

Wird diese Nachricht nicht richtig dargestellt, klicken Sie bitte [hier](#).



Newsletter August 2024

Liebe Mandantinnen und Mandanten,
Liebe Freunde und Kollegen,

inzwischen sind - zumindest in Baden-Württemberg - die meisten Grundlagenbescheide zur Ermittlung der Grundsteuer ab 2025 ergangen. Da jedoch noch keine Hebesetze festgelegt wurden, ist die tatsächliche Grundsteuerbelastung weiterhin ungewiss.

Inzwischen sind auch die ersten Finanzgerichtsurteile zur Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer veröffentlicht. Ebenso hat der Bundesfinanzhof (BFH) sich bereits in zwei Verfahren mit der neuen Grundsteuer befasst. Gerne möchten wir Ihnen hierzu einen Überblick geben.

Grundsteuer Baden-Württemberg

Das Finanzgericht Stuttgart hat in zwei Musterklagen entschieden, dass das Grundsteuermodell in Baden-Württemberg verfassungsgemäß ist. In Baden-Württemberg werden aktuell für die Erhebung der Grundsteuer nur die jeweiligen Grundstücke berücksichtigt, die darauf gebauten Gebäude werden außer Acht gelassen. Die Grundstücksgröße wird mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenrichtwert bewertet. Dieses Vorgehen sieht das Finanzgericht Stuttgart als verfassungsgemäß an, insbesondere da die Berücksichtigung von Besonderheiten des Einzelfalls zu einem unüberwindlichen Verwaltungsaufwand führen würden. Im Grundsteuergesetz von Baden-Württemberg ist zudem die sog. Öffnungsklausel zu finden, hiernach können Eigentümer im Einzelfall durch Sachverständigengutachten einen um mindestens 30% niedrigeren Wert nachweisen, der dann für die Berechnung der Grundsteuer herangezogen wird. Die Revision gegen dieses Urteil wurde zugelassen. Daher ist es möglich, dass der BFH bzgl. der Verfassungsmäßigkeit anders entscheidet.

Folgende Indizien können u. a. auf einen niedrigeren Bodenwert hinweisen:

- Der vom Gutachterausschuss festgelegte Bodenrichtwert ist zu hoch z.B. da im Bebauungsplan Außenbereichsnutzungen, private Grünflächen oder andere Nutzungen festgesetzt sind oder die tatsächliche Art der Nutzung abweicht
- Sehr kleine Baufenster oder sonstige Einschränkungen
- Überdurchschnittlich großes Grundstück
- Gewässerrandstreifen vorhanden
- Hochwassergefahr
- Baulasten
- Erschließungsbeiträge sind noch nicht oder nicht vollständig erhoben
- Überdurchschnittliche Lärm- oder sonstige Belastung, z.B. Gerüche, Straßen- oder Schienenwege

Daher sollten Sie jetzt aktiv werden, wenn Sie der Auffassung sind, dass der festgestellte Bodenwert (Größe x Bodenrichtwert) unverhältnismäßig hoch ist und um mindestens 30% über dem tatsächlichen Verkehrswert liegt!

1. Aktuell sollte davon ausgegangen werden, dass das Grundsteuermodell in Baden-Württemberg verfassungsgemäß ist. Eventuelle Einsprüche, die sich ausschließlich gegen die Verfassungsmäßigkeit richten, könnten nach einem eventuellen BFH-Urteil per Allgemeinverfügung zurückgewiesen werden. Bitte geben Sie uns Bescheid, wenn wir Ihren Einspruch aufgrund eines voraussichtlich um mindestens 30% niedrigeren Wertes erweitern sollen.
2. Da davon auszugehen ist, dass nach einer Entscheidung des BFH bzw. nach Festlegung der Hebesätze bei den Sachverständigen, die ein Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts erstellen dürfen, lange Wartezeiten für ein solches Gutachten entstehen, sollten Sie in Erwägung ziehen, bereits jetzt ein solches Gutachten in Auftrag zu geben. Gerne stellen wir den Kontakt zu einem Sachverständigen her. Dieser überprüft zunächst zu einem Festpreis die 30% Grenze. Erst wenn diese überschritten wird, wird ein Vollgutachten erstellt.

Grundsteuer Bundesmodell:

Der BFH hat für das sogenannte Bundesmodell, das in mehreren Bundesländern Anwendung findet, entschieden, dass der Steuerzahler im Einzelfall die Möglichkeit haben muss, einen geringeren, als den festgestellten Grundsteuerwert nachzuweisen. Hierbei muss der nachgewiesene niedrigere gemeine Wert den festgestellten Wert um mindestens 40% unterschreiten. Steuerpflichtige, die Grundstücke in Bundesländern haben, in denen das Bundesmodell greift, können beim zuständigen Finanzamt die Aussetzung der Vollziehung beantragen, sofern Sie schlüssig darlegen können, dass der Grundsteuerwert den Verkehrswert um mindesten 40% übersteigt.

Ob das neue Bundesmodell grundsätzlich verfassungswidrig ist, musste der BFH nicht entscheiden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Melanie Gollbach

Sie erhalten diesen Newsletter als Mandant der Kanzlei Bürkle & Partner Steuerberater mbB im Rahmen unserer Vertragserfüllungspflicht bzw. weil Sie sich für den Newsletter angemeldet haben.

Falls Sie diesen in Zukunft nicht mehr erhalten möchten, können sie sich **hier abmelden**.

Der Newsletter bietet lediglich allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle Beratung.

Wir übernehmen keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Copyright © **Bürkle & Partner Steuerberater mbB** 2024

