Downloaded from Blogs on 16.11.2026 11:59h

By PwC Deutschland | 26. Juni 2024

Grundsteuer B nach dem Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg ist verfassungsmäßig

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat mit aktuellen Urteilen entschieden, dass das Landesgrundsteuergesetz vom 4.11.2020 verfassungsgemäß ist. Die Revision gegen die Urteile an den Bundesfinanzhof wurde zugelassen.

Downloaded from Blogs on 16.11.2026 11:59h

Sachverhalt

Das Bundesverfassungsgericht hatte im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung, die bisher Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer waren, für verfassungswidrig erklärt, weil die Einheitswerte der Grundstücke bezogen auf ihren Verkehrswert in ihrer Relation nicht realitäts- und gleichheitsgerecht bemessen waren, sondern zu Wertverzerrungen geführt hatten. Das Bundesverfassungsgericht gab dem Gesetzgeber auf, eine verfassungsgemäße Neuregelung zu treffen.

Der Landesgesetzgeber hat in der Folge durch das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz) vom 4. November 2020 von seiner Möglichkeit, ein vom Grundsteuergesetz des Bundes abweichendes Landesgesetz zu erlassen, Gebrauch gemacht.

Das Landesgrundsteuergesetz unterwirft unter anderem das Grundvermögen der Grundsteuer (sog. Grundsteuer B). Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch Multiplikation der Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen von den Gutachterausschüssen der Kommune festgesetzten Bodenrichtwert. Durch Multiplikation des Grundsteuerwerts mit der sog. Steuermesszahl (bei üblichen Wohngrundstücken 0,91 Promille) wird der Grundsteuermessbetrag ermittelt, auf den sodann der von der jeweiligen Gemeinde festgelegte Hebesatz zur Berechnung der Grundsteuer angewandt wird.

Gegen das Landesgrundsteuergesetz, vor allem gegen die Bemessung des Grundsteuerwerts, wurden von den Klägern in den beiden heute entschiedenen Musterverfahren zahlreiche verfassungsrechtliche Einwände vorgetragen. Diese hat das Finanzgericht Baden-Württemberg allesamt zurückgewiesen.

Richterliche Entscheidung

Nach Auffassung des Finanzgerichts Baden-Württemberg ist es mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes vereinbar, dass der Landesgesetzgeber entgegen der bisherigen Einheitsbewertung und auch abweichend von den Neuregelungen sowohl im Bund als auch in anderen Bundesländern die Grundsteuer ausschließlich auf den Grund und Boden ohne Berücksichtigung der aufstehenden Gebäude erhebt.

Der Gesetzgeber habe nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bei der Auswahl des Steuergegenstands einen weiten Spielraum. Es sei deshalb zulässig, dass der Landesgesetzgeber nur den Grund und Boden eines Grundstücks mit Grundsteuer belaste und die Gebäude außer Acht lasse.

Das maßgebliche und verfassungsrechtlich zulässige Bemessungsziel beim Grundsteuerwert sei der Verkehrswert des Grund und Bodens. Im Verkehrswert bilde sich sowohl das durch die kommunale Infrastruktur beeinflusste Nutzenpotential des Grund und Bodens als auch die objektive Leistungsfähigkeit des Eigentümers ab, denn es gelte: Je höher der mit dem Grund und Boden erzielbare Ertrag, desto höher der Verkehrswert und desto höher zugleich die objektive Leistungsfähigkeit des Eigentümers.

Die Heranziehung der Bodenrichtwerte zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei folgerichtig, weil der von den Gutachterausschüssen mit Hilfe der Kaufpreissammlung abgeleitete Bodenrichtwert auf die

Downloaded from Blogs on 16.11.2026 11:59h

Ermittlung des Verkehrswerts abziele und daher geeignet sei, die Grundstücke – wie vom Bundesverfassungsgericht gefordert – im Verhältnis zueinander realitätsgerecht zu bewerten. Dass dadurch bislang in Form der Einheitsbewertung stark unterbewertete Grundstücke einer höheren Grundsteuer unterworfen würden, sei Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und verfassungsrechtlich hinzunehmen.

Der Ansatz des Bodenrichtwerts einer Zone für alle Grundstücke dieser Zone, ohne Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls, sei verfassungsrechtlich zulässig, weil erstens jede Verkehrswertermittlung eine mit Ungenauigkeiten verbundene Schätzung sei und zweitens angesichts der großen Zahl zu bewertender Grundstücke – wie die alte Einheitsbewertung gezeigt habe – andernfalls die Gefahr eines unüberwindlichen Verwaltungsaufwands der erforderlichen periodischen Aktualisierung der Werte entgegenstehen würde.

Der mit dieser pauschalen Regelung angestrebte Wertkorridor von plus/minus 30 % bezogen auf den Verkehrswert sei deshalb verfassungsrechtlich hinnehmbar und könne durch die sog. Öffnungsklausel, wonach die Eigentümer im Einzelfall durch Sachverständigengutachten einen abweichenden Verkehrswert nachweisen könnten, auch in Ausnahmefällen eingehalten werden.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfordere besondere fachliche Kenntnisse und Ortsnähe. Es sei deshalb mit dem Anspruch auf effektiven Rechtsschutz zu vereinbaren, dass den Gutachterausschüssen bei der Feststellung der Bodenrichtwerte ein Beurteilungsspielraum zuerkannt werde und die Überprüfung durch die Finanzgerichte sich auf etwaige Unzulänglichkeiten bei der Sachverhaltsfeststellung, methodische Fehler und die Einhaltung der hierzu ergangenen gesetzlichen Vorschriften beschränke.

Das öffentliche Interesse an der vom Bundesverfassungsgericht angeordneten Reform der Grundsteuer überwiege das Interesse der Grundstückseigentümer an der Vorhersehbarkeit der Grundsteuerlast für den Übergangszeitraum von der erstmaligen Feststellung der neuen Grundsteuerwerte durch die Finanzämter bis zur erstmaligen Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommunen nach dem neuen Gesetz. Es sei deshalb hinzunehmen, dass die konkrete Höhe der Grundsteuer derzeit noch nicht beziffert werden kann, weil die Kommunen die ab 1. Januar 2025 geltenden Hebesätze noch nicht bestimmt haben.

Fundstelle

Finanzgericht Baden-Württemberg, Urteile vom 11. Juni 2024 (8 K 2368/22 und 8 K 1582/23); die Revision wurde zugelassen, über die Einlegung ist noch nichts bekannt, siehe die Pressemitteilung 1/2024 des Finanzgerichts.

Schlagwörter

Grundsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Reform der Grundsteuer