



Grundsteuerranking 2018



Grundsteuerbelastung einer Familie in den 100 größten deutschen Städten im Vergleich

Bericht von IW Consult GmbH
Im Auftrag von Haus & Grund Deutschland

Berlin | Köln | 2018

iW.CONSULT.LÖSUNGEN
FÜR DIE WIRTSCHAFT.

Grundsteuerbelastung einer Familie in den 100 größten deutschen Städten im Vergleich

Inhalt

Vorwort	3
Ranking 2018	4
Alphabetisch	8
Methodik Grundsteuerranking 2018	12
Topstories	15
Grafik Deutschland	17
Reform der Grundsteuer - Flächenmodell	18
Ansprechpartner	19

Vorwort

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat im Auftrag von Haus & Grund Deutschland die Belastung einer Familie durch die Grundsteuer B in den nach Einwohnern 100 größten Städte in Deutschland untersucht. Für diesen Vergleich wurde die jährliche Grundsteuer einer Musterfamilie, die in diesen Städten wohnt, herangezogen. Die Musterfamilie besteht aus vier Personen und wohnt in einem Musterhaushalt (siehe Methodik Grundsteuerranking 2018).

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Steuerlast, die Mieter und Eigentümer tragen müssen, je nach Wohnort um mehrere Hundert Euro jährlich variiert. Ein Vierpersonenhaushalt zahlt z.B. in Gütersloh oder Regensburg im Durchschnitt 323 Euro bzw. 335 Euro im Jahr an Grundsteuer B. In Berlin, Duisburg oder Witten beträgt die Grundsteuerlast dagegen im Durchschnitt 686 Euro, 724 Euro bzw. 771 Euro.

Während die Grundsteuerhebesätze in vielen Städten Baden-Württembergs relativ gering ausfallen, explodieren die zu zahlenden Beiträge regelrecht in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens. 80 Prozent der Städte im untersten Viertel des Rankings liegen in NRW, mit Witten als Schlusslicht. Folglich werden die Städte NRWs zu den Verlierern des Rankings. Indes erzielt gleichzeitig die nordrhein-westfälische Stadt Gütersloh den ersten Platz mit der günstigsten Grundsteuer, gefolgt von mehrheitlich süddeutschen Städten.

Zwischen dem Sieger des Rankings Gütersloh und dem Schlusslicht Witten besteht eine Diskrepanz von jährlich knapp 450 Euro, gemessen an einem Standard-Einfamilienhaus. Dies entspricht fast der durchschnittlichen Jahresgrundsteuer von 470 Euro. An diesem Beispiel zeigt sich deutlich, wie groß die Spannweite der Hebesätze auf die einzelnen Kommunen verteilt ausfällt.

Die Ergebnisse dieser Studie sollen die Grundlage für weitere Diskussionen im Bund, den Ländern und den verschiedenen Städten sein. Mieter wie Eigentümer haben ein Recht darauf, dass ihnen ihre jeweilige Kommune die unterschiedliche Steuerlast erklärt. Mit dem Ranking haben wir ein Instrument geschaffen, mit dem die Belastungen vergleichbar sind, sowohl in den unterschiedlichen Städten als auch im Zeitvergleich vor und nach der anstehenden Reform der Grundsteuer.

Reform der Grundsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Urteil vom 10. April 2018 die derzeit geltende Einheitsbewertung und damit die aktuelle Praxis zur Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber muss jetzt schnell handeln und eine stimmige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer finden, die dauerhaft trägt. Bis Ende 2019 hat das Gericht ihm dafür Zeit eingeräumt. Sobald eine neue Regelung gefunden ist, kann noch weitere fünf Jahre, höchstens aber bis Ende 2024, die Grundsteuer auf Basis der verfassungswidrigen Einheitswerte erhoben werden.

Haus & Grund spricht sich für ein marktunabhängiges Grundsteuermodell¹ aus. Dieses wäre schnell und einfach umsetzbar und erfordert weder aufwendige Datenerhebungsverfahren, noch periodische Neubewertungen. Eine marktunabhängige Bewertung schafft stabile Steuermessbeträge. Das kommunale Hebesatzrecht der Gemeinden soll dabei nicht angetastet werden.



Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

¹ Eine ausführliche Erklärung des von Haus & Grund Deutschland favorisierten Flächenmodells finden Sie auf Seite 18.

