



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

FG Rheinland-Pfalz v. 23.11.2023 - 4 V 1295/23 und 4 V 1429/23, BeckRS 2023, 33308 und 33309

## Ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Grundsteuerwertfeststellung im sog. Bundesmodell

01.12.2023

### Leitsatz

1. Der Rechtsschutz gegen Grundsteuerwertbescheide auf den 01.01.2022 wird umfassend durch die Finanzgerichten gewährt. Der Finanzrechtsweg ist dabei für alle maßgeblichen Rechtsfragen, auch bezüglich der Einwände gegen die bewertungsrelevanten Bodenrichtwerte eröffnet, ohne dass es insofern einer Klage zu den Verwaltungsgerichten bedürfte.
2. Die Bewertungsregeln der §§ 218 ff. BewG sind verfassungskonform dahingehend auszulegen, dass Steuerpflichtige einen unter dem typisierten Grundsteuerwert liegenden niedrigeren Grundstückswert nachweisen können.
3. Für den Nachweis eines niedrigeren Grundstückswerts ist kein zwingendes Wertgutachten erforderlich.
4. Es bestehen bereits deshalb ernstliche Zweifel an der gesetzlich geforderten Unabhängigkeit der rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse, weil es nach der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung möglich ist, dass der Vorsitzende des Gutachterausschusses durch die Auswahl der Mitglieder nach Anzahl und konkreter Besetzung Einfluss nehmen kann.
5. Es bestehen für die rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse ernstliche Zweifel an der gesetzlich geforderten Unabhängigkeit auch bezüglich des für die Bodenrichtwertermittlung zwingend im Gutachterausschuss mitwirkenden Bediensteten der Finanzverwaltung, weil die Finanzverwaltung dessen Tätigkeit im Bereich der Grundstücksbewertung jederzeit beenden und damit sein automatisches Ausscheiden aus dem Gutachterausschuss bewirken kann.
6. Es bestehen ernstliche Zweifel an der Vollständigkeit der für die Ermittlung der Bodenrichtwerte notwendigen Datengrundlage, weil in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erhebliche Datenlücken bestehen könnten. Daher sind erhebliche Verzerrungen bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zu befürchten.
7. Es bestehen ernstliche Zweifel daran, dass die neuen Bewertungsvorschriften der §§ 218 ff. BewG zu einer aus Art. 3 Abs. 1 GG abgeleiteten realitäts- und relationsgerechten Grundstücksbewertung führen.
8. Aus den Regelungen des GrStG sowie der §§ 218 ff. BewG ist der Belastungsgrund der Grundsteuer nach dem Grundsteuer-Reformgesetz nicht eindeutig erkennbar.
9. Die große Zahl gesetzlicher Typisierungen und Pauschalierungen in den §§ 243 ff. BewG und eine nahezu vollständige Vernachlässigung aller individuellen Umstände der konkret bewerteten Grundstücke führt zu gegen Art. 3 Abs. 1 GG verstoßenden Wertverzerrungen für den gesamten Kernbereich der Grundsteuerwertermittlung.
10. Es bestehen ernstliche Zweifel an der Vereinbarkeit der §§ 243 ff. BewG mit Art. 3 Abs. 1 GG, weil ein gleichheitswidriges Vollzugsdefizit bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte besteht. Den Gutachterausschüssen stehen nur unzureichende rechtliche Instrumente zur effektiven Sachverhaltsermittlung sowie zur Überprüfung der Angaben von Grundstückseigentümern zur Verfügung, die für die Ermittlung der Bodenrichtwerte aber erforderlich wären.



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

## Sachverhalt

Dem ersten Streitfall (FG Rheinland-Pfalz 4 V 1295/23) lag eine Grundsteuerwertfeststellung für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 72 Quadratmetern zugrunde. Der Bodenrichtwert für das 351 Quadratmeter große Grundstück war durch den zuständigen Gutachterausschuss mit 125 € pro Quadratmeter ermittelt worden. Das Finanzamt setzte hier den Grundsteuerwert nach dem gesetzlich normierten Mietwert pro Quadratmeter an und stellte den Grundsteuerwert zum 1. Januar 2022 auf 91.600 € fest. Die Antragstellerin merkte daraufhin an, der gesetzlich normierte Mietwert pro Quadratmeter sei überhöht, da das Haus 1880 errichtet wurde, seit Jahrzehnten unrenoviert und noch mit einer Einfachverglasung der Fenster versehen war.

