

### **Antrag auf Aussetzung der Vollziehung – wirklich sinnvoll?**

Vorweg sei darauf hingewiesen, dass ein Einspruch gegen einen Steuerbescheid Sie nicht davon befreit, die festgesetzte Steuer fristgerecht zu bezahlen. Erst durch einen **Antrag auf Aussetzung der Vollziehung** (AdV) können Sie erreichen, dass die Fälligkeit der Steuer, beschränkt auf die strittige Höhe, auf den Zeitpunkt nach Klärung der Rechtsfrage hinausgeschoben wird.

Sie haben gegen Ihren Grundsteuerwertbescheid des Finanzamts fristgerecht Einspruch eingelegt und Aussetzung **des Verfahrens** bis zur höchstrichterlichen Klärung beantragt oder gewährt bekommen. Einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung (AdV) haben Sie ausdrücklich nicht gestellt, so wie es ja allgemein auch empfohlen worden ist (siehe unsere Mustereinsprüche).

Sie erhalten nun den **Grundsteuerbescheid Ihrer Gemeinde** für das Jahr 2025 oder haben nach Festlegung der neuen Hebesätze durch den Gemeinderat die auf Sie ab 2025 zukommende Grundsteuer selbst errechnet (Grundsteuermessbetrag lt. Finanzamt x neuer Hebesatz der Gemeinde). Sie stellen fest, dass Ihre Grundsteuerbelastung sich massiv erhöhen wird, ggf. sogar um ein Vielfaches der bisherigen Grundsteuer. Sie haben gewichtige Argumente dafür, dass der vom Finanzamt festgestellte Bodenwert viel zu hoch ist (z.B. kleines Baufenster im Verhältnis zum Gesamtgrundstück, eingeschränkte Nutzbarkeit wegen Hanglage, großer, nicht bebaubarer Garten, Bauverbote). Sie können oder wollen diese Mehrbelastung nicht tragen. Dann können Sie auch jetzt noch mit Wirkung ab 01.01.2025 einen Antrag auf AdV stellen. Dies aber beschränkt auf den Teil, der Ihrer Meinung nach zu hoch festgesetzt ist.

**Aber Achtung:** Sie müssen diesen **AdV-Antrag beim Finanzamt** stellen und zwar auf anteilige **Aussetzung des Grundsteuerwerts** im laufenden Einspruchsverfahren. Sie müssen substantiiert vortragen, weshalb Ihrer Meinung nach, der tatsächliche gemeine Wert (Verkehrswert) des Grund- und Bodens (ohne Baulichkeiten) um mindestens 30% unter dem vom Finanzamt festgestellten Wert liegt. Liegt die Wertdifferenz demnach bei z.B. 35 %, beantragen Sie, den Grundsteuerwert in Höhe von 35 % in der Vollziehung auszusetzen. Stimmt das Finanzamt diesem Antrag zu, werden dann kraft Gesetzes auch alle Folgebescheide in der Vollziehung ausgesetzt. Dazu gehören der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts sowie letztlich auch der Grundsteuerbescheid der Gemeinde. Das Finanzamt wird Sie ggf. zur Vorlage eines qualifizierten Gutachtens auffordern und Ihnen eine Frist dafür setzen.

Also stellen Sie dem **Antrag auf AdV** bitte **nicht bei der Gemeinde**. Diese wird den Antrag kostenpflichtig zurückweisen (müssen). Etwas anderes gilt nur dann, wenn bei Ihnen ausnahmsweise Gründe für einen Erlass der Grundsteuer vorliegen. Lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten (Frist 31.03.2026 für die Grundsteuer 2025)

### **Kostenrisiko?**

Dieses trifft Sie in mehrerlei Hinsicht:

Einmal was die **Kosten des Gutachtens** angeht. Denn Kosten des Gutachtens tragen Sie und Sie haben nicht einmal die Gewissheit, dass das Finanzamt das Gutachten auch anerkennt. Sollten Sie sogar in das Finanzgerichtsverfahren gehen, wird das Gericht ein neues Gutachten beauftragen, dessen Kosten dann allerdings der Verlierer des Prozesses trägt. Die Kosten des Gutachtens sollten daher in einem vernünftigen, angemessenen Verhältnis zur angestrebten Grundsteuerersparnis stehen. Letztere können Sie mit 7 (Jahren) multiplizieren.

