Downloaded from Blogs on 18.11.2026 15:12h

By PwC Deutschland | 03. Juli 2026

Update: Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg ist nicht verfassungswidrig

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in zwei Verfahren aufgrund mündlicher Verhandlung am 22.04.2026 heute entschieden, dass er die Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg (LGrStG BW) zur Bewertung von Grundstücken, die im Rahmen der Berechnung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 herangezogen werden, nicht für verfassungswidrig hält.

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 15:12h

Sachverhalte

a) Die Klägerin in der Rechtssache II R 26/24 ist Eigentümerin eines mit einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1968 bebauten Grundstücks in Karlsruhe. Das Grundstück hat eine Größe von circa 1.100 qm. Es ist in etwa 63 Meter lang und 18 Meter breit und befindet sich in der Bodenrichtwertzone „Bruchweg“. Der Gutachterausschuss Karlsruhe ermittelte für das Richtwertgrundstück auf den für die Grundstücksbewertung einschlägigen Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 510 €/qm. Den Entwicklungszustand des Richtwertgrundstücks qualifizierte der Gutachterausschuss als baureifes Land. Als Art der Nutzung gab er „Wohnbaufläche“ und als ergänzende Nutzung „Ein- und Zweifamilienhäuser“ für eine Grundstückstiefe von 40 Metern an. In den Erläuterungen des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde ausgeführt, dass der volle Bodenrichtwert in Höhe von 510 €/qm nur bis zu einer Grundstückstiefe von 40 Metern anzusetzen sei. Für die darüberhinausgehende, als Gartenland genutzte Fläche sei der Bodenrichtwert zu reduzieren und nur in Höhe von 33 % des ermittelten Richtwerts von 510 €/qm, also mit 168 €/qm anzusetzen.

In ihrer beim zuständigen Finanzamt (FA) eingereichten Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts gab die Klägerin für die vordere bebaute Teilfläche des Grundstücks den Bodenrichtwert mit 510 €/qm, für die als Grünland genutzte Hinterlandfläche hingegen nur mit 168 €/qm an und kam so auf einen Grundsteuerwert von in etwa 430.000 €. Das FA sah dies anders, und stellte den Grundsteuerwert zum 01.01.2022 abweichend von der Erklärung der Klägerin auf 565.000 € fest. Diesen Betrag ermittelte das FA durch Multiplikation der gesamten Grundstücksfläche von in etwa 1.100 qm mit dem Bodenrichtwert von 510 €/qm. Die Klage vor dem Finanzgericht (FG) Baden-Württemberg wurde mit Urteil vom 11.06.2024 – 8 K 1582/23 abgewiesen. Mit ihrer Revision vor dem BFH machte die Klägerin sowohl Verstöße gegen einfach-gesetzliches Recht – insbesondere § 38 LGrStG BW – als auch gegen das Grundgesetz (GG) geltend. Eine Aufteilung des Grundstücks in einen höheren und einen niedrigeren Bodenrichtwert müsse in Übereinstimmung mit der Auffassung des Gutachterausschusses Karlsruhe zulässig sein. Der Ansatz des vollen Bodenrichtwerts auch für das Gartenland verstoße gegen § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 15 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Danach müssten unterschiedliche Arten der Grundstücksnutzung Berücksichtigung finden. Der Bundesgesetzgeber allein habe die Gesetzgebungskompetenz für das BauGB; der Baden-Württembergische Landesgesetzgeber dürfe davon nicht abweichen, indem er in § 38 Abs. 1 Satz 2 LGrStG BW bestimme, dass immer nur der für das Richtwertgrundstück ermittelte Bodenrichtwert heranzuziehen sei. Baden-Württemberg habe keine Gesetzgebungskompetenz aus Art. 105 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG. Die Nichtberücksichtigung der Gebäudekomponente in § 38 Abs. 1 Satz 1 LGrStG widerspreche dem Typus „Grundsteuer“, der bisher immer Grund/Boden und das aufstehende Gebäude berücksichtigt habe. In der Nichteinbeziehung der Gebäude liege auch ein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG. Der Landesgesetzgeber habe den Belastungsgrund für die Grundsteuer im Gesetzestext nicht angegeben. Nur aus der Gesetzesbegründung ergebe sich, dass Belastungsgrund das Äquivalenzprinzip und der Grundsatz der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit sein solle. Der Äquivalenzgedanke – nämlich der Grundsatz, nach dem eine vom Bürger verlangte Abgabe der Leistung entsprechen müsse, die er vom Staat empfangen

