

Das dreistufige Grundsteuerverfahren am Beispiel Sachsen – Verfassungsrechtliche Bedenken

BewG §§ 2, 218 bis 230, 248 ff. ■ AEBewGrSt¹ ■ SächsGrStMG² ■ GrStG, §§ 1, 2, 9, 13, 15, 16, 27, 36

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019³ ist die gesetzliche Neuregelung für Zwecke der Grundsteuererhebung ab dem 01.01.2025 verabschiedet worden. Bis zum 31.12.2024 ist danach die Erhebung der Grundsteuer noch auf Basis der bisherigen Einheitswerte gestattet. Ab dem 01.01.2025 gelten dann die nach dem neuen Recht ermittelten Grundsteuerwerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. Den Ländern ist durch das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 72, 105 und 125b) vom 15.11.2019⁴ eine Öffnungsklausel⁵ eingeräumt worden, die es ihnen ermöglicht, vom Bundesgesetz abweichende länderspezifische Regelungen festzulegen. Der Landtag des Freistaates Sachsen hat hiervon Gebrauch gemacht und mit dem Sächsischen Grundsteuermesszahlengesetz² vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen bei der Grundsteuer festgelegt. Im Ergebnis handelt es sich aber bewertungsrechtlich um das Bundesmodell mit lediglich einer regionalen Komponente (Steuermesszahlmodifikation) bei der Grundsteuer B (sachenspezifische Steuermesszahl für Grundvermögen: Wohngrundstücke und unbebaute Grundstücke 0,36 %, Geschäftsgrundstücke 0,72 %).

Sachverhalt

K ist Eigentümer eines mit einem Einfamilienhaus (Baujahr 2014) bebauten Grundstücks in Dresden mit 97 m² Wohnfläche, einer Einzelgarage und einer Grundstücksfläche von 1.044 m². Der Bodenrichtwert (BRW) auf den 01.01.2022 beträgt 750 Euro/m². Dabei ist anhand der Grundstücksgröße und Grundstücksgestaltung einheitlich der Bodenwert für Wohnbaufläche berücksichtigt worden.

1 Koordinierte Ländererlasse vom 09.11.2021 zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (Allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 01.01.2025 (AEBewGrSt, BStBl 2021 I S. 2334).

2 Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz vom 21.12.2021 (SächsGVBl 2022 S. 9).

3 GrStRefG vom 26.11.2019 (BGBl 2019 I S. 1794), geändert durch Art. 34 Abs. 6 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl 2023 I Nr. 411).

4 BGBl 2019 I S. 1546.

5 Siehe zur Grundsteuer insbesondere Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG, wonach abweichende Landesregelungen ab 2025 möglich sein werden.

Frage

1. Wie sind der Grundsteuerwert (Stufe 1), der Grundsteuermessbetrag (Stufe 2) – mit einer sachsenspezifischen Besonderheit – und die Grundsteuer (Stufe 3) zu ermitteln?
2. Welche verschiedenen Kritik- und rechtlichen Angriffspunkte an dem Verfahren werden in den jeweiligen Einspruchsverfahren respektive Klageverfahren vor den Finanzgerichten angeführt?

Antwort

Grundstücksart

Zu 1: Es handelt sich um ein **bebautes Grundstück** (§ 248 Satz 1 BewG), dessen Wert als Grundsteuerwert gesondert festzustellen ist (§ 218 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 219 Abs. 1 und Abs. 2 BewG; § 179 Abs. 1, § 180 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO). Die Grundstückart ist Einfamilienhaus (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BewG). Da sich hier eine Nettokaltmiete ermitteln lässt, erfolgt die Bewertung im **Ertragswertverfahren** (§ 250 Abs. 1 und § 250 Abs. 2 Nr. 1 BewG).⁶ Der Ertragswert ist danach als Summe aus kapitalisiertem Reinertrag und abgezinstem Bodenwert zu ermitteln (§ 252 BewG).

