

# Steuerberaterkammer Brandenburg

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



## Finanzgericht Berlin-Brandenburg

### **Finanzgericht Berlin-Brandenburg bestätigt die Verfassungsmäßigkeit des neuen grundsteuerlichen Bewertungsrechts im sog. Bundesmodell**

---

Pressemitteilung Nr. 18/2024

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Postfach 100465, 03004 Cottbus

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat mit zwei Urteilen vom 4. Dezember 2024 (Az.: 3 K 3170/22 und 3 K 3142/23) entschieden, dass das neue grundsteuerliche Bewertungsrecht im sog. Bundesmodell, welches in Berlin und Brandenburg und der Mehrheit der anderen Bundesländer zur Anwendung kommt, verfassungsgemäß ist. Das Gericht hat in beiden Fällen die Klage abgewiesen und die Revision zugelassen. Mit seiner rechtlichen Beurteilung liegt das Finanzgericht Berlin-Brandenburg auf einer Linie mit dem Finanzgericht Köln (Urteil vom 19.09.2024, Az. 4 K 2189/23, Revision beim Bundesfinanzhof unter dem Az. II R 25/24 anhängig) und dem Sächsischen Finanzgericht (Urteile vom 01.10.2024, Az. 2 K 737/23, 2 K 211/23 und 2 K 212/23).

In beiden Verfahren stritten die Beteiligten über die Bewertung von in Berlin gelegenen Eigentumswohnungen. In dem Verfahren 3 K 3170/22 wurde die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt, in dem Verfahren 3 K 3142/23, einer vom Bund der Steuerzahler Deutschland e. V. unterstützten Musterklage, war diese fremdvermietet. Von der Möglichkeit, mittels eines Verkehrswertgutachtens einen geringeren als den vom Finanzamt angenommene Verkehrswert nachzuweisen, wie sie der Bundesfinanzhof in seinen Beschlüssen vom 27.05.2024 (Az. II B 78/23 [AdV] und II B 79/23 [AdV]) aufgezeigt und der Gesetzgeber in der am 05.12.2024 verkündeten Neuregelung in § 220 Abs. 2 Bewertungsgesetz – BewG – (Art. 35 des Jahressteuergesetzes 2024) aufgenommen hat, haben die Kläger in beiden Verfahren keinen Gebrauch gemacht. Vielmehr haben sie ausführlich allgemeine verfassungsrechtliche Bedenken gegen die gesetzlichen Regelungen geltend gemacht. Zudem hatte der Kläger in dem Verfahren 3 K 3142/23 unter Verweis auf die individuellen Verhältnisse des Falles die Auffassung vertreten, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin bei der räumlichen Abgrenzung der einschlägigen Bodenrichtwertzone die gesetzlichen Vorgaben verletzt habe, indem er Bereiche beiderseits einer Bahnlinie zusammengefasst habe. Außerdem hatte der Kläger vorgetragen, dass die typisierte Miete nach Anlage 39 BewG in Verbindung mit der Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 BewG – MietnEinV – deutlich über der für seine Wohnung tatsächlich vereinbarten Miete liege und aus mietrechtlichen Gründen auch im Wege einer Mieterhöhung nicht erreichbar sei.

Das Gericht hat zunächst die Vereinbarkeit der im Streit stehenden Bescheide mit den einfachrechtlichen Vorgaben bejaht und sich auch damit auseinandergesetzt, ob der jeweils einschlägige Bodenrichtwert in rechtmäßiger Weise zustande gekommen ist und inwieweit diese Frage bei Anfechtung eines Grundsteuerwertbescheides überhaupt in die Prüfungskompetenz der Finanzgerichte fällt. Letzteres konnte nach Auffassung des Gerichts indes dahinstehen, da es zu

der Überzeugung gelangt ist, dass Rechtsverstöße des Gutachterausschusses nicht festzustellen seien. Schließlich hat der Senat zu der nach seiner Meinung zu bejahenden Vereinbarkeit der Regelungen des Bewertungsgesetzes mit den verfassungsrechtlichen Vorgaben und der Gesetzmäßigkeit der MietnEinV und des darin für Berlin vorgesehenen Zuschlags von 10% auf die typisierte Miete nach Anlage 39 BewG Stellung genommen.

Die Urteilsgründe werden in Kürze in anonymisierter Form veröffentlicht werden.