



Erste finanzgerichtliche Entscheidungen zur Grundsteuerreform

Mit Urteil vom 24.10.2023 (2 K 547/23) hat das sächsische Finanzgericht (FG) in Leipzig die Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 und des Grundsteuermeßbetrages auf den 01.01.2025 für rechtmäßig erklärt. Im Freistaat Sachsen wird vom Grundsatz her das Bundesmodell zur Grundsteuerreform umgesetzt. Es besteht nur insoweit eine sächsische Sonderregelung als die Steuermesszahl für Wohnraum reduziert wurde.

Zu einer anderen Rechtsauffassung gelangte das Finanzgericht Rheinland-Pfalz in zwei Eilanträgen zur Grundstücksbewertung nach neuem Grundsteuer- und Bewertungsrecht. Mit Beschlüssen vom 23.11.2023 (4 V 1295/23, 4 V 1429/23) hat das Gericht in zwei Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes entschieden, dass die Vollziehung der dort angegriffenen Grundsteuerwertbescheide wegen ernstlicher Zweifel an der Rechtmäßigkeit auszusetzen ist.

I.

Das FG Sachsen hält in vier Orientierungssätzen fest:

1. Die Bewertung eines im Freistaat Sachsen belegenen und mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks i.S.v. §§ 248, 249 Abs. 1 Nr. 1 BewG im Ertragswertverfahren gemäß §§ 252 bis 257 BewG begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken.
2. Bewertungen des Gutachterausschusses sind nicht deswegen angreifbar, weil sich aus der Institution des Ausschusses und den gesetzlichen Vorgaben für seine Zusammensetzung ergibt, dass Mitarbeiter der Finanzämter mitwirken (vgl. BFH-Beschluss vom 13.08.1996 - IX B 71/96).
3. Es ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, dass der Freistaat Sachsen in Ziffer 2 des Sächsischen Grundsteuerermesszahlengesetzes (SächsGrStMG) abweichend von § 15 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a GrStG für die Steuermesszahl geregelt hat, dass bei Einfamilienhäusern (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 BewG) statt 0,31 Promille 0,36 Promille anzuwenden ist.
4. Verfassungsrechtliche Bedenken bestehen auch nicht im Hinblick auf die Festsetzung der Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren und auf den Umstand, dass der Hebesatz für die Zeit ab 1. Januar 2025 von den Gemeinden zum gegenwärtigen Zeitpunkt (hier: Festsetzung des Grundsteuerwerts (Hauptfeststellung) zum 1. Januar 2022 und des Grundsteuerermessbetrags zum 1. Januar 2025 im Oktober 2022) noch nicht festgelegt ist.

Die Kläger in dem Verfahren waren Eigentümer eines Einfamilienhauses die sich gegen die Regelungen des neuen Grundsteuergesetzes und der sächsischen Sondervorschriften wandten. Das Gericht hat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen. Ob der Kläger hiervon Gebrauch gemacht hat, war bis Redaktionsschluss nicht bekannt.

In seiner Pressemitteilung vom 08.11.2023 äußert sich das FG Sachsen weitergehend wie folgt:

Gerichtspräsidentin und Vorsitzende des 2. Senates: „Mit dieser Entscheidung trägt das Gericht dazu bei, für Bürgerinnen und Bürger, aber auch für Finanzämter und Kommunen Rechtssicherheit bei der Anwendung der neuen Vorschriften des Grundsteuergesetzes zu schaffen“.

Das Gericht hat in der Entscheidung vom 24. Oktober die Regelungen des neuen Grundsteuergesetzes und auch die Sächsischen Sonderregelungen für rechtmäßig erklärt. Das Bundesverfassungsgericht habe in seiner Entscheidung vom 10. April 2018 (Az. 1 BvL 11/14) dem Gesetzgeber einen weiten Gestaltungsspielraum zur Neuregelung der seit dem 1. Januar 1935 bzw. 1. Januar 1964 geltenden Normen zur Grundsteuer eingeräumt. Dem Gesetzgeber sei es erlaubt, die erforderliche Bewertung des Grundbesitzes möglichst einfach und praktikabel zu gestalten. Hierfür dürfe der Gesetzgeber generalisieren, typisieren und pauschalisieren, um auch den Anforderungen eines automatisierten Massenverfahrens zu entsprechen. Grenze des Gestaltungsspielraums sei der Gleichheitssatz des Grundgesetzes. Das gewählte und ausgestaltete Bemessungssystem müsse eine realitätsgerechte und lastengleiche Besteuerung gewährleisten. Diesen Anforderungen genüge das aktuelle Regelwerk zur Ermittlung der Grundsteuerwerte und des Grundsteuermessbetrages.

