

Aktuelle BFH-Entscheidung zu Bewertungsregelungen bei der Grundsteuer



Grundsteuer - ein wichtiges Thema auch für Golfanlagen (Foto: istock/Andreas Stedinger)

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich in zwei Beschlüssen vom 27. Mai 2024 (II B 78/23 und II B 79/23) mit den Bewertungsregelungen des neuen Grundsteuer- und Bewertungsrechts beim sog. Bundesmodell befasst.

Der BFH hat entschieden, dass Steuerpflichtige zur Vermeidung einer übermäßigen Steuerbelastung grundsätzlich die Möglichkeit haben, einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachzuweisen.

Voraussetzung hierfür ist, dass eine erhebliche Diskrepanz (in der Regel 40 Prozent oder mehr) zwischen dem festgestellten Grundsteuerwert und dem gemeinen Wert (= der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei Veräußerung des konkreten Grundbesitzes zu erzielende Preis, umgangssprachlich: der marktübliche Wert) besteht.

In seinen Beschlüssen bezieht sich der BFH auch auf die Gesetzesbegründung: Belastungsgrund für die Grundsteuer sei die Möglichkeit einer ertragsbringenden Nutzung des Grundbesitzes, die sich im Sollertrag widerspiegeln und eine objektive Leistungsfähigkeit vermitteln. Diese Belastungsgrundentscheidung macht es notwendig, dass sich die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer am gemeinen Wert, also am marktüblichen Wert, orientiert und nicht unverhältnismäßig hiervon abweicht.

Auch in der Golfbranche sind Fälle stark abweichender Wertfeststellungen denkbar. Die Entscheidung des BFH liefert damit gut auf die Situation von Golfanlagen übertragbare Argumente für den Einzelfall. So wurde in einem dem DGV bekannt gewordenen Fall für ein mit einer Golfanlage bebautes Grundstück ein Steuermessbetrag festgesetzt, der in den parallel verlaufenden Verkaufsbemühungen der Grundstückseigentümer nicht einmal zu einem Viertel realisierbar war. In einem anderen Fall würde – einen gleichbleibenden Hebesatz unterstellt – der künftig zu zahlende Grundsteuerbetrag die erzielbare Pacht für das betreffende Grundstück deutlich übersteigen.

Da auch den anderen Modellen zur Feststellung des Steuermessbetrages typisierende Bewertungsnormen zugrunde liegen, erscheint die Entscheidung des BFH auch auf vergleichbar gelagerte Sachverhalte in Bundesländern übertragbar, die ein vom sog. Bundesmodell abweichendes Modell zur Festsetzung des Grundsteuerwertes geregelt haben.

Weitere vom DGV aufbereitete Informationen zum Thema Grundsteuer finden Sie im Bereich Recht von A-Z hier im DGV-Serviceportal. Dieser Service steht nur für das Serviceportal registrierte Nutzer bzw. Funktionsträger zur Verfügung.

Informationen zum Text

19. Juni 2024
Recht&Versicherungen

Weiterführende Links

Recht von A-Z

Ansprechpartner



Deutscher Golf Verband e.V.
Wiesbaden

serviceportal@dgv.golf.de
0611 99 020 0