

Neue Grundsteuern 2025 – ein Update

Die Grundsteuerreform ist bekanntlich am 01.01.2025 in Kraft getreten. Noch nicht jeder Eigentümer hat bereits den neuen Steuerbescheid von der Kommune bekommen, weiß also noch nicht, was er zukünftig zu zahlen hat. Hier bestehen teilweise noch Unklar- und Unsicherheiten.

Nunmehr nähert sich der erste Zahlungstermin, in der Regel der 15.02. des Jahres. Ohne bekanntgemachten Bescheid sollten jedoch nach den Empfehlungen des Steuerzahlerbundes keine Zahlungen geleistet werden, Daueraufträge sollten bspw. ausgesetzt werden. Wurde eine Einzugsermächtigung erteilt, kann aufgrund der bisherigen Kommunikation wohl davon ausgegangen werden, dass die Behörden davon zunächst keinen Gebrauch machen werden, ehe der jeweils neue Grundsteuerbescheid vorliegt. Eigentümer, die gegen den Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes in den Jahren 2022 bis 2024 Einspruch eingelegt hatten, weil verfassungsrechtliche Bedenken wegen der neuen Bewertungsmethoden bestehen, können trotz noch laufender Verfahren gleichwohl einen finalen Grundsteuerbescheid erhalten. In diesem Fall sollten die Zahlungstermine unbedingt eingehalten werden, weil der Einspruch in der Regel keine aufschiebende Wirkung bezüglich der Zahlungsverpflichtung hat, sondern nur die Möglichkeit einer nachträglichen Abänderung offenhält.

Nach mehreren Beschlüssen des Bundesfinanzhofs zur neuen Grundsteuer vom 27.05.2024, betroffen war hier nur die Anwendung des Bundesmodells, hatten die Länder allerdings über koordinierte Ländererlasse (Oberste Finanzbehörden der Länder, Erlasse vom 24.06.2024) ihre jeweiligen Finanzämter angewiesen, wie mit den eigenen Bewertungsbescheiden umzugehen ist. Bestand der Verdacht, dass pauschal ermittelte Werte des Bundesmodells deutlich zu hoch sein könnten, musste die Feststellung von Amts wegen ausgesetzt werden. Die Eigentümer konnten dann per Gutachten den Nachweis führen, dass die Werte in erheblichem Maße (hier über 40 %) abweichen. Dann war das Übermaßgebot verletzt. Eine abschließende Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsrechts war mit den Beschlüssen allerdings noch nicht verbunden.

Erste Musterklagen wegen verfassungsrechtlicher Bedenken sind zwischenzeitlich erstinstanzlich bereits abgewiesen worden und liegen nunmehr beim Bundesfinanzhof zur Entscheidung. Wann diese Verfahren und mit welchem Ergebnis abgeschlossen werden, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Für betroffene Vermieter ist wichtig, dass nachträglich geänderte Grundsteuerbeträge über eine Nachforderung auch nachträglich auf den Mieter umgelegt werden können, auch wenn die Betriebskostenabrechnung bereits erstellt und eine eventuelle erste Nachzahlung bereits erfolgt ist. Selbst wenn das Mietverhältnis nicht mehr besteht, kann die Betriebskostenabrechnung entsprechend nachträglich wegen geänderter Grundsteuern korrigiert werden. Voraussetzung für die Umlage der Grundsteuer als Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 1 der Betriebskostenverordnung ist, wie allseits bekannt sein dürfte, eine diesbezüglich wirksame Vereinbarung im Mietvertrag.

Praxistipp:

Die neuen Grundsteuerbescheide sollten bei Zweifeln hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der einzelnen Komponenten jedenfalls ausführlich mit dem Steuerberater besprochen werden. Die Umlage auf Betriebskosten der Mieter sollte jedenfalls erfolgen, um Nachteile zu vermeiden.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt