Absender/Steuerpflichtiger

Name, Vorname[[1]](#footnote-1)

***Postanschrift***

An das

Finanzamt

**(*Postanschrift des zuständigen Finanzamtes*)**

Ort, Datum

**Steuernummer|n:**

**Steueridentifikationsnummer|n:**

**Aktenzeichen:****[[2]](#footnote-2)**

**Einspruch gegen den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes
vom …** (*Jahr und Datum des Bescheides)*

**Einspruch gegen den Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages vom …** (*Jahr und Datum des Bescheides)*

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege/n ich/wir **Einspruch** gegen die oben genannten Steuerbescheide[[3]](#footnote-3) vom ... (*Datum*), zugegangen am … (Datum),[[4]](#footnote-4) ein.

**Gleichzeitig wird die Aussetzung der Vollziehung und das Ruhen des Einspruchsverfahrens bis zu einer Entscheidung des Verfassungsgerichts beantragt.**

Die auf Grundlage der Bescheide festzusetzende Grundsteuer wird zu einer unangemessen hohen Belastung führen.

Die Bescheide werden daher aus allen in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkten beanstandet.

Die dem Bescheid zugrundeliegenden Regelungen des Grundsteuergesetzes sowie die Regelungen des Bewertungsgesetzes sind nach meiner Ansicht verfassungswidrig. Durch die starke Typisierung werden die Grundsteuerwerte so stark nivelliert, dass Wertunterschiede nicht mehr realitätsgerecht abgebildet werden. Gerade dies hatte das BVerfG in seinen Entscheidungen vom 10.04.2018 (Az. 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11 und 1 BvR 889/12) aber verlangt.

Zu dem eingelegten Einspruch berufe ich mich auf die Argumente in dem Gutachten
von Prof. Dr. Gregor Kirchhoff vom August 2020 (https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/zia\_gutachten\_grundsteuer\_kirchhof1.pdf).

Im Einzelnen wird der Einspruch wie folgt begründet:

