

Mögliche Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer Handlungsbedarf vor dem 31.12.2011

Derzeit ist ein Verfahren beim Bundesverfassungsgericht (BVerfG) anhängig, mit der Zielsetzung, dass das derzeitige Verfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft wird. Das Aktenzeichen des BVerfG lautet 2 BvR 287/11.

I. Hintergrund

Die Grundsteuer berechnet sich anhand des Grundsteuermessbescheides, dem wiederum der festgestellte Einheitswert zugrunde liegt. Die Einheitswertfeststellungen berücksichtigen die Wertverhältnisse zum 01.01.1964 (bzw. in den neuen Bundesländern zum 01.01.1935), wobei diese nach zwei unterschiedlichen Bewertungsverfahren, dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren ermittelt werden. Die unterschiedliche Anwendung der Bewertungsverfahren, die wir aus Gründen der Komplexität an dieser Stelle nicht weiter erläutern, führt im Ergebnis zu Einheitswerten, die sich nicht am tatsächlichen Wert der Grundstücke bzw. Gebäude orientieren (z.B. gilt für Gebäude der Baujahre 1964 und 2011 derselbe Einheitswert). Zudem wird nach Auffassung der Kläger der Gleichheitsgrundsatz des Artikel 3 des Grundgesetzes dadurch verletzt, das bei Anwendung des Sachwertverfahrens

häufig Einheitswerte ermittelt werden, die in etwa doppelt so hoch sind wie bei einer Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

II. Handlungsbedarf vor dem 31.12.2011

In Fachkreisen wird es aus den vorgenannten Gründen daher für wahrscheinlich gehalten, dass die Vorschriften zur Ermittlung der Einheitswerte wegen Verstoßes gegen den Artikel 3 des Grundgesetzes vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt werden.

Profitieren von der möglichen Verfassungswidrigkeit können Steuerpflichtige jedoch nur dann, wenn Sie bis zum 31.12.2011 gegen die Grundsteuer für das Jahr 2011 Rechtsmittel einlegen.

Wir empfehlen daher Unternehmen mit Grundvermögen und Immobilienbesitzern, noch vor Ablauf dieses Jahres einen Antrag auf Aufhebung der Einheitswertfeststellungen bei dem für das Grundvermögen jeweils zuständigen Finanzamt (sog. Lagefinanzamt) zu stellen.

Ein bloßer Widerspruch gegen die Grundsteuerbescheide bzw. die Beantragung der Aufhebung derselben genügt hingegen nicht, da für den Grundsteuerbescheid der Einheits-

wertbescheid die Grundlage bildet und für den Grundsteuerbescheid daher rechtlich bindend ist.

Bitte gehen Sie daher wie folgt vor:

1. Stellen Sie bei dem Finanzamt von dem Sie den Einheitswertbescheid für Ihr jeweiliges Grundvermögen erhalten haben (Lagefinanzamt) einen Antrag auf Aufhebung der Einheitswertfeststellung.
2. Beziehen Sie sich dabei auf das beim BVerfG unter dem Aktenzeichen 2 BvR 287/11 anhängige Verfahren.
3. Gegen die zu erwartende Ablehnung des Antrags legen Sie – ebenfalls unter Berufung auf das vor dem BVerfG anhängige Verfahren – Einspruch ein.
4. Sie haben dann den Anspruch darauf, dass das Einspruchsverfahren bis zu einer Entscheidung des BVerfG über die anhängige Rechtsfrage ruht.
5. Gegen den vom Finanzamt ausgestellten Grundsteuerermessbescheid sollte ebenfalls – wie beschrieben – vorgegangen werden.
6. Gegen den von der Stadt oder Gemeinde auszustellenden Grundsteuerbescheid gehen Sie bitte ebenfalls – wie zuvor beschrieben – vor. Stellen Sie auch hier einen Antrag auf Aufhebung und legen Sie gegen die Ablehnung dieses Antrags Widerspruch ein.

III. Möglicher Erstattungsanspruch

Erklärt das BVerfG die Einheitswerte rückwirkend für verfassungswidrig, erhält der Steuerpflichtige die Grundsteuer für das Jahr 2011 erstattet. Sollte das Bundesverfassungsgericht dagegen dem Gesetzgeber eine Frist für eine Neuregelung einräumen, die auch für das Jahr 2011 gilt, hätte der Steuerpflichtige faktisch ein Wahlrecht zwischen der alten und der neuen Bewertungsmethode. Ist die alte Bewertungsmethode günstiger, sollte der Einspruch zurückgenommen werden.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.