Bund der Steuerzahler und Haus & Grund erheben erste Musterklage gegen Grundsteuerbewertung

Der Bund der Steuerzahler (BdSt) und Haus & Grund unterstützen mehrere Eigentümer, die sich gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Bundesmodell im Rahmen der Grundsteuerreform wehren und vor das Bundesverfassungsgericht ziehen wollen. In Berlin und Rheinland-Pfalz wurden nun die ersten Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht.

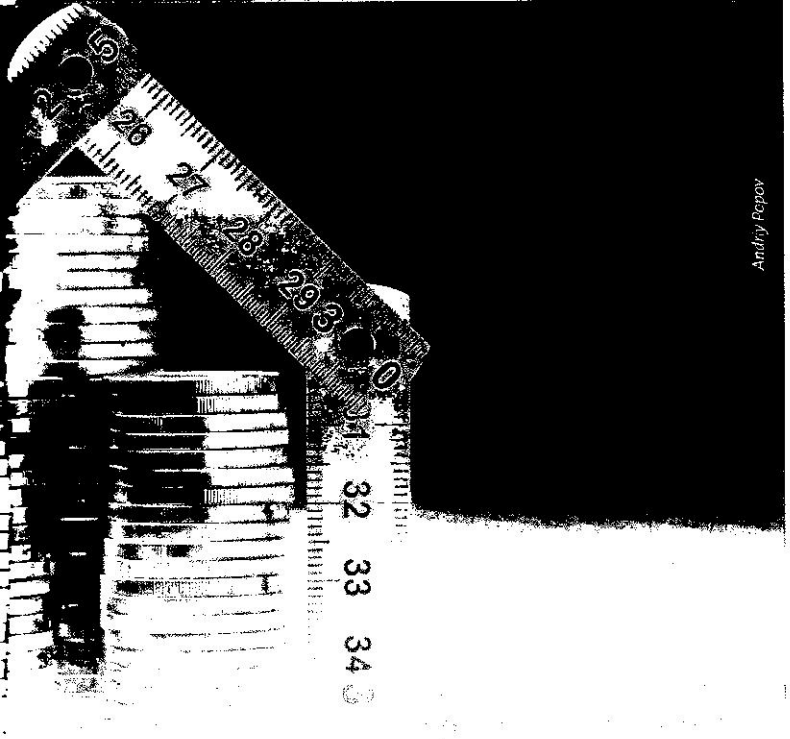
Die Klagen richten sich alle gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes zum 01.01.2022 nach dem Bundesmodell. Die neue Bewertung war notwendig geworden, weil das Bundesverfassungsgericht die bisher geltende Bewertung für die Grundsteuer als verfassungswidrig erklärte und der Gesetzgeber aufgefordert war, ein neues Bewertungsverfahren zu schaffen.

Die neue Grundsteuer soll aufgrund der Bescheide über den Grundsteuerwert und der darauf festgesetzten Grundsteuermessbeträge von den Kommunen ab 2025 erhoben werden. BdSt & Haus und 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.

Das Gutachten wird im Rahmen der Klagen 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: Im Klageverfahren in Berlin handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung. Diese liegt in einem Gebäude, welches sich nahe einer Bahntrasse befindet. Die Wohnung ist seit dem 01.01.2022 mit einer Kaltmiete von 5,07 Euro/qm vermietet. Der Grundsteuerbescheid setzt eine angepasste monatliche Nettokaltmiete von 9,32 Euro/qm als pauschalierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert ist nicht nur knapp 84 % höher als die erzielte Miete und daher realitätsfern. Dieser Wert ist tatsächlich nicht realisierbar. Dies vor dem Hintergrund, dass § 558 Abs. 1 BGB bestimmt, das 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/qm. 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.

Im Klageverfahren in Rheinland-Pfalz handelt es sich um ein vermietetes Einfamilienhaus, welches seit dem 01.01.2022 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 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 20.03.2020 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 Gutachters ein. Auch das Miethöhegutachten vom 22.09.2022 kam auf den Wertermittlungsstichtag 19.02.2020 zu einer ortsüblichen Nettovergleichsmiete von 760 Euro. Die im angefochtenen Bescheid angesetzte Nettokaltmiete weicht somit deutlich von den beiden gutachterlich ermittelten Werten ab.

