Downloaded from Blogs on 30.10.2026 11:15h

By PwC Deutschland | 09. März 2026

Update: Bundesfinanzhof 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) entschieden, dass er die Vorschriften des Ertragswertverfahrens - die nach dem sogenannten Bundesmodell in elf Ländern für die Bewertung von Wohnungseigentum als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 herangezogen werden - für verfassungskonform hält.

Downloaded from Blogs on 30.10.2026 11:15h

Das FA hatte in allen drei Fällen den jeweiligen Grundsteuerwert zum Stichtag 01.01.2022 auf Basis des Ertragswertverfahrens berechnet und den festgestellten Grundsteuerwert dann der Festsetzung der Grundsteuer ab 01.01.2025 durch die jeweilige Kommune zu Grunde gelegt. Die FG wiesen die daraufhin eingereichten Klagen als unbegründet zurück. Ihrer Auffassung nach waren die Bewertungsregeln verfassungskonform und die Berechnung der Grundsteuer zutreffend.

Die BFH-Richter bestätigten die Auffassungen der Vorinstanzen und versagte den Revisionen in der Sache den Erfolg. Sie seien nicht von der Verfassungswidrigkeit der in den Streitfällen anzuwendenden Regelungen überzeugt; eine Vorlage an das BVerfG komme daher nicht in Betracht.

Auswirkungen auf Steuerpflichtige

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.

Update (9. März 2026)

Laut einer **Pressemitteilung** des Bundes der Steuerzahler ist die Verfassungsbeschwerde gegen das Verfahren II R 3/25 nun beim Bundesverfassungsgericht unter dem Aktenzeichen 1 BvR 472/26 anhängig.

Fundstelle

BFH-Verfahren **II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25**

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

PwC Service:

Grundsteuer einfach gemacht

Wechseln Sie zur Property Tax App

Die Property Tax App, Ihr technologischer Sparringspartner zur Abbildung des ganzheitlichen Grundsteuer-Compliance-Prozesses: Von der Datenerfassung über die Neubewertung und Deklaration, die Bescheidprüfung und den Einspruch bis zur Abbildung der Zahlungsinformationen. Entwickelt mit Unternehmen für Unternehmen mit dem klaren Ziel, alle Immobilieneigentümer auf dem Weg zu einer effizienten Grundsteuererklärung bestmöglich und digital zu unterstützen.
Mit der Property Tax App können Sie den gesamten Lebenszyklus Ihrer wirtschaftlichen Einheiten digital abbilden.

Mehr zur App erfahren Sie **hier**.

Downloaded from Blogs on 30.10.2026 11:15h

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Grundsteuerrecht, Immobilienbewertung