Ranking 2018

Ranking	Name der Stadt	Jahresgrundsteuer	Grundsteuerhebesatz
1	Gütersloh	323 €	381 %
2	Regensburg	335 €	395 %
3	Ratingen	339 €	400 %
4	Reutlingen	339 €	400 %
5	Ludwigsburg	343 €	405 %
6	Konstanz	347 €	410 %
7	Ludwigshafen am Rhein	356 €	420 %
8	Koblenz	356 €	420 %
9	Esslingen am Neckar	360 €	425 %
10	Villingen-Schwenningen	360 €	425 %
11	Paderborn	363 €	429 %
12	Salzgitter	364 €	430 %
13	Ulm	364 €	430 %
14	Düsseldorf	373 €	440 %
15	Oldenburg	377 €	445 %
16	Wolfsburg	381 €	450 %
17	Heilbronn	381 €	450 %
18	Trier	381 €	450 %
19	Ingolstadt	390 €	460 %
20	Osnabrück	390 €	460 %
21	Kaiserslautern	390 €	460 %
22	Karlsruhe	398 €	470 %
23	Heidelberg	398 €	470 %
24	Würzburg	402 €	475 %
25	Mainz	407 €	480 %

Ranking	Name der Stadt	Jahresgrundsteuer	Grundsteuerhebesatz
26	Rostock	407 €	480 %
27	Saarbrücken	407 €	480 %
28	Mannheim	413 €	487 %
29	Kiel	415 €	490 %
30	Kassel	415 €	490 %
31	Wiesbaden	417 €	492 %
32	Magdeburg	419 €	495 %
33	Neuss	419 €	495 %
34	Dessau-Roßlau	419 €	495 %
35	Jena	419 €	495 %
36	Iserlohn	420 €	496 %
37	Braunschweig	424 €	500 %
38	Halle (Saale)	424 €	500 %
39	Cottbus	424 €	500 %
40	Frankfurt am Main	424 €	500 %
41	Erlangen	424 €	500 %
42	Lübeck	424 €	500 %
43	Münster	432 €	510 %
44	Zwickau	432 €	510 %
45	Köln	436 €	515 %
46	Stuttgart	441 €	520 %
47	Aachen	445 €	525 %
48	Siegen	445 €	525 %
49	Krefeld	452 €	533 %
50	Darmstadt	453 €	535 %

Ranking	Name der Stadt	Jahresgrundsteuer	Grundsteuerhebesatz
51	München	453 €	535 %
52	Hamburg	458 €	540 %
53	Hildesheim	458 €	540 %
54	Potsdam	462 €	545 %
55	Gelsenkirchen	462 €	545 %
56	Erfurt	466 €	550 %
57	Pforzheim	466 €	550 %
58	Nürnberg	470 €	555 %
59	Augsburg	470 €	555 %
60	Fürth	470 €	555 %
61	Tübingen	474 €	560 %
62	Bergisch Gladbach	483 €	570 %
63	Chemnitz	491 €	580 %
64	Bottrop	500 €	590 %
65	Düren	500 €	590 %
66	Göttingen	500 €	590 %
67	Schwerin	504 €	595 %
68	Hanau	504 €	595 %
69	Hannover	508 €	600 %
70	Gera	508 €	600 %
71	Gießen	508 €	600 %
72	Hamm	508 €	600 %
73	Offenbach am Main	508 €	600 %
74	Freiburg im Breisgau	508 €	600 %
75	Dortmund	517 €	610 %

Ranking	Name der Stadt	Jahresgrundsteuer	Grundsteuerhebesatz
76	Wuppertal	525 €	620 %
77	Mönchengladbach	525 €	620 %
78	Dresden	538 €	635 %
79	Remscheid	542 €	640 %
80	Mülheim an der Ruhr	542 €	640 %
81	Bochum	546 €	645 %
82	Bremerhaven	546 €	645 %
83	Leipzig	551 €	650 %
84	Bielefeld	559 €	660 %
85	Solingen	563 €	665 %
86	Oberhausen	568 €	670 %
87	Essen	568 €	670 %
88	Bonn	576 €	680 %
89	Flensburg	585 €	690 %
90	Bremen	589 €	695 %
91	Recklinghausen	589 €	695 %
92	Moers	627 €	740 %
93	Herne	631 €	745 %
94	Hagen	635 €	750 %
95	Lünen	644 €	760 %
96	Marl	669 €	790 %
97	Leverkusen	669 €	790 %
98	Berlin	686 €	810 %
99	Duisburg	724 €	855 %
100	Witten	771 €	910 %

Alphabetisch

Ranking	Name der Stadt	Jahresgrundsteuer	Grundsteuerhebesatz
47	Aachen	445 €	525 %
59	Augsburg	470 €	555 %
62	Bergisch Gladbach	483 €	570 %
98	Berlin	686 €	810 %
84	Bielefeld	559 €	660 %
81	Bochum	546 €	645 %
88	Bonn	576 €	680 %
64	Bottrop	500 €	590 %
37	Braunschweig	424 €	500 %
90	Bremen	589 €	695 %
82	Bremerhaven	546 €	645 %
63	Chemnitz	491 €	580 %
39	Cottbus	424 €	500 %
50	Darmstadt	453 €	535 %
34	Dessau-Roßlau	419 €	495 %
75	Dortmund	517 €	610 %
78	Dresden	538 €	635 %
99	Duisburg	724 €	855 %
65	Düren	500 €	590 %
14	Düsseldorf	373 €	440 %
56	Erfurt	466 €	550 %
41	Erlangen	424 €	500 %
87	Essen	568 €	670 %
9	Esslingen am Neckar	360 €	425 %
89	Flensburg	585 €	690 %

