

Bundesfinanzhof bestätigt Bundesmodell der Grundsteuer

Mit dem Inkrafttreten der reformierten Grundsteuer zum ersten Januar 2025 hat Deutschland eine der größten steuerlichen Neubewertungen von Immobilien in seiner Geschichte erlebt. Nun hat der Bundesfinanzhof (BFH) dazu eine zentrale Entscheidung getroffen.

Um die Reform umzusetzen, mussten zuvor sämtliche Grundstücke in Deutschland neu taxiert werden – ein Verfahren, das mit erheblichem bürokratischem Aufwand verbunden war und Immobilieneigentümer landesweit einbezog. Die Umsetzung der Reform stieß von Beginn an auf breite Kritik.

Die Grundsteuer ist eine Abgabe auf Grundbesitz, die zwar von Eigentümern entrichtet wird, in der Praxis jedoch häufig auf Mieterinnen und Mieter umgelegt wird. Für Städte und Gemeinden stellt sie eine der wichtigsten Einnahmequellen

dar. Gerade deshalb ist die Reform politisch wie gesellschaftlich besonders umstritten. Gegen das neue Bewertungsverfahren sind derzeit zahlreiche Klagen anhängig.

In mehreren Verfahren hat der Bundesfinanzhof das sogenannte Bundesmodell zur Grundsteuer nun bestätigt. Die obersten Finanzrichter wiesen die Klagen vollständig ab und erklärten sowohl die Bewertungsmethode als auch die darauf basierenden Steuerbescheide für rechtmäßig. Damit bleibt die aktuelle Rechtslage zunächst bestehen. Auf diese Entscheidung verweisen unter anderem die Verbände Haus & Grund Deutschland und Bund der Steuerzahler Deutschland (BdSt).

Beide Verbände reagierten mit deutlicher Kritik und kündigten an, eine Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht zu unterstützen. Nach Ansicht von Haus & Grund ist die neue Grundsteuer für viele Betroffene unübersichtlicher, kostspieliger und sozial unausgewogen. Präsident Kai Warnecke erklärte, man wolle die verfassungsrechtliche Überprüfung des Modells in Karlsruhe konsequent vorantreiben.

Auch der Bund der Steuerzahler sieht erheblichen Prüfbedarf. BdSt-Präsident Reiner Holznagel spricht von einer massiven Zusatzbelastung für viele Steuerzahler. Sollte der Bundesfinanzhof keine verfassungsrechtlichen Grenzen ziehen, müsse das Bundesverfassungsgericht klären, ob das Bundesmodell mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar ist.

Insbesondere die deutlichen Steuersteigerungen in zahlreichen Kommunen werden kritisiert – trotz der politischen Zusage, die Reform insgesamt aufkommensneutral zu gestalten. Zudem bemängeln die Verbände die starke Gewichtung von Bodenrichtwerten und pauschalen Nettokaltmieten. Diese können vor allem Immobilien in begehrten Lagen überproportional verteuern.

Bei der Ermittlung der Grundsteuer spielt der Bodenrichtwert, der von Gutachterausschüssen festgelegt wird, eine wichtige Rolle. Kritiker bemängeln, dass diese Werte ursprünglich zu anderen Zwecken erhoben wurden und sich nur bedingt als Grundlage für die Grundsteuer eignen. Insbesondere die pauschale Ermittlung der Miete ohne Prüfung der tatsächlich erzielbaren Miete wird kritisiert. Dabei werden Lageunterschiede, der Zustand oder der Modernisierungsstand der Immobilie nicht berücksichtigt. Der Wert gibt lediglich an, welche Miete im Falle einer Vermietung fiktiv erzielt werden könnte.

Einwendungen von Grundstückseigentümern gegen den Grundsteuerwert sind nur möglich, solange der Bescheid nicht bestandskräftig ist. Das setzt in der

Regel einen fristgerecht eingelegten Einspruch voraus, der auch mit verfassungsrechtlichen Bedenken begründet werden kann.

Haben Sie Fragen dazu, wo Sie weitere Informationen zu steuerlichen Fragen im Zusammenhang mit Immobilien erhalten?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Grundsteuer: Ab 2025 gelten neue Grundsteuerwerte