

## **Aktuelle Infos zur Grundsteuer – Übersicht Rechtsprechung**

Auf dieser Seite wollen wir Ihnen aktuelle Hinweise zum Themenbereich „Grundsteuer“ geben, insbesondere zum Stand der Rechtsprechung. Wegen der unterschiedlichen Gesetzeslagen in den einzelnen Bundesländern wird unterschieden nach

- dem Bundesmodell (Berlin, Brandenburg, Bremen, M-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen)
- den Flächenmodellen (Bayern, Hessen, Niedersachsen)
- dem Wohnlagenmodell (nur Hamburg)
- dem Bodenwertmodell (nur Baden-Württemberg)

Wir werden uns primär mit dem Sonderweg Baden-Württembergs (Bodenwertmodell) und eingeschränkt mit dem Bundesmodell beschäftigen.

---

### **Bodenwertmodell BaWü:**

#### **Stand 08.11.2024:**

Mittlerweile ist gegen die beiden Urteile des Finanzgerichts BaWü vom 11.06.2024 jeweils **Revision** beim Bundesfinanzhof (BFH) eingelegt worden. Die Aktenzeichen beim BFH lauten auf **II R 26/24** und **II R 27/24** (Info der Steuerberaterkammer Stgt. vom 07.11.2024). Somit besteht nun ein **Rechtsanspruch auf Aussetzung des Einspruchsverfahrens** nach § 363 Abs. 2 S. 2 Abgabenordnung, wenn sich Einspruchsführer im Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid auf eines oder beide dieser Aktenzeichen berufen.

---

#### **Stand 21.10.2024:**

Der Landesverband Württembergischer Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. übermittelt den Ortsvereinen die beiden Urteile des Finanzgerichts BaWü vom 11.06.2024 (siehe nachfolgend unter Stand 25.09.2024), womit die Urteilsgründe nunmehr schneller als erwartet vorliegen und nachvollzogen werden können. Die beiden Urteile finden Sie im Volltext im Mitgliederbereich unserer Homepage.

---

#### **Stand 25.09.2024:**

Das **Finanzgericht BaWü** hat am 11.06.2024 im Hauptsacheverfahren zwei Urteile verkündet und dabei die Klagen abgewiesen, jedoch die Revision ausdrücklich zugelassen:

#### **Aktenzeichen (Az): 8 K 2368/22**

(Eigentümer einer Doppelhaushälfte in Stuttgart, Schwerpunkt: Nichtberücksichtigung der Gebäudefläche)

#### **Az: 8 K 1582/23**

Seite 1

*Diese Information wird Vereinsmitgliedern von Haus & Grund Göppingen – ohne jede Gewähr - zur Verfügung gestellt. Bitte nehmen Sie ggf. ergänzend Kontakt mit einem Steuerberater oder Rechtsanwalt auf.*

(Eigentümerin eines vermieteten Zweifamilienhauses in Karlsruhe, Schwerpunkt: 30%-Hürde für Gutachten)

Nach Auffassung des FG BaWü ist es mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes vereinbar, dass der Landesgesetzgeber entgegen der bisherigen Einheitsbewertung und auch abweichend von den Neuregelungen sowohl im Bund als auch in anderen Bundesländern die Grundsteuer ausschließlich auf den Grund und Boden ohne Berücksichtigung der aufstehenden Gebäude erhebt.

Diese Rechtsauffassung des FG mag für viele Fachleute überraschend und enttäuschend sein. Es hat aber - trotz des negativen Ausgangs für die Kläger - den Vorteil, dass die offenen Rechtsfragen relativ schnell zur höchsten Steuerrechtsinstanz, dem Bundesfinanzhof (BFH) in München, gelangen und dann von dort evtl. zur finalen Klärung dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt werden. Man kann nur hoffen, dass der BFH sich aufgrund der immensen Bedeutung zeitnah der Sache annehmen wird. Denn im Regelfall haben solche Verfahren eine Dauer von 5 bis 10 Jahren (!!).

Beide Verfahren werden vom Bund der Steuerzahler (BdSt) und von Haus & Grund unterstützt und begleitet. Eine Revision beim BFH konnte noch nicht eingelegt werden, da die schriftlichen Begründungen zu den Urteilen noch ausstehen. Mit diesen sei erst bis zum Dezember 2024 (!! ) zu rechnen. Ein Aktenzeichen beim BFH kann es daher noch nicht geben.

