Grundsteuer im Bundesmodell verfassungsgemäß

Gericht/Az:	BFH, Urteile vom 12.11.2025 II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24
Fundstelle:	juris
Gesetz:	§ 15 Abs. 1 GG, § 25 Abs. 3 GG, § 34 Abs. 1 GG
Streitfrage:	Verstößt das Grundsteuergesetz „Bund“ gegen das Grundgesetz?

Bundesmodell

Mit seinen Urteilen vom 12.11.2025 hat der BFH sich ausführlich mit der Grundsteuerreform in der Fassung des Bundesmodells beschäftigt. Den drei Entscheidungen liegen die Regelungen folgender Bundesländer zugrunde:

Az. II R 3/25	Berlin	Bundesmodell mit punktuellen Abweichungen
Az. II R 25/24	Nordrhein-Westfalen	Reines Bundesmodell
Az. II R 31/24	Sachsen	Bundesmodell mit punktuellen Abweichungen

Entscheidungen inhaltsgleich

Die Entscheidungen sind im Wesentlichen inhaltsgleich und setzen sich mit folgenden Gesichtspunkten auseinander:

1. Bewertungsmaßstab

Bodenrichtwerte

Die von den Gutachterausschüssen aus der Kaufpreissammlung (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit aus Marktdaten abgeleiteten Bodenrichtwerte auf die Ermittlung der tatsächlichen Verkehrswerte des Grund und Bodens abzielen und daher grundsätzlich geeignet sind, die Grundstückswerte im Verhältnis zueinander relationsgerecht zu erfassen.

Einzelne Einwendungen gefährden die gesetzliche Typisierung nicht

Auch soweit im Einzelfall berechtigte und gerichtlich überprüfbare Einwendungen gegen die Art und Weise der Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse vorliegen sollten, vermag dies die Zulässigkeit der gesetzlichen Typisierung nicht grundsätzlich in Frage zu stellen.

Die Zugrundelegung einer gemeindeeinheitlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter, die in der Regel unterhalb der üblichen Mieten für aufgrund ihrer Lage höherwertige Immobilien und oberhalb der tatsächlichen Mieten für geringerwertige Immobilien liegt, hat daher zur Folge, dass die in der Nettokaltmiete zum Ausdruck kommende Ertragskraft der höherwertigen Immobilien nicht vollständig erfasst wird. Die vorgesehene Typisierung kann daher dazu führen, dass lagebedingt höherwertige Immobilien im Verhältnis zum Verkehrswert niedriger, geringerwertige Immobilien jedoch tendenziell zutreffend oder sogar zu hoch bewertet werden.

2. Formelle Verfassungsmäßigkeit

Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Art. 105 GG

Insbesondere stand dem Bund nach Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zu, ohne dass hierfür die weiteren Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG erfüllt sein mussten.

Selbst wenn der Gesetzgeber, wie die Steuerpflichtige geltend macht, bei Erlass des Grundsteuer-Reformgesetzes die ihm durch Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG eingeräumten gesetzgeberischen Gestaltungsmöglichkeiten nicht vollständig ausgeschöpft haben sollte, lässt dies seine Gesetzgebungskompetenz nach dieser Vorschrift nicht entfallen. Ebenso wenig steht es der Gesetzgebungskompetenz des Bundes im vorliegenden Fall entgegen, dass der Bund den Ländern in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG das Recht zur Abweichungsgesetzgebung eingeräumt hat. Der sächsische Landesgesetzgeber hat von seiner Abweichungsbefugnis in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG durch Erlass des Sächsischen Grundsteuermesszahlengesetzes[1] Gebrauch gemacht.

Praxishinweis

Abweichende Regelungen nach Landesrecht

Bezüglich des Landesrechts Baden-Württemberg ergibt sich die Gesetzgebungskompetenz des Landes aus Art. 105 Abs. 2 Satz 1 i. V. mit Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes[2], wonach die Länder abweichende Regelungen über die Grundsteuer treffen können, wenn der Bund von seiner konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht hat.

3. Materielle Verfassungswidrigkeit

Keinen Verstoß gegen allgemeinen Gleichheitssatz

Der BFH sieht keinen Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Dieser verlange stets auch eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage einer Steuer. Der Gesetzgeber habe für die Wahl der Bemessungsgrundlage und die Ausgestaltung der Regeln ihrer Ermittlung einen großen Spielraum, solange sie nur prinzipiell geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen.

Der Gesetzgeber dürfe sich grundsätzlich am Regelfall orientieren und sei nicht gehalten, allen Besonderheiten jeweils durch Sonderregelungen Rechnung zu tragen. Praktikabilitätserwägungen könnten den Vorzug vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit haben und es dürften auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen in Kauf genommen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer handhabbar zu halten.

Die Vorteile der Typisierung müssten nur in einem rechten Verhältnis zu der mit ihrer notwendigen verbundenen Ungleichheit der steuerlichen Belastung stehen.

---

1 Erlass des Sächsischen Grundsteuermesszahlengesetzes v. 21.12.2021, Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2022 S. 9.

