11.01.2024

Es geht weiter: Noch mehr Musterklagen gegen die Grundsteuer - Haus & Grund und Bund der Steuerzahler jetzt auch in NRW aktiv

Nach Berlin und Rheinland-Pfalz sind jetzt auch in Nordrhein-Westfalen zwei von Haus & Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler (BdSt) unterstützte Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht worden. Damit setzen beide Verbände ihr Engagement fort und helfen weiteren Eigentümern, die sich gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren und vor das Bundesverfassungsgericht ziehen wollen. Die Aktenzeichen lauten beim

- Finanzgericht Berlin-Brandenburg: 3 K 3142/23
- Finanzgericht Rheinland-Pfalz: 4 K 1205/23
- Finanzgericht Köln: 4 K 2189/23
- Finanzgericht Düsseldorf: 11 K 2310/23 Gr und 11 K 2309/23 Gr

Darüber hinaus unterstützen beide Verbände inzwischen ein Beschwerde-Verfahren als Musterverfahren, in dem das Finanzgericht Rheinland-Pfalz gegen zwei Grundsteuerwertbescheide im vergangenen Jahr noch die Aussetzung der Vollziehung im einstweiligen Rechtsschutz wegen Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung gewährt hatte. Diese Verfahren sind nun beim Bundesfinanzhof anhängig, weil das Finanzamt gegen den Beschluss des Finanzgerichts Beschwerde erhoben hat. Hier lauten die Aktenzeichen: II B 79/23 und II B 78/23.

Die Klagen vor den Finanzgerichten und das Verfahren vor dem Bundesfinanzhof richten sich alle gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1. Januar 2022 nach dem Bundesmodell. Die neue Bewertung war notwendig geworden, weil das Bundesverfassungsgericht die bisher geltende Bewertung für die Grundsteuer als verfassungswidrig erklärte und der Gesetzgeber aufgefordert war, ein neues Bewertungsverfahren zu schaffen. Die neue Grundsteuer soll aufgrund der Bescheide über den Grundsteuerwert und die darauf festgesetzten Grundsteuermessbeträge von den Kommunen ab 2025 erhoben werden.

Haus & Grund und BdSt halten die neue Bewertung im Bundesmodell für verfassungswidrig und unterstützen das Ziel, das neue Bewertungsverfahren vom Bundesverfassungsgericht erneut prüfen zu lassen. Zu diesem Ergebnis kommt auch ein von den Verbänden in Auftrag gegebenes Gutachten von Professor Dr. Gregor Kirchhof aus dem vergangenen Jahr. Das Gutachten wird im Rahmen der Klagen und der Beschwerde vor dem Bundesfinanzhof zur Begründung eingebracht. Gerade die pauschal anzusetzenden Mieten bei der Bewertung der Grundstücke und die Bodenrichtwerte beeinflussen die Werte der Grundstücke deutlich, kritisieren Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke und BdSt-Präsident Reiner Holznagel.

Im Einzelnen: Nordrhein-Westfalen

- In Düsseldorf geht es um zwei Eigentumswohnungen im selben Objekt (Baujahr 1955) derselben Eigentümerin. Die erste Wohnung ist 58, die zweite Wohnung ist 60 Quadratmeter groß. Aufgrund des Ansatzes eines höheren pauschalen Mietwertes für die kleinere Wohnung

wurde hier ein Grundsteuerwert von 164.000 Euro festgestellt. Damit liegt die kleinere Wohnung rund 20.000 Euro über dem Wert der größeren Wohnung.

- In Köln handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit 54 Quadratmeter. Hier wurde ein Bodenrichtwert von 2.280 Euro angesetzt. Die Eigentümer besitzen ein weiteres Grundstück in unmittelbarer Nähe mit besserer örtlicher Lage. Dort wird ein deutlich geringerer Bodenrichtwert in Höhe von 530 Euro angesetzt. Doch diese Lage weist die bessere Infrastruktur auf und ist als Wohngebiet beliebter. Beim beklagten Grundstück führt der Ansatz des Bodenrichtwertes zudem zu einer Wertsteigerung von 130 Prozent zu der bisherigen Bewertung.

Im Einzelnen: Beschwerde-Verfahren in Rheinland-Pfalz

Mittlerweile hat das Finanzgericht Rheinland-Pfalz in zwei weiteren Fällen die Aussetzung der Vollziehung zweier Grundsteuerwertfeststellungsbescheide beschieden. Verfahrensrechtlich bedeutet dies, dass die festgesetzte Steuer nicht gezahlt und vollstreckt werden kann, bis im Hauptsacheverfahren (Klage) endgültig entschieden ist. Dies würde bedeuten, dass in den beiden betroffenen Fällen eine festgesetzte Grundsteuer ab 2025 nicht gezahlt werden muss, solange die Aussetzung der Vollziehung weiter besteht. Gegen diesen Beschluss hat aber das Finanzamt Beschwerde vor dem Bundesfinanzhof erhoben, sodass das einstweilige Verfahren nun vor dem höchsten deutschen Steuergericht verhandelt werden muss. Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz hat in diesem Verfahren erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung im Bundesmodell begründet. Mittlerweile unterstützen beide Verbände auch hier die Eigentümer im Beschwerdeverfahren vor dem Bundesfinanzhof. Beide Verbände wollen somit eine schnellstmögliche eine höchstrichterliche Entscheidung herbeiführen. Nur so kann Klarheit für die Eigentümer und Kommunen geschaffen werden.

Das können Eigentümer jetzt in Berlin, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz tun

Mit ihren Musterklagen lassen Haus & Grund und der BdSt prüfen, ob die Neubewertung der Grundstücke nach dem Bundesmodell verfassungsmäßig ist. Eigentümer können sich auf diese Musterklage berufen und Einspruch gegen ihren Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert beim Finanzamt einlegen sowie das Ruhen des Verfahrens aus Zweckmäßigkeitsgründen beantragen. Kommt das Finanzamt dem Antrag nach, bleibt das Einspruchsverfahren bis zu einem Urteil in der Musterklage offen. Grundsätzlich gilt allerdings, dass die Kommunen bis zu einer höchstrichterlichen Klärung der Frage der Verfassungsmäßigkeit aufgrund der aktuell festgestellten Grundsteuer- oder Äquivalenzwerte und der darauf beruhenden Grundsteuermessbeträge zum 1. Januar 2025 die Grundsteuer neu feststellen werden. Die hier neu bekannt gegebenen Werte müssen die Eigentümer zunächst zahlen.