

ZfIR 2026, A 3

BFH hält Grundsteuer-„Bundesmodell“ für verfassungskonform

Der BFH hat in drei Verfahren – Rechtssachen **II R 25/24**, **II R 31/24** und **II R 3/25** – aufgrund mündlicher Verhandlung am 12. 11. 2025 (die vollständig abgefassten Urteile werden Anfang 2026 vorliegen) entschieden, dass er 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 1. 1. 2025 herangezogen werden, für verfassungskonform hält.

Geklagt hatten Wohnungseigentümer aus Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Berlin. Das Finanzamt (FA) hatte in allen drei Fällen den jeweiligen Grundsteuerwert zum Stichtag 1. 1. 2022 auf Basis des Ertragswertverfahrens (vgl. § 249 Abs. 1 Nr. 4, § 250 Abs. 2 Nr. 4, § 252 Satz 1 BewG) berechnet. Der festgestellte Grundsteuerwert wurde dann der Festsetzung der Grundsteuer ab 1. 1. 2025 durch die jeweilige Kommune zu Grunde gelegt. Nachdem die nach erfolglosem Einspruchsverfahren gegen die Berechnung des Grundsteuerwerts angerufenen Finanzgerichte jeweils die Klagen als unbegründet zurückgewiesen hatten, machten die Kläger in den Revisionsverfahren vor dem BFH erneut jeweils umfangreiche Verstöße gegen das Grundgesetz geltend. Der BFH bestätigte inhaltlich die Auffassungen der Vorinstanzen, er ist nicht von der Verfassungswidrigkeit der in den Streitfällen anzuwendenden Regelungen überzeugt; eine Vorlage an das BVerfG nach Art. 100 Abs. 1 GG kommt daher nicht in Betracht.

Das GrStRefG ist nach Darstellung des BFH formell und materiell verfassungsgemäß. Insbesondere stand dem Bund nach Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zu. Die Vorschriften des Ertragswertverfahrens verstoßen nicht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG).

In den Rechtssachen **II R 25/24** und **II R 3/25** wurde die Revision jeweils als unbegründet zurückgewiesen, in der Rechtssache **II R 31/24** war die Revision aus verfahrensrechtlichen Gründen teilweise begründet.

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. Für Bürgerinnen und Bürger in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben die aktuellen Entscheidungen keine Konsequenzen, da diese Länder eigene Grundsteuermodelle verwenden. Der BFH plant, voraussichtlich im April 2026 mündliche Verhandlungen zum „Ländermodell Baden-Württemberg“ durchzuführen. (BFH PM Nr. 078/25 v. 10. 12. 2025)