Ranking	Name der Stadt	Jahresgrundsteuer	Grundsteuerhebesatz
40	Frankfurt am Main	424 €	500 %
74	Freiburg im Breisgau	508 €	600 %
60	Fürth	470 €	555 %
55	Gelsenkirchen	462 €	545 %
70	Gera	508 €	600 %
71	Gießen	508 €	600 %
66	Göttingen	500 €	590 %
1	Gütersloh	323 €	381 %
94	Hagen	635 €	750 %
38	Halle (Saale)	424 €	500 %
52	Hamburg	458 €	540 %
72	Hamm	508 €	600 %
68	Hanau	504 €	595 %
69	Hannover	508 €	600 %
23	Heidelberg	398 €	470 %
17	Heilbronn	381 €	450 %
93	Herne	631 €	745 %
53	Hildesheim	458 €	540 %
19	Ingolstadt	390 €	460 %
36	Iserlohn	420 €	496 %
35	Jena	419 €	495 %
21	Kaiserslautern	390 €	460 %
22	Karlsruhe	398 €	470 %
30	Kassel	415 €	490 %
29	Kiel	415 €	490 %

Ranking	Name der Stadt	Jahresgrundsteuer	Grundsteuerhebesatz
8	Koblenz	356 €	420 %
45	Köln	436 €	515 %
6	Konstanz	347 €	410 %
49	Krefeld	452 €	533 %
83	Leipzig	551 €	650 %
97	Leverkusen	669 €	790 %
42	Lübeck	424 €	500 %
5	Ludwigsburg	343 €	405 %
7	Ludwigshafen am Rhein	356 €	420 %
95	Lünen	644 €	760 %
32	Magdeburg	419 €	495 %
25	Mainz	407 €	480 %
28	Mannheim	413 €	487 %
96	Marl	669 €	790 %
92	Moers	627 €	740 %
77	Mönchengladbach	525 €	620 %
80	Mülheim an der Ruhr	542 €	640 %
51	München	453 €	535 %
43	Münster	432 €	510 %
33	Neuss	419 €	495 %
58	Nürnberg	470 €	555 %
86	Oberhausen	568 €	670 %
73	Offenbach am Main	508 €	600 %
15	Oldenburg	377 €	445 %
20	Osnabrück	390 €	460 %

Ranking	Name der Stadt	Jahresgrundsteuer	Grundsteuerhebesatz
11	Paderborn	363 €	429 %
57	Pforzheim	466 €	550 %
54	Potsdam	462 €	545 %
3	Ratingen	339 €	400 %
91	Recklinghausen	589 €	695 %
2	Regensburg	335 €	395 %
79	Remscheid	542 €	640 %
4	Reutlingen	339 €	400 %
26	Rostock	407 €	480 %
27	Saarbrücken	407 €	480 %
12	Salzgitter	364 €	430 %
67	Schwerin	504 €	595 %
48	Siegen	445 €	525 %
85	Solingen	563 €	665 %
46	Stuttgart	441 €	520 %
18	Trier	381 €	450 %
61	Tübingen	474 €	560 %
13	Ulm	364 €	430 %
10	Villingen-Schwenningen	360 €	425 %
31	Wiesbaden	417 €	492 %
100	Witten	771 €	910 %
16	Wolfsburg	381 €	450 %
76	Wuppertal	525 €	620 %
24	Würzburg	402 €	475 %
44	Zwickau	432 €	510 %

Methodik des Grundsteuerranking 2018

Hanno Kempermann, Laila Weiß

1 Methodik

Im folgenden Abschnitt wird das methodische Vorgehen des Grundsteuerrankings 2018 dargestellt. Hierfür wird in einem ersten Teil die Berechnung einer vereinheitlichten Grundsteuer skizziert. Im Anschluss daran werden das Vorgehen und die Annahmen des Rankings auf Basis des vom IW entwickelten Simulationsmodells zur Entwicklung der Grundsteuer B erläutert.

1.1 Grundsteuer B

Nach der Gewerbesteuer ist die Grundsteuer die zweitwichtigste Einnahmequelle für Kommunen. In beiden Fällen obliegt es der Kommune, den sogenannten Hebesatz festzulegen, den sie auf den Grundsteuermessbetrag aufschlägt. Je höher der Hebesatz ausfällt, desto stärker werden Immobilieneigentümer und Mieter belastet und desto höher fallen die Steuereinnahmen der jeweiligen Kommune aus.

Generell unterscheidet man zwischen zwei Arten von Grundsteuern: Grundsteuer A für landwirtschaftliche Nutzflächen und Grundsteuer B, die auf alle bebauten und unbebauten Grundstücke erhoben wird. Im Grundsteuerranking der IW Consult wird ausschließlich die Belastung durch die Grundsteuer B in den 100 größten Städten Deutschlands miteinander verglichen.