Rohrertrag

Kapitalisierter Reinertrag: Ausgangswert ist der Rohrertrag (§ 254 BewG). Die signifikanten Größen für die Ermittlung des Rohrertrags sind das Bundesland, die Grundstückart, die Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung) und das Baujahr. Von diesen Werten abhängig ist aus **Anlage 39** (zu § 254 BewG) die Nettokaltmiete abzulesen. Für die Wohnfläche von 97 m² und das Wohnflächenintervall 60 m² bis unter 100 m² beträgt der Wert **7,17 Euro/m²** (Baujahr ab 2001).⁷ Der **jährliche Rohrertrag** beträgt damit (7,17 Euro × 97 × 12 =) 8.345,88 Euro. Zubehörräume außerhalb der Wohnung bleiben dabei außer Ansatz. **Garagen- und Tiefgaragenstellplätze** werden mit 35 Euro pro Monat und Stellplatz berücksichtigt, soweit sie zur wirtschaftlichen Einheit gehören (35 Euro × 12 = 420 Euro). Sonstige Außenstellplätze werden nicht berücksichtigt. Durch Addition der jährlichen Rohrerträge der Wohnung und der Garage gelangt man zum **Rohrertrag des Grundstücks:** 8.345,88 Euro + 420 Euro = 8.765,88 Euro.

Die Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe i. S. des § 254 BewG (Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV⁸) kategorisiert die Gemeinden der jeweiligen Bundesländer in **Mietniveaustufen**. Dresden (Stadt) wird als laufende

⁶ Vgl. Schema des typisierten Ertragswertverfahrens in A 252 Abs. 1 AEBewGrSt.

⁷ Zur Problematik der Sprünge in der Tabelle vgl. Thierfeld, StSem 2023 S. 56.

⁸ MietNEinV vom 18.08.2021 (BGBl 2021 I S. 3738).

Nummer 76 und dem dazugehörigen Allgemeinen Gemeindeschlüssel (AGS) des Freistaates Sachsen die Mietniveaustufe 3 zugeordnet. Aus den Erläuterungen im Teil II der **Anlage 39** zum BewG („Mietniveaustufen“) ist zu entnehmen, dass für die Mietniveaustufe 3 keine Anpassung der Nettokaltmieten zu erfolgen hat.

Um den **Reinertrag des Grundstücks** zu ermitteln, müssen vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten (§ 255 Satz 1 und 2 BewG) subtrahiert werden, sofern sie nicht umlagefähig sind. Diese sind nach pauschalierten Erfahrungssätzen in der **Anlage 40** zum BewG fixiert. Sie werden in Abhängigkeit von der Grundstücksart und der **Restnutzungsdauer** des Gebäudes bestimmt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich, indem von der Gesamtnutzungsdauer (hier: **80 Jahre**) laut Anlage 38 zum BewG das Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.2022) abgezogen wird (vgl. A 253.1 Abs. 1 Satz 2 AEBewGrSt). Die Restnutzungsdauer beträgt damit $(80 \text{ Jahre} \times (2022 \times 2014) =) 72 \text{ Jahre}$. Die Mindestrestnutzungsdauer nach § 253 Abs. 2 Satz 5 BewG von 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist nicht unterschritten. Die **pauschalen Bewirtschaftungskosten** werden danach i. H. von 18 % vom Rohertrag des Grundstücks abgezogen.

Bewirtschaftungskosten

Der so ermittelte Reinertrag ist mit Hilfe eines Vervielfältigers aus **Anlage 37** zum BewG zu kapitalisieren (§ 253 Abs. 2 Satz 1 BewG). Der Vervielfältiger wird durch die **Restnutzungsdauer** (siehe oben) und den **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. Gemäß § 256 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BewG beträgt der Liegenschaftszinssatz bei Einfamilienhäusern grundsätzlich 2,5 %. Dieser ist jedoch gem. § 256 Abs. 2 Satz 1 BewG zu verringern um 0,1 % für jede vollen 100 Euro, die der Bodenrichtwert (oder Bodenwert nach § 247 Abs. 3 BewG) je Quadratmeter den Betrag von 500 Euro je Quadratmeter übersteigt. Bei einem Bodenrichtwert von 750 Euro/m² verbleibt somit ein Liegenschaftszinssatz von 2,3 %. Ausgehend von der Restnutzungsdauer 72 Jahre und dem Liegenschaftszinssatz von 2,3 % erhält man den Vervielfältiger 35,02 aus Anlage 37 zum BewG. Die Multiplikation des Reinertrags des Grundstücks mit diesem Vervielfältiger ergibt den kapitalisierten Reinertrag des Grundstücks.

