



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Stuttgart

Haus & Grund Stuttgart · Gerokstraße 3 · 70188 Stuttgart

Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg  
Herrn Minister Dr. Danyal Bayaz  
Neues Schloss  
Schlossplatz 4  
70173 Stuttgart

Vorab per E-Mail: [poststelle@fm.bwl.de](mailto:poststelle@fm.bwl.de)

**Haus & Grund Stuttgart**  
Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümergebiet Stuttgart  
und Umgebung e.V.

Ansprechpartner/-in VO Rudolf/GF Wecker

Telefon 0711 21048-22

Telefax 0711 21048-68

E-Mail [verein@hausundgrund-stuttgart.de](mailto:verein@hausundgrund-stuttgart.de)

Unser Zeichen 1/kSa

Datum 23.03.2023

## Offener Brief zur Grundsteuer „Einspruchswelle verhindern – Bescheide VORLÄUFIG erlassen!“

Sehr geehrter Herr Minister Dr. Bayaz,

wie Ihnen bekannt ist, hat Haus & Grund, die Interessenvertretung der privaten Immobilieneigentümer, zusammen mit weiteren Verbänden die gerichtliche Klärung der Verfassungsgemäßheit des Landesgrundsteuergesetzes durch Musterklagen eingeleitet.

Die Kernpunkte unserer Kritik sind zusammengefasst:

- **Eklatante Ungleichbelastung** der tatsächlichen Wohnfläche mit der Grundsteuer. Für unsere über 23.000 Mitglieder in der Landeshauptstadt haben wir dazu etliche Fälle untersucht. So ergibt sich bspw. für ein gewöhnliches 160 m<sup>2</sup> großes Reihendhaus einer jungen Familie auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen die 14,5-fache Belastung (!) im Vergleich zu einem Mehrfamilienhaus am Neckar in Bad Cannstatt. Aus unserer Sicht ein klarer Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip.
- In der praktischen Bearbeitung der Grundsteuererklärungen, die wir für unsere Mitglieder via ELSTER fertigten, zeigte sich deutlich, dass die Bodenrichtwerte zu holzschnittartig sind und die Wertentwicklung oft Zufälligkeiten geschuldet ist. So sind etwa in gewachsenen Wohngebieten durch wenige zur Nachverdichtung erfolgte Verkäufe an Bauträger große Areale von einem hohen **Bodenrichtwert** betroffen. Obwohl sie maßgeblicher Faktor für den Grundsteuerwert sind, sind diese Werte **nicht justiziabel**.
- Durch die **Verpflichtung** nach § 38 Abs. 4 LGrStG BW Individualisierungen bei den Bodenrichtwerten ausschließlich mit einem **teuren qualifizierten Sachverständigen-gutachten** vorbringen zu können, wird der Rechtsgewährungsanspruch bewusst

Vorsitzender: Joachim Rudolf  
Geschäftsführer: Ulrich Wecker  
USt-IdNr.: DE147849711  
Amtsgericht Stuttgart VR 2246  
Volksbank Stuttgart eG  
IBAN: DE58 6009 0100 0213 5910 06

T 0711 21048-0  
F 0711 21048-68  
Gerokstraße 3 · 70188 Stuttgart  
[verein@hausundgrund-stuttgart.de](mailto:verein@hausundgrund-stuttgart.de)  
[www.hausundgrund-stuttgart.de](http://www.hausundgrund-stuttgart.de)

untergraben und eine effektive gerichtliche Kontrolle faktisch verhindert. Viele unserer Mitglieder verzweifeln gerade an diesem Passus, da sie merken, dass ihnen eine Einzelfallgerechtigkeit absichtsvoll versagt wird.

Wir empfehlen wegen der angenommenen Verfassungswidrigkeit unseren Mitgliedern generell gegen die schon ergangenen oder die nunmehr noch ergehenden Grundsteuerwertbescheide Einspruch einzulegen.

Dies führt zu einer **Einspruchswelle**, die unbedingt gestoppt werden muss. Es sollte auch die sowieso am Anschlag arbeitende Finanzverwaltung, die nicht einmal die landeseigenen Grundstücke fristgerecht erklären konnte, ein Interesse daran haben, von einer Einspruchswelle nicht überflutet zu werden. Eigentümer brauchen Sicherheit – die Finanzverwaltung, Haus & Grund-Berater und Steuerberater brauchen Entlastung.

Deswegen fordern wir Sie auf, die **Bescheide** zur Feststellung des Grundsteuerwerts **ab sofort nur noch vorläufig zu erlassen**, was einen Einspruch zur Frage der Verfassungsmäßigkeit entbehrlich machen würde. Dies ist in solchen Massenverfahren mit grundsätzlichen Fragen auch ein probates und gängiges Instrument. Wenn die gerichtliche Klärung die Verfassungswidrigkeit der jetzt geltenden Bewertungsregeln ergibt, könnte dies für alle Bescheide gelten und nicht nur für solche Eigentümer, die ihre Bescheide mittels Einspruch bereits angefochten haben.

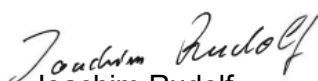
Darüber hinaus bitten wir Sie im Hinblick auf die individualisierte Bewertung nach § 38 Abs. 4 LGrStG BW gegenüber den dafür zugelassenen Gutachterstellen, insbesondere den kommunalen Gutachterausschüssen klarzustellen, dass für rein auf den Bodenwert bezogene Fragen nicht ein umfassendes und teures Verkehrswertgutachten erforderlich ist. Es sollte ein Gutachten genügen, das sich nur mit den Bodenwerten befasst. Die Finanzverwaltung sollte dazu erkennen, dass gerade in vermieteten Mehrfamilienhäusern mit einem Zwang zu einem teuren Gutachten ein solches nicht beauftragt wird, da auch die neue Grundsteuer wirtschaftlich von den Mietern zu tragen ist. Dieses Verhalten wird gerade zu „provoziert“.

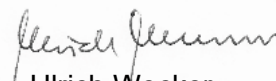
Abschließend dürfen wir bemerken, dass wir für unsere Mitglieder erhebliche Hilfestellungen bei der Anwendung von ELSTER auf Vereinskosten gewährt und damit einen Beitrag zur Erfassung der neuen Daten geleistet haben. Dabei haben wir unglaublich viel Unverständnis und nicht selten offene Wut unserer Mitglieder gegenüber der Finanzverwaltung erfahren müssen. Dennoch haben wir keine Kosten und Mühen gescheut, hier unterstützend tätig zu sein, um diese Herkulesaufgabe gemeinsam zu meistern.

Wir erwarten daher im Gegenzug, dass Ihr Haus unverzüglich davon abgeht, alle Eigentümer nun noch in ein Einspruchsverfahren zu zwingen.

In Erwartung Ihrer zeitnahen Antwort verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

  
Joachim Rudolf  
Vorsitzender

  
Ulrich Wecker  
Geschäftsführer