

Steuerberaterkammer Brandenburg

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



Verfassungsmäßigkeit der durch § 1 BlnGrStMG erhöhten Grundsteuermesszahl für Nichtwohngrundstücke

Pressemitteilung Nr. 01/2026

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hält die Regelung in § 1 BlnGrStMG, wonach für Nichtwohngrundstücke eine Steuermesszahl von 0,45 Promille und für Wohngrundstücke eine Steuermesszahl von 0,31 Promille anzuwenden ist, für verfassungsgemäß (Urteil vom 14.01.2026, Az. 3 K 3156/25).

Die Kläger sind Eigentümer eines Grundstücks, welches derzeit mit einem nicht zur nicht zur Führung eines selbständigen Haushalts geeigneten Wochenendhaus mit einer Bruttogrundfläche von rund 30 m² bebaut ist. Nach ihren Angaben planen sie eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus, welches sie bewohnen wollen. Das Finanzamt hat den Grundsteuerwert bestandskräftig auf Grundlage einer Artfeststellung als sonstiges bebautes Grundstück (§ 249 Abs. 1 Nr. 8, Abs. 9 BewG) festgestellt. Da sonstige bebaute Grundstücke zu den sog. Nichtwohngrundstücken zählen, hat das Finanzamt bei der Festsetzung des Grundsteuermessbetrags nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BlnGrStMG eine Steuermesszahl von 0,45 Promille angewendet. Die Kläger haben mit ihrer Klage eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG, 10 VvB) geltend gemacht.

Das Finanzgericht hat entschieden, dass die höhere Grundsteuerbelastung von Nichtwohngrundstücken im Vergleich zu Wohngrundstücken nicht verfassungswidrig ist. Die Regelung dient dem Zweck, eine höhere Grundsteuerbelastung für Wohngrundstücke zu verhindern und damit bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Es handelt sich dabei um einen legitimen Zweck, welcher auch verfassungsrechtlich fundiert ist (Art. 1, 20 GG, 28 VvB). Die Regelung ist zur Erreichung dieses Zwecks geeignet, erforderlich und angemessen. Nicht zu beanstanden ist aus Sicht des Finanzgerichts auch, dass das Gesetz keine Berücksichtigung einer geplanten Bebauung mit einem Wohngebäude zulässt. Der Gesetzgeber bewegt sich hier im Rahmen seiner Typisierungskompetenz.

Das Finanzgericht hat die Revision zugelassen.