Kapitalisierter Reinertrag

Liegenschaftszinssatz

Abgezinster Bodenwert: Gemäß § 257 Abs. 1 Satz 1 BewG ist bei der Berechnung des abgezinster **Bodenwerts** vom Bodenwert nach § 247 BewG auszugehen. Dieser ist das Ergebnis der Multiplikation von Grundstücksfläche und Bodenrichtwert. Da es sich um ein Einfamilienhaus handelt, ist gem. § 257 Abs. 1 Satz 2 BewG ein **Umrechnungskoeffizient** nach **Anlage 36** zum BewG zu berücksichtigen, der die unterschiedlichen Grundstücksgrößen besser in Relation zueinander setzen soll (siehe A 257.2 Abs. 1 Satz 1 AEBewGrSt). Er beträgt bei

Bodenwert

einer Grundstücksgröße von 1.044 m² 0,84. Damit ergibt sich zunächst ein Bodenwert von (1.044 m² × 750 Euro/m² × 0,84 =) 657.720 Euro.

Abgezinster
Bodenwert

Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die Überlegung, dass durch die Mieten eine Berücksichtigung des Grund und Bodens für den Zeitraum der typisierend angenommenen Restnutzungsdauer erfolgt ist, nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes der Wert des Grund und Bodens aber verbleibt. Aus diesem Grund muss eine Diskontierung des heutigen Werts des Grund und Bodens vorgenommen werden. Deshalb ist der **Abzinsungsfaktor** in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer des Gebäudes (hier: 72 Jahre) auf den 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) und des nach § 256 BewG ermittelten Liegenschaftszinses (2,3 %) aus der **Anlage 41** zum BewG zu entnehmen (§ 257 Abs. 2 Satz 2 BewG). Danach beträgt der Abzinsungsfaktor 0,1945. Der **abgezinste Bodenwert** beträgt damit (657.720 Euro × 0,1945 =) 127.926,54 Euro.

Grundsteuerwert

Ermittlung des Grundsteuerwerts: Nach § 252 Satz 1 BewG sind letztendlich der ermittelte kapitalisierte Reinertrag (Barwert) des Grundstücks (**Komponente 1**) und der abgezinste Bodenwert (**Komponente 2**) zu addieren:

Komponente 1: kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	
jährlicher Rohertrag	8.345,88 €
Garagenstellplatz	420,00 €
Rohertrag des Grundstücks	8.765,88 €
pauschalierte Bewirtschaftungskosten: 18 % vom Rohertrag	× 1.577,86 €
Reinertrag des Grundstücks	7.188,02 €
Vervielfältiger (Anlage 37 zum BewG – für den kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks)	× 35,02
	251.724,46 €
Komponente 2: abgezinster Bodenwert	<u>127.926,54 €</u>
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	<u>379.651,00 €</u>

Mindestwert

Der Ertragswert des Grundstücks ist gem. § 251 Satz 1 BewG bezüglich des **Mindestwerts** zu überprüfen. Danach darf der für ein bebauten Grundstück anzusetzende Wert nicht geringer sein als 75 % des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Bei Einfamilienhäusern ist gem. § 251 Satz 2 BewG bei der Ermittlung des Mindestwerts § 257 Abs. Satz 2 BewG anzuwenden. Damit ist der Bodenwert vor Abzinsung maßgebend. Der Mindestwert beträgt also (657.720 Euro × 75 % =) 493.290 Euro. Dieser Wert übersteigt den Ertragswert deutlich und ist daher anzusetzen. Er ist auf volle hundert Euro abzurunden (§ 230 BewG). Der Grundsteuerwert beträgt somit 493.200 Euro.

Auf Stufe 2 ist der **Grundsteuermessbetrag** auf den **01.01.2025** gem. § 13 i. V. m. § 16 Abs. 1 GrStG durch Anwendung eines Promillesatzes (**Steuermesszahl**) auf den Grundsteuerwert oder seinen steuerpflichtigen Teil zu ermitteln. Dieser beträgt gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a GrStG für ein Einfamilienhaus 0,31 ‰. Nach dem SächsGrStMG² beträgt die Steuermesszahl aber davon abweichend für im Freistaat Sachsen belegene bebaute Grundstücke i. S. des § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BewG 0,36 ‰. Der Steuermessbetrag beträgt damit $(493.200 \text{ Euro} \times 0,36 \text{ ‰} =) 177,55 \text{ Euro}$.

