



Grundsteuerranking 2021



Grundsteuerbelastung einer Familie in den 100 größten deutschen Städten im Vergleich

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

Berlin | Köln | 2021

iW CONSULT. LÖSUNGEN
FÜR DIE WIRTSCHAFT.

Grundsteuerbelastung einer Familie in den 100 größten deutschen Städten im Vergleich

Inhalt

Vorwort	3
Ranking 2021	4
Alphabetisch	8
Methodik des Grundsteuerrankings 2021	12
Topstorys	16
Ansprechpartner	21

Vorwort

Haben sie oder haben sie nicht?

Die Pandemie kommt allen teuer zu stehen, auch den Städten und Gemeinden. Da stellt sich die Frage, ob sie vielleicht in den letzten Monaten an der Grundsteuer-Schraube gedreht haben und wenn ja, in welche Richtung. Haben sie die Bürger entlastet oder womöglich ihre eigenen Einnahmen erhöht und damit aber auch die Kosten des Wohnens nach oben geschraubt? Wie hoch ist die Grundsteuerlast für Hauseigentümer, aber auch Mieter im Vergleich mit anderen Städten? Und wie haben sich die Belastungen seit 2018 verschoben?

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln ist im Auftrag von Haus & Grund Deutschland diesen Fragen nachgegangen und hat die Belastung einer Familie durch die Grundsteuer B untersucht. Wir haben uns dabei auf die nach Einwohnern 100 größten Städte in Deutschland konzentriert. 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 standardisierten Haus (siehe Methodik Grundsteuerranking 2021).

Gemessen an einem Standard-Einfamilienhaus muss in den 100 größten Städten Deutschlands eine durchschnittliche Jahresgrundsteuer von 478 Euro gezahlt werden. Damit hat sich im Vergleich zur Studie aus dem Jahr 2018 der durchschnittlich zu zahlende Beitrag leicht erhöht. Sieger des Rankings ist erneut Gütersloh mit einer gleichbleibend niedrigen Jahresgrundsteuer von 323 Euro. Die Gemeinde mit der höchsten zu zahlenden Steuer bleibt aber weiterhin die nordrhein-westfälische Stadt Witten mit einem Betrag von 771 Euro. Zwischen dem Sieger des Rankings Gütersloh und dem Schlusslicht Witten besteht eine Diskrepanz von jährlich knapp 448 Euro, gemessen an einem Standard-Einfamilienhaus. Dies entspricht fast der durchschnittlichen Jahresgrundsteuer von 478 Euro. In der Bilanz haben zwölf Städte die Grundsteuer erhöht und drei haben sie gesenkt.

Auffällig ist die Diskrepanz zwischen den einzelnen Bundesländern. Zwar belegt mit Gütersloh eine nordrhein-westfälische Stadt den ersten Platz, doch abgesehen davon finden sich auf den oberen Rängen vor allem süddeutsche Städte. Betrachtet man innerhalb der 100 größten Städte Deutschlands die bundesländerspezifischen Durchschnitte, liegt NRW mit einem Betrag von 535 Euro auf dem drittletzten Platz. Nur in Bremen (568 Euro) und Berlin (686 Euro) müssen höhere Beiträge gezahlt werden. Hauseigentümer in Rheinland-Pfalz kommen mit einem durchschnittlichen Betrag von 385 Euro am günstigsten davon, gefolgt von Baden-Württemberg (402 Euro) und Bayern (419 Euro).

Das Beispiel Nordrhein-Westfalen zeigt deutlich, wie groß die Spannweite der Hebesätze auf die einzelnen Kommunen verteilt ausfällt. Das zeigt auch, wie groß der Einfluss der einzelnen Städte bei der Grundsteuerlast ist. Das macht die besondere Verantwortung der Städte und Gemeinde bei der Reform der Grundsteuer deutlich.

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. 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.



Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

Ranking 2021

Rang	Stadt	Hebesatz GrSt B in %	Jahresgrundsteuer in Euro	Diff zu Rang 2018	Diff zu Hebesatz 2018 in Prozent- punkten	Diff zum Jahres- beitrag 2018 in Euro
1	Gütersloh	381	323	0	0	0
2	Regensburg	395	335	0	0	0
3	Reutlingen	400	339	1	0	0
3	Ratingen	400	339	0	0	0
5	Konstanz	410	347	1	0	0
6	Ludwigshafen am Rhein	420	356	1	0	0
6	Koblenz	420	356	2	0	0
8	Erlangen	425	360	33	-75	-64
8	Esslingen am Neckar	425	360	1	0	0
8	Villingen-Schwenningen	425	360	2	0	0
11	Ulm	430	364	2	0	0
12	Düsseldorf	440	373	2	0	0
13	Paderborn	443	375	-2	14	12
14	Oldenburg	445	377	1	0	0
14	Ludwigsburg	445	377	-9	40	34
16	Heilbronn	450	381	1	0	0
17	Osnabrück	460	390	3	0	0
17	Ingolstadt	460	390	2	0	0
17	Kaiserslautern	460	390	4	0	0
20	Karlsruhe	470	398	2	0	0
20	Heidelberg	470	398	3	0	0
20	Worms	470	398	neu in den 100 größten Städten		
23	Würzburg	475	402	1	0	0
24	Mainz	480	407	1	0	0
24	Rostock	480	407	2	0	0
24	Trier	480	407	-6	30	25

