

URL: <http://mobile.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/laendererlasse-zur-neuen-grundsteuer-finanzverwaltung-ermoeglicht-den-nachweis-niedrigerer-gemeiner-werte-im-sog-bundesmodell.html>

📅 24.07.2024

Grundsteuer/ Grunderwerbsteuer

Ländererlasse zur neuen Grundsteuer: Finanzverwaltung ermöglicht den Nachweis niedrigerer gemeiner Werte im sog. Bundesmodell

Die Finanzverwaltung hat sehr schnell auf die Beschlüsse des BFH vom 27.05.2024 (siehe [Deloitte Tax-News](#)) zum Grundsteuerwert im Bundesmodell reagiert und ermöglicht in ihren koordinierten Ländererlassen vom 24.06.2024 unter bestimmten, eng definierten Voraussetzungen den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts.

Hintergrund

Mit Beschlüssen vom 27.05.2024 (II B 78/23 und II B 79/23, siehe [Deloitte Tax-News](#)) hat der BFH in zwei AdV-Verfahren entschieden, dass Steuerpflichtige im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit haben müssen, einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden gemeinen Wert ihres Grundstücks nachzuweisen. Auf diese BFH-Beschlüsse hat die Finanzverwaltung reagiert.

Verwaltungsanweisung

Die Ländererlasse enthalten folgende Regelungen zum Ansatz eines niedrigeren gemeinen Werts bei der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer ab 01.01.2025:

- Der Ansatz des nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Werts ist gesetzlich nicht vorgesehen.
- Billigkeitsmaßnahmen sind bei der Feststellung von Grundsteuerwerten grundsätzlich ausgeschlossen. Für den Fall, dass die Grundsteuerwertermittlung nach dem Gesetzeswortlaut gegen das Übermaßverbot verstößt, ist daher eine verfassungskonforme Auslegung der angewendeten Bewertungsvorschriften vorzunehmen.
- Das Übermaßverbot kann insbesondere dann verletzt sein, wenn der vom Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um mindestens 40 % übersteigt (BFH-Beschlüsse vom 27.05.2024, (siehe [Deloitte Tax-News](#)).
- Den Steuerpflichtigen trifft die Nachweislast für einen niedrigeren gemeinen Wert und nicht eine bloße Darlegungslast.
- Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses nach §§ 192 ff. des Baugesetzbuch oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, dienen. Darüber hinaus kann als Nachweis ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über den zu bewertenden Grundbesitz dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse der wirtschaftlichen Einheit gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert sind.

Anwendung

Die genannten Grundsätze sind in allen offenen Fällen anzuwenden. Zu beachten ist allerdings, dass die Regelungen der Erlasse nur für das in elf Bundesländern (teils mit abweichenden Messzahlen) verwendete Bundesmodell gelten, also nicht für Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Hamburg und Hessen.

Aussetzung der Vollziehung von Bescheiden über die Feststellung des Grundsteuerwerts

Anträgen auf AdV von Bescheiden über die Feststellung des Grundsteuerwerts ist zu entsprechen, wenn und soweit schlüssig dargelegt wird, dass der Grundsteuerwert den Verkehrswert um mindestens 40 % übersteigt. Die Vorlage eines Verkehrswertgutachtens ist hierfür noch nicht erforderlich, vielmehr ist substantiierten Angaben des Steuerpflichtigen zur Höhe des Verkehrswerts zu folgen. Den Ländererlassen zufolge bestehen keine

Bedenken, als Ergebnis der summarischen Prüfung vorbehaltlich anderweitiger Erkenntnisse 50 % des Grundsteuerwerts von der Vollziehung auszusetzen.

Hinweis

Abzuwarten bleibt, ob die Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Werts für Zwecke der Grundsteuer noch gesetzlich, ggf. sogar schon im Rahmen des laufenden Gesetzgebungsverfahrens zum Jahressteuergesetz 2024, umgesetzt wird.

Fundstelle

Oberste Finanzbehörden der Länder, Erlasse vom 24.06.2024

Weitere Fundstellen

BFH, Beschlüsse vom 27.05.2024, II B 78/23 (AdV) und II B 79/23 (AdV), siehe [Deloitte Tax-News](#)

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.