

Was steckt drin im Haus?

In die **Grundsteuerwert-Ermittlung** ist Bewegung gekommen. Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofes wird um die Übermaßgrenze bei 40 % gerungen. Unser Experte klärt auf.

Mit dem Jahressteuergesetz 2024 will der Finanzausschuss des Bundestages auf Anregung des Bundesrates die 40%-Übermaßregel vom Bundesfinanzhof für die Grundsteuerwertermittlung übernehmen. Das klingt interessant, aber auch sehr kompliziert. Was verbirgt sich also hinter dieser Entscheidung? Das Massenverfahren der Grundsteuerwertermittlung wurde 2018 durch eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes aufgelöst. Die in die Jahre gekommenen Einheitswerte mussten ersetzt werden. Bis dahin wurden für die Grundsteuer Einheitswertwerte von 1964 (westliche Bundesländer) und 1935 (östliche Bundesländer) verwendet.

Da die Wertänderungen von Büro-, Wohn- oder Betriebsgebäuden sich in den letzten Jahrzehnten unterschiedlich entwickelt haben, wurde das System der Einheitswerte abgeschafft und durch eine typisierte Bewertung auf den 1. Januar 2022 ersetzt. Damit sich die aktuelle Situation nicht wiederholt, sollen die Grundsteuerwerte fortgeschrieben werden. Alle sieben Jahre sollen erneut angepasste Grundsteuerwerte, also erstmals wieder auf den 1. Januar 2029 ermittelt werden. Für die 36 Millionen Grundstücke in Deutschland ist das natürlich eine große Aufgabe. Deshalb hatte sich die Finanzverwaltung auch überlegt, die Bewertung zu vereinfachen. Als Idee hatte man für die Grundsteuerwerte Verkehrswerte im Kopf, die etwa 25 bis 30 % unter den Marktwerten bleiben sollten.

Ganz neues Bewertungskonzept

Dabei gibt es im Bewertungsgesetz eigentlich schon für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer diverse Vorgaben für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Auch die Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten) bieten ein gutes Gerüst für die Verkehrswertermittlung. Doch der Gesetzgeber wollte es offenbar anders.

Im Bewertungsgesetz (BewG) wurde für die „neuen“ Grundsteuerwerte extra ein neuer siebter Abschnitt (§§ 218 ff. BewG) einge-



Dunkle Wolken brauen sich über manchem Objekt zusammen, wenn der neue Grundsteuerwert ermittelt werden soll. Aber auch hier gibt es Lichtblicke und Auswege, die es zu nutzen gilt (Beispielbild).

FOTO: SABINE RUBENSAAT

fügt. Wohnimmobilien werden dort mit dem Ertragswertverfahren bewertet, Geschäftsgebäude werden mit dem Sachwertverfahren bewertet. Landwirtschaftliche Flächen werden mithilfe von Grundbeträgen, Ertragsmesszahlen sowie Zuschlägen für verstärkte Tierhaltung in einem typisierten Multiplikatorverfahren bewertet.

Anders als bei der Bewertungsreform für Immobilien für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer hatte sich der Gesetzgeber überlegt, dass die Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren Wertes für die Grundsteuer eine lästige Sache ist, und diese Möglichkeit gesetzlich einfach ausgeschlossen. Nach Aussage der ehemals zuständigen Referatsleiterin Gerda Hofmann im Bundesministerium der Finanzen war der Nachweis eines niedrigeren Wertes im „Massenverfahren“ der Grundsteuer für die Verwaltung nicht zu bewältigen.

