

BFH zur Grundsteuer im Bundesmodell

Ausführliche Darstellung der BFH-Entscheidungen

II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25

*mit Ausgangslage, Klagegründen, Neuerungen und Handlungsempfehlungen für
Mandanten*

von Dr. Sebastian KORTS, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht, Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht Steuerstrafverteidiger, MBA, M.I.Tax

www.steuerrecht.com

(Stand: 07. März 2026)



Inhaltsverzeichnis

Executive Summary	4
Zeitlicher Überblick	5
1. Die Ausgangslage: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste	5
1.1 Gesetzgeberische Reaktion: Grundsteuer-Reformgesetz, Grundgesetzänderung und Öffnungsklausel	6
1.2 Das dreistufige Grundsteuerverfahren.....	6
Die drei Ebenen der Grundsteuerberechnung.....	7
1.3 Warum das Ertragswertverfahren im Zentrum steht	7
2. Das Bundesmodell im Überblick: Wie das Ertragswertverfahren funktioniert.....	7
Rechengang im Ertragswertverfahren für Wohnungseigentum	8
2.1 Die gesetzgeberische Grundentscheidung: Automatisierung vor Individualisierung.....	9
3. Die drei BFH-Verfahren im Überblick.....	9
Die drei Verfahren im Kurzüberblick.....	9
3.1 Verfahren II R 25/24: Köln	10
3.2 Verfahren II R 31/24: Sachsen	10
3.3 Verfahren II R 3/25: Berlin	10
4. Warum wurde geklagt? Die Angriffsrichtungen der Kläger	11
4.1 Formelle Verfassungsfragen: Hatte der Bund überhaupt die richtige Gesetzgebungskompetenz?	11
4.2 Materielle Verfassungsfragen I: Unklarer Belastungsgrund	11
4.3 Materielle Verfassungsfragen II: Bodenrichtwerte als zu grobes Raster	12
4.4 Materielle Verfassungsfragen III: Typisierte Nettokaltmieten und Mietniveaustufen	12
4.5 Weitere Kritikpunkte: Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssätze, Vorhersehbarkeit	12
4.6 Einfach-gesetzliche und verfahrensrechtliche Einwände	13
Übersicht der Klageargumente	13
5. Was hat der BFH entschieden?.....	13
5.1 Formelle Verfassungsmäßigkeit	14
5.2 Materielle Verfassungsmäßigkeit: Der gesetzgeberische Spielraum bei Massensteuern.....	14
5.3 Der Belastungsgrund: Grundsteuer als Sollertragsteuer.....	14
5.4 Bodenrichtwerte: zulässige Typisierung und nur begrenzte gerichtliche Kontrolle.....	15
5.5 Typisierte Nettokaltmieten und Mietniveaustufen: grob, aber noch zulässig	15
5.6 Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssätze	16
5.7 Vorhersehbarkeit der Abgabenlast	16
5.8 Der niedrigere gemeine Wert nach § 220 Abs. 2 BewG	16
5.9 Die Besonderheit des Verfahrens II R 31/24.....	16
6. Was ist an diesen Urteilen neu?.....	17
6.1 Erstmals höchstrichterliche Dogmatik für das Bundesmodell.....	17

6.2 Eingrenzung der gerichtlichen Kontrolle von Bodenrichtwerten.....	17
6.3 Offene Anerkennung systemischer Ungleichheiten	17
6.4 Das Urteil ist keine Generalquittung für jede Grundsteuer	18
7. Reichweite und Grenzen der Entscheidungen	18
7.1 Bindungswirkung in der Praxis	18
7.2 Kein Freibrief für fehlerhafte Bescheide	18
7.3 Ausreißerfälle bleiben relevant.....	19
7.4 Landesmodelle und weitere Bundesmodell-Verfahren	19
7.5 Verfassungsbeschwerde: Die Debatte ist noch nicht abgeschlossen.....	19
8. Was ist jetzt für Mandanten zu tun?	19
8.1 Fallgruppe A: Offener Einspruch oder offenes Klageverfahren im Bundesmodell	20
8.2 Fallgruppe B: Bestandskräftiger Bescheid	20
8.3 Fallgruppe C: Verdacht auf erheblichen Ausreißer - § 220 Abs. 2 BewG.....	20
8.4 Fallgruppe D: Vermieter mit Mietausfall oder strukturellem Leerstand	20
8.5 Fallgruppe E: Änderungsanzeigen und Fortschreibungen.....	21
8.6 Fallgruppe F: Mandanten in Ländern mit eigenem Modell.....	21
Mandantenmaßnahmen nach Verfahrenslage.....	21
9. Konkrete Arbeitshilfen für die Beratungspraxis.....	22
9.1 Stufe 1: Formale Bescheidprüfung.....	22
9.2 Stufe 2: Bewertungsebene und Tatsachenbasis	22
9.3 Stufe 3: Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Gutachtens	23
9.4 Stufe 4: Folge- und Nebenansprüche	23
9.5 Formulierungsbeispiele für die Mandantenkommunikation.....	23
10. Fazit	24
Anhang A - Quellenverzeichnis	25
Quellenschlüssel.....	25
Anhang B - Kurz-FAQ für Mandanten	25
Ist das Bundesmodell jetzt endgültig unangreifbar?	25
Lohnt sich mein Einspruch noch?	25
Kann ich mit meiner tatsächlichen Miete argumentieren?	26
Was mache ich bei Leerstand und Mietausfall?	26
Muss ich bei Änderungen am Grundstück etwas tun?.....	26
Anhang C - Unterlagenliste für die Fallaufnahme.....	26
Welche Unterlagen in Grundsteuer-Bundesmodell-Fällen regelmäßig angefordert werden sollten.....	26

Executive Summary

Die Entscheidungen des Bundesfinanzhofs vom 12. November 2025 zu den Verfahren II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25 markieren die erste höchstrichterliche Hauptsacheentscheidung zur Verfassungsmäßigkeit des sogenannten Bundesmodells der Grundsteuer für Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren. Der BFH hat sowohl die formelle Verfassungsmäßigkeit des Grundsteuer-Reformgesetzes als auch die materielle Verfassungsmäßigkeit der §§ 252 bis 257 BewG für diese Fallgruppe bejaht. Maßgeblich ist dabei die Kernaussage, dass der Gesetzgeber bei einer Massensteuer wie der Grundsteuer generalisieren, typisieren und pauschalisieren darf, solange das Modell im Durchschnitt eine realitätsgerechte Relation der Werte gewährleistet. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

- Die Urteile betreffen unmittelbar Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren, also insbesondere die Bewertung von Eigentumswohnungen im Bundesmodell. Sie sind nicht wortgleich auf alle anderen Grundstücksarten und nicht automatisch auf das Sachwertverfahren übertragbar, setzen aber einen sehr klaren Maßstab für die weitere Diskussion.
- Der BFH verankert den Belastungsgrund der Grundsteuer ausdrücklich im Innehaben von Grundbesitz und in der dadurch vermittelten Möglichkeit einer ertragbringenden Nutzung. Das Gericht versteht die neue Grundsteuer damit als Sollertragsteuer, nicht als Steuer nach der konkret im Einzelfall erzielten Miete.
- Die Angriffe gegen typisierte Bodenrichtwerte, pauschalisierte Nettokaltmieten, Mietniveaustufen, standardisierte Restnutzungsdauern und Liegenschaftszinssätze hatten keinen Erfolg. Der BFH hält die dadurch entstehenden Unschärfen für verfassungsrechtlich hinnehmbar, weil die Bewertung von rund 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten administrierbar bleiben muss.
- Neu und besonders praxisrelevant ist die Klarstellung, dass Finanzgerichte Bodenrichtwerte grundsätzlich ohne eigene weitere Sachaufklärung zugrunde legen dürfen, solange keine substantiierten Einwendungen gegen die Bodenrichtwertermittlung erhoben werden. Pauschale Kritik an Gutachterausschüssen genügt also nicht.
- Für Mandanten verschiebt sich der Schwerpunkt der Beratung: Weg von rein abstrakten Verfassungsangriffen, hin zu konkreten Einzelfehlern im Bescheid, zur Prüfung des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Werts nach § 220 Abs. 2 BewG und zu Folgefragen wie Änderungsanzeigen, Fortschreibungen und Erlassanträgen.
- Die Entscheidungen sind für das Bundesmodell in elf Ländern hoch bedeutsam. Für Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen gelten sie nicht unmittelbar, weil dort eigene Landesmodelle gelten und beim BFH hierzu weiterhin Verfahren anhängig sind.

Beratungsrelevante Quintessenz

Wer Mandanten im Bundesmodell betreut, sollte nach diesen Urteilen nicht mehr mit dem bloßen Standardsatz arbeiten, das Bundesmodell sei insgesamt verfassungswidrig. Erfolgversprechender ist eine saubere Einzelfallanalyse: Stimmen Grundstücksart, Wohnfläche, Baujahr, Miteigentumsanteil, Bodenrichtwertzone, Stellplatzansätze und etwaige Befreiungen? Liegt ein echter Ausreißer vor, der einen Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts rechtfertigt? Gibt es Änderungsgründe oder einen Erlass wegen Ertragsminderung? Genau dort liegt jetzt die praktische Hebelwirkung.

Quellen zu dieser Einordnung: BFH, Pressemitteilung Nr. 078/25 vom 10.12.2025 [Q1]; BFH, Urteile vom 12.11.2025 - II R 25/24 [Q2], II R 31/24 [Q3] und II R 3/25 [Q4].

Zeitlicher Überblick

Datum	Ereignis	Bedeutung
10.04.2018	BVerfG erklärt die Einheitsbewertung für die Grundsteuer für verfassungswidrig.	Auslöser der gesamten Reform.
15.11.2019 / 21.11.2019	Änderung des Grundgesetzes; Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG wird angepasst.	Schafft die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die neue Grundsteuer.
26.11.2019	Erlass des Grundsteuer-Reformgesetzes.	Einführung des Bundesmodells und neuer Bewertungsregeln.
01.01.2022	Hauptfeststellungszeitpunkt.	Werte und Verhältnisse zu diesem Stichtag sind für die neue Bewertung maßgeblich.
01.01.2025	Erste Erhebung der Grundsteuer nach neuem Recht.	Ab diesem Zeitpunkt setzen die Kommunen die Steuer auf neuer Bewertungsgrundlage fest.
27.05.2024	BFH-Beschluss II B 78/23 (AdV).	Öffnet den Weg für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts im Einzelfall.
12.11.2025	Mündliche Verhandlung und Entscheidung in den Verfahren II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25.	Erste BFH-Hauptsacheentscheidung zur Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells im Ertragswertverfahren.
10.12.2025	BFH-Pressemitteilung Nr. 078/25.	Offizielle Zusammenfassung der tragenden Gründe.
27.02.2026	Haus & Grund und BdSt reichen Verfassungsbeschwerde gegen das Bundesmodell ein.	Die verfassungsrechtliche Debatte ist damit nicht abgeschlossen.
22.04.2026	BFH verhandelt angekündigt zum baden-württembergischen Landesmodell.	Zeigt, dass die Grundsteuerrechtsprechung 2026 weiter in Bewegung bleibt.

Quellen: BMF, FAQ Neue Grundsteuer [Q6]; BMF, Monatsbericht 11/2021 [Q7]; BFH, Beschluss vom 27.05.2024 - II B 78/23 [Q5]; BFH, Im Fokus: Grundsteuer, Stand Februar 2026 [Q10]; Haus & Grund/BdSt vom 27.02.2026 [Q11].