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 15:12h

könne – passe hier aber nicht, da die Nutzung der kommunalen Infrastruktur davon abhänge, wie das Grundstück bebaut sei. Eine Steuer, die nur den Grund und Boden miteinbeziehe, berücksichtige das Leistungsfähigkeitsprinzip – den Grundsatz, dass jeder Bürger entsprechend seiner individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zur Finanzierung staatlicher Leistungen beitragen solle – nicht, da sich der Sollertrag eines Grundstücks immer im Gebäude widerspiegele. Das LGrStG typisiere und pauschaliere zu stark, sodass eine relations- und realitätsgerechte Bewertung nicht erreicht werden könne. Schließlich finde auch keine Abmilderung dadurch statt, dass der Steuerpflichtige nach § 38 Abs. 4 LGrStG die Möglichkeit habe, durch ein qualifiziertes Gutachten einen niedrigeren Grundsteuerwert nachzuweisen, wenn dieser um mehr als 30 % von dem pauschal ermittelten Wert abweiche. Denn für das Gutachten müsse der Steuerpflichtige die Kosten tragen.

Die Klägerin hat erst im Revisionsverfahrens vor dem BFH ein Gutachten eingereicht, das einen Grundstückswert in Höhe von 361.000 € angibt und somit eine Abweichung um 36 % nach unten von dem pauschal ermittelten Wert in Höhe von 565.000 € aufzeigt. Das FA hat über die Berücksichtigung des Gutachtens noch nicht entschieden.

b) In der Rechtssache II R 27/24 hat ein Ehepaar geklagt. Die Eheleute sind je zur Hälfte Miteigentümer eines 434 qm großen Grundstücks in Stuttgart, das mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 als Doppelhaushälfte bebaut ist. Der Gutachterausschuss Stuttgart ermittelte für das Grundstück zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.400 €/qm. Das FA stellte den Grundsteuerwert durch Multiplikation der Grundstücksfläche von 434 m2 mit dem Bodenrichtwert von 1.400 €/qm auf 607.000 € fest. Die Kläger hingegen beantragten eine Herabsetzung des Grundsteuerwerts pauschal um 7 % auf 565.000 € wegen der beeinträchtigten Lage ihres Grundstücks. Die Klage vor dem FG Baden-Württemberg wurde mit Urteil vom 11.06.2024 – 8 K 2368/22 D abgewiesen.

Im Revisionsverfahren trugen die Kläger erneut vor, das Grundstück werde durch Verkehrslärm entlang der Böblinger Straße stark belastet. Der hintere Teil sei mit Obst- und Zierbäumen bepflanzt; der Nachbar nutze das angrenzende Grundstück für Bienenstöcke als natürliche Futterquelle. Im Wohnlagen-Atlas der Stadt Stuttgart werde das fiktive Bodenrichtwertgrundstück in der streitigen Bodenrichtwertzone mit der Wohnlage „gut-mittel“ bewertet, während sich das klägerische Grundstück nur in der Wohnlage „mittel“ befinde. Die Bodenrichtwerte könnten der Bewertung nicht zu Grunde gelegt werden; sie seien von mangelnder Qualität, da der Gutachterausschuss bei ihrer Ermittlung Fehler gemacht hätte.

Das verfassungsrechtliche Vorbringen der Kläger in der Rechtssache II R 27/24 entspricht dem verfassungsrechtlichen Vorbringen der Klägerin in der Rechtssache II R 26/24.

Entscheidung des BFH

Der BFH bestätigte inhaltlich die Auffassungen der Vorinstanz und wies die Revisionen in beiden Verfahren als unbegründet zurück. Eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) nach Art. 100 Abs. 1 GG oder an den Verfassungsgerichtshof Baden-Württemberg (Art. 68 Abs. 1 Nr. 3 der Landesverfassung Baden-Württemberg) kommt nach den Urteilen des BFH nicht in Betracht, da er nicht von der

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 15:12h

Verfassungswidrigkeit des LGrStG BW überzeugt ist.

a) Zulässigkeit der Überprüfung der landesrechtlichen Vorschriften des LGrStG BW durch den BFH