Zur Errechnung der Jahresgrundsteuer greift die IW Consult auf den vom IW errechneten Einheitswert für Einfamilienhäuser in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern zurück. In einem Beitrag des IW (Henger/Schaefer, 2015) werden fünf Reformmodelle diskutiert und auf Grundlage dieser eine Schätzung der aktuellen Einheitswerte pro Gebäudetyp und Grundstücksbewertung vorgenommen. Diese Werte dienen als Grundlage für die Errechnung der Jahresgrundsteuer in jeder Kommune im Ranking 2018.

Der Einheitswert zur Berechnung der Grundsteuer basiert auf veralteten Marktwerten von 1964 in Westdeutschland und 1935 in Ostdeutschland. Die bisherigen Einheitswerte weisen starke Abweichungen zu den aktuellen Grundstückswerten auf.

Die aktuellen Einheitswerte wurden vom Bundesverfassungsgericht zur Berechnung der Jahresgrundsteuer für verfassungswidrig erklärt, da sie gegen den allgemeinen Gleichheitssatz im Grundgesetz (Art. 3 Abs. 1 GG) verstoßen (Bundesverfassungsgericht, 2018). Bereits seit 1995 steht der Einheitswert zur Bewertung der Grundsteuer im Fokus einer Debatte, da dieser auf unterschiedliche Weise von den aktuellen Verkehrswerten abweichen kann. Mit dem Urteil vom 10.04.2018 des Bundesverfassungsgerichtes ist es nun amtlich: Die Basis für die Berechnung der Grundsteuer muss bis Ende 2019 neugeregelt werden. Hierbei hat der Gesetzgeber einen weiten Spielraum und ist nicht an eine verkehrswertbezogene Grundsteuerbemessung gebunden. Nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren muss ab 2025 die Grundsteuer auf einer verfassungsfesten Bemessungsgrundlage erhoben werden (Bundesverfassungsgericht, 2018).

Berechnung

Zur Berechnung der Grundsteuer B wird der Einheitswert mit der Grundsteuermesszahl und dem Grundsteuerhebesatz multipliziert. Der daraus resultierende Wert entspricht der zu zahlenden jährlichen

Grundsteuer in Euro. Der ungewichtete Durchschnittswert der Grundsteuerhebesätze in den 100 größten Städten Deutschlands liegt bei rund 555 Prozent. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Grundsteuerjahresbetrag von 470 Euro für ein Einfamilienhaus in einer Großstadt mit 100.000 Einwohnern.

Jahresgrundsteuerbetrag = Einheitswert*Grundsteuermesszahl*Grundsteuerhebesatz

Der Einheitswert ist ein stichtagsbezogenes, standardisiertes und gesetzlich geregeltes Verfahren zur Wertfestlegung von unbebauten und bebauten Grundstücken. Dieser Wert wird von den jeweiligen Finanzämtern der Kommunen nach dem Bewertungsgesetz festgelegt und kann dementsprechend variieren. Nach §9 des Bewertungsgesetzes wird der Einheitswert durch einen „gemeinen Wert“ festgelegt. Dieser „gemeine Wert“ eines Grundstückes dient als Annäherung an die Verkehrswerte. Problematisch ist jedoch, dass dieser „gemeine Wert“ auf veralteten Verkehrswerten beruht und aktuelle Veränderungen und Entwicklungen bezüglich des Bauwesens, der Immobilienpreise, des Baujahres, der Bauart und der Größe der Gemeinde vernachlässigt.

Die Steuermesszahlen sind abhängig von der Art des Grundstücks und sind in §15 Grundsteuergesetz (GrStG) festgeschrieben. Sie liegen in den alten Bundesländern zwischen 2,6‰ und 3,5‰. Beispielsweise wird einem Grundstück mit Zweifamilienhaus eine Steuermesszahl von 3,1‰ zugewiesen und einem Einfamilienhaus eine Steuermesszahl von 2,6‰. In den neuen Bundesländern sind die Werte deutlich höher festgesetzt und variieren zwischen Alt- und Neubauten und mit der Einwohnerzahl der Gemeinde (von 5‰ bis 10‰). Zur Einwohnerbestimmung ist die Volkszählung vom 16. Juni 1933 zugrunde gelegt (Henger, 2018, 9).

Der Grundsteuerhebesatz ist ein Faktor zur Ermittlung der Steuerschuld und kann von der jeweiligen Kommune frei festgelegt werden. Durch den direkten Einfluss der Kommunen auf den Grundsteuerhebesatz dient der Hebesatz als finanzpolitisches Instrument.

1.2 Annahmen und Vorgehen

Im Grundsteuerranking 2018 wurden die 100 größten deutschen Städte miteinander verglichen. Mithilfe der Anzahl der Gebäudetypen, der Hebesätze und der aktuellen Jahresgrundsteuer der jeweiligen Städte wurde die Jahresrohmiere errechnet, um so den aktuellen Einheitswert zu bestimmen. Durch die ermittelten Werte kann eine gebäudespezifische (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus) Grundsteuerbelastung bemessen werden. Auf Basis dieser Annahmen wurde die Jahresgrundsteuer berechnet.

