

Titel:

Verfassungsmäßigkeit des Bayerischen Grundsteuergesetzes

Normenketten:

BayGrStG Art. 1 Abs. 2

BayGrStG Art. 1 Abs. 3

BayGrStG Art. 3 Abs. 1 S. 1

BayGrStG Art. 4 Abs. 1 S. 1

BayGrStG Art. 6 Abs. 1 S. 1

BayGrStG Art. 7 Abs. 1 S. 1

GG Art. 3 Abs. 1

GG Art. 72 Abs. 3 S. 1 Nr. 7

GG Art. 105 Abs. 2 S. 1

GG Art. 125b Abs. 3

Leitsätze:

1. Die Regelungen im Bayerischen Grundsteuergesetz zu den Äquivalenzbeträgen der Grundsteuer B (Grundstücke des Grundvermögens), die von den bundesrechtlichen Regelungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes abweichen, sind sowohl formell als auch materiell verfassungskonform und verstoßen insbesondere nicht gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG. Die Ausgestaltung der Grundsteuer B in Bayern als wertunabhängiges Flächenmodell ist vom Entscheidungsspielraum des Gesetzgebers gedeckt und mit dem Grundsatz der Lastenfreiheit vereinbar. (redaktioneller Leitsatz)

2. Aus Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG kann kein „abweichungsfester Kern“ abgeleitet werden, wonach die Grundsteuer in ihren Grundzügen nach dem bisherigen wertabhängigen Verfahren zu ermitteln wäre (vgl. FG Hamburg, Urteil v. 13.11.2024, 3 K 176/23). Vielmehr sollte mit Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG eine „umfassende abweichende Regelungskompetenz“ eröffnet werden. (redaktioneller Leitsatz)

3. Das BayGrStG lässt sowohl den Belastungsgrund – die Möglichkeit zur Nutzung der allgemeinen gemeindlichen Infrastruktur und Leistungen – als auch das Bemessungsziel hinreichend deutlich erkennen. Durch die Bemessung der Grundsteuer B anhand des wertunabhängigen Flächenmodells erfolgt eine folgerichtige und realitätsgerechte Abbildung des Belastungsgrundes in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander. (redaktioneller Leitsatz)

4. Auch die Differenzierung bei den Äquivalenzzahlen nach Art. 3 BayGrStG nach der Fläche des Grund und Bodens (Äquivalenzzahl grundsätzlich 0,04 EUR je Quadratmeter) und Gebäudeflächen (Äquivalenzzahl 0,50 EUR je Quadratmeter) begegnet keinen (insbesondere verfassungsrechtlichen) Bedenken. (redaktioneller Leitsatz)

5. Dass das BayGrStG die individuelle Leistungsfähigkeit der einzelnen Grundstückseigentümer und deren persönliche Verhältnisse unberücksichtigt lässt, ergibt sich in zulässiger Weise aus der Ausgestaltung der Grundsteuer als Objektsteuer. (redaktioneller Leitsatz)

6. Eine Regelung zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts des Grundstücks ist beim wertunabhängigen Flächenmodell nicht geboten und wäre darüber hinaus nicht folgerichtig. (redaktioneller Leitsatz)

7. Die Differenzierung der Grundsteuermesszahlen nach der Nutzung zu Wohnzwecken (Ermäßigung der Steuermesszahl auf 70 %) und zu anderen als Wohnzwecken (Grundsteuermesszahl 100 %) nach Art. 4 Abs. 1 BayGrStG verstößt nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagwort:

Grundsteuer

Fundstellen:

EFG 2025, 1091

ErbStB 2025, 297

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand

I.

1

Die Beteiligten streiten über die Verfassungsmäßigkeit des Bayerischen Grundsteuergesetzes – BayGrStG – vom 10.12.2021 (GVBl. S. 638, BayRS 611-7-2-F).

2

Das am 1.1.2022 in Kraft getretene BayGrStG regelt in seinem Teil 1 Grundstücke/Grundsteuer B in Art. 1 Abs. 1 als Steuergegenstand der Grundsteuer B die Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. Das BayGrStG stellt keine „Vollregelung“ dar. Bei den streitgegenständlichen Regelungen zur Grundsteuer B handelt es sich vielmehr um eine Abweichung von den bundesrechtlichen Regelungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes (Bayerischer Landtag, LT-Drs. 18/15755, S. 10; Krumm/Paeßens, in: Krumm/Paeßens, GrStG, 1. Auflage 2022, Grundlagen Rn. 85).