1. Die Ausgangslage: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste

Die BFH-Urteile lassen sich nur verstehen, wenn man die Vorgeschichte der Grundsteuerreform ernst nimmt. Ausgangspunkt war nicht die Frage, ob das Bundesmodell elegant oder besonders präzise ist, sondern die verfassungsrechtliche Notwendigkeit, einen seit Jahrzehnten bestehenden strukturellen Bewertungsfehler zu beseitigen. Das alte System arbeitete mit Einheitswerten, die in den alten Bundesländern im Wesentlichen auf den Wertverhältnissen von 1964 und in den neuen Bundesländern sogar auf den Wertverhältnissen von 1935 beruhten. Diese Werte waren über Jahrzehnte nicht mehr aktualisiert worden. In der Folge drifteten steuerliche Bemessungsgrundlage und tatsächliche Wertrelationen immer weiter auseinander. [Q6] [Q7]

Das Bundesverfassungsgericht hat diesen Zustand im Jahr 2018 für mit dem Gleichheitssatz unvereinbar erklärt. Der Kern des Problems bestand nicht darin, dass der Gesetzgeber typisiert hatte; Typisierung ist dem Steuerrecht durchaus vertraut. Verfassungswidrig war vielmehr, dass sich die Einheitsbewertung im

Laufe der Zeit vollständig von den realen Relationen der Grundstückswerte entkoppelt hatte. Vergleichbare Immobilien konnten sehr unterschiedlich belastet werden, während wirtschaftlich weit auseinanderliegende Objekte teilweise ähnlich behandelt wurden. Das BVerfG gab dem Gesetzgeber deshalb bis zum 31. Dezember 2019 Zeit für eine Neuregelung und ließ das alte Recht nur noch bis zum 31. Dezember 2024 fortgelten. [Q6] [Q7] [Q5]

Für die Praxis bedeutete dies: Der Gesetzgeber musste in kurzer Zeit ein Modell schaffen, das zwei Ziele gleichzeitig erfüllt. Erstens musste es den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine relations- und realitätsgerechte Bewertung genügen. Zweitens musste es administrativ handhabbar sein. Die Reform betraf rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten. Ein Modell, das nur mit umfassenden Einzelgutachten, tatsächlichen Mieten, objektscharfer Mikrolage und individueller Verkehrswertermittlung funktioniert hätte, wäre zwar theoretisch genauer gewesen, praktisch aber kaum vollziehbar. Genau an dieser Schnittstelle - Verfassungsrecht einerseits, Massenverwaltung andererseits - bewegen sich die BFH-Entscheidungen. [Q7] [Q5] [Q1]

1.1 Gesetzgeberische Reaktion: Grundsteuer-Reformgesetz, Grundgesetzänderung und Öffnungsklausel

Der Bund reagierte 2019 mit einem Gesetzespaket. Dazu gehörten das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts, das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung baureifer Grundstücke und die Änderung des Grundgesetzes. Besonders wichtig für die späteren BFH-Verfahren war die Änderung des Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG. Diese trat am 21. November 2019 in Kraft und verschaffte dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer. Parallel erhielten die Länder über die Öffnungsklausel die Möglichkeit, vom Bundesmodell abzuweichen und eigene Landesmodelle einzuführen. [Q1] [Q6] [Q7]

Die politische Kompromisslinie war damit klar: Es sollte ein bundeseinheitliches Grundmodell geben, das von einer Mehrheit der Länder übernommen wird, während einzelne Länder eigene Wege gehen dürfen. Für die Beratungspraxis ist das bis heute zentral, denn nicht jede Aussage zum Bundesmodell lässt sich auf Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen übertragen. Umgekehrt sind Entscheidungen zum Bundesmodell für die übrigen Länder besonders gewichtig. Nach der BFH-Pressemitteilung haben die Urteile vom Dezember 2025 Bedeutung für Nordrhein-Westfalen, Berlin, Sachsen sowie Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen. [Q1] [Q10]

1.2 Das dreistufige Grundsteuerverfahren

Die neue Grundsteuer arbeitet - wie schon das alte Recht - in mehreren Stufen. Zunächst stellt das Finanzamt den Grundsteuerwert fest. Das ist die eigentliche Bewertungsebene. Auf der zweiten Stufe erlässt das Finanzamt den Grundsteuermessbescheid. Auf der dritten Stufe setzt die Gemeinde die konkrete Grundsteuer durch den Grundsteuerbescheid fest, indem sie den Grundsteuermessbetrag mit ihrem Hebesatz multipliziert. Für Eigentümer und Berater ist die Unterscheidung deshalb so wichtig, weil Fehler der Wertfeststellung grundsätzlich bereits gegen den Grundsteuerwertbescheid angegriffen werden müssen; im kommunalen Grundsteuerbescheid geht es dann nur noch um die letzte Stufe der Berechnung. [Q1] [Q6]

Gerade aus dieser Dreistufigkeit speiste sich ein Teil der Kritik an der Reform. Viele Steuerpflichtige erhielten zunächst nur Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide, ohne die endgültige kommunale Steuerlast schon genau beziffern zu können. Der BFH hat den daraus hergeleiteten Einwand mangelnder Vorhersehbarkeit jedoch zurückgewiesen. Der Senat betont, dass die spätere Höhe der Steuer zwar vom kommunalen Hebesatz abhängt, die Entscheidung über die Anfechtung des Grundsteuerwerts aber im

Wesentlichen davon abhängt, ob die Bewertungsebene plausibel ist oder deutlich vom gemeinen Wert abweicht. [Q2] [Q4]

Die drei Ebenen der Grundsteuerberechnung

Stufe	Behörde	Bescheid	Praktische Frage
1	Finanzamt	Grundsteuerwertbescheid	Ist die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit rechtlich und tatsächlich zutreffend?
2	Finanzamt	Grundsteuermessbescheid	Wurde auf den festgestellten Wert die richtige Steuermesszahl angewandt?
3	Gemeinde	Grundsteuerbescheid	Wurde der richtige Hebesatz angewandt und ist die Zahlungsberechnung korrekt?

Quellen: BFH, PM Nr. 078/25 [Q1]; BMF, FAQ Neue Grundsteuer, Fragen 3.2, 4.1 und 4.2 [Q6].

1.3 Warum das Ertragswertverfahren im Zentrum steht

Die hier besprochenen BFH-Urteile betreffen nicht das gesamte Bundesmodell in jeder denkbaren Ausprägung, sondern einen besonders sensiblen Kernbereich: Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren. Nach dem Gesetz wird Wohnungseigentum grundsätzlich im Ertragswertverfahren bewertet. Der Grundsteuerwert ergibt sich dabei aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags und des abgezinsten Bodenwerts. In diese Berechnung fließen insbesondere typisierte Nettokaltmieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssätze und Bodenrichtwerte ein. Genau an diesen Parametern entzündete sich die verfassungsrechtliche Kritik. [Q2] [Q3] [Q4]

Das Ertragswertverfahren war für Kläger attraktiv, weil hier die typisierende Gesetzestechnik besonders sichtbar wird. Der Gesetzgeber arbeitet nicht mit der tatsächlich vereinbarten Miete, sondern mit statistisch abgeleiteten Nettokaltmieten. Innerhalb eines Bundeslands wird die Lage nicht bis auf den einzelnen Straßenzug oder Stadtteil heruntergebrochen, sondern nur über Mietniveaustufen und Bodenrichtwerte abgebildet. Für Kritiker war das ein Einfallstor für den Vorwurf, dass teure Innenstadtlagen, soziale Brennpunkte, Altbauten mit erheblichen Mängeln und besonders hochwertige Objekte nur unzureichend auseinandergehalten werden. Genau hierzu musste der BFH nun erstmals im Hauptsacheverfahren Stellung nehmen. [Q1] [Q2] [Q4]

Wichtige Begrenzung der Urteile

Die Leitsätze der BFH-Urteile sind präzise formuliert: Materiell geprüft und für verfassungsgemäß erklärt wurden die §§ 252 bis 257 BewG zur Bewertung von Wohnungseigentum für Zwecke der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2022. Das ist rechtlich sehr bedeutsam, aber es ist keine förmliche Generalentscheidung über jede Grundstücksart im Bundesmodell und schon gar nicht über die Landesmodelle.

Quellen: BFH, Leitsätze der Urteile II R 25/24 [Q2], II R 31/24 [Q3] und II R 3/25 [Q4].

2. Das Bundesmodell im Überblick: Wie das Ertragswertverfahren funktioniert

Bevor die Klagegründe und die BFH-Erwägungen im Einzelnen dargestellt werden, lohnt ein nüchterner Blick auf den Mechanismus des Ertragswertverfahrens. Das Verfahren will keinen individuell punktgenauen Verkehrswert ermitteln. Es will vielmehr einen objektivierten Wert finden, der im

Durchschnitt aller Fälle die relationale Wertigkeit der Grundstücke zutreffend genug erfasst, um als Grundlage einer Massensteuer zu dienen. Genau darauf baut die verfassungsrechtliche Verteidigung des Bundesmodells auf. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

Rechengang im Ertragswertverfahren für Wohnungseigentum

Schritt	Gesetzlicher Ansatz	Beratungspraktische Relevanz
1. Rohertrag	Typisierte monatliche Nettokaltmiete nach Anlage 39 BewG, differenziert nach Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche und Bundesland; Zu- oder Abschläge über Mietniveaustufen.	Tatsächliche Miete ist grundsätzlich nicht maßgeblich; hier entstehen häufig die ersten Plausibilitätskonflikte mit dem Einzelfall.
2. Bewirtschaftungskosten	Pauschaler Abzug nach Anlage 40 BewG in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer.	Keine individualisierte Kostenbetrachtung; Standardisierung statt Objektprüfung.
3. Reinertrag und Kapitalisierung	Vervielfältiger nach Anlage 37 BewG anhand von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz.	Besonders relevant bei älteren Gebäuden, weil Mindestrestnutzungsdauern eingreifen können.
4. Bodenwert	Grundstücksfläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert nach § 247 BewG.	Streitpunkt Nummer eins bei Lageunterschieden, atypischen Flächen oder fragwürdigen Zonenabgrenzungen.
5. Abgezinster Bodenwert	Abzinsung nach Anlage 41 BewG.	Sorgt dafür, dass Bodenwert nicht schematisch voll addiert wird, sondern ertragswerttypisch in die Rechnung eingeht.
6. Grundsteuerwert	Kapitalisierter Reinertrag plus abgezinster Bodenwert.	Erstes Angriffsziel im Rechtsbehelfsverfahren.
7. Steuerlast	Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz der Gemeinde.	Viele Mandanten verwechseln Bewertungsfehler mit Hebesatzpolitik; beides muss getrennt beraten werden.

Quellen: BFH, Urteile II R 25/24 [Q2], II R 31/24 [Q3], II R 3/25 [Q4]; BMF, FAQ Neue Grundsteuer, Frage 3.6 [Q6].

Verfassungsrechtlich besonders angreifbar erschien aus Sicht der Kläger die Tatsache, dass tatsächliche Mieten grundsätzlich außen vor bleiben. Das ist kein Versehen des Gesetzes, sondern Konzept. Nach der Gesetzeslogik soll die Grundsteuer keine Steuer auf den konkret erzielten Ertrag sein, sondern auf die objektive Leistungsfähigkeit, die mit Grundbesitz typischerweise verbunden ist. Für eine selbstgenutzte Wohnung ist die tatsächlich erzielte Miete naturgemäß null; dennoch soll auch sie nicht mit null bewertet werden. Das erklärt, warum der BFH den Begriff des Sollertrags so stark macht. [Q2] [Q3] [Q4] [Q5]

Für die Beratungspraxis folgt daraus eine wichtige methodische Konsequenz: Die bloße Abweichung zwischen tatsächlicher und typisierter Miete ist noch kein Rechtsfehler. Sie kann allenfalls ein Indiz dafür sein, dass der Einzelfall so atypisch ist, dass ein Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts in Betracht kommt oder dass bei der Bewertung andere Tatsachen - etwa ein gravierender Instandhaltungsrückstand - nicht angemessen erfasst werden. Genau diesen Weg hatte der BFH bereits im Aussetzungsverfahren II B 78/23 angedeutet; der Gesetzgeber hat darauf mit § 220 Abs. 2 BewG reagiert. [Q5] [Q8]

2.1 Die gesetzgeberische Grundentscheidung: Automatisierung vor Individualisierung

Die Reform sollte von Anfang an stark IT-gestützt funktionieren. Das BMF weist ausdrücklich darauf hin, dass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 weitestgehend automationsgestützt erfolgen soll und Mitwirkungspflichten möglichst begrenzt werden sollen. Diese Zukunftsperspektive ist für die BFH-Rechtsprechung keineswegs nebensächlich. Der BFH begründet die Zulässigkeit der Typisierung gerade auch damit, dass das Bewertungsverfahren fortschreibungsfähig und massentauglich bleiben muss. Das Gericht versteht die Vermeidung eines erneuten Bewertungsstaus als legitimes und gewichtiges gesetzgeberisches Ziel. [Q6] [Q1]

Praxisfolge

Wer die BFH-Urteile nur unter dem Gesichtspunkt einzelner Wertungen liest, verfehlt ihren eigentlichen Motor. Die Entscheidungen sind stark verwaltungsbezogen. Der BFH misst dem Ziel eines automatisierten, periodisch fortschreibbaren Massenverfahrens so großes Gewicht bei, dass selbst beträchtliche Einzelfallunschärfen verfassungsrechtlich akzeptiert werden.