1.2.1 Simulationsmodell IW

Das IW versuchte auf Basis verschiedener Reformmodelle im Jahr 2015 die Grundsteuerzahlung für alle Kommunen und Gebäudetypen vollständig zu erfassen. Dafür wurde nach Einwohnerzahlen und Gebäudetypen kategorisiert und die Einheitswerte an die aktuellen Verkehrswerte angepasst.

Zur Ermittlung der Gebäudetypen wurden Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Baujahr aus dem Zensus 2011 des statistischen Bundesamtes analysiert.

Zusätzlich befragte das IW in einer Zufallsstichprobe rund 500 Finanzämter zu ihren Grundsteuerhebesätzen. Die Festsetzung der Einheitswerte für unbebaute Grundstücke in Westdeutschland basieren auf der Flächennutzungsstatistik und den Preisen für baureifes Land.

In Ostdeutschland wurde das Niveau durch Befragung der Finanzämter ermittelt. Die Preise variieren von 0,50 DM pro Quadratmeter (für Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern) bis zu 10 DM (für Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern). Der Preis ist von der jeweiligen Gemeindegröße abhängig.

Geschäftsgrundstücke werden aufgrund mangelnder Daten und großer Heterogenität im Modell nicht weiter berücksichtigt (Henger/Schaefer, 17ff., 2015).

1.2.2 Berechnung des durchschnittlichen Jahresgrundsteuerbetrags

Im Grundsteuerranking wurden die 100 größten Städte Deutschlands miteinander verglichen. Zur Errechnung der Jahresgrundsteuer wurde der vom IW errechnete Einheitswert für Einfamilienhäuser in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern verwendet. Dieser Wert beträgt im Durchschnitt 32.586 Euro. Auf Basis dieses errechneten Wertes, einer zu veranschlagenden Grundsteuermesszahl in Höhe von 2,6‰ und den einzelnen Hebesätzen der Gemeinden, wurden die zu zahlenden Jahresgrundsteuerbeträge für die jeweiligen Kommunen kalkuliert und im Anschluss daran in einem Ranking verglichen.

Die Angaben zu den Hebesätzen wurden für den aktuellen Zeitpunkt recherchiert. Die Grundsteuermesszahl von 2,6‰ für Einfamilienhäuser in den alten Bundesländern ist im Grundsteuergesetz für den ermittelten Einheitswert festgelegt.

In der darunter stehenden Tabelle wird exemplarisch an der Stadt Berlin die Errechnung der Jahresgrundsteuer aufgezeigt.

Beispiel für die Berechnung der Jahresgrundsteuer in Berlin

Einheitswert im Durchschnitt in Euro	Grundsteuermesszahl in ‰	Grundsteuerhebesatz in %	Jahresgrundsteuer in Euro
32.586	0,0026	810	686

$$\frac{32.586}{100} \cdot 0,0026 \cdot 810 = 686 \text{ Euro}$$

TOPSTORIES

Viele Städte und Gemeinden erhöhen regelmäßig zum Jahresbeginn ihre Steuern. Die drei folgenden Städte erhöhten ihre Grundsteuer drastisch:

- Flensburg (Rang 89)
- Herne (Rang 93)
- Leverkusen (Rang 97)

Seit dem Jahr 2017 müssen Hauseigentümer und Mieter in Flensburg knapp 45 Prozent mehr Grundsteuer zahlen. Mit dieser Erhöhung ist Flensburg die Stadt mit dem stärksten Anstieg der zu zahlenden Grundsteuer B. Während die Steuer im Jahr 2016 gerade mal 407 Euro betrug, müssen Immobilieneigentümer und Mieter aktuell 585 Euro zahlen. Damit liegt Flensburg deutlich über dem Durchschnitt. Mit diesem Betrag verfehlt die Stadt nur knapp ihren Platz unter den Low 10 im Grundsteuerranking: Flensburg positioniert sich auf dem 89. Platz von 100 Plätzen im Ranking. Die Grundsteuer darf wie jede Steuer nicht zweckgebunden sein, was bedeutet, dass die Steuereinnahmen in den Gesamthaushalt fließen. Aus diesem wiederum werden alle Ausgaben finanziert. In der politischen Argumentation wird eine Steuererhöhung aber häufig mit einem allgemein erwünschten Ziel verknüpft. Die Stadt Flensburg begründete die drastische Anhebung der Grundsteuer mit der geplanten Einstellung von mehr Kita-Beschäftigten.

