

06.02.2024

Beruf und Praxis

BVS begrüßt Entscheidungen gegen Immobilien-Grundsteuerwertbescheide in Rheinland-Pfalz

Das Finanzgericht in Rheinland-Pfalz hat am 23.11.2023 in zwei Fällen wegweisende Entscheidungen gegen Grundsteuerwertbescheide nach dem neuen Grundsteuer- und Bewertungsrecht gefällt (Beschl. v. 23.11.2023 – 4 V 1429/23, DS 2024, 32 1s. = BeckRS 2023, 33309 und 4 V 1495/23, BeckRS 2023, 33308, beide nicht rechtskräftig). Grundlage dafür sind Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Grundsteuerwertbescheide sowie an der Verfassungsmäßigkeit der gesetzlichen Bewertungsregeln für die neue Grundsteuer. Für den Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V., Berlin, kommt diese Entwicklung nicht unerwartet.



„Wir stehen als Berufsstand für Qualität und Fachkompetenz. Eine praxisnahe Ausgestaltung der Gesetze gewährleistet nicht nur den Verbraucherschutz, sondern trägt auch zur Rechtssicherheit und Akzeptanz bei“, so ö.b.u.v. Sachverständige Ina Viebrok-Hörmann.

„Wir teilen die Bedenken des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Grundsteuerwertbescheide, und zwar sowohl hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der einzelnen Bescheide als auch hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit der gesetzlichen Bewertungsregeln für die neue Grundsteuer“, so Ina Viebrok-Hörmann, Bundesfachbereichsleiterin Immobilienbewertung beim BVS und selbst öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

In zwei Fällen wurde Einsprüchen gegen die Festsetzung von Grundsteuerwerten durch das höchste Finanzgericht in Rheinland-Pfalz stattgegeben. In einem Fall hatte das Finanzamt einen fehlerhaften Bodenrichtwert verwendet, der die besonderen Grundstücks-

eigenschaften nicht widerspiegelte, im anderen Fall wurden Mietansätze verwendet, die nicht dem baulichen Zustand des bewerteten Hauses entsprachen.

„Die Regelungen zur Ermittlung des Grundstückswertes nach dem neuen Grundsteuer- und Bewertungsrecht sind fachlich unzureichend, teilweise durch aktuelle Neuregelungen überholt und insgesamt viel zu ungenau. Darauf haben wir als Verband bereits mehrmals hingewiesen“, betont Ina Viebrok Hörmann.

„Wir sehen uns durch diese Entscheidung des Finanzgerichtes in Rheinland-Pfalz in unserer Einschätzung bestätigt.“

Nach Ansicht des BVS berücksichtigt das Grundsteuergesetz nicht ausreichend, dass die Qualität von Bodenrichtwerten bundesweit uneinheitlich ist und wertrelevante Einflüsse nicht überall in den Bodenrichtwerten berücksichtigt werden. „Das Gesetz geht irrtümlich davon aus, dass die Gutachterausschüsse überall dieselben Qualitätsanforderungen erfüllen. Legt man die in der ImmoWertV 2021 und ImmoWertA festgehaltenen aktuellen Vorschriften und Richtlinie zur Immobilienbewertung zugrunde, ist schnell erkennbar, dass diese Annahme fehlerhaft ist“, so die Expertin für Immobilienbewertung, Ina Viebrok-Hörmann.

Auch wenn Finanzbehörden die steuerliche Bewertung nur im Rahmen von Massenbewertungen erledigen können, ist es nach Ansicht des BVS nicht richtig, dass etwa Bodenrichtwerte verwendet werden, ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. „Einflüsse auf den Wert, die sich beispielsweise aus besonderen Grundstückszuschnitten oder aus einem vom Bodenrichtwert abweichenden Maß der baulichen Nutzung ergeben, bleiben damit unbeachtet und führen zu falschen Grundsteuerwerten“, betont Ina Viebrok-Hörmann.

In diesem Zusammenhang unterstreicht die Immobilienexpertin, dass öffentlich bestellte und vereidigte sowie vergleichbar qualifizierte Sachverständige selbstverständlich in der Lage sind, objektbezogene Grundstückswerte zu ermitteln und dass solche Gutachten auch für Widersprüche gegen die steuerlichen Festsetzungen geeignet sind. „Eine Massenbewertung werden jedoch auch die Sachverständigen kaum stemmen können. Die Anpassung des Grundsteuergesetzes mit klaren Bestimmungen zur Anpassung von Bodenrichtwerten bei abweichenden Grundstücksmerkmalen wäre deshalb äußerst sinnvoll.“

Viebrok-Hörmann hebt noch einen weiteren Gesichtspunkt hervor: „Es dürfte wohl kaum im Einklang mit den Maßgaben des Bundesverfassungsgerichts stehen, wenn die Bundesländer unterschiedliche Bewertungs-

verfahren anwenden und sich so für gleichartige Grundstücke je nach Bundesland höchst unterschiedliche Grundsteuerwerte ergeben.“

Der BVS setzt sich als größter deutscher Sachverständigenverband und mit einem Netzwerk von annähernd 3.000 Expertinnen und Experten in verschiedenen Fachbereichen für Verbraucherschutz, Qualitätsstandards

und eine praxisnahe Ausgestaltung von Gesetzen ein. „Wir stehen als Berufsstand für Qualität und Fachkompetenz. Eine praxisnahe Ausgestaltung der Gesetze gewährleistet nicht nur den Verbraucherschutz, sondern trägt auch zur Rechtssicherheit und Akzeptanz bei“, so Viebrok-Hörmann.

BVS, Pressemitteilung v. 11.12.2023