Steuermesszahl ...

*... mit sächsischer
Besonderheit*

Auf Stufe 3 ist die **Gemeinde** gem. § 25 Abs. 1 GrStG ermächtigt, den **Hebesatz** für den Veranlagungszeitraum festzulegen und letztendlich die Grundsteuer festzusetzen. Der Hebesatz wirkt als Prozentsatz auf den Steuermessbetrag. Aufgrund des verbrieften **Hebesatzrechts** (Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG i. V. m. § 1 Abs. 1 GrStG) können die Gemeinden nahezu frei über die Höhe der Grundsteuer bestimmen. Der Hebesatz der sog. **Grundsteuer B** auf den Steuergegenstand Grundbesitz (§ 2 Nr. 2 GrStG i. V. m. § 243 Abs. 1 Nr. 1; § 244 Abs. 1 BewG) liegt in Dresden 2024 bei 635 %. Auf den 01.01.2025, wenn erstmals die neuen – i. d. R. höheren – Grundsteuerwerte anzusetzen sind, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.03.2024 beschlossen, dass der Hebesatz bei der Grundsteuer B gesenkt werden soll auf einen Wert zwischen 370 % und 400 %.⁹ Damit soll u. a. die Erhöhung auf Stufe 1 kompensiert werden. Bei Annahme eines Mittelwerts von 385 % beträgt die Grundsteuer ab 2025 $(177,55 \text{ Euro} \times 385 \% =) 683,57 \text{ Euro}$.

*Ermittlung der
Grundsteuer*

Zu 2: Das reformierte Grundsteuerrecht mit seinem dreistufigen Verfahren ist erheblich kritisiert worden. Jetzt, wo vermehrt die Grundsteuerwertbescheide vorliegen und einige Gemeinden zum 01.01.2024 (!) ihre Hebesätze erhöht haben, andere Gemeinden/Städte (z. B. Dresden) hingegen die Hebesätze beibehalten und zur Kompensation der höheren Bemessungsgrundlage auf den 01.01.2025 eine Hebesatzsenkung ankündigen, stellt sich die Frage nach der versprochenen „Aufkommensneutralität“. Nachfolgend werden die wichtigsten Kritikpunkte am Bundesmodell und der sächsischen Besonderheit dargestellt.

*Bedenken gegen
die Grundsteuer-
reform*

⁹ Pressemitteilung der Stadt Dresden vom 22.04.2024.

Bestimmtheits-
gebotMangelnde
Transparenz

Problem	Begründung
Es könnte ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot (Vertrauensschutz, „Vorhersehbarkeit“) , als Element des dem Grundgesetz (GG) immanen Staatsformelements Rechtsstaatlichkeit , vorliegen. ¹⁰	Ein Einspruch gegen den Grundsteuerwert auf den 01.01.2022 auf Stufe 1 müsste beim zuständigen Finanzamt gegen den Grundlagenbescheid binnen Monatsfrist eingelegt werden, obwohl die Auswirkung bei der Grundsteuerfestsetzung auf den 01.01.2025 erst auf Stufe 3 erfolgt, die finanzielle Belastung ist noch unbekannt. Grundsteuerwert und Steuermessbetrag wären dann nicht mehr angreifbar; ein effektiver Rechtsschutz – wie in Art. 19 Abs. 4 GG verbrieft – ist dann ggf. nicht mehr gegeben.
Es mangelt an Transparenz wegen der vielen zu berücksichtigenden Parameter. Ein verfassungsrechtlicher Verstoß könnte sich aufgrund der gleichwohl zu undifferenzierten Bewertung mit pauschalieren Elementen und typisiertem Bewertungsverfahren ohne konkreten Bezug zu der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit ergeben. ¹¹ So finden z. B. folgende Aspekte keine bzw. unzulängliche Berücksichtigung:	Eine zu starke Typisierung und Pauschalierung in der Methodik und Nichtberücksichtigung von individuellen Parametern führen zu einer nicht unerheblichen Nivellierung der Grundstücks-werte. Dieser Umstand konterkariert das Ziel der Steuergerechtigkeit, wenn Wertunterschiede nicht mehr realitätsgerecht abgebildet werden und wertbeeinflussende Merkmale nicht berücksichtigt werden.
<ul style="list-style-type: none"> I wertbeeinflussende Merkmale (Lage, Grundstückstiefe, Denkmalschutzaufgaben usw.) I der tatsächliche Zustand des Gebäudes I divergierende Mieten aufgrund eines einheitlichen Mietniveaus für das gesamte Stadt-/Gemeindegebiet bei nachweislich erheblichen Mietunterschieden aufgrund heterogener Stadtgebiete I ob das Grundstück fremdfinanziert ist oder nicht (einheitliche „Sollertragsteuer“) I verschiedene Baupreisindizes (es existiert ein Baupreisindex für alle Grundstücksarten). 	

