

# Grundsteuer: Gerichte können Gutachten zulassen

Mit zwei Beschlüssen vom Mai 2024 hat der Bundesfinanzhof (BFH) in bestimmten Fallkonstellationen den Nachweis eines niedrigeren Wertes bei der Grundsteuer durch ein Sachverständigengutachten zugelassen. Was diese Beschlüsse für Grundeigentümer bedeuten, darüber hat die LZ Rheinland mit Rechtsanwalt und Steuerberater Ralf Stephany, Geschäftsführer der Parta Steuerberatungsgesellschaft, gesprochen.

**LZ | Rheinland:** Herr Stephany, vor einigen Wochen hat der Bundesfinanzhof, kurz BFH, in zwei Fällen den Nachweis eines niedrigeren Wertes bei der Grundsteuer durch ein Sachverständigengutachten zugelassen. Worum ging es?

**R. Stephany:** Der BFH hat über zwei Fälle aus Rheinland-Pfalz entschieden. In beiden Fällen ging es um die Bewertung von Einfamilienhäusern im Grundvermögen. In dem einen Verfahren ging es konkret um den vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwert, in dem anderen Verfahren um die typisiert vorgegebene Miete. In Rheinland-Pfalz wird ebenfalls für die Bewertung das sogenannte Bundes- oder Scholz-Modell angewendet. Das verwenden insgesamt elf Bundesländer, darunter auch Nordrhein-Westfalen.



“  
Beschlüsse betreffen vorrangig die Bewertung des Grundvermögens.

Ralf Stephany, Parta

Aufgrund individueller Besonderheiten hatten die Steuerpflichtigen geltend gemacht, dass die gesetzliche Berechnungsmethode mit den errechneten Grundsteuerwerten bei Weitem zu hoch und mit dem tatsächlichen Verkehrswert nicht annähernd vergleichbar sind. Gegen die Bescheide hatten die Grundeigentümer Einspruch eingelegt und eine Aussetzung der Vollziehung, abgekürzt AdV, beantragt. Nachdem das Finanzamt diesen AdV-Antrag abgelehnt hat, bekamen die Grundeigentümer vom Finanzgericht in Rheinland-

Pfalz diese AdV zugesprochen. Dagegen hat wiederum das Finanzamt Beschwerde zum BFH eingelegt. Der BFH hat nun entschieden, dass in besonders gelagerten Ausnahmefällen dem Eigentümer eine Aussetzung der Vollziehung zu gewähren sei, wenn eine Übermaßbesteuerung vorliegen könnte. Eine Übermaßbesteuerung nimmt der BFH an, wenn der vom Gesetzgeber festgesetzte Wert um 40 % höher ist als der tatsächliche Verkehrswert.

**LZ | Rheinland:** Was ist ein AdV-Verfahren? Geht es dabei gar nicht direkt um die Grundsteuer?

**R. Stephany:** Mit einem AdV-Antrag soll zunächst der Vollzug, also die Umsetzung des Steuerbescheids, bis zur endgültigen Prüfung des Einspruchs ausgesetzt werden. Übertragen auf die Feststellungen für die Grundsteuer bedeutet dies, dass das Finanzamt den errechneten Wert noch nicht an die Kommune zur Berechnung der Grundsteuer weiterreichen darf. Man kann sich die AdV vorstellen wie eine Pause-Taste: Erst wenn über den Einspruch oder die Klage endgültig entschieden ist, wird die Pause-Taste wieder gelöst und das Verfahren läuft weiter. Allerdings fallen für diesen Zeitraum Zinsen an, wenn der Steuerpflichtige nur zweiter Sieger bei dem Steuerstreit bleibt.

**LZ | Rheinland:** Und was ist mit der Möglichkeit, Gutachten im Rahmen der Grundsteuer vorzubringen?

**R. Stephany:** Diese Frage ist etwas knifflig zu beantworten. So hat der BFH nur ausgeführt, dass der Steuerpflichtige immer die Möglichkeit haben muss, einen niedrigeren gemeinen Wert durch ein Gutachten nachweisen zu können, wenn er zuvor nachgewiesen hat, dass ein Verstoß gegen das Übermaßgebot vorliegt. Mit anderen Worten: Es ist

jetzt nicht so, dass man immer mit einem Gutachten einen niedrigeren Wert bei der Grundsteuer bekommt, sondern nur dann, wenn der Verkehrswert um 40 % niedriger ist als der vom Finanzamt nach den gesetzlichen Vorgaben errechnete Grundsteuerfeststellungswert.

