



Grundsteuer – BFH hält Bundesmodell der Grundsteuerreform hinsichtlich der im Ertragswertverfahren bewerteten Immobilien für verfassungskonform

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in drei Verfahren (Az. II R 25/24, Az. II R 31/24 und Az. II R 3/25) über die Bewertung von Grundstücken und Immobilien im Ertragswertverfahren entschieden, welches nach dem sog. Bundesgrundsteuermodell in elf Ländern für die Bewertung von Wohnungseigentum als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 herangezogen wird (vgl. auch [E-Mail-Rundschreiben vom 11.12.2025](#)).

Die aktuellen Bewertungsregelungen, so das Gericht in den am 10.12.2025 verkündeten Entscheidungen, entsprechen den verfassungsrechtlichen Vorgaben. Der Gleichheitsgrundsatz wird nicht verletzt. Dem Gesetzgeber stehe es zu, generalisierende, pauschalisierende und typisierende Regelungen zu treffen.

Der BFH bestätigte damit inhaltlich die Auffassungen der Vorinstanzen und versagte den Revisionen in der Sache den Erfolg. Aus Sicht des BFH komme eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) nach Art. 100 Abs. 1 Grundgesetz (GG) nicht in Betracht. Die Kläger werden dennoch voraussichtlich vor das Bundesverfassungsgericht ziehen.

Im Einzelnen:

Der BFH hat sowohl die formelle wie materielle Verfassungsmäßigkeit festgestellt. Nach Auffassung des BFH ist das Grundsteuerreformgesetz (GrStRefG) formell verfassungsgemäß, da dem Bund nach der Änderung des Grundgesetzes vom 15.11.2019 nach Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zustand (Wirkung der GG-Änderung zum 21.11.2019 noch vor Inkrafttreten des GrStRefG vom 26.11.2019). Von einer materiellen Verfassungsmäßigkeit ist der BFH ebenfalls überzeugt, ein Verstoß der Vorschriften des Ertragswertverfahrens gegen den allgemeinen Gleichheitssatz wird nicht gesehen. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BVerfG, wonach die Bemessungsgrundlage so gewählt und ausgestaltet sein müsse, dass sie den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbildet. Dabei sei eine generalisierende, typisierende und pauschalisierende Bewertung aus Praktikabilitäts Erwägungen jedoch sachgerecht und die Ausgestaltung des Ertragswertverfahrens verfassungskonform. Schließlich habe der Gesetzgeber ein Bewertungssystem geschaffen, das konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt und darauf angelegt ist, im Durchschnitt aller zu bewertenden Objekte den „objektivierten realen Grundstückswert“ innerhalb eines Korridors des gemeinen Werts annäherungsweise zu erfassen.

Bestätigt wurden mit der Entscheidung auch die Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen. Ihre Anwendung verstoße nicht gegen eine realitäts- und relationsgerechte Bewertung im Sinne der Anforderungen des BVerfG. Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden in einem räumlich zusammenhängenden Gebiet dar. Die durch die Typisierung zwangsläufig auftretenden Wertverzerrungen werden zudem dadurch begrenzt,

dass die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen müssen.

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens herangezogenen pauschalierten Nettokaltmieten führen ebenfalls zu keiner verfassungswidrigen Ungleichbehandlung. Zwar komme es tendenziell für Immobilien in guten Lagen zu einem Ansatz unterhalb der tatsächlich gezahlten oder erzielbaren Mieten, während der pauschalierte Ansatz für Immobilien in schlechteren Lagen häufig über dem tatsächlich erzielbaren bzw. erzielten Mietzins liegt, doch ist diese potenzielle Ungleichbehandlung vor dem Hintergrund eines Massenverfahrens und eines weitgehend automatisierten Grundsteuervollzugs verfassungsrechtlich gerechtfertigt.

Die Entscheidung umfasst keine Beurteilung der im Sachwertverfahren zu bewertenden Nichtwohngrundstücke.

Anmerkung:

Die Urteilsbegründungen lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Sie sind zu allen drei Verfahren Anfang 2026 zu erwarten und werden auf der Internetseite des BFH unter

<https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidungen/entscheidungen-online/>

veröffentlicht. Die drei aktuellen Entscheidungen sind auch für Wohnungseigentümer in den Ländern Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen von Bedeutung, da diese Länder ebenfalls das „Bundesmodell“ verwenden.

Diese Rechtsprechung ist eine Bestätigung der von den Kommunalen Spitzenverbänden vertretenen Rechtsauffassung, wonach Pauschalierungen in einem Massenverfahren von im Grundsatz rund 36 Millionen neu zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten gerechtfertigt sind. Positiv ist ebenfalls, dass die für die nach dem Bundesmodell im Rahmen des Ertragswertverfahrens wichtigen Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen explizit bestätigt wurden. Diese Bewertungsmethode hält der BFH für verfassungskonform solange eine periodische Wertfeststellung erfolgt.

Mit diesem Urteil wird den Kommunen erst einmal Rechtssicherheit im Hinblick auf die Grundbesteuerung von im Ertragswertverfahren bewerteten Wohneigentum vermittelt. Die Kläger werden vermutlich zwar vor das BVerfG ziehen, aber die Aussichten, dass die maßgeblichen Bewertungsvorschriften auch dieser verfassungsrechtlichen Überprüfung standhalten, werden als gut bewertet. Im Vorgriff auf eine BVerfG-Entscheidung in einigen Jahren können die Städte und Gemeinden jedenfalls bereits jetzt auf die Verfassungskonformität nach der BFH-Entscheidung verweisen.

Weitere Informationen:

Die ausführliche Pressemitteilung des BFH kann über www.bundesfinanzhof.de eingesehen werden.

(Quelle: DStGB-Aktuell 5025-10)