

## INTERVIEW

# Grundsteuer: Es wird teurer – auch für Landwirte

Die neue Grundsteuer gilt seit dem 1.1.2025. Viele Fragen sind trotzdem noch offen.

Was Sie jetzt wissen sollten, haben wir Steuerberater Ludwig Gamigliano gefragt.

*Wie weit ist die Einführung der neuen Grundsteuer schon fortgeschritten?*

**Gamigliano:** Unsere Mandanten haben fast alle bereits ihre Grundsteuermessbescheide erhalten. Allerdings beziehen sich die Erklärungen auf den Stand vom 1.1.2022, die neue Grundsteuer tritt aber erst seit dem 1.1.2025 in Kraft. Hat sich z.B. bei Tierzahlen oder Flächen etwas geändert, müssen wir die Wertänderungen erklären. Das ist aufwendig, auch weil die Finanzämter unterschiedlich arbeiten. Teils ändern sie z.B. bei Grundstückskäufen die Grundsteuerwertbescheide und in der Folge die Grundsteuermessbescheide nur auf Erklärung der Wertfortschreibungen, andernorts passiert das automatisch, da sie eine Kopie des Notarvertrages erhalten.

*Was fällt Ihnen bei der Prüfung der Grundsteuerwertbescheide auf?*

**Gamigliano:** Diese sind oft fehlerhaft. Manche Finanzämter haben z.B. nicht zwischen Hoffläche und Wegen unterschieden. In solchen Fällen haben wir Einspruch eingelegt. Immerhin: Die Werte in den korrigierten Bescheiden, die wir bislang zurückerhalten haben, fallen deutlich niedriger aus.

*Was ist, wenn ich noch keinen Grundsteuerwertbescheid erhalten habe?*

**Gamigliano:** Machen Sie sich keine Sorgen. Zahlungspflichtig sind Sie erst, wenn die Kommune Ihnen den endgültigen Grundsteuerbescheid und die Zahlungsaufforderung schickt.

*Kann ich gegen einen Grundsteuerwertbescheid Beschwerde einlegen?*

**Gamigliano:** Ja, innerhalb eines Monats nach Erhalt können Sie Einspruch einlegen. Kommt der Bescheid per Post, beginnt die Frist drei Tage nach dem Datum des Poststempels. Ab dem 1.1.2025 beträgt diese Frist vier Tage. Die Fristen gelten auch für elektronisch übermittelte Bescheide.



Foto: wetreu Münster

△ Steuerberater Ludwig Gamigliano, wetreu Münster

*Was ist, wenn ich diese Frist verpasse?*

**Gamigliano:** Fehler können Sie auch nachträglich korrigieren lassen, aber nur, wenn diese zu einer Abweichung der Grundsteuerwertfeststellung von mehr als 15.000 € führen.

*Mein Finanzamt hat bei den Werten ohne offensichtlichen Fehler deutlich zu hoch gegriffen. Was kann ich tun?*

**Gamigliano:** In solchen Fällen hilft ein Urteil des Bundesfinanzhofes – bisher allerdings nur für die Länder, die das Bundesmodell anwenden, also z.B. NRW, Schleswig-Holstein, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Hier darf

**„Ich vermute, dass es für  
Landwirte im Schnitt  
5 bis 10 % teurer wird.“**

der niedrigere „gemeine Wert“ zur Bewertung herangezogen werden, wenn der im Bescheid festgestellte Wert mindestens 40 % höher liegt. Der gemeine Wert ist vereinfacht dargestellt der Preis bei einem Verkauf an Dritte. Dafür müssen die Eigentümer Nachweise wie ein Gutachten oder vergleichbare Unterlagen vorlegen.

*Kann ich auch Einspruch gegen einen korrigierten Bescheid einlegen?*

**Gamigliano:** Ja, das ist innerhalb eines Monats möglich.

*Liegen die Hebesätze der Gemeinden schon flächendeckend vor?*

**Gamigliano:** Viele Kommunen haben ihre Hebesätze für 2025 noch nicht veröffentlicht. Wie sich die Sätze entwickeln, ist schwer abzuschätzen.

*Wird es am Ende für alle teurer?*

**Gamigliano:** Ich vermute, dass es für Landwirte im Schnitt um 5 bis 10 % teurer wird. Bislang fiel für das Betriebsleiterhaus die Grundsteuer A an, jetzt meist die teurere Grundsteuer B.

*Was ist mit Forstwirten?*

**Gamigliano:** Für Forstwirte wird es vermutlich teurer, da ihr Vermögen bisher sehr niedrig bewertet wurde. Jetzt gelten Werte, die eher den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.

*Wie wirken sich Schäden durch Borkenkäfer oder Sturm aus?*

**Gamigliano:** Sie können die Grundsteuer senken lassen, wenn ein Gutachter bestätigt, dass der Reinertrag einer Fläche um mehr als 50 % gesunken ist, etwa durch Sturm oder Borkenkäfer. Die Gemeinde kann dann 25 % der Grundsteuer erlassen. Wegen der Kosten für den Gutachter beraten Sie sich zunächst mit Ihrem Steuerberater, ob sich der Aufwand lohnt.

*Ist es möglich, dass ein Gericht die Grundsteuerreform noch kippt?*

**Gamigliano:** Dass die ganze Reform zurückgenommen wird, halte ich für unwahrscheinlich. Es könnte zwar an einigen Stellen Nachbesserungen geben, z.B. bei der Grundsteuer B. Die für Landwirte viel wichtigere Grundsteuer A dürfte davon nicht betroffen sein, schätze ich.

*Ihr Kontakt zur Redaktion:  
diethard.rolink@topagrar.com*