

Beschluss vom 20. Januar 2026, II B 50/25

Grundsteuer: Bodenrichtwert bei Entwicklungszustand "Land- und Forstwirtschaft"

ECLI:DE:BFH:2026:B.200126.IIB50.25.0

BFH II. Senat

BauGB § 196, BewG § 232 Abs 1, BewG § 247 Abs 1, BewG § 247 Abs 3, ImmoWertV § 3 Abs 1

vorgehend FG Düsseldorf, 22. Mai 2025, Az: 11 K 2040/24 Gr,BG

Leitsätze

1. Unterschiede zwischen den Entwicklungszuständen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks (§ 247 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Bewertungsgesetzes --BewG--) sind nur dann zu berücksichtigen, wenn kein gültiger Bodenrichtwert gemäß § 247 Abs. 1 Satz 1 BewG existiert. Liegt ein Bodenrichtwert für den relevanten Entwicklungszustand vor, ist dieser maßgeblich.

2. Bei Festlegung eines Bodenrichtwerts für den Entwicklungszustand "Land- und Forstwirtschaft" in sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen durch den Gutachterausschuss ist § 3 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung zu beachten. Danach sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft solche Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. Es kommt nur auf eine Nutzungsmöglichkeit für land- und forstwirtschaftliche Zwecke an, nicht aber darauf, ob das Grundstück tatsächlich für die Land- und Forstwirtschaft genutzt wird.

3. § 232 Abs. 1 BewG enthält eine allgemeine Definition des Begriffs Land- und Forstwirtschaft für die Bewertung land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Die Vorschrift betrifft nicht den Entwicklungszustand von Flächen hinsichtlich der Bestimmung von Bodenrichtwerten bei der Bewertung unbebauter Grundstücke.

Tenor

Die Beschwerde des Beklagten wegen Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf vom 22.05.2025 - 11 K 2040/24 Gr,BG wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat der Beklagte zu tragen.

Tatbestand

I.

- 1** Die Kläger und Beschwerdegegner (Kläger) sind Eigentümer des Flurstücks Nr. 213 (Gemarkung ... Flur ...) mit einer Fläche von 1 020 m². Auf diesem Flurstück befinden sich Baumbestände. Das Flurstück liegt am Stichtag 01.01.2022 in einer weitläufigen Bodenrichtwertzone, die für eine landwirtschaftliche Nutzung 5,50 €/m² und für baureifes Land im Außenbereich einen Bodenrichtwert in Höhe von 90 €/m² aufweist.
- 2** Der Beklagte und Beschwerdeführer (Finanzamt --FA--) stellte mit Bescheid vom 03.07.2023 auf den 01.01.2022 den Grundsteuerwert für das Flurstück Nr. 213 in Höhe von 91.800 € fest. Dabei ging das FA von einem Bodenrichtwert in Höhe von 90 €/m² aus. Die Kläger legten hiergegen Einspruch ein. Zur Begründung führten sie an, bei dem Flurstück handele es sich am Stichtag 01.01.2022 nicht um baureifes Land. Auf Anhörung des FA legten die Kläger eine Stellungnahme des Gutachterausschusses vor, nach der der Bodenrichtwert für baureifes Land nicht anwendbar sei.
- 3** Nachdem der Einspruch nicht verbeschieden wurde, erhoben die Kläger Untätigkeitsklage vor dem Finanzgericht