Schutz gegen Übermaßverbot

Dies bot Angriffsfläche für Steuerpflichtige, die sich durch die Grundsteuerreform benachteiligt und belastet sahen. In den ersten

Klagen auf Ebene der Finanzgerichte wurde dies bereits entsprechend deutlich gemacht. In den ersten Verfahren ging es im ersten Schritt, weil dies verfahrensrechtlich einfacher und schneller geht, um die Aussetzung der Vollziehung der „neuen“ Grundsteuer, doch die Finanzämter verweigerten die Steuererminderung trotz Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes und verweigerten auch die Gewährung der Aussetzung der Vollziehung. Dagegen wehrten sich die Steuerpflichtigen, und nach einer richtungweisenden Entscheidung der Richter am Finanzgericht Baden-Württemberg wurde die Sache auch schnell dem Bundesfinanzhof (BFH) zur Entscheidung über die Aussetzung der Vollziehung vorgelegt.

Grundsätzlich bestätigte der BFH am 27. Mai 2024 die Auffassung der Steuerpflichtigen, dass es in Deutschland einen Schutz gegen das Übermaßverbot gibt (Az. II B 78/23 & II B 79/23). Doch dieser Schutz ist nur relativ. Erst wenn der Verkehrswert 28,6 % unter dem Grundsteuerwert liegt oder, andersherum gerechnet, wenn der Grundsteuerwert 40 % über dem Verkehrswert (100 %) liegt, besteht eine übermäßige Belastung. Damit wiederholte der zweite Senat des BFH seine eigene Rechtsprechung vom 16. November 2022 (Az. II R 39/20). Nun könnte es in den Hauptsacheverfahren dazu kommen, dass der BFH gezwungen ist, Fälle zu entscheiden, die auch unter der 40%-Übermaßgrenze liegen. Denn in den beiden Aussetzungsverfahren musste und hat der BFH keine generelle Aussage getroffen, obwohl beide Fälle unter der 40%-Übermaßgrenze lagen. Ob erst ein 40%-Aufschlag eine übermäßige Belastung ist oder dies nicht schon ab 10 % oder 15 % eintritt, darüber lässt sich streiten.

Aussetzung der Vollziehung gewährt

Diese Auffassung, wann ein Übermaß vorliegt, kann nur durch eine Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht geprüft werden. Dazu braucht es aber als Zulässigkeitsvoraussetzung eine finale ablehnende höchstrichterliche Entscheidung vom BFH. Alternativ wäre es auch möglich, im Verfahren vor dem BFH direkt vor der finalen Entscheidung eine Vorab-Entscheidung beim

Bundesverfassungsgericht einzuholen, um das Verfahren abzukürzen. Somit heißt es für alle Steuerpflichtigen, mehrere Jahre auf die Hauptsacheentscheidungen zu warten und solange die Bescheide durch Einsprüche offen zu halten. Ob die bisherige Auffassungen des BFH im Hauptsacheverfahren Bestand haben werden, lässt sich aktuell nicht einschätzen. Doch Zweifel sind ohne Frage angebracht.

Durch die Entscheidungen des BFH im Mai 2025 war die Finanzverwaltung in Zugzwang gekommen. In einem Erlass vom 24. Juni 2024 hat sie das Bundesmodell umgesetzt, dass man mit einem Gutachten einen entsprechenden niedrigeren Wert mit einer Differenz von mehr als 40 % nachweisen kann, der auch für die Grundsteuer anzuwenden ist. Es wird sogar Aussetzung der Vollziehung gewährt, sofern man darlegen kann, inwieweit der nachgewiesene Wert unter dem Grundsteuerwert liegt.

Hintertür: Angepasster Fortschreibungsbescheid

Allerdings sind die Hürden für die Gutachter bei der Immobilienbewertung genauso hoch wie im bisherigen § 198 Abs. 2 BewG. Das heißt, dass entweder die Gutachterausschüsse, öffentlich bestellte und vereidigte Gutachter oder nach DIN-ISO 17024 zertifizierte Gutachter herangezogen werden müssen. Bei den DIN-ISO-zertifizierten Gutachtern muss man noch prüfen, ob die bewerteten Immobilien auch dem Zertifizie-

rungs-Niveau entsprechen, denn die meisten Gutachter haben bisher nur die Zertifizierung für Wohnimmobilien und nicht für Geschäfts- oder Spezialimmobilien erworben.

