

Grundsteuer-Reformgesetz verfassungsgemäß

Dirk Eisele *

Der BFH hat in drei Revisionsverfahren (II R 25/24, NWB NAAAK-08687; II R 31/24, NWB XAAAK-08688; sowie II R 3/25, NWB HAAAK-08689) mit Urteilen v. 12.11.2025 entschieden, dass er die Vorschriften des Ertragswertverfahrens im reformierten grundsteuerlichen Bewertungsrecht nach dem sog. Bundesmodell, die als Grundlage zur Berechnung der Grundsteuer ab dem 1.1.2025 herangezogen werden, für verfassungskonform hält.

Den ausführlichen Beitrag finden Sie hier.

Gesetzgebungskompetenz des Bundes: Das Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) v. 26.11.2019 (BGBl 2019 I S. 1794) ist formell verfassungsgemäß. Dem Bund stand die Gesetzgebungskompetenz aus Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG zu. Die verfassungsrechtlich eingeräumten gesetzgeberischen Gestaltungsmöglichkeiten müssen nicht vollständig ausgeschöpft werden. Auch dann läge kein Fall einer Ermessensunterschreitung vor.

Schwerpunkt | Grundsteuer, NWB Online-Beitrag, NWB AAAAI-02439

Belastungsgrund der Grundsteuer: Die durch den Grundbesitz vermittelte Möglichkeit einer ertragbringenden Nutzung, die sich im Sollertrag widerspiegelt und eine objektive Leistungsfähigkeit vermittelt, markiert den grundsteuerlichen Belastungsgrund. Zur Rechtfertigung seiner Belastungsentscheidung darf der Gesetzgeber neben Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten auch Äquivalenzüberlegungen anführen.

Ertragswertverfahren/Allgemein: Die Regelungen der §§ 252 bis 257 BewG i. d. F. des GrStRefG zur Bewertung von Wohnungseigentum für Zwecke der Grundsteuer im Ertragswertverfahren ab dem 1.1.2022 sind materiell verfassungsgemäß.

Verfassungsmäßigkeit des pauschalierten Ertragswertverfahrens

Ertragswertverfahren/Ansatz von Listenmieten: Der Ansatz von typisierten Nettokaltmieten pro m²/Wohnfläche gem. § 254 BewG i. V. mit Anlage 39 zum BewG verstößt nicht wegen unzureichender Differenzierung nach der Lage der wirtschaftlichen Einheiten innerhalb eines Gemeindegebiets gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG.

Bodenrichtwert-Relevanz und Rechtsschutzbedürfnis: Das Finanzgericht als Tatsachengericht kann die von den Gutachterausschüssen nach § 247 Abs. 2 BewG ermittelten Bodenrichtwerte grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen, ohne dabei gegen seine Amtsaufklärungspflicht aus § 76 Abs. 1 Satz 1 FGO zu verstoßen. Anlass für eine (eingeschränkte) gerichtliche Überprüfung der Bodenrichtwerte besteht nur dann, wenn Verstöße bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte substantiiert geltend gemacht werden.

Maßgeblichkeit der Bodenrichtwerte und eingeschränkte gerichtliche Überprüfung

Vorhersehbarkeit der Abgabenlast: Es liegt kein Verstoß gegen den Grundsatz der Vorhersehbarkeit der Abgabenlast im Hinblick darauf vor, dass die genaue Höhe der zu zahlenden Grundsteuer regelmäßig erst feststeht, wenn die Grundsteuer festgesetzt wurde.

Länderöffnungsklausel: Auch die Landesgrundsteuergesetze von Baden-Württemberg (Bodenwertsteuer-Modell), Bayern (Wertunabhängiges Flächenmodell), Hamburg (Wertunabhängiges

Landesgrundsteuergesetze auch auf dem Prüfstand des BFH

* Dipl.-Finanzwirt (FH), Verw.-Dipl. Dirk Eisele, Boppard/Rhein.

Flächenmodell mit Wohnlage-Faktor) sowie Hessen (Wertunabhängiges Flächen-Faktor-Verfahren) stehen aktuell auf dem Prüfstand des BFH.

Fundstelle(n):

NWB 2026

NWB QAAAK-10451