3

Das BayGrStG sieht ein dreistufiges Verfahren vor:

- Die Äquivalenzbeträge werden nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG auf den 1.1.2022 allgemein festgestellt (Hauptfeststellung). Der Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens ergibt sich nach Art. 1 Abs. 3 BayGrStG durch eine Multiplikation der Fläche des Grund und Bodens mit der Äquivalenzzahl von 0,04 EUR je m², die Äquivalenzbeträge von Wohn- und Nutzflächen der Gebäude durch eine Multiplikation der maßgeblichen Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl von 0,50 EUR je m². Eine Berücksichtigung des wirtschaftlichen Werts des Grundstücks oder der Lage findet nicht statt.

- Die Grundsteuermessbeträge werden nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG auf den 1.1.2025 allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist nach Art. 1 Abs. 2 BayGrStG die Summe aus dem Produkt aus dem Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens und der Grundsteuermesszahl nach Art. 4 BayGrStG sowie dem Produkt aus den Äquivalenzbeträgen von Wohn- und Nutzflächen nach Abs. 3 Satz 2 BayGrStG und der jeweiligen Grundsteuermesszahl. Die Grundsteuermesszahl beträgt im Regelfall nach Art. 4 Abs. 1 BayGrStG 100 % und wird für Wohnflächen auf 70 % ermäßigt.

- Die durch die jeweilige Gemeinde ab dem Jahr 2025 festzusetzende Grundsteuer ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrags des Grundstücks mit dem von der Gemeinde festgelegten jeweiligen Hebesatz.

4

Die Klägerin ist Alleineigentümerin des Grundstücks in A-Stadt, Gemarkung ..., Grundbuchblatt ..., Flst. ..., B-Straße ... (im Folgenden: das Grundstück). Es handelt sich um ein 677 m² großes und bebautes Grundstück. In dem Gebäude wird auf einer Nutzfläche von 125 m² eine Zahnarztpraxis betrieben.

5

Der Beklagte (im Folgenden: das Finanzamt – FA) folgte den Angaben der Klägerin in der Grundsteuererklärung und erließ jeweils am 16.6.2023 folgende Bescheide:

- Mit Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 wurde der Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche in Höhe von 62,50 EUR und der Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden in Höhe von 27,08 EUR festgestellt. Zudem wurden die Zurechnung zur Eigentümerin, die

Einordnung der Gebäudeflächen als Nutzfläche sowie die entsprechenden Flächengrößen festgestellt. Den Äquivalenzbetrag für die Nutzfläche ermittelte das FA, indem es die Nutzfläche von 125 m² mit der Äquivalenzzahl von 0,50 EUR je m² (Art. 3 Abs. 2 BayGrStG) multiplizierte. Den Äquivalenzbetrag für den Grund und Boden ermittelte das FA, indem es die Grundstücksfläche von 677 m² mit der Äquivalenzzahl von 0,04 EUR je m² (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG) multiplizierte.

- Mit Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 1.1.2025 wurde der Grundsteuermessbetrag für das Grundstück auf 89,58 EUR festgesetzt. Dabei ging das FA von einer Grundsteuermesszahl von jeweils 100 % für den Grund und Boden und die Nutzfläche aus.

6

Die gegen diese Bescheide am 19.7.2023 eingelegten Einsprüche wies das FA mit Einspruchsentscheidung vom 27.5.2024 als unbegründet zurück. Die Einspruchsentscheidung wurde am 27.5.2024 zur Post gegeben.

7

Hiergegen richtet sich die fristgerecht am 1.7.2024 bei Gericht eingegangene Klage, zu deren Begründung die Klägerin im Wesentlichen Folgendes vorträgt: Die Zweiteilung der Verbescheidung sei nicht rechtmäßig. Das BayGrStG lasse wertbeeinflussende Faktoren des Grundstücks, insbesondere dessen Lage, außer Acht und ermögliche nicht den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts des Grundstücks. Es handele sich um eine Gleichbehandlung von ungleichen Sachverhalten und damit um einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes -GG-). Die Erlassregelung in Art. 8 BayGrStG beschränke den Erlass auf Folgen des Systemwechsels und stelle ihn ins Ermessen der Finanzbehörde.

Die Klägerin beantragt sinngemäß,

1. den Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 vom 16.6.2023 (Aktenzeichen: ...) sowie den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 1.1.2025 (Aktenzeichen: ...) vom 16.6.2023 jeweils in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 27.5.2024 aufzuheben.
2. das Ruhen des Verfahrens anzuordnen bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Verfassungsmäßigkeit der Rechtsgrundlagen.
3. das Ruhen des Verfahrens anzuordnen bis die beiden Popularklagen (Az. Vf. 12-VII-2022 und Vf. 8-VII-2022) über die Verfassungsmäßigkeit des Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021 vor dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof entschieden sind.

