



BFH: Grundsteuer „Bundesmodell“ ist verfassungskonform

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat am 10.12.2025 (wir hatten zu den bevorstehenden Entscheidungen in der Januarausgabe 2026 berichtet) in drei Verfahren die Revisionen der Steuerpflichtigen zurückgewiesen und die Vorschriften des Ertragswertverfahrens als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer seit dem 1.1.2025 für das sog. „Bundesmodell“ für verfassungskonform erachtet.

Geklagt hatten drei Eigentümer aus Nordrhein-Westfalen, Berlin und Sachsen. Die in Rede stehenden Immobilien waren vor 1949 und 1995 gebaut, zwischen 54 und 70 m² groß, teilweise vermietet, teilweise selbstgenutzt, gelegen in einfacher Wohnlage von Berlin, einer sächsischen Gemeinde sowie guter Wohnlage von Köln. In allen drei Fällen handelte es sich um Eigentumswohnungen. Die zuständigen Finanzämter hatten in allen Fällen auf Basis des Ertragswertverfahrens die jeweiligen Grundsteuerwerte per 1.1.2022 berechnet. Die Kommunen legten diese jeweils bei den Grundsteuerfestsetzungen zugrunde. Die Einsprüche gegen die Grundlagenbescheide der Finanzämter blieben erfolglos, ebenso die Klageverfahren in erster Instanz vor den Finanzgerichten.

Die Finanzgerichte der ersten Instanz waren der Auffassung, dass die Bewertungsregeln verfassungskonform und die Berechnungen der Grundsteuerwerte durch die jeweiligen Finanzämter zutreffend seien. Die Kläger beriefen sich auf Verfassungsverstöße gegen das Grundgesetz, welche sie auch im Revisionsverfahren vor dem BFH weiterverfolgten.

Die Kläger bemängelten neben einer Ermessensunterschreitung auf gesetzgeberischer Ebene insbesondere die starken Typisierungen und Pauschalierungen, mit denen das Bundesmodell arbeite. So werde keine realitätsgerechte Bewertung erreicht, wenn z. B. objekt-, lage- und ausstattungs-spezifische Besonderheiten nicht ausreichend berücksichtigt werden würden. Dies betrifft insbesondere Grundstücksgröße und Altlasten, zu groß gewählte Bodenrichtwertzonen, über die häufig unzureichende Datenmengen vorlägen, zu stark pauschalisierte Zu- und Abschläge der Mietniveaustufen, die Art der Unterscheidung zwischen einfacher und hochwertiger Ausstattung. Auch werde insbesondere in den Großstädten zu wenig unterschieden, ob die Wohnung in einer teuren Gegend oder einem sozialen Brennpunkt liege. Die zur Berechnung des Rohertrags des Grundstücks herangezogenen landeseinheitlichen Nettokaltmieten seien zu pauschal.

Der BFH hat klargestellt, dass das Grundsteuer-Reformgesetz nach seiner Auffassung verfassungskonform sei und der Bund ohne Einschränkung für die Gesetzgebung zuständig sei. Auch liege keine Ermessensunterschreitung vor. Eine Gesetzgebungskompetenz entfalle etwa nicht deshalb, weil eine eingeräumte Gestaltungsmöglichkeit vom Gesetzgeber nicht vollständig ausgeübt werde. Der BFH sieht gemessen an den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) in den Vorschriften des Ertragswertverfahrens keinen Verstoß gegen die Verfassung bzw. den allgemeinen Gleichheitssatz. Der Gesetzgeber habe seinen Spielraum bei der Abwägung nicht überschritten. Die mit dem Bewertungskonzept verfolgten Ziele werden erreicht, die damit verbundenen Ungleichheiten durch Typisierung, Generalisierung und Pauschalisierung seien hinzunehmen, solange sie sich am Regelfall orientieren, was vorliegend der Fall ist. Der Gesetzgeber ist demnach nicht gehalten, allen Besonderheiten durch Sonderregelungen Rechnung zu tragen. Praktikabilitätsabwägungen kann vor Genauigkeit der Vorrang eingeräumt werden, um die Festsetzung und Erhebung einer Steuer handhabbar zu halten. Eine Abweichung von 30 % nach oben oder unten, gemessen am Durchschnittswert bei der Typisierung zur Ermittlung des Bodenrichtwerts, ist grundsätzlich hinzunehmen, da die durchschnittlichen Bodenrichtwerte durch Kaufpreise und gutachterliche Tätigkeit ermittelt werden. Es ist nicht möglich, jedes einzelne Grundstück wertmäßig individuell im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung zu erfassen.

Auch die pauschalierten Mietniveaustufen nach Nettokaltmieten führen bei der Wertberechnung nach dem Ertragswertverfahren zu keiner verfassungswidrigen Ungleichbehandlung. Die vorhandene Ungleichbehandlung ist hinzunehmen. Der Gesetzgeber hat das legitime Ziel, den Grundsteuervollzug möglichst automatisiert durchzuführen. Dass keine Lageunterscheidung zwischen einzelnen Orts- oder Stadtteilen gemacht werde, führe dazu, dass durchschnittlich für Wohnungen in schlechten Lagen ein zu hoher, für Wohnungen in guten Lagen ein zu niedriger Ertragswert angesetzt werden könne. Da aber bereits nach Belegenheit innerhalb eines Bundeslandes, nach Nettomiete je Quadratmeter Wohnfläche, Gebäudeart, Bauart sowie insgesamt 45 unterschiedlichen Parametern bewertet werde, sei das hinzunehmen. Eine Unterscheidung bei Bodenrichtwerten inkludiere auch zu einem gewissen Teil den Lagefaktor.

Steuerpflichtigen bleibt bei einer Abweichung von 40 % und mehr die Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren Wertes. Weiterhin könnte die Grundsteuer zum Teil erlassen werden, wenn der

normale Rohertrag um mehr als 50 % gemindert ist und der Eigentümer dies nicht zu vertreten hat.

In einem der Revisionsverfahren beim BFH war die Revision verfahrensrechtlich teilweise begründet, da die Klägerin neben dem Bescheid über den Grundsteuerwert auch gegen den Folgebescheid (Grundsteuermessbescheid) geklagt hatte und das erstinstanzliche Finanzgericht diese als unzulässig verworfen hatte. Tatsächlich war die Klage verfahrensrechtlich zulässig, allerdings unbegründet. Im Ergebnis ändert sich für jene Klägerin nichts.

Ob gegen die Entscheidungen noch Verfassungsbeschwerden erhoben werden können, bleibt abzuwarten. Der Bund der Steuerzahler sowie Haus und Grund haben eine Verfassungsbeschwerde nach Prüfung der vollständigen Urteile angekündigt.

Keine Konsequenzen hat das Urteil für Bürgerinnen und Bürger in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen. Zum Ländermodell Baden-Württemberg ist für April 2026 eine mündliche Verhandlung angekündigt.