

Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg verfassungsgemäß

Gericht/Az:	BFH, Urteile vom 22.4.2026 II R 26/4 und II R 27/24
Fundstelle:	DStR 2026 S. 1510
Gesetz:	§ 38 Abs. 1 bis 4 LGrStG BW , § 40 Abs. 3 LGrStG BW
Streitfrage:	Ist LGrStG BW in formeller und materieller Hinsicht verfassungsgemäß?

Zutreffende Feststellung des Grundsteuerwerts

Der Grundsteuerwert auf den 1.1.2022 ist nach Meinung des BFH in zutreffender Höhe gem. § 38 Abs. 1 Satz 1 und 2 LGrStG BW festgestellt worden.

Nach der Vorstellung des Landesgesetzgebers sollte den von den Gutachterausschüssen für eine Bodenrichtwertzone festgestellten Bodenrichtwerten aufgrund der damit verbundenen sachverständigen Einschätzung Bindungswirkung zukommen. Das FG als Tatsachengericht kann die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte daher grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen, ohne dabei gegen seine Verpflichtung zur Amtsermittlung aus § 76 Abs. 1 Satz 1 FGO zu verstoßen.

BFH stärkt die Gutachterausschüsse

Eine (eingeschränkte) gerichtliche Überprüfung bejaht der BFH nur dann, wenn gerichtlich überprüfbare Verstöße bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte substantiiert geltend gemacht werden oder im jeweiligen Einzelfall konkrete Anhaltspunkte für solche Verstöße vorliegen. Gerichtlich überprüfbar ist dabei, ob die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere § 196 BauGB) und die Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, sofern anwendbar) zutreffend angewendet wurden, die gewählte Bewertungsmethodik mit den gesetzlichen Vorgaben übereinstimmt, und die Verfahrensregeln eingehalten, also insbesondere die erforderlichen Tatsachen im Wesentlichen vollständig und zutreffend erfasst, sowie keine sachfremden Erwägungen angestellt wurden.

Aus der ausdrücklichen Nennung des Merkmals „Richtwertgrundstück“ im Wortlaut des § 38 Abs. 1 Satz 2 LGrStG BW ergibt sich, dass der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks pauschal und ohne weitere objektspezifische Anpassungen für alle in der Bodenrichtwertzone belegenen Grundstücke anzuwenden ist.

Eine Abweichung des tatsächlichen Werts des Grund und Bodens von bis zu 30 % von dem nach § 38 Abs. 1 oder 3 LGrStG BW festgestellten Wert des Grund und Bodens stellt nach der gesetzgeberischen Konzeption eine noch hinnehmbare Typisierung dar. Eine höhere Abweichung kann nur durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen werden.

Abweichungen bis zu 30% hinnehmbar

Ba-Wü hatte die Gesetzgebungs-kompetenz**Das LGrStG BW ist formell verfassungsgemäß**

Nach Art. 105 Abs. 2 Satz 1 i. V. mit Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG können die Länder durch Gesetz abweichende Regelungen über die Grundsteuer treffen, wenn der Bund von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz über die Grundsteuer Gebrauch gemacht hat. Der Begriff der „Grundsteuer“ ist dadurch gekennzeichnet, dass die Steuer an den grundstücksbezogenen Vermögensbestand in Gestalt des Grund und Bodens anknüpft. Der Steuergegenstand der Grundsteuer bezieht zwingend auch die auf dem Grund und Boden befindlichen Gebäude mitein.

Die Grundsteuer fällt nicht unter den Begriff des „Bodenrechts“ i. S. des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG mit der Bundeszuständigkeit. Denn darunter wird die flächenbezogene Ordnung der Nutzung von Grund und Boden durch öffentlich-rechtliche Normen verstanden. So gehören zu dieser Begrifflichkeit insbesondere die Bauleitplanung, die die Art und Weise der Nutzbarkeit des Bodens rechtlich bestimmt und bodenrechtliche Spannungslagen ausgleichen.