Im neuen Haushaltsplan 2018 legte die Stadt Herne fest, keine neuen Schulden mehr zu machen. Zur Umsetzung dieses Ziels werden die Bürger jetzt stärker zur Kasse gebeten: Die Grundsteuer B wurde bspw. um knapp 25 Prozent erhöht – der Betrag liegt nun durchschnittlich bei 631 Euro jährlich. Das sind 123 Euro mehr als im Vorjahr. Mit dieser Jahresgrundsteuer liegt Herne auf dem 93. Platz und hat nun dementsprechend einen der höchsten Grundsteuerhebesätze.

Die Stadt Leverkusen zieht mit einer Erhöhung der Grundsteuer B um ca. 13 Prozent ebenfalls ordentlich an. Zwar war ursprünglich für das Jahr 2018 eine höhere Anhebung angedacht, dennoch steigt der jährliche Betrag der Grundsteuer B von 593 Euro im Jahr 2017 auf 669 Euro an. Mit dieser Erhöhung platziert sich Leverkusen auf dem 97. Rang der höchsten Grundsteuer B im Städtevergleich.

Während die meisten Hebesätze unverändert bleiben beziehungsweise angestiegen sind, gibt es nur zwei Städte, die ihre Steuern senkten. Zu diesen Städten gehören:

- Schwerin (Rang 67)
- Remscheid (Rang 79)

Die Immobilieneigentümer und Mieter in Schwerin dürfen sich freuen. Künftig müssen sie nur noch 504 Euro anstatt 534 Euro für ein durchschnittliches Einfamilienhaus zahlen. Für Gewerbetreibende hingegen ist diese Nachricht weniger erfreulich, da der Hebesatz für die Gewerbesteuer erhöht wurde. Die Bürger in Remscheid zahlen knapp 122 Euro weniger als in den Vorjahren: Die jährliche Grundsteuer wurde von 664 Euro auf 542 Euro im Jahr 2018 gesenkt. Die Stadt nimmt damit einen Teil der Steuererhöhung zurück, die sie im Jahr 2015 aufgrund eines millionenschweren Haushaltslochs vornahm. Für das Jahr 2020 ist sogar eine weitere Senkung vorgesehen.

TOP 10

Während 2017 Esslingen am Neckar noch den ersten Platz mit der niedrigsten Grundsteuer B im Grundsteuerranking schmückte, steht nun Gütersloh mit einem jährlichen Betrag von 323 Euro auf dem ersten

Platz im Städtevergleich. Grund dafür ist einerseits die außergewöhnlich gute Haushaltssituation von Gütersloh als Heimat von erfolgreichen Unternehmen wie Bertelsmann oder Miele und andererseits die Erhöhung der Grundsteuer B in Esslingen am Neckar. 2017 betrug dort die jährliche Grundsteuer noch 316 Euro. Im Jahr 2018 ist diese um 44 Euro gestiegen, während der Satz in Gütersloh nicht verändert wurde.

Neben Gütersloh schneiden aber auch die Städte

- Regensburg (Rang 2) mit 335 Euro,
- Ratingen (Rang 3) und Reutlingen (Rang 4) mit jeweils 339 Euro und
- Ludwigsburg (Rang 5) mit 343 Euro

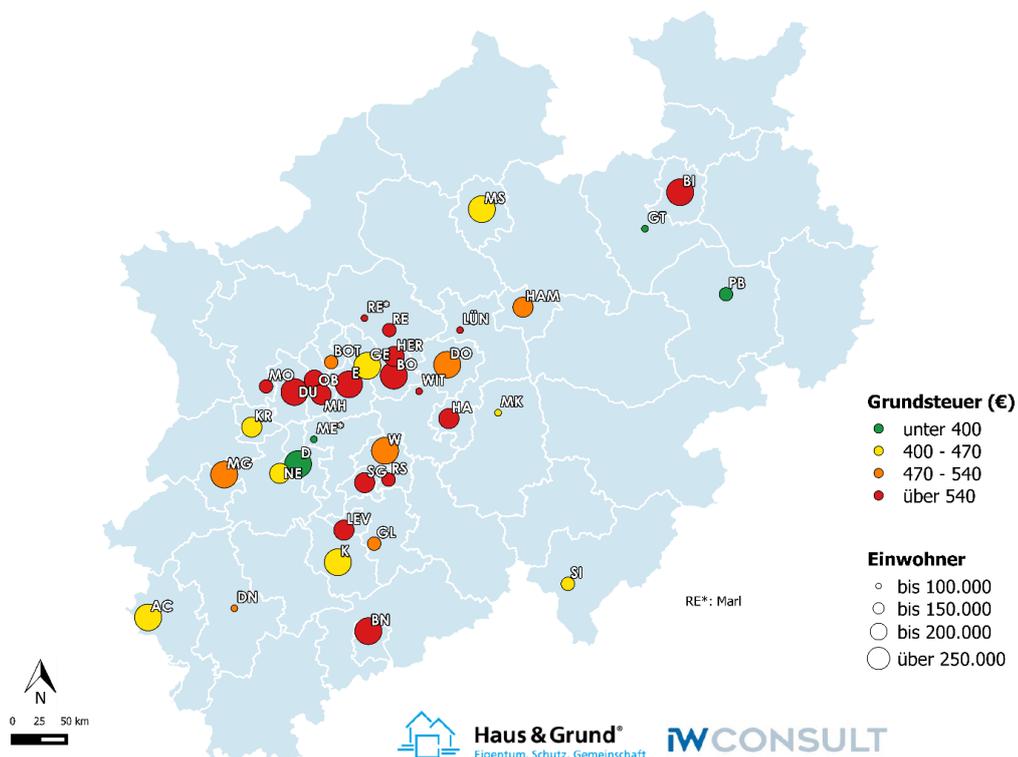
sehr gut ab. Zu den Top 10 Städten gehören neben Konstanz (Rang 6) mit einer Grundsteuer von 347 Euro und Ludwigshafen am Rhein (Rang 7) mit 356 Euro auch Koblenz, Esslingen am Neckar und Villingen-Schwenningen. All diese Städte liegen deutlich unter der jährlichen Durchschnittsgrundsteuer von 470 Euro.