1. Derzeit liegen mir nur der Grundsteuerwertbescheid und der Grundsteuermess-bescheid vor, gegen die ich Einspruch eingelegt habe. Die endgültige Grundsteuerhöhe kann ich aber jetzt nicht nachvollziehen, weil mir der Hebesatz der Gemeinde unbekannt ist und es sich um ein komplett neues Bewertungsverfahren handelt, das keinen Rückschluss auf die tatsächliche Grundsteuerhöhe zulässt. Vor diesem Hintergrund lege ich schon deswegen Einspruch ein, weil mir die entstehende Steuerbelastung aus den jetzt vorliegenden Bescheiden des Finanzamtes nicht nachvollziehbar ist. Das verstößt gegen das Rechtsstaatsgebot.
2. Aufgrund der Regelungen im Grundsteuergesetz und im Bewertungsgesetz gibt es keine Möglichkeit, einen geringeren Grundsteuerwert durch ein Sachverständigen-gutachten nachzuweisen. Die aus meiner Sicht unsachgemäßen Festlegungen im Grundsteuergesetz und im Bewertungsgesetz sind zwingend. Dies verletzt steuerrechtliche Prinzipien und das verfahrensrechtliche Gebot der Folgerichtigkeit.
3. Die Bodenrichtwerte sind zu hoch angesetzt. Gerade in den letzten Jahren war eine überproportionale Steigerung der Bodenrichtwerte festzustellen, die seitens der Gutachterausschüsse in der Regel lediglich durch Auswertung von Kaufverträgen von bebauten Grundstücken ermittelt werden. Bei bebauten Grundstücken kann aber der Gebäudewert von dem eigentlichen Grundstückswert nur durch Schätzung separiert werden.
4. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken allein nach den festgesetzten Werten der Gutachterausschüsse ist unsachgemäß und unverhältnismäßig. Es besteht keine Möglichkeit, ungünstige Grundstückszuschnitte, einen Altlastenverdacht oder tatsächlich vorhandene Altlasten in die Berücksichtigung bei den Grundstückswerten zu bringen.
5. Die unterschiedlichen Mietniveaus im Gemeindegebiet werden nicht berücksichtigt. So bestehen im Freistaat Sachsen, auch in größeren Städten, einheitliche Mietniveaus vorausgesetzt, unabhängig davon, ob es sich um eine besonders hochwertige und gefragte Wohnlage oder lediglich um eine Randwohnlage handelt. Die örtlichen Mietspiegel weisen dagegen eine sehr starke Differenzierung nach Wohnlagen aus, die in dem typisierten Mietspiegel (Anlage 39 zu § 254 BewG) zur Ermittlung der Grundsteuer nicht berücksichtigt werden. Tatsächlich sind aber in den Mietspiegeln aufgrund der Wohnlage erhebliche Schwankungsbreiten im Mietniveau, bei gleichem Baujahr, zu berücksichtigen. Die typisierte Betrachtungsweise führt insofern nicht zu einer gleichmäßigen Besteuerung innerhalb einer Gemeinde, aber auch nicht von vergleichbaren Grundstücken, was der oben genannten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts widerspricht.
6. Die Mietniveaustufen enthalten Differenzierungen zwischen Ein- und Zwei-familienhäusern und Mietwohngrundstücken. Die Differenzierung besteht auch aus der Berücksichtigung unterschiedlicher Miethöhen zwischen den unterschiedlichen Bundesländern. Über die Mietniveau-Einstufungsverordnung wird dann nochmals eine Differenzierung zwischen Städten innerhalb der Bundesländer vorgenommen. Festzustellen ist allerdings für alle Bundesländer, dass eklatante Unterschiede der Mieten zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mietwohngrundstücken festgesetzt wurden. Diese Differenzierung ist in dieser Form und Höhe in der Praxis nicht festzustellen.
7. Bei Einfamilienhäusern wird im Rahmen der Bewertung für die Grundstücksfläche ein differenzierender Faktor vorgegeben, der bei Grundstücksflächen unter 500 m² zu einer höheren Bewertung des Grundstücks und bei einer Fläche von über 500 m² zu einer geringeren Bewertung führt. Diese Differenzierung wird für Mietwohngrundstücke bei Mehrfamilienhäusern nicht angewandt, obwohl auch dort nach den üblichen Bewertungsparametern im Bewertungsgesetz größere Grundstücke proportional eine geringere Bewertung erfahren.
8. Die Differenzierung zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken ist willkürlich. Nur wenn ein Grundstück zu mehr als 80 % Wohnzwecken dient, handelt es sich um ein Mietwohngrundstück – soweit kein Ein- oder Zweifamilienhaus oder Wohnungs-eigentum vorliegt (§ 249 Abs. 4 BewG). Bei einem gemischt genutzten Grundstück findet ein Wechsel des Bewertungsverfahrens zu einem Sachwertverfahren statt (§ 254 Abs. 3 BewG). In diesem Verfahren werden sämtliche Flächen, also auch Abstellflächen, die keine Wohnfläche sind, in die Bewertung mit einbezogen. Üblicherweise ist aber bei gemischt genutzten Grundstücken in der Vermietung an handwerkliche oder lagerspezifische Nutzungen keine so hohe Miete erzielbar, wie bei der Wohnnutzung. Aufgrund der durch den Internethandel bedingten größeren Schwierigkeiten, Ladenlokale in gemischt genutzten Grundstücken zu vermieten, sinkt das Mietniveau dort auf Wohnraummiete ab. Das Sachwertverfahren ab einem Flächenmaß von 20 % gewerblicher Nutzung führt bei gemischt genutzten Grundstücken damit zu überproportional hohen Bewertungen dieses Grundeigentums, ohne dass ein geringerer Wert durch Sachverständigengutachten nachgewiesen werden darf. Die vom Verfassungsgericht geforderte gleichmäßige Besteuerung findet insofern nicht statt. Die tatsächliche Wertigkeit für gemischt genutzte Immobilien ist inzwischen oft geringer, als die reiner Wohnimmobilien.
9. Die Berücksichtigung von Neben- und Zubehörräumen zur Wohnfläche im Objektwert bei Objekten mit Wohnungen unterhalb von 60 m² (AEBewGrSt zu § 254 Abs. 3), bei Ein- und Zweifamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken führt zu einer sachlich nicht begründeten Verschiebung von Grundstückswerten zwischen den einzelnen Nutzungsarten.
10. Der pauschale Nachlass im Grundsteuermessbetrag nach § 15 des Grund-steuergesetzes i.H.v. 25 % für Sozialwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften bezieht sich nicht nur auf den Ertragsanteil, sondern auch auf das Grundstück. Es gibt keinen Erfahrungssatz, dass Grundstücke, auf denen Sozialwohnungen stehen, grundsätzlich 25 % wertgemindert sind. Zudem führt die Rabattierung zu einer unverhältnismäßigen Mehrbelastung der nicht zu den Sondergruppen gehörenden Grundstückseigentümern/Mietern, weil diese den Anteil übernehmen müssen, der bei gleichem Grundsteueraufkommen durch den Rabatt für die oben genannten Grundstücke erzeugt wird. Die Wohnungen der begünstigten Eigentümer sind allerdings bereits mit Steuern (z. B. Sozialwohnungen/vergünstigte Grundstücke…) subventioniert, so dass eine Doppelsubventionierung durch die anderen Eigentümer/Mieter im Stadtgebiet zu einer unzulässigen Verschiebung der Grundsteuerlasten führt.

Neben diesen grundsätzlichen Erwägungen begründe ich den Einspruch auch mit folgenden Erwägungen:

Unter anderem …….[[5]](#footnote-5)

Mit freundlichen Grüßen

…………………………………………

(Unterschrift|en)

1. Bei zusammenveranlagten Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern bitte beide Namen angeben. [↑](#footnote-ref-1)
2. Wichtig für die Zuordnung des Einspruchs ist die Angabe des Aktenzeichens. Dazu haben Sie im vergangenen Jahr eine Information erhalten. Das Aktenzeichen befindet sich in der Regel auch oben links auf Ihren Bescheiden. [↑](#footnote-ref-2)
3. Sie erhalten vom Finanzamt zwei Bescheide, einen Grundsteuerwertbescheid sowie einen Bescheid über den Grundsteuermessbetrag. Gegen beide Bescheide muss Einspruch eingelegt werden. Diese bitte im Betreff daher auch beide benennen. [↑](#footnote-ref-3)
4. Der Einspruch kann nur binnen einer Frist von einem Monat eingelegt werden. Maßgeblich für die Frist ist der

Tag des Zugangs in Ihrem Briefkasten. [↑](#footnote-ref-4)
5. Hier objektive Fehler z. B. falsche Flächen, falsche Bodenrichtwertzone, falsche Grundstücksart, zu hoch angesetzte Bodenrichtwerte oder Unangemessenheit des angesetzten Mietwertes anführen, wenn erkennbar. [↑](#footnote-ref-5)