Quellen: BFH, PM Nr. 078/25 [Q1]; BMF, FAQ Neue Grundsteuer, Frage 4.5 [Q6].

3. Die drei BFH-Verfahren im Überblick

Obwohl der BFH drei Verfahren gemeinsam als Grundsatztrilogie entschieden hat, lohnt der Blick auf die einzelnen Sachverhalte. Gerade aus den tatsächlichen Unterschieden der drei Fälle wird sichtbar, welche Art von Einwänden der Senat für tragfähig hält und welche nicht. Die Fälle stammen aus Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Berlin. Sie decken damit unterschiedliche Lage-, Nutzungs- und Bewertungsprobleme ab: vermietete Altbauwohnung in guter Lage, selbstgenutzte Wohnung mit Sondernutzungsrechten und vermietete Altbauwohnung in einfacher Lage mit sehr niedriger tatsächlicher Miete. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

Die drei Verfahren im Kurzüberblick

Az.	Objekt	Festgestellter Grundsteuerwert	Besondere Streitpunkte
II R 25/24	54 qm große vermietete Eigentumswohnung im Souterrain eines vor 1949 errichteten Mehrfamilienhauses in Köln, gute Wohnlage.	122.200 EUR	Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells, Bodenrichtwert, typisierte Mieten, Restnutzungsdauer, Vorhersehbarkeit der Abgabenlast.
II R 31/24	70 qm große selbstgenutzte Eigentumswohnung in einer 1995 erbauten Wohnanlage in Sachsen.	112.700 EUR	Verfassungsmäßigkeit, Einbeziehung von Sondernutzungsrechten und Tiefgaragenstellplatz, Bodenrichtwert, Verfahrensfragen zum Grundsteuermessbescheid.
II R 3/25	58,17 qm große vermietete Eigentumswohnung in Berlin, vor 1949 errichtetes Mehrfamilienhaus, einfache Wohnlage.	97.800 EUR	Verfassungsmäßigkeit, erhebliche Differenz zwischen tatsächlicher Miete und typisiertem Mietansatz, Bodenrichtwert, allgemeine Kritik an Gutachterausschüssen.

Quellen: BFH, PM Nr. 078/25 [Q1]; BFH, Tatbestände der Urteile II R 25/24 [Q2], II R 31/24 [Q3] und II R 3/25 [Q4].

3.1 Verfahren II R 25/24: Köln

Im Kölner Verfahren ging es um eine 54 qm große vermietete Eigentumswohnung im Souterrain eines vor 1949 errichteten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung lag in guter Wohnlage. Das Finanzamt stellte den Grundsteuerwert auf 122.200 EUR fest. Der Senat hebt in den Entscheidungsgründen hervor, dass der festgestellte Grundsteuerwert im Streitfall nur etwa 66 Prozent des rund zweieinhalb Jahre vor dem Bewertungsstichtag gezahlten Kaufpreises betrug. Das war ein starkes Indiz dagegen, dass ausgerechnet dieser konkrete Fall eine Überbewertung in der Größenordnung von § 220 Abs. 2 BewG aufwies. [Q2]

Dogmatisch ist dieses Verfahren besonders ergiebig, weil hier mehrere Leitsätze formuliert wurden. Der BFH stellt darin ausdrücklich fest, dass das Grundsteuer-Reformgesetz formell verfassungsgemäß ist, dass die §§ 252 bis 257 BewG für Wohnungseigentum materiell verfassungsgemäß sind, dass der Belastungsgrund in der durch Grundbesitz vermittelten Möglichkeit einer ertragbringenden Nutzung liegt, dass die fehlende innergemeindliche Feindifferenzierung der Nettokaltmieten keinen Gleichheitsverstoß begründet und dass auch der Vorwurf mangelnder Vorhersehbarkeit der Abgabenlast nicht durchgreift. [Q2]

3.2 Verfahren II R 31/24: Sachsen

Der sächsische Fall brachte eine andere Konstellation in das Verfahren ein. Die Klägerin nutzte ihre 70 qm große Eigentumswohnung selbst. Zusätzlich bestanden Sondernutzungsrechte an Stellplätzen. Das Finanzamt stellte den Grundsteuerwert auf 112.700 EUR fest und den Grundsteuermessbetrag auf 40,57 EUR. Die Klägerin wandte sich nicht nur gegen die verfassungsrechtliche Grundstruktur, sondern auch gegen die einfach-gesetzliche Behandlung des Tiefgaragenstellplatzes. Sie argumentierte, das Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz sei nicht Bestandteil des Sondereigentums und dürfe nicht mehrfach zu ihren Lasten in die Bewertung eingehen. [Q3]

Der BFH verwarf diese Einwände. Er sah weder eine doppelte Berücksichtigung des Stellplatzes noch eine fehlerhafte Zuordnung. Gleichwohl ist das Verfahren für die Praxis lehrreich, weil der BFH hier eine formale Korrektur am FG-Urteil vornimmt: Die gegen den Grundsteuermessbescheid gerichtete Klage war nach Auffassung des BFH nicht unzulässig, sondern unbegründet. Das ist keine verfassungsrechtliche Sensation, zeigt aber, dass der BFH in Folgebescheidkonstellationen prozessual sauber trennt und das Rechtsschutzbedürfnis nicht vorschnell verneint. [Q1] [Q3]

3.3 Verfahren II R 3/25: Berlin

Der Berliner Fall war vermutlich der anschaulichste und für viele Eigentümer intuitiv überzeugendste Angriffspunkt gegen das Bundesmodell. Die 58,17 qm große Wohnung lag in einfacher Wohnlage, war vermietet und erzielte zum Bewertungsstichtag eine tatsächliche Nettokaltmiete von 5,07 EUR pro Quadratmeter. Das Finanzamt setzte demgegenüber nach Anlage 39 BewG eine typisierte Nettokaltmiete von 8,47 EUR pro Quadratmeter an und erhöhte diese wegen der Berliner Mietniveaustufe 4 nochmals um 0,85 EUR auf 9,32 EUR pro Quadratmeter. Damit lag der gesetzliche Mietansatz deutlich über der tatsächlichen Miete und auch über dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2021 für eine vergleichbare einfache Wohnlage. [Q4]

Gerade deshalb hat das Urteil eine erhebliche Signalwirkung. Der BFH sagt sinngemäß: Selbst eine spürbare und im Einzelfall gut belegbare Differenz zwischen tatsächlicher Ertragskraft und typisiertem Mietansatz macht das Gesetz noch nicht verfassungswidrig. Solche Ungleichheiten sind hinnehmbar, solange sie Folge eines zulässigen Vereinfachungskonzepts sind, durch Bodenrichtwerte teilweise kompensiert werden und atypische Ausreißer über den Nachweis eines deutlich niedrigeren gemeinen Werts abgedeckt werden können. Für die Beratungspraxis ist das vielleicht der praktisch härteste Teil der Entscheidungen. [Q1] [Q4]

Lerneffekt aus den drei Fällen

Der BFH hat gerade nicht nur einen bequemen Durchschnittsfall entschieden. Mit Berlin lag ihm ein Fall mit erheblicher Mietdiskrepanz vor; mit Sachsen ein Fall mit Sondernutzungsrechten und Verfahrensfragen; mit Köln ein Fall, in dem der konkrete Kaufpreis eher gegen eine Überbewertung sprach. Die Botschaft ist damit breit: Nicht nur theoretische, sondern auch plastische Einzelfallkonstellationen reichen nach Ansicht des Senats nicht aus, um das gesetzliche Modell als solches zu Fall zu bringen.

Quellen: BFH, PM Nr. 078/25 [Q1]; BFH, Urteile II R 25/24 [Q2], II R 31/24 [Q3], II R 3/25 [Q4].

4. Warum wurde geklagt? Die Angriffsrichtungen der Kläger

Die Verfahren waren keine bloßen Einzelfallbeschwerden über eine als zu hoch empfundene Grundsteuer. Die Kläger griffen das Bundesmodell auf mehreren Ebenen an: formell verfassungsrechtlich, materiell verfassungsrechtlich, einfach-gesetzlich und teilweise auch verfahrensrechtlich. Für die Praxis ist diese Mehrschichtigkeit wichtig, weil sich aus ihr ablesen lässt, welche Argumente nach den BFH-Urteilen weitgehend verbraucht sind und welche weiterhin eine Rolle spielen können. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

4.1 Formelle Verfassungsprüfungen: Hatte der Bund überhaupt die richtige Gesetzgebungskompetenz?

Ein zentrales Argument der Kläger war der Vorwurf eines kompetenzrechtlichen Konstruktionsfehlers. Vereinfacht gesagt lautete die Kritik: Der Gesetzgeber habe sich in der Begründung des Reformgesetzes auf Art. 125a Abs. 2 Satz 1 GG gestützt, also auf eine Fortschreibungskompetenz für fortgeltendes Bundesrecht, obwohl das Bundesmodell in Wahrheit eine grundlegende Neukonzeption sei. Gleichzeitig habe er die erst 2019 geschaffene konkurrierende Gesetzgebungskompetenz aus Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG nicht vollständig ausgeschöpft. Diese Gemengelage werteten die Kläger als „Ermessensunterschreitung“ auf gesetzgeberischer Ebene. [Q1] [Q2] [Q4]

Praktisch war dieses Argument deshalb attraktiv, weil es das Gesetz bereits auf der formellen Ebene hätte zu Fall bringen können, ohne dass man in die Details der Bewertung einsteigen müsste. Gerade in Massenverfahren ist ein formeller Verfassungsfehler für Kläger oft der „schnellste“ Weg. Der BFH hat diesen Weg jedoch klar versperrt. Er stellt darauf ab, dass zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Grundsteuer-Reformgesetzes Ende November 2019 eine uneingeschränkte Bundeskompetenz aus Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG vorlag. Auf die politische oder gesetzgeberische Begründungstechnik kommt es nach dieser Sicht nicht entscheidend an. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

4.2 Materielle Verfassungsprüfungen I: Unklarer Belastungsgrund

Ein weiterer grundlegender Angriffspunkt war die Behauptung, der Gesetzgeber habe den Belastungsgrund der Grundsteuer nicht hinreichend bestimmt. Hinter dieser Rüge steckt eine verfassungsrechtlich ernstzunehmende Frage: Eine Steuerbemessungsgrundlage muss zu dem passen, was besteuert werden soll. Wer Grundbesitz besteuert, kann etwa an Bodenwert, Ertragskraft, Flächenverbrauch, Nutzungsvorteile oder ein Äquivalenzverhältnis zu kommunaler Infrastruktur anknüpfen. Je nach gewähltem Belastungsgrund ändern sich die Anforderungen an die Bewertungsregeln. [Q1] [Q2] [Q3]

