

Was tun, sprach Zeus – Grundsteuerwertbescheid widersprechen oder nicht?

Im Internet und in der Presse kursieren die Empfehlungen „sich abzusichern und Einspruch einzulegen, sobald der Grundsteuerwertbescheid ergangen ist“. Dieser Beitrag schildert die verfahrensrechtlichen Regelungen zur Festsetzung der Grundsteuer und geht der Frage nach, ob ein Einspruch wirklich ratsam ist.

Ausschlaggebend für die Neufestsetzung der Grundsteuer ist ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahre 2018. Die Finanzämter hatten die Grundsteuer bisher auf der Grundlage völlig veralteter Einheitswerte berechnet. Um die Grundsteuer neu zu berechnen, sind aktuell fast 36.000.000 Grundstücke neu zu bewerten. Dabei müssen die Eigentümer Feststellungserklärungen abgeben, ohne nach Ergehen der Grundsteuerwertbescheide bzw. der Grundsteuermessbescheide genau zu wissen, wie hoch die Grundsteuerbelastung ab dem 01.01.2025 überhaupt sein wird. Die Gemeinden legen erst im Jahre 2024 die jeweiligen Hebesätze für die endgültige Berechnung der Grundsteuer fest.

Nach § 180 Abs. 1. Nr. 1 AO sind die Grundsteuerwerte nach Maßgabe des Bewertungsgesetzes gesondert und gegebenenfalls einheitlich festzustellen. Obwohl die Fi-

nanzämter bereits über eine Vielzahl der für die Feststellung der Grundsteuerwerte erforderlichen Daten verfügen, ist die Abgabe einer Grundsteuererklärung gesetzlich vorgeschrieben. Die Abgabefrist für die Grundsteuerfeststellungserklärung ist am 31.01.2023 abgelaufen. In den nunmehr zu erlassenden Grundsteuerwertbescheiden wird die Höhe des Grundsteuerwertes festgestellt. Dies setzt denknötwendig eine Entscheidung über die Art der wirtschaftlichen Einheit und bei Grundstücken über die Grundstücksart voraus. Zwingend erforderlich ist auch eine Feststellung über die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit oder bei mehreren Beteiligten über die Höhe ihrer Anteile. Der Bescheid ist darüber hinaus mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

Mit dem Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes ergeht regelmäßig auch zugleich der Bescheid

über den Grundsteuermessbetrag (Folgebescheid). In diesem Bescheid wird der Grundsteuermessbetrag durch die Multiplikation des Grundsteuerwertes mit der Grundsteuermesszahl festgesetzt.

Nach § 182 Abs. 1 S. 1 AO sind Feststellungsbescheide, auch wenn sie noch nicht unanfechtbar geworden sind, für Folgebescheide bindend, soweit die in den Feststellungsbescheiden betroffenen Feststellungen für diese Folgebescheide von Bedeutung sind. Es handelt sich insoweit um einen Grundlagebescheid nach § 171 Abs. 10 S. 1 AO.

Am Ende wird dann ein Grundsteuerbescheid erlassen (Folgebescheid zum Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags) auf den 01.01.2025 (Hauptveranlagungszeit). Die Gemeinde multipliziert dabei den Grundsteuermessbetrag mit dem von ihr festgesetzten gemeindlichen Hebesatz.

Bei der Anfechtung ist zu beachten, dass Entscheidungen in einem Grundlagebescheid nur durch Anfechtung dieses Bescheids, nicht auch durch Anfechtung des Folgebescheids, angegriffen werden können. Einwendungen gegen den festgestellten Wert des Grundstücks sind binnen eines Monats nach Bekanntgabe des Grundsteuerwertbescheids bei dem



MICHAEL TESCHNER, Geschäftsführer bei der NRT Niederrheinische Treuhand GmbH in Duisburg

Finanzamt, das den Grundsteuerwertbescheid erlassen hat, durch einen Einspruch geltend zu machen.

Da die Finanzverwaltung es offenbar nicht für zielführend hält, die Bescheide nach § 164 AO zur Vermeidung von Masserechtsbehelfen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung zu erlassen, wird es aller Voraussicht nach viele Einsprüche und gegebenenfalls Klagen gegen das Bewertungsverfahren im Rahmen der Grundsteuerreform geben. Die Erfolgsaussichten von Einsprüchen und Klagen sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch sehr ungewiss.

VERFASSUNGSRECHTLICHE ZWEIFEL

Nur dann, wenn innerhalb der Einspruchsfrist Fehler in einem der Bescheide festgestellt werden oder die angesetzten Parameter für unrechtmäßig gehalten werden, sollte gegen den jeweiligen Bescheid Einspruch eingelegt werden.

Inzwischen mehren sich Stimmen aus der Praxis, die von Einsprüchen gegen die Feststellungsbescheide als Grundlage für die Steuerbescheide im Jahre 2025 aufgrund verfassungsrechtlicher Zweifel berichten. Teilweise wird zu diesem Rechtsmittel dringend geraten, um die Bescheide offen zu halten.

