

Grundsteuerreform verfassungswidrig? Was bei diesen Verfahren jetzt auf dem Spiel steht



Von **Karsten Seibel**
Wirtschafts- und Finanzredakteur

Veröffentlicht am 11.11.2025 | Lesedauer: 2 Minuten



Luftaufnahme von einer deutschen Kleinstadt

Quelle: Getty Images/Yulia-Images

Augenscheinlich wird am Mittwoch vor dem Bundesfinanzhof über die Bewertung von ein paar Eigentumswohnungen und Parkplätzen verhandelt. Doch dabei geht es um nichts weniger als den Kern der neuen Grundsteuerreform. Was verhandelt wird und welche Erwartungen Eigentümer haben dürfen.

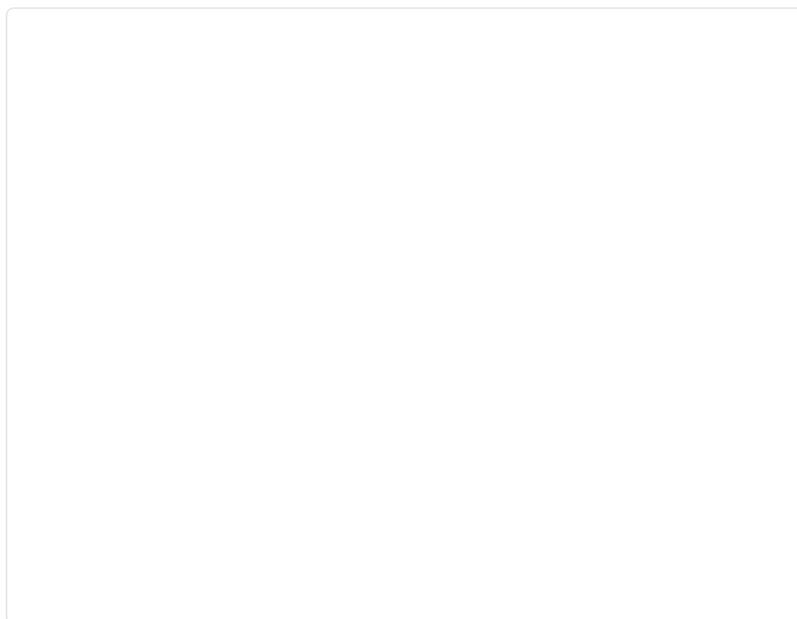
Die Sache betrifft Millionen von Immobilieneigentümern und ihre Mieter. Zwar wird am Mittwoch vor dem Bundesfinanzhof in München nur über die Bewertung von ein paar Eigentumswohnungen und Tiefgaragenplätzen verhandelt. Doch die eigentliche Frage ist, ob eine der umstrittensten Steueränderungen der vergangenen Jahrzehnte verfassungsgemäß ist: die Grundsteuerreform (<https://www.businessinsider.de/wirtschaft/grundsteuer-panik-bei-immobilienbesitzern-so-kosten-druecken/>).

„Bei den ersten Hauptsacheverfahren vor dem Bundesfinanzhof geht es um nicht weniger als den Kern der neuen Grundsteuer: die Bewertung der Grundstücke und Immobilien“, sagt Steuerexpertin Sibylle Barent von Haus & Grund Deutschland. Die Eigentümerversammlung hatte gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler zwei der drei Klagen angestoßen, jene aus Nordrhein-Westfalen und Berlin. Hinzu kommt eine Klage aus Sachsen.

In allen drei Ländern gilt das sogenannte Bundesmodell. Maßgeblich bei der Berechnung der Steuer sind Bodenrichtwert und Nettokaltmiete. Nach Angaben des Gerichts ist das Bundesfinanzministerium am Donnerstagabend noch kurzfristig den drei Verfahren beigetreten, um sich zum Bundesmodell äußern zu können.

In elf Bundesländern gilt das Bundesmodell. Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wählten ein vereinfachtes Verfahren, bei dem die Fläche und die Lage entscheidend sind. In Baden-Württemberg sind es Grundstücksfläche und Bodenrichtwert. Laut einer dpa-Umfrage gingen bei den Finanzgerichten mehr als 2000 Klagen (https://www.welt.de/newsticker/dpa_nt/infoline_nt/Politik_Inland_/article68cf6b866199625f8cof7e87/Klagewelle-wegen-Grundsteuer-Reform.html) ein. Klagen von Eigentümern (<https://www.welt.de/wirtschaft/plus6881eab70e680a76f4e93eac/Immobilien-Statt-Rendite-nur-Probleme-deutsche-Vermieter-am-Rande-der-Handlungsfahigkeit.html>), die Einwände gegen die Berechnung der Steuer hatten, gibt es bezüglich aller Modelle.

Entsprechend viele Grundsatzentscheidungen muss der Bundesfinanzhof (<https://www.welt.de/themen/bundesfinanzhof/>) treffen. Es ist eine Zwischenstation auf dem Weg zum Bundesverfassungsgericht. „Wir hoffen, dass die Richter am Finanzhof unsere verfassungsrechtlichen Zweifel teilen und die Fälle in Karlsruhe vorlegen“, sagt Daniela Karbe-Geßler vom Steuerzahlerbund. Das würde die Sache vereinfachen. Ansonsten müsste die Verfassungsbeschwerde erst formuliert werden. Der Finanzhof will seine Entscheidungen in der zweiten Dezemberwoche verkünden.



Bislang verlief die Prozesswelle wenig erfolgreich. Vor den Finanzgerichten der ersten Instanz wurden die Klagen abgewiesen. Selbst bei einem positiven BFH-Richterspruch dürften die Folgen für die Steuerzahler zunächst gering sein. „Ich will die Erwartung bremsen, dass Immobilieneigentümer Geld zurückbekommen“, sagt Barent.

Solche Entscheidungen würden selten rückwirkend gelten. Womöglich ergeht an den Gesetzgeber am Ende der Auftrag, das Rechenmodell bis zum nächsten Bewertungsjahr 2029 anzupassen. Damit ein Immobilieneigentümer überhaupt früher profitieren kann, muss sein Bescheid noch offen sein – er muss Einspruch eingelegt haben.

Dieser Artikel wurde für das Wirtschaftskompetenzzentrum von WELT und Business Insider (<https://www.businessinsider.de/>) erstellt.

Karsten Seibel (<https://www.welt.de/autor/karsten-seibel/>) ist Wirtschaftsredakteur in Berlin. Er berichtet unter anderem über Haushalts- und Steuerpolitik.