

03 | Grundsteuer: Nachweis niedrigeren Grundstückswerts möglich

Ausgabe 01 | 2025

Spätestens seit der Reform der Grundsteuer und der damit verbundenen Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist die Grundsteuer in aller Munde. Immer wieder ist von deutlich gestiegenen Grundsteuerwerten und individuellen Verschiebungen der Grundsteuerbelastung die Rede. Die meisten Grundsteuerwertbescheide wurden bereits vom Finanzamt erlassen und bringen erste Klagen bei den Finanzgerichten mit sich. In zwei aktuellen Beschlüssen zur Aussetzung der Vollziehung hat auch der BFH in Fällen der Grundsteuerwertfeststellung entschieden.

Darum wurde die Grundsteuer reformiert

Das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung wurde durch das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt wurden. Bisher basierte die Berechnung der Grundsteuer auf den Einheitswerten. Diese stammen in den westdeutschen Ländern aus 1964 und in den ostdeutschen Ländern aus 1935. Die Werte haben sich seither jedoch sehr unterschiedlich

entwickelt. Das hat wiederum eine steuerliche Ungleichbehandlung zur Folge, weil sich die Einheitsbewertung immer weiter von den tatsächlichen Grundstückspreisen entfernt hat. Daraufhin hat der Gesetzgeber eine Neuregelung geschaffen, die dazu führt, dass ab dem 1. Januar 2025 die Grundsteuer auf der neuen Grundlage erhoben wird.

Der Grundsteuerwertbescheid und der Grundsteuermessbescheid

Nach Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts berechnet das zuständige Finanzamt den Grundsteuerwert und erstellt einen darauf aufbauenden Grundsteuermessbetrag. Eigentümer:innen erhalten daher zwei verschiedene Bescheide:

- einen Grundsteuerwertbescheid und
- einen Grundsteuermessbescheid.

Die beiden Bescheide dienen lediglich als Berechnungsgrundlage und lösen noch keine Zahlungspflicht aus. Die zu zahlende Grundsteuer wird erst durch einen separaten Grundsteuerbescheid der Gemeinde mitgeteilt.



Kritik an zu grober Typisierung bei Grundstücksbewertung

Bei der Bewertung der Grundstücke für den Grundsteuerwertbescheid wird in der zu groben Typisierung vom BFH und vonseiten der Steuerpflichtigen ein Problem gesehen. Innerhalb der starren Bewertungsmethodik sind die meisten bewertungsrechtlichen Daten durch Durchschnittswerte entstanden. Grundstücksspezifische Eigenschaften des jeweiligen Grundstücks bleiben daher hingegen (oft) unberücksichtigt. Aspekte wie beispielsweise die Renovierungsbedürftigkeit der Immobilie oder die eingeschränkte Nutzbarkeit von Teilgrundstücken werden nicht ausreichend beachtet. Während bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer die Möglichkeit besteht, durch ein Gutachten beziehungsweise einen zeitnahen Verkaufspreis einen niedrigeren Wert nachzuweisen, besteht diese Möglichkeit im Zusammenhang mit der Grundsteuer nicht.



Reaktion des Bundesfinanzhofs

Der Bundesfinanzhof hat sich in zwei Beschlüssen vom 27. Mai 2024 (Az. II B 78/23 und II B 79/23) zu einem Aussetzungsverfahren hinsichtlich möglicher verfassungsrechtlicher Bedenken geäußert. Bei der gebotenen summarischen Prüfung der Bewertungsvorschriften der Grundsteuer seien diese verfassungskonform dahin auszulegen, dass auf der Ebene der Grundsteuerwertfeststellung im Einzelfall der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts erfolgen können muss. Hierfür muss durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen werden, dass der Wert der wirtschaftlichen Einheit den festgestellten Grundsteuerwert unterschreitet und der festgestellte Wert erheblich über dem normalen Maß liegt. In der bisherigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs und in Teilen der Literatur liegt die Abweichung bei mindestens 40 Prozent. Mit einem Erlass vom 24. Juni 2024 ist die Finanzverwaltung dieser Auffassung gefolgt und wendet diese Grundsätze in allen offenen Fällen an.

Besonders erfreulich ist nun, dass der Gesetzgeber durch das Jahressteuergesetz 2024 die Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung gesetzlich normiert hat. Dem oder der Steuerpflichtigen steht damit die gesetzliche Nachweismöglichkeit eines niedrigeren gemeinen Werts zu.



Was bedeutet das für Sie?

Sie haben die Möglichkeit, durch ein Sachverständigengutachten oder aufgrund eines zeitnahen Verkaufspreises über das zu bewertende Grundstück einen niedrigeren Wertansatz geltend zu machen. So kann die zukünftige Grundsteuerbelastung erheblich gesenkt werden. Im Einzelfall können sogar bereits bestandskräftige Bescheide korrigiert werden. Die Nachweispflicht für den niedrigeren Wert liegt bei Ihnen als Steuerpflichtigem; Sie tragen also auch die entstehenden Kosten im Falle eines Gutachtens.

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stefan Bethlehem

Partner,
Corporate Tax Services
Private Client Tax
T +49 521 9631-1273
sbethlehem@kpmg.com

Weiterer Autor dieses Artikels:

Marvin Mühlenstädt

Bleiben Sie auf dem Laufenden – [hier](#) können Sie unseren Private Clients & Family Offices Newsletter abonnieren.

German Tax Facts App

Wichtige Themen, News und Events
rund um Steuern.



KPMG-Steuertipps

Kurz und verständlich über Themen
aus dem deutschen Steuerrecht
informieren.



www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2025 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.