Die Kläger hielten das Bundesmodell insoweit für widersprüchlich. Es arbeite mit Wert- und Ertragsparametern, ohne klar zu sagen, ob eigentlich reale Marktnähe, abstrakte Leistungsfähigkeit oder eine bloße Verteilung kommunaler Lasten gemeint sei. Der BFH antwortet darauf mit einer bemerkenswert klaren dogmatischen Setzung: Belastungsgrund sei das Innehaben von Grundbesitz und

die dadurch vermittelte Möglichkeit einer ertragbringenden Nutzung, die sich im Sollertrag spiegele und objektive Leistungsfähigkeit vermittele. Diese Definition ist nicht nur Begründung, sondern rechtlicher Leitstern des gesamten Urteils. [Q2] [Q3] [Q4]

4.3 Materielle Verfassungsgrügen II: Bodenrichtwerte als zu grobes Raster

In der Sache besonders scharf war die Kritik an den Bodenrichtwerten. Die Kläger beanstandeten, dass Bodenrichtwertzonen oft zu grob zugeschnitten seien, dass nicht genügend Kaufpreisdaten vorlägen, dass Besonderheiten wie Altlasten, ungünstige Zuschnitte oder abweichende Nutzungsmöglichkeiten zu wenig berücksichtigt würden und dass dadurch gleichheitswidrige Verzerrungen entstünden. Vor allem in heterogenen Stadtgebieten kann ein durchschnittlicher Lagewert für sehr verschiedene Grundstücke zu spürbaren Abweichungen vom individuellen Marktwert führen. [Q1]

Die Verfahren zeigten typische Varianten dieser Kritik. Im Kölner Verfahren verwiesen die Kläger auf einen erheblich niedrigeren Bodenrichtwert für eine andere Immobilie in der Nähe; im sächsischen Verfahren wurde ein Nachbargrundstück mit einem extrem niedrigen Wert angeführt; im Berliner Verfahren wurde allgemein die uneinheitliche Arbeitsweise der Gutachterausschüsse gerügt. Allen Varianten ist gemeinsam, dass sie den Bodenrichtwert als potenziell instabile oder unscharfe Bewertungsgröße attackieren. [Q2] [Q3] [Q4]

4.4 Materielle Verfassungsgrügen III: Typisierte Nettokaltmieten und Mietniveaustufen

Noch größer war die praktische Resonanz der Kritik an den pauschalierten Nettokaltmieten. Das Bundesmodell differenziert nach Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche und Bundesland; innerhalb des Bundeslands wird nur über gemeindebezogene Mietniveaustufen weiter unterschieden. Für Großstädte mit massiven Unterschieden zwischen Stadtteilen ist das zwangsläufig grob. Eine Altbauwohnung in Spitzenlage und eine vergleichbare Wohnung in schwieriger Lage können in derselben Gemeinde liegen, obwohl ihre reale Ertragskraft deutlich auseinanderfällt. Hinzu kommt, dass die Mietniveaustufen ursprünglich aus dem Wohngeldrecht stammen. Gerade dies griffen die Kläger als „steuerfremde“ Datengrundlage an. [Q1] [Q2]

Der Berliner Fall brachte dieses Problem mustergültig auf den Punkt. Dort lag die tatsächliche Miete deutlich unter dem typisierten Ansatz. Klägerseitig lag es daher nahe, aus der Differenz den Schluss zu ziehen, dass die gesetzliche Bewertung nicht mehr relationsgerecht sei. Ähnlich wurde eingewandt, dass bei selbstgenutzten Wohnungen schon die Idee eines fiktiven Sollertrags künstlich wirke. Der BFH hat diese Kritik aber nicht bereits auf der Ebene der Datengrundlage akzeptiert. Für ihn genügt, dass die aus Mikrozensusdaten abgeleiteten Nettokaltmieten und die gemeindeweiten Mietniveaustufen auf einer plausiblen, öffentlich nachvollziehbaren Datenbasis beruhen. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

4.5 Weitere Kritikpunkte: Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssätze, Vorhersehbarkeit

Daneben griffen die Kläger weitere Typisierungen an. Dazu zählten die standardisierte Restnutzungsdauer und die gesetzliche Mindestrestnutzungsdauer von 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für noch nutzbare Gebäude. Gerade bei älteren Gebäuden kann dies dazu führen, dass der Gesetzgeber noch von einer relevanten Restnutzungsdauer ausgeht, obwohl ein Eigentümer das Objekt als überaltert oder sanierungsbedürftig erlebt. Außerdem wurden die typisierten Liegenschaftszinssätze beanstandet, weil lokale Marktverhältnisse nicht in jedem Einzelfall punktgenau abgebildet werden. [Q2] [Q4]

Ein weiterer Einwand betraf die Vorhersehbarkeit der Abgabenlast. Steuerpflichtige wüssten bei Erlass des Grundsteuerwertbescheids häufig noch nicht, wie hoch ihre spätere Grundsteuer tatsächlich sein werde, weil der kommunale Hebesatz noch nicht feststehe. Auch dieses Argument zielte nicht nur auf Praktikabilität, sondern auf Rechtsstaatlichkeit. Der BFH hat auch hier zugunsten des Modells entschieden

und betont, dass die Höhe der späteren Steuerlast nicht die Rechtmäßigkeit der Bewertungsebene in Frage stellt. [Q2] [Q4] [Q6]

4.6 Einfach-gesetzliche und verfahrensrechtliche Einwände

Schließlich gab es in den Verfahren auch Einwände, die jenseits der großen Verfassungsfragen lagen. Im sächsischen Fall ging es um die Behandlung des Tiefgaragenstellplatzes und die Frage, ob das Sondernutzungsrecht mehrfach berücksichtigt worden sei. In Köln und Berlin war die gerichtliche Kontrolle von Bodenrichtwerten ein Thema. Der BFH musste daher nicht nur abstrakte Verfassungsmaßstäbe entwickeln, sondern zugleich klären, welche Anforderungen an substantiierten Tatsachenvortrag zu stellen sind und wann ein Finanzgericht von Amts wegen weiter aufklären muss. Gerade dieser Teil der Urteile ist für Berater oft wertvoller als die großen verfassungsrechtlichen Formeln. [Q2] [Q3] [Q4]

Übersicht der Klageargumente

Angriffspunkt	Klägerargument	Beratungsrelevanz nach den Urteilen
Gesetzgebungskompetenz	Bund habe auf der falschen verfassungsrechtlichen Grundlage geregelt oder seine neue Kompetenz nicht richtig ausgeschöpft.	Nach BFH weitgehend verbraucht; für Standardverfahren im Bundesmodell kaum noch tragfähig.
Belastungsgrund	Unklar, was die Grundsteuer im neuen Recht eigentlich besteuern will.	BFH definiert den Belastungsgrund jetzt ausdrücklich; die Diskussion ist dogmatisch enger geworden.
Bodenrichtwerte	Zonen zu grob, Daten zu schwach, Besonderheiten einzelner Grundstücke unbeachtet.	Nur noch mit präzisiertem, zonenbezogenem Tatsachenvortrag erfolgversprechend.
Typisierte Mieten	Fiktive Mieten weichen von der Realität zu stark ab; Mietniveaustufen zu grob.	Abstrakter Angriff scheitert; relevant nur noch für echte Ausreißerfälle und § 220 Abs. 2 BewG.
Restnutzungsdauer / Zinssätze	Standardisierung verfehlt die Objektwirklichkeit.	Allgemeiner Angriff weitgehend aussichtslos; Einzelfall nur über gemeinen Wert oder Tatsachenfehler.
Vorhersehbarkeit	Endgültige Steuerlast beim Wertbescheid noch unbekannt.	Nach BFH kein tragfähiger Verfassungsangriff.
Einfach-gesetzliche Fehler	Wohnfläche, Miteigentumsanteil, Stellplätze, Baujahr, Grundstücksart etc. falsch erfasst.	Bleibt weiterhin der praktisch wichtigste Prüfungsansatz.

Quellen: BFH, PM Nr. 078/25 [Q1]; BFH, Urteile II R 25/24 [Q2], II R 31/24 [Q3], II R 3/25 [Q4].

5. Was hat der BFH entschieden?

Im Ergebnis weist der BFH die Revisionen in der Sache zurück. In II R 25/24 und II R 3/25 geschieht dies unmittelbar. In II R 31/24 ist die Revision nur verfahrensrechtlich teilweise erfolgreich, weil das FG die Klage gegen den Grundsteuermessbescheid als unzulässig statt als unbegründet behandelt hatte; materiell unterliegt die Klägerin aber vollständig. Die Kernbotschaft lautet daher: Der BFH ist nicht von der Verfassungswidrigkeit der einschlägigen Regeln überzeugt und sieht keinen Anlass, die Sache dem Bundesverfassungsgericht nach Art. 100 Abs. 1 GG vorzulegen. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

5.1 Formelle Verfassungsmäßigkeit

Den formellen Angriff auf die Gesetzgebungskompetenz weist der BFH mit bemerkenswerter Klarheit zurück. Maßgeblich sei allein, dass dem Bund bei Erlass des Grundsteuer-Reformgesetzes Ende November 2019 eine uneingeschränkte konkurrierende Gesetzgebungskompetenz aus Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG zustand. Dass der Gesetzgeber in seiner Begründung auch auf Art. 125a Abs. 2 Satz 1 GG Bezug genommen habe, ändere daran nichts. Selbst wenn er seine Gestaltungsmöglichkeiten nach Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG nicht vollständig ausgeschöpft haben sollte, verliere er dadurch nicht die Kompetenz, das Gesetz überhaupt zu erlassen. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

Für die Beratungspraxis ist damit ein beliebtes Einfallstor weitgehend verschlossen. Der Einwand eines „kompetenzrechtlichen Konstruktionsfehlers“ wird künftig im Bundesmodell regelmäßig nicht mehr tragen. Das bedeutet nicht, dass formelle Einwände nie mehr denkbar wären; auf der Ebene der abstrakten Kompetenzfrage ist der BFH aber eindeutig. Wer heute im Einspruch oder im Klageverfahren noch allein mit diesem Argument arbeitet, wird kaum durchdringen. [Q2] [Q4]

5.2 Materielle Verfassungsmäßigkeit: Der gesetzgeberische Spielraum bei Massensteuern

Das Herzstück der Urteile liegt in den Ausführungen zu Art. 3 Abs. 1 GG. Der BFH knüpft an die BVerfG-Rechtsprechung an und betont, dass Steuergesetze die Bemessungsgrundlage relations- und realitätsgerecht ausgestalten müssen. Gleichzeitig unterstreicht er, dass der Gesetzgeber generalisieren, typisieren und pauschalisieren darf, ohne schon deshalb gegen den Gleichheitssatz zu verstoßen. Er darf sich am Regelfall orientieren, Sonderfälle nicht einzeln abbilden und sogar beträchtliche Ermittlungsunschärfen in Kauf nehmen, wenn dies zur Handhabbarkeit der Steuerfestsetzung erforderlich ist. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4] [Q5]

Genau an dieser Stelle wird deutlich, warum die Formeln aus der Pressemitteilung so wichtig sind. Der BFH akzeptiert nicht nur geringe, sondern ausdrücklich auch „beträchtliche“ Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen, sofern das gesetzliche Konzept im Durchschnitt tragfähig bleibt. Dieser Satz ist für die Praxis deshalb so relevant, weil er die Schwelle hoch legt, ab der ein Gericht das Modell insgesamt als verfassungswidrig einstuft. Die Frage lautet nicht: Gibt es Härten oder Ungenauigkeiten? Sondern: Ist das Modell im Ganzen ungeeignet, die Wertrelationen noch annähernd zutreffend abzubilden? Diese Frage beantwortet der BFH mit Nein. [Q1]