10 Sächsisches FG 2 K 574/23, FG Rheinland-Pfalz 4 K 1205/23, FG Berlin-Brandenburg 3 K 3142/23.

11 Sächsisches FG 4 K 797/23, Sächsisches FG 5 K 826/23, Sächsisches FG 2 K 930/23, Sächsisches FG 2 K 944/23, FG Berlin-Brandenburg 3 K 3170/22.

<p>Ein weiterer verfassungsmäßiger Verstoß wird im Fehlen einer „Öffnungsklausel“ gesehen, die es ermöglicht, einen niedrigeren Verkehrswert nachzuweisen, wie das z. B. bei der Bewertung des Grundbesitzes für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke in § 198 BewG der Fall ist.¹²</p>	<p>Mit der sog. „Öffnungsklausel“ i. S. einer „Escape-Klausel“ soll eine verfassungswidrige Überbelastung vermieden werden, die dadurch entstehen kann, dass die Bewertung von Immobilien nach pauschalen und typisierten Bewertungselementen des BewG erfolgt. Auf den möglichen individuellen Wert des singulären Grundstücks wird nicht Bezug genommen.</p>
<p>Ein verfassungsrechtlicher Verstoß könnte in der fehlenden Gleichbehandlung aufgrund der Anwendung unterschiedlicher Bewertungsmodelle (Bundesmodell, länderspezifische Modelle) liegen.¹³</p>	<p>Es könnte ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) vorliegen. Wesentlich gleiche Sachverhalte müssen gleich und wesentlich ungleiche Sachverhalte ungleich behandelt werden; Stpfl. müssen rechtlich und tatsächlich gleichmäßig belastet werden (vgl. §§ 3, 85 AO).</p>
<p>Eine Verfassungswidrigkeit wird auch zum Teil in der Verwendung der Bodenrichtwerte (BRW) gesehen.¹⁴</p>	<p>Es wird bemängelt, dass die BRW tendenziell zu hoch sind, weil sie wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückstiefe, Rechte/Belastungen auf dem Grundstück usw.) nicht berücksichtigen. Weiterhin wird kritisiert, dass sie per se nicht justiziabel sind. Ein weiterer Vorwurf besteht darin, dass BRW willkürlich ermittelt werden bzw. dass es an einer rechtmäßigen Ermittlung mangelt. Kritisch wird ferner gesehen, dass einige Mitglieder der Gutachterausschüsse Finanzamtsbedienstete sind (Interessens-kollision).</p>
<p>Es werden bereits Probleme bei der Ausübung der Gesetzgebungskompetenz seitens des Bundes gesehen.¹⁵</p>	<p>Es geht hier um die Frage, wie der Bund seine Gesetzgebungskompetenz ausgeübt hat und ob diesbezüglich sein Handeln fehlerhaft war. Zwar bestand die Änderungskompetenz des Bundes. Jedoch ist diese, sofern die Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG nicht gegeben sind, eng auszulegen und an die Beibehaltung der wesentlichen Elemente der in dem fortgeltenden Bundesgesetz enthaltenen Regelungen geknüpft. Diese dürfen vom Bundesgesetzgeber modifiziert werden. Zu einer grundlegenden Neukonzeption wären dagegen nur die Länder befugt, allerdings erst nach einer Freigabe durch Bundesgesetz.</p>

*Fehlende
Öffnungsklausel*

*Verstoß gegen
Gleichheitssatz*

Bodenrichtwerte

*Gesetzgebungs-
kompetenz*

12 FG Berlin-Brandenburg 3 K 3170/22, Sächsisches FG 2 K 944/23, Sächsisches FG 3 K 771/23, Sächsisches FG 2 K 930/23.

13 Sächsisches FG 2 K 737/23, Sächsisches FG 4 K 797/23, Sächsisches FG 5 K 826/23.

14 Sächsisches Finanzgericht, 2 K 737/23, Sächsisches FG 3 K 771/23, Sächsisches FG 4 K 797/23, Sächsisches FG 2 K 930/23, Sächsisches FG 2 K 1148/23, FG Berlin-Brandenburg, 3 K 3142/23, FG Rheinland-Pfalz, 4 K 1205/23, K 214/23, Sächsisches FG 2 K 215/23, Sächsisches FG 2 K 216/23, Sächsisches FG 2 K 217/23, Sächsisches FG 1 K 376/23, Sächsisches FG 5 K 826/23.