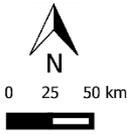
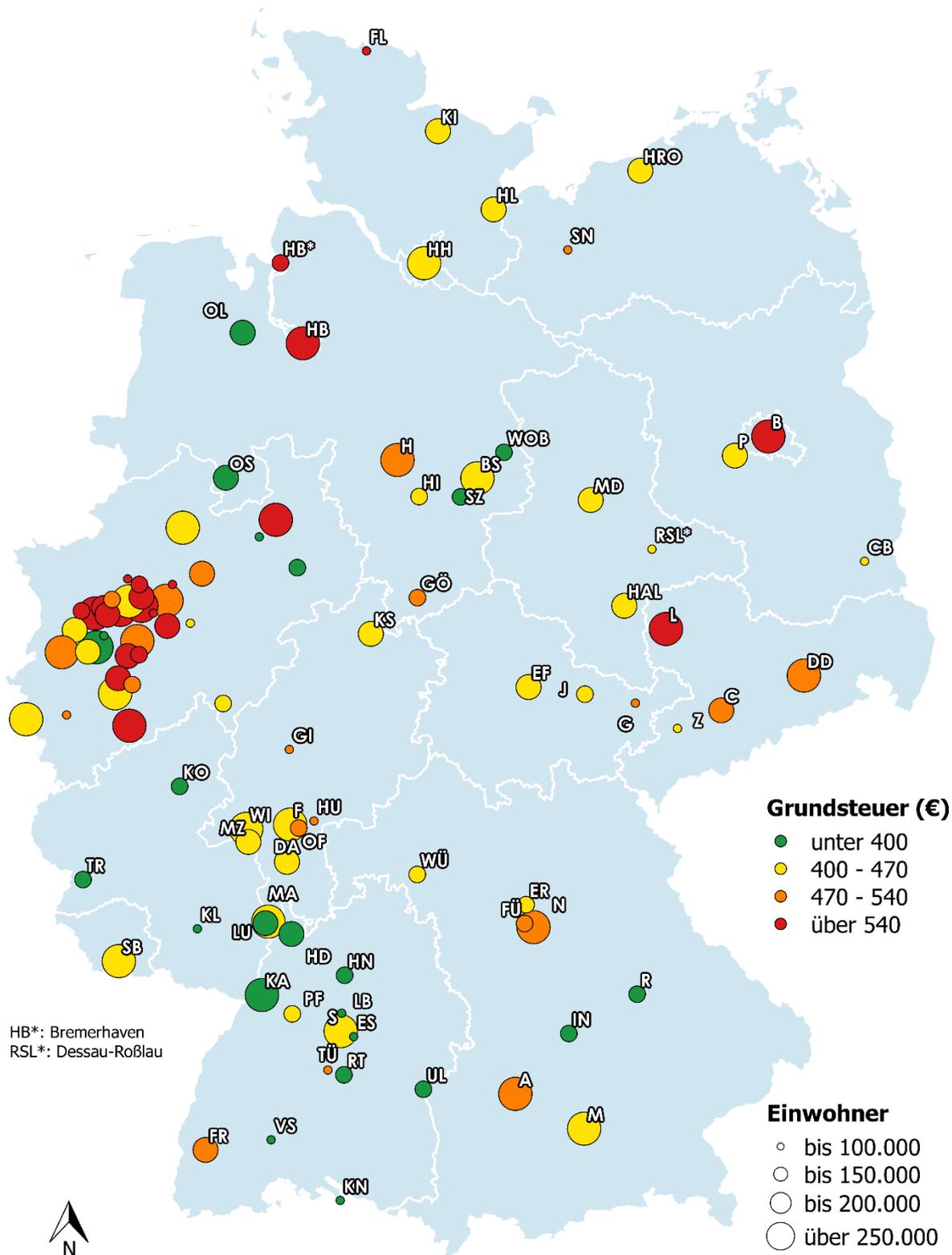
LOW 10

Die Spannweite zwischen den Städten der Low 10 im Vergleich zu den Top 10 liegt bei der zu zahlenden Grundsteuer B bei fast 450 Euro. Die Stadt Witten positioniert sich mit 771 Euro auf dem letzten Platz im Ranking. Die 700-Euro-Marke erreicht auch die Stadt Duisburg. Mit einer Grundsteuer von 724 Euro im Jahr 2018 liegt Duisburg ca. ein Drittel über dem Durchschnitt. Die Hauptstadt Berlin platziert sich auf dem drittletzten Rang in den Low 10 im Ranking mit einer Jahresgrundsteuer von 686 Euro.

