

Name, Vorname<sup>1</sup>  
(tragen Sie hier Ihre Postanschrift ein)

An das  
Finanzamt Musterstadt  
(Postanschrift des zuständigen Finanzamts)

Musterstadt (aktuelles Datum)

**Steuernummer/Aktenzeichen:  
Steueridentifikationsnummer|n:**

**Einspruch gegen den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag vom ... (Jahr  
und Datum des Bescheides)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege/n ich/wir Einspruch gegen den oben genannten Steuerbescheid vom ... (Datum)<sup>2</sup>  
ein.

Den Einspruch begründe(n) ich/wir wie folgt:

Es bestehen ernsthafte verfassungsrechtliche Bedenken gegen das angewendete  
Bewertungsverfahren, nach welchem der Grundsteuerwert berechnet wurde, der Grundlage  
für den Grundsteuermessbetrag ist.

Textbaustein z. B. gegen den Bodenrichtwert:

Im Rahmen der Bewertung des Grundstücks wird ein Bodenrichtwert von ....Euro angesetzt.  
Bisher gibt es kein festgelegtes Verfahren zur Bestimmung des Bodenrichtwerts. Die  
Festlegung ist von Verkäufen abhängig. Bei wenigen Verkäufen kommt es daher zu nicht  
realitätsgerechten Änderungen des Bodenrichtwerts. Zudem gibt es keine Möglichkeit, sich  
gegen einen zu hohen Bodenrichtwert mit einem Widerspruch zu wenden.

Textbaustein z. B. gegen Ansatz der pauschalen Mieten:

Im Rahmen der Bewertung des Hauses/der Wohnung wurde eine pauschale Miete von .....  
Euro angesetzt. Diese Miete ist nicht identisch mit der erzielbaren Miete oder mit dem nach  
der ortsüblichen Miete anzusetzenden Wert. Es wird folglich ein Wert berücksichtigt, der nicht  
der Realität entspricht.

Wir/Ich bitte(n) um entsprechende Änderung des Bescheides.

---

<sup>1</sup> Bei zusammenveranlagten Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern sind jeweils beide Namen und beide  
Steuernummern anzugeben.

<sup>2</sup> Der Einspruch kann nur binnen einer Frist von einem Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids eingelegt  
werden.

Die Vollziehung des mit dem Einspruch angegriffenen Grundsteuermessbescheides ist wegen ernstlicher Zweifel an der Rechtmäßigkeit des festgesetzten Wertes auszusetzen. Dazu wird Bezug genommen auf die beiden Entscheidungen des 4. Senats des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz (FG) vom 23. November 2023 (Az. 4 V 1295/23 und 4 V 1429/23) zu den Bewertungsregeln des neuen Grundsteuer- und Bewertungsrechts.

Daraus ergeben sich folgende Argumente dafür, dass ernstliche Zweifel sowohl an der einfachrechtlichen Rechtmäßigkeit der einzelnen Bescheide als auch an der Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregeln bestehen:

