

Grundsteuer verfassungsgemäß

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in drei Verfahren entschieden, dass die Bewertungsregeln für die neue Grundsteuer ab 2025 nicht gegen Verfassung und Gleichheitsgrundsatz verstößt. Die unterlegenen Kläger wollen Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht (BFG) in Karlsruhe einlegen.

Hintergrund der Klage ist die Grundsteuerreform, mit welcher die Einheitswerte aus dem Jahr 1964 abgeschafft und neue Bewertungsmaßstäbe für die Grundsteuer festgelegt wurden. In 11 Bundesländern, so auch NRW, gilt das Bundesmodell, über welches der BFH entschieden hat. Die Finanzrichter haben dem Gesetzgeber bei der Festlegung der Regeln, wie eine solche Bewertung stattzufinden hat, einen weiten Ermessensspielraum eingeräumt. So durfte der Gesetzgeber aus Praktikabilitätsgründen sehr stark mit Pauschalierungen und Typisierungen arbeiten, weil die Neubewertung des Grundbesitzes ein Masseverfahren mit ca. 36 Mio. Einheiten sei. In solchen Konstellationen müsse die Einzelfallgerechtigkeit hinter den Praktikabilitätserwägungen zurücktreten, damit die Erhebung der Steuer überhaupt möglich sei. Zudem habe der Gesetzgeber zwischenzeitlich eingeführt, dass Steuerpflichtige sich durch Vorlage eines Gutachtens gegen ihrer Auffassung nach überhöhte Feststellungen wehren können, wenn der vom Gesetzgeber pauschal ermittelte Wert um 40 % höher ist als der von einem Sachverständigen nachgewiesene niedrigere Wert.

In den Klageverfahren ging es im Einzelnen u. a. um die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse. Nach Auffassung des BFH sind diese typisierten Bodenrichtwerte, die eine Abweichung von 30 % nach oben oder unten im Rahmen einer Bodenrichtwertzone zulassen, ein geeignetes Kriterium, um den durchschnittlichen Lagewert für den Grund und Boden in einer Bodenrichtwertzone korrekt zu erfassen. Auch die vom Gesetzgeber pauschal ermittelten Nettokaltmieten führen nicht zu einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung, weil sie auf Daten des Statistischen Bundesamtes beruhen und Mietniveaustufen sowie pauschalierte Zu- und Abschläge berücksichtigen.

Knapp 10 % der Steuerpflichtigen haben gegen ihre Grundsteuerwertfeststellungen Einspruch eingelegt. Es soll Verfassungsbeschwerde in Karlsruhe eingelegt werden. Voraussichtlich bis zur Erledigung dieser Beschwerde werden die einzelnen Einsprüche gegen Grundsteuerwertfeststellungsbescheide bestehen bleiben.



RA/StB Ralf Stephany
PARTA Rechtsanwaltsgesellschaft mbH