Das FA beantragt,

die Klage abzuweisen, hilfsweise die Revision zuzulassen.

8

Das FA verweist zur Klageerwidern auf die streitgegenständliche Einspruchsentscheidung vom 27.5.2024 und führt ergänzend im Wesentlichen Folgendes aus: Das BayGrStG sei verfassungskonform. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) habe in seinem Urteil vom 10.4.2018 keine Festlegung zugunsten eines bestimmten Reformmodells getroffen und es dem Gesetzgeber offengelassen, ob es sich um ein wertabhängiges Bewertungsmodell handeln muss. Dem Ruhen des Verfahrens werde nicht zugestimmt.

9

Die Beteiligten haben auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet (§ 90 Abs. 2 FGO; vgl. Schriftsatz der Klägerin vom 8.7.2024 und Schriftsatz des FA vom 16.4.2025).

10

Wegen der weiteren Einzelheiten wird gem. § 105 Abs. 3 Satz 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO) auf die Schriftsätze der Beteiligten, die Behördenakte des FA und die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

II.

Die zulässige Klage hat keinen Erfolg. Sie ist unbegründet.

12

Die angefochtenen Bescheide vom 16.6.2023 über die Grundsteueräquivalenzbeträge Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 und über den Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 1.1.2025 sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 100 Abs. 1 Satz 1 FGO).

13

1. Der angefochtene Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 ist rechtmäßig.

14

a) Der Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge ist in einfachrechtlicher Hinsicht – zwischen den Beteiligten unstreitig – nicht zu beanstanden. So sind die Feststellungen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayGrStG über die Äquivalenzbeträge, über die Fläche von Grund und Boden (Grundstücksgröße 677 m²) und des Gebäudes (125 m²), deren Einordnung als Nutzfläche sowie die Zurechnung zur Klägerin zwischen den Beteiligten der Höhe nach unstreitig und beruhen insbesondere auf der Erklärung der Klägerin.

15

b) Die im Streitfall entscheidungserheblichen Vorschriften des BayGrStG zu den Äquivalenzbeträgen der Grundsteuer B (Grundstücke des Grundvermögens) sind nach Überzeugung des Senats verfassungskonform. Die von der Klägerin gerügten Grundrechts- und sonstigen Verfassungsverstöße liegen nicht vor.

16

aa) Das BayGrStG ist formell verfassungsgemäß.

17

Der Bund hat nach Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer. Die Rechtsetzungsbefugnis des Freistaates Bayern ergibt sich aus der Länderöffnungsklausel des Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 sowie Art. 125b Abs. 3 GG. Bei der Grundsteuer handelt es sich auch um eine Steuer im finanzverfassungsrechtlichen Sinn. Die Bayerische Grundsteuer begründet eine Gemeinlast, die ohne individuelle Gegenleistung und ohne konkreten Verwendungszweck allen Grundstückseigentümern auferlegt wird, bei denen der steuerliche Tatbestand zutrifft. Sie knüpft auch an Grundstücke an und wird als Objektsteuer ohne Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse der Grundstückseigentümer erhoben (vgl. FG Hamburg, Urteil vom 13.11.2024 3 K 176/23, juris).

18

bb) Die im Streitfall entscheidungserheblichen Vorschriften des BayGrStG zu den Äquivalenzbeträgen sind auch materiell mit dem GG vereinbar und verstoßen insbesondere nicht gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG.

19

(1) Art. 3 Abs. 1 GG gebietet, alle Menschen vor dem Gesetz gleich zu behandeln. Gleichheitsrechtlicher Ausgangspunkt im Steuerrecht ist der Grundsatz der Lastengleichheit. Die Steuerpflichtigen müssen dem Grundsatz nach durch ein Steuergesetz rechtlich und tatsächlich gleichmäßig belastet werden. Der Gleichheitssatz belässt dem Gesetzgeber einen weitreichenden Entscheidungsspielraum sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes als auch bei der Bestimmung des Steuersatzes. Abweichungen von der mit der Wahl des Steuergegenstandes einmal getroffenen Belastungsentscheidung müssen sich indessen ihrerseits am Gleichheitssatz messen lassen (Gebot der folgerichtigen Ausgestaltung des steuerrechtlichen Ausgangstatbestands). Demgemäß bedürfen sie eines besonderen sachlichen Grundes, der die Ungleichbehandlung zu rechtfertigen vermag (BVerfG-Urteil vom 17.12.2014 1 BvL 21/12, BStBl II 2015, 50; BVerfG-Beschluss vom 23.6.2015 1 BvL 13/11, BStBl II 2015, 871; BVerfG-Urteil vom 10.4.2018 1 BvR 1236/11, BStBl II 2018, 303; BVerfG-Urteil vom 10.4.2018 1 BvL 11/14, BVerfGE 148, 147).