5.3 Der Belastungsgrund: Grundsteuer als Sollertragsteuer

Eine der wichtigsten dogmatischen Neuigkeiten liegt in der ausdrücklichen Bestimmung des Belastungsgrundes. Der BFH formuliert, Belastungsgrund der Grundsteuer im Bundesmodell sei das Innehaben von Grundbesitz und die dadurch vermittelte Möglichkeit einer ertragbringenden Nutzung, die sich im Sollertrag widerspiegeln und objektive Leistungsfähigkeit vermitteln. Diese Aussage ist mehr als ein Lehrsatz. Sie rechtfertigt, warum selbstgenutzte Wohnungen nicht mit null, sondern mit fiktiven Ertragsparametern bewertet werden dürfen, und warum tatsächliche Mieten nicht entscheidend sind. [Q2] [Q3] [Q4] [Q5]

Die Konsequenz ist methodisch einschneidend: Wer künftig gegen einen Grundsteuerwertbescheid argumentiert, muss sich mit diesem Belastungsgrund auseinandersetzen. Es reicht nicht mehr, auf niedrige tatsächliche Mieten oder auf Eigennutzung zu verweisen. Man müsste vielmehr zeigen, dass das gesetzliche System die abstrakte Ertragsmöglichkeit strukturell verfehlt oder im Einzelfall derart überzeichnet, dass ein atypischer Ausreißer entsteht. Der BFH verschiebt die Debatte damit von der Frage „Ist die tatsächliche Miete richtig abgebildet?“ zu der Frage „Ist die typisierte abstrakte Leistungsfähigkeit noch vertretbar erfasst?“ [Q2] [Q3] [Q4]

5.4 Bodenrichtwerte: zulässige Typisierung und nur begrenzte gerichtliche Kontrolle

Die Bodenrichtwerte hält der BFH grundsätzlich für geeignet, den Bodenwert relationsgerecht zu erfassen. Er verweist darauf, dass die Werte von Gutachterausschüssen aus Kaufpreissammlungen und damit aus Marktdaten abgeleitet werden. Als durchschnittliche Lagewerte können sie einzelne Grundstücke nicht punktgenau abbilden. Genau das ist aber nach Auffassung des BFH der Typisierung immanent und verfassungsrechtlich hinnehmbar. Wichtig ist dabei der flankierende Verweis auf § 15 ImmoWertV: Der Bodenrichtwert gilt nicht für Grundstücke oder Grundstücksteile mit abweichender Art der Nutzung oder Qualität. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

Besonders praxisrelevant ist die prozessuale Ergänzung: Das Finanzgericht darf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen. Eine vertiefte gerichtliche Prüfung ist nur veranlasst, wenn substantiierte Einwendungen gegen die Ermittlung des Bodenrichtwerts erhoben werden oder konkrete Anhaltspunkte für Fehler vorliegen. Pauschale Kritik, andere Ausschüsse arbeiteten anders oder die Qualität sei bundesweit uneinheitlich, reicht nicht. Damit hebt der BFH die Anforderungen an den Tatsachenvortrag deutlich an. [Q2] [Q4]

Hinzu kommt ein weiterer verfassungsrechtlicher Baustein: Der BFH hält es für hinnehmbar, dass lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone grundsätzlich bis zu 30 Prozent nach oben oder unten gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück reichen können. Zur Begründung verweist er auf die BVerfG-Rechtsprechung, wonach auch individuelle Verkehrswertermittlungen keine mathematisch punktgenauen Werte liefern, sondern mit Streubreiten arbeiten. Wer im Einzelfall einen Bodenrichtwert angreifen will, muss deshalb viel präziser werden: Welche Zone? Welche abweichende Nutzung? Welche methodischen Verstöße? Welche Dokumentation des Gutachterausschusses? Ohne diese Konkretisierung wird der Angriff regelmäßig scheitern. [Q1] [Q2] [Q4]

5.5 Typisierte Nettokaltmieten und Mietniveaustufen: grob, aber noch zulässig

Auch bei den Nettokaltmieten nimmt der BFH eine bemerkenswert nüchterne Haltung ein. Er räumt ausdrücklich ein, dass die gesetzliche Typisierung Ungleichheiten erzeugen kann. Da Mietniveaustufen jeweils gemeindebezogen festgelegt werden, fehlt innerhalb einer Stadt - selbst innerhalb großer Metropolen - eine weitere Differenzierung nach einzelnen Stadtteilen. Folge davon ist regelmäßig, dass gute Lagen eher unterbewertet und schlechte Lagen eher überbewertet werden. Dass der BFH diese Verzerrung offen benennt, ist für die Lektüre der Urteile wichtig: Das Gericht verschließt nicht die Augen vor dem Problem, hält es aber für verfassungsrechtlich gerechtfertigt. [Q1]

Die Rechtfertigung stützt sich auf drei Gedanken. Erstens beruhen die Mietansätze auf einer validen empirischen Datengrundlage, nämlich dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamts, ergänzt durch Mietniveaustufen, die für die öffentliche Hand plausibel ermittelte Berechnungsgrundlagen darstellen. Zweitens dient die Typisierung dem legitimen Ziel eines weitgehend automatisierten Grundsteuervollzugs. Drittens findet innerhalb einer Gemeinde zumindest mittelbar doch eine Lageberücksichtigung über die Bodenrichtwerte und die in ihnen ausgedrückte Standortwertigkeit statt. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

Praktisch besonders bemerkenswert ist, dass der BFH die fehlende innergemeindliche Mietdifferenzierung nicht etwa mit dem Hinweis abmildert, sie sei unbedeutend. Er sagt vielmehr offen: Ja, es kann zu Ungleichbehandlungen kommen. Nein, diese Ungleichbehandlungen machen das Gesetz nicht verfassungswidrig. Das ist eine wichtige Zäsur. Wer künftig in Einspruch oder Klage nur vorträgt, die tatsächliche Miete liege unter dem typisierten Ansatz oder die Wohnung befinde sich nicht in einer Toplage, wird ohne weitergehenden Ausreißer- oder Fehlernachweis regelmäßig nicht durchdringen. [Q1] [Q4]

5.6 Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssätze

Auch die typisierte Restnutzungsdauer und die gesetzlich standardisierten Liegenschaftszinssätze hält der BFH für zulässig. Die Mindestrestnutzungsdauer von 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer soll nach Ansicht des Senats dem Umstand Rechnung tragen, dass ältere Gebäude typischerweise zumindest auf einen Mindeststandard modernisiert werden, um weiter nutzbar zu bleiben. Dass dies im Einzelfall nicht zwingend zutrifft, macht die Typisierung als solche noch nicht verfassungswidrig. [Q2] [Q4]

Dasselbe gilt für die Liegenschaftszinssätze. Auch hier verzichtet der Gesetzgeber bewusst auf eine ortsnahe Einzelfallermittlung, um die Bewertung automationsfähig zu halten. Der BFH nimmt in Kauf, dass dadurch sowohl werterhöhende als auch wertmindernde Verzerrungen entstehen können. Diese Argumentation ist für Praktiker unbequem, aber klar: Je stärker ein Angriff nur auf die abstrakte Kritik an Standardisierung gestützt ist, desto eher wird er nach den Urteilen ins Leere laufen. [Q2] [Q4]

5.7 Vorhersehbarkeit der Abgabenlast

Den aus dem Rechtsstaatsprinzip hergeleiteten Einwand mangelnder Vorhersehbarkeit weist der BFH ebenfalls zurück. Zwar steht die konkrete Grundsteuerlast regelmäßig erst nach Erlass des kommunalen Grundsteuerbescheids fest. Das genügt aber nicht, um bereits die Bewertungsebene zu beanstanden. Der Senat argumentiert, dass die Entscheidung, ob ein Grundsteuerwertbescheid angefochten wird, wesentlich davon abhängt, ob der festgestellte Wert im Verhältnis zum gemeinen Wert plausibel ist; der später hinzutretende Hebesatz ist hierfür nicht ausschlaggebend. [Q2] [Q4] [Q6]

Aus Beratungssicht ist das folgerichtig. Die kommunalpolitische Entscheidung über den Hebesatz und die rechtliche Frage, ob der Ausgangswert zutreffend festgestellt wurde, sind strikt zu trennen. Ein Mandant kann sich durch eine hohe Hebesatzpolitik der Gemeinde benachteiligt fühlen, ohne dass sein Grundsteuerwertbescheid fehlerhaft wäre. Umgekehrt kann ein Bewertungsfehler auch in einer Gemeinde mit moderatem Hebesatz vorliegen. Der BFH verlangt damit eine saubere Trennung der Angriffsebenen. [Q2] [Q4]

5.8 Der niedrigere gemeine Wert nach § 220 Abs. 2 BewG

Ein wichtiges Sicherheitsventil im System ist der Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts. Bereits im Beschluss II B 78/23 hatte der BFH im Aussetzungsverfahren betont, dass eine typisierende Bewertung verfassungskonform nur dann Bestand haben kann, wenn extreme Überbewertungen im Einzelfall korrigierbar sind. Der Gesetzgeber hat dies mit § 220 Abs. 2 BewG aufgegriffen: Ein niedrigerer gemeiner Wert ist anzusetzen, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der festgestellte Grundsteuerwert den gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt. [Q5] [Q8]

Die Hauptsacheurteile werten diese Vorschrift nicht als Eingeständnis einer verfassungsrechtlichen Schwäche, sondern als ergänzende Korrekturmöglichkeit. Das ist für Mandanten ambivalent. Einerseits bestätigt der BFH, dass es diese Korrekturschiene gibt. Andererseits macht er deutlich, dass die Hürde hoch ist. Ein bloß etwas zu hoher Wert reicht nicht. Notwendig ist ein deutlicher, in der Regel gutachterlich belegter Ausreißer. Im Kölner Verfahren war davon nach Auffassung des BFH gerade keine Rede, weil der festgestellte Wert nur rund zwei Drittel des früheren Kaufpreises erreichte. [Q1] [Q2] [Q5] [Q8]

5.9 Die Besonderheit des Verfahrens II R 31/24

Noch eine besondere Note hat das Verfahren II R 31/24. Dort hob der BFH das FG-Urteil insoweit auf, als die Klage gegen den Grundsteuermessbescheid als unzulässig behandelt worden war. In der Sache blieb

die Klägerin dennoch ohne Erfolg, weil der BFH den Messbescheid als unbegründet ansah. Für die große Grundsatzfrage ändert das wenig. Für Verfahrensstrategen ist es aber ein Hinweis, dass die Gerichte im gestuften Bescheidverbund zwischen Zulässigkeit und Begründetheit streng differenzieren müssen. [Q1] [Q3]

Zwischenergebnis

Der BFH bestätigt das Bundesmodell nicht trotz, sondern gerade wegen seiner Typisierung. Das Gericht sieht die Stärke des Modells in seiner durchschnittlichen Verkehrswertorientierung und seiner administrativen Vollziehbarkeit. Individuelle Ungenauigkeiten, auch deutlich spürbare, nimmt der Senat hin - solange das System insgesamt tragfähig bleibt und Ausreißer über § 220 Abs. 2 BewG korrigiert werden können.

Quellen: BFH, PM Nr. 078/25 [Q1]; BFH, Urteile II R 25/24 [Q2], II R 31/24 [Q3], II R 3/25 [Q4]; BFH, Beschluss II B 78/23 [Q5]; § 220 Abs. 2 BewG [Q8].

