Grundsteuer - Aktuelle Entscheidungen

Gesetz:	§§ 218 ff. BewG, GrStG, GrStG Baden-Württemberg
Problemstellung:	Auswirkungen der Grundsteuerreform und Verfassungsmäßigkeit der Reform.

Die tatsächliche Höhe ist derzeit spekulativ

Das Dilemma ist derzeit, über die Höhe der Grundsteuer ab 2025 kann man so lange nur spekulieren, als die Gemeinden die Hebesätze noch nicht festgelegt haben. Dies wird wohl erst im IV. Quartal des Jahres 2024 geschehen.

Erfolgsneutrale Umsetzung der Reform?

Im Hinblick auf die Haushaltslage der Gemeinden ist nicht zu erwarten, dass die Vorgabe des BVerfG zur erfolgsneutralen Umsetzung Realität werden wird. Bei extremen Erhöhungen, die sich aber nur im Gesamtaufkommen einer Gemeinde überprüfen lassen, ist der Instanzenweg schon heute vorgezeichnet.

1. Bundesmodell

Wichtig ist, dass die Bodenrichtwerte im finanzgerichtlichen Verfahren angegriffen werden können. Diesen Weg hat das Finanzgericht Rheinland-Pfalz eröffnet[1], denn bis dahin ging man davon aus, dass die Feststellungen des Gutachterausschusses nicht gerichtlich überprüfbar sind.

Praxishinweis
Bei übergroßen Grundstücken sowie Grundstücken mit erheblichen Beeinträchtigungen sollte zuerst auf den Gutachterausschuss zugegangen werden.

Ist eine AdV möglich?

Damit stellt sich die Frage, ob der Grundsteuerwert im Wege der AdV bereits angreifbar ist, was das FG Rheinland-Pfalz in den vorstehenden Beschlüssen bereits bejaht hat. Hierzu hat nun der BFH in zwei Beschlüssen Stellung genommen[2]. Der BFH hat entschieden, dass eine AdV möglich ist, wenn der festgestellte Wert (nicht der Bodenrichtwert, der im Bundesmodell nur Bestandteil des Grundsteuerwerts ist) den nachgewiesenen gemeinen Wert um 40 % oder mehr überschreitet. Der BFH geht in seiner Begründung dabei davon aus, dass die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften verfassungskonform ausgelegt werden können.

2. Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg

Baden-Württemberg hat bekanntlich ein reines Flächenmodell; d. h. das aufstehende Gebäude ist ohne Einfluss auf den Wert. Damit sind nur die Bodenrichtwerte maßgeblich.

---

1 FG Rheinland-Pfalz, Beschlüsse v. 23.11.2023 4 V 1295/23 und 4 V 1429/23, EFG 2024 S. 93 und 135; BerP 1/2024 S. 29.

2 BFH, Beschlüsse v. 27.5.2024 II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV), juris.

Entscheidung des FG Baden-Württemberg liegt vor

Mit den Urteilen vom 11.6.2024 8 K 2368/22 und 8 K 1582/23 hat nun der 8. Senat des FG Baden-Württemberg entschieden, dass das Landesgrundsteuergesetz verfassungsgemäß ist[3]. Das FG hat die Revision zum BFH jedoch zugelassen. Eine schriftliche Begründung der Entscheidung steht noch aus.

Praxishinweise
1. Es war nicht zu erwarten, dass das FG die Frage der Verfassungsmäßigkeit nach Art. 100 GG direkt dem BVerfG vorlegt. Sodann ist das FG nur „Durchlauferhitzer", weswegen die lange Verfahrensdauer eine Einspruchsflut zur Folge hatte.
2. Die Erhebung der Revisionen ist zwangsläufig und sobald die Aktenzeichen beim BFH vorliegen, werden wir Sie informieren. Die endgültige Entscheidung wird in Jahren beim BVerfG fallen.
3. Nachdem die Grundsteuerwertbescheide nicht vorläufig ergingen, war der Einspruchsweg vorgezeichnet.
4. Nunmehr sind die Voraussetzungen des § 363 Abs. 2 AO gegeben. Damit ist zu hoffen, dass die Bescheide nun vorläufig ergehen werden.
5. Zu den verfassungsrechtlichen Zweifeln haben wir bereits mehrfach Stellung genommen, weswegen von Wiederholungen Abstand genommen wird.

3. Landesgrundsteuergesetz Bayern

An der Verfassungsmäßigkeit des Bayerischen Grundsteuergesetzes (Flächenmodell mit Grundstück und Gebäude) hatte das FG Nürnberg in seinem Beschluss vom 8.8.2023[4] keine Zweifel. Beim Bayerischen Verfassungsgerichtshof ist noch eine Popularklage zum Aktenzeichen Vf.17-VII-2022 anhängig.

4. Newsletter zur Grundsteuer

Der Newsletter wird nach Veröffentlichung der Az. der Revisionen beim BFH gegen die Urteile des FG Baden-Württemberg angepasst werden. Es bleibt aber dabei, solange die Grundsteuerwertbescheide nicht vorläufig ergehen, ist weiterhin Einspruch - bei allen Modellen - einzulegen.

---

3 Abrufbar unter: https://finanzgericht-bw.justiz-bw.de/pb/,Lde/Startseite (Stand: 15.6.2024).
4 FG Nürnberg, Beschluss v. 8.8.2023 8 V 300/23, EFG 2023 S. 1405.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de