Rang	Stadt	Hebesatz GrSt B in %	Jahresgrundsteuer in Euro	Diff zu Rang 2018	Diff zu Hebesatz 2018 in Prozent- punkten	Diff zum Jahres- beitrag 2018 in Euro
27	Mannheim	487	413	1	0	0
28	Kassel	490	415	2	0	0
29	Wiesbaden	492	417	2	0	0
30	Magdeburg	495	419	2	0	0
30	Neuss	495	419	3	0	0
30	Wolfsburg	495	419	-14	45	38
30	Jena	495	419	5	0	0
34	Iserlohn	496	420	2	0	0
35	Frankfurt am Main	500	424	5	0	0
35	Braunschweig	500	424	2	0	0
35	Kiel	500	424	-6	10	8
35	Halle	500	424	3	0	0
35	Lübeck	500	424	7	0	0
35	Cottbus	500	424	4	0	0
41	Münster	510	432	2	0	0
41	Saarbrücken	510	432	-14	30	25
41	Zwickau	510	432	3	0	0
44	Köln	515	436	1	0	0
45	Stuttgart	520	441	1	0	0
46	Aachen	525	445	1	0	0
46	Siegen	525	445	2	0	0
48	Krefeld	533	452	1	0	0
49	München	535	453	2	0	0
49	Darmstadt	535	453	1	0	0
51	Hamburg	540	458	1	0	0
51	Salzgitter	540	458	-39	110	93
51	Hildesheim	540	458	2	0	0

Rang	Stadt	Hebesatz GrSt B in %	Jahresgrundsteuer in Euro	Diff zu Rang 2018	Diff zu Hebesatz 2018 in Prozent- punkten	Diff zum Jahres- beitrag 2018 in Euro
54	Potsdam	545	462	0	0	0
55	Erfurt	550	466	1	0	0
55	Pforzheim	550	466	2	0	0
57	Nürnberg	555	470	1	0	0
57	Augsburg	555	470	2	0	0
57	Fürth	555	470	3	0	0
60	Tübingen	560	474	1	0	0
61	Bergisch Gladbach	570	483	1	0	0
62	Chemnitz	580	491	1	0	0
63	Göttingen	590	500	3	0	0
63	Düren	590	500	2	0	0
65	Hanau	595	504	3	0	0
65	Schwerin	595	504	2	0	0
67	Hannover	600	508	2	0	0
67	Freiburg	600	508	7	0	0
67	Hamm	600	508	5	0	0
67	Gera	600	508	3	0	0
67	Gießen	600	508	4	0	0
72	Dortmund	610	517	3	0	0
73	Wuppertal	620	525	3	0	0
73	Mönchengladbach	620	525	4	0	0
73	Remscheid	620	525	6	-20	-17
76	Dresden	635	538	2	0	0
77	Bochum	645	546	4	0	0
77	Bremerhaven	645	546	5	0	0

Rang	Stadt	Hebesatz GrSt B in %	Jahresgrundsteuer in Euro	Diff zu Rang 2018	Diff zu Hebesatz 2018 in Prozent- punkten	Diff zum Jahres- beitrag 2018 in Euro
79	Leipzig	650	551	4	0	0
80	Bielefeld	660	559	4	0	0
81	Essen	670	568	6	0	0
81	Oberhausen	670	568	5	0	0
83	Gelsenkirchen	675	572	-28	130	110
84	Bonn	680	576	4	0	0
84	Bottrop	680	576	-20	90	76
86	Solingen	690	585	-1	25	21
86	Flensburg	690	585	3	0	0
88	Bremen	695	589	2	0	0
88	Recklinghausen	695	589	3	0	0
90	Moers	740	627	2	0	0
91	Herne	745	631	2	0	0
92	Hagen	750	635	2	0	0
92	Leverkusen	750	635	5	-40	-34
94	Lünen	760	644	1	0	0
95	Marl	790	669	1	0	0
96	Berlin	810	686	2	0	0
97	Duisburg	855	724	2	0	0
98	Mülheim an der Ruhr	890	754	-18	250	212
99	Offenbach am Main	895	758	-26	295	250
100	Witten	910	771	0	0	0