(FG). Das FG sah die Klage als begründet an. Zur Begründung führte das FG im Wesentlichen aus, das FA habe für das Flurstück nicht den Bodenrichtwert für baureifes Land in Höhe von 90 €/m² heranziehen dürfen. Befinde sich das zu bewertende Grundstück in einer Bodenrichtwertzone, für die verschiedene Bodenrichtwerte ausgewiesen seien, erlaube § 247 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) die Auswahl zwischen diesen Bodenrichtwerten. Voraussetzung für eine Überlagerung von zwei Bodenrichtwertzonen sei gemäß § 15 Abs. 3 Satz 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), dass grundsätzlich eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibe. Es finde keine Anpassung eines Bodenrichtwerts aufgrund eines abweichenden Entwicklungszustands statt, sondern die Auswahl zwischen zwei Bodenrichtwerten für jeweils unterschiedliche Entwicklungszustände. Eine Anpassung für unterschiedliche Entwicklungszustände des Grundstücks nach § 247 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BewG komme --entgegen der Auffassung des FA-- nur in Betracht, wenn für den Entwicklungszustand des Grundstücks kein Bodenrichtwert festgestellt worden sei (§ 247 Abs. 3 BewG). Im Streitfall habe der Gutachterausschuss für die Bodenrichtwertzone mit dem Flurstück Nr. 213 zwei unterschiedliche Bodenrichtwerte für die Entwicklungszustände "baureifes Land im Außenbereich" und "Land- und Forstwirtschaft" festgestellt. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft seien gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV solche, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar seien. Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV seien Flächen, die nicht dem Entwicklungszustand "Land- oder Forstwirtschaft" zuzuordnen seien. Danach scheide die Einordnung des Flurstücks als "sonstige Fläche" aus, da es sich um eine Fläche handele, die sich als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft einstufen lasse. § 3 Abs. 1 ImmoWertV verlange nach seinem Wortlaut nur, dass eine Fläche land- oder forstwirtschaftlich "nutzbar" sei. Es sollten dadurch lediglich Flächen ausgeschlossen werden, auf denen eine landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen sei (wie zum Beispiel bei Naturschutzgebieten, Trocken- oder Feuchtbiotopen). Ob die Fläche tatsächlich land- oder forstwirtschaftlich genutzt werde, sei unerheblich. Entgegen der Auffassung des FA ändere § 232 BewG an dieser Auslegung nichts. Diese Vorschrift sei maßgeblich, um bei der gemäß § 219 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 1 BewG vorgesehenen Feststellung der Vermögensart zwischen dem Grundvermögen und dem Vermögen der Land- und Forstwirtschaft zu unterscheiden, um bestimmen zu können, welcher Hebesatz gemäß § 25 Abs. 4 Satz 1 des Grundsteuergesetzes anwendbar sei. Auswirkungen auf den Entwicklungszustand eines bestimmten Grundstücks nach § 196 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) bzw. § 3 ImmoWertV habe die Vorschrift aber nicht. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus A 247.2 Abs. 2 Nr. 1 der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 01.01.2022, die hinsichtlich des Entwicklungszustands "Flächen der Land- oder Forstwirtschaft" in einem Klammerzusatz auf die §§ 232 bis 242 BewG Bezug nehme. Die einschlägige gesetzliche Vorschrift des § 3 Abs. 1 ImmoWertV enthalte eine solche Voraussetzung nicht.

- 4** Das FG hat die Revision nicht zugelassen.
- 5** Hiergegen wendet sich das FA mit seiner Beschwerde. Die Rechtsfrage, ob "bei der pauschalierten Grundsteuerbewertung im Grundvermögen für ein unbebautes Grundstück unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 ImmoWertV ein Bodenrichtwert des Entwicklungszustands Land- oder Forstwirtschaft anzusetzen ist, auch wenn eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche tatsächlich nicht stattfindet, sondern nur möglich ist" habe grundsätzliche Bedeutung im Sinne des § 115 Abs. 2 Nr. 1 der Finanzgerichtsordnung (FGO). Die Rechtsfrage besitze grundsätzliche Bedeutung, da sie weitreichende Auswirkungen auf die Bewertungspraxis bei der Grundsteuer habe. Sie betreffe die Bewertung zahlreicher unbebauter Flächen, für die eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht aktuell erfolge, die jedoch rechtlich als potenziell nutzbar gelten würden. Die aufgezeigte Rechtsfrage besitze allgemeine Bedeutung, weil sie eine Vielzahl von Fällen betreffe, in denen Grundstücke weder Bauerwartungsland noch Rohbauland oder baureifes Land seien, aber dennoch als land- oder forstwirtschaftlich nutzbar gelten und damit nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV dem Entwicklungszustand Land- oder Forstwirtschaft zugeordnet würden. Dieses Problem sei nicht auf den Einzelfall beschränkt, sondern betreffe zahlreiche unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich der Grundsteuerreform, weshalb eine einheitliche Rechtsauffassung von grundsätzlicher Bedeutung sei. Die bestehende Rechtsprechung lasse eine eindeutige Zuordnung der Bewertungsgrundlage bei unbebauten Flächen ohne tatsächliche Nutzung als land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 232 BewG) vermissen. In der Fachliteratur und Verwaltungspraxis bestünden hierzu divergierende Auffassungen.

