

Ausgabe 03/2026

Newsletter

Grundsteuerreform: *Bundesmodell vorerst bestätigt*

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

die neue Grundsteuer sorgt weiterhin für viele Fragen und Unsicherheiten bei Grundstücks- und Immobilieneigentümern. Besonders häufig wird gefragt, ob das sogenannte Bundesmodell überhaupt mit dem Grundgesetz vereinbar ist. Nun gibt es hierzu eine wichtige gerichtliche Einschätzung: Der Bundesfinanzhof hält das sogenannte Bundesmodell der Grundsteuerreform für verfassungsgemäß.

Was diese Entscheidung bedeutet und welche Auswirkungen sie für Grundstücks- und Immobilieneigentümer hat, erfahren Sie im heutigen Beitrag.

Gut zu wissen, wo Steuern in den besten Händen sind.

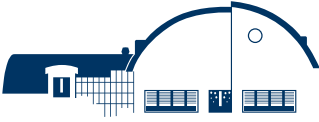
Ihr Team der Steuerberatungskanzlei
Rupprecht & Partner mbB

Diese Woche im Fokus: Grundsteuerreform und aktuelle Rechtsprechung

Viele Grundstückseigentümer fragen sich, ob die neue Grundsteuer nach dem sogenannten **Bundesmodell** überhaupt rechtmäßig ist. Diese Frage hat der **Bundesfinanzhof (BFH)** nun klar beantwortet.

Mit drei Entscheidungen vom 10. Dezember 2025 hat der BFH das Grundsteuerreformgesetz (Bundesmodell) sowohl formell als auch inhaltlich für verfassungsgemäß erklärt. Damit ist ein wichtiger Streitpunkt vorerst entschieden.





Nach Auffassung des BFH darf der Gesetzgeber bei der Ausgestaltung der Grundsteuer vereinfachen und pauschalisieren. Hintergrund ist, dass die Grundsteuer ein sogenanntes Massenverfahren ist – Millionen von Grundstücken müssen bewertet werden.

Der BFH stellt klar:

- » Eine absolute Genauigkeit bei jedem einzelnen Grundstück ist nicht erforderlich
- » Praktikabilität und Verwaltungsvereinfachung dürfen Vorrang haben
- » Pauschale Regelungen sind daher zulässig, auch wenn sie nicht jeden Einzelfall perfekt abbilden
- » die Verwendung von pauschalierten Nettokaltmieten und die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse sind rechtlich zulässig.

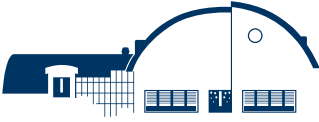
Auch wenn dabei besondere Eigenschaften einzelner Grundstücke (z. B. schlechter Zustand, ungünstiger Zuschnitt) nicht berücksichtigt werden, verstößt dies nach Ansicht des Gerichts nicht gegen das Grundgesetz. Ein weiterer Kritikpunkt betraf die Tatsache, dass Gutachterausschüsse regional unterschiedlich arbeiten und die Qualität der Bodenrichtwerte schwanken kann. Auch hier hat der BFH keine schwerwiegenden verfassungsrechtlichen Mängel gesehen.

Um dennoch unverhältnismäßig große Abweichungen zwischen dem festgestellten Grundsteuerwert und dem tatsächlichen Wert einer wirtschaftlichen Einheit abzufedern, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, einen niedrigeren Grundsteuerwert nachzuweisen. Der Bundesfinanzhof hat diese Nachweismöglichkeit in seinen Entscheidungen vom 10. Dezember 2025 ausdrücklich als verfassungsrechtlich bedeutsames Korrektiv hervorgehoben. Dieser Nachweis ist jedoch an strenge Voraussetzungen geknüpft:

1. Der tatsächliche Grundstückswert muss durch ein qualifiziertes Gutachten eines akkreditierten Sachverständigen ermittelt werden.
2. Die Abweichung zwischen dem festgestellten Grundsteuerwert und dem tatsächlichen Wert muss mindestens 40 % betragen.

Da die Erstellung eines solchen Gutachtens regelmäßig mit erheblichen Kosten verbunden ist, ist diese Möglichkeit in der Praxis meist nur bei erheblichen Wertabweichungen wirtschaftlich sinnvoll. Alternativ kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielter Kaufpreis als Nachweis dienen. Voraussetzung ist, dass dieser nicht mehr als zwölf Monate vor oder nach dem Feststellungszeitpunkt liegt und sich die maßgeblichen Verhältnisse in diesem Zeitraum nicht geändert haben.





Da der BFH keine verfassungsrechtlichen Zweifel gesehen hat, wurde das Verfahren **nicht** dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt. Das bedeutet aktuell:

- » Das Bundesmodell der Grundsteuer bleibt in Kraft
- » Einsprüche allein mit der Begründung der Verfassungswidrigkeit haben derzeit keine Erfolgsaussichten

Gleichwohl wird die Entscheidung des BFH von vielen Grundstückseigentümern kritisch gesehen. Die Kläger haben angekündigt, selbst Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht einzulegen. Unterstützt werden sie dabei unter anderem vom Bund der Steuerzahler Deutschland sowie von Haus & Grundstück Deutschland.

Ob und wann sich das Bundesverfassungsgericht mit der Grundsteuerreform befassen wird, ist derzeit offen.

Ausblick:

In der nächsten Ausgabe informieren wir Sie über ein praxisrelevantes Thema rund um Elektromobilität im Unternehmen: Wir zeigen, wie die **Stromsteuerpauschale beim Laden von E-Dienstfahrzeugen** funktioniert und worauf Arbeitgeber und Arbeitnehmer steuerlich achten sollten.



BEI UNS SIND SIE IN GUTEN HÄNDEN.



Beratungsstelle

Bad Lausick

Rupprecht & Partner mbB
Am Riff 1
04651 Bad Lausick

Telefon: 03 43 45 / 500 - 0
Telefax: 03 43 45 / 500 - 55
info@rupprecht-partner.de

Öffnungszeiten:

Mo. bis Do. 8:00 - 16:00 Uhr
Fr. 8:00 - 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Beratungsstelle

Leipzig

Rupprecht & Partner mbB
Reichsstr. 4 // Specks Hof, Aufgang A
04109 Leipzig

Telefon: 0341 / 23 49 81 - 0
Telefax: 0341 / 23 49 81 - 22
leipzig@rupprecht-partner.de

Öffnungszeiten:

Mo. bis Do. 8:00 - 16:00 Uhr
Fr. 8:00 - 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung