

Begründung des BFH im Detail

1. Bodenrichtwerte haben sich bewährt

Verfassungsrechtliche Zweifel ergeben sich für den BFH auch nicht aus der Maßgeblichkeit der Bodenrichtwerte für die Bestimmung des Bodenwerts. Denn die von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten abgeleiteten Bodenrichtwerte beruhen auf den tatsächlichen Verkehrswerten und sind daher grundsätzlich geeignet, die Grundstückswerte zu erfassen.

Auch wenn im Einzelfall berechtigte Einwendungen gegen die Art und Weise der Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse vorliegen sollten, vermag dies die Zulässigkeit der gesetzlichen Typisierung nicht grundsätzlich in Frage zu stellen. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte nicht jedes der einzelnen dort belegenen Grundstücke individuell wertmäßig korrekt erfassen können.

Die bei dieser Vorgehensweise zwangsläufig auftretenden Wertverzerrungen werden dadurch begrenzt, dass Grundstücke mit einer abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen oder Wasserflächen zwar Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein können. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt jedoch nicht für diese Grundstücke.

Verbleibende Wertunterschiede zwischen dem Bodenrichtwert und dem tatsächlichen Bodenwert sind nach Auffassung des BFH aufgrund der mit der Bewertung in einem Massenverfahren notwendigerweise verbundenen Typisierung und Vereinfachung verfassungsrechtlich gerechtfertigt.

Dass lagebedingte Wertunterschiede hinnehmbar sind, ergibt sich auch aus der bisherigen Rechtsprechung des BVerfG (Urteil vom 07.11.2006 - 1 BvL 10/02, Rz 137 und 167): „..., gibt es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich [...] vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 Prozent der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“

Für den BFH ist auch keine andere Methode der typisierten Bodenwertermittlung ersichtlich, die zu genaueren Bewertungsergebnissen führen würde, aber trotzdem mit einem vertretbaren Aufwand handhabbar bliebe.

2. Pauschalierte Nettokaltmieten

Der BFH ist auch nicht aufgrund der im Bewertungsverfahren vorgesehenen Verwendung pauschalierter Nettokaltmieten von einer verfassungswidrigen Ungleichbehandlung überzeugt. Die Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche beruhen auf dem Mikrozensus, den der BFH als hinreichend valide empirischen Datengrundlage ansieht.

Die zu verwendenden Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche differenzieren zwar allein nach Bundesland, Gebäudeart, Baujahr und Wohnfläche. Eine weitere örtliche Differenzierung innerhalb der Bundesländer findet aufgrund von Zu- und Abschlägen anhand der Mietniveaustufen statt.

Da die Mietniveaustufen gemeindebezogen festgelegt werden, unterbleibt eine Differenzierung innerhalb der einzelnen Gemeinden, obwohl in größeren Gemeinden (insbesondere Großstädten) erhebliche lagebedingte Unterschiede bei den Nettokaltmieten pro Quadratmeter existieren.

Diese Ungleichbehandlungen sind nach Auffassung des BFH durch das legitime Ziel eines weitgehend automatisierten und vereinfachten Verfahrens zur Ermittlung der Grundsteuer verfassungsrechtlich gerechtfertigt.

3. Restnutzungsdauer

Die Typisierung des Gesetzgebers bei der Restnutzungsdauer des Gebäudes und den Liegenschaftszinssätzen ist nach Auffassung des Senats ebenfalls verfassungsrechtlich gerechtfertigt.

Mit dem Ansatz einer zumindest 30%igen Restnutzungsdauer bei noch nutzbaren Gebäuden hat der Gesetzgeber keinen atypischen Fall gewählt, sondern den Umstand berücksichtigt, dass ältere Gebäude üblicherweise zumindest auf einen gewissen Mindeststandard modernisiert werden, um ihre fortdauernde Nutzbarkeit zu gewährleisten.

4. Vorhersehbarkeit der Abgabelast

Nach Auffassung des BFH liegt auch kein Verstoß gegen den Grundsatz der Vorhersehbarkeit der Abgabenlast vor, weil die genaue Höhe der zu zahlenden Grundsteuer regelmäßig erst feststeht, wenn die Grundsteuer festgesetzt wurde.

Vor dem Hintergrund des Ziels, die Grundsteuerreform aufkommensneutral zu gestalten, sind die Gemeinden gehalten, die Hebesätze so anzupassen, dass sich das Gesamtaufkommen der Grundsteuer in der Gemeinde durch die Neubewertung aller Grundstücke nicht ändert. Die Bestimmung der Hebesätze war daher erst möglich, wenn die flächendeckende Feststellung der Grundsteuerwerte sowie die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge eines Gemeindegebiets erfolgt sind. Da der Gesetzgeber sämtliche für die Wertfeststellung relevanten Parameter im Vorhinein festgelegt hat, ist die Höhe der Steuerlast voraussehbar bestimmt worden.