



05

Fehlerhafte Angabe der Gebäudefläche in der Grundsteuererklärung

Durch Berichtigung der erklärten Daten kann es zu erheblichen Einsparungen kommen

Wenngleich für die meisten Steuerpflichtigen die Grundsteuerreform gedanklich schon lange abgeschlossen ist, so zeigt sich erst jetzt das Ausmaß der Reform durch den Versand der Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden und Städte. Die teilweise erheblichen Grundsteuererhöhungen sind dabei nicht immer nur auf den Systemwechsel und die novellierten Berechnungsgrundlagen zurückzuführen. Erst jetzt wird erkennbar, zu welchen materiellen Auswirkungen fehlerhafte Angaben des Steuerpflichtigen im Rahmen seiner Grundsteuererklärungen führen.

Die fristgerechte Einreichung aller Grundsteuererklärungen führte gerade bei Steuerpflichtigen, die über eine Vielzahl an Immobilien verfügen, zu großen Herausforderungen. Relevante Daten – wie bspw. die Gebäudefläche – lagen oftmals nicht in geeigneter Qualität vor. Hinzu kommt, dass je nach Bewertungsverfahren und Bundesland, zwischen Brutto-Grundfläche, Nutz(ungs)fläche und Wohnfläche unterschieden werden musste. Erfahrungsgemäß haben hierbei nicht wenige Steuerpflichtige aus Gründen der Vorsicht, mangelndem Kenntnisstand und nicht zuletzt auch Zeitnot eine unzutreffende und häufig auch zu große Gebäudefläche erklärt. Dabei ist es gerade die Gebäudefläche, welche einen der größten Werttreiber der Grundsteuer darstellt.

In einem aktuellen Praxisfall erklärte der Steuerpflichtige für seine gewerbliche Immobilie in Hessen, für welche die Nutzungsfläche im Sinne der DIN-277 zu erklären gewesen wäre, die deutlich höhere Brutto-Grundfläche. Das Finanzamt beschied die Daten gemäß den Angaben des Steuerpflichtigen. Durch den erst jetzt ergangenen Grundsteuerbescheid zeigt sich: die jährliche Mehrbelastung, die aufgrund der fehlerhaften Gebäudefläche resultiert, lag bei fast 50.000€.

Viele Immobilienbesitzer stellen sich daher aktuell die Frage, ob die fehlerhaften Angaben im Rahmen Ihrer Grundsteuererklärung noch korrigiert werden können, auch wenn der Bescheid des Finanzamtes schon lange ergangen ist und die Einspruchsfrist abgelaufen ist. Eine rückwirkende Änderung in solch einem Fall kommt zwar nicht in Betracht, jedoch kann gemäß § 222 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes (analoge Regelungen in den Landesgrundsteuergesetzen) die fehlerhafte Feststellung für künftige Erhebungen wieder korrigiert werden. Die sog. fehlerberichtigende Anzeige ist im Rahmen einer erneuten Grundsteuererklärung möglich. Insofern empfiehlt sich insbesondere bei hohen Grundsteuerbelastungen die erklärten Werte nochmals einem Qualitätscheck zu unterziehen. Im oben genannten Praxisfall hat der Immobilieneigentümer dies getan und freut sich jetzt über hohe jährliche Einsparungen bei der Grundsteuer.

Fazit

Die Grundsteuerreform hat insbesondere auch bei gewerblichen Immobilien zu einer erheblichen Erhöhung der Grundsteuerbelastung geführt.

Diese ist oftmals auf unzutreffenden Angaben des Steuerpflichtigen insbesondere im Hinblick auf die Gebäudeflächen zurückzuführen.

Durch Berichtigung der unzutreffenden Angaben kann die Grundsteuerbelastung für die Zukunft reduziert werden.

Jürgen Lindauer

Director
Steuerberater
Corporate Tax Services



Jan Tietje

Manager
Steuerberater
Corporate Tax Services

