

Finanzamt Bautzen
02625 Bautzen

Name; Vorname: _____

Aktenzeichen: _____

Bescheid über den Grundsteuerwert Hauptfeststellung auf den 01.01.22 vom _____.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorbezeichneten Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundsteuerwerts gem. § 179 AO i. V. m. §§ 218 ff. BewG i. d. F. vom 21.12.2022 auf den 01.01.2022 lege(n) ich / wir **Einspruch ein**.

Begründung

Mit dem angeführten Feststellungsbescheid ist der Grundsteuerwert gem. §§ 243 bis 262 BewG ermittelt und festgestellt worden. Diese Ermittlung auf der Grundlage des angeführten Gesetzes verstößt aber gegen den Gleichheitsgrundsatz gem. Art. 3 Abs. 1 GG und ist daher verfassungswidrig.

Die Bewertung der bebauten Grundstücke beruht auf den beiden Komponenten Grund und Boden sowie den aufstehenden Gebäuden. Die unbebauten Grundstücke werden nur mit dem Bodenwert bewertet. Dieser Grund-und-Boden-Wert beruht auf den von den Gutachterausschüssen gem. §§ 192 BauG für verschiedene Bodenwertzonen festgesetzten Bodenrichtwerten. Diese Bodenrichtwerte können von grundsteuerpflichtigen Eigentümern nicht nachgeprüft werden und daher auch nicht durch eigene Feststellungen der Wertverhältnisse angegriffen werden. Dies ist gem. § 247 Abs. 1 BewG nicht möglich.

Ebenso werden die zur Ermittlung des Rohertrags der Grundstücke pauschal angesetzten Nettokaltmieten bei der Bewertung der Grundstücke im Ertragswertverfahren gem. § 252 BewG nur mit festgesetzten Beträgen gem. § 254 i. V. m. Anlage 39 BewG ohne Möglichkeiten zu Einwendungen wegen abweichender tatsächlicher Verhältnisse am Belegenheitsort des Grundstücks berücksichtigt.

Auch bei der Ermittlung des Grundstücks im Sachwertverfahren nach § 258 BewG beruht der Bodenwert auf den Bodenrichtwerten. Der in diesem Verfahren zu ermittelnde Gebäudewert beruht auf Normalherstellungskosten entsprechend Anlage 42 zum Bewertungsgesetz. Nachweise auf eine andere Art, z. B. durch Gutachten öffentlich bestellter Sachverständiger sind in dem gesamten Bewertungsverfahren nicht vorgesehen und damit nach dem vorliegenden Gesetz nicht zulässig. Es sind keine Verkäufe zwischen fremden Dritten am oder um den Bewertungsstichtag zulässig, die in anderen Bewertungsverfahren einen anderen, niedrigeren Wert als den vom Gesetz vorgesehenen Wert rechtfertigen können. Hier wird nur auf § 199 Abs. 1 und Abs. 2 BewG

verwiesen, in dem eine von der Norm abweichende Bewertung zugelassen wird, wenn die Norm-Bewertung zu einem offensichtlich unzutreffenden Ergebnis führen würde.

Die für die Grundstücksbewertung im Gesetz vorgesehene Methode verstößt insoweit gegen den Art. 3 GG, weil dieser gebietet, dass gleiche Sachverhalte gleich besteuert werden müssen, aber ungleiche Sachverhalte auch ungleich zu besteuern sind (vgl. im Ergebnis Maunz/ Dühring, Grundgesetz-Kommentar, Art. 3 Abs. 1, Anm. 345).

Wegen der fehlenden Möglichkeiten, die Bewertungsfaktoren tatsächlich und auch finanzgerichtlich überprüfen zu können, ist die Korrektur von Verstößen des Gesetzgebers gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes mit Hilfe von Gerichten nicht möglich. Dies hat den Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz zur Folge, so dass die auf den Regelungen der §§ 243 bis 262 BewG beruhenden Bewertungen und damit auch die Steuerbescheide in Form der gesonderten Feststellungen nicht verfassungskonform sind.

Dabei kann es nicht darauf ankommen, dass im jeweiligen Einzelfall eine Unrichtigkeit der Bewertung mit dem Einspruch bereits nachgewiesen wird oder Einwendungen gegen die Wertfeststellung bereits vorgetragen werden. Dies wäre auf der Grundlage des beschlossenen Gesetzes gar nicht möglich. Erst wenn aufgrund der hier vorgebrachten Einwendungen gegen die Verfassungsmäßigkeit feststeht, dass gegen die Bewertung im Einzelnen auch Einwendungen zulässig sind, werden diese erhoben werden.

Die Erkenntnis von der Verfassungswidrigkeit des Bewertungsgesetzes hinsichtlich der Grundstücksbewertung wird auch von verschiedenen Verbänden der Grundstückseigentümer und vom Bund der Steuerzahler e.V. geteilt, die deshalb Musterklagen gegen das bundeseinheitliche Grundsteuergesetz unterstützen wollen (www.haus&grunddeutschland.de und www.steuerzahler.de).

Gegen das Bundesmodell als Gesetz zur Ermittlung der Grundsteuerwerte ist zurzeit bereits eine Klage vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg anhängig (3 K 3170/22).

Vorbezeichnete Ausführungen, die sich grundsätzlich auf das Bundesmodell beziehen, sind analog für das in Sachsen angewandte modifizierte Bundesmodell zutreffend, da die Abweichung zum Bundesmodell nicht signifikant sind.

Ich / wir beantrage(n) daher das Ruhen dieses Einspruchsverfahrens bis zum Ergehen eines endgültigen Urteils des BFH oder ggfs. des BVerfG gem. § 363 Abs. 2 AO.

Mit freundlichen Grüßen