- Art. 3 Abs. 1 GG verlangt stets auch eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage einer Steuer. Die Bemessungsgrundlage muss, um die gleichmäßige Belastung der Steuerpflichtigen zu gewährleisten, so gewählt und ihre Erfassung so ausgestaltet sein, dass sie den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abbildet (vgl. BVerfG-Beschluss vom 22.6.1995 2 BvL 37/91, BStBl II 1995, 655; BVerfG-Beschluss vom 22.6.1995 2 BvR

552/91, BStBl II 1995, 671; BVerfG-Beschluss vom 7.11.2006 1 BvL 10/02, BStBl II 2007, 192-215; BVerfG-Beschluss vom 23.6.2015 1 BvL 13/11, BStBl II 2015, 871; stRspr). Dies gilt besonders, wenn die Steuer mit einem einheitlichen Steuersatz erhoben wird, da aus der Bemessung resultierende Ungleichheiten dann nicht mehr auf einer späteren Ebene der Steuererhebung korrigiert oder kompensiert werden können (vgl. BVerfG-Beschluss vom 22.6.1995 2 BvL 37/91, BStBl II 1995, 655). Um beurteilen zu können, ob die gesetzlichen Bemessungsregeln eine in der Relation realitätsgerechte Bewertung der erfassten Güter und damit die Vergleichbarkeit der Bewertungsergebnisse im Einzelfall sicherstellen, muss das Gesetz das für den steuerlichen Belastungsgrund als maßgeblich erachtete Bemessungsziel erkennen lassen (BVerfG-Urteil vom 10.4.2018 1 BvL 11/14, BVerfGE 148, 147).

- Ausgehend von diesen Vorgaben hat der Gesetzgeber für die Wahl der Bemessungsgrundlage und die Ausgestaltung der Regeln ihrer Ermittlung einen großen Spielraum, solange sie nur prinzipiell geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen (vgl. BVerfG-Beschluss vom 4.2.2009 1 BvL 8/05, BStBl II 2009, 1035; BVerfG-Beschluss vom 23.6.2015 1 BvL 13/11, BStBl II 2015, 871). Bei der Wahl des geeigneten Maßstabs darf sich der Gesetzgeber auch von Praktikabilitätsabwägungen leiten lassen, die je nach Zahl der zu erfassenden Bewertungsvorgänge an Bedeutung gewinnen und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen können, dabei aber deren verfassungsrechtliche Grenzen wahren müssen (vgl. dazu BVerfG-Urteil vom 5.11.2014 1 BvF 3/11, BVerfGE 137, 350; BVerfG-Beschluss vom 23.6.2015 1 BvL 13/11, BStBl II 2015, 871). Jedenfalls muss das so gewählte und ausgestaltete Bemessungssystem, um eine lastengleiche Besteuerung zu gewährleisten, in der Gesamtsicht eine in der Relation realitäts- und damit gleichheitsgerechte Bemessung des steuerlichen Belastungsgrundes sicherstellen (BVerfG-Urteil vom 10.4.2018 1 BvL 11/14, BVerfGE 148, 147).

- Der Steuergesetzgeber darf aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung typisieren und dabei die Besonderheiten des einzelnen Falles vernachlässigen, wenn die daraus erwachsenden Vorteile im rechten Verhältnis zu der mit der Typisierung notwendig verbundenen Ungleichheit der steuerlichen Belastung stehen, er sich realitätsgerecht am typischen Fall orientiert und ein vernünftiger, einleuchtender Grund vorhanden ist (BVerfG-Beschluss vom 23.6.2015 1 BvL 13/11, BStBl II 2015, 871; BVerfG-Urteil vom 5.11.2014 1 BvF 3/11, BVerfGE 137, 350-378, Rn. 66 m.w.N.).

20

(2) Bei Anwendung dieser Grundsätze auf den Streitfall verstoßen die im Streitfall entscheidungserheblichen Vorschriften des BayGrStG zur Feststellung der Äquivalenzbeträge nicht gegen das GG, insbesondere nicht gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG. Die Ausgestaltung der Grundsteuer B als wertunabhängiges Flächenmodell ist vom Entscheidungsspielraum des Gesetzgebers gedeckt und mit dem Grundsatz der Lastenfreiheit vereinbar.