2 Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes v. 15.11.2019, BGBl 2019 I S. 1546.

Nach Auffassung des BFH ist die nur bedingte Gleichbehandlung von Grundstücken mit einem niedrigeren lagebedingten Wert von 70 % bis 100 % des Bodenrichtwerts und solchen mit einem höheren lagebedingten Wert von über 100 % bis 130 % des Bodenrichtwerts, die einheitlich ein und demselben Bodenrichtwert in einer Bodenrichtwertzone unterworfen werden, verfassungsrechtlich gerechtfertigt.

Typisierung und Vereinfachung verfassungsrechtlich gerechtfertigt

Die Wertunterschiede zwischen dem (durch den Gutachterausschuss ermittelten) Bodenrichtwert und einem hiervon tatsächlich abweichenden Bodenwert sind nach Auffassung des Senats aufgrund der mit der Bewertung in einem Massenverfahren notwendigerweise verbundenen Typisierung und Vereinfachung verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Entscheidend sei, dass der Gesetzgeber ein Bewertungssystem geschaffen hat, das konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt und darauf angelegt ist, im Durchschnitt aller zu bewertenden Objekte den „objektiviert-realen Grundstückswert“ innerhalb eines Korridors des gemeinen Werts annäherungsweise zutreffend zu erfassen. Nach Auffassung des BFH habe der Gesetzgeber seinen Spielraum bei der Abwägung der mit dem Bewertungskonzept verfolgten Ziele mit den damit notwendig verbundenen Ungleichheiten nicht überschritten. Insbesondere durfte er dem Ziel, einen erneuten „Bewertungsstau“ zu vermeiden, indem die künftigen periodischen Fortschreibungen automatisiert durchgeführt werden, eine hohe Bedeutung beimessen. Denn da die Verhältnisse im Zeitraum nach einer Hauptfeststellung typischerweise verkehrswertrelevanten Veränderungen unterliegen, bedarf es von Verfassungs wegen in regelmäßigen und nicht zu weit auseinanderliegenden Abständen erneuter Hauptfeststellungen.

Belastungsgrund ist nach der gesetzgeberischen Vorstellung die durch den Grundbesitz vermittelte Möglichkeit einer ertragbringenden Nutzung, die sich im Sollertrag widerspiegelt und eine entsprechende objektive Leistungsfähigkeit vermittelt[3], bzw. im Falle der Eigennutzung des Grundbesitzes die Ersparnis entsprechender Aufwendungen, die bei Nutzung von fremdem Grundbesitz - z. B. im Rahmen von Mietverhältnissen - typischerweise anfallen[4]. Damit hat der Gesetzgeber den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine hinreichende Erkennbarkeit des steuerrechtlichen Belastungsgrundes entsprochen.

Vorhersehbarkeit der Abgabenlast gewahrt

Nach Auffassung des Senats liegt auch kein Verstoß gegen den aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleiteten Grundsatz der Vorhersehbarkeit der Abgabenlast (Art. 19 Abs. 4 i. V. mit Art. 20 Abs. 3 GG) im Hinblick darauf vor, dass die genaue Höhe der zu zahlenden Grundsteuer regelmäßig erst feststeht, wenn die Grundsteuer festgesetzt wurde.

---

3 BT-Drucksache 19/11085, S. 84.
4 Vgl. hierzu bereits BFH, Urteil v. 19.7.2006 II R 81/05, BStBl 2006 II S. 767.

Praxishinweise
1. Gegen die Entscheidung zum Bundesmodell wurde inzwischen Verfassungsbeschwerde beim BVerfG erhoben. Die Klage wird dort unter dem Az. 1 BvR 472/26 geführt. 2. Nach Auffassung des FG Baden-Württemberg[5] verstößt es nicht gegen den Grundsatz der Lastengleichheit, dass der Landesgesetzgeber mit § 38 LGrStG die Grundsteuer für das Grundvermögen als eine Bodenwertsteuer ausgestaltet hat und bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts ausschließlich auf den Grund und Boden abstellt, ohne zu berücksichtigen, ob das Grundstück bebaut ist oder nicht. Der Gesetzgeber kann sich nach Meinung des FG auf seinen nach der ständigen Rechtsprechung des BVerfG bestehenden weitreichenden Entscheidungsspielraum bei der Auswahl des Steuergegenstands als Ausgangspunkt der Besteuerung berufen[6]. 3. In Anbetracht der Ausführungen des BFH zum Belastungsgrund (Möglichkeit der ertragbringenden Nutzung) scheint diese Auffassung u. E. zumindest zweifelhaft. 4. Die Verfahren II R 26/24 und II R 27/24 (Landesmodell Baden-Württemberg) werden am 22.4.2026 ab 9:30 Uhr mündlich verhandelt.

Mündliche Verhandlung vor dem BFH

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de

5 FG Baden-Württemberg, Urteil v. 11.6.2024, 8 K 1582/23, juris.
6 Vgl. BVerfG, Urteil v. 10.4.2018 1 BvL 11/14, juris, Rz. 96 und 168 m. w. N.