Der BFH kann im Streitfall die zutreffende Anwendung des LGrStG BW überprüfen. Nach § 118 Abs. 1 Satz 1 der Finanzgerichtsordnung (FGO) kann eine Revision zwar grundsätzlich nur darauf gestützt werden, dass das angefochtene Urteil auf der Verletzung von Bundesrecht beruht. Abweichend hiervon bestimmt § 118 Abs. 1 Satz 2 FGO jedoch, dass eine Revision auch auf die Verletzung von Landesrecht gestützt werden kann, wenn im Falle des § 33 Abs. 1 Nr. 4 FGO die §§ 115 bis 127 FGO durch Landesgesetz für entsprechend anwendbar erklärt worden sind. Dies ist im Streitfall durch § 2 Abs. 2 Satz 2 LGrStG BW geschehen.

b) Keine Verletzung von einfach-gesetzlichem Recht

Das FA hat in beiden Rechtssachen den jeweiligen Grundsteuerwert zutreffend unter Anwendung von § 38 Abs. 1 Satz 1 LGrStG durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert ermittelt. Heranzuziehen war gemäß § 38 Abs. 1 Satz 2 LGrStG, nach dessen Wortlaut der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone maßgebend ist, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, der einschlägige Bodenrichtwert für die gesamte Grundstücksfläche, unabhängig von der jeweiligen tatsächlichen Nutzung einzelner Grundstücksflächen als bebaute Fläche oder als Grünland. Individuelle Merkmale des einzelnen Grundstücks – wie z.B. eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm, Hochwassergefahr oder die individuelle Bebauung des Grundstücks – sind für die Berechnung des Grundsteuerwerts ohne Bedeutung. Der von dem jeweiligen Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert ist heranzuziehen; Verstöße gegen die bei der Bodenrichtwertermittlung zu berücksichtigenden gesetzlichen Regelungen – beispielsweise die Vorschriften der ImmoWertV – waren für den BFH nicht ersichtlich.

Das durch die Klägerin in der Rechtssache II R 26/24 erst im Revisionsverfahren vorgelegte Gutachten konnte durch den BFH nicht berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich um neuen Tatsachenvortrag, der im Revisionsverfahren grundsätzlich keine Berücksichtigung finden kann.

c) LGrStG formell und materiell verfassungskonform

Der BFH hält das LGrStG BW formell und materiell für verfassungskonform.

aa) Formelle Verfassungskonformität

Der BFH hält das LGrStG BW formell für verfassungskonform. Dem Land Baden-Württemberg stand nach der Öffnungsklausel im GG (Art. 105 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG) die Gesetzgebungskompetenz für eine umfangreiche Regelung der Grundsteuer zu. Obgleich der baden-württembergische Landesgesetzgeber für die Berechnung des Grundsteuerwerts lediglich auf den Bodenwert abstellt und die darauf stehende Bebauung keine Rolle spielt, hat er eine „Grundsteuer“ i.S. des GG konzipiert. Ausreichend ist nach dem finanzverfassungsrechtlichen Verständnis des GG, dass die Steuer an den grundstücksbezogenen Vermögensbestand in Gestalt des Grund und Bodens anknüpft.

bb) Materielle Verfassungskonformität

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 15:12h

§ 38 LGrStG BW ist nach Darstellung des BFH auch materiell-rechtlich verfassungskonform. Der BFH ist insbesondere nicht davon überzeugt, dass die Vorschrift gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) verstößt.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat wiederholt entschieden, dass Art. 3 Abs. 1 GG dem Steuergesetzgeber bei der Auswahl des Steuergegenstandes ebenso wie bei der Bestimmung des Steuersatzes einen weitreichenden Entscheidungsspielraum belässt. Der Gleichheitssatz bindet ihn aber an den Grundsatz der Steuergerechtigkeit, der gebietet, die Belastung an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und am Folgerichtigkeitsprinzip auszurichten. Der Gesetzgeber darf bei der Ausgestaltung generalisierende, typisierende und pauschalierende Regelungen treffen, ohne allein schon wegen der damit unvermeidlich verbundenen Härten gegen den allgemeinen Gleichheitssatz zu verstoßen. Er darf sich grundsätzlich am Regelfall orientieren und ist nicht gehalten, allen Besonderheiten durch Sonderregelungen Rechnung zu tragen. Der Gesetzgeber kann Praktikabilitätserwägungen Vorzug vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit einräumen und dabei auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen in Kauf nehmen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer handhabbar zu halten (vgl. zum Beispiel BVerfG-Urteil vom 10.04.2018 – 1 BvL 11/14).

