

Grundsteuer-Ärger: So korrigieren Sie teure Fehler

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer reiben sich die Augen, wenn sie den Grundsteuerbescheid lesen. Ein Blick in die Details lohnt sich, sagt der Bund der Steuerzahler NRW. © DPA Images | Jens Büttner

Düsseldorf. Jeder zehnte Grundsteuerbescheid enthält Fehler, sagt der Steuerzahlerbund NRW. Korrekturen sind aber möglich. Hier die besten Tipps.

in NRW reiben sich die Augen, wenn sie Post vom Finanzamt erhalten: Die neue Grundsteuer ist zwar im Vergleich zur alten „aufkommensneutral“, allerdings nur für die Städte. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen zum Teil viel mehr bezahlen als früher. Die gute Nachricht: In manchen Fällen lässt sich die Höhe der Grundsteuer nachträglich korrigieren. In einem „Webinar“ erklärte Hans-Ulrich Liebern, Geschäftsführer des [Bundes der Steuerzahler in NRW](#), rund 500 Leserinnen und Lesern der WAZ, was jetzt noch bei der Grundsteuer geht. Hier die wichtigsten Fragen und Antworten.

Wie viele Steuerbescheide enthalten Fehler?

Jeder zehnte Grundsteuerbescheid, von denen der Bund der Steuerzahler NRW Kenntnis hat, ist fehlerhaft. Die Fehler wurden bei der Grundsteuererklärung von den Eigentümern gemacht oder später von der Finanzverwaltung.

Kann man diese Fehler noch korrigieren?

Ja. Eigene Fehler bei der Grundsteuererklärung können jederzeit [über die sogenannte fehlerbeseitigende Fortschreibung](#) korrigiert werden. Die Korrektur gilt dann rückwirkend zum 1. Januar 2025, wirkt also auf die Grundsteuer des laufenden Jahres.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Angabe „fehlerbeseitigende Fortschreibung“ gegenüber dem zuständigen Finanzamt. Der Bund der Steuerzahler NRW hat Muster-Anträge, die diese Fehlerkorrektur erleichtern.

„Die Bescheide sollten unbedingt geprüft werden, jeder 10. der uns vorgelegten Bescheide ist falsch“: Hans-Ulrich Liebern, Landesgeschäftsführer des Bundes der Steuerzahler NRW. © Bund der Steuerzahler NRW | Bund der Steuerzahler NRW

Welche Fehler sind besonders häufig?

Eigentümer geben oft fälschlicherweise Treppenhäuser, Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Keller- und Abstellräume, Schuppen im Garten, Garagen oder Dachschrägen als Wohnfläche an. Bei Dachschrägen gilt: Nur dort, wo der Raum zwei Meter Höhe hat, zählt die Fläche voll zur Wohnfläche. Was zwischen einem und zwei Metern liegt, wird nur zu 50 Prozent und alles unter einem Meter wird laut Wohnflächenverordnung gar nicht als Wohnfläche berücksichtigt.

Vorsicht: Zur Wohnfläche zählen allerdings auch Wintergärten und Schwimmbäder sowie (nur zu 25 Prozent) Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen.

Kernsanierung statt Sanierung angegeben: Das kann teuer werden. Kernsanierung bedeutet eine umfassende Sanierung eines Gebäudes innerhalb von drei Jahren: neues Dach, neue Dämmung, neue Fenster, Leitungen, Heizung etc. Wenn das nach und nach in vielen Jahren geschieht, ist es eine einfache Sanierung.

Falsche Grundstücksart: Ein Betroffener hat zum Beispiel ein Dreifamilienhaus als Einfamilienhaus angegeben, weil er allein darin wohnte. Ergebnis: Der Grundsteuerwert ging durch die Decke.

Falsche Angabe zur Wohnfläche: Etwa zehn Prozent der Steuerpflichtigen haben handschriftliche Grundsteuererklärungen

abgegeben Diese Erklärungen wurden eingescannt, aber laut dem Bund der Steuerzahler wurden sie nicht auf Plausibilität überprüft. Wer die Wohnfläche fälschlicherweise mit einem Komma angegeben hat, konnte sein blaues Wunder erleben: In einem Fall gab eine Dame 108,17 Quadratmeter an. Im Bescheid standen 10.817 Quadratmeter Wohnfläche.

Falsche Angabe zum Baujahr, zu den Stellplätzen (Ein Eigentümer aus einem Mehrfamilienhaus gab nicht nur seinen Stellplatz an, sondern die 13 Stellplätze der ganzen Eigentümergemeinschaft) **und zu der Wohnfläche** (fälschlicherweise Angabe der Grundstücksfläche statt der Wohnfläche, zum Beispiel 1085 statt 43 Quadratmeter).

Doppelt erfasste Grundstücksfläche: Beispiel: Zwei Gebäude stehen auf einem großen Grundstück. Beide wurden einzeln steuerlich bewertet, aber angegeben wurde jeweils fälschlicherweise die komplette Fläche der beiden Gebäude. Die Grundstücksfläche wurde also doppelt bewertet.

Was passiert, wenn die Grundsteuer so hoch ist, dass ich sie nicht zahlen kann?

In einem Härtefall, in dem eine Eigentümerin oder ein Eigentümer durch die Besteuerung in existenzielle Nöte gerät, sollten sich Betroffene an ihre Kommune wenden und einen Erlass oder Teilerlass beantragen, rät der Bund der Steuerzahler. Laut einem aktuellen Urteil dürfe man durch die Grundsteuer nicht auf Sozialhilfeniveau gedrückt werden.

Was ist, wenn ich keine Steuererklärung abgegeben habe?

Dann erhält der Eigentümer einen geschätzten Bescheid. Eine verspätete Abgabe bleibt möglich und sollte möglichst auch gemacht werden, rät Hans-Ulrich Liebern: „Die geschätzten Werte sind fast immer zu hoch.“

Welche Kommunen in NRW haben die höchsten Grundsteuer-B-Hebesätze bei Wohngrundstücken?

Lindlar, Hagen, Witten, Monschau, Remscheid, Bergneustadt, Elsdorf, Altena, Schleiden und Wipperfürth haben Hebesätze oberhalb von 1000.

Die niedrigsten Hebesätze (zwischen 238 und 400) gibt es in Verl, Harsewinkel, Düsseldorf, Münster, Schöppingen, Meerbusch, Lübbecke, Reken und Hürth.

Wie die Grundsteuer berechnet wird

Maßgeblich für die Höhe der Grundsteuer sind der Grundsteuerwert, die Grundsteuermesszahl und der Hebesatz der jeweiligen Gemeinde. Um die Grundsteuer für Wohngrundstücke zu berechnen, müssen diese drei Zahlen miteinander multipliziert werden. Am Ende steht die zu zahlende Grundsteuer. Ein fiktives Beispiel: 340.300 Euro (Grundsteuerwert) X 0,031 Prozent (Steuermesszahl) X 890 Prozent (Hebesatz). Gerechnet wird dann so: $340.300 \times 0,00031 \times 8,9 = 938,89$ Euro (Höhe der Grundsteuer).

Sechs Kommunen in NRW haben immer noch keinen Hebesatz beschlossen.

Kann man den Hebesatz anfechten?

Ein einzelner Steuerpflichtiger kann das nicht. Der Hebesatz kann laut einem Gerichtsurteil nur dann angefochten werden, wenn er für eine Vielzahl der Eigentümer in einer Kommune und nicht nur für einen Einzelnen „erdrosselnde Wirkung“ habe, so der Bund der Steuerzahler.