

## GRUNDSTEUER

# Gegen beide Bescheide Einspruch einlegen

**Rund zwei Drittel der Eigentümer hatten zum Fristschluss am 31. Januar die Grundsteuererklärung abgegeben. Wer derzeit noch nicht abgegeben hat, muss bis Ende März mit einem Erinnerungsschreiben des Finanzamtes rechnen. Spätestens dann sollte man reagieren, sonst drohen Verspätungszuschläge. Wer auch dann untätig bleibt, muss mit einem Zwangsgeld rechnen sowie damit, dass das Finanzamt die nicht erfolgte Erklärungsabgabe durch eine amtliche Schätzung ersetzt.**

Wer seine Erklärung abgegeben hat, erhält vom Finanzamt den Grundsteuerwertbescheid und parallel dazu auch den Grundsteuermessbescheid. Die ersten Bescheide werden bereits verschickt. Solange die Grundsteuerwertbescheide nicht vorläufig oder ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergehen, empfiehlt Haus & Grund, in jedem Fall gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch einzulegen und das Ruhen des Verfahrens zu beantragen: mit Hinweis auf die vermutete Verfassungswidrigkeit des Landesgrundsteuerge-

setzes. Zwei dementsprechende Musterklagen hat Haus & Grund im Schulterschluss mit anderen Verbänden bereits eingereicht.

## Kostenloser Mustereinspruch

Für einen solchen Einspruch stellt Haus & Grund ein kostenloses Muster zur Verfügung, das nach der Einreichung einer weiteren Musterklage um diese ergänzt wurde. Es kann kostenlos von der Verlagshomepage heruntergeladen werden: [www.hausbesitzerverlag.de](http://www.hausbesitzerverlag.de). Zudem empfiehlt Haus & Grund, vorsorglich auch gegen den Messbescheid Einspruch einzulegen, was im aktualisierten Formularmuster vorgesehen ist. Wichtig: Wer bereits Einspruch allein gegen den Wertbescheid eingelegt hat, muss nun trotzdem nicht weiter tätig werden, also nicht noch zusätzlich den Messbescheid angreifen.

Dieses Muster-Formular eignet sich dann, wenn es nur darum geht, die Bescheide generell mit der Begründung anzugreifen, dass das Landesgrundsteuergesetz BW verfassungswidrig ist. Soll darüber hinaus der Grundsteuerwertbescheid inhaltlich noch

mit anderen Argumenten angegriffen werden, muss eine Einspruchs begründung auf den jeweiligen Einzelfall bezogen formuliert werden, etwa bei einer falschen Quadratmeterangabe im Bescheid hinsichtlich der Grundstücksgröße. Gleiches gilt wenn etwa im Grundsteuermessbescheid, der 30%-Abschlag bei wohnwirtschaftlicher Nutzung übersehen wurde.

Will der Eigentümer hingegen einen abweichenden Bodenwert geltend machen, etwa wegen eines engen Baufensters oder bei einem großen Grundstück mit einem kleinen Gebäude, unplausibler Bodenrichtwertzone o.ä. gilt eine formale Besonderheit: Dafür ist zwingend ein sogenanntes qualifiziertes Sachverständigen-Gutachten im Sinne von § 38 Abs. 4 LGrStG BW erforderlich, ansonsten bleiben solche Einwendungen schlicht unberücksichtigt. Lag ein solches nicht schon im Rahmen der Erklärungsabgabe vor, ist es spätestens im Einspruchsverfahren nachzuholen. Wobei es zunächst genügen dürfte, dem Finanzamt mitzuteilen, dass ein solches Gutachten beauftragt werde und bei Vorliegen nachgereicht wird. In solchen Konstellationen empfiehlt sich Rücksprache mit einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater - oder mit dem Beratungsservice des Ortsvereins, sofern ein solcher zu diesem Themenfeld angeboten wird, zu nehmen. Diese können jedoch kein Gutachten beibringen, ein solches ist z.B. beim örtlichen Gutachterausschuss erhältlich und selbst zu beauftragen.

## Starke Gründe für ihre Anzeigen-Werbung in unserer Mitgliederzeitschrift:

- **Auflagenstarker, regionaler Titel**  
12 Ausgaben á 100.000 Exemplare im Raum Württemberg
- **Kaufkräftige Premium-Zielgruppe**  
Unsere Haus & Grund Mitglieder besitzen circa 550.000 Wohnungen und investieren regelmäßig
- **Hoher Stellenwert bei unseren Lesern**  
Über 90% der Leser lesen jede Ausgabe und informieren sich über aktuelle Fragen rund um ihre Immobilie
- **Zielgerichtete Ansprache der Entscheider**  
Präsentieren Sie ihre Dienstleistungen oder Ihr Produkt direkt bei unseren privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern
- **Digitaler Zugriff möglich**  
Auch digital auf Smartphone, Tablet oder PC lesbar – Verlinkung mit ihrer Unternehmenshomepage ist möglich

**Interesse?** Informieren Sie sich unverbindlich bei Herr Duley, Telefon: 0711 63672825 oder über E-Mail: [t.duley@hausbesitzerverlag.de](mailto:t.duley@hausbesitzerverlag.de)



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Verlag für Hausbesitzer GmbH  
Stuttgart