

Bund der Steuerzahler und Haus & Grund erheben erste Musterklagen

Bewertung der Grundstücke im Bundesmodell auf dem Prüfstand

Zusammen mit Haus & Grund unterstützen wir mehrere Eigentümer, die sich gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren und vor das Bundesverfassungsgericht ziehen wollen. In Berlin, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen wurden nun die ersten unterstützten Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht. Die Aktenzeichen lauten beim

- Finanzgericht Berlin-Brandenburg 3 K 3142/23
- Finanzgericht Rheinland-Pfalz 4 K 1205/23
- Finanzgericht Köln 4 K 2189/23
- Finanzgericht Düsseldorf 11 K 2310/23 Gr und 11 K 2309/23 Gr.

Dazu kommt ein (Beschwerde)Verfahren, welches auch als Musterverfahren mittlerweile unterstützt wird, in dem das Finanzgericht Rheinland-Pfalz gegen zwei Grundsteuerwertbescheide im vergangenen Jahr noch die Aussetzung der Vollziehung im einstweiligen Rechtsschutz wegen Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung gewährt hatte.

Diese Verfahren sind mittlerweile beim Bundesfinanzhof anhängig, weil das Finanzamt gegen den Beschluss des Finanzgerichts Beschwerde erhoben hat. Die Aktenzeichen lauten hier: II B 79/23 und II B 78/23.

Die Klagen vor den Finanzgerichten und das Verfahren vor dem Bundesfinanzhof richten sich alle gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1. Januar 2022 nach dem Bundesmodell. Die neue Bewertung war notwendig geworden, weil das Bundesverfassungsgericht die bisher geltende Bewertung für die Grundsteuer als verfassungswidrig erklärte und der Gesetzgeber aufgefordert war, ein neues Bewertungsverfahren zu schaffen.

Die neue Grundsteuer soll aufgrund der Bescheide über den Grundsteuerwert und die darauf festgesetzten Grundsteuermessbeträge von den Kommunen ab 2025 erhoben werden. BdSt und Haus & Grund halten die neue Bewertung im Bundesmodell aus zahlreichen Gründen für verfassungswidrig und unterstützen das Ziel, das neue Bewertungsverfahren vom Bundesverfassungsgericht erneut prüfen zu lassen. Zu diesem Ergebnis kommt auch ein in Auftrag gegebenes Gutachten von Prof. Dr. Gregor Kirchhof aus dem vergangenen Jahr.

Das Gutachten wird im Rahmen der Klagen und der Beschwerde vor dem Bundesfinanzhof zur Begründung eingebracht. Gerade die pauschal anzusetzenden Mieten bei der Bewertung der Grundstücke und die Bodenrichtwerte beeinflussen die Werte der Grundstücke deutlich. Konkret geht es um folgende Sachverhalte:

Berlin

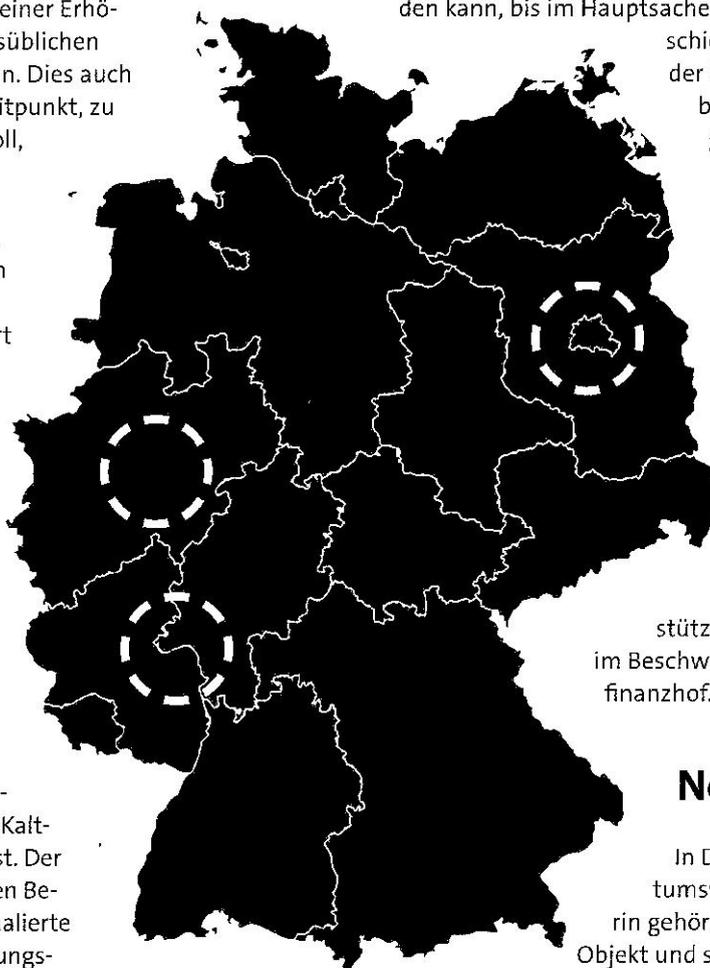
Im Klageverfahren in Berlin handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung. Diese liegt in einem Gebäude, welches sich nahe einer Bahntrasse befindet. Die Wohnung wurde zum Stichtag 1. Januar 2022 mit einer Kaltmiete von 5,07 Euro/m² vermietet. Der Grundsteuerbescheid setzt eine angepasste monatliche Nettokaltmiete von 9,32 Euro/qm² als pauschalierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert ist nicht nur knapp 84 Prozent höher als die erzielte Miete und daher realitätsfern. Dieser Wert ist tatsächlich nicht realisierbar. Das geltende Mietrecht bestimmt, dass der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Dies auch nur, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Der Berliner Mietspiegel enthält in seiner Fassung 2021 als Mittelwert der ortsüblichen Miete lediglich einen Wert von 6,47 Euro/m². Über diesen Wert hinaus kann der betroffene Eigentümer nicht gehen. Sollte er dies dennoch versuchen, hätte der Mieter die Möglichkeit, sich gerichtlich dagegen zur Wehr zu setzen.