6. Was ist an diesen Urteilen neu?

In der öffentlichen Debatte wurden die Entscheidungen teilweise so dargestellt, als habe der BFH nur bestätigt, was man ohnehin erwarten konnte. Das greift zu kurz. Neu ist zunächst der prozessuale Rahmen: Es handelt sich um Hauptsacheentscheidungen nach mündlicher Verhandlung, nicht bloß um vorläufige AdV-Entscheidungen. Die Urteile besitzen damit ein anderes Gewicht für Finanzverwaltung, Finanzgerichte und Beratungspraxis. Wer bislang darauf setzen konnte, dass eine offene Hauptsachefrage noch ungeklärt sei, kann das im Bereich des Wohnungseigentums im Ertragswertverfahren nur noch eingeschränkt tun. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

6.1 Erstmals höchstrichterliche Dogmatik für das Bundesmodell

Neu ist vor allem die dogmatische Kontur. Der BFH liefert mit dem Sollertragsgedanken erstmals eine höchstrichterlich ausgearbeitete Begründung dafür, warum das Bundesmodell mit typisierten Mieten und Bodenrichtwerten überhaupt zusammenpasst. Zuvor stand stärker die praktische Reformnotwendigkeit im Vordergrund. Jetzt gibt es eine deutlich formulierte richterliche Konstruktion: Die Grundsteuer knüpft an objektive Leistungsfähigkeit durch Grundbesitz an; der Gesetzgeber darf diese Leistungsfähigkeit typisiert über Ertragsmöglichkeiten und Bodenwerte erfassen. [Q2] [Q3] [Q4]

6.2 Eingrenzung der gerichtlichen Kontrolle von Bodenrichtwerten

Ein weiterer echter Neuheitswert liegt in der Aussage zur gerichtlichen Kontrolle der Bodenrichtwerte. Der BFH beschränkt die Amtsermittlungspflicht des Finanzgerichts deutlich. Ein Finanzgericht darf den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwert grundsätzlich übernehmen und muss nicht von sich aus in eine eigenständige Wertermittlung einsteigen. Für Kläger und Berater bedeutet das: Der Prozess gewinnt an Tatsachendisziplin. Allgemeine Zweifel, gefühlte Unrichtigkeiten oder bloße Vergleichshinweise auf andere Objekte genügen nicht. Erforderlich ist konkreter Vortrag zur einschlägigen Bodenrichtwertzone, zur Art der Nutzung, zur Qualität des Bodens, zur Methodik des Gutachterausschusses oder zu Verfahrensfehlern. [Q2] [Q4]

6.3 Offene Anerkennung systemischer Ungleichheiten

Bemerkenswert neu ist auch die argumentative Offenheit des BFH. Der Senat bestreitet nicht, dass innerhalb einer Gemeinde erhebliche Mietunterschiede bestehen können und dass die pauschalierten Mieten dadurch gute Lagen tendenziell eher begünstigen und schlechte Lagen eher belasten. Diese Verzerrung wird nicht wegdefiniert, sondern als Preis der Administrierbarkeit akzeptiert. Gerade diese

Transparenz macht die Entscheidungen für die Praxis so wichtig: Die verfassungsrechtliche Schwelle verläuft nach Ansicht des BFH nicht dort, wo Ungleichheit beginnt, sondern erst dort, wo der gesetzgeberische Typisierungsspielraum überschritten wird. [Q1]

6.4 Das Urteil ist keine Generalquittung für jede Grundsteuer

Neu ist schließlich auch, was die Urteile gerade nicht tun. Sie entscheiden nicht abschließend über alle Grundstücksarten des Bundesmodells. Sie betreffen ausdrücklich Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren. Außerdem sagen sie nichts Verbindliches über die Landesmodelle. Der BFH weist selbst darauf hin, dass seine Entscheidungen für Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen keine unmittelbaren Konsequenzen haben. Im Februar 2026 waren beim BFH zudem weitere Verfahren sowohl zum Bundesmodell als auch zu Landesmodellen anhängig; für das baden-württembergische Modell waren mündliche Verhandlungen für April 2026 angekündigt. [Q1] [Q10]

Was wirklich neu ist

Neu ist nicht die allgemeine Aussage, dass Typisierung erlaubt sein kann. Neu ist vielmehr, wie weit der BFH diesen Gedanken im Grundsteuerrecht trägt: bis hinein in erhebliche Mietdifferenzen, grobe Bodenrichtwertzonen, standardisierte Zinssätze und eine zurückgenommene gerichtliche Kontrollintensität. Für die Beratungspraxis verschiebt das die Angriffspunkte deutlich.

Quellen: BFH, PM Nr. 078/25 [Q1]; BFH, Urteile II R 25/24 [Q2], II R 31/24 [Q3], II R 3/25 [Q4]; BFH, Im Fokus: Grundsteuer [Q10].

7. Reichweite und Grenzen der Entscheidungen

Gerade weil die Urteile so grundlegend wirken, muss man ihre Reichweite sauber einordnen. Wer die Entscheidungen überschätzt, übersieht weiterhin bestehende Angriffsmöglichkeiten. Wer sie unterschätzt, riskiert, Mandanten mit längst verbrauchten Standardargumenten in aussichtslose Verfahren zu schicken. Die richtige Einordnung liegt dazwischen. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

7.1 Bindungswirkung in der Praxis

Für Finanzämter und Finanzgerichte im Bundesmodell sind die Entscheidungen ein starkes Signal. Allgemeine Einwendungen gegen die Verfassungsmäßigkeit des Ertragswertverfahrens für Wohnungseigentum werden künftig regelmäßig mit Hinweis auf die BFH-Urteile beschieden werden. Auch in offenen Einspruchsverfahren ist deshalb mit einer klar restriktiveren Linie der Verwaltung zu rechnen. Wer keinen zusätzlichen Tatsachenvortrag oder keinen atypischen Sachverhalt vorweisen kann, wird es deutlich schwerer haben als vor Dezember 2025. [Q1] [Q2] [Q4]

7.2 Kein Freibrief für fehlerhafte Bescheide

Die Entscheidungen bedeuten aber gerade nicht, dass jeder einzelne Bescheid richtig wäre. Der BFH hat ein Gesetz für verfassungsgemäß gehalten; er hat nicht sämtliche Massenbescheide der Finanzverwaltung pauschal legitimiert. Tatsächliche Fehler bleiben angreifbar. In der Beratungspraxis sind das häufig Wohnflächenfehler, falsche Miteigentumsanteile, ein unzutreffendes Baujahr, eine falsche Grundstücksart, fehlerhafte Zuordnung von Nebennutzungen, unzutreffende Berücksichtigung von Stellplätzen oder die Heranziehung eines Bodenrichtwerts für eine nicht einschlägige Bodenrichtwertzone. [Q2] [Q3] [Q4]

Gerade nach den Urteilen gewinnt die sorgfältige Bescheidkontrolle daher an Bedeutung. Der verfassungsrechtliche Großangriff ist schwächer geworden; die klassische Detailprüfung ist wichtiger geworden. Praktisch heißt das: Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Flächenberechnung, Bodenrichtwertauskunft, BORIS-Daten, Kaufvertrag, Bauunterlagen und ggf. Unterlagen zu Befreiungen

oder Steuerermäßigungen sollten wieder stärker in den Mittelpunkt der Beratung rücken. Diese Arbeit ist weniger spektakulär als eine Verfassungsrüge, in der Praxis aber oft erfolgversprechender.

7.3 Ausreißerfälle bleiben relevant

Die zweite wichtige Grenze liegt bei echten Ausreißerfällen. Der BFH hat zwar das System bestätigt, aber die Korrekturschiene des niedrigeren gemeinen Werts nicht geschlossen. Im Gegenteil: Der Beschluss II B 78/23 und die spätere Kodifizierung in § 220 Abs. 2 BewG zeigen, dass extreme Überbewertungen abgefangen werden müssen. Wer also ein Objekt mit außergewöhnlichem Instandhaltungsrückstand, gravierenden Nutzungsbeschränkungen, atypischer Bodenqualität, erheblicher struktureller Beeinträchtigung oder einer sonstigen Sonderlage betreut, darf die Frage des gemeinen Werts nicht vorschnell abhaken. [Q5] [Q8]

Allerdings ist die ökonomische Seite zu beachten. Ein verwertbarer Nachweis des gemeinen Werts wird regelmäßig ein qualifiziertes Gutachten erfordern. Bei kleineren Wohnungen mit relativ niedriger jährlicher Grundsteuer kann der Aufwand im Verhältnis zum möglichen Steuerentlastungseffekt unverhältnismäßig sein. Das ist keine Rechtsfrage, sondern eine Beratungsfrage. Gerade Kanzleien sollten hier ein klares Vorprüfschema verwenden, um nicht in jedem Fall reflexhaft ein Gutachten zu empfehlen. [Q2] [Q8]

7.4 Landesmodelle und weitere Bundesmodell-Verfahren

Schließlich bleibt offen, ob und wie weit die dogmatischen Leitlinien des BFH auf andere Grundsteuerregime abstrahlen. Zwar spricht viel dafür, dass die starke Betonung von Typisierung und Praktikabilität auch in Verfahren zu Landesmodellen eine Rolle spielen wird. Eine unmittelbare Entscheidung ist das aber nicht. Der BFH führt selbst weitere anhängige Verfahren zum Bundesmodell und zu Landesmodellen auf. Damit bleibt die Grundsteuerrechtsprechung in Bewegung. Für Berater mit bundesweitem Mandantenbestand ist es deshalb riskant, aus den hier besprochenen Urteilen vorschnell einheitliche Aussagen für alle Länder und alle Grundstücksarten abzuleiten. [Q10]

7.5 Verfassungsbeschwerde: Die Debatte ist noch nicht abgeschlossen

Hinzu kommt, dass Haus & Grund und der Bund der Steuerzahler am 27. Februar 2026 mitgeteilt haben, gemeinsam Verfassungsbeschwerde gegen das Bundesmodell eingereicht zu haben. Das ist keine amtliche Aussage des Bundesverfassungsgerichts, aber ein relevanter prozessualer Umstand. Solange Karlsruhe nicht entschieden hat, ist die verfassungsrechtliche Diskussion politisch und strategisch nicht beendet. Für die Tagesberatung bedeutet das freilich nicht, dass man offene Einsprüche im Bundesmodell allein wegen dieser Möglichkeit automatisch fortführen sollte; es bedeutet nur, dass die letzte Instanz des Verfassungsrechts noch nicht gesprochen hat. [Q11]

Quellen: BFH, PM Nr. 078/25 [Q1]; BFH, Urteile II R 25/24 [Q2], II R 31/24 [Q3], II R 3/25 [Q4]; BFH, Im Fokus: Grundsteuer [Q10]; Haus & Grund/BdSt vom 27.02.2026 [Q11].

8. Was ist jetzt für Mandanten zu tun?

Die eigentliche Relevanz der BFH-Urteile liegt für Steuerberater, Rechtsanwälte, Hausverwaltungen und Eigentümer nicht in der abstrakten Verfassungsdogmatik, sondern in der Frage: Was folgt daraus im Mandat? Die Antwort hängt wesentlich davon ab, in welcher Verfahrenslage sich der Mandant befindet, welcher Grundstückstyp betroffen ist und ob es um eine rein abstrakte Verfassungsrüge oder um einen konkret fehlerhaften beziehungsweise atypischen Bescheid geht. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

8.1 Fallgruppe A: Offener Einspruch oder offenes Klageverfahren im Bundesmodell

Besteht noch ein offenes Einspruchs- oder Klageverfahren gegen einen Grundsteuerwertbescheid im Bundesmodell, sollte die Begründung nach den BFH-Urteilen überprüft und neu priorisiert werden. Ein allein auf die generelle Verfassungswidrigkeit der §§ 252 bis 257 BewG gestützter Angriff auf die Bewertung von Wohnungseigentum hat jetzt deutlich geringere Erfolgsaussichten. Das bedeutet aber nicht automatisch, dass jedes offene Verfahren beendet werden sollte. Vielmehr sollte geprüft werden, ob zusätzlich konkrete Tatsachenfehler vorliegen oder ob ein atypischer Sachverhalt den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts tragen könnte. [Q1] [Q2] [Q8]

Praktisch empfiehlt sich ein Dreiklang: Erstens Bescheid- und Grundlagenkontrolle. Zweitens Sachverhaltsabgleich mit BORIS, Teilungserklärung, Flächennachweisen und Bauunterlagen. Drittens eine Grobprüfung, ob der festgestellte Grundsteuerwert deutlich über dem realistischen Marktwert liegen könnte. Nur wenn mindestens einer dieser drei Stränge Substanz hat, lohnt es sich meist, das Verfahren mit vertieftem Aufwand fortzuführen. Sonst droht ein kostenintensiver Rechtsstreit ohne realistische Entlastungsperspektive.