Insbesondere sei es rechtmäßig, bei der Berechnung des Ertragswertes einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilie durchschnittliche Nettokaltmieten zugrunde zu legen, ohne alle Eigenheiten des einzelnen Gebäudes zu berücksichtigen.

Der Bodenwert dürfe auf der Grundlage der Feststellungen der örtlichen Gutachterausschüsse bestimmt werden. Es handele sich um eine von den Finanzämtern unabhängige Stelle mit besonderer Sach- und Fachkenntnis der örtlichen Gegebenheiten. Unschädlich sei, dass auch zwei Finanzbeamte Mitglied seien. Der Gesetzgeber dürfe durch einen höheren Umrechnungskoeffizienten der Bodenwerte dem Umstand Rechnung tragen, dass in der Regel die Quadratmeterpreise bei kleineren Grundstücken höher seien.

Die Sächsische Sonderregelung zur Steuermesszahl beabsichtige, Wohnraum zu fördern. Der Freistaat Sachsen verfolge hiermit ein legitimes Ziel des Gemeinwohls und sei berechtigt, solche Zwecke auch durch steuerliche Lenkungsnormen zu erreichen.

Das Gericht ist schließlich dem Einwand entgegen getreten, die endgültige steuerliche Belastung sei derzeit mangels Festlegung der kommunalen Hebesätze nicht vorhersehbar. So sei es auch nach altem Grundsteuerrecht gewesen, da die Gemeinden noch während des jeweiligen Jahres ihre Hebesätze anpassen durften.

II.

Dem gegenüber setzte das Finanzgericht Rheinland-Pfalz mit den beiden Eilbeschlüssen vom 23. November 2023 die Vollziehung der jeweils angegriffenen Grundsteuerwertbescheide aus, weil nach summarischer Prüfung ernstliche Zweifel sowohl an der einfach rechtlichen Rechtmäßigkeit der einzelnen Bescheide als auch an der Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregelungen bestünden. In seiner Pressemitteilung vom 27.11.2023 führt das Gericht aus, dass nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes im sogenannten Bundesmodell der Grundsteuer die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die ab dem

01.01.2025 von den Gemeinden erhoben werden wird, ganz wesentlich durch die Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2022 vorbestimmt werde. Diese Feststellung erfolge durch eigenständige, sogenannte Grundlagenbescheide des Finanzamts, sodass Einwände gegen die Höhe der Bemessungsgrundlage der künftig erhobenen Grundsteuer insofern nur gegen diese Grundsteuerwertbescheide vorgebracht werden können.

Des Weiteren führt das Finanzgericht Rheinland-Pfalz aus:

a)

Die einfachrechtlichen Zweifel des FG betrafen vor allem Zweifel daran, dass die entscheidend in die Bewertung eingeflossenen Bodenrichtwerte rechtmäßig zustande gekommen seien. Hierbei hat der Senat zum einen ernstliche Bedenken bezüglich der gesetzlich geforderten Unabhängigkeit der rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse geäußert, weil nach der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung Einflussnahmemöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden könnten. Hinzu traten ernstliche Bedenken des Senats bezüglich der für die Ermittlung der Bodenrichtwerte notwendigen Datengrundlage, weil in den zur Ableitung der Bodenrichtwerte geführten Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in erheblichem Umfang Datenlücken zu befürchten seien, die zu erheblichen Verzerrungen bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte führen könnten.