Die neuen Bewertungsverfahren sowohl im Bereich des Grundvermögens als auch im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sehen aus Vereinfachungsgründen umfassende Typisierungen vor. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts steht es dem Gesetzgeber zwar grundsätzlich frei, bestimmte Bewertungsparameter typisierend festzulegen und deren Rechtsverbindlichkeit bei der Bewertung des Grundbesitzes anzuordnen, solange die Grenzen der Typisierung eingehalten sind. Die Typisierung, die der Bewertung zu Grunde liegt, rechtfertigt aber keine Verletzung des Übermaßverbots im Einzelfall. ▶

GRUNDSTEUERRE-FORM: *Aller Voraussicht nach wird es viele Einsprüche und gegebenenfalls Klagen gegen das Bewertungsverfahren geben. Der Ausgang ist ungewiss.*



► Das Übermaßverbot ist verletzt, wenn die Folgen einer schematisierenden Belastung extrem über das normale Maß hinausgehen, das der Schematisierung zu Grunde liegt.

Der Gesetzgeber hat sich im Bundesmodell dafür entschieden, den typisierten ermittelten Grundstückswert als Belastungswert heranzuziehen. Hierbei akzeptiert er aber extreme Nivellierungen der Grundsteuerwerte durch die typisierte Bewertung. Das Bundesmodell sieht keine Möglichkeit vor, einen niedrigeren gemeinen Wert als den sich nach den Bewertungsvorschriften des Bewertungsgesetzes ergebenden nachzuweisen. Die Möglichkeit des Nachweises von tatsächlich niedrigeren Bodenrichtwerten (oder auch Vergleichsmieten) gebietet aber das grundgesetzliche Übermaßverbot. Für das Bundesmodell muss daher die Möglichkeit eröffnet werden, durch ein Gutachten nachzuweisen, dass der tatsächliche Bodenwert des Grundstücks erheblich von dem nach § 247 Abs. 1 S. 2 Bewertungsgesetz unangepassten Bodenrichtwert abweicht.

Zudem stehen die finanziellen Auswirkungen der Grundsteuer erst nach Festsetzung der nachfolgenden Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden fest. Zu diesem Zeitpunkt werden die Grundsteuerwertbescheide (als Grundlagenbescheide) jedoch regelmäßig bereits bestandskräftig sein. Die Rechtsfolgen der Grundsteuererwerbsbescheide lassen sich damit in Ermangelung angepasster Hebesätze bis zum Ende der Rechtsbehelfsfrist der

Grundlagenbescheide nicht absehen. Dies könnte gegen das aus dem Rechtsstaatprinzip resultierende Bestimmtheitsgebot, welches auch im Steuerrecht gilt, verstoßen. Das Bestimmtheitsgebot besagt, dass der Bürger erkennen muss, welche Rechtsfolgen sich aus seinem Verhalten ergeben können. Die staatliche Reaktion auf sein Verhalten muss also voraussehbar sein, andernfalls bestünde die Gefahr einer staatlichen Willkür. Das Bestimmtheitsgebot schafft also Rechtssicherheit.

WENIG AUSSICHT AUF ERFOLG

Eine Einspruchseinlegung mit der Begründung, dass die neuen Grundsteuerregelungen verfassungswidrig sind, dürfte aktuell jedoch nicht erfolgsversprechend sein, um die Bescheide langfristig offen zu halten. Die Finanzverwaltung weist derartige Einsprüche regelmäßig mit der Begründung zurück, dass sie an geltendes Recht gebunden sei, solange keine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vorliege, dass die Normen verfassungswidrig seien. Ein Einspruch ist daher, abgesehen von den Fällen, in denen ein individuelles Beschwer geltend gemacht werden kann, derzeit grundsätzlich nur ratsam, wenn der Steuerpflichtige auch bereit ist, ein anschließendes Klageverfahren zu führen.

Ein gesetzliches Ruhen des Einspruchsverfahrens kommt erst in Betracht, wenn ein Musterverfahren zur Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsverfahrens vor einem Finanzgericht oder dem Bundesfinanzhof bzw. dem Bundesverfassungsgericht anhängig ist.

Das Einspruchsverfahren ist nicht kostenpflichtig. Steuerpflichtige und Finanzbehörden haben jeweils ihre eigenen Aufwendungen zu tragen. Dies bedeutet allerdings auch im Umkehrschluss, dass Steuerpflichtige, die sich durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe vertreten lassen, dessen Kosten selbst dann nicht erstattet bekommen, wenn ihrem Einspruch stattgegeben wird.

Michael Teschner, Rechtsanwalt ■

Sollten Sie weiterführende Fragen zu den Themen auf dieser Seite haben, wenden Sie sich bitte an unseren Servicepartner, die NRT Niederrheinische Treuhand GmbH, Duisburg, unter Telefon 0203 300020. Unter www.nrt.nrw erhalten Sie weitere Informationen.