8.2 Fallgruppe B: Bestandskräftiger Bescheid

Ist der Grundsteuerwertbescheid bereits bestandskräftig, wird die Lage schwieriger. Die BFH-Urteile eröffnen keine allgemeine Tür zur Wiederaufnahme bestandskräftiger Feststellungen. In solchen Fällen kommt es vorrangig darauf an, ob spätere Änderungsgründe vorliegen, ob offensichtliche Korrekturatbestände greifen oder ob für künftige Stichtage eine Änderung anzuzeigen ist. Das ist für Mandanten oft ernüchternd, muss aber klar kommuniziert werden: Nicht jede als unbillig empfundene Belastung lässt sich nach Eintritt der Bestandskraft noch rückwirkend korrigieren. [Q6]

Berater sollten in dieser Fallgruppe den Blick von der Vergangenheit auf die Zukunft lenken. Hat sich am Objekt seit dem Feststellungszeitpunkt etwas geändert? Wurde Wohnungs- oder Teileigentum begründet oder aufgehoben? Hat sich die Grundstücksart geändert? Sind Befreiungstatbestände entfallen oder entstanden? Gerade bei Mandanten mit laufenden baulichen Veränderungen kann die Änderungsanzeige für Folgejahre wichtiger sein als die Diskussion über den ursprünglichen Bescheid. [Q6]

8.3 Fallgruppe C: Verdacht auf erheblichen Ausreißer - § 220 Abs. 2 BewG

Die dritte Fallgruppe betrifft Objekte, bei denen eine erhebliche Überbewertung ernsthaft im Raum steht. Hier ist § 220 Abs. 2 BewG das zentrale Instrument. Aus Beratersicht sollte jedoch nicht jedes Unbehagen gegenüber dem typisierten Wert sofort in ein Gutachten münden. Sinnvoll ist eine Vorprüfung anhand harter Indikatoren: Zustand des Gebäudes, Instandhaltungsrückstand, Marktgängigkeit, tatsächliche Verkaufspreise desselben oder sehr vergleichbarer Objekte, atypische Lagebeeinträchtigungen, Nutzungsbeschränkungen, fehlende Modernisierung, problematische Zuschnitte oder Sondermerkmale des Bodens. [Q5] [Q8]

Erst wenn sich daraus ein plausibles Bild ergibt, dass der festgestellte Grundsteuerwert den realistischen gemeinen Wert erheblich - also nach der gesetzlichen Regelvermutung um mindestens 40 Prozent - übersteigen könnte, wird ein qualifiziertes Wertgutachten wirtschaftlich und rechtlich interessant. Wer diese Vorprüfung sauber dokumentiert, kann Mandanten auch gut erklären, warum in vielen „gefühlten“ Härtefällen eben kein sinnvoller Gutachtenauftrag erteilt werden sollte.

8.4 Fallgruppe D: Vermieter mit Mietausfall oder strukturellem Leerstand

Für Vermieter wird nach den BFH-Urteilen ein anderer Hebel wichtiger, der oft übersehen wird: der Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung. Nach § 34 GrStG kann die Grundsteuer bei

bebauten Grundstücken teilweise erlassen werden, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Eigentümer dies nicht zu vertreten hat. Der Antrag ist grundsätzlich bis zum 31. März des auf den Erlasszeitraum folgenden Jahres zu stellen. Für das Jahr 2025 endet die Frist daher grundsätzlich am 31. März 2026. [Q9]

Dieser Erlassantrag ersetzt keinen Angriff auf den Grundsteuerwert, kann aber in der Liquiditätspraxis wichtiger sein als ein langwieriges Wertverfahren. Mandanten mit Leerstand, Mietausfällen nach Brand- oder Wasserschaden, struktureller Nichtvermietbarkeit trotz ernsthafter Vermietungsbemühungen oder ähnlichen Umständen sollten auf diese Möglichkeit systematisch hingewiesen werden. In der Kanzlei-Praxis lohnt sich hierfür ein wiederkehrender Fristen- und Mandanten-Reminder im ersten Quartal eines jeden Jahres. [Q9]

8.5 Fallgruppe E: Änderungsanzeigen und Fortschreibungen

Eine häufig unterschätzte Folge der Reform sind die laufenden Anzeigepflichten. Haben sich an Grundbesitz Änderungen ergeben, ist grundsätzlich bis zum 31. Januar des Folgejahres eine Grundsteuer-Änderungsanzeige abzugeben. Innerhalb von drei Monaten ist eine Anzeige erforderlich, wenn sich Nutzungen oder Eigentumsverhältnisse bei befreiten Objekten ändern oder die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl wegfallen. Gerade Hausverwaltungen, Projektentwickler und gewerbliche Bestandshalter sollten hierfür interne Prozesse definieren. [Q6]

Die BFH-Urteile machen diese Pflichten nicht weniger wichtig, sondern eher wichtiger. Denn wenn die verfassungsrechtliche Großdiskussion an Zugkraft verliert, rückt die saubere Fortschreibung tatsächlicher Änderungen umso stärker in den Mittelpunkt. Wer hier Fristen versäumt, produziert vermeidbare Folgeprobleme - und zwar unabhängig davon, ob das Bundesmodell dogmatisch als gelungen oder als grob empfunden wird. [Q6]

8.6 Fallgruppe F: Mandanten in Ländern mit eigenem Modell

Mandanten aus Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen sollten nicht vorschnell aus diesen Urteilen abgeleitete Schlussfolgerungen gezogen bekommen. Zwar dürften die BFH-Entscheidungen mittelbar Einfluss auf die spätere Argumentation zu Landesmodellen haben, unmittelbar gelten sie dort aber gerade nicht. Der BFH hat selbst klargestellt, dass die aktuellen Entscheidungen für diese Länder keine Konsequenzen haben. Für solche Mandate ist deshalb die landesspezifische Rechtslage einschließlich der dort anhängigen Verfahren maßgeblich. [Q1] [Q10]

Mandantenmaßnahmen nach Verfahrenslage

Mandantensituation	Sofortmaßnahme	Ziel	Priorität
Offener Einspruch/Klage im Bundesmodell	Begründung umstellen: Weg von pauschaler Verfassungsprüfung, hin zu Tatsachenfehlern und Ausreißerprüfung.	Verfahrenssubstanz erhalten und unnötige Kosten vermeiden.	Hoch
Bestandskräftiger Bescheid	Prüfen, ob Änderungsgründe, Korrekturatbestände oder neue Stichtage relevant sind.	Nicht auf aussichtslose Rückabwicklung setzen.	Mittel
Verdacht auf deutliche Überbewertung	Vorprüfung für § 220 Abs. 2 BewG; erst danach Gutachtenentscheidung.	Wirtschaftlich sinnvolle Selektion von Gutachterfällen.	Hoch

Mandantensituation	Sofortmaßnahme	Ziel	Priorität
Vermieter mit Mietausfall/Leerstand	Erlassantrag nach §§ 34, 35 GrStG fristwährend vorbereiten.	Liquiditätsentlastung statt Grundsatzstreit.	Hoch
Laufende Objektänderungen	Änderungsanzeige bis 31. Januar des Folgejahres bzw. in Sonderfällen binnen drei Monaten.	Künftige Bescheide richtigstellen.	Hoch
Mandate in Landesmodellen	Landesspezifische Rechtsprechung und BFH-Anhängigkeit separat prüfen.	Fehlberatung durch unzulässige Übertragung vermeiden.	Hoch

Quellen: BFH, PM Nr. 078/25 [Q1]; BMF, FAQ Neue Grundsteuer [Q6]; § 220 Abs. 2 BewG [Q8]; §§ 34, 35 GrStG [Q9]; BFH, Im Fokus: Grundsteuer [Q10].

9. Konkrete Arbeitshilfen für die Beratungspraxis

Damit aus den BFH-Urteilen eine umsetzbare Mandantenstrategie wird, empfiehlt sich ein standardisiertes Prüfprogramm. In vielen Kanzleien sind Grundsteuerfälle bislang entweder rein deklaratorisch oder rein verfassungsrechtlich behandelt worden. Beides greift nach der neuen Rechtsprechung zu kurz. Sinnvoll ist ein strukturiertes Vier-Stufen-Modell, das jeden Fall in derselben Reihenfolge prüft. Dadurch werden Ressourcen geschont und atypische Ausreißerfälle zuverlässig erkannt.

9.1 Stufe 1: Formale Bescheidprüfung

- Ist der richtige Bescheid angegriffen worden - Grundsteuerwertbescheid, Grundsteuerermessbescheid oder kommunaler Grundsteuerbescheid?
- Sind die Fristen gewahrt? Gibt es noch einen offenen Einspruch oder bereits Bestandskraft?
- Wurde die richtige wirtschaftliche Einheit erfasst?
- Sind Grundstücksart, Vermögensart, Baujahr, Wohnfläche, Miteigentumsanteil und ggf. Stellplatzansätze korrekt übernommen?

Diese erste Stufe ist banal, aber unverzichtbar. Ein erstaunlich hoher Anteil praktisch erfolgreicher Fälle hängt nicht an großen Verfassungsfragen, sondern an falschen Stammdaten. Gerade bei Wohnungseigentum entstehen Fehler oft aus unvollständigen Teilungserklärungen, aus veralteten Flächenangaben oder aus Missverständnissen bei Sondernutzungsrechten. Das sächsische Verfahren zeigt, dass genau solche Detailfragen materiell durchgeprüft werden müssen. [Q3]

9.2 Stufe 2: Bewertungsebene und Tatsachenbasis

- Stimmt die Bodenrichtwertzone? Gibt es objektive Anhaltspunkte für eine abweichende Nutzungsart oder Bodenqualität?
- Sind BORIS-Daten, Gutachterausschussinformationen und Grundstücksmerkmale deckungsgleich?
- Ist die zugrunde gelegte Wohnfläche plausibel dokumentiert?
- Gibt es Anhaltspunkte für einen gravierenden Instandhaltungsrückstand oder eine sonstige atypische Entwertung?

Gerade hier wirkt die BFH-Rechtsprechung zu den Bodenrichtwerten nach. Wer einen Bodenrichtwert angreifen will, muss konkret werden. Empfehlenswert ist deshalb, in problematischen Fällen die Bodenrichtwertauskunft mitsamt Zonenbeschreibung, Entwicklungszustand, Nutzungsart und etwaiger Dokumentation des Gutachterausschusses beizuziehen. Pauschale Hinweise auf „falsche Lage“ genügen nach den Urteilen regelmäßig nicht. [Q2] [Q4]

9.3 Stufe 3: Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Gutachtens

- Wie hoch ist die jährliche Grundsteuerbelastung nach dem kommunalen Hebesatz?
- Wie groß wäre die potenzielle Entlastung, wenn ein niedrigerer Wert nachgewiesen würde?
- Welche Kosten verursacht ein qualifiziertes Gutachten?
- Besteht realistisch die Chance, die 40-Prozent-Schwelle des § 220 Abs. 2 BewG zu erreichen?

Diese Stufe ist vielleicht die wichtigste Neuerung in der Kanzleiorganisation. Nicht jeder unbefriedigende Bescheid rechtfertigt ein Gutachten. Wer früh rechnet, berät besser. Ein strukturiertes Kosten-Nutzen-Schema verhindert, dass Mandanten in Fällen mit geringer Grundsteuer und geringer realistischer Abweichung unnötige Kosten produzieren. Umgekehrt verhindert es, dass echte Ausreißer aus Bequemlichkeit liegen bleiben. [Q8]

9.4 Stufe 4: Folge- und Nebenansprüche

- Liegt ein Fall des Grundsteuererlasses wegen Ertragsminderung vor?
- Sind Änderungsanzeigen für Folgejahre erforderlich?
- Gibt es landesspezifische Besonderheiten bei Steuermesszahlen oder Befreiungen?
- Muss der Mandant auf eine mögliche Verfassungsbeschwerde oder auf anhängige Verfahren hingewiesen werden?