21

(I) Der dem Gesetzgeber nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts regelmäßig zustehende weite Entscheidungsspielraum beinhaltet auch eine weitreichende Änderung des Belastungsgrundes und der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer. Das Grundgesetz selbst enthält keine Vorgabe zur Ausgestaltung der Grundsteuer durch die Länder. Aus Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG kann auch kein „abweichungsfester Kern“ abgeleitet werden, wonach die Grundsteuer in ihren Grundzügen nach dem bisherigen wertabhängigen Verfahren zu ermitteln wäre (vgl. FG Hamburg, Urteil vom 13.11.2024 3 K 176/23, juris; Schmidt, DStR 2020, 249, 250). Vielmehr sollte mit Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG eine „umfassende abweichende Regelungskompetenz“ eröffnet werden (Deutscher Bundestag, BT-Drs. 19/11084). Auch das Bundesverfassungsgericht hält eine völlige Neugestaltung der Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer grundsätzlich für möglich (vgl. BVerfG-Urteil vom 10.4.2018 1 BvL 11/14, BVerfGE 148, 147).

22

(II) Das BayGrStG lässt sowohl den Belastungsgrund als auch das Bemessungsziel hinreichend deutlich erkennen. Der Senat sieht den Belastungsgrund in der Möglichkeit zur Nutzung der allgemeinen gemeindlichen Infrastruktur und Leistungen.

23

Der Belastungsgrund erklärt, warum auf einen Steuergegenstand zugegriffen wird und welche Bemessungsgrundlage deshalb mit welcher Erhebungstechnik und welchen Auswirkungen gewählt wird (G. Kirchhof, DB 2023, 1116, 1117). Steuergegenstand der Grundsteuer B sind nach Art. 1 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG die Grundstücke des Grundvermögens. Hierin sieht der Gesetzgeber auch die Leistungsfähigkeit

des Steuerpflichtigen. Ausweislich der Gesetzesbegründung wird bei der Grundsteuer B auf die Grundstücke des Grundvermögens als Steuergegenstand zurückgegriffen, weil nach Auffassung des Gesetzgebers Verbesserungen der kommunalen Infrastruktur den Grundstückseigentümern zugutekommen (Bayerischer Landtag, LT-Drs. 18/15755, S. 11). Den Grundstückseigentümern ist nach der Gesetzesbegründung auch ein Aufwand für bestimmte lokale öffentliche Leistungen ihrer Gemeinde zuordenbar. Beispielhaft nennt die Gesetzesbegründung als derartige öffentliche Leistungen den Schutz des Privateigentums durch Brandschutz oder Räumungsdienste, Infrastrukturausgaben, Ausgaben für Kinderbetreuung und Spielplätze, für kulturelle Einrichtungen sowie Ausgaben zugunsten der Wirtschaftsförderung. Aus Sicht des Senats liegt der Belastungsgrund damit in der Möglichkeit zur Nutzung der allgemeinen gemeindlichen Infrastruktur und der Inanspruchnahme von kommunalen Leistungen (a.A.: vgl. FG Hamburg, Urteil vom 13.11.2024 3 K 176/23, juris). Bei der Wahl der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer B und der Erhebungstechnik geht die Gesetzesbegründung des BayGrStG davon aus, dass die Verbesserungen der kommunalen Infrastruktur den Eigentümern von Grundstücken in umso höherem Maße zugutekommt je größer das zu besteuerte Grundstück ist. Der Gesetzgeber zieht damit den Äquivalenzgedanken heran und bemisst die Grundsteuer B in erster Linie anhand der Grundstücksgröße.

24

(III) Durch die Bemessung der Grundsteuer B anhand des wertunabhängigen Flächenmodells erfolgt eine folgerichtige und realitätsgerechte Abbildung des Belastungsgrundes in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander.

25

(III.1) Die Äquivalenzbeträge richten sich nach der Grundstücksgröße und der Gebäudeflächen sowie der maßgeblichen Äquivalenzzahl (Art. 1 Abs. 3, Art. 3 Abs. 1 und 2 BayGrStG). Damit knüpfen die Äquivalenzbeträge an die Grundstücks- und Gebäudeflächen und nicht an den Grundstückswert als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer an.

26

(III.2) Die Begründung des Gesetzgebers, wonach den einzelnen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern in der Regel umso mehr Aufwand für bestimmte lokale öffentliche Leistungen ihrer Gemeinde zuordenbar ist, je größer das zu besteuerte Grundstück ist (Bayerischer Landtag, LT-Drs. 18/15755, S. 11), ist bei typisierender Betrachtungsweise realitätsgerecht. Größere Grundstücke werden typischerweise von einer größeren Personenzahl genutzt, was sich in einer intensiveren Nutzung der kommunalen Infrastruktur und der angebotenen Leistungen niederschlägt. Eine entsprechende Pauschalierung des Gesetzgebers ist bei einem Massenverfahren wie der Grundsteuer nicht zu beanstanden, da sie sich am typischen Regelfall orientiert. Soweit größere Grundstücke in manchen Fällen nur von einer geringen Personenzahl genutzt werden, steht dies der Zulässigkeit der Pauschalierung des Gesetzgebers nicht entgegen, da sich diese am typischen Regelfall orientiert. Eine exakte einzelfallbezogene Ermittlung der Möglichkeit zur Nutzung der kommunalen Infrastruktur und Leistungen scheidet im Massenverfahren aus.

