



Grundsteuer

BFH bestätigt Bundesmodell der Grundsteuer – Typisierung mit System

Ute Pappelbaum

Am 10. Dezember 2025 hat der Bundesfinanzhof (BFH) in drei Verfahren –II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25– die Verfassungsmäßigkeit des neuen Grundsteuerrechts bestätigt. Die Klagen richteten sich gegen die zentralen Bewertungsmechanismen des sogenannten Bundesmodells, das ab 1. Januar 2025 in elf Bundesländern gilt. Der BFH hält das Modell für verfassungsgemäß – trotz pauschalisierter Mieten und uneinheitlicher Bodenrichtwerte.

Zulässige Ungenauigkeit im Massenverfahren

Im Mittelpunkt der Kritik standen zwei systemimmanente Schwächen: Erstens die Verwendung pauschalierter statistischer Nettokaltmieten auf Basis des Mikrozensus. Zweitens die Bewertung anhand von Bodenrichtwerten, die lokal stark differieren können. Dennoch erkennt der BFH darin keinen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz. Der zentrale Punkt: In Massenverfahren wie der Grundsteuerbewertung seien Typisierungen unvermeidlich. Die Steuer müsse vollziehbar bleiben, auch auf Kosten individueller Präzision.

Gestaltungsspielraum bestätigt

Formell bestätigt der BFH die Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Die Kritik, der Gesetzgeber habe sich bei der Kompetenzgrundlage „verheddert“, ließ

das Gericht nicht gelten. Inhaltlich sei die neue Grundsteuer verfassungsrechtlich tragfähig, weil sie sich am Belastungsgrund – dem Potenzial zur Ertragserzielung – orientiere. Entscheidend sei die Systemgerechtigkeit, nicht die punktgenaue Abbildung jedes Einzelfalls.

Pauschal gegen Realität: ein kalkuliertes Ungleichgewicht

Die Entscheidung macht deutlich, worauf das Modell zielt: auf Automatismen, nicht auf Einzelfallgerechtigkeit. Die Kritik an der ungleichen Wirkung in Städten mit stark differenzierten Wohnlagen ist nachvollziehbar, wird aber aus Gründen der Administrierbarkeit relativiert. Die Möglichkeit, über Gutachten abweichende Werte nachzuweisen, bleibt – ist aber teuer und unpraktisch.

Implikationen für Eigentümer, Mieter, Kommunen

Für Eigentümer bedeutet das Urteil: Bescheide behalten Gültigkeit, die Rechtslage ist stabil. Eine gerichtliche Korrektur durch das Bundesverfassungsgericht bleibt möglich – aber ungewiss. Mieter könnten durch umgelegte Grundsteuersteigerungen belastet werden. Kommunen erhalten Planungssicherheit, nutzen aber die neue Hebesatzautonomie teils zur Steuererhöhung – was dem Aufkommensneutralitätsversprechen widerspricht.

Offen ist das letzte Wort

Der Weg nach Karlsruhe ist offen. Das Bundesverfassungsgericht prüft schärfer, insbesondere im Hinblick auf den Gleichheitssatz. Es dürfte kritisch nachfragen, ob die realitätsferne Bewertungspraxis mit der Grundsatzrechtsprechung von 2018 vereinbar ist. Eine völlige Verwerfung ist allerdings nicht wahrscheinlich. Wahrscheinlicher: eine Nachjustierung der Bewertungsmethoden – etwa bei innerstädtischer Lagefeinheit.

Strukturelle Lehre: Steuerrecht als Kompromisslogik

Das Urteil zeigt die Eigenlogik steuerlicher Verfahren: Rechtfertigungsnarrative werden nicht durch Genauigkeit, sondern durch Systemverträglichkeit stabilisiert. Was zählt, ist die Gesamtarchitektur – nicht die Einzelfallgerechtigkeit. Das Steuerrecht bewegt sich damit in einer Grauzone zwischen Gleichheit und Praktikabilität.

System statt Einzelfall

Das Bundesmodell der Grundsteuer bleibt – vorerst – bestehen. Seine Schwächen werden nicht geleugnet, sondern verwaltet. Der Gesetzgeber darf pauschalisieren, solange das Gesamtgefüge trägt. In der Praxis heißt das: Typisierung schlägt Realität. Nicht weil sie besser ist, sondern weil sie umsetzbar bleibt.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4947386/grundsteuer-bfh-bundesmodell-verfassungsgemaess-typisierung-2025/>