



Grundsteuer (Bundesmodell): Was passiert mit laufenden Einsprüchen?

Die neue Grundsteuer wird je nach Bundesland unterschiedlich berechnet. In den Ländern, die das sog. Bundesmodell anwenden, läuft es vereinfacht so ab: Zuerst stellt das Finanzamt den Grundsteuerwert fest. Daraus wird mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl der Grundsteuermessbetrag berechnet. Auf diesen Messbetrag wendet anschließend die Gemeinde ihren Hebesatz an. Erst daraus ergibt sich die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer. Das betrifft nicht Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen, Hamburg und Hessen.

Das Bundesmodell bleibt umstritten. Der Bundesfinanzhof hat die neuen Bewertungsregeln zwar in mehreren Urteilen vom 12.11.2025 zunächst für verfassungsgemäß gehalten. Dennoch sind inzwischen Verfassungsbeschwerden beim Bundesverfassungsgericht anhängig (Az. 1 BvR 472/26 und 1 BvR 551/26). Für Eigentümer von Immobilien stellt sich daher vor allem die Frage, was mit bereits eingelegten Einsprüchen passiert.

Ist ein Einspruch noch offen, kann es sinnvoll sein, auf die anhängigen Verfahren beim Bundesverfassungsgericht hinzuweisen und das Einspruchsverfahren bis zur Entscheidung ruhen zu lassen. Wichtig ist dabei der richtige Bescheid: Wer die Bewertung des Grundstücks angreifen will, muss in der Regel gegen den Grundsteuerwertbescheid und/oder den Grundsteuermessbescheid (beides Finanzamt) vorgehen - nicht erst gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde.

Wichtig: Ein ruhender Einspruch bedeutet nicht, dass vorerst nichts zu zahlen ist. Die festgesetzte Grundsteuer bleibt grundsätzlich fällig; das Einspruchsverfahren wird lediglich bis zur Klärung der Verfassungsfrage nicht entschieden.

Unabhängig von der Verfassungsfrage lohnt sich ein Blick auf mögliche Fehler im Einzelfall. Häufige Punkte sind z. B. falsche Wohn- oder Grundstücksflächen, eine unzutreffende Grundstücksart oder fehlerhafte Bodenrichtwertangaben. Solche Korrekturen können auch dann wichtig sein, wenn die Verfassungsbeschwerden später keinen Erfolg haben.

Hinweis:

Wer Einspruch eingelegt hat, sollte prüfen (lassen), ob das Verfahren noch offen ist und ob die Begründung ggf. ergänzt werden sollte.