

# Medieninformation

Sächsisches Finanzgericht

**Ihre Ansprechpartnerin**  
Simone Klotz

**Durchwahl**  
Telefon +49 341 70230 77  
Telefax +49 341 70230 99

Pressestelle@  
fgl.justiz.sachsen.de\*

08.11.2023

## Feststellung der Grundstückswerte in Sachsen ist rechtmäßig

### Sächsisches Finanzgericht entscheidet über Feststellung der Grundstückswerte in Sachsen

Das Sächsische Finanzgericht in Leipzig hat mit Urteil vom 24. Oktober 2023 die Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022 und des Grundsteuermessbetrages auf den 1.1.2025 für rechtmäßig erklärt (Az. 2 K 574/23).

Die Kläger sind Eigentümer eines Einfamilienhauses und wenden sich gegen die Regelungen des neuen Grundsteuergesetzes und der Sächsischen Sondervorschriften. Diese Klage hat der 2. Senat des Sächsischen Finanzgerichts nun nach mündlicher Verhandlung abgewiesen. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Die Kläger können Revision zum Bundesfinanzhof in München einlegen.

Gerichtspräsidentin und Vorsitzende des 2. Senates Martina Gerhardt: "Mit dieser Entscheidung trägt das Gericht dazu bei, für Bürgerinnen und Bürger, aber auch für Finanzämter und Kommunen Rechtssicherheit bei der Anwendung der neuen Vorschriften des Grundsteuergesetzes zu schaffen".

Das Gericht hat in der Entscheidung vom 24. Oktober die Regelungen des neuen Grundsteuergesetzes und auch die Sächsischen Sonderregelungen für rechtmäßig erklärt. Das Bundesverfassungsgericht habe in seiner Entscheidung vom 10. April 2018 (Az. 1 BvL 11/14) dem Gesetzgeber einen weiten Gestaltungsspielraum zur Neuregelung der seit dem 1. Januar 1935 bzw. 1. Januar 1964 geltenden Normen zur Grundsteuer eingeräumt. Dem Gesetzgeber sei es erlaubt, die erforderliche Bewertung des Grundbesitzes möglichst einfach und praktikabel zu gestalten. Hierfür dürfe der Gesetzgeber generalisieren, typisieren und pauschalieren, um auch den Anforderungen eines automatisierten Massenverfahrens zu entsprechen. Grenze des Gestaltungsspielraums sei der Gleichheitssatz des Grundgesetzes. Das gewählte und ausgestaltete Bemessungssystem

**Hausanschrift:**  
**Sächsisches Finanzgericht**  
Richterstraße 8  
04105 Leipzig

<https://www.justiz.sachsen.de/fgl>

Zu erreichen vom Leipziger Hauptbahnhof mit den Straßenbahnlinien 10, 11 und 16 bis Haltestelle Chausseehaus.

Es sind zwei Behindertenparkplätze vorhanden.

\* Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Zugang für qualifiziert elektronisch signierte Dokumente nur unter den auf [www.lsf.sachsen.de/eSignatur.html](http://www.lsf.sachsen.de/eSignatur.html) vermerkten Voraussetzungen.

müsse eine realitätsgerechte und lastengleiche Besteuerung gewährleisten. Diesen Anforderungen genüge das aktuelle Regelwerk zur Ermittlung der Grundsteuerwerte und des Grundsteuermessbetrages.

Insbesondere sei es rechtmäßig, bei der Berechnung des Ertragswertes einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilie durchschnittliche Nettokaltmieten zugrunde zu legen, ohne alle Eigenheiten des einzelnen Gebäudes zu berücksichtigen.

Der Bodenwert dürfe auf der Grundlage der Feststellungen der örtlichen Gutachterausschüsse bestimmt werden. Es handele sich um eine von den Finanzämtern unabhängige Stelle mit besonderer Sach- und Fachkenntnis der örtlichen Gegebenheiten. Unschädlich sei, dass auch zwei Finanzbeamte Mitglied seien. Der Gesetzgeber dürfe durch einen höheren Umrechnungskoeffizienten der Bodenwerte dem Umstand Rechnung tragen, dass in der Regel die Quadratmeterpreise bei kleineren Grundstücken höher seien.

Die Sächsische Sonderregelung zur Steuermesszahl beabsichtige, Wohnraum zu fördern. Der Freistaat Sachsen verfolge hiermit ein legitimes Ziel des Gemeinwohls und sei berechtigt, solche Zwecke auch durch steuerliche Lenkungsnormen zu erreichen.

Das Gericht ist schließlich dem Einwand entgegen getreten, die endgültige steuerliche Belastung sei derzeit mangels Festlegung der kommunalen Hebesätze nicht vorhersehbar. So sei es auch nach altem Grundsteuerrecht gewesen, da die Gemeinden noch während des jeweiligen Jahres ihre Hebesätze anpassen durften.