Gerade in der Vermietungspraxis darf die Beratung nicht am Grundsteuerwertbescheid enden. Leerstand, Mietausfall und strukturelle Nichtvermietbarkeit können wirtschaftlich viel relevanter sein als die abstrakte Diskussion über die Verfassungsmäßigkeit des Ausgangswerts. Ebenso wichtig ist der organisatorische Hinweis auf Änderungsanzeigen. Wer diese Folgeschritte standardmäßig mitprüft, schafft für Mandanten echten Mehrwert.

Empfohlene Kanzlei-Checkliste

1. Bescheidkopie, Einspruchsstand und Fristen klären.
2. Teilungserklärung, Flächenberechnung, Kaufvertrag, Bauunterlagen und BORIS-Auszug beiziehen.
3. Tatsachendaten mit Bescheidangaben abgleichen.
4. Ausreißerprüfung: gemeiner Wert plausibel mindestens 40 Prozent niedriger?
5. Wirtschaftlichkeit eines Gutachtens berechnen.
6. Folgefragen prüfen: Änderungsanzeige, Erlassantrag, Länderbesonderheiten, offene Verfahren.

Quellen: BFH, Urteile II R 25/24 [Q2], II R 31/24 [Q3], II R 3/25 [Q4]; § 220 Abs. 2 BewG [Q8]; §§ 34, 35 GrStG [Q9].

9.5 Formulierungsbeispiele für die Mandantenkommunikation

Auch kommunikativ ändern die Urteile einiges. Mandanten erwarten häufig eine klare Ja-Nein-Antwort: „Ist die neue Grundsteuer jetzt rechtmäßig oder nicht?“ Die präzise Antwort lautet: Der BFH hält die Bewertungsvorschriften des Ertragswertverfahrens für Wohnungseigentum im Bundesmodell für verfassungsgemäß; das schließt individuelle Fehler und atypische Überbewertungen nicht aus. Wer so formuliert, vermeidet sowohl falsche Hoffnungen als auch unnötigen Pessimismus.

Für Anschreiben oder Besprechungsvermerke kann sinngemäß folgende Linie hilfreich sein: „Nach der aktuellen BFH-Rechtsprechung haben pauschale Angriffe gegen das Bundesmodell geringere Erfolgsaussichten. Wir prüfen Ihren Fall deshalb vorrangig darauf, ob der Bescheid tatsächliche Fehler enthält oder ob ein atypischer Ausreißer vorliegt, der einen niedrigeren gemeinen Wert rechtfertigen könnte. Zusätzlich prüfen wir, ob Änderungs- oder Erlassmöglichkeiten bestehen.“ Diese Kommunikation ist ehrlich, sachlich und handlungsorientiert.

10. Fazit

Die BFH-Urteile II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25 sind ein Wendepunkt in der Grundsteuerdiskussion, aber kein Endpunkt. Sie schaffen für das Bundesmodell im Bereich des Wohnungseigentums im Ertragswertverfahren eine robuste höchstrichterliche Grundlage. Der Senat akzeptiert weitreichende Typisierung, pauschalierte Mieten, standardisierte Zinssätze und die Arbeit mit Bodenrichtwerten, solange das System im Durchschnitt verkehrswertorientiert bleibt und Massenverwaltung ermöglicht. Die Formel von der zulässigen Generalisierung ist damit nicht mehr bloße Lehrbuchabstraktion, sondern konkret auf das neue Grundsteuerrecht angewandt. [Q1] [Q2] [Q3] [Q4]

Für die Beratungspraxis ist die wichtigste Botschaft: Der Streit verlagert sich. Die abstrakte Verfassungsrüge allein verliert an Schlagkraft. Dafür gewinnen Einzelfallfehler, substantiierte Tatsachenangriffe gegen falsche Bewertungsgrundlagen, die ökonomisch vernünftige Prüfung eines Gutachtens nach § 220 Abs. 2 BewG sowie Änderungs- und Erlassfragen an Gewicht. Wer Mandanten jetzt noch primär mit der Schlagzeile „alles verfassungswidrig“ berät, arbeitet an der Realität vorbei. Wer dagegen sauber zwischen Verfassungsdogmatik, Bescheidtechnik und Liquiditätsfragen trennt, berät nach diesen Urteilen deutlich präziser.

Gleichzeitig sollte die Reichweite der Entscheidungen nicht überdehnt werden. Die Urteile betreffen nicht alle Grundstücksarten, nicht das Sachwertverfahren und nicht die Landesmodelle. Weitere BFH-Verfahren sind anhängig; zudem ist nach Angaben von Haus & Grund und BdSt inzwischen Verfassungsbeschwerde gegen das Bundesmodell eingelegt. Für Mandanten im Bundesmodell ist die Linie des BFH gleichwohl schon heute höchst wirksam. Praktisch lautet die neue Beratungsformel daher: weniger Systemangriff, mehr Einzelfallprüfung; weniger Schlagwort, mehr Aktenarbeit; weniger Hoffnung auf den großen Wurf, mehr Fokus auf die tatsächlich nutzbaren Stellschrauben. [Q10] [Q11]

Abschließende Handlungsempfehlung

Für laufende Mandate im Bundesmodell sollten Kanzleien kurzfristig eine Fallinventur durchführen:

- offene Einsprüche und Klagen nach neuer BFH-Lage priorisieren,
- Bescheide mit Blick auf Tatsachenfehler und Ausreißer neu sichten,
- Vermieterfälle auf Erlasspotenzial prüfen,
- Objektänderungen fristgerecht anzeigen,
- Mandanten in Landesmodellen separat behandeln.

Wer diese Inventur systematisch organisiert, hat aus den BFH-Urteilen nicht nur Wissen, sondern einen echten Arbeitsvorteil gewonnen.

Quellen: BFH, PM Nr. 078/25 [Q1]; BFH, Im Fokus: Grundsteuer [Q10]; Haus & Grund/BdSt vom 27.02.2026 [Q11].

Anhang A - Quellenverzeichnis

Nachfolgend sind die in dieser Ausarbeitung verwendeten Hauptquellen zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um amtliche oder offizielle Quellen. Soweit auf Verbandsmitteilungen Bezug genommen wird, geschieht dies nur zur Einordnung des aktuellen Verfahrensstands nach den BFH-Urteilen.

Quellenschlüssel

Kürzel	Quelle
[Q1]	Bundesfinanzhof, Pressemitteilung Nr. 078/25 vom 10.12.2025, 'Bundesfinanzhof hält Grundsteuer Bundesmodell für verfassungskonform'.
[Q2]	BFH, Urteil vom 12.11.2025 - II R 25/24.
[Q3]	BFH, Urteil vom 12.11.2025 - II R 31/24.
[Q4]	BFH, Urteil vom 12.11.2025 - II R 3/25.
[Q5]	BFH, Beschluss vom 27.05.2024 - II B 78/23 (AdV).
[Q6]	Bundesministerium der Finanzen, Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer, Stand 27.05.2024.
[Q7]	BMF-Monatsbericht 11/2021, Überblick zur Grundsteuerreform - Wie die Länder das neue Grundsteuerrecht umsetzen.
[Q8]	Gesetze im Internet, § 220 Abs. 2 BewG.
[Q9]	Gesetze im Internet, §§ 34 und 35 GrStG.
[Q10]	Bundesfinanzhof, 'Im Fokus: Grundsteuer', Stand Februar 2026.
[Q11]	Haus & Grund Deutschland und Bund der Steuerzahler Deutschland, Mitteilungen vom 27.02.2026 zur eingelegten Verfassungsbeschwerde.

Anhang B - Kurz-FAQ für Mandanten

Ist das Bundesmodell jetzt endgültig unangreifbar?

Nein. Der BFH hat das Bundesmodell für Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren zwar bestätigt, aber damit nicht jede denkbare Einzelfallkonstellation und nicht die Landesmodelle entschieden. Zudem ist nach Verbandsangaben inzwischen Verfassungsbeschwerde eingelegt. Für die laufende Praxis ist die BFH-Linie gleichwohl maßgeblich. [Q1] [Q10] [Q11]

Lohnt sich mein Einspruch noch?

Das hängt davon ab, worauf er gestützt ist. Ein rein pauschaler Verfassungsangriff ist deutlich schwächer geworden. Ein Einspruch kann aber weiterhin sinnvoll sein, wenn konkrete Fehler im Bescheid vorliegen oder ein atypischer Ausreißer den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nahelegt. [Q2] [Q8]

Kann ich mit meiner tatsächlichen Miete argumentieren?

Allein die Abweichung zwischen tatsächlicher und typisierter Miete genügt nach der BFH-Linie grundsätzlich nicht. Sie kann aber ein Indiz für einen atypischen Fall sein, insbesondere wenn zusätzlich ein deutlich niedriger gemeiner Wert plausibel erscheint. [Q1] [Q4] [Q8]

Was mache ich bei Leerstand und Mietausfall?

Dann sollte an den Erlass der Grundsteuer gedacht werden. Bei bebauten Grundstücken kann ein Teilerlass in Betracht kommen, wenn der normale Rohertrag erheblich gemindert ist und den Eigentümer daran kein Verschulden trifft. Der Antrag ist grundsätzlich bis zum 31. März des Folgejahres zu stellen. [Q9]

Muss ich bei Änderungen am Grundstück etwas tun?

Ja. Änderungen am Grundbesitz können eine Grundsteuer-Änderungsanzeige auslösen. Regelmäßig ist diese bis zum 31. Januar des Folgejahres abzugeben; in bestimmten Sonderfällen läuft eine Drei-Monats-Frist. [Q6]

Anhang C - Unterlagenliste für die Fallaufnahme

Welche Unterlagen in Grundsteuer-Bundesmodell-Fällen regelmäßig angefordert werden sollten

Unterlage	Wofür sie benötigt wird	Besonders wichtig bei
Grundsteuerwertbescheid, Messbescheid und kommunaler Grundsteuerbescheid	Trennung der drei Ebenen und Fristenkontrolle.	Allen Fällen
Einspruchsschreiben / Einspruchsentscheidung	Verfahrensstand und bisherige Begründung prüfen.	Offenen Verfahren
Teilungserklärung und Aufteilungsplan	Wohnfläche, Miteigentumsanteil, Sondernutzungsrechte, Stellplätze.	Wohnungseigentum
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Plausibilisierung der angesetzten Flächen.	Fehlerverdacht bei Flächen
Kaufvertrag oder Kaufpreisdokumentation	Erster Marktvergleich und Plausibilitätskontrolle des festgestellten Werts.	Ausreißerprüfung
BORIS-/Bodenrichtwertauskunft und ggf. Unterlagen des Gutachterausschusses	Prüfung der richtigen Bodenrichtwertzone, Nutzungsart und Qualitätsmerkmale.	Bodenrichtwertangriffen
Bauunterlagen / Baujahrnachweis	Kontrolle von Baujahr und Restnutzungsdauerparametern.	Altbauten und Sanierungsobjekten
Unterlagen zum Instandhaltungszustand, Fotos, Gutachten, Mängelberichte	Bewertung atypischer Zustände und Entscheidung über § 220 Abs. 2 BewG.	Ausreißerprüfung

Unterlage	Wofür sie benötigt wird	Besonders wichtig bei
Mietverträge und Leerstandsunterlagen	Nicht für die Standardbewertung, aber für Ausreißerprüfung oder Erlassanträge relevant.	Vermieterfällen
Nachweise zu Steuerbefreiungen oder Messzahlermäßigungen	Änderungsanzeige und Folgejahre.	Gemeinnützige / begünstigte Nutzungen