**LZ | Rheinland:** Hat der BFH mit seinen Beschlüssen nun die Grundsteuer und das Erhebungsverfahren komplett durcheinandergewirbelt?

**R. Stephany:** Nein. Der BFH hat sogar ausdrücklich ausgeführt, dass in solchen Masseverfahren wie bei der Feststellung für Zwecke der Grundsteuer der Gesetzgeber mit Pauschalierungen und Typisierungen arbeiten darf, um ein solches Verfahren überhaupt mengenmäßig bearbeiten zu können. Es darf dabei auch zu einer höheren Besteuerung kommen, solange kein Verstoß gegen das Übermaßverbot vorliegt. Diesen Verstoß sieht das Gericht erst dann, wenn eine Differenz von 40 % zwischen dem tatsächlichen Verkehrswert und dem vom Finanzamt festgesetzten Wert überschritten ist.

**LZ | Rheinland:** Was bedeuten diese Entscheidungen des Bundesfinanzhofs also nun konkret für die Grundeigentümer?

**R. Stephany:** Grundeigentümer können nun mit den Entscheidungen des Bundesfinanzhofs im Rücken eine Überprüfung ihrer Grundsteuerfeststellungsbescheide beantragen und gleichzeitig einen AdV-Antrag stellen. Diesen Antrag muss das Finanzamt berücksichtigen, wenn die Möglichkeit eines Verstoßes gegen das Übermaßverbot vom Eigentümer plausibel dargelegt wird.

Allerdings ist der Steuerpflichtige nach Auffassung der Finanzämter nachweislich verpflichtet dafür, dass ein solcher Verstoß gegen das Übermaßverbot tatsächlich gegeben ist. Für das konkrete Vorgehen bedeutet dies, dass zunächst ein Einspruch mit einem AdV-Antrag gestellt wird. Darin sollte plausibel nachgewiesen werden, warum man der Auffassung ist, dass ein Verstoß gegen die Übermaßbesteuerung vorliegt. Das Finanzamt muss dann diesem Einspruch und dem AdV-Antrag zustimmen, kann aber gleichzeitig einen plausiblen Nachweis des Verkehrswertes durch ein Sachverständigengutachten einfordern. Ein solches Gutachten muss von einem öffentlich bestellten Sachverständigen oder einem ISO-zertifizierten Sachverständigen stammen.



**Bei Immobilien in einem schlechten baulichen Zustand könnte die festgesetzte Grundsteuer deutlich den Verkehrswert übersteigen. Beträgt die Differenz mehr als 40 %, kann unter Umständen mithilfe von Gutachten die Aussetzung der Vollziehung beantragt werden.**

Foto: imago/Zoonar

**LZ | Rheinland:** Betreffen die Beschlüsse des BFH auch Land- und Forstwirte?

**R. Stephany:** Natürlich, dies betrifft auch Land- und Forstwirte. Geht es um die Bewertung des landwirtschaftlichen Vermögens, wird man im Regelfall aber nicht zu dem Ergebnis kommen, dass ein Verstoß gegen das Übermaßverbot vorliegt. Deshalb werden die Beschlüsse vorrangig die Bewertung des Grundvermögens betreffen.

Dies gilt insbesondere für Flächen im Außenbereich, die nicht für originäre landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden, sondern auf Zeit verpachtet sind, wie zum Beispiel Golfplätze oder Segelflugplätze oder auch die in den Braunkohletagebauen liegenden Flächen. Diese Flächen ordnet die Finanzverwaltung immer dem Grundvermögen zu und setzt dafür, wie zum Beispiel bei Golfplätzen im Außenbereich, Bodenrichtwerte an, die von der nächstgelegenen

nen Bebauung abgeleitet sind. Diese Wertansätze sind bei Weitem überhöht, hier greift häufig die Übermaßgrenze von 40 %. In diesen Fällen hilft das Urteil natürlich sehr.