27

(III.3) Eine Berücksichtigung der Grundstückswerte bei der Bemessung der Grundsteuer ist nicht zwingend geboten. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.4.2018 (1 BvL 11/14) auch keine Entscheidung für ein wertunabhängiges oder ein wertabhängiges Modell vorgegeben. Nach Auffassung des erkennenden Senats ist ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Wert eines Grundstücks und den Kosten für die Vorhaltung der kommunalen Infrastruktur und der gemeindlichen Leistungen nicht erkennbar. Zum einen beruhen Grundbesitzwerte maßgeblich auf den örtlichen Bodenrichtwerten, die aber von einer Vielzahl an Faktoren abhängen und mit Verbesserungen bei der gemeindlichen Infrastruktur und Leistungen nur bedingt ansteigen. So kann beispielsweise der starke Anstieg der Bodenrichtwerte vor und während der Corona-Pandemie nicht durch eine verbesserte kommunale Infrastruktur erklärt werden. Auch der teilweise in der Literatur (Krumm/Paeßens, in: Krumm/Paeßens, GrStG, 1. Auflage 2022, Grundlagen, Rn. 126, m.w.N.) gezogene Vergleich zwischen den gemeindlichen Aufwendungen in (hochpreisigen) Innenstadtlagen im Vergleich zu weniger frequentierten Randlagen überzeugt nicht. Auch Grundstückseigentümer in (preisgünstigeren) Randgebieten können die kommunale Infrastruktur in hochpreisigen Innenstadtlagen nutzen, etwa wenn sich dort ihr Arbeitsplatz befindet (vgl. FG Hamburg, Urteil vom 13.11.2024 3 K 176/23, juris). Soweit für bestimmte Städte und Gemeinden insgesamt über- oder unterdurchschnittliche Aufwendungen im Vergleich zu anderen Kommunen entstehen, kann dies durch eine

entsprechende Anpassung der Hebesätze berücksichtigt werden. Die Belastung in Relation der Grundstücke zueinander bleibt dennoch realitätsgerecht. Bei der Entscheidung für das wertunabhängige Flächenmodell hat sich der Gesetzgeber auch in zulässiger Weise von Praktikabilitätsabwägungen leiten lassen. Angesichts von rund 5,3 Mio. wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens in Bayern (Bayerischer Landtag, LT-Drs. 18/15755, S. 3) kommt den Praktikabilitätsabwägungen ein nicht unbedeutendes Gewicht zu. So vermeidet das Flächenmodell eine aufwändige und streitanfällige Ermittlung nach den Wertermittlungsmethoden des Bewertungsgesetzes sowie regelmäßige Anpassungen an Wertänderungen der Bemessungsgrundlage und stellt sich damit als transparent, effizient und aufgrund der fehlenden Grundstückswertermittlung wenig streitanfällig dar.

28

Vor diesem Hintergrund ist eine Bemessung der Grundsteuer anhand der wertunabhängigen Grundstücks- und Gebäudeflächen folgerichtig und entspricht einer realitäts- und gleichheitsgerechten Bemessungsgrundlage.

29

(IV) Auch die Differenzierung bei den Äquivalenzzahlen nach Art. 3 BayGrStG nach der Fläche des Grund und Bodens (Äquivalenzzahl grundsätzlich 0,04 EUR je m²) und Gebäudeflächen (Äquivalenzzahl 0,50 EUR je m²) begegnet keinen (insbesondere verfassungsrechtlichen) Bedenken.

