

FINANZGERICHT BADEN-WÜRTTEMBERG

Pressemitteilung Nr. 5/2025

Stuttgart, den 02.12.2025

Grundsteuer: Wer trägt die Kosten eines Verkehrswertgutachtens?

Der 8. Senat des Finanzgerichts Baden-Württemberg hat die Kosten des Verfahrens nach einer Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache dem beklagten Finanzamt auferlegt. Im Streitfall hat sich das Klageverfahren erledigt, weil der Kläger während des gerichtlichen Verfahrens ein Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses vorgelegt und das Finanzamt den Grundsteuerwertbescheid zugunsten des Klägers geändert hatte. Streitig blieb, wer die Kosten des Verfahrens zu tragen hat.

Der Kläger ist Eigentümer eines bebauten Grundstücks. Ein großer Teil des Grundstücks ist baurechtlich als private Grünfläche ausgewiesen und darf nicht bebaut werden. Das Finanzamt hatte jedoch zunächst die gesamte Fläche des Grundstücks mit dem Bodenrichtwert der maßgeblichen Bodenrichtwertzone multipliziert.

Erst während des Klageverfahrens beauftragte der Kläger den Gutachterausschuss mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. Das Gutachten ergab allein aufgrund der Neubewertung der nicht bebaubaren privaten Grünfläche einen um 41 Prozent geringeren Verkehrswert des Grund und Bodens und führte zu einer Änderung des Grundsteuerwertbescheids zugunsten des Klägers. Der Kläger und das Finanzamt erklärten den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt.

Der 8. Senat hatte zu entscheiden, wer die Kosten des Verfahrens zu tragen hat. Er beschloss, dass das Finanzamt die Kosten des Verfahrens einschließlich der Sachverständigenkosten zu tragen habe. Die Bewertung des Finanzamts habe wegen der eingeschränkten Bebaubarkeit des Grund und Bodens zu einer erheblichen Überbewertung geführt. Diese sei für das Finanzamt auch ohne das Gutachten offenkundig gewesen.

Der Kläger habe nunmehr jährlich 606,63 € weniger Grundsteuer zu bezahlen. Es sei jedoch zu berücksichtigen, dass das Gutachten 1.514,28 € gekostet habe. Müsste ein Steuerpflichtiger stets die Kosten eines Gutachtens tragen, könnte dies dazu führen, ihn davon abzuhalten, von seinem Recht auf einen Nachweis eines geringeren Wertes Gebrauch zu machen. Dies sei mit Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz und dem verfassungsrechtlich garantierten Recht auf effektiven Rechtsschutz nicht vereinbar. Der 8. Senat hat darauf hingewiesen, dass andere Gutachterausschüsse vereinfachte und wesentlich kostengünstigere Gutachten erstellen und zudem differenziertere Bodenrichtwerte ausweisen, die zu genaueren Bewertungsergebnissen führen und daher Verkehrswertgutachten nicht erforderlich seien.

Der Beschluss des 8. Senats des Finanzgerichts Baden-Württemberg vom 16. Oktober 2025 mit dem Aktenzeichen 8 K 626/24 ist kostenfrei abrufbar:
<https://www.landesrecht-bw.de>

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen beim Finanzgericht Baden-Württemberg, Börsenstr. 6, 70174 Stuttgart:
Dr. Heike Niklaus, Pressesprecherin, und Dr. Jörg Frank, stellvertretender Pressesprecher
Tel.: 0711 6685 604 oder 307; E-Mail: pressestelle@fgstuttgart.justiz.bwl.de