Rheinland-Pfalz

Im Klageverfahren in Rheinland-Pfalz handelt es sich auch um ein vermietetes Einfamilienhaus, welches aktuell mit einer Kaltmiete von 650 Euro vermietet ist. Der Grundsteuerbescheid setzt einen Betrag von 895,52 Euro als pauschalierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert ist nicht nur knapp ein Drittel höher als die erzielte Miete, sondern auch tatsächlich hier nicht realisierbar. Die Eigentümerin hat im Jahr 2020 die zum damaligen Zeitpunkt vertraglich vereinbarte Miete von 650 Euro erhöhen wollen. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Mietpartei wurde es erforderlich ein Miethöhegutachten zum Zwecke der Begründung ihres Mieterhöhungsbegehrens in Auftrag zu geben. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 20. März 2020 eine ortsübliche Nettokaltmiete von 770 Euro ermittelt. Im Rahmen eines zivilrechtlichen Rechtsstreits über die Zulässigkeit der vorgenommenen Mieterhöhung holte das angerufene Amtsgericht Bingen am Rhein ein weiteres Miethöhegutachten durch Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter ein. Auch das Miethöhegutachten vom 22. September 2022 kam auf den Wertermittlungstichtag

19. Februar 2020 zu einer ortsüblichen Nettovergleichsmiete von 760 Euro. Die im angefochtenen Bescheid angesetzte Nettokaltmiete weicht somit deutlich von den beiden gutachterlich ermittelten Werten ab.

Mittlerweile hat das Finanzgericht Rheinland-Pfalz in zwei weiteren Fällen die Aussetzung der Vollziehung zweier Grundsteuerwertfeststellungsbescheide beschieden. Verfahrensrechtlich bedeutet die Aussetzung der Vollziehung eines Bescheides, dass die festgesetzte Steuer nicht gezahlt und vollstreckt werden kann, bis im Hauptsacheverfahren (Klage) endgültig entschieden ist. Dies würde im Rahmen der Grundsteuer bedeuten, dass in den beiden betroffenen Fällen eine festgesetzte Grundsteuer ab 2025 nicht gezahlt werden muss, solange die Aussetzung der Vollziehung weiter besteht. Gegen diesen Beschluss hat aber das Finanzamt Beschwerde erhoben, so dass das einstweilige Verfahren nun vor dem Bundesfinanzhof verhandelt werden muss. Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz hat in diesem Verfahren erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung im Bundesmodell begründet. Mittlerweile unterstützen wir auch hier die Eigentümer im Beschwerdeverfahren vor dem Bundesfinanzhof.



■ Bundesmodell
■ andere Modelle

Nordrhein-Westfalen

In Düsseldorf geht es um 2 Eigentumswohnungen, die einer Eigentümerin gehören. Beide befinden sich im selben Objekt und sind aus dem Baujahr 1955.

Die 1. Wohnung ist 58 m² und die zweite Wohnung ist 60 m² groß. Aufgrund des Ansatzes eines höheren pauschalen Mietwertes für die kleinere Wohnung wurde hier ein Grundsteuerwert von 164.000 Euro festgestellt. Damit liegt die kleinere Wohnung ca. 20.000 Euro über dem Wert der größeren Wohnung.

In Köln handelt es sich ebenfalls um eine Eigentumswohnung mit 54 m². Hier wurde ein Bodenrichtwert von 2.280 Euro angesetzt. Die Eigentümer haben ein weiteres Grundstück in unmittelbarer Nähe mit besserer örtlicher Lage. Hier wird ein deutlich geringerer Bodenrichtwert in Höhe von 530 Euro angesetzt. Diese Lage hat die bessere Infrastruktur und ist auch als Wohngebiet beliebter und befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Beim beklagten Grundstück führt der Ansatz des Bodenrichtwertes zudem zu einer Wertsteigerung von 130 Prozent im Vergleich zur bisherigen Bewertung.

Weitere Verfahren folgen

Auch in den neuen Bundesländern sollen Musterverfahren unterstützt werden. Hier werden Einspruchsverfahren in Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen unterstützt. Sobald die Einspruchsentscheidungen hier vorliegen, werden auch hier Klagen erhoben werden.