Auffällig ist, dass 9 der 10 Städte mit den höchsten Grundsteuerhebesätzen in Nordrhein-Westfalen liegen.

Im Vergleich zu Gütersloh muss beispielsweise in den Städten Lünen (644 Euro) und Hagen (635 Euro) fast das Doppelte an Grundsteuer gezahlt werden. Nordrhein-Westfalen ist ein Hochsteuerland und der Trend geht weiterhin nach oben.





Flächenmodell

- das von Haus & Grund Deutschland favorisierte marktunabhängige Grundsteuermodell

Haus & Grund Deutschland hat ein Modell für eine marktunabhängige Bemessungsgrundlage entwickelt. Grundstück und Gebäude werden nach Flächengröße besteuert. Die Grundstücksfläche wird mit einer festgelegten Zahl (Faktor) multipliziert, der zum Beispiel bei 0,02 Euro pro Quadratmeter liegt. In gleicher Weise wird das Gebäude durch Multiplikation der Fläche mit einem anderen Faktor berücksichtigt. So könnte zum Beispiel für ein Wohngebäude der Faktor 0,2 Euro pro Quadratmeter betragen, für ein gewerblich genutztes Gebäude 0,4 Euro pro Quadratmeter. Die Summe aus Grundstücks- und Gebäudebemessung ergibt die steuerliche Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer.

Eine Steuermesszahl ist nicht mehr erforderlich, da die Gebäude nur nach Wohn- und Gewerbenutzung unterschieden werden und keine weitere Differenzierung erfolgt. Dadurch wird das Grundsteuerverfahren zweistufig. Auf die Bemessungsgrundlage kann direkt der Hebesatz der Gemeinde angewendet werden.

Die Vorteile dieses Verfahrens:

- Die Marktunabhängigkeit der Parameter sorgt für stabile Einnahmen der Gemeinden auch in Zeiten wieder sinkender Immobilienpreise. Ihren Finanzbedarf können die Gemeinden weiterhin durch den Hebesatz feinsteuern, was auch die Transparenz gegenüber dem Bürger deutlich erhöht. Die Einwohner der Gemeinde werden nicht über die Grundsteuer an den extremen Immobilienpreisentwicklungen der letzten Jahre beteiligt, die für sie wirtschaftlich irrelevant sind. Die von der Politik zugesagte Aufkommensneutralität ist mit diesem Modell realistisch.
- Es ist kein aufwendiges Datenerhebungsverfahren nötig wie beim Kostenwertmodell, denn alle erforderlichen Daten liegen bereits über Katasterämter vor oder können vom Steuerpflichtigen leicht selbst ermittelt werden. Dies gilt auch für Veränderungen an der Immobilie, etwa durch An- und Umbauten. Alle für die Steuererhebung relevanten Angaben sind leicht zu überprüfen.
- Es ist kein aufwendiges Bewertungsverfahren erforderlich, da keine marktabhängigen Parameter, wie Bodenrichtwerte oder indexierte Herstellungskosten, notwendig sind. Die Zweistufigkeit (Bemessung und Hebesatz ohne Zwischenstufe einer Steuermesszahl) verkürzt das Verfahren und verringert die Streit anfälligkeit.
- Es ist keine aufwendige periodische Neubewertung nötig, die bereits im bisherigen Einheitswertverfahren gescheitert ist.
- Das Verfahren wird insgesamt einfacher, schneller und transparenter und entspricht damit den inhaltlichen und zeitlich engen Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts für die Umsetzung der Grundsteuerreform.

Ansprechpartner

Gordon Gross

Referent Politik und Kommunikation

Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33
10117 Berlin

Gross[at]hausundgrund.de

T 030-2 02 16-406

F 030-2 02 16-555

Alexander Wiech

Geschäftsführer

Politik und Kommunikation

Mitglied der Bundesgeschäftsführung

Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33
10117 Berlin

Wiech[at]hausundgrund.de

T 030-2 02 16-508

F 030-2 02 16-555

www.hausundgrund.de

Hanno Kempermann

Leiter Branchen und Regionen

IW Consult GmbH

Konrad-Adenauer-Ufer 21
50668 Köln

Tel: 0221 / 49 81 735

Kempermann[at]iwkoeln.de

www.iwconsult.de

www.iwkoeln.de