Downloaded from Blogs on 23.11.2026 06:06h

By PwC Deutschland | 24. Juli 2026

Erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Hessischen Grundsteuergesetzes hinsichtlich übergroßer Grundstücke im Außenbereich

Das Hessische Finanzgericht hat entschieden, dass das im Zuge der Neuregelung des Hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) eingeführte Flächen-Faktor-Modell bei der Anwendung auf übergroße Grundstücke im Außenbereich erheblichen verfassungsrechtlichen Zweifeln begegnet und gewährte im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes eine (teilweise) Aussetzung der Vollziehung.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 06:06h

Hintergrund

Im Zuge der Grundsteuerreform hat Hessen von der Länderöffnungsklausel des Grundgesetzes Gebrauch gemacht und ein eigenes Flächen-Faktor-Modell eingeführt. Im Gegensatz zum Bundesmodell knüpft das HGrStG nicht an den Grundstückswert an, sondern leitet den Grundsteuermessbetrag im Wesentlichen aus den Grundstücks- und Gebäudeflächen ab. Die Neuregelung des HGrStG orientiert sich hierbei am Äquivalenzprinzip, welches die Möglichkeit der Inanspruchnahme kommunaler Infrastruktur besteuern soll und nicht den Verkehrswert eines Grundstücks.

Bei übergroßen Grundstücken im Außenbereich – wie z. B. Golfplätzen, Freizeit- oder anderen großflächigen Anlagen – kann die lineare Anknüpfung des HGrStG an die Grundstücksfläche zu einer erheblichen Steuerbelastung führen. Aus diesem Grund enthält § 7 Abs. 2 Satz 5 HGrStG für im Außenbereich belegene Grundstücke eine typisierende Sonderregelung, nach der für Grundstücke im Außenbereich zehn Prozent des durchschnittlichen Bodenrichtwerts anzusetzen sind. Durch diesen Ansatz soll berücksichtigt werden, dass Grundstücke im Außenbereich regelmäßig in geringerem Maße von kommunaler Infrastruktur profitieren im Gegensatz zu im Innenbereich belegenen Grundstücken.

Sachverhalt

Gegenstand des Rechtsstreits war die Frage, ob die Ausgestaltung des hessischen Grundsteuermodells für im baurechtlichen Außenbereich belegene Grundstücke, insbesondere der Ansatz und die Ermittlung des Bodenrichtwerts, den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Grundgesetzes entspricht. Die Antragstellerin ist Eigentümerin eines verpachteten Grundstücks, auf dem sich ein Golfplatz befindet. Im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes wandte sie sich gegen die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags auf den 1. Januar 2022, da sie den angesetzten Bodenrichtwert für deutlich überhöht hielt und machte den Ansatz eines niedrigeren Wertes geltend. Der Antragsgegner vertrat dagegen die Auffassung, dass das hessische Flächen-Faktor-Modell ein wertunabhängiges Besteuerungssystem darstelle, welches den Nachweis eines niedrigeren Grundstückswerts nicht zulasse. Insoweit sei das System auch verfassungskonform.

Richterliche Entscheidung

Das Hessischen Finanzgericht hielt es für ernstlich zweifelhaft, ob § 7 Abs. 2 Sätze 1 und 5 HGrStG mit den verfassungsrechtlichen Vorgaben des allgemeinen Gleichheitssatzes nach Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) sowie der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar sind.

Der Gesetzgeber verfüge zwar bei der Ausgestaltung eines wertunabhängigen Flächen-Faktor-Modells über einen weiten Gestaltungs- und Typisierungsspielraum.

Allerdings reiche die pauschale Halbierung des Flächenbetrags bei übergroßen, im baurechtlichen Außenbereich belegenen Grundstücken nicht aus, um deren eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit kommunaler Infrastruktur angemessen zu berücksichtigen.

Das Gericht erachtete es insbesondere als problematisch, dass die Neuregelung weder eine weitere Flächendegression noch eine spezielle Härtefallregelung für atypische Grundstücke vorsehe. Insoweit

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 06:06h

drohe - nach der im einstweiligen Rechtsschutz gebotenen summarischen Prüfung - eine verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigende Übermaßbesteuerung, da Eigentümer übergroßer, im Außenbereich gelegener Grundstücke insoweit nicht in demselben Maße von kommunaler Infrastruktur profitieren könnten wie Eigentümer von Grundstücken im Innenbereich.

Nach Auffassung des Gerichts überwog daher im zu entscheidenden Einzelfall das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin das öffentliche Vollzugsinteresse des Fiskus. Insbesondere betreffe die Entscheidung nur eine kleine Fallgruppe, die keine erheblichen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte erwarten ließe.

Die Beschwerde zum Bundesfinanzhof wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen.

Hinweis

Nach Auffassung des 3. Senats des Hessischen Finanzgerichts bildet das hessische Grundsteuermodell in vorstehenden Fällen die – aufgrund des Äquivalenzprinzips geforderte – tatsächliche Möglichkeit der Inanspruchnahme kommunaler Infrastruktur jedoch nicht mehr realitätsgerecht ab. Anders als Eigentümer großer Grundstücke im Innenbereich könnten Eigentümer derartiger Außenbereichsflächen ihre Nutzung regelmäßig auch nicht durch eine intensivere Bebauung oder Nutzung beeinflussen, da sie insoweit den bauplanungsrechtlichen Beschränkungen des baurechtlichen Außenbereichs unterliegen.

Im Gegensatz zur vorstehenden Sonderkonstellation übergroßer, im baurechtlichen Außenbereich gelegener Grundstücke erachtete der 3. Senat des Hessischen Finanzgerichts die Neuregelung des HGrStG hingegen bereits im Januar 2025 im Grundsatz für verfassungsgemäß (siehe unseren **Blogbeitrag**).

Fundstelle

Hessisches Finanzgericht, Beschluss vom 21. Mai 2026 (3 V 1420/24); vgl. die Pressemitteilung vom 16. Juli 2026, die Beschwerde wurde zugelassen, über die Einlegung ist noch nichts bekannt.

Schlagwörter

Grundsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Reform der Grundsteuer, Verfassungsmäßigkeit