

GRUNDSTEUER IM BUNDESMODELL VERFAS- SUNGS-KONFORM

STEUERLUCHS VOM 17.12.2025



Die neue Grundsteuer gilt bereits seit dem 01. Januar 2025 in ganz Deutschland und basiert auf einer umfassenden Reform, die durch das Bundesverfassungsgericht angestoßen wurde. Dieses hatte die alte Grundsteuer im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da die zugrundeliegenden Einheitswerte völlig veraltet waren. In Westdeutschland stammten diese aus dem Jahr 1964 und in Ostdeutschland sogar bereits aus 1935. Der Gesetzgeber hat darauf in elf Bundesländern das sog. Bundesmodell umgesetzt während in Baden- Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen eigene Modelle geschaffen wurden. Angekündigt war, dass die Reform „aufkommensneutral“ umgesetzt werden sollte. Dies bedeutete, dass das Steueraufkommen insgesamt nicht wesentlich vom alten Stand abweichen sollte. Einzelne Eigentümer konnten und können dagegen mitunter deutlich stärker be- oder entlastet werden.

Wenig überraschend reichten zahlreiche Eigentümer gegen die Reform Klage ein. Zu drei der Verfahren liegen nun die ersten Entscheidungen des Bundesfinanzhofs vor, in welchen dieser die neue Grundsteuer – jedenfalls im Bundesmodell – für verfassungskonform hält.

Geklagt hatten Wohnungseigentümer aus Berlin, Sachsen und NRW. Das Finanzamt hatte in allen drei Fällen die jeweilige Grundsteuer auf Basis des sogenannten Ertragswertverfahrens gem. § 249 Abs. 1 Nr. 4, 250 Abs. 2 Nr. 4, 252 S.1 des Bewertungsgesetzes festgesetzt und dabei das „Bundesmodell“ angewandt. Hiergegen wandten sich die Kläger mit folgenden Argumenten:

- **Formell** habe der Gesetzgeber sein Ermessen nicht korrekt ausgeübt
- Der **Belastungsgrund** sei nicht hinreichend bestimmt, was gegen den Bestimmtheitsgrundsatz verstoße.
- Das Bundesmodell arbeite mit starken Typisierungen und Pauschalierungen, was nicht realitätsgerecht sei und zudem gegen den allgemeinen Gleichheitssatz Art. 33 GG verstoße.
- Die **Bodenrichtwerte** seien zu **ungenau** und ohne hinreichende Datenlage festgesetzt worden
- Die zur Berechnung des Ertragswerts herangezogenen **Nettokaltmieten** seien **zu pauschal** festgesetzt

zt worden und würden regionale Unterschiede nicht ausreichend berücksichtigen

- **Pauschalierte Zu- und Abschläge** anhand von Mietniveaustufen seien steuerfremd und somit unzulässig.

Mit keinem dieser Argumente konnten die Kläger durchdringen. Das GrStRefG ist nach Darstellung des BFH formell verfassungsgemäß. Insbesondere stand dem Bund nach Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zu und zudem ist der BFH nicht davon überzeugt, dass die Vorschriften des Ertragswertverfahrens gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) verstoßen. Der Gesetzgeber habe ein Bewertungssystem geschaffen, dass einer Verkehrswertorientierung folgt und darauf gerichtet ist, im Durchschnitt zu korrekten Ergebnissen zu kommen. Ebenso sah der BFH keine verfassungswidrige Ungleichbehandlung in den pauschalierten Nettokaltmieten, da diese verfassungsrechtlich gerechtfertigt seien. Grund ist, dass hierdurch der Gesetzgeber mittels Masseverfahren die Bewertung von 36 Millionen Grundstücken vereinfacht. Zudem steht es Eigentümern frei, ab einer Abweichung von 40% den niedrigeren Wert des Grundstücks nachzuweisen. Auch besteht die Möglichkeit, bei der Erhebung der Grundsteuer nach § 34 GrStG, die Grundsteuer in Höhe von 25 % zu erlassen, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag um mehr als 50 % – zum Beispiel aufgrund von Mietausfällen oder Leerständen – gemindert ist und der Steuerschuldner diese Minderung nicht zu vertreten hat.

Der BFH stärkt damit dem Gesetzgeber trotz zahlreicher Bedenken den Rücken. Die standardisierte Bewertung nach dem Bundesmodell mit dem Ziel einen „Bewertungsstau“ zu verhindern ist damit zulässig. Dementsprechend hat der BFH die jeweiligen Klagen als unbegründet zurückgewiesen.

Für betroffene Eigentümer in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben die aktuellen Entscheidungen keine Auswirkungen, weil diese Bundesländer eigene Grundsteuermodelle verwenden. Hier stehen Entscheidungen noch aus.

Hinweis in eigener Sache:

Die SteuerLuchs-Redaktion wünscht Ihnen und Ihren Liebsten frohe Weihnachten und einen guten und vor allem gesunden Rutsch ins neue Jahr! Wir freuen uns darauf, Sie ab dem 14.01.2026 wieder über aktuelle Entwicklungen zu informieren. Bis dahin wünschen wir Ihnen alles Gute!