Hinweis: Auch in Bundesländern mit abweichenden Bewertungsmodellen sind Verfahren anhängig. So unterstützt der Landesverband Baden-Württemberg mehrere Musterverfahren gegen die Bewertung der Grundstücke. Zudem sind in Bayern ebenfalls Klagen gegen die dortige Bewertung anhängig.

Bodenrichtwerte in allen Verfahren fraglich

In allen Verfahren wird auch regelmäßig die Anwendung des Bodenrichtwertes kritisiert. Die Grundsteuer richtet sich im Bundesmodell insgesamt nach den Bodenrichtwerten. Das Steuerrecht nutzt diese Werte für unterschiedliche Abgaben. Es ist sich dabei aber bewusst, dass die Steuerbemessung nach diesen durchschnittlichen Lagewerten zuweilen ungenau ist, insbesondere wenn Gutachterausschüsse für ein Gebiet fehlen, die Kaufpreissammlungen nicht ausreichen, ein Bodenrichtwert nicht vorhanden ist und daher Werte vergleichbarer Flächen heranzuziehen sind oder lagebedingte Wertfraktionen entstehen. Insgesamt weisen die Bodenrichtwerte „systematische Bewertungslücken“ auf. Teilweise werden Flächen als bebaubar ausgewiesen, obwohl diese Grundstücke weder erschlossen sind, noch dass für diese Grundstücke eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Sie sind über die Bundesrepublik hinweg wenig vergleichbar. So hat z. B. die hervorragende Wohnlage Wannsee in Berlin zum 1. Januar 2022 einen Bodenrichtwert von 2.000 Euro. In der deutlich schlechteren Lage Neukölln liegt der Wert bei 4.000 Euro und ist damit doppelt so hoch. Auch für Rheinland-Pfalz lassen sich solche Beispiele finden. So liegt in Mainz-Weisenau der Bodenrichtwert für ältere Etagenwohnungen in Hochhäusern in der Laubenheimer Str. bei 920 Euro, wohingegen in der deutlich besseren Lage in der Straße Im Hasenstock mit einer Bebauung von neuen Doppelhaushälften ein Wert von 660 Euro gilt. Ein weiteres Beispiel aus Rheinland-Pfalz findet sich in Koblenz. So hat die überaus reizvolle Wohnlage in Moselweiß am Moselufer teilweise einen Bodenrichtwert von 400 Euro und in der deutlich weniger

attraktiven Lage in der Goldgrube, einer Gegend mit Reihenhäusern, einen Bodenrichtwert von 700 Euro.

Eigentlich erlaubt das Bewertungsgesetz Eigentümern, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. Das Grundgesetz fordert diese Gegenbeweismöglichkeit. Um angesichts der Ungenauigkeiten der Bodenrichtwerte einen „Verstoß gegen das grundgesetzliche Übermaßverbot zu verhindern, ist“ – in den Worten des Bundesfinanzhofs – „der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts“ verfassungsrechtlich geboten. Das Grundsteuermodell des Bundes aber verwehrt diesen Gegenbeweis ausdrücklich. Die Bodenrichtwerte wirken absolut, ohne dass der Eigentümer Widerspruch erheben kann.

Das können Eigentümer jetzt tun

Mit ihren Musterklagen lassen der BdSt und Haus & Grund prüfen, ob die Neu-Bewertung der Grundstücke nach dem Bundesmodell verfassungsmäßig ist. Eigentümer können sich auf diese Musterklage berufen und Einspruch gegen ihren Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert beim Finanzamt einlegen sowie das Ruhen des Verfahrens aus Zweckmäßigkeitsgründen beantragen. Kommt das Finanzamt dem Antrag nach, bleibt das Einspruchsverfahren bis zu einem Urteil in der Musterklage offen. Einen allgemeinen Mustereinspruch finden Sie auf der Homepage des BdSt. Einen detaillierten Einspruch mit Verweisen auf das Gutachten von Prof. Dr. Kirchhof können Mitglieder bei ihren Landesverbänden anfordern.

Hinweis: Grundsätzlich gilt allerdings, dass bis zu einer höchstgerichtlichen Klärung der Frage der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung im Bundesmodell die Kommunen aufgrund der aktuell festgestellten Grundsteuer- oder Äquivalenzwerte und der darauf beruhenden Grundsteuermessbeträge zum 1. Januar 2025 die Grundsteuer neu feststellen werden. Die hier neu bekannt gegebenen Werte müssen dann entsprechend auch zunächst von den Eigentümern gezahlt werden.

Wir werden in unseren Musterverfahren alles daransetzen, dass eine höchstgerichtliche Entscheidung ggf. noch vor Jahreswechsel vorliegt. Allerdings hängt dies auch von den zuständigen Gerichten bis hin zum Bundesfinanzhof und Bundesverfassungsgericht ab. Über die weiteren Entwicklungen werden wir stets und auf unserer Homepage informieren. *Daniela Karbe-Geßler, d.karbe@steuerzahler.de*