Mittlerweile ist laut BdSt ein weiteres Verfahren beim FG BaWü anhängig:

**Az: 2 K 351/24**

(Eigentümer eines Einfamilienhauses in Freiburg, Schwerpunkt: Bodenrichtwert als alleinige Bemessungsgrundlage und Übergangsregelung)

Weitere Verfahren werden folgen.

---

## **Bundesmodell**

### **Stand März 2025**

Mit dem Jahressteuergesetz 2024 vom 05.12.2024 wurde **§220 Bewertungsgesetz** (BewG) geändert und damit den verfassungsrechtlichen Zweifeln des Bundesfinanzhofs (siehe nachfolgend dargestellte Beschlüsse des BFH vom 27.05.2024) Rechnung getragen. Somit kann nun auch im Bundesmodell der Grundsteuerwert des Finanzamts durch ein Gutachten entkräftet werden. Zu beachten bleibt aber die unterschiedliche Berechnungsmethode der erforderlichen Abweichung zwischen dem Bundesgesetz und dem Landesgrundsteuergesetz BaWü (siehe nachfolgend unter „Stand 25.09.2024“).

§ 220 Abs. 2 BewG lautet nun wie folgt:

„Der niedrigere gemeine Wert ist als Grundsteuerwert anzusetzen, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der nach den Vorschriften dieses Abschnitts ermittelte Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt abweicht. Davon ist auszugehen, **wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt**. § 198 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gilt entsprechend. Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr **innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt** zustande gekommener Kaufpreis über die zu bewertende wirtschaftliche Einheit dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert sind. Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind bei der Ermittlung des niedrigeren gemeinen Werts nur zu berücksichtigen, soweit sie nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhängen. Die §§ 227, 261 und 262 bleiben unberührt.“

---

### **Stand 25.09.2024:**

In zwei Beschlüssen vom 27.11.2023 hatte das Finanzgericht Rheinland-Pfalz in Verfahren zur **Aussetzung der Vollziehung** (kurz: **AdV**) mit überzeugenden Argumenten Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit geäußert und die beantragte AdV gewährt. Auf die Pressemitteilung des Finanzgerichts (siehe unsere Website im Mitgliederbereich) sei verwiesen. Die Finanzverwaltung hatte jeweils Beschwerde beim BFH eingelegt.

Mit Beschlüssen vom 27.05.2024 (Az. II B 78/23 und II B 79/23) hat der BFH diese Beschwerden zurückgewiesen (Hinweis: den Beschluss zum Verfahren 79/23 finden Sie ebenfalls im Mitgliederbereich unserer Website). Der BFH kommt zu dem Ergebnis, dass das FG den angefochtenen Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert zu Recht in der Vollziehung ausgesetzt hat, weil ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheids bestehen.

Solche Zweifel reichen nach § 361 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) aus, um einem Antrag auf AdV stattgeben zu müssen. Diese AdV bewirkt dann, dass der strittige Steuerbetrag vorerst

nicht bezahlt zu werden braucht und zwar solange, bis die strittige Rechtsfrage im sog. Hauptsacheverfahren entschieden worden ist. Über diese Hauptsacheverfahren wird nun das FG Rheinland-Pfalz zu urteilen haben. Nach der bisherigen Argumentation des FG im AdV-Verfahren ist nicht auszuschließen, dass das FG die Rechtsfrage direkt dem Bundesverfassungsgericht vorlegen wird.

Der BFH beanstandet, dass das sog. Bundesmodell (vgl. § 220 Satz 2 BewG) keine Möglichkeit vorsieht, durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens den vom Finanzamt festgestellten Grundsteuerwert zu entkräften. Das sog. **Übermaßverbot** - als Folge des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes - kann demnach „insbesondere dann verletzt sein, wenn sich der festgestellte Wert als erheblich über das normale Maß hinausgehend erweist. Nach der bisherigen Rechtsprechung setzt dies regelmäßig voraus, dass der vom FA festgestellte Wert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert **um 40 % oder mehr übersteigt**.“

#### Beispiel 1 (auf Basis des BFH):

Grundsteuerwert lt. Finanzamt:	140
Wert lt. Gutachten (gemeiner Wert)	<u>100</u> (entspricht 100%)
Differenz	40 (= 40 % höher als Gutachtenwert)

Folge: Verstoß gegen das Übermaßgebot, Finanzamt muss den Grundsteuerwert mit 100 festsetzen.

Im Gegensatz zu den Grundsteuergesetzen der Länder, die das Bundesmodell anwenden, sieht das **Landesgrundsteuergesetz von BaWü** in § 38 Abs. 4 vor, dass „ein anderer Wert des Grundstücks auf Antrag angesetzt werden kann, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung **mehr als 30 Prozent** von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht“.