Der zweite Fall (FG Rheinland-Pfalz 4 V 1429/23) betraf eine Grundsteuerwertfeststellung für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 178 Quadratmetern, das 1977 errichtet wurde. Der Bodenrichtwert für das 1.053 Quadratmeter große Grundstück war mit 300 € pro Quadratmeter ermittelt worden. Nach dem Vortrag der Antragsteller könne dieser Bodenwert nur mit einem Abschlag von 30 % angewandt werden, da das Grundstück nur eingeschränkt nutzbar sei, weil es an einem Hang liege und nur durch einen Privatweg erschlossen sei. Das Finanzamt berücksichtigte den Bodenrichtwert gleichwohl ohne Abschlag und stellte den Grundsteuerwert zum Stichtag auf 318.800 € fest.

## Entscheidung

Das FG setzt mit seinen Eilbeschlüssen die Vollziehung der ergangenen Grundsteuerwertbescheide aus, weil nach summarischer Prüfung ernstliche Zweifel an der einfachrechtlichen Rechtmäßigkeit der Bescheide und der Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregeln bestehen.

Zunächst bestünden in einfachrechtlicher Hinsicht Zweifel, dass die entscheidend in die Bewertung eingeflossenen Bodenrichtwerte nicht rechtmäßig zustande gekommen seien. Außerdem sei die gesetzlich geforderte Unabhängigkeit der rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse bedenklich, da nach der entsprechenden Verordnung eine Möglichkeit der Einflussnahme nicht ausgeschlossen werden könne. Zudem bestünden Einwände betreffend der Datengrundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte. Denn es sei zu befürchten, dass die geführten Kaufpreissammlungen Datenlücken enthielten, die zu erheblichen Verzerrungen bei der Bodenrichtwertermittlung führen könnten. Außerdem ging das FG aus Rechtsgründen davon aus, dass Steuerpflichtige zumindest im Einzelfall die Möglichkeit haben müssten, einen unter dem typisierten Grundsteuerwert liegenden Wert nachweisen zu können. Dies ergebe sich aus der verfassungskonformen Auslegung des Bewertungsrechts, da ansonsten erhebliche Härten entstehen könnten. In den streitigen Fällen könnte wegen der einzelfallbezogenen Besonderheiten ein niedrigerer Wert anzusetzen sein.

Auf Ebene des Verfassungsrechtes käme ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG in Betracht. Demnach sei für das Bewertungsrecht ein Gebot der realitäts- und relationsgerechten Grundstücksbewertung nötig. Allerdings sei bereits nicht eindeutig, was der genaue Belastungsgrund der Grundsteuer sein solle. Zudem zweifelte das FG daran, dass die Regelungen des Bewertungsgesetzes für eine realitäts- und relationsgerechte Grundstücksbewertung geeignet seien. Denn durch die große Zahl gesetzlicher Typisierungen und Pauschalierungen und einer weitgehenden Vernachlässigung von individuellen Umständen der konkreten Grundstücke könnten Wertverzerrungen für den gesamten Kernbereich der Grundsteuerwertermittlung entstehen. Außerdem führe die aktuelle Regelungstechnik dazu, dass die Bewertung von Grundstücken ungleichmäßig sei. Hochwertige Immobilien würden systematisch zu niedrig bewertet, während Immobilien in weniger begehrten Lagen oder mit schlechterem baulichen Zustand und Ausstattung systematisch zu hoch bewertet würden. Dadurch entstünden erhebliche Wertverschiebungen, weshalb nicht mehr von einer gleichheitsgerechten Bewertung ausgegangen werden könne. Außerdem läge ein problematisches Defizit bei der gleichmäßigen Umsetzung vor, wenn es um die Festlegung der Bodenrichtwerte ginge. Dies läge daran, dass die Werte oft einfach durch die Aufteilung von Gesamtkaufpreisen in Gebäude- und Bodenanteile ermittelt werden, ohne dass die Gutachterausschüsse effektive Mittel zur Untersuchung und Überprüfung der Angaben der Grundstückseigentümer zur Verfügung haben.



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

Schließlich nahm das FG eine umfassende Eröffnung des Finanzrechtswegs an. Hingegen war das Finanzamt bezüglich der Bodenrichtwerte noch von einer Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte ausgegangen.

## Praxishinweis

In den vorliegenden Entscheidungen waren Steuerpflichtige erstmals vor einem Finanzgericht mit ihren Einwänden gegen die Bewertung nach dem sog. Bundesmodell erfolgreich. Es bleibt jedoch zu beachten, dass die Entscheidungen Einzelfälle betreffen und im einstweiligen Rechtsschutz ergingen. Eine Aufhebung der angegriffenen Bescheide oder eine abschließende Entscheidung über die Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregeln fand hingegen noch nicht statt. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfragen hat das FG die Beschwerde zum Bundesfinanzhof zugelassen.