

22.11.2024

Grundsteuer: Bearbeitung von Anträgen auf vorläufigen Rechtsschutz

Finanzämter versenden Antwortschreiben

Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, die ihren Grundsteuerwertbescheid mit Einspruch angefochten haben, können unter bestimmten Bedingungen eine Aussetzung der Vollziehung ihres Bescheids erreichen (durch sog. AdV-Anträge). Soweit die Finanzverwaltung einem solchen AdV-Antrag entspricht, werden neben den Antragstellern die zuständigen Stadt- und Gemeindeverwaltungen entsprechend informiert. Den Grundstückseigentümern werden in einem solchen Fall zwar die Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden zugestellt, sie müssen die darin festgesetzte Grundsteuer je nach Umfang der gewährten Aussetzung jedoch vorerst nicht zahlen.

Die Finanzverwaltung gibt einem solchen AdV-Antrag jedoch im Regelfall nur dann statt, wenn erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Grundsteuerwertbescheids bestehen. In zahlreichen Fällen bezogen sich die Eigentümer in ihren mit den Einsprüchen verbundenen AdV-Anträgen auf Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungs- und Grundsteuerrechts. Laut Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) ist es in solchen Fällen erforderlich, zusätzlich ein besonderes individuelles Interesse für die Gewährung dieses vorläufigen Rechtsschutzes vorzutragen. Diese Begründung eines solchen besonderen Interesses fehlt häufig. Dann lehnen die Finanzämter die AdV-Anträge ab. Die Ablehnungsbescheide werden in den kommenden Wochen versandt.

Die Einsprüche selbst bleiben davon jedoch unberührt. Die Bearbeitung der Einsprüche, soweit sich diese auf die vermeintliche Verfassungswidrigkeit des Bewertungs- und Grundsteuerrechts beziehen, wird von den Finanzämtern solange zurückgestellt, bis zur Frage der Verfassungsmäßigkeit eine höchstrichterliche Entscheidung vorliegt. Einsprüche, die sich gegen einzelfallbezogene Feststellungen im Grundsteuerwert- oder Grundsteuermessbescheid wenden, werden unabhängig davon von den Finanzämtern aufgegriffen und bearbeitet.

Wichtig zu wissen:

Nach einem Beschluss des BFH vom Mai 2024 können Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer aber zumindest teilweise die Aussetzung der Vollziehung erreichen.

Dies ist dann möglich, wenn grundstücksbezogene Kriterien vorliegen, die es möglich erscheinen lassen, dass der vom Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert den Verkehrswert des Grundstücks um mindestens 40 % übersteigt. In einem solchen Fall können 50 % des Grundsteuerwerts für bis zu 12 Monate ausgesetzt werden.

Um dies zu erreichen, kann beim Finanzamt erneut ein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gestellt werden. In diesem Antrag muss zunächst schlüssig dargelegt und begründet werden, dass der festgestellte Grundsteuerwert den tatsächlichen Grundstückswert (Verkehrswert) um mindestens 40 % übersteigt. Innerhalb von im Regelfall 9 Monaten muss dann der Nachweis auf eigene Kosten nachgereicht werden, durch

- Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses,
- Gutachten staatlich anerkannter oder nach DIN EN ISO/IED 17024 akkreditierter Sachverständiger
- oder Nachweis des Kaufpreises bei Kauf eines Grundstücks in den Jahren 2021 oder 2022.

Ohne diesen Nachweis wird die Aussetzung des Grundsteuerwertbescheids entweder aufgehoben oder sie endet automatisch nach Ablauf von 12 Monaten.