

Zweifel an der Rechtmäßigkeit der neuen Grundstücksbewertung (Bundesmodell)

Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz (FG) hat ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der auf den 1.1.2022 bundesweit vorzunehmenden Grundstücksbewertung, die die Grundlage für die neue Grundsteuer zum 1.1.2025 ist. Das FG hat die Aussetzung der Vollziehung gewährt und die Beschwerde zum Bundesfinanzhof zugelassen.

Hintergrund: Die Grundsteuer wird aus verfassungsrechtlichen Gründen derzeit reformiert, da die bisherigen Grundstücksbewertungen, die die Grundlage für die Grundsteuer waren, nicht mehr die zutreffenden Werte abbildeten, sondern veraltet waren. Deshalb werden zum Stichtag 1.1.2022 alle Grundstücke in der Bundesrepublik neu bewertet. Auf der Grundlage dieser Bewertung wird dann ab dem 1.1.2025 die Grundsteuer neu festgesetzt werden.

Sachverhalte: Dem FG lagen zwei Sachverhalte zu Grunde, bei denen die Bewertung nach dem sog. **Bundesmodell** vorgenommen wurde. Im ersten Fall ging es um ein 1880 errichtetes Einfamilienhaus, das seit Jahrzehnten nicht mehr renoviert worden war. Das Finanzamt legte den gesetzlich normierten Mietwert zu Grunde und gelangte zu einem Grundsteuerwert von 91.600 €. Der Antragsteller hielt den Mietwert für überhöht und beantragte im Umfang des überhöhten Betrags die Aussetzung der Vollziehung.

Im zweiten Fall ging es um ein 1977 errichtetes Einfamilienhaus, das an einem Hang in zweiter Reihe lag und nur über einen Privatweg erreichbar war. Das Finanzamt legte der Bewertung zum 1.1.2022 den Bodenrichtwert von 300 €/qm zu Grunde und bewerte das 1.053 qm große Grundstück mit 318.800 €. Der Antragsteller machte einen Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 30 % geltend und beantragte die Aussetzung der Vollziehung.

Entscheidung: Das FG gab beiden Anträgen auf Aussetzung der Vollziehung statt:

- Die Aussetzung der Vollziehung setzt **ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheids** voraus. Diese ernstlichen Zweifel waren in beiden Fällen zu bejahen.
- So bestehen bereits Bedenken, ob die rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse, die an der Ermittlung der Bodenrichtwerte beteiligt sind, wirklich **unabhängig** sind; die Möglichkeit einer Einflussnahme kann nach den Regelungen über die Zusammensetzung der Ausschüsse nicht ausgeschlossen werden. Zudem könnte auch die Datengrundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zweifelhaft sein, weil **Datenlücken** zu befürchten sind.
- Die Bodenrichtwerte müssen zudem häufig aus einem Gesamtkaufpreis, der für ein bebautes Grundstück gezahlt wird, abgeleitet werden. Hier droht ein sog. **Vollzugsdefizit**, weil die Gutachterausschüsse den Sachverhalt nicht hinreichend ermitteln und die Angaben in den Kaufverträgen nicht hinreichend überprüfen können.
- Weiterhin können durch die typisierte und pauschale Bewertung **erhebliche Härten entstehen**, weil die individuellen Umstände des einzelnen Grund-

stücks unberücksichtigt bleiben und nicht durch ein Gutachten belegt werden dürfen.

- Die neue Grundstücksbewertung nach dem Bundesmodell dürfte einerseits zu einer systematischen Überbewertung von Immobilien in schlechteren Lagen bzw. in schlechterem Zustand und andererseits zu einer systematischen Unterbewertung von Immobilien in guter Lage bzw. gutem Zustand führen.

Hinweise: Es handelt sich um Beschlüsse im Eilverfahren. Ob die neue Grundstücksbewertung tatsächlich verfassungswidrig ist, kann nur das **Bundesverfassungsgericht** beurteilen, das bislang noch nicht angerufen worden ist. Bis dahin besteht also erhebliche **Rechtsunsicherheit**. Zudem ist noch nicht bekannt, ob die Grundsteuer-Hebesätze ab dem 1.1.2025 von den einzelnen Gemeinden gesenkt werden; der Umfang der steuerlichen Auswirkung der Grundsteuerreform ist also noch nicht klar. Solange die Grundsteuer zu den umlagefähigen Betriebskosten gehört, trägt bei vermieteten Immobilien der Mieter die Grundsteuer.

Die Aussetzung der Vollziehung führt in den beiden Verfahren dazu, dass die Grundsteuer ab dem 1.1.2025 auf der Grundlage der niedrigeren, von den Antragstellern geltend gemachten Grundstückswerten vorläufig festzusetzen ist.

Das FG hat die Beschwerde zum BFH zugelassen, so dass die aktuellen Beschlüsse noch nicht rechtskräftig sind.