

PRESSEMITTEILUNG

Düsseldorf, 14. November 2025

Bundesfinanzhof verhandelt zwei Musterverfahren Grundsteuer – jetzt geht es weiter!

Haus & Grund Deutschland und der Bund der Steuerzahler (BdSt) bekräftigen ihr Engagement und unterstützen gleich mehrere Musterverfahren zur reformierten Grundsteuer. Am 12. November verhandelt der Bundesfinanzhof (BFH) in München drei Verfahren – davon zwei einschlägige Musterfälle. Die Verfahren haben eine grundsätzliche Bedeutung für die Bewertung von Immobilien nach dem Bundesmodell im Rahmen der Grundsteuer. Beide Verbände werden die Verhandlungen vor Ort begleiten.

Darum geht es genau

In den von beiden Verbänden unterstützten Musterfällen aus Köln und Berlin geht es um die Bewertung von Eigentumswohnungen als Grundlage für die Grundsteuer. So wurden die betreffenden Wohnungen mit stark pauschalisierten und intransparenten Werten ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Marktverhältnisse vor Ort oder wertbeeinflussender Besonderheiten des einzelnen Grundstücks bewertet.

Im Kölner Fall ist nach Auffassung der beiden Verbände beispielsweise die Zuordnung zu einer bestimmten, deutlich höheren Bodenrichtwertzone trotz schlechterer Wohnlage unverständlich. Im Einzelnen: In Köln handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit 54 Quadratmetern. Hier wurde ein Bodenrichtwert von 2.280 Euro angesetzt. Die Eigentümer besitzen ein weiteres Grundstück in unmittelbarer Nähe mit besserer örtlicher Lage. Dort wird ein deutlich geringerer Bodenrichtwert in Höhe von 530 Euro angesetzt. Doch diese Lage weist die bessere Infrastruktur auf und ist als Wohngebiet beliebter. Beim beklagten Grundstück führt der Ansatz des Bodenrichtwertes zudem zu einer Wertsteigerung von 130 % gegenüber der bisherigen Bewertung.

Im Berliner Fall ist die Tabellen-Miete des Gesetzgebers gar nicht erzielbar.

Im Einzelnen: Im Klageverfahren handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung nahe einer Bahntrasse. Die Wohnung wurde mit einer Kaltmiete von 5,07 Euro pro Quadratmeter vermietet (zum Stichtag der Bewertung am 1. Januar 2022). Der Grundsteuerbescheid setzt nun eine angepasste monatliche Nettokaltmiete von 9,32 Euro pro Quadratmeter als pauschalisierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert ist über 80 % höher als die erzielte Miete – er ist nicht realisierbar und realitätsfern. Dies vor dem Hintergrund, dass das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 558 Abs. 1 BGB) bestimmt, dass der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Dies auch nur, wenn die Miete zum Zeitpunkt der

beabsichtigten Erhöhung seit 15 Monaten unverändert war. Der Berliner Mietspiegel enthält in seiner Fassung von 2021 als Mittelwert der ortsüblichen Miete lediglich einen Wert von 6,47 Euro pro Quadratmeter. Über diesen Wert hinaus kann der betroffene Eigentümer nicht gehen. Sollte er dies dennoch versuchen, hätte der Mieter die Möglichkeit, sich gerichtlich dagegen zur Wehr zu setzen.

Die zugrunde gelegten Miet- und Bodenwerte kann der Eigentümer grundsätzlich gar nicht überprüfen oder gar korrigieren lassen, betonen die beiden Verbände. Demnach bleibt ihm nur die Möglichkeit eines teuren Vollgutachtens – auf eigenes Kostenrisiko. Beide Verbände halten diese Form der Grundsteuerbewertung für verfassungswidrig, da sie mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nicht vereinbar ist. Zudem war der Bund als Gesetzgeber zu einer solch weitreichenden Grundsteuerreform nicht befugt, so die Sicht der Verbände, weil die Grundsteuer eine Angelegenheit der Länder ist.

Fazit: Einer Grundsteuer ohne pauschalierte Werte müsste der Vorzug gegeben werden. Die Länder sollten die Öffnungsklausel nutzen. Der Vorschlag von Haus & Grund und Bund der Steuerzahler: Wir brauchen eine einfachere und nachvollziehbare Grundsteuer, die sich an den Modellen von Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen orientiert. Zu diesen Ergebnissen kommt auch das verfassungsrechtliche Gutachten zum Grundsteuer-Bundesmodell des Verfassungsrechtlers Professor Gregor Kirchhof. Auch müssten die Hürden für den Nachweis eines tatsächlich geringeren Wertes deutlich gesenkt werden.

„Steuern müssen einfach, nachvollziehbar und gerecht sein. Das gilt besonders für die Grundsteuer, die Millionen Bürger betrifft. Die anstehenden BFH-Verhandlungen können den Weg zu mehr Rechtssicherheit ebnen – für Eigentümer, Mieter und Gemeinden“, erklärt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. BdSt-Präsident Reiner Holznagel fasst zusammen: „Die Grundsteuer betrifft alle Eigentümer und Mieter – direkt über den Steuerbescheid oder mittelbar über die Betriebskosten. Die heute geltenden Bewertungsregeln sind seit Jahren umstritten – sie führen zu Ungleichbehandlungen und damit zu Rechtsunsicherheit. Mit den Musterverfahren wollen wir klären lassen, wie eine verfassungskonforme Grundsteuer gestaltet werden muss.“

Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. ist der Zusammenschluss von rund 19.000 Haus- und Grund- und Wohnungseigentümern. Wir vertreten seit 125 Jahren die Interessen des privaten Eigentums gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Entsprechend dieser Zielsetzung beraten wir unsere Mitglieder und setzen uns ihre gegenüber örtlichen Behörden und Institutionen und anderen Vereinigungen für deren Interessen ein.

Haus & Grund ist mit über 936.000 Mitgliedern der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 63,5 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

Pressekontakt:

Dr. Johann Werner Fliescher (Vorstand)

Oststraße 162

40210 Düsseldorf

Telefon: 0211/16905-01

E-Mail: fliescher@hausundgrundddf.de