D.h. Bezugsgröße (=100 %) für die Abweichung bildet hier der vom Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert. Der maßgebliche Prozentsatz ermittelt sich demnach wie folgt:

#### Beispiel 2 - Änderung der Bezugsgröße:

Grundsteuerwert lt. Finanzamt:	140 (entspricht 100%)
Wert lt. Gutachten:	<u>100</u>
Differenz	40 (= <b>28,57 %</b> weniger als Finanzamt)

Ein Anspruch auf abweichende Wertermittlung bestünde somit in BaWü nicht, da der Grenzwert von (mehr als) 30 % *nicht überschritten* ist. Die Hürde in § 38 Abs. 4 LGrStG ist damit sogar etwas höher als die des BFH. Denn nach dessen Berechnung wäre hier ein Verstoß gegen das Übermaßgebot anzunehmen (siehe Beispiel oben). Die Differenz beider Berechnungsmethoden ist mit rd. 1,5 %-Punkten allerdings gering, so dass sich wohl zumindest die Hoffnung, der in § 38 Abs. 4 LGrStG genannte Grenzwert von „mehr als 30 %“ sei verfassungswidrig zu hoch angesetzt, zerschlagen dürfte.

### **Reaktion der Finanzverwaltung auf die Beschlüsse des BFH:**

In koordinierten Erlassen der obersten Finanzbehörden der Länder, die das Bundesmodell anwenden, haben diese am 24.06.2024 auf die Beschlüsse des BFH reagiert und unter IV. zu Anträgen auf Aussetzung der Vollziehung folgendes bestimmt:

*„Im Hinblick auf die Beschlüsse des Bundesfinanzhofs vom 27. Mai 2024 (Az. II B 78/23 und II B 79/23) ist ab sofort Anträgen auf Aussetzung der Vollziehung von Bescheiden über die Feststellung des Grundsteuerwerts zu entsprechen, wenn und soweit schlüssig dargelegt wird, dass der Grundsteuerwert den Verkehrswert um mindestens 40 % übersteigt.*

*Bei der Gewährung der Aussetzung der Vollziehung ist die Vorlage eines Verkehrswertgutachtens noch nicht erforderlich. Substantiierten Angaben des Steuerpflichtigen zur Höhe des Verkehrswerts ist zu folgen. Es bestehen keine Bedenken, als Ergebnis der summarischen Prüfung vorbehaltlich anderweitiger Erkenntnisse 50 % des Grundsteuerwerts von der Vollziehung auszusetzen. Die Aussetzung der Vollziehung soll angemessen befristet und der Steuerpflichtige zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (z. B. durch Vorlage eines Gutachtens) innerhalb dieser Frist aufgefordert werden.*

*Infolge der Aussetzung der Vollziehung des Grundsteuerwertbescheides ist auch die Vollziehung des hierauf beruhenden Grundsteuermessbescheides (ggf. anteilig) auszusetzen (§ 361 Absatz 3 Satz 1 AO). Dies gilt unabhängig davon, ob auch gegen diesen Grundsteuermessbescheid ein Einspruch mit Antrag auf Aussetzung der Vollziehung anhängig ist. Die betroffenen Kommunen sind auf geeignete Art und Weise über die Aussetzung zu unterrichten.“*

#### Hinweise:

Bezugsgröße für die Berechnung der notwendigen Abweichung ist nicht der Grundsteuerwert des Finanzamts, sondern der durch Gutachten nachgewiesene (geringere) Verkehrswert (=100%). Die Abweichung muss hiervon mindestens 40% betragen (vgl. obiges Beispiel 1). Nimmt man den Grundsteuerwert des Finanzamts als Bezugsgröße, so muss die Abweichung (= Verminderung) **mindestens 28,57 % des Grundsteuerwerts** betragen oder anders ausgedrückt: **der Verkehrswert darf nicht höher als 71,43 % des Grundsteuerwerts sein**. In Baden-Württemberg liegt die Grenze zum Nachteil der Eigentümer sogar niedriger, nämlich bei nur 70 %.

Der Erlass vom 24.06.2024 gilt ausdrücklich nicht für Baden-Württemberg. Er kann aber m.E. trotzdem in einem laufenden Einspruchsverfahren gegen den Grundsteuerwert bei einem Finanzamt in BaWü hilfreich sein, falls man sich dazu entschließen sollte, doch einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung (Adv) zu stellen.