Gemessen an diesen Vorgaben hält der BFH § 38 LGrStG BW für verfassungskonform. Der Landesgesetzgeber durfte für die Ermittlung des Grundsteuerwerts nur an den Wert des Grund und Bodens anknüpfen und die darauf bestehende Bebauung außen vor lassen. Auch im reinen Bodenwert spiegelt sich die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen wider. Die typisierte Heranziehung eines Bodenrichtwerts für ein gesamtes Grundstück unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der einzelnen Teilflächen oder sonstiger individueller Grundstücksmerkmale vereinfacht in einem Massenverfahren für die Finanzverwaltung die Ermittlung des Grundsteuerwerts und seine automatisierte Fortschreibung alle sieben Jahre und verhindert den Eintritt eines „Bewertungsstaus“. Durch die Möglichkeit des Nachweises eines geringeren Werts durch ein qualifiziertes Gutachten bei Überschreiten des typisiert ermittelten Grundsteuerwerts in Höhe von mehr als 30 % hat der Landesgesetzgeber eine Regelung geschaffen, die dazu dient, beträchtliche Abweichungen einzufangen. Dabei ist die Regelung großzügiger als im Bundesmodell, das den Nachweis eines niedrigeren Grundsteuerwerts nach § 220 Abs. 2 Satz 2 des Bewertungsgesetzes erst ab einer Abweichung von mehr als 40 % zulässt.

Zu den folgenden wichtigen Streitpunkten hat der BFH wie folgt ausgeführt:

(1) Bei der Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts durch das LGrStG BW hat der Gesetzgeber als Belastungsgrund zuvorderst an die dem Eigentümer durch den Grundbesitz vermittelte Teilhabemöglichkeit an der kommunalen Infrastruktur und den räumlichen Ressourcen der Gemeinde (insbesondere der Lageverfügbarkeit) angeknüpft. Zugleich hat sich der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung darauf berufen, dass über die Bodenrichtwerte als maßgebliche Bewertungsparameter ein Bezug zur objektiven Leistungsfähigkeit des Eigentümers hergestellt werde. Doppelter Belastungsgrund der Grundsteuer ist daher nach der gesetzgeberischen Vorstellung neben der mit dem Grundbesitz verbundenen Nutzungsmöglichkeit kommunaler Infrastrukturleistungen auch das in den Bodenrichtwerten verkörperte

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 15:12h

Potential einer ertragbringenden Nutzung des Grundbesitzes. Mit seinen Ausführungen in der Gesetzesbegründung hat der Gesetzgeber die verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine hinreichende Erkennbarkeit des steuerrechtlichen Belastungsgrundes gewahrt. Die kombinierte Benennung von Äquivalenz- und Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten unterliegt dabei nach Darstellung des BFH keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Nach der Rechtsprechung des BVerfG ist der Gesetzgeber von Verfassung wegen nicht verpflichtet, sich auf die Wahl nur eines Maßstabs zur Bemessung der Besteuerungsgrundlagen festzulegen.

(2) Die verfassungsrechtlichen Grenzen zulässiger Typisierung werden nicht dadurch überschritten, dass § 38 Abs. 1 Satz 2 LGrStG BW ausschließlich den Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks (sog. Zonenwert) für maßgeblich erklärt, so dass grundstücksindividuelle Besonderheiten der in der Bodenrichtwertzone belegenen Grundstücke unberücksichtigt bleiben. Die sich hieraus ergebenden Wertunterschiede zwischen dem Bodenrichtwert und einem hiervon tatsächlich abweichenden Bodenwert des jeweils zu bewertenden Grundstücks sind --wie der BFH ausführt-- aufgrund der mit der Bewertung in einem Massenverfahren notwendigerweise verbundenen Typisierung und Vereinfachung verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Insbesondere die fehlende Berücksichtigung objektspezifischer Besonderheiten einzelner Grundstücke ist im Hinblick auf die Administrierbarkeit von der Typisierungsbefugnis des Gesetzgebers gedeckt. Für den BFH ist auch keine andere Methode der typisierten Bodenwertermittlung ersichtlich, die zu genaueren Bewertungsergebnissen führen würde, im Massenverfahren der Grundstücksbewertung aber gleichwohl mit einem vertretbaren Aufwand handhabbar bliebe. Hinzu kommt die Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren Grundsteuerwerts bei Abweichung des typisiert ermittelten Werts von mehr als 30 % auf Antrag des Steuerpflichtigen (§ 38 Abs. 4 LGrStG BW). Hierdurch werden größere Abweichungen eingefangen und dadurch sichergestellt, dass eine Übermaßbesteuerung vermieden werden kann.