Entscheidungsgründe

- 6 Die Beschwerde hat keinen Erfolg.
- 7 1. Die Revision ist nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO) zuzulassen.
- 8 a) Eine Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung, wenn die für die Beurteilung des Streitfalls maßgebliche Rechtsfrage das Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt. Die Rechtsfrage muss klärungsbedürftig und in dem angestrebten Revisionsverfahren klärungsfähig sein. Die Darlegung des Zulassungsgrundes der grundsätzlichen Bedeutung verlangt substantiierte Ausführungen zur Klärungsbedürftigkeit einer hinreichend bestimmten --abstrakt beantwortbaren-- Rechtsfrage, die im konkreten Streitfall voraussichtlich klärbar/klärungsfähig (entscheidungserheblich) und deren Beurteilung zweifelhaft oder umstritten ist. Hierzu muss sich der Beschwerdeführer mit der einschlägigen Rechtsprechung sowie den Äußerungen im Schrifttum auseinandersetzen. Dabei sind Ausführungen erforderlich, aus denen sich ergibt, in welchem Umfang, von welcher Seite und aus welchen Gründen die Beantwortung der Rechtsfrage zweifelhaft und umstritten ist (Beschluss des Bundesfinanzhofs vom 23.10.2025 - IX B 71/25, Rz 4).
- 9 b) Im Streitfall ist die Rechtsfrage so zu beantworten, wie es das FG getan hat.
- 10 aa) Nach § 247 Abs. 1 Satz 1 BewG ermittelt sich der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 BauGB). Soweit in den §§ 243 bis 262 BewG sowie in den Anlagen 36 bis 43 zum BewG nichts anderes bestimmt ist, werden nach § 247 Abs. 1 Satz 2 BewG Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks mit Ausnahme unterschiedlicher Entwicklungszustände (§ 247 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BewG) und Arten der Nutzung bei überlagernden Bodenrichtwertzonen (§ 247 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BewG) nicht berücksichtigt. Nur wenn von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. BauGB kein Bodenrichtwert ermittelt wird, ist der Wert des unbebauten Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten (§ 247 Abs. 3 BauGB).
- 11 Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern; dies gilt insbesondere, wenn sich aufgrund der unregelmäßigen Verteilung von Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen oder anderen erheblichen Unterschieden in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen keine eigenen Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen. Bei der Bildung von sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen muss eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zu einem Bodenrichtwertgrundstück möglich sein (§ 15 Abs. 3 ImmoWertV). § 247 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BewG greift nur ein, wenn tatsächlich zwei oder mehr gültige Bodenrichtwerte gelten. In solchen Fällen ist der Bodenrichtwert heranzuziehen, dessen Art der Nutzung der des zu bewertenden Grundstücks am nächsten kommt (vgl. Marquardt in Lippross/Seibel, Basiskommentar Steuerrecht, Stand: 02.2025, § 247 BewG Rz 33).
- 12 Unterschiede zwischen den Entwicklungszuständen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks (§ 247 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BewG) sind nur dann zu berücksichtigen, wenn kein gültiger Bodenrichtwert gemäß § 247 Abs. 1 Satz 1 BewG existiert. Liegt ein Bodenrichtwert für den relevanten Entwicklungszustand vor, ist dieser maßgeblich (Krumm/Paeßens, BewG, 2. Aufl., § 247 Rz 17; Marquardt in Lippross/Seibel, Basiskommentar Steuerrecht, Stand: 02.2025, § 247 BewG Rz 32).
- 13 Hat der Gutachterausschuss in sich deckungsgleich überlagernden Bodenrichtwertzonen einen Bodenrichtwert für den Entwicklungszustand "Land- oder Forstwirtschaft" festgelegt, ist § 3 Abs. 1 ImmoWertV zu beachten. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. Bereits nach dem Wortlaut der Vorschrift kommt es nur auf eine Nutzungsmöglichkeit für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke an, nicht aber darauf, ob das Grundstück tatsächlich für die Land- und Forstwirtschaft genutzt wird (Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Aufl., § 3 Rz 24). Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV). Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV). Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV).
- 14 bb) Diese Rechtsgrundsätze hat das FG auf den Streitfall angewendet. Soweit sich das FA auf § 232 Abs. 1 BewG

beruft, betrifft diese Vorschrift eine allgemeine Definition des Begriffs Land- und Forstwirtschaft für die Bewertung land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, jedoch nicht den Entwicklungszustand von Flächen hinsichtlich der Bestimmung von Bodenrichtwerten bei der Bewertung unbebauter Grundstücke. Der Beschwerdebegründung ist im Übrigen nicht zu entnehmen, inwieweit die Auslegung von § 247 Abs. 1 Satz 2 BewG und § 3 Abs. 1 ImmoWertV in der Literatur umstritten ist.

- 15** 2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 2 FGO.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de