

Absender (Adresse Steuerpflichtige/r)

Empfänger (Adresse Finanzamt)

Steuernummer: _____

Einspruch gegen den Bescheid über den Grundsteuerwert auf den 1.1.2022

Objekt/Immobilie: _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir fristgerecht **E I N S P R U C H**

gegen den oben genannten Bescheid vom _____ ein.

Begründung:

Die dem Bescheid zugrundeliegenden Regelungen des Grundsteuergesetzes sowie die Regelungen in dem siebten Teil des zweiten Teils des Bewertungsgesetzes sind unserer Ansicht nach verfassungswidrig.

Nach dem Gesetz werden die Grundsteuerwerte in einem typisierten Verfahren ermittelt. Hinsichtlich des Grund und Bodens besteht ein Anpassungsverbot; objektspezifische Besonderheiten dürfen nicht berücksichtigt werden. Dennoch besteht keine Möglichkeit, durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen, dass der tatsächliche Verkehrswert niedriger ist. Dies entspricht nicht dem Rechtsstaatsprinzip und verletzt das verfassungsrechtliche Gebot der Folgerichtigkeit. Da das Grundsteuergesetz an den Wert des Grundstücks anknüpfen soll, muss dieser realitätsgerecht ermittelt werden. Außerdem sind nach unserer Auffassung die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zu hoch.¹

Im Rahmen der Bewertung des Grundstücks wird ein Bodenrichtwert von _____ €/qm angesetzt. Bisher gibt es aber kein festgelegtes Verfahren zur Bestimmung des Bodenrichtwertes. Die Festlegung ist von Verkäufen abhängig.

Bei wenigen Verkäufen kommt es daher zu nicht realitätsgerechten Änderungen des Bodenrichtwertes. Zudem gibt es keine Möglichkeit, sich gegen einen zu hohen Bodenrichtwert mit einem Widerspruch zu wenden.

Im Rahmen der Bewertung des Hauses wurde eine pauschale Miete von _____ €/qm angesetzt. Diese Miete ist nicht identisch mit der erzielbaren Miete oder mit dem nach der ortsüblichen Miete anzusetzenden Wert. Es wird folglich ein Wert berücksichtigt, der nicht der Realität entspricht.

Zugleich beantragen wir wegen der erheblichen verfassungsrechtlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des neuen Grundsteuergesetzes die **Aussetzung der Vollziehung** des angefochtenen Bescheides.

Eine weitere Begründung zum Einspruch werden wir zu gegebener Zeit nachreichen. Mit einem **ruhenden Verfahren nach §363 Absatz 2 AO** bis dahin sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

¹ Fundstelle: Hans-Joachim Beck, Vorsitzender Richter am Finanzgericht Berlin-Brandenburg a.D. und Leiter der Abteilung Steuern in der IVD-Bundesgeschäftsstelle in Berlin