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 Wertfriktionen 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.


Andriy Popov

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 Verweis auf das Gutachten von Prof. Dr. Kirchhof können Mitglieder bei ihren Landesverbänden anfordern.

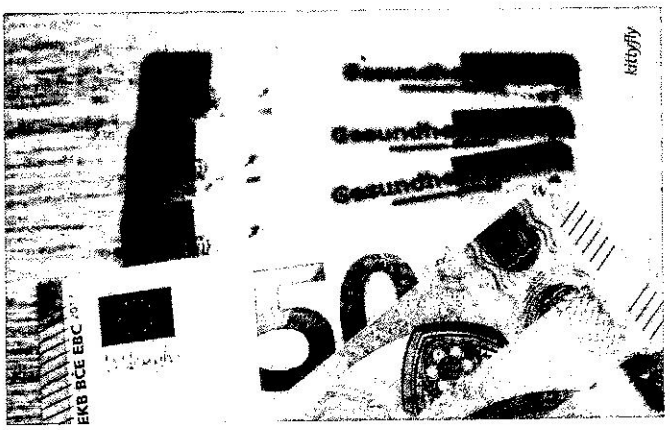
Daniela Karbe-Geßler, d.karbe@steuerzahler.de

Beitragserstattungen der Krankenkasse müssen voll versteuert werden

Eine Steuerzahlerin war freiwillig krankenversichert und erhielt eine gesetzliche Rente. Sie erhielt die von ihr gezahlten Krankenversicherungsbeiträge erstattet.

Hintergrund war, dass sie zuvor zu Unrecht freiwillig krankenversichert war, da die Voraussetzungen für eine Pflichtversicherung vorlagen. Dies stellte sich aber erst später heraus. Durch ein Urteil des Sozialgerichts wurde das Sozialversicherungsverhältnis rückwirkend geändert und für die Jahre 2003 bis 2016 ein Betrag von rund 40.000 Euro an die Steuerzahlerin ausgezahlt. Das Finanzamt berücksichtigte die Beitragserstattung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und verrechnete die im Veranlagungsjahr gezahlten Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung mit der Erstattung. Der übersteigende Betrag von rund 38.000 Euro wurde dem Gesamtbetrag der Einkünfte hinzugerechnet und versteuert. Die Steuerzahlerin erhob Klage, da sie der Auffassung war, dass Beitragsrückerstattungen aufgrund einer Änderung des Versicherungsverhältnisses nicht unter die vom Finanzamt angewandte gesetzliche Regelung fielen. Sowohl das Finanzgericht als auch der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 22. März 2023, Az. X R 27/21, entschieden im vorliegenden Fall zugunsten des Finanzamtes. Die angewandte Vorschrift sei weit auszulegen. Auf den tatsächlichen oder rechtlichen Grund der Erstattungen komme es nicht an. Die gesetzliche Regelung, die 2012 zum Abbau von Verwaltungsaufwand geändert wurde, dient der Vereinfachung der steuerlichen Erfassung von Beitragsrückerstattungen.

Eine rückwirkende Verrechnung von Erstattungsüberschüssen mit Aufwendungen aus den Vorjahren findet nicht mehr statt. Bestehende Steuerbescheide werden daher nicht mehr geändert, sondern der Gesamtbetrag der Einkünfte wird nur noch im Jahr der Beitragserstattung erhöht. Die Neuregelung gilt für alle Erstattungen, die Steuerzahler nach dem 31. Dezember 2011 erhalten. Da diese als Einkünfte folglich in dem Zuflussjahr versteuert werden müssen, erhöht sich der Steuersatz wegen der progressiven Wirkung in diesem Fall spürbar. Es ist jedoch weiterhin sinnvoll, die Bonuszahlungen der Krankenkasse für Vorsorgeuntersuchungen oder dem Nachweis einer ausreichenden Bewegung zu nutzen. Diese Boni sind nämlich keine Beitragserstattungen und müssen daher nicht versteuert werden. *m.ehrentreich@steuerzahler.de*


Kitjaly