

Grundsteuerreform

Der Nachweis eines niedrigeren Wertes ist nun endlich zulässig, aber nicht immer sinnvoll. Erfahren Sie mehr über die Hintergründe und die Möglichkeiten, ob und wie der Nachweis erbracht werden sollte und kann. Für die Prüfung, ob der Nachweis geführt werden sollte, ist kein teures Gutachten zwingend erforderlich.

Hintergrund

Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen, jedoch waren die Berechnungsmethoden und Bewertungsgrundlagen seit Jahrzehnten überholt. Das Bundesverfassungsgericht erklärte im April 2018 die Regelungen zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig, da sie auf veralteten Einheitswerten basierten, die zu erheblichen Ungerechtigkeiten führten. Es ordnete eine Neuregelung bis Ende 2019 an.

Im Kern der Reform wurde vorgesehen, die Grundsteuer anhand aktueller Werte und unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten und Gebäudeflächen zu berechnen, um eine fairere Verteilung der Steuerlast zu gewährleisten. Im sogenannten „Bundesmodell“ wird der Gebäudewert einbezogen, was zu einer detaillierteren, aber auch komplexeren Berechnung führt. Das „Bodenrichtwertmodell“ verzichtet hingegen auf eine separate Gebäudebewertung und fokussiert sich ausschließlich auf den Bodenwert. Insgesamt mussten 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Es dauerte nicht lange, bis Mängel an der Reform sichtbar wurden.

Das Problem

Als Massenverfahren ist es dem Gesetzgeber erlaubt, standardisierte steuerliche Bewertungsverfahren zur Reduzierung der Komplexität vorzuschreiben, diese dürfen jedoch nicht zu groben Abweichungen führen. Dies entschied der Bundesfinanzhof (BFH) im Mai 2024 in zwei Beschlüssen. Steuerpflichtige hatten sich dagegen gewehrt, dass ihnen per Gesetz keine Möglichkeit eingeräumt wurde, einen niedrigeren „gemeinen Wert“ (das ist der steuerrechtliche Verkehrswertbegriff) ihres Grundstücks nachzuweisen, wenn der festgestellte Grundsteuerwert erheblich über das normale Maß hinausgeht. Diese Möglichkeit wurde Steuerpflichtigen bei der Grunderwerbsteuer sowie der Erbschaft- und Schenkungsteuer gesetzlich explizit eingeräumt.

Lösung zugunsten Immobilienbesitzer

Der BFH entschied, dass eine Abweichung des Grundsteuerwerts um 40 Prozent über dem tatsächlichen Verkehrswert mit dem steuerlichen Übermaßverbot unvereinbar ist. Die obersten Finanzverwaltungen der Länder schufen daraufhin im Juni 2024 mit koordinierten Erlassen Rechtssicherheit und ordneten die umfassende Umsetzung der BFH-Beschlüsse an. Immobilienbesitzer haben nun die Möglichkeit, in analoger Anwendung von § 198 Abs. 2 BewG mit einem Gutachten des kommunalen Gutachterausschusses, eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken oder durch Sachverständige, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Grundstücken zertifiziert sind, nachzuweisen, dass der von der Finanzverwaltung ermittelte Grundsteuerwert erheblich vom tatsächlichen Verkehrswert abweicht. Ein aktuelles Gutachten ist nur dann nicht erforderlich, wenn nachgewiesen werden

kann, dass ein innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt erzielter Kaufpreis die maßgeblichen Verhältnisse unverändert abbildet.

Fazit

Durch höchstrichterliche Entscheidungen und koordinierte Erlasse der obersten Finanzverwaltungen der Länder ist es Steuerpflichtigen nun endlich möglich, gegen ihre Grundsteuerwertbescheide der Höhe nach vorzugehen und Einspruch einzulegen, wenn der Grundsteuerwert mindestens 40 % über dem ordnungsgemäß ermittelten Verkehrswert liegt. Ein Verkehrswertgutachten muss nicht sofort vorgelegt, jedoch zeitnah nachgereicht werden. Je nach zu erwartender Abweichungshöhe kann einstweilen die Hälfte des Grundsteuerwerts von der Vollziehung ausgesetzt werden.

Im Rahmen einer Überprüfung der steuerlichen Bewertung und einer Einschätzung der voraussichtlichen Höhe des tatsächlichen Verkehrswerts kann mit einem von mir entwickelten Schnelltest rasch und kostengünstig festgestellt werden, ob ein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ratsam ist.

Ansprechpartner

BURG Immobilienbewertung

Dr. Michael Burg

Telefon 033434 805200

info@burg-immobilienbewertung.de