/14), können Streitfälle, die sich auf die Änderung von Einheitswertfeststellungen ab dem 01.01.2007 richten, jetzt bei den Finanzämtern offengehalten werden.

Der BFH hält nunmehr gemäß seinem Beschluss vom 22.10.2014 (Az. II R 16/13) die Situation jedenfalls ab dem 01.01.2009 ebenfalls für verfassungswidrig.

Einsprüche, die sich gegen den Einheitswert- oder Grundsteuermessbescheid wenden und auf die Verfassungsbeschwerde berufen, ruhen nunmehr. Stellen Immobilieneigentümer Anträge auf Aufhebung von Einheitswerten oder Grundsteuermessbeträgen, werden diese mit Zustimmung der Antragsteller ausgesetzt, was die Verjährung bis zur Entscheidung über den Antrag hemmt. Besteht der Hausbesitzer jedoch auf einer Entscheidung, lehnt die Finanzverwaltung den Antrag ab und ein dagegen eingelegter Einspruch ruht dann ebenfalls.

Bis zur endgültigen Entscheidung aus Karlsruhe müssen Sie die Grundsteuer allerdings weiterhin in der festgesetzten Höhe bezahlen. Die Finanzämter gewähren nämlich keine Aussetzung der Vollziehung der angefochtenen Bescheide. Die Finanzverwaltung hat nämlich in einem gemeinsamen Erlass aller Finanzbehörden der Länder vom 19.04.2012 festgelegt, dass bis zur Klärung der Frage durch das Bundesverfassungsgericht alle Einheitswertfeststellungen und Festsetzungen von Grundsteuermessbeträgen vorläufig erfolgen sollen.

Hinweis

Wollen Sie sich die Möglichkeit der Grundsteuerrückzahlung offenhalten, sollten Sie also entweder einen Antrag auf Aufhebung des Einheitswertbescheids oder Einspruch bei dem Finanzamt stellen, in dessen Zuständigkeit Haus oder Grundstück liegen. Dies kann formlos geschehen, denn einen speziellen Vordruck hierfür gibt es nicht. Hierdurch

greifen Sie den für die Grundsteuer rechtlich bindenden Grundlagenbescheid – den Einheitswertbescheid – an, der verfassungsrechtlich auf dem Prüfstand steht.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: November 2015

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.