

Name der/des Eigentümer/s:

Anschrift des Eigentümers:

Finanzamt

---

---

---

Datum: \_\_\_\_\_

**Einheitswertaktenzeichen –**

**Objektbezeichnung -**

**Einspruch gegen Bescheid über den Grundsteuerwert auf den 01.01.2022 vom \_\_\_\_\_**

**Einspruch gegen Bescheid über den Steuermessbetrag auf den 01.01.2025 vom \_\_\_\_\_**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir legen gegen die oben genannten Bescheide gemäß § 347 i.V.m. § 348 AO Einspruch ein. Der Einspruch richtet sich gegen die Festsetzung des Grundsteuerwertes auf den 01.01.2022 sowie des Grundsteuermessbetrages auf den 01.01.2025.

Begründung

Die den Bescheiden zugrundeliegenden Regelungen des siebten Teil des II. Abschnitts des Bewertungsgesetzes sowie des Grundsteuergesetzes sind unserer Ansicht nach verfassungswidrig. Nach dem Bewertungsgesetz werden die Grundsteuerwerte in einem sehr stark typisierten Verfahren ermittelt, dass die Grenzen der gesetzgeberischen Gestaltungsfreiheiten zur Ermittlung eines realitätsnahen Grundstückswertes in einem Massenverfahren erheblich überschreitet.

Die pauschale Bewertung von Grund- und Boden berücksichtigt keinerlei regionale Wertunterschiede (Stadt- und Landgefälle). Bezüglich des Grund- und Bodens besteht ein absolutes Anpassungsverbot, d.h. objektspezifische Besonderheiten dürfen nicht berücksichtigt werden. Die pauschale Bewertung von Wohn- und Nutzflächen (insbesondere die Festlegung von landeswei-

ten Durchschnittsmieten) vernachlässigt ebenfalls regionale Unterschiede (z.B. Stadt- und Landgefälle bzw. Wohnlagen bei Mieten), die einen wesentlichen Einfluss auf den Wert von Immobilien haben. Dies wird auch nicht durch die Korrektur über die Mietniveaustufen aufgewogen

Es besteht im Bewertungsgesetz keine Möglichkeit, durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen, dass der tatsächliche Verkehrswert niedriger ist. Das widerspricht dem Rechtsstaatsprinzip und verletzt das verfassungsrechtliche Gebot der Folgerichtigkeit. Da das Grundsteuergesetz an den Wert des Grundstücks anknüpfen soll, muss dieser realitätsgerecht ermittelt werden. Durch diese starke Typisierung werden die Grundsteuerwerte so stark nivelliert, dass Wertunterschiede nicht mehr realitätsgerecht abgebildet werden. Gerade dies hat das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil vom 10.04.2018-1 BVL 11/14 aber verlangt.

Die im Grundsteuermessbescheid verwendeten Steuermesszahlen für Grund- und Boden, Wohnflächen und Nutzflächen sind ebenfalls zu pauschal und berücksichtigen keinerlei regionalen Wertunterschiede. Da es auf kommunaler Ebene nur einheitliche Hebesätze für die Grundsteuern A bis C geben wird, kann auch im nachgelagerten Besteuerungsverfahren keine Anpassung regionalen, wertmindernden Umständen auf die zu erhebende Grundsteuer erfolgen.

Sofern Sie beabsichtigen, den Anträgen nicht – oder nicht in vollem Umfang – zu entsprechen, beantragen wir weiteres rechtliches Gehör und werden weitere Begründungen des Einspruches zu gegebener Zeit nachreichen.

Es besteht ein besonderes Rechtsschutzbedürfnis, da nach den bisherigen Stellungnahmen auf Rechtsbehelfe seitens der Finanzverwaltungen geäußert wird, dass auch im Falle eines späteren zur Verfassungswidrigkeit führenden Urteils eine rückwirkende gesetzliche Änderung nicht erfolgt. Insoweit besteht Rechtsschutzbedürftigkeit auch im Falle eines Vorläufigkeitsvermerks. Aufgrund der erheblichen verfassungsrechtlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des neuen Grundsteuergesetzes ist die Aussetzung der Vollziehung der Bescheide zu gewähren.

Beim Finanzgericht Berlin Brandenburg sind hierzu zwei Verfahren unter den Aktenzeichen 3 K 3170/22 und 3 K 3018/23 anhängig, so dass wir beantragen, die Verfahren ruhen zu lassen bzw. aus Praktikabilitätsgründen die weitere Bearbeitung des Verfahrens auszusetzen.

Mit freundlichen Grüßen