15 FG Berlin-Brandenburg 3 K 3142/23, FG Rheinland-Pfalz 4 K 1205/23.

Eine zusätzlich Verfassungswidrigkeit kann durch die tatsächliche Steuerlast aufgrund des Gesamtmodells entstehen.	Es kann zu Fällen einer drastischen Erhöhung der Grundsteuerlast aufgrund einer „Melange“ kommen, die durch „Wertetreiber“ auf allen drei Stufen ¹⁶ verursacht wird und in der Kumulierung nicht mehr tragbar ist, zumal es an einem effektiven Rechtsschutz dann fehlt; denn ein erfolgversprechendes Rechtsbehelfsmittel ist zumindest auf Stufe 3 nicht mehr gegeben, was einen Verstoß gegen den in Art. 19 Abs. 4 GG verbrieften effektiven Rechtsschutz darstellt.
---	---

Das Sächsische Finanzgericht¹⁷ sieht **keinen Verstoß** gegen die Verfassungsmäßigkeit der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer ab dem 01.01.2025, auch nicht bezüglich der Sächsischen Sonderregelungen.

Nach Ansicht des FG Rheinland-Pfalz¹⁸ bestehen jedoch ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit bezüglich der Feststellung der Grundsteuerwerte im sog. Bundesmodell. Gegen diese Beschlüsse wurden Beschwerden beim BFH eingelegt, die aktuell beschieden wurden.¹⁹ Der BFH hat insoweit signalisiert, dass der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts möglich sein muss.

Verfasser: Dipl.-Finanzwirt (FH) Gerhard Sievert (LL.M), Hochschule Meißen

16 Die Gemeinde hat die Möglichkeit, autonom Hebesatzerhöhungen während der siebenjährigen Dauer der Grundsteuerwerte „scheibchenweise“ auf der dritten Stufe vorzunehmen. Rechtfertigung erfährt sie durch das Generalargument des „**weiten Satzungsermessens der Gemeinde**“ und das **Monopol des Hebesatzrechts** (gem. Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG i. V. m. § 1 Abs. 1 GrStG und § 25 Abs. 1 GrStG). Eine derart gelagerte Systematik mit singulärer Betrachtungsweise jeweils der drei Ebenen ist bzgl. der Steuerlast nach der Grundsteuerreform problembehaftet. Der Grundsteuerwert ist nach einem Monat fix, während die Gemeinde i. d. R. für sieben Jahre das Verwaltungsmonopol auf einen festgestellten Grundsteuerwert hat (vgl. § 221 Abs. 1 BewG) und die Hebesätze nach eigenem Ermessen sukzessive so erhöhen kann, dass jede Erhöhung für sich noch als moderat einzustufen wäre. Jedenfalls ist das Rechtsmittel der Klage vor dem Verwaltungsgericht z. Zt. von vornherein zum Scheitern verurteilt, weil es hier lediglich um die Hebesatzfestlegung auf Stufe 3 gehen kann. Die Kumulierung der nachteiligen Aspekte kann zu einer drastischen Erhöhung der Steuerlast ab dem 01.01.2025 führen. Dies gilt insbesondere für **land- und forstwirtschaftliches Vermögen**. Denn bisher gehörte das **Wohngebäude** und der dazugehörige Grund und Boden implizit zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Nun wird dieser Teil „ausgelagert“ und separat in der „teureren“ Grundsteuer B gefasst, was für sich zu einem weiteren „Wertetreiber“ führt.

17 Sächsisches FG vom 24.10.2023 2 K 574/23.

18 FG Rheinland-Pfalz vom 23.11.2023 4 V 1295/23 und 4 V 1429/23.

19 BFH-Beschlüsse vom 27.05.2024 II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV).