

Einspruch gegen Grundsteuerbescheid: Musterbegründung

Hinweis: der nachfolgende Text kann digital markiert und kopiert werden, so dass Sie diesen für Ihr Begründungsschreiben direkt übernehmen können.

Zur Begründung des Einspruchs wird angeführt:

Es bestehen erhebliche Zweifel an der Vereinbarung des Bewertungs- und Grundsteuergesetzes mit dem Grundgesetz. In Betracht kommt insbesondere ein verfassungsrechtlicher Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Die auf Grundlage der Bescheide festzusetzende Grundsteuer wird zu einer unangemessen hohen Belastung sowie zu einer Ungleichbehandlung führen.

Im Einzelnen hierzu:

Bodenrichtwert als Bemessungsgrundlage: Die Heranziehung der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage ist ungeeignet, um eine realitätsgerechte Bewertung darzustellen, welche dem Leistungsprinzip entspricht.

Die Verbindung der Bodenrichtwerte mit einer Vielzahl von weiteren Parametern führt indes nicht zu einem folgerichtigen Bewertungssystem, welches durch das Bundesverfassungsgericht für die Neuregelung der Grundsteuer vorausgesetzt wurde. Die Bodenrichtwerte stellen hierbei ungenaue Parameter dar. Sind die Werte ungenau, so sieht das Steuerrecht bei anderweitiger Verwendung den Gegenbeweis eines realitätsnäheren Wertes zu. Dieser Gegenbeweis ist jedoch nicht zugelassen. Diese Vorgehensweise widerspricht indes in aller Deutlichkeit den Vorgaben des Bundesfinanzhofs, welcher mehrfach betont hat, dass ungenaue Werte zu einer gleichheitswidrigen Steuer führen, sofern der Gegenbeweis nicht zugelassen wird. Dies verletzt das Realisationsprinzip und das verfahrensrechtliche Gebot der Folgerichtigkeit.

Die Bestimmung der Bodenrichtwerte unterliegt keinem festgesetzten Verfahren. Rechtsgrundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist § 196 BauGB: Auf Grundlage der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermittelnden Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen aufgrund von Kaufpreissammlungen als flächendeckende durchschnittliche Lagewerte ermittelt.

Für die Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag über die Übertragung von Grundeigentum heranzuziehen. Insgesamt werden Richtwertzonen gebildet, in denen das Grundeigentum nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Die Bodenrichtwerte werden somit als Durchschnittswert ermittelt, der aus Grundstücksverkäufen abgeleitet wird. Gerade in den letzten Jahren war aufgrund überproportionaler Grundstücks-/Immobilienpreise eine ebenso überproportionale Steigerung der Bodenrichtwerte festzustellen, die seitens der Gutachterausschüsse in der Regel lediglich durch Auswertung von Kaufverträgen von bebauten Grundstücken ermittelt werden.

Hieraus ergeben sich unweigerlich Aspekte, die eine aufgrund der Heranziehung der Bodenrichtwerte eintretende Ungleichbehandlung aufzeigen. Wurden in einem Gebiet über einen längeren Zeitraum keine Verkäufe von Grundstücken durchgeführt, so liegen dem Gutachterausschuss keine verlässlichen Bewertungsmaßstäbe vor. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, so kann der Bodenrichtwert gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Wie exakt die Bodenrichtwerte dann bemessen werden, ist nicht nachvollziehbar. Beruhen die Werte lediglich auf Schätzungen, so führt dies unweigerlich zu Ungleichbehandlungen.

Das Bewertungsgesetz regelt zudem ausdrücklich den Fall, dass von einem Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert ermittelt wurde. Dann ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten und sodann zudem pauschal um einen Prozentsatz zu reduzieren. Wegen der Ungenauigkeiten lässt die Verwaltung Korrekturen zu, die jedoch als gleichheitswidrig erachtet werden. Diese gleichheitswidrige Schätzung der Bodenrichtwerte erfolgt mithin ohne Grundlage und dies nachvollziehbar niedriger als in den Gebieten, in denen es in den vergangenen Jahren zu (hochpreisigen) Verkäufen kam. Eine vergleichbare und damit realitätsnahe sowie den Gleichheitsgrundsatz wahrende Einschätzung aller Gebiete und somit aller Bodenrichtwerte, welche mithin nicht justiziabel sind, ist aufgrund dieser ungenauen Datenlage unmöglich.

Rohhertrag versus Mietspiegel: Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus typisierten monatlichen Nettokaltmieten, die vom Gesetzgeber festgelegt wurden. Die Höhe der monatlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter ergibt sich aus der Anlage 39 zum Bewertungsgesetz.

Die unterschiedlichen Mietniveaus innerhalb eines Gemeindegebiets werden hierbei indes jedoch nicht berücksichtigt. So werden zumeist einheitliche Mietniveaus vorausgesetzt, unabhängig davon, ob es sich um eine Wohnlage im Zentrum oder um eine Randwohnlage handelt. Die örtlichen Mietspiegel weisen dagegen eine sehr starke Differenzierung nach Wohnlagen aus, welche bei der Ermittlung des Rohertrages nicht berücksichtigt werden.

Tatsächlich sind aber in einem Mietspiegel aufgrund der Wohnlage erhebliche Schwankungsbreiten vorhanden. Die typisierte Betrachtungsweise führt insofern nicht zu einer gleichmäßigen Besteuerung innerhalb einer Gemeinde und ebenso nicht von vergleichbaren Grundstücken, was der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts indes explizit widerspricht.

Pauschalabzug führt zu Ungleichbehandlung: Der pauschale Nachlass im Grundsteuermessbetrag nach § 15 des Grundsteuergesetzes in Höhe von 25 % für Sozialwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften bezieht sich nicht nur auf den Ertragsanteil, sondern auch auf das Grundstück. Es gibt keinen Erfahrungssatz, dass Grundstücke, auf denen Sozialwohnungen stehen, grundsätzlich 25 % wertgemindert sind. Zudem führt die Rabattierung zu einer unverhältnismäßigen Mehrbelastung der nicht zu den Sondergruppen gehörenden Grundstückseigentümern/Mietern, weil diese den Anteil übernehmen müssen, der bei gleichem Grundsteueraufkommen durch den Rabatt für die oben genannten Grundstücke erzeugt wird. Die Wohnungen der begünstigten Eigentümer sind allerdings bereits steuerlich subventioniert, wodurch die Ungleichbehandlung nicht nur erwiesen ist, sondern zudem überproportional verstärkt wird.

Ergänzend zu diesen grundsätzlichen Erwägungen begründe ich den Einspruch auch mit den nachfolgenden Erwägungen:

- *Hinweis: hier sind gegebenenfalls eigenständig Ergänzungen in formeller Hinsicht anführen oder Gründe anzuführen, die den Bescheid in Bezug auf Ihren individuellen Sachverhalt fehlerhaft erscheinen lassen (z.B. Divergenz zwischen Angaben in der Grundsteuererklärung im Vergleich zum Bescheid, fehlerhafter Bodenrichtwert, etc.).*

Haus & Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. - wird ein Musterverfahren gegen die neue Grundsteuer führen. Ich bitte aus diesem Grund, auch unter Hinweis auf § 363 Abs. 1 der Abgabenordnung (AO), das hiesige Verfahren bis zum Ausgang des dortigen Verfahrens ruhend zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift/-en

