

URL: <http://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-bverfg-vorlage-zur-verfassungsmaessigkeit-der-vorschriften-ueber-die-einheitsbewertung-des-grundvermoegens.html>

04.12.2014

Grundsteuer/ Grunderwerbsteuer

BFH: BVerfG-Vorlage zur Verfassungsmäßigkeit der Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens

Mit Urteil vom 10.04.2018 hat das BVerfG die Einheitsbewertung für Zwecke der Grundsteuer für mit Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar erklärt und den Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 zu einer Neuregelung aufgefordert.

BVerfG, Urteil vom 10.04.2018, [1 BvR 889/12](#), [1 BvR 639/11](#), [1 BvL 1/15](#), [1 BvL 12/14](#), [1 BvL 11/14](#), siehe [Deloitte Tax-News](#)

BFH-Beschluss vom 22.10.2014

Der BFH hält die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens (spätestens) ab dem Bewertungsstichtag 01.01.2009 für verfassungswidrig, weil die Maßgeblichkeit der Wertverhältnisse am Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964 für die Einheitsbewertung zu Folgen führe, die mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs.1 GG) nicht mehr vereinbar seien. Der BFH legt diese Vorschriften daher dem BVerfG zur Prüfung vor.

Sachverhalt

Der Kläger erwarb im Jahr 2008 ein Ladenlokal im ehemaligen Westteil von Berlin. Das Finanzamt führte für den Kläger keine Wertfortschreibung durch, sondern legte fest, dass der gegenüber dem Voreigentümer festgestellte Einheitswert fortgelten solle. Der Kläger ist der Ansicht, dass dieser Einheitswert ihm gegenüber keine Bindungswirkung entfalten könne, weil die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens wegen des lange zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkts 01.01.1964 verfassungswidrig seien. Einspruch und Klage blieben jeweils ohne Erfolg.

Entscheidung

Dem Bundesverfassungsgericht sei die Frage vorzulegen, ob die Vorschriften des BewG über die Einheitsbewertung gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) verstießen, wovon der BFH ausgehe.

Einheitswerte werden für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für Betriebsgrundstücke, und für andere Grundstücke festgestellt werden. Sie sind neben den Steuermesszahlen und den von den Gemeinden festgelegten Hebesätzen Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer. Hauptfeststellungszeitpunkt ist für die alten Bundesländer und West-Berlin der 01.01.1964.

Die in § 27 BewG angeordnete Anknüpfung an die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt solle die Gleichmäßigkeit der Bewertung innerhalb eines Hauptfeststellungszeitraums sichern. Alle auf das Wertniveau abgestellten Bewertungsfaktoren seien daher auf die Wertverhältnisse dieses Hauptfeststellungszeitpunkts zurückzubeziehen. Demgegenüber führe eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse nach § 22 Abs. 1 und 4 BewG zu einer Wertfortschreibung. Nach § 27 BewG seien auch in diesem Zusammenhang nicht die Wertverhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt, sondern diejenigen im Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebend.

Abweichend von § 21 Abs. 1 BewG, wonach die Einheitswerte in Zeitabständen von je sechs Jahren allgemein festgestellt werden (Hauptfeststellung), sei seit 1964 keine Hauptfeststellung mehr durchgeführt worden. Der BFH ist der Ansicht, dass die Maßgeblichkeit dieser veralteten Wertverhältnisse (spätestens) seit dem Feststellungszeitpunkt 01.01.2009 wegen des 45 Jahre zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkts nicht mehr mit den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung des Steuerrechts (Art. 3 Abs. 1 GG) vereinbar sei.

Knüpfe die Besteuerung – wie bei der Grundsteuer – an die Werte von Wirtschaftsgütern an, müssten Bemessungsgrundlagen gefunden werden, die deren Werte in ihrer Relation realitätsgerecht abbildeten.

Durch den Verzicht auf weitere Hauptfeststellungen sei es aber zu dem Gleichheitssatz

widersprechenden Wertverzerrungen bei den Einheitswerten gekommen. Der Gesetzgeber habe damit den aus dem Gleichheitssatz folgenden verfassungsrechtlichen Auftrag verfehlt, die Vermögensgegenstände mit Gegenwartswerten zu erfassen oder vergangenheitsbezogene Werte entwicklungsbegleitend fortzuschreiben, um eine in der Relation der Vermögenswerte realitätsgerechte Bewertung sicherzustellen. Die seit 1964 eingetretene rasante städtebauliche Entwicklung gerade im großstädtischen Bereich, die Fortentwicklung des Bauwesens nach Bauart, Bauweise, Konstruktion und Objektgröße sowie andere tiefgreifende Veränderungen am Immobilienmarkt fänden keinen angemessenen Niederschlag im Einheitswert.

Der BFH vertritt indes nicht die Auffassung, dass das Niveau der Grundsteuer insgesamt zu niedrig sei und angehoben werden müsse. Vielmehr ginge es lediglich darum, dass die einzelnen wirtschaftlichen Einheiten innerhalb der jeweiligen Gemeinde im Verhältnis zueinander realitätsgerecht bewertet werden müssten. Nur eine solche Bewertung könne gewährleisten, dass die Belastung mit Grundsteuer sachgerecht ausgestaltet werde und mit dem Gleichheitssatz vereinbar sei.

Betroffene Normen

§§ 19, 21, 22, 27 BewG, Art. 3 Abs.1 GG
Streitjahr 2009

Vorinstanz

FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20.02.2013, 3 K 3190/09

Fundstellen

BVerfG, Urteil vom 10.04.2018, [1 BvR 889/12](#), [1 BvR 639/11](#), [1 BvL 1/15](#), [1 BvL 12/14](#), [1 BvL 11/14](#), siehe [Deloitte Tax-News](#)
BFH, Beschluss vom 22.10.2014, [II R 16/13](#)

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.

