

FG Sachsen v. 25.02.2025 - 2 V 130/25, DStRE 2025, 1185

Verfassungsmäßigkeit der Ermittlung des Grundsteuerwerts und des Grundsteuermessbetrags für Immobilien in Sachsen

23.09.2026

Leitsatz

1. Die Regelungen zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (§§ 218 ff. BewG) begegnen – insbesondere nach Änderung von § 220 BewG durch das JStG 2024 – keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Bei der im Ausgangsverfahren gemäß § 69 Abs. 3 FGO gebotenen summarischen Prüfung bestehen diesbezüglich keine ernstlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit von Bescheiden über den Grundsteuerwert auf den 1. Januar 2022 und über den Grundsteuermessbetrag auf den 1. Januar 2025.
2. Bei verfassungsrechtlichen Zweifeln an der Gültigkeit einer dem angefochtenen Verwaltungsakt zugrundeliegenden Norm setzt die Aussetzung der Vollziehung u.a. voraus, dass ein besonderes berechtigtes Interesse des Antragstellers an der Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes besteht, dem der Vorrang gegenüber dem öffentlichen Interesse am Vollzug des Gesetzes zukommt (vgl. BFH-Rechtsprechung).

Sachverhalt

Antragsteller ist der Eigentümer eines mit verschiedenen Gebäuden bebauten Grundstücks. Trotz Aufforderung des Finanzamtes reichte er keine Erklärung zur Feststellung des Grundstückswerts auf den 1. Januar 2022 ein. Daraufhin setzte das Finanzamt den Grundsteuerwert zum 1. Januar 2022 und den Grundsteuermessbetrag auf den 1. Januar 2025 im Wege der Schätzung fest. Gegen beide Bescheide legte der Grundstückseigentümer Einspruch ein und beantragte die Aussetzung der Vollziehung. Über den Einspruch wurde noch nicht entschieden. Der Antrag auf Aussetzung der Vollziehung wurde abgelehnt.

Entscheidung

Das Sächsische FG hat den Antrag auf Aussetzung der Vollziehung als unbegründet abgelehnt. Es bestehen keine ernstlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Verwaltungsakts. Der Senat hat, insbesondere nach Änderung der Vorschrift des § 220 BewG, welche die Ermittlung der Grundsteuerwerte regelt, keine Bedenken an der Verfassungsgemäßheit der angewandten Normen. Zudem stellt der Senat fest, dass keines der Finanzgerichte eine Verfassungswidrigkeit der Normen angenommen hat. Der Gesetzgeber hat die vom Bundesfinanzhof vorgenommene verfassungskonforme Auslegung bestätigt und dem Steuerpflichtigen durch Anfügung des § 220 Abs. 2 BewG die Möglichkeit eingeräumt, besondere Umstände seines Einzelfalls geltend zu machen. Im Übrigen wäre der Antrag auch dann unbegründet, wenn der Senat Zweifel an der verfassungsmäßigen Regelung des Bewertungsgesetzes hätte. Bei Bestehen verfassungsrechtlicher Zweifel muss zusätzlich ein besonderes berechtigtes Interesse des Antragstellers an der Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes bestehen, dem Vorrang gegenüber dem öffentlichen Vollzugsinteresse zukommt. Dies erfordert eine Abwägung mit den gegen die Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes sprechenden öffentlichen Belangen.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Der Grundstückseigentümer hat zwar vorgetragen, dass der zeitliche Abstand zwischen der Festsetzung der geschätzten Grundsteuer und der tatsächlichen Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde eine unbillige Härte darstellen würde. Dieser Umstand ist dem System der Grundsteuer allerdings immanent, denn die Gemeinden müssen bis zum 30. Juni des laufenden Jahres die Hebesätze beschließen. Demgegenüber steht das Interesse der Gemeinde am Steueraufkommen aus der Grundsteuer, welche insgesamt 11% der Gemeindesteuern ausmacht. Dies soll eine geordnete Haushaltsführung gewährleisten, was letztlich auch im Interesse des Grundstückseigentümers liegt. Demnach überwiegt hier das Vollzugsinteresse dem Aussetzungsinteresse des Steuerpflichtigen.

Praxishinweis

Trotz der Vielzahl an Entscheidungen von Finanzgerichten zu Fragen rund um die neue Grundsteuer lässt sich eine Tendenz der Rechtsprechung dahingehend erkennen, dass die Gerichte die Annahme von verfassungsrechtlichen Bedenken an der neuen Gesetzeslage nicht teilen. Eine finale Entscheidung durch das Bundesverfassungsgericht steht zum aktuellen Zeitpunkt noch aus.