Hat man nun eine Immobilie, die aus Sicht des Eigentümers für Grundsteuerzwecke mit mehr als 40 % überbewertet ist, sollte man genau nachrechnen, ob der Grundsteuereffekt für x Jahre die Gutachterkosten übersteigt. Allerdings versteckt sich im koordinierten Ländererlass der Finanzverwaltung noch eine kleine Hintertür für Steuerpflichtige, die keinen Einspruch gegen den Grundlagebescheid für den Grundsteuerwert eingelegt haben. Hat man eine Immobilie mit einem niedrigeren Wert als der festgesetzte Grundsteuerwert und überschreitet man die Hürde der 40%-Abweichung, dann eröffnet sich bei bestandskräftiger Grundsteuerwertfestsetzung noch eine Korrekturmöglichkeit des § 222 BewG.

Hier hat man mit dem Erlass für das Bundesmodell verfahrensrechtliches Neuland betreten, da man noch nach der Bestandskraft eines Grundsteuerwertbescheides am 1. Januar 2022 – also eines Grundlagenbescheides – einen angepassten Fortschreibungsbescheid, zum Beispiel auf den 1. Januar 2023, erlangen kann. Doch die Hintertür des § 222 BewG hat wiederum ihre eigenen Fußangeln, denn es muss für seine Anwendung eine Anpassung von mehr als 15.000 € Grundsteuerwert überschritten werden. Für wen wird also der Grundsteuer-

wert-Ländererlass überhaupt von Vorteil sein? Wahrscheinlich für Fondsimmobilien oder solche, die von börsennotierten Gesellschaften gehalten werden. Diese Gesellschaften lassen regelmäßig die Verkehrswerte ermitteln und können auf der Basis bereits vorliegender Werte die Gutachterkosten der Grundsteuerreduzierung gegenüberstellen. Wahrscheinlich werden nur wenige Gutachten die hohe Wertdifferenz im Vergleich zu den Werten der Finanzverwaltung überhaupt erreichen. Ansonsten ist die Neuerung vielleicht für typische Wohngebäude interessant, bei denen es einen gewaltigen Instandhaltungsrückstand gibt. Allerdings muss es sich dann um Objekte mit relativ hohen Grundsteuerwerten handeln, damit sich die Gutachterbeauftragung auch rechnet.

Finanzpolitik noch in Bewegung

Andere typische Fälle, die zu überhöhten Grundsteuerwerten führen, sind Geschäftsimmobilien, die beispielsweise an soziale Träger oder Kultureinrichtungen überlassen werden. Hier sind teilweise Mieten vereinbart, die oft nicht einmal die Instandhaltungskosten tragen. Bei diesen Sachwertobjekten kann es auch zu einer Anwendung der Regelung kommen, obwohl der Gesetzgeber schon großzügige Abschläge von 30 bis 50 % für den Gebäudewert zugelassen hat und trotzdem der Ertragswert der Immobilie deutlich unter dem Sachwert

liegt. Allerdings folgt dann in der Regel ein handelsrechtliches Problem. Durch den dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert einer Immobilie im Sachanlagevermögen ist natürlich auch in der Bilanz auf diesen Wert abzustellen bzw. eine Wertberichtigung zu buchen, was oft bilanzpolitisch nicht gewollt ist.

Der Bundesrat hat sich am 2. Oktober 2024 dafür ausgesprochen, die 40%-Übermaßregel ins Bewertungsgesetz zu schreiben. Am 16. Oktober hat der Finanzausschuss des Bundestages diese Empfehlung des Bundesrates beraten und übernimmt die gesetzliche Festschreibung der Übermaßregelung in den § 220 BewG. Zusätzlich sollen auch zeitnahe Verkaufspreise anstelle von Gutachten verwendet werden können. Bisher galt die Regelung nur für die Grundsteuerwerte mit dem Bundesmodell, mit der Verabschiedung des Jahressteuergesetzes am 18. Oktober könnte sie für alle Bundesländer gelten. Allerdings muss hierfür noch der Bundesrat am 22. November zustimmen.

