



Bundesfinanzhof entscheidet zur Grundsteuer im „Bundesmodell“

Der Bundesfinanzhof wird am 10.12.2025 (nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe) in drei Verfahren öffentlich seine Entscheidungen verkünden.

Dies ist insbesondere für Grundstückseigentümer in den Bundesländern interessant, welche die Grundsteuerreform nach dem Bundesmodell umgesetzt haben. Dies sind die Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen. Das Saarland und Sachsen nutzen ebenfalls die Bundesregelungen mit Abweichungen bei der Steuermesszahl.

Das Bundesmodell stellt den Grundstückswert für Wohngrundstücke anhand der Grundstücks- und Wohnfläche sowie des Bodenrichtwerts, Gebäudeart und Baujahr fest. Die drei Verfahren, die zur Entscheidung anstehen, haben gemeinsam, dass die Verfassungsmäßigkeit des für Grundsteuerzwecke pauschalierten Ertragswertverfahrens streitig ist.

Das pauschalierte Ertragswertverfahren findet Anwendung auf Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Eigentumswohnungen. Auch für die Erbschafts- und Schenkungsteuer wird teilweise das Ertragswertverfahren angewendet, allerdings im Gegensatz zur Grundsteuer wird dort z. B. nach den tatsächlichen Nettomieten bewertet und nicht nach landeseinheitlich geltenden Nettokaltmieten. Eine Unterscheidung gibt es bei der Grundsteuer lediglich nach Gebäudeart, Baujahr und Wohnflächengruppe, die über Zu- und Abschläge zum Ausdruck gebracht werden. So findet z. B. auch keine Unterscheidung der Mietniveaustufen nach Stadtlage oder ländlicher Lage statt.

Die Frage, die der BFH zu beantworten haben wird, ist, ob es mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar ist, in einer Vielzahl von Grundsteuerverfahren mit einem grob vereinfachten Verfahrensansatz wie durch Gutachterausschüsse festgestellte Bodenrichtwerte und pauschalierte Nettokaltmieten den Wert eines Grundstücks bzw. einer Wohneinheit zu bestimmen.

Es sind derzeit ca. 2.000 Klageverfahren zu unterschiedlichen Grundsteuermodellen rechtshängig, beim BFH sind es 15 Verfahren.