30

Die Äquivalenzzahlen bilden lediglich die Relation der Belastungsverteilung ab, sollen aber nicht die Wertverhältnisse bestimmen (Bayerischer Landtag, LT-Drs. 18/15755, S. 12). Die Begründung des Gesetzgebers, wonach kommunale Leistungen primär „gebäudebezogen“, also von den Bürgern und Unternehmen in Anspruch genommen werden, ist nachvollziehbar. Auch die Höhe der Äquivalenzzahlen erscheint in Relation zueinander nicht unverhältnismäßig. Eine erheblich höhere Äquivalenzzahl für bebaute Grundstücke ist realitätsgerecht, da von den Personen, die das Gebäude als Wohn- oder Nutzfläche nutzen, im Regelfall eine größere Inanspruchnahme der kommunalen Infrastruktur und höhere Aufwendungen zu erwarten ist als von einem unbebauten Grundstück (Freund, jM 2022, 203, 206). Auch wenn in bestimmten Einzelfällen von einer geringeren Inanspruchnahme der Infrastruktur und Leistungen auszugehen ist, ist eine entsprechende Pauschalierung des Gesetzgebers nicht zu beanstanden, da sie sich am typischen Regelfall orientiert. Eine Überschreitung des gesetzgeberischen Entscheidungsspielraums ist daher nicht gegeben (ebenso: vgl. FG Hamburg, Urteil vom 13.11.2024 3 K 176/23, juris).

(V) Dass das BayGrStG die individuelle Leistungsfähigkeit der einzelnen Grundstückseigentümer und deren persönliche Verhältnisse unberücksichtigt lässt, ergibt sich in zulässiger Weise aus der Ausgestaltung der Grundsteuer als Objektsteuer (BVerfG-Beschluss vom 25.10.1977 1 BvR 15/75, BStBl II 1978, 125).

(VI) Eine Regelung zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts des Grundstücks ist beim wertunabhängigen Flächenmodell nicht geboten und wäre darüber hinaus nicht folgerichtig, da die maßgeblichen Größen zur Feststellung der Äquivalenzbeträge an die Grundstücksgröße bzw. die Wohn- und Nutzflächen anknüpfen. Die Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und wertbeeinflussenden Faktoren spielt bei der Grundsteuer B gerade keine Rolle und würde zudem im Widerspruch zum Belastungsgrund des BayGrStG und zum Äquivalenzprinzip stehen.

(VII) In der Gesamtschau ist bei der Grundsteuer B nach dem BayGrStG entsprechend den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts eine gleichheitsgerechte Abbildung des steuerlichen Belastungsgrundes gegeben.

31

2. Der angefochtene Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 1.1.2025 ist ebenfalls rechtmäßig.

32

a) Die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags entspricht den Vorgaben des BayGrStG. Da es sich nach den Feststellungen des Bescheids über die Grundsteueräquivalenzbeträge um Nutzflächen handelt, beträgt im Streitfall die Grundsteuermesszahl zutreffend 100 % (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG).

33

b) Die entscheidungserheblichen Vorschriften zur Festsetzung des Grundsteuermessbetrags sind verfassungskonform.

34

aa) Die Regelung einer niedrigeren Steuermesszahl für eine bestimmte Gebäudenutzung auf Ebene der sich an die Feststellung der Äquivalenzbeträge anschließenden Grundsteuermessbetrages entspricht zunächst den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts zur Trennung der Bewertungs- und der Verschonungsebene (BVerfG-Beschluss vom 7.11.2006 1 BvL 10/02, BStBl II 2007, 192).

35

bb) Die – im Streitfall relevante – Differenzierung der Grundsteuermesszahlen nach der Nutzung zu Wohnzwecken (Ermäßigung der Steuermesszahl auf 70 %) und zu anderen als Wohnzwecken (Grundsteuermesszahl 100 %) nach Art. 4 Abs. 1 BayGrStG verstößt nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG.

36

(1) Der Gesetzgeber ist nicht gehindert, mit Hilfe des Steuerrechts außerfiskalische Förder- und Lenkungsziele zu verfolgen (vgl. BVerfG-Beschluss vom 22.6.1995 2 BvL 37/91, BStBl II 1995, 655; BVerfG-Beschluss vom 11.11.1998 2 BvL 10/95, BStBl II 1999, 502; BVerfG-Urteil vom 6.3.2002 2 BvL 17/99, BStBl II 2002, 618; BVerfG-Urteil vom 20.4.2004 1 BvR 905/00, BVerfGE 110, 274). Führt ein Steuergesetz zu einer steuerlichen Verschonung, die einer gleichmäßigen Belastung der jeweiligen Steuergegenstände innerhalb einer Steuerart widerspricht, so kann eine solche Steuerentlastung vor dem Gleichheitssatz gerechtfertigt sein, wenn der Gesetzgeber das Verhalten der Steuerpflichtigen aus Gründen des Gemeinwohls fördern oder lenken will (vgl. BVerfG, Beschluss vom 22.6.1995 2 BvL 37/91, BStBl II 1995, 655). In der Entscheidung darüber, welche Personen oder Unternehmen gefördert werden sollen, ist der Gesetzgeber weitgehend frei (vgl. BVerfG-Beschluss vom 12.2.1964 1 BvL 12/62, BVerfGE 17, 210; BVerfG-Beschluss vom 7.11.1995 2 BvR 413/88, BVerfGE 93, 319; BVerfG, BVerfG-Urteil vom 20.4.2004 1 BvR 905/00, BVerfGE 110, 274).

