

So klappt der Einspruch

Wenn der neue Grundsteuerbescheid falsch berechnet wurde, lässt sich das Geld teils zurückholen. Wie das geht und wie groß die Erfolgsaussichten sind

Das Jahr hat für viele Eigentümer nicht nur in der Silvesternacht mit einem Knall begonnen: Der Grundsteuerbescheid 2025 ist ins Haus geflattert, der um einiges teurer sein kann als bisher. Ein AZ-Leser berichtet etwa, dass er statt 522 Euro künftig 1005,74 Euro zahlen müsse – beinahe eine Verdopplung.

Ursache ist eine neue Berechnungsmethode für die Steuer, die vom Bundesverfassungsgericht verlangt wurde (AZ berichtete). In Bayern heißt das, die Steuer orientiert sich an der Fläche der Immobilie. Eine beliebte Fehlerquelle für falsch berechnete Bescheide – und gegen die kann man vorgehen, sagt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer der AZ. Er ist der Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung – die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

Um Widerspruch bei der Stadt einzulegen, hat man einen Monat Zeit. Die Frist beginnt vier Tage nach dem Datum, das auf dem Grundsteuerbescheid angegeben ist. Sollte nicht gerade der Münchner Hebesatz von 824 Prozent falsch mit dem Messbetrag verrechnet worden sein, bringt der Widerspruch aber nur wenig.

Viel wahrscheinlicher ist, dass beim sogenannten Grund-



Die neue Berechnungsmethode der Grundsteuer bittet viele Eigentümer stärker zur Kasse als bislang. Mit Hilfe von Rechtsanwälten und Steuerberatern lässt sich überprüfen, ob bei der Berechnung ein Fehler unterlaufen ist.

Foto: imago

steuermessbescheid vom örtlichen Finanzamt ein Fehler unterlaufen ist. „Meistens aufgrund falscher Angaben der Bürger“, sagt Stürzer.

Er berichtet von einem Fall, bei dem der Besitzer einer Eigentumswohnung mit zugehörigem Stellplatz aus Versehen die Flurnummer der gesamten Tiefgarage angab – ihm wurde deshalb deren komplette Fläche berechnet. Ein anderer Fall hatte einen Zahlendreher: Aus 120 Quadratmetern wurden 210.

Wegen der komplizierten Steuererklärung haben sich laut Stürzer oft Fehler eingeschlichen. „Wir haben Tausende

Mitglieder dabei beraten, das war nicht gerade bürgerfreundlich“, sagt er.

Einspruch gegen Messbescheid auch nach Frist möglich

Auch gegen den Grundsteuermessbescheid lässt sich Einspruch einlegen, allerdings beim Finanzamt und nicht bei der Stadt selbst. Erst wenn der Messbescheid korrigiert ist, kann die Stadt einen anderen Grundsteuerbescheid erlassen. Letzteres geschieht laut dem

Bayerischen Landesamt für Steuern (LfSt) automatisch.

Das Problem: Zwar hat man hierfür auch einen Monat Zeit, jedoch dürfte die Frist für die meisten bereits verstrichen sein. In so einem Fall sollten laut Stürzer Eigentümer beantragen, dass „trotz Fristablauf der Fehler im Messbescheid noch korrigiert wird“.

Das geht mit einem formlosen Schreiben, in dem darum gebeten wird, den Fehler zu korrigieren und einen anderen Messbescheid zu erlassen.

Stürzer geht davon aus, dass „die Behörden da bürgerfreundlich handeln und den Messbescheid

trotz verstrichener Frist korrigieren“.

Auf Anfrage der AZ teilt das Bayerische LfSt diesbezüglich mit: „Die Bescheide können dann je nach Umständen des Einzelfalls gegebenenfalls noch für die Vergangenheit, auf alle Fälle aber für die Zukunft berichtigt werden.“

Um zu erkennen, ob der aktuelle überhaupt fehlerhaft ist, sollte man sich beraten lassen: von Rechtsanwälten, Steuerberatern oder von Haus und Grund, wenn man dort Mitglied ist.

Doch selbst im Fall eines Fehlers muss der im Grundsteuerbescheid angegebene Betrag

zunächst bezahlt werden. Laut dem Bayerischen LfSt wird das zu viel gezahlte Geld jedoch erstattet.

Bei den seit der Grundsteuerreform 11,8 Millionen erlassenen Bescheiden wurden rund 1,3 Millionen Einsprüche eingelegt. Davon sind rund 234.000 Einsprüche abschließend erledigt, in rund 181.000 Fällen wurde dem Einspruch stattgegeben.

Die übrigen betreffen laut dem Bayerischen LfSt „zum weit überwiegenden Teil verfassungsrechtliche Fragen, zu denen noch Gerichtsverfahren anhängig sind und die deshalb abgewartet werden“.

Einsprüche sind immer nur wegen Fehlern möglich. Sie können jedoch nicht eingelegt werden, weil man den Hebesatz für zu hoch hält. Dieser wurde vom Stadtrat festgelegt, dagegen haben laut Stürzer Bürger im Einzelfall keine Rechtsmittel.

„Da müsste politisch etwas passieren“, sagt der Anwalt. Sein Verein fordert daher, dass in Bayern ein Transparenzregister eingeführt wird, so wie in anderen Bundesländern auch. Darin steht, welchen Hebesatz das Finanzministerium empfohlen hat und welchen die Kommunen letztendlich beschlossen haben. „Und das differiert oft ganz gewaltig“, sagt Stürzer.

Das liegt an einem „Puffer“ für fehlende oder fehlerhafte Messbescheide, den der Bayerische Städtetag angeraten hat. Durch ein Transparenzregister könnte man darüber diskutieren, ob und in welcher Höhe ein Puffer überhaupt nötig sei, sagt Stürzer. „So könnte man ein gewisses Vertrauen zurückgewinnen.“ **Maximilian Neumair**