FAZIT:

Die neuen Regelungen können in gewissen Fällen zu Erleichterungen bei der Grundsteuer führen. Hier ist in jedem Fall genau nachzurechnen, ob Aufwand und Nutzen im richtigen Verhältnis zueinander stehen. Insgesamt bleibt abzuwarten, ob die 40%-Regel verfassungsrechtlich Bestand hat oder Anpassungen nötig werden.

STEUERB. CHRISTOPH WALDMANN,
Genoverband e. V., awado.de

Wer eine Verurteilung wegen Untreue verschweigt, erhält trotz der Prüfung keinen Jagdschein. Im Saarland beantragte Herr X, zur Jägerprüfung zugelassen zu werden. Im Antrag gab er wahrheitswidrig an, es gebe keinerlei Gründe, ihm die Zulassung zu verwehren. Dabei war er zwei Jahre vorher wegen Untreue in fünfzehn Fällen zu einer Freiheitsstrafe von einem Jahr und acht Monaten verurteilt worden. Und wer mit dem Strafrecht in Konflikt kam, darf an der Jägerprüfung gar nicht erst teilnehmen.

Erfolgreich absolvierte X die theoretische und praktische Prüfung für den Jagdschein. Als er jedoch anschließend sein Führungszeugnis vorlegte, verweigerte ihm die zuständige Behörde den Jagdschein. Nicht einmal ein Zeugnis erhielt der Mann, das ihm das Bestehen der Prüfung bestätigt hätte. Bereits für die Zulassung zur Prüfung müssten künftige Jäger „waffenrechtlich zuverlässig“ sein, lautete die Auskunft

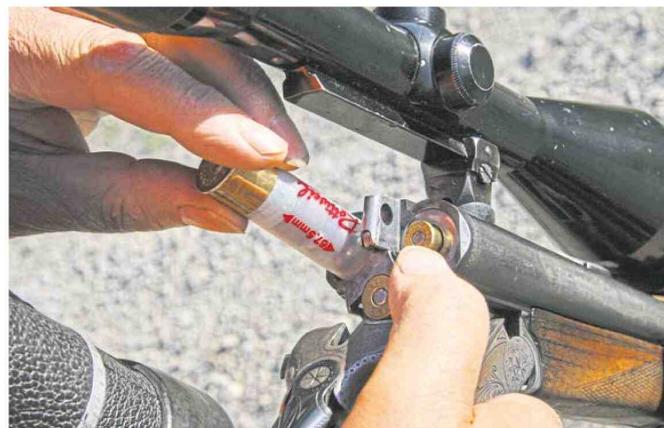
Prüfung bestanden – Jagdschein verweigert

Nicht zuverlässig

der Behörde. Herr X habe sich die Zulassung erschlichen.

Vergeblich forderte der Mann ein Zeugnis: Dass schon die Zu-

lassung zur Prüfung von einem einwandfreien Führungszeugnis abhängen, davon stehe nichts im Bundesjagdgesetz, argumentierte



er. Doch seine Klage scheiterte in allen Instanzen bis hin zum Bundesverwaltungsgericht (Az. 3 B 13.23). In diesem Punkt seien die Bundesländer für die Gesetzgebung zuständig, so die Verwaltungsrichter.

Die Bundesländer könnten die Zulassung nicht nur an den „Nachweis einer theoretischen und praktischen Ausbildung“ knüpfen, sondern insgesamt die Zulassungsbedingungen eigenständig gestalten. Dass das saarländische Jagdrecht vorschreibe, nur zuverlässige Bewerber mit tadellosem Führungszeugnis zur Prüfung zuzulassen, sei nicht zu beanstanden. Einen Jagdschein dürften unzuverlässige Personen ohnehin nicht erhalten.

JUR. PRESSEDIENST DR. GRANER

Nicht nur im Umgang mit Waffe und Natur, sondern auch mit dem Recht muss der Kandidat zuverlässig sein.

FOTO: SABINE RÜBENSAAT