

# Bescheide jetzt prüfen

## Kommunen versenden Abgabenbescheide

Im Januar 2025 hat die überwiegende Anzahl der Städte und Gemeinden in NRW die Grundbesitzabgabenbescheide versendet. Alle Land- und Forstwirte und Grundeigentümer können nun schwarz auf weiß erkennen, ob durch die Grundsteuerreform ihre Zahllast gestiegen ist oder sich gegebenenfalls verringert hat. Jetzt kann auch geprüft werden, ob die von der Politik versprochene Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform nicht nur das Grundsteueraufkommen der Kommunen meint, sondern auch die Zahllast der Bürger. Weiterhin ist zu prüfen, ob und gegen welchen Bescheid man möglicherweise Einspruch einlegen kann.

In dem Grundbesitzabgabenbescheid haben die Städte und Gemeinden die von den Finanzämtern festgestellten Grundsteuerwerte mit den Hebesätzen multipliziert, welche die Kommunen vor Ort beschlossen haben. Das Ergebnis ist die tatsächlich entstehende Grundsteuer. Die Kommunen prüfen daher nicht die Wertfeststellungen der Finanzämter, sondern übernehmen lediglich die übermittelten Daten. Ist man mit der Wertfeststellung des Finanzamts nicht einverstanden, ist ein Einspruch gegenüber der Kommune falsch. Ein solcher Einspruch kann und muss gegenüber dem Finanzamt eingelegt werden.

### ► Wo Fehler möglich sind

Häufige Fehlerquellen der Grundsteuerfeststellungsbescheide der Finanzämter sind fehlerhafte Flächenangaben, falsche Wohnflächenangaben oder auch Kernsanierungen, die tatsächlich nicht stattgefunden haben. Viele dieser Angaben hat das Finanzamt von den Eigentümern übernommen und erst jetzt stellt man die Fehlerhaftigkeit fest. In einem solchen Fall stellt man einen Antrag beim Finanzamt auf fehlerbeseitigende Wertfortschreibung. Diese Änderung greift aber nicht rückwirkend, sondern erst für die Zukunft.

Viele Grundeigentümer haben bereits Einsprüche gegen die Wertfeststellungsbescheide der Finanzämter erhoben. Trotzdem sind diese Daten an die Kommunen übermittelt worden, wenn keine Aussetzung der Vollziehung vom Finanzamt ausgesprochen worden ist. Wenn nun dieser Einspruch, häufig auch aus verfassungsrechtlichen Gründen, gegen

über dem Finanzamt erfolgreich ist, muss später die Kommune automatisch ihren Grundbesitzabgabenbescheid ändern.

Einen Einspruch gegen den Grundbesitzabgabenbescheid bei der jeweiligen Kommune kommt nur dann in Betracht, wenn die Kommune den sogenannten gesplitteten Hebesatz anwendet. So hat das Land NRW den Kommunen ermöglicht, bei der Grundsteuer B den Hebesatz zu differenzieren zwischen den Wohngrundstücken (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) und den Nichtwohngrundstücken (unbebaute Grundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum). Wenn eine Kommune davon Gebrauch gemacht hat, musste sie beim Ratsbeschluss eine Abwägung treffen und auch verfassungsrechtliche Grundlagen beachten. Die rechtliche Zuständigkeit für solche differenzierten Hebesätze für die Grundsteuer B ist umstritten. Es gibt Gutachten pro und contra diese differenzierten Hebesätze. Will man sich gegen diese differenzierten Hebesätze wenden, insbesondere den erhöhten Hebesatz der Grundsteuer B für die Nichtwohngrundstücke, ist Widerspruch gegen den Grundbesitzabgabenbescheid bei der Kommune unter Hinweis auf einen möglichen Verfassungsverstoß zu erheben.

### ► Einsprüche richtig adressieren

Bei der für die Landwirtschaft geltenden Grundsteuer A haben die Kommunen in der Regel berücksichtigt, dass die Wohnungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ab 2025 zum Grundvermögen und damit zur Grundsteuer B zählen. Darauf hatte nicht zuletzt der Berufsstand hingewiesen und damit Erfolg gehabt, dass das Finanzministerium NRW bei der Mitteilung der aufkommensneutralen Hebesätze an die Kommunen das Messbetragsvolumen 2024 um die Wohnteile der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe reduziert hat.

Soweit man daher gegen die Feststellung des Finanzamtes bereits Einspruch eingelegt hat, kann ein erfolgreicher Einspruch rückwirkend zu einer Änderung der Höhe der Grundsteuer führen. Stellt man Fehler hinsichtlich der eigenen Angaben fest, die möglicherweise erst jetzt durch den hohen Grundsteuer



erwert auffallen, kann man eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung beim zuständigen Finanzamt beantragen. Ein Widerspruch bei der jeweiligen Kommune macht daher nur dann Sinn, wenn die Kommune gesplittete Hebesätze anwendet. In diesem Fall kann der Widerspruch unter Hinweis auf verfassungsmäßige Bedenken eingelegt werden.

*Rechtsanwalt und Steuerberater  
Ralf Stephany, Geschäftsführer der  
PARTA Steuerberatung*

**Wohngebäude land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe zählen seit Anfang des Jahres zum Grundvermögen. Sie unterfallen Grundsteuer B.** Foto: landpixel

## Versicherung zahlt Zuschüsse

Wer die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz in seinem Unternehmen verbessern möchte, den unterstützt die Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) mit Zuschüssen aus einem Gesamtbudget von 1,2 Mio. €. Laut Mitteilung der SVLFG sind alle Mitgliedsunternehmen der Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft berechtigt, die für das Jahr 2024 keine solche Förderung erhalten haben. Kühlkleidung und Sonnenschutzprodukte sind sogar jährlich förderfähig. Die Fördersumme ist begrenzt auf maximal 50 % des zuletzt gezahlten Jahresbeitrags und gilt nur für Produkte, die nach der Förderzusage gekauft wurden. Darüber hinaus gelten für die jeweiligen Produkte Maximalförderungen. Die Aktion endet, wenn die Fördersumme aufgebraucht ist, spätestens am 30. November 2025. Anträge und später die Rechnungen können ausschließlich über das Versichertenportal „Meine SVLFG“ (<https://portal.svlfg.de>) eingereicht werden. Die Antragsformulare stehen ab Beginn der Förderaktionen, also zum 1. Februar und 1. März jeweils ab 12 Uhr, zur Verfügung. Infos unter dem Kurzlink <https://tinyurl.com/nh3r3mpz>. ◀



**Arbeitgeberbetriebe können zum Beispiel Fördergelder für Sonnenschutzkappen erhalten.** Foto: imago/blickwinkel