

Grundsteuer = Vermögensteuer?

Die Gesetzgebung zur Vermögensteuer ist ausweislich eines aus dem Jahr 1995 stammenden Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts nicht mit den durch das bundesdeutsche Grundgesetz gemachten Vorgaben vereinbar. In Folge dieses Beschlusses wird die Vermögensteuer derzeit nicht mehr erhoben, auch wenn sich der Gesetzgeber bislang zu einer echten Aufhebung bzw. Abschaffung des Vermögensteuergesetzes nicht durchringen konnte (stattdessen wird zeitweilig eine Reaktivierung der Vermögensteuer durch Anpassung der diesbezüglichen Gesetzgebung an verfassungsgemäße Vorgaben erwogen).

Seit jüngster Zeit wird verschiedentlich die Auffassung vertreten, dass es sich bei der Erhebung von Grundsteuer für eine nicht vermietete, d.h. nicht zur Einkunftserzielung, sondern zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie möglicherweise um eine Sonder-Vermögensteuer für Grundbesitzer handelt. Insoweit ist in Anlehnung an die zum Vermögensteuergesetz existente Rechtsprechung nunmehr auch eine die diesbezügliche Grundsteuererhebung betreffende Beschwerde beim Bundesverfassungsgericht anhängig.

Zur besseren Übersicht soll nachstehend zunächst einmal die Systematik der Grundsteuererhebung am Beispiel des Landes Nordrhein-Westfalen kurz erläutert werden. Dabei wäre zu beachten, dass die diesbezügliche Vorgehensweise in anderen Bundesländern teilweise von der im Land Nordrhein-Westfalen praktizierten abweicht, so dass nachstehende Ausführungen nicht zwangsläufig verallgemeinert werden können.

Durch das zuständige Finanzamt wird für Grundstücke ein sogenannter Einheitswert festgestellt. Dabei wird dieser Einheitswert bei Erwerb zumeist unverändert vom Voreigentümer übernommen. Bei Bau, Ausbau o.ä. wird der Einheitswert in Anlehnung an entsprechende Herstellungskosten nach den zum 01.01.1964 gegebenen Wertverhältnissen neu ermittelt, wobei die Ermittlungsmethodik in Abhängigkeit von der Immobiliennutzung nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes erfolgt.

Der Einheitswert wird anschließend vom zuständigen Finanzamt in einem gesonderten Verwaltungsakt zur Festsetzung des Grundsteuermessbetrages herangezogen. Dieser Grundsteuermessbetrag wird üblicherweise nur nach Ergehen eines - erstmaligen oder geänderten - Einheitswertbescheides neu bzw. geändert festgesetzt.

Sinn und Zweck des Bescheides über den Grundsteuermessbetrag ist im Grunde genommen einzig und allein die Schaffung einer Basis zur Grundsteuerfestsetzung, die jedoch nicht durch das Finanzamt, sondern durch die zuständige Gemeinde erfolgt. Dabei wird die Grundsteuer Typ A (unbebaute Grundstücke) bzw. Typ B (bebaute Grundstücke) jeweils jährlich durch eigenen Bescheid unter Anwendung eines sogenannten Hebesatzes (bspw. 500%) auf den Grundsteuermessbetrag festgesetzt.

Sofern man sich nun den vorstehend genannten Gedankengang, dass es sich bei der Erhebung von Grundsteuer auf selbstgenutztes Wohneigentum um eine Sonder-Vermögensteuer handelt, zu eigen macht und gegen die Grundsteuerbelastung vorgehen möchte, wird man nicht umhin können, zu reali-

sieren, dass gegen die entsprechende Einheitswertfeststellung meist schon aus sachlichen Erwägungen heraus nicht vorgegangen werden kann. Auch ein Vorgehen gegen den Bescheid über den Grundsteuerermessbetrag dürfte sich wegen der in den meisten Fällen bereits abgelaufenen Rechtsbehelfsfrist als schwierig gestalten.

Demnach bleibt als Handlungsmöglichkeit die Anstrengung eines Widerspruchsverfahren gegen den Grundsteuerbescheid der entsprechenden Gemeinde, dessen konkrete Erfolgsaussichten vor dem Hintergrund des lediglich anhängigen, noch nicht entschiedenen Verfahren beim Bundesverfassungsgericht einerseits und der zwangsweisen Bezugnahme des Grundsteuerbescheid auf die Grundsteuerermessbetragsfeststellung des zuständigen Finanzamt andererseits nicht sicher sind. Unter Umständen kann dabei – bspw. durch analoge Anwendung des § 363 AO – ein sogenanntes Ruhen des Verfahrens erreicht werden, auch wenn darauf im Rahmen des Widerspruchsverfahrens rein formal kein Anspruch besteht. Ein diesbezüglicher Anspruch wäre frühestens im Verwaltungsgerichtsverfahren gegeben, das jedoch latent mit einem Kostenrisiko behaftet ist.

Anstatt – oder zusätzlich zu – einem Rechtsbehelfsverfahren gegen den Grundsteuerbescheid kann man sicherlich auch beim zuständigen Finanzamt einen Antrag auf Aufhebung des bereits bestandskräftigen Grundsteuerermessbescheides oder alternativ auf Herabsetzung des festgestellten Grundsteuerermessbetrages auf Null stellen. Dabei dürfte ein solcher Antrag, der nicht in die Vergangenheit wirken kann, vom Finanzamt abgelehnt werden, was für sich gesehen jedoch wiederum die Möglichkeit zur Einspruchserhebung mit allen daraus resultierenden Konsequenzen und Ansprüchen ergibt.

In diesem Zusammenhang sollte jedoch stets beachtet werden, dass trotz der verschiedenen Möglichkeiten, sich gegen eine Festsetzung von Grundsteuer auf das selbstgenutzte Wohneigentum zu wenden, die Verpflichtung zur Erbringung der Grundsteuerzahlungen zunächst einmal bestehen bleibt, so dass die entsprechend festgesetzten Zahlungen zur Vermeidung unnötiger Nachteile in jedem Fall fristgerecht an die betreffende Gemeinde zu erbringen sind.

Auch wenn sich die in Rede stehende Grundsteuerbelastung vom absoluten Jahresbetrag her zumeist in überschaubaren Grenzen hält, kann sich wegen der Auswirkung einer entsprechenden Verfahrensanstrengung auch in den Folgejahren eine diesbezügliche Aktivitätsentfaltung durchaus lohnen. Zur Vermeidung insbesondere verfahrensrechtlicher Fehler empfiehlt sich diesbezüglich sicherlich vorab auch die Kontaktaufnahme mit dem steuerlichen Berater.