



75 Jahre
Demokratie
lebendig



Deutscher Bundestag
Wissenschaftliche Dienste

Sachstand

Aktuell anhängige Verfahren zur reformierten Grundsteuerbewertung

Aktuell anhängige Verfahren zur reformierten Grundsteuerbewertung

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 066/24
Abschluss der Arbeit: 02.09.2024
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Fragestellung	4
2.	Dreistufiges Verfahren zur Ermittlung der Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer	4
3.	Anhängige Verfahren zur reformierten Grundsteuerbewertung vor dem Bundesverfassungsgericht	4
4.	Anhängige Verfahren zur reformierten Grundsteuerbewertung vor dem Bundesfinanzhof	5
5.	Anhängige Verfahren zur reformierten Grundsteuerbewertung vor einzelnen Finanzgerichten	6

1. Fragestellung

Gefragt wird nach einer Aufstellung über aktuell anhängige Klagen in Bezug auf das reformierte Grundsteuergesetz vor dem Bundesfinanzhof (BFH), dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) sowie, falls möglich, vor den Finanzgerichten.

Nach einer Einführung in das Verfahren zur Ermittlung der Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer folgt zur Beantwortung der Fragestellung eine Auflistung der anhängigen Klagen, soweit diese in den verfügbaren Quellen zu finden waren. Des Weiteren werden zwei aktuelle Beschlüsse des BFH zur reformierten Grundsteuerbewertung vorgestellt.

2. Dreistufiges Verfahren zur Ermittlung der Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hatte am 10. April 2018 entschieden, dass die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig sind. Das bisherige Recht kann bis zum 31. Dezember 2024 angewendet werden. Die Neufassung des Grundsteuergesetzes (GrStG) wird unter „gesetze-im-internet.de“ als aktuelle Fassung angezeigt.¹

Nach der Grundsteuerreform wird statt des Einheitswerts der sogenannte Grundsteuerwert festgestellt. Im Wesentlichen wurde deshalb das Bewertungsgesetz (BewG)² geändert, während im GrStG nach Bundesmodell deutlich weniger Änderungen zum Tragen kommen. Abweichende Regelungen vom Bundesmodell gibt es in Baden-Württemberg, Niedersachsen, Hamburg, Bayern und Hessen.

Nach dem Bundesmodell bleibt es bei der bisherigen 3–stufigen Ermittlung der Grundsteuer. Das Lagefinanzamt ermittelt zunächst den Grundsteuerwert (bisher Einheitswert) und multipliziert ihn mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl. Auf den so vom Finanzamt berechneten Grundsteuermessbetrag wendet die Gemeinde schließlich ihren individuellen Hebesatz an und ermittelt so die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer.

3. Anhängige Verfahren zur reformierten Grundsteuerbewertung vor dem Bundesverfassungsgericht

Vor dem BVerfG liegen keine anhängigen Klagen zur reformierten Grundsteuerbewertung vor.

¹ Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/index.html#BJNR109650973BJNE002101123, zuletzt abgerufen am 28. August 2024.

² Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist, abrufbar unter: [BewG - Bewertungsgesetz \(gesetze-im-internet.de\)](https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/index.html), zuletzt abgerufen am 28. August 2024.

4. Anhängige Verfahren zur reformierten Grundsteuerbewertung vor dem Bundesfinanzhof

Nachfolgend werden die aus öffentlich zugänglichen Quellen aktuell anhängigen Verfahren zur reformierten Grundsteuerbewertung vor dem BFH mit Angabe des jeweiligen Streitgegenstands aufgelistet.

- Verfahren BFH - II R 14/24
Streitgegenstand: Kann auch nach Inkrafttreten des Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetzes für Bewertungsstichtage bis 22.07.2021 nur mit Gutachten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts geführt werden?
- Verfahren BFH - II R 29/23
Streitgegenstand: Wird ein Grundstück unmittelbar für steuerbegünstigte Zwecke genutzt und ist es deshalb von der Grundsteuer während des Herrichtens eines anderen Grundstücks zu befreien, wenn auf ihm zwingend erforderliche Hilfstätigkeiten für die Herrichtung des anderen Grundstücks ausgeführt werden und es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ein unerlässliches Hilfsmittel für das andere Grundstück darstellt?

Darüber hinaus hat der BFH im Mai 2024 zwei Beschlüsse gefasst, die sich erstmalig zum neuen grundsteuerlichen Bundesbewertungsrecht äußern. Diese werden nachfolgend vorgestellt.

Verfahren BFH vom 27.05.2024 – II B 78/23 und II B 79/23

Nach den Regelungen des BewG im sogenannten Bundesmodell wird die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wesentlich durch die Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 beeinflusst. Dieser Wert wird bei der Neuregelung durch eine weitreichende Typisierung gewonnen, bei der grundstücksspezifische Eigenschaften des konkret zu bewertenden Grundstücks unberücksichtigt bleiben. Auch wird beispielsweise für ein und dieselbe Gebäudeart die gleiche Miete pro Quadratmeter angesetzt. Dabei spielt es keine Rolle, ob sich das Gebäude in einem sozialen Brennpunktviertel oder in einem Villenviertel befindet. Erfasst werden nur noch Grundstücksfläche, Wohn- und Nutzfläche sowie das Baujahr.