Führt Ihr Einspruch letztlich zu einer Verringerung der Grundsteuer pro Jahr um nur 200 €, mithin um 1.400 € in 7 Jahren und das Gutachten kostet Sie sofort 1.500 €, dann stellt sich schon die Frage der Rentabilität des Gutachtens.

Zum anderen fallen ggf. **Kosten Ihres Steuerberaters oder Rechtsanwalts** an, wenn Sie diesen mit der Führung des Einspruchsverfahrens beauftragt haben.

Schließlich tragen Sie ein Zinsrisiko in Höhe von derzeit noch 6 % im Jahr. Hat das Finanzamt aufgrund Ihrer überzeugenden Argumente die beantragte AdV gewährt und es stellt sich Jahre später durch ein höchstrichterliches Urteil heraus, dass das Bodenwertmodell von BaWü doch nicht verfassungswidrig ist, zahlen Sie die Grundsteuer an die Gemeinde nach **zuzüglich 6 % Zinsen pro Jahr**. Nach 5 Jahren summiert sich das auf 30 % auf. Hierzu gibt es jedoch einen kleinen Hoffnungsschimmer am Horizont des Steuerrechts:

#### **Höhe des Zinssatzes bei Aussetzungszinsen verfassungsgemäß?**

Mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 08.07.2021 wurde der Zinssatz nach **§ 233a AO für Steuernachzahlungen (und Steuererstattungen)** in Höhe von 6 % p.a. für die Jahre ab 01.01.2014 als verfassungswidrig erkannt, jedoch durfte der verfassungswidrige Zustand noch bis einschließlich 2018 beibehalten werden. Die Finanzverwaltung hat danach eine Änderung des § 233 AO initiiert und den Zinssatz – rückwirkend ab 2019 - auf derzeit 1,8 % p.a festgeschrieben, allerdings nach § 238 Abs. 1a AO nur für die Fälle des § 233a AO. Bei den übrigen Zinsstatbeständen, u.a. auch für die sogenannten **Aussetzungszinsen nach § 237 AO i.V. m. § 238 Abs. 1 AO** wurden jedoch (unverständlicherweise) der Zinssatz mit 6 % beibehalten.

**Mit Beschluss vom 08.05.2024 (Az. VIII R 9/23)** hat der BFH dem BVerfG die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob der Zinssatz bei Aussetzung der Vollziehung (AdV) nach § 237 AO in Höhe von 6% p.a. mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Der BFH ist davon überzeugt, dass eine Ungleichbehandlung zur Höhe der § 233a AO – Zinsen gegeben ist und damit ein Verstoß gegen Art. 3 des Grundgesetzes vorliegt. Es spricht viel dafür, dass das BVerfG der Meinung des BFH folgen wird und sich daher auch für die Fälle der AdV das Zinsrisiko von derzeit noch 6 % p.a. auf derzeit 1,8 % p.a. mindern wird. Ein nicht zu unterschätzender Vorteil bei der Abwägung, ob ein Antrag auf AdV gestellt werden soll oder nicht.

#### **Wie sollen sich Vermieter verhalten?**

Sollten Sie als Vermieter die Grundsteuer **auf den Mieter umlegen** können im Zuge der Nebenkostenabrechnung, dann sollten Sie auf den Antrag auf AdV eher verzichten (nicht je-

doch auf den Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid!). Denn die erhöhte Grundsteuer belastet ja dann den Mieter. Die Kosten des Gutachtens können sie nicht umlegen. Und falls Sie im Interesse des Mieters doch einen Antrag auf AdV stellen, wird er Ihnen die später fällige Grundsteuernachzahlung (falls die Prozesse in Sachen Grundsteuer für die Bürger nachteilig ausgehen) verweigern können, da Sie diese Nebenkosten ja nicht innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist auf den Mieter umgelegt haben. Hier dürfte anwaltlicher Rat schon im Vorfeld unumgänglich sein.

**Doch noch ein weiterer Grund spricht gegen einen Antrag auf AdV:**

Denn selbst, wenn das Bundesverfassungsgericht später das Grundsteuergesetz des Landes BaWü als verfassungswidrig bewerten sollte, wird es, aller Erfahrung nach, das Gesetz nicht mit Rückwirkung aufheben, sondern dem Gesetzgeber erneut eine Frist einräumen, bis zu deren Ende das verfassungswidrige Gesetz weiter angewendet werden kann. Denn das Interesse der Gemeinden an planbaren Steuereinnahmen zählt vermutlich mehr als das Einzelinteresse des Bürgers.