

Neue Grundsteuer „Bundesmodell“ verfassungskonform

SONSTIGES

Der Bundesfinanzhof hält die Vorschriften des Ertragswertverfahrens, die nach dem sog. Bundesmodell in elf Ländern für die Bewertung von Wohnungseigentum als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 herangezogen werden, für verfassungskonform (Az. II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25).

Geklagt hatten Wohnungseigentümer aus den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Berlin. Die Kläger in dem Verfahren II R 25/24 waren Miteigentümer einer 54 qm umfassenden vermieteten Eigentumswohnung. Die Wohnung befand sich in guter Wohnlage in Köln, im Souterrain eines vor 1949 errichteten Mehrfamilienhauses. Der Klägerin des Verfahrens II R 31/24 gehörte eine im Jahr 1995 erbaute, selbstgenutzte Wohnung mit 70 qm Wohnfläche in einer sächsischen Gemeinde. Der Kläger in dem Verfahren II R 3/25 war Eigentümer einer vermieteten Wohnung mit 58 qm in einem vor 1949 erbauten Mehrfamilienhaus in einfacher Wohngegend in Berlin. Die jeweiligen Finanzämter hatten in allen drei Fällen den jeweiligen Grundsteuerwert zum Stichtag 01.01.2022 auf Basis des Ertragswertverfahrens (vgl. § 249 Abs. 1 Nr. 4, 250 Abs. 2 Nr. 4, §§ 252 Satz 1 des Bewertungsgesetzes) berechnet. Der festgestellte Grundsteuerwert wurde dann der Festsetzung der Grundsteuer ab 01.01.2025 durch die jeweilige Kommune zu Grunde gelegt.

Nach erfolglosem Einspruchsverfahren und zurückgewiesenen Klagen gegen die Berechnung des Grundsteuerwerts, machten die Kläger in den Revisionsverfahren vor dem Bundesfinanzhof erneut jeweils umfangreiche Verstöße gegen das Grundgesetz geltend.

Die Richter des Bundesfinanzhofs bestätigten jedoch inhaltlich die Auffassungen der Vorinstanzen und versagten den Revisionen in der Sache den Erfolg. Der Bundesfinanzhof ist nicht von der Verfassungswidrigkeit der in den Streitfällen anzuwendenden Regelungen überzeugt; eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht nach Art. 100 Abs. 1 GG kommt daher nicht in Betracht.

HINWEIS

Die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen verwenden nicht das sog. Bundesmodell, sondern eigene Ländermodelle. Auch hierzu sind Verfahren beim Bundesfinanzhof anhängig.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Januar 2026) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de