1. Es bestehen Bedenken, dass die entscheidend in die Bewertung eingeflossenen Bodenrichtwerte rechtmäßig zustande gekommen seien. Angezweifelt wird insbesondere die gesetzlich geforderte Unabhängigkeit der rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse, weil nach der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung Einflussnahmemöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden könnten.
2. Zudem gibt es Bedenken wegen der für die Ermittlung der Bodenrichtwerte notwendigen Datengrundlage, weil in den zur Ableitung der Bodenrichtwerte geführten Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in erheblichem Umfang Datenlücken zu befürchten sind, die zu erheblichen Verzerrungen bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte führen könnten.
3. Weiterhin wird im Hinblick auf eine verfassungskonforme Auslegung des Bewertungsrechts moniert, dass Steuerpflichtige – im Einzelfall und unter bestimmten Bedingungen – die Möglichkeit haben müssten, einen unter dem typisierten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachweisen zu können.
4. Weitere Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der gesetzlichen Bewertungsregelungen nach dem Bundesmodell ergeben sich im Hinblick auf eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes nach Art. 3 Abs. 1 GG, der für das Bewertungsrecht ein Gebot der realitäts- und relationsgerechten Grundstücksbewertung begründet. So ist bereits nicht eindeutig, was der genaue Belastungsgrund der Grundsteuer sein soll und wie daher überprüft werden kann, ob die durch das Bewertungssystem erreichten Bewertungsergebnisse „relationsgerecht“ sind, also tatsächlich bestehende Wertunterschiede angemessen abbilden können.
5. Zudem bestehen ernstliche Zweifel daran, dass die Regelungen des Bewertungsgesetzes überhaupt geeignet sind, eine realitäts- und relationsgerechte Grundstücksbewertung zu erreichen. So führt beim Grundsteuermodell in Rheinland-Pfalz insbesondere die große Zahl gesetzlicher Typisierungen und Pauschalierungen und eine nahezu vollständige Vernachlässigung aller individuellen Umstände der konkret bewerteten Grundstücke dazu, dass es zu Wertverzerrungen für den gesamten Kernbereich der Grundsteuerwertermittlung kommen kann.
6. Schließlich besteht ein gleichheitswidriges Vollzugsdefizit bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte, weil diese Werte häufig aus der Aufteilung von Gesamtkaufpreisen in einen Gebäude- und einen Bodenanteil ermittelt werden, ohne dass den Gutachterausschüssen effektive Instrumente zur Sachverhaltsermittlung sowie zur Verifikation der Angaben von Grundstückseigentümern zur Verfügung stehen.

Wegen den vorstehenden Argumenten sowie unter Bezugnahme auf die bereits von Haus & Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler Deutschland unterstützen

Musterverfahren (Finanzgericht Berlin-Brandenburg unter Az.: 3 K 3142/23 sowie Finanzgericht Rheinland-Pfalz unter Az.: 4 K 1205/23) zur Frage der Verfassungsmäßigkeit der aktuellen Bewertung im Rahmen der Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1.1.2022

beantrage(n) ich /wir das Ruhen des Einspruchsverfahrens nach § 363 Abs. 2 Satz 1 AO aus Zweckmäßigkeitsgründen bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die mögliche Verfassungswidrigkeit der Bewertungsregelungen zum Feststellungszeitpunkt 1.1.2022.

Für eine Bestätigung des Eingangs des Einspruchs wäre/n ich/wir Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
Unterschrift|en

### **Hinweise:**

Der Einspruch ist innerhalb 1 Monats nach Erhalt des Feststellungsbescheides an das Finanzamt zu senden. Maßgeblich ist der Eingang beim Finanzamt.

Dem Ruhen des Verfahrens muss das Finanzamt aktuell nicht stattgeben. Jedoch gibt es Anzeichen, dass die Finanzverwaltung dem Ruhen entspricht.

Wird das Ruhen nicht gewährt, ist davon auszugehen, dass die Finanzämter in den Bundesländern mit Bundesmodell den Einspruch nach einer Anhörung zurückweisen werden. Es wird dann eine ablehnende Einspruchsentscheidung übersandt. Es kann danach weiter gegen die Feststellung des Grundsteuerwertes vorgegangen werden. Dazu muss allerdings vor dem zuständigen Finanzgericht geklagt werden. Die Frist beträgt wieder 1 Monat ab Erhalt der Einspruchsentscheidung.

In Baden-Württemberg ist unter dem Aktenzeichen 8 K 2368/22 bereits eine Klage vor dem Finanzgericht gegen das dortige Landesmodell anhängig. Im Rahmen des Einspruchs sollte auf die anhängige Klage verwiesen werden und das Ruhen des Verfahrens nach § 363 Abs. 2 Satz 1 AO beantragt werden. Unserer Kenntnis nach, gewähren die Finanzämter in Baden-Württemberg das Ruhen des Verfahrens. Damit muss das Finanzamt keine Einspruchsentscheidung im entsprechenden Verfahren erlassen und kann abwarten bis das Klageverfahren entschieden wurde.