(3) Ein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG liegt nach Darstellung des BFH auch nicht deswegen vor, weil bei der Ermittlung des Grundstückswerts nach § 38 LGrStG aufstehende Gebäude unberücksichtigt bleiben und infolgedessen unbebaute Grundstücke genauso bewertet werden wie bebaute Grundstücke.
Der vom Gesetzgeber als Belastungsgrund angeführte Äquivalenzgedanke verlangt keine Einbeziehung von aufstehenden Gebäuden in die Bemessungsgrundlage. Denn es kommt nicht darauf an, ob der Einzelne die kommunale Infrastruktur tatsächlich nutzt. Die Grundsteuer stellt keine individuelle Gegenleistung für die Inanspruchnahme einer kommunalen Leistung dar, sondern wird gegenleistungslos zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs erhoben. Der Gesetzgeber hat im Rahmen seines Gestaltungsspielraums in verfassungsrechtlich zulässiger Weise darauf abgestellt, dass sich kommunale Infrastrukturleistungen regelmäßig zum größten Teil im Bodenwert, in den die zulässige Art und das zulässige Maß der Bebaubarkeit eines Grundstücks Eingang finden, niederschlagen und nicht im Wert aufstehender Gebäude, der in erster Linie von den privaten Investitionen des Eigentümers abhängt. Überdies hat der baden-württembergische Landesgesetzgeber die tatsächliche Nutzung eines Grundstücks zu Wohnzwecken bei der Bestimmung der Steuermesszahl berücksichtigt; nach § 40 Abs. 3 LGrStG BW wird die Steuermesszahl um 30 % ermäßigt, wenn das jeweils zu bewertende Grundstück überwiegend Wohnzwecken dient. Der Landesgesetzgeber war verfassungsrechtlich nicht verpflichtet, die tatsächliche

Downloaded from Blogs on 18.11.2026 15:12h

Nutzung eines Grundstücks zu Wohnzwecken im Rahmen des dreistufigen Aufbaus des Grundsteuererhebungsverfahrens bereits auf der ersten Stufe der Ermittlung der grundsteuerrechtlichen Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen.

(4) Die Nichteinbeziehung von aufstehenden Gebäuden verstößt schließlich nicht gegen das nach Art. 3 Abs. 1 GG zu berücksichtigende Prinzip der objektiven Leistungsfähigkeit. Der Gesetzgeber bewegt sich innerhalb seines verfassungsrechtlichen Gestaltungsspielraums, wenn er durch die Anknüpfung lediglich an den Bodenwert die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen nur teilweise erfasst. Abgesehen davon spiegeln die in die Ermittlung des Bodenwerts eingehenden Bodenrichtwerte nicht nur den Einfluss öffentlicher Infrastrukturleistungen, sondern auch die mögliche Bebauung eines Grundstücks wider, so dass in den Bodenrichtwerten jedenfalls mittelbar auch Art und Umfang einer zulässigen baulichen Nutzung relationsgerecht zum Ausdruck kommt. Dass damit Grundeigentümer, die ihr Grundstück nicht bebauen, höher besteuert werden, als es der tatsächlichen Nutzung ihres Grundstücks entspricht, folgt aus dem Gedanken, dass es nur auf die typisierte Ertragsfähigkeit, nicht die individuelle Nutzung eines Grundstücks ankommt.

Vollständig abgefasste Urteile

Die vollständig abgefassten Urteile in beiden Verfahren werden in einigen Wochen auf der Homepage des BFH unter**www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidungen/entscheidungen-online/**veröffentlicht. Eine Woche vor Veröffentlichung wird ein zeitlicher Hinweis als Pressemitteilung unter www.bundesfinanzhof.de/de/presse/pressemitteilungen/ abrufbar sein.

Weitere Landesgrundsteuermodelle

Am BFH sind Verfahren gegen die Landesgrundsteuermodelle Hamburg, Hessen und Bayern anhängig. Der BFH plant mündliche Verhandlungen für die Ländermodelle Hamburg und Hessen voraussichtlich im November 2026 und für das Landesmodell Bayern in der ersten Jahreshälfte 2027.

Update (3. Juli 2026)

Am 2. Juli 2026 hat der BFH nun auch die Urteilsgründe zu beiden Entscheidungen (**II R 26/24** und **II R 27/24**) veröffentlicht.

Fundstelle

BFH, Urteile vom 22. April 2026 (II R 26/24 und II R 27/24), veröffentlicht am 20. Mai 2026, vgl. die **Pressemitteilung** 032/26.

Schlagwörter

Grundsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Reform der Grundsteuer