Andere denkbare Fälle sind die Bewertung von Immobilien, die in einem schlechten Bauzustand sind, oder wenn aufgrund der Lage der tatsächliche Mietzins deutlich geringer ist als der gesetzlich ermittelte Mietzins. In diesen Fällen macht es Sinn zu prüfen, ob im Rahmen eines Einspruchsverfahrens zusätzlich ein Gutachten beauftragt wird.

**LZ | Rheinland:** Kann man zusammenfassend sagen, dass die Beauftragung eines Gutachtens aufgrund dieser BFH-Beschlüsse gut überlegt sein sollte?

**R. Stephany:** Ja, der BFH hat die Vorlage eines Gutachtens nur für ganz besondere Konstellationen zugelassen. Wer jetzt einen Gutachter beauftragt, aber es liegt kein Verstoß gegen die Übermaßbesteuerung vor, kann dieses Gutachten jedenfalls nicht für Zwecke der Grundsteuer in das Verfahren einbringen. ◀

## Mehr Geld für höhere Standards

### EU-Abgeordnete Singer fordert beim Green Deal neue Stoßrichtung

Die Lebensmittelerzeugung in der EU darf durch Gesetzesvorlagen zum Green Deal nicht eingeschränkt werden. Das stellt Christine Singer heraus. Die bayerische Landesbäuerin ist als neugewählte Abgeordnete kürzlich für die Freien Wähler ins Europaparlament eingezogen und dort Vollmitglied im Landwirtschaftsausschuss. Singer betont im Interview mit dem Agrarnachrichtendienst Agra Europe, dass gleichzeitig dafür gesorgt werden müsse, „dass unser Wohlstand erhalten bleibt“. Sie hält es für wenig zielführend, die Klimaziele allein in Europa erreichen zu wollen und den Rest der Welt auszublenden.

„Wenn unsere Lebensmittel zu viel schlechteren Standards auf anderen Kontinenten erzeugt werden, schadet das unserem Klima“, konstatiert Singer. Aktuelles Negativbeispiel ist für sie die mittlerweile zurückgezogene Verordnung zur nachhaltigen Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (SUR). Auf eine Nachbesserung der bereits bestehenden Richtlinie zur Bekämpfung unlaute-

rer Handelspraktiken (UTP) angesprochen, erklärt die Parlamentarierin, dass man „nicht alles totregulieren“ dürfe. Es gebe aber Stellschrauben, an denen man arbeiten müsse. Singer spricht sich für eine Art „Klimaprämie“ als Anreiz dafür aus, ein Produkt klimafreundlich zu erzeugen.

In Sachen GAP-Reform plädiert Singer für eine Verlängerung der aktuellen Regeln nach 2027, und zwar um mindestens zwei Jahre. „Klar ist, dass wir unsere Nahrungsmittelerzeugung unabhängiger vom Weltmarkt gestalten sollten. Um das zu erreichen, sollten wir auch nicht ständig an den Vorgaben der GAP herumschrauben.“ Zu den in den kommenden Jahren anstehenden Gesprächen für einen neuen EU-Agrarhaushalt im Mehrjährigen Finanzrahmen (MFR) nach 2027 pocht Singer „natürlich“ auf mehr Geld. Wenn man höhere Standards haben möchte, dann brauche man dafür auch mehr Geld. Sie sei vor allem darüber besorgt, dass viele kleinere Betriebe aufgeben würden. Das



Hauptproblem sind ihrer Ansicht nach die hohen Auflagen. Eine Kappung der Hektarprämien beurteilt sie zurückhaltend. Zwar gebe es in Teilen Mitnahmeeffekte, wo Änderungen angebracht seien. Generell sei sie aber skeptisch, was eine Kappung der Hektarprämien angehe. „Schließlich erzeugt ein großer Betrieb auch große Mengen an Lebensmitteln“, begründet die EU-Abgeordnete.

**Christine Singer:** Nicht ständig an der GAP herumschrauben. Foto: BBV

AgE