In den zwei inhaltsgleichen Beschlüssen des BFH zur Aussetzung der Vollziehung bei der Grundsteuerwertfeststellung vom 27. Mai 2024 (II B 78/23 und II B 79/23) wurde zu der Frage Stellung genommen, ob die Möglichkeit besteht, dass Steuerpflichtige einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachweisen können. Dazu wurde entschieden, dass der angefochtene Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert zu Recht von der Vollziehung ausgesetzt wurde, da ernstliche Zweifel an seiner Rechtmäßigkeit bestehen. Dem Steuerpflichtigen müsse bei verfassungskonformer Auslegung der Bewertungsvorschriften die Möglichkeit eingeräumt werden, bei einer Verletzung des Übermaßverbots einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. Auch wenn im Einzelfall ein etwaiger Unterschied zwischen dem gemäß §§ 218 ff. BewG ermittelten Wert und dem gemeinen Wert aufgrund der gewollt typisierenden und pauschalierenden Wertermittlung des BewG grundsätzlich hinzunehmen ist, so kann das Übermaßverbot insbesondere dann verletzt sein, wenn der vom Finanzamt festgestellte Wert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um 40 % oder mehr übersteigt.

Am 24. Juni 2024 haben die Länder, die das Bundesmodell verwenden, koordinierte Ländererlasse herausgegeben, die Anweisungen für die Finanzämter enthalten, wie mit den

BFH-Beschlüssen umzugehen ist. So können Steuerpflichtige ab sofort Anträge auf Aussetzung der Vollziehung von Grundsteuerwertbescheiden stellen. Es reicht, wenn sie schlüssig darlegen, dass der Grundsteuerwert den Verkehrswert um mindestens 40 % übersteigt. Ein Verkehrsgutachten muss erst im weiteren Verlauf vorgelegt werden, da substantiierten Angaben des Steuerpflichtigen zur Höhe des Verkehrswerts vorerst zu folgen ist.³

Die beiden Beschlüsse des BFH sind jedoch keine abschließende Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsrechts. Die Beschlüsse sind im vorläufigen Rechtsschutzverfahren gefasst worden, in dem eine lediglich summarische Prüfung auf Verfassungskonformität vorgenommen wird.

5. Anhängige Verfahren zur reformierten Grundsteuerbewertung vor einzelnen Finanzgerichten

Nachfolgend wird ein kurzer Überblick aus öffentlich zugänglichen Quellen über anhängige Verfahren zur reformierten Grundsteuerbewertung vor einzelnen Finanzgerichten gegeben. Die Veröffentlichungspraxis der Gerichte ist unterschiedlich, so dass keine Gewähr auf Vollständigkeit der nachfolgenden Auflistung gegeben werden kann.⁴

- Verfahren vor dem Finanzgericht (FG) Baden-Württemberg: 8 K 2491/22⁵:
Es sollen Fragen zu den Bodenrichtwerten als Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg geklärt werden.
- Mehrere Verfahren vor dem FG Berlin-Brandenburg: 3 K 3142/23, 3 K 3026/23, 3 K 3170/22 sowie 3 K 3018/23⁶:
Es handelt sich um Fragen zur Verfassungsmäßigkeit der Bewertung zur Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1. Januar 2022 im Bundesmodell.
- Mehrere Klagen vor dem FG Rheinland-Pfalz: 4 K 1189/23, 4 K 1190/23, 4 K 1217/23 sowie 4 K 1205/23⁷:
Gerügt wird u.a. die Verfassungswidrigkeit der neuen Grundsteuerregelungen. Bei der zuletzt genannten Klage (4 K 1205/23) handelt es sich um eine sog. „Sprungklage“, d.h. eine

3 Patrick Straßer, So können niedrigere Grundsteuerwerte ab sofort nachgewiesen und eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung nach § 222 Abs. 3 BewG beantragt werden!, in Haus & Grund Plus, Ausgabe 8/24, S. 4.

4 Abgeschlossene Verfahren vergleiche unter Fußnote 35 des folgenden Aufsatzes: Morsch, Anke, Dr.: Verfahrensrechtliche Szenarien im Grundsteuerstreit – Eine Nagelprobe für den (Steuer-)Föderalismus, in: DStR 2024, S. 1972.

5 Zu finden unter: <https://www.haufe.de/stuern/haufe-steuer-office-excellence/grundsteuerreform-die-wichtigen-inhalte-im-ueberblick-4-klagen-zum-neuen-grundsteuer-und-bewertungsrecht-i-desk-PI25844-HI15671994.html>, zuletzt abgerufen am 27. August 2024.

6 Ebd., zuletzt abgerufen am 27. August 2024.

7 Zu finden unter: <https://fgnw.justiz.rlp.de/presse-aktuelles/detail/klagen-zum-neuen-grundsteuer-und-bewertungsrecht-beim-finanzgericht-rheinland-pfalz-eingegangen>, zuletzt abgerufen am 27. August 2024.

Klage, die ohne das erforderliche Vorverfahren beim Finanzamt erhoben wurde und die daher nur mit Zustimmung des Finanzamtes zulässig ist. Ob diese Zustimmung erteilt wird, scheint aktuell noch offen zu sein.

- Verfahren vor dem FG Köln: 4 K 2189/23⁸
Grundsteuerwertermittlung für eine Eigentumswohnung. Weitergehende Angaben konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.
- Mehrere Verfahren vor dem FG Düsseldorf: 11 K 2310/23 Gr sowie 11 K 2309/23 Gr⁹
Grundsteuerwertermittlung für Eigentumswohnungen sowie Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Regelungen.
- Laut Thüringer Allgemeine sind vor dem Thüringer FG aktuell sieben Klageverfahren anhängig, wobei in vier dieser Verfahren auch verfassungsrechtliche Bedenken geltend gemacht werden.¹⁰

* * *

8 Zu finden unter: <https://steuerzahler.de/grundsteuer/>, zuletzt abgerufen am 27. August 2024.

9 Ebd., zuletzt abgerufen am 27. August 2024.

10 Glase, Ingo, 171.00 Einsprüche gegen Grundsteuer, in: Thüringer Allgemeine vom 15. Mai 2024, S. 8.