Downloaded from Blogs on 06.10.2026 01:40h

By PwC Deutschland | 18. Juli 2024

Bewertung eines Grundstücks als bebautes Grundstück; Erfordernis eines besonderen berechtigten Aussetzungsinteresses bei verfassungsrechtlichen Zweifeln

Das Finanzgericht Düsseldorf hatte in einem Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes insbesondere die Nutzbarkeit eines Gebäudes zum Feststellungszeitpunkt zu beurteilen.

Downloaded from Blogs on 06.10.2026 01:40h

Sachverhalt

Die Antragstellerin war Eigentümerin eines Gewerbegrundstücks. Im Zuge eines Gesellschafterwechsels wurde der Wert der Immobilie im dazugehörigen Übertragungsvertrag mit 200.000 € angesetzt. Das Finanzamt stellte den Grundsteuerwert dagegen auf Basis der Angaben in der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf 836.000 € fest. Gegen diesen Bescheid legte die Antragstellerin unter Hinweis darauf, dass die Grundsteuerbewertung vielfach als verfassungswidrig angesehen werde, Einspruch ein und beantragte die Aussetzung der Vollziehung dieses Bescheids in Höhe eines Teilbetrags von 636.000 €.

Ihren gerichtlichen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung des Grundsteuerwertfeststellungsbescheids begründete die Antragstellerin u. a. damit, dass der Gesetzgeber den tatsächlichen Wertverhältnissen mit der Neuregelung der Vorschriften zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer nicht genügend Rechnung getragen habe. Die Antragstellerin habe das Objekt im Jahr 2016 für 350.000 € aus einer Insolvenzmasse heraus erworben. Es habe sich herausgestellt, dass erhebliche Feuchtigkeitsschäden, marode Wasserleitungen und eine nicht mehr einsetzbare Elektrik vorlägen. Das Objekt müsse völlig entkernt werden und sei unter Zugrundelegung seines Zustands im Rohbau zu bewerten.

Der Antragsgegner führte hingegen aus, dass besondere objektspezifische Merkmale wie der Zustand eines Gebäudes bei der Grundsteuerwertermittlung nicht gesondert zu berücksichtigen seien.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Düsseldorf hat dem Antrag teilweise stattgegeben. Die Rechtmäßigkeit des Grundsteuerwertbescheides sei zweifelhaft, soweit die Feststellung eine Bewertung der Immobilie als unbebautes Grundstück, mithin einen Wert von 382.500 €, übersteige.

Bei summarischer Prüfung bestünden ernstliche Zweifel, dass das Grundstück den Begriff des bebauten Grundstücks erfülle. Auf den vorgelegten Fotos sei der vorgetragene Rohbauzustand erkennbar. Bei dieser Sachlage sei zweifelhaft, dass sich auf dem Grundstück noch auf Dauer bestimmungsgemäß benutzbare Gebäude befänden.

Eine weitergehende Aussetzung wegen möglicher Verfassungswidrigkeit der Bewertungsvorschriften lehnte das Finanzgericht mangels eines besonderen berechtigten Aussetzungsinteresses ab. Das öffentliche Interesse an einer geordneten Haushaltsführung sowie am Vollzug eines ordnungsgemäß zustande gekommenen Gesetzes überwiege das Interesse der Antragstellerin, das allein darin bestehe, die Grundsteuer ab dem 01.01.2025 nicht unter Zugrundelegung des mit dem angefochtenen Bescheid festgestellten Grundsteuerwerts entrichten zu müssen.

Gegen die Entscheidung hat das Gericht die Beschwerde zugelassen.

Fundstelle

Finanzgericht Düsseldorf, Beschluss vom 10. Mai 2024 (11 V 533/24 A (BG)); die Beschwerde wurde zugelassen, über die Einlegung ist noch nichts bekannt, siehe die Pressemitteilung des Finanzgerichts vom

Downloaded from Blogs on 06.10.2026 01:40h

07. Juni 2024.

Schlagwörter

Immobilienbesteuerung, Immobilienbewertung, Verfassungsmäßigkeit