Zudem sah es das FG aus Rechtsgründen als geboten an, dass Steuerpflichtige – im Einzelfall und unter bestimmten Bedingungen – die Möglichkeit haben müssten, einen unter dem typisierten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachweisen zu können. Dies leitet das FG aus einer verfassungskonformen Auslegung des Bewertungsrechts ab, da anderenfalls aufgrund der nahezu vollständig typisierten Besteuerung erhebliche Härten entstehen könnten. Für einen derartigen Nachweis besteht nach der Auslegung des FG auch keine förmliche Verpflichtung, dass dieser nur durch ein förmliches Sachverständigengutachten erbracht werden könnte. In diesem Zusammenhang erkannte das FG für beide entschiedenen Streitfälle, dass dort jeweils wegen der einzelfallbezogenen Besonderheiten ein niedrigerer Wert anzusetzen sein könnte.

b)

Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der gesetzlichen Bewertungsregelungen hatte das FG im Hinblick auf eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes nach Art. 3 Abs. 1 GG, der für das Bewertungsrecht ein Gebot der realitäts- und relationsgerechten Grundstücksbewertung begründe. So sei bereits nicht eindeutig, was der genaue Belastungsgrund der Grundsteuer sein solle und wie daher überprüft werden könne, ob die durch das Bewertungssystem erreichten Bewertungsergebnisse „relationsgerecht“ seien, also tatsächlich bestehende Wertunterschiede angemessen abbilden könnten.

Zudem hatte das FG ernstliche Zweifel daran, dass die Regelungen des Bewertungsgesetzes überhaupt geeignet seien, eine realitäts- und relationsgerechte Grundstücksbewertung zu erreichen. So führe insbesondere die große Zahl gesetzlicher Typisierungen und Pauschalierungen und eine nahezu vollständige Vernachlässigung aller individuellen Umstände der konkret bewerteten Grundstücke zu der Einschätzung des FG, dass es zu Wertverzerrungen für den gesamten Kernbereich der Grundsteuerwertermittlung kommen könne. Die gewählte Regelungstechnik bewirke eine gleichheitswidrige Nivellierung der Grundstücksbewertung mit systematischen Unterbewertungen hochwertiger Immobilien und systematischen Überbewertungen für solche Immobilien, die sich in weniger begehrten Lagen bzw. in schlechterem bau-

lichen Zustand befinden oder deren Ausstattungsmerkmale weniger hochwertig sind. Die Regelungen führten zudem in erheblichem Umfang zu Wertverschiebungen, sodass insgesamt nicht mehr von einer gleichheitsgerechten Bewertung ausgegangen werden könne.

Außerdem erkannte das FG ein gleichheitswidriges Vollzugsdefizit bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte, weil diese Werte häufig aus der Aufteilung von Gesamtaufpreisen in einen Gebäude- und einen Bodenanteil ermittelt würden, ohne dass den Gutachterausschüssen effektive Instrumente zur Sachverhaltsermittlung sowie zur Verifikation der Angaben von Grundstückseigentümern zur Verfügung stünden.

c)

In verfahrensrechtlicher Hinsicht stärkte das FG die gerichtlichen Rechtsschutzmöglichkeiten für Steuerpflichtige, indem es – entgegen der Auffassung des Finanzamts, das für den Rechtsschutz bezüglich der Bodenrichtwerte die Verwaltungsgerichte als zuständig ansah – von einer umfassenden Eröffnung des Finanzrechtswegs ausgeht. Dies vermeidet für Steuerpflichtige eine zweifache Rechtsverfolgung in verschiedenen Gerichtszweigen.

4.

Die Entscheidungen des FG betreffen zwei Einzelfälle, über die zudem erst im einstweiligen Rechtsschutz entschieden wurde. Die Aussetzung der Vollziehung der ergangenen Grunderwerbbescheide hat zwar zur Folge, dass auch die Vollziehung der in den Streitfällen künftig auf den 1. Januar 2025 zu erlassenden Grunderwerbbescheide von Gesetzes wegen ausgesetzt wird. Damit ist jedoch noch keine Aufhebung der angegriffenen Bescheide und erst Recht nicht eine abschließende Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregeln verbunden.

Das FG hat insbesondere wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfragen die Beschwerde zum Bundesfinanzhof zugelassen.

Im Falle der Eilentscheidungen des Finanzgerichtes Rheinland-Pfalz kann, da in diesen Fällen die Finanzverwaltung unterlegen ist, davon ausgegangen werden, dass von der Beschwerdemöglichkeit zum Bundesfinanzhof Gebrauch gemacht wird. Insofern dürfte schon in Kürze vor einem obersten Bundesgericht ein Verfahren anhängig sein. Die im Beitrag angesprochenen Entscheidungen sind von den Gerichten veröffentlicht worden und liegen der Landesgeschäftsstelle in Langfassung vor.

pa-ru