37

(2) Zwar erfolgt mit der Grundsteuermesszahl eine Ungleichbehandlung der Gruppe der Eigentümer von Gebäuden, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Diese ist jedoch sachlich gerechtfertigt. Mit der niedrigeren Steuermesszahl für Wohnraum möchte der Gesetzgeber das Bedürfnis der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum fördern (vgl. Bayerischer Landtag, LT-Drs. 18/15755, S. 12, 19) und verfolgt damit aus Gründen des Gemeinwohls ein legitimes Ziel. Die Ermäßigung auf 70 % ist auch der Höhe nach realitätsgerecht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Gemeinde ansässige Unternehmen eine leistungsfähige Infrastruktur benötigen, die vor allem durch Liefer- und Publikumsverkehr in Anspruch genommen wird. Zudem beschäftigen die Unternehmen Arbeitnehmer, die ihrerseits die Infrastruktur und Leistungen der Gemeinde nutzen können.

38

cc) Im Rahmen der Verfassungsmäßigkeit sind zudem die Regelungen zum erweiterten Erlass nach Art. 8 BayGrStG zu berücksichtigen.

39

(1) Um im Einzelfall unverhältnismäßige Steuerfestsetzungen zu vermeiden, können die Gemeinden bei der Erhebung Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG erlassen, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt. Damit sollen unbillige Härten infolge des Systemwechsels erfasst werden (Bayerischer Landtag, LT-Drs. 18/16068, S. 2). Dass es sich dabei um eine Ermessensvorschrift handelt, steht dem nicht entgegen, da dieses durch die Gemeinden nach allgemeinen Vorgaben pflichtgemäß entsprechend des Zwecks der Norm auszuüben ist.

40

(2) Zudem bleiben nach Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG die §§ 163 und 227 der Abgabenordnung (AO) sowie §§ 32 bis 34 des Grundsteuergesetzes (GrStG) unberührt.

41

dd) Die im Streitfall entscheidungserheblichen Vorschriften des BayGrStG verstoßen auch nicht gegen die Bayerische Verfassung.

42

Insbesondere ist eine Verletzung von Art. 123 Abs. 1 der Verfassung des Freistaates Bayern in der Fassung vom 15.12.1998 (BV; Leistungsfähigkeitsprinzip) nicht gegeben. Diese Verfassungsnorm bezieht sich nach der bisherigen Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (BayVerfGH) nur auf Personalsteuern, die es gestatten, persönliche Verhältnisse zu berücksichtigen, nicht dagegen auf solche Landessteuern, die – ihrer Natur nach – nach objektiven Merkmalen bemessen werden (vgl. BayVerfGH, Entscheidungen vom 04.04.1950 Vf. 157-VII-49, juris; vom 06.03.1981 Vf. 8-VII-79, BB 1981, 1079; Drüen in Stenger/Loose, Bewertungsrecht – BewG/ErbStG/GrStG, 165. EL 6/2023, Landesgrundsteuergesetze, 2. Landesverfassungsrechtliche Vorgaben, Rn. 14).

43

3. Da der Senat überzeugt ist, dass die streitgegenständlichen Normen des BayGrStG zur Grundsteuer B verfassungsgemäß sind, musste das Klageverfahren nicht ausgesetzt (§ 74 FGO) und dem BVerfG zur Entscheidung vorgelegt werden (Art. 100 GG).

44

4. Die Anträge auf Ruhen des Verfahrens sind abzulehnen, da der Beklagte diesen nicht zugestimmt hat und insoweit keine übereinstimmenden Anträge vorliegen (§ 155 Satz 1 FGO, § 251 der Zivilprozessordnung). Die Entscheidung über die Ablehnung des Antrages auf Ruhen des Verfahrens kann – wie vorliegend – im Urteil erfolgen (vgl. BFH-Beschluss vom 07.09.1993 X B 14/93, BFH/NV 1994, 253 zur Aussetzung des Verfahrens gemäß § 74 FGO; FG Münster, Urteil vom 18.2.2020 6 K 46/17 E, G, EFG 2020, 919).

45

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO.

46

6. Die Revision war gem. § 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO wegen grundsätzlicher Bedeutung zuzulassen. Nach Art. 5 Satz 2 AGFGO sind die Vorschriften der FGO über die Revision anzuwenden (§ 118 Abs. 1 Satz 2 FGO).