Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:24

By PwC Deutschland | 21 February 2025

Landesgrundsteuergesetz Hessen ist verfassungsmäßig

Die Neuregelung des Hessischen Grundsteuergesetz (HGrStG) ist verfassungsgemäß. Dies hat das Hessische Finanzgericht in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:24

Hintergrund

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 15.12.2021 von seiner Möglichkeit, ein vom Grundsteuergesetz des Bundes abweichendes Landesgesetz zu erlassen, Gebrauch gemacht.

Der Grundsteuermessbetrag ermittelt sich durch Multiplikation des jeweiligen Flächenbetrages mit der festgelegten Steuermesszahl multipliziert mit einem Faktorwert.

Der dadurch ermittelte Wert ist der Grundsteuermessbetrag, der durch die Finanzämter festgestellt und auf den sodann der von der jeweiligen Gemeinde festgelegte Hebesatz zur Berechnung der Grundsteuer angewandt wird.

Sachverhalt

Geklagt hatte eine Grundstückseigentümerin, deren Grundstück mit einem Zweifamilienhaus bebaut ist.

Das Finanzamt ermittelte den Grundsteuermessbetrag gemäß der eingereichten Erklärung und erließ einen entsprechenden Grundsteuermessbescheid.

Dagegen wandte sich die Klägerin mit der Begründung, dass die Neuregelung des HGrStG gegen das verfassungsrechtliche Bestimmtheitsgebot und gegen Art. 3 Abs. 1 GG (insbesondere gegen das verfassungsrechtlich normierte Leistungsfähigkeits- und Äquivalenzprinzip) verstoße.

Die gesetzliche Neuregelung berücksichtige insbesondere nicht, welche tatsächlichen Infrastrukturkosten in einer Kommune gedeckt werden müssten. Vielmehr sei es dem Landesgesetzgeber nur darauf angekommen, in etwa das bisherige Messbetragsvolumen zu erlangen.

Richterliche Entscheidung

Das Hessische Finanzgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Bundesverfassungsgericht sehe kein Bestimmtheitsproblem, wenn bei Erlass eines Grundsteuermessbetragsbescheides der genaue Steuerbetrag noch nicht feststehe. Es reiche aus, dass die zu erwartende Größenordnung vorhersehbar sei.

Auch sei kein Verstoß gegen das Leistungsfähigkeitsprinzip gegeben, weil die Grundsteuer an das Eigentum am Grundbesitz anknüpfe. Wer Eigentümer eines Grundstücks sei, sei per se leistungsfähig.

Unbedenklich sei auch, dass das Gesetz allein auf die Grundstücks- und die Gebäudegröße abstelle. Die

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:24

Grundsteuer knüpfe an die Nutzungsmöglichkeit der bereitgestellten kommunalen Infrastruktur an. Dabei dürfe der Gesetzgeber typisierend davon ausgehen, dass die Infrastruktur in größerem Umfang genutzt werden könne, je größer das Grundstück, bzw. das Gebäude sei, wohingegen das Alter eines Gebäudes keine Rolle spiele.

Es bestehe auch keine Veranlassung, die Kostenstrukturen der Gemeinden zu ermitteln und untereinander ins Verhältnis zu setzen, da die Grundsteuer kein Äquivalent für eine konkrete staatliche Leistung sei.

Es bestehe auch kein Zweifel daran, dass unbebaute Grundstücke nicht annähernd vergleichbar kommunale Kostenverursacher seien, wie Wohn- und Gewerbeimmobilien. Insoweit sei die durch den Gesetzgeber erfolgte Differenzierung nicht nur zulässig, sondern sogar notwendig.

Letztlich liege auch in der angewandten Lageabstufung (Faktorverfahren) kein Verstoß gegen das Folgerichtigkeitsprinzip. Der Lage-Faktor sei keine Wertkomponente, sondern setze lediglich die Lagequalität zwischen Gemeindegebieten in Relation zueinander. Dies könne ohne rechtliche Bedenken durch die Einbeziehung von Bodenrichtwerten erfolgen, solange diese nicht die einzige die Bemessungsgrundlage bestimmende Größe seien.

Da es sich bei der Grundsteuer nicht um eine Personen-, sondern um eine Objektsteuer handelt, könne auch Art. 47 Abs. 1 der Hessischen Landesverfassung nicht verletzt sein.

Die Revision zum BFH wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen.

Fundstelle

Hessisches Finanzgericht, Urteil vom 23. Januar 2025 (3 K 663/24); vgl. die Pressemitteilung vom 20. Februar 2025, die Revision wurde zugelassen, über die Einlegung ist noch nichts bekannt.

Keywords

Grundsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Reform der Grundsteuer, Verfassungsmäßigkeit