Art. 3 GG ist nicht verletzt**... und auch in materiell-rechtlicher Hinsicht nicht verfassungswidrig**

Der BFH sieht keinen Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG, denn der Gesetzgeber hat für die Wahl der Bemessungsgrundlage und die Ausgestaltung der Regeln ihrer Ermittlung einen großen Spielraum. Dieser darf sich grundsätzlich am Regelfall orientieren und ist nicht gehalten, allen Besonderheiten jeweils durch Sonderregelungen Rechnung zu tragen. Bei der Ausgestaltung des Systems zur Erfassung der Bemessungsgrundlage kann der Gesetzgeber Praktikabilitätsabwägungen Vorzug vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit einräumen und dabei auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen in Kauf nehmen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer handhabbar zu halten.

Bandbreite zwischen 70 % und 130% ist noch tolerierbar**... weder durch die Gleichbehandlung bei den Bodenrichtwerten**

Die 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, ist verfassungsrechtlich durch die in einem Massenverfahren notwendigerweise verbundenen Typisierung und Vereinfachung gerechtfertigt.

... noch dadurch, dass aufstehende Gebäude unberücksichtigt bleiben

Der Landesgesetzgeber hat in verfassungsrechtlich zulässiger Weise darauf abgestellt, dass sich kommunale Infrastrukturleistungen regelmäßig zum größten Teil im Bodenwert (welchem die zulässige Art und das zulässige Maß der Bebaubarkeit innewohnen) niederschlagen und nicht im Wert aufstehender Gebäude, der in erster Linie von den privaten Investitionen des Eigentümers abhängt.

Es ist zwar zutreffend, dass bebaute Grundstücke im typischen Fall eine höhere Ertragskraft aufweisen als unbebaute Grundstücke. Nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG steht es dem jeweiligen Landesgesetzgeber jedoch frei, hinsichtlich der Besteuerung nur an den (unbebauten) Grund und Boden anzuknüpfen. Denn dies ermöglicht ein praktikables und einfach zu handhabendes Bewertungsverfahren im Massenverfahren. Das Bundesmodell zur Grundsteuer ist verfassungsrechtlich kein Maßstab für den abweichenden Landesgesetzgeber.

... kein Verstoß gegen die Staatszielbestimmung

Es liegt auch kein Verstoß gegen die Staatszielbestimmung aus Art. 20a GG dadurch vor, dass der Landesgesetzgeber Anreize für eine zusätzliche Bebauung unbebauter Grundstücksflächen schafft ohne ausreichende Abwägung mit Umweltschutzbelangen. Denn auch bei dem Ausgleich der kollidierenden Rechtsgüter und Interessen steht dem Gesetzgeber ein weiter Gestaltungsspielraum zur Verfügung.

... ebenso wenig ein Verstoß gegen die Vorhersehbarkeit der Abgabenlast

Die genaue Höhe der zu zahlenden Grundsteuer steht regelmäßig erst fest, wenn die Grundsteuer festgesetzt wurde. Denn die Bestimmung der Hebesätze ist erst möglich, wenn die flächendeckende Feststellung der Grundsteuerwerte sowie die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge für die wirtschaftlichen Einheiten eines Gemeindegebiets erfolgt sind.

Praxishinweise

1. Es ist davon auszugehen, dass die Kläger in den o.g. Verfahren Verfassungsbeschwerden beim BVerfG einlegen. Eine solche durch die Kläger an das Verfassungsgericht Baden-Württemberg ist nicht möglich¹.
2. Das Bundesmodell ist Gegenstand zweier Verfassungsbeschwerden beim BVerfG: 1 BvR 551/26 und 1 BvR 472/26.
3. Der BFH wird nun über weitere Landesmodelle entscheiden, voraussichtlich im November 2026 in Sachen GrStG Hamburg (II R 15/25) und GrStG Hessen (II R 12/25)².
4. Für die Fälle aus Bayern (II R 33/25 und II R 40/25) ist noch kein Zeitplan bekannt.

¹ Kugelmüller-Pugh, DStR 2026 S. 150.

² Kugelmüller-Pugh, DStR 2026 S. 150.

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