



## Rundschreiben 24/2024

Magdeburg, 02. September 2024

### Erläuterungen zur Grundsteuer

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von 2018, die die frühere Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärte, hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019 reagiert. Dieses sogenannte Bundesmodell, das in mehreren Bundesländern und auch in Sachsen-Anhalt angewendet wird, legt fest, dass die Bemessungsgrundlage für die ab dem 01.01.2025 zu erhebende Grundsteuer auf Basis des Grundsteuerwerts zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt wird. Im Zuge der Grundsteuerreform wurden mit Wirkung ab 01.01.2025 die Sonderregelungen für die Grundsteuer in den neuen Bundesländern aufgehoben. Bis zum 31.12.2024 ist der Nutzer des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens der Schuldner der Grundsteuer (§ 40 Satz 2 GrStG a.F. i.V.m. § 125 Abs. 2 BewG). Da sich der Adressat der Grundsteuer bei verpachteten Flächen dadurch ändert, sollten als Nebeneffekt der Grundsteuerreform möglicherweise die Bestimmungen in den Pachtverträgen hinsichtlich des Tragens der Grundsteuerlast angepasst werden.

Dem Eigentümer wird bzw. wurde bereits der Grundsteuerwertbescheid und auch der Grundsteuermessbescheid bekanntgegeben. Die Gemeinden empfangen derzeit die Grundsteuermessbescheidinhalte für das Jahr 2025 in elektronischer Form und bereiten die Daten für die Verarbeitung vor. Der Steuerschuldner erhält dann von der Gemeinde den Grundsteuerbescheid.

Es stellt sich die Frage, ob man erfolgreich die Bescheide anfechten kann. Gegen die Grundsteuermessbescheide und die Grundsteuerbescheide hat man in einem Rechtsbehelfsverfahren eine geringe Aussicht auf Erfolg, da hier behördlicherseits eine einfache Multiplikation erfolgt. Sollten hierfür falsche Werte herangezogen werden, sind diese Bescheide materiell durch Einlegung von Einsprüchen angreifbar, sofern diese Bescheide noch nicht bestandskräftig geworden sind.

Da es von Anfang an verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Neuregelung der Grundsteuer gab, hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit zwei Beschlüssen (vom 27.04.2024, II 78/23 und II 79/23) erstmals zu grundlegenden Fragen der Grundsteuerwertfeststellung im Bundesmodell Stellung genommen. Demnach bestehen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der festgestellten Grundsteuerwerte nach §§ 218 ff. BewG (Bewertungsgesetz). Der BFH argumentierte, dass Steuerpflichtige die Möglichkeit haben müssen, einen niedrigeren Wert nachzuweisen, wenn der festgelegte Wert das Übermaßverbot verletzt. Dies gilt auch, wenn der Gesetzgeber einen solchen Nachweis nicht ausdrücklich vorgesehen hat.

---

Hauptgeschäftsstelle:

Maxim-Gorki-Str. 13 Tel. 0391/73969-0  
39108 Magdeburg Fax 0391/73969-33

VR-Nr. 10787

[info@bauernverband-st.de](mailto:info@bauernverband-st.de)  
[www.bauernverband-st.de](http://www.bauernverband-st.de)

Geschäftsführender Vorstand:

Olaf Feuerborn (Präsident)  
Sven Borchert (1. Vizepräsident)  
Katrin Beberhold (Vizepräsidentin)  
Susann Thielecke (Vizepräsidentin)

Hauptgeschäftsführer:

Marcus Rothbart

Bankverbindung:

IBAN: DE81 8109 3274 0107 0058 49  
BIC GENODEF1MD1  
Steuer Nr. 102 / 141 / 05085  
UST-ID Nr.: DE199246805

Eine verfassungskonforme Besteuerung setzt jedoch voraus, dass sich die Bewertung am tatsächlichen Verkehrswert orientiert. Wenn der festgestellte Wert deutlich über dem tatsächlichen Wert liegt, kann dies durch eine verfassungskonforme Auslegung oder eine Billigkeitsmaßnahme korrigiert werden. Ein Verstoß gegen das Übermaßverbot liegt vor, wenn der festgestellte Wert den tatsächlichen Wert um 40 % oder mehr übersteigt.

Die Grundsätze der Entscheidungen des BFH haben die Länder im Wege koordinierter Erlasse vom 24.06.2024 übernommen. Danach sind die vom BFH in seinen Entscheidungen aufgestellten Rechtsprechungsgrundsätze in allen offenen Fällen anzuwenden, in denen der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mehr als 40 % übersteigt.

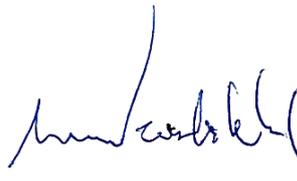
Sind die Grundsteuerwertbescheide noch nicht bestandskräftig, weil die Einspruchsfrist noch nicht abgelaufen ist oder beim eingelegten Einspruch dieser bisher noch nicht abgelehnt worden ist, hat ein Einspruch Aufsicht auf Erfolg, wenn u.a. ein niedrigerer gemeiner Wert z.B. durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen werden kann. Ferner ist es empfehlenswert, eine (teilweise) Aussetzung der Vollziehung zu beantragen.

Wenn die Grundsteuerwertbescheide bereits bestandskräftig geworden sind, sollte geprüft werden, ob eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung nach § 222 Abs. 1 und 3 BewG möglich ist. Die Voraussetzungen der Wertfortschreibung sind gegeben, wenn der nachgewiesene gemeine Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, um mehr als 15.000 € von dem Wert des letzten Feststellungszeitpunkts abweicht. Auch hier ist erforderlich, dass der bisher festgelegte Grundsteuerwert nach Maßgabe der Ländererlasse um mindestens 40 % über dem nachgewiesenen Wert liegt.

Wir empfehlen daher, sich direkt an den zuständigen Steuerberater zu wenden, damit er sie im Detail berät und unterstützt.



Marcus Rothbart  
Hauptgeschäftsführer



Dr. Sándor Nevelő  
Verbandsjurist