

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg unterstützt zusammen mit den Verbänden Haus und Grund Württemberg, Haus und Grund Baden und dem Verband Wohneigentum Baden-Württemberg mehrere Musterverfahren gegen die Landesgrundsteuer. Bei den Musterfällen sollen ausschließlich Fälle von allgemeiner rechtlicher bzw. verfassungsrechtlicher Bedeutung einer gerichtlichen Klärung zugeführt werden. Ein erstes Verfahren, das sich mit Fragen der Vorhersehbarkeit der Abgabenlast, der Verfassungswidrigkeit des LGrStG BW insgesamt sowie der fehlenden Justiziabilität der Bodenrichtwerte beschäftigt, ist bereits beim Finanzgericht Baden-Württemberg unter dem AZ **8 K 2368/22** anhängig.

Das Verfahren beim FG BaWü unter dem AZ 8 K 2491/22 soll zusätzlich zu den o.g. verfassungsrechtlichen Fragestellungen die Frage klären, ob die Bodenrichtwerte allgemein sowie insbesondere aufgrund ihrer Spannweite +/- 30 % für die steuerliche Bemessungsgrundlage nicht exakt genug sind.

Sachverhalt

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.100 qm, es ist rechteckig geschnitten, wobei es etwa 63 m lang und 17 m breit ist. Auf dem Grundstück, das im Alleineigentum einer Rentnerin ist, befindet sich ein Zweifamilienhaus. Beide Wohnungen sind vermietet.

Der Gutachterausschuss hat für das Grundstück in seinen Erläuterungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte angegeben, dass der volle Bodenrichtwert nur bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m anzusetzen sei. Die darüber hinausgehende Fläche ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nurmehr zu 33 Prozent anzusetzen. Gesonderte Bodenrichtwertzonen wurden nicht gebildet, sodass sich das Grundstück komplett innerhalb der Bodenrichtwertzone 510 Euro/qm befindet.

Die Klägerin hatte in ihrer Feststellungserklärung auf die Differenzierung durch den Gutachterausschuss hingewiesen, das Finanzamt hatte eine Differenzierung mit Hinweis auf § 38 Abs. 1 LGrStG abgelehnt.

Ein Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren Wertes gem. § 38 Abs. 4 LGrStG macht keinen Sinn, da die Wertabweichung lediglich rund 24 Prozent beträgt und daher die vom Gesetz geforderte 30-Prozent-Grenze nicht erreicht wird.

Rechtsfragen

1. Der Rückgriff auf die Bodenrichtwerte als alleiniger Bemessungsgrundlage für die Landesgrundsteuer ist nicht exakt genug und daher verfassungswidrig, denn das Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte ist weder transparent noch rechtssicher. Insbesondere ist die Qualität der Bodenrichtwerte sehr unterschiedlich, je nach Gutachterausschuss. Zudem weisen gerade bei übergroßen Grundstücken viele Gutachterausschüsse in ihren Erläuterungen darauf hin, dass der Bodenrichtwert bei diesen Grundstücken nicht zutreffend sei.
2. Weiterhin ist zweifelhaft, ob es verfassungsrechtlich zulässig ist, erst bei einer Wertabweichung von über 30 Prozent mittels eines Gutachtens den Ansatz eines niedrigeren Grundstückswertes erreichen zu können. Vielmehr scheint es angezeigt, dass gerade bei Grundstücken, die vom sog. Richtwertgrundstück abweichen, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten eine Annäherung an einen angemessenen Bodenrichtwert vorgenommen werden muss.

Stand 22.12.2022