Alphabetisch

Rang	Stadt	Hebesatz GrSt B in %	Jahresgrundsteuer in Euro	Diff zu Rang 2018	Diff zu Hebesatz 2018 in Prozent- punkten	Diff zum Jahres- beitrag 2018 in Euro
46	Aachen	525	445	1	0	0
57	Augsburg	555	470	2	0	0
61	Bergisch Gladbach	570	483	1	0	0
96	Berlin	810	686	2	0	0
80	Bielefeld	660	559	4	0	0
77	Bochum	645	546	4	0	0
84	Bonn	680	576	4	0	0
84	Bottrop	680	576	-20	90	76
35	Braunschweig	500	424	2	0	0
88	Bremen	695	589	2	0	0
77	Bremerhaven	645	546	5	0	0
62	Chemnitz	580	491	1	0	0
35	Cottbus	500	424	4	0	0
49	Darmstadt	535	453	1	0	0
72	Dortmund	610	517	3	0	0
76	Dresden	635	538	2	0	0
97	Duisburg	855	724	2	0	0
63	Düren	590	500	2	0	0
12	Düsseldorf	440	373	2	0	0
55	Erfurt	550	466	1	0	0
8	Erlangen	425	360	33	-75	-64
81	Essen	670	568	6	0	0
8	Esslingen am Neckar	425	360	1	0	0
86	Flensburg	690	585	3	0	0
35	Frankfurt am Main	500	424	5	0	0

Rang	Stadt	Hebesatz GrSt B in %	Jahresgrundsteuer in Euro	Diff zu Rang 2018	Diff zu Hebesatz 2018 in Prozent- punkten	Diff zum Jahres- beitrag 2018 in Euro
67	Freiburg	600	508	7	0	0
57	Fürth	555	470	3	0	0
83	Gelsenkirchen	675	572	-28	130	110
67	Gera	600	508	3	0	0
67	Gießen	600	508	4	0	0
63	Göttingen	590	500	3	0	0
1	Gütersloh	381	323	0	0	0
92	Hagen	750	635	2	0	0
35	Halle (Saale)	500	424	3	0	0
51	Hamburg	540	458	1	0	0
67	Hamm	600	508	5	0	0
65	Hanau	595	504	3	0	0
67	Hannover	600	508	2	0	0
20	Heidelberg	470	398	3	0	0
16	Heilbronn	450	381	1	0	0
91	Herne	745	631	2	0	0
51	Hildesheim	540	458	2	0	0
17	Ingolstadt	460	390	2	0	0
34	Iserlohn	496	420	2	0	0
30	Jena	495	419	5	0	0
17	Kaiserslautern	460	390	4	0	0
20	Karlsruhe	470	398	2	0	0
28	Kassel	490	415	2	0	0
35	Kiel	500	424	-6	10	8
6	Koblenz	420	356	2	0	0

Rang	Stadt	Hebesatz GrSt B in %	Jahresgrundsteuer in Euro	Diff zu Rang 2018	Diff zu Hebesatz 2018 in Prozent- punkten	Diff zum Jahres- beitrag 2018 in Euro
44	Köln	515	436	1	0	0
5	Konstanz	410	347	1	0	0
48	Krefeld	533	452	1	0	0
79	Leipzig	650	551	4	0	0
92	Leverkusen	750	635	5	-40	-34
35	Lübeck	500	424	7	0	0
14	Ludwigsburg	445	377	-9	40	34
6	Ludwigshafen	420	356	1	0	0
94	Lünen	760	644	1	0	0
30	Magdeburg	495	419	2	0	0
24	Mainz	480	407	1	0	0
27	Mannheim	487	413	1	0	0
95	Marl	790	669	1	0	0
90	Moers	740	627	2	0	0
73	Mönchengladbach	620	525	4	0	0
98	Mülheim an der Ruhr	890	754	-18	250	212
49	München	535	453	2	0	0
41	Münster	510	432	2	0	0
30	Neuss	495	419	3	0	0
57	Nürnberg	555	470	1	0	0
81	Oberhausen	670	568	5	0	0
99	Offenbach am Main	895	758	-26	295	250
14	Oldenburg	445	377	1	0	0
17	Osnabrück	460	390	3	0	0
13	Paderborn	443	375	-2	14	12

Rang	Stadt	Hebesatz GrSt B in %	Jahresgrundsteuer in Euro	Diff zu Rang 2018	Diff zu Hebesatz 2018 in Prozent- punkten	Diff zum Jahres- beitrag 2018 in Euro
55	Pforzheim	550	466	2	0	0
54	Potsdam	545	462	0	0	0
3	Ratingen	400	339	0	0	0
88	Recklinghausen	695	589	3	0	0
2	Regensburg	395	335	0	0	0
73	Remscheid	620	525	6	-20	-17
3	Reutlingen	400	339	1	0	0
24	Rostock	480	407	2	0	0
41	Saarbrücken	510	432	-14	30	25
51	Salzgitter	540	458	-39	110	93
65	Schwerin	595	504	2	0	0
46	Siegen	525	445	2	0	0
86	Solingen	690	585	-1	25	21
45	Stuttgart	520	441	1	0	0
24	Trier	480	407	-6	30	25
60	Tübingen	560	474	1	0	0
11	Ulm	430	364	2	0	0
8	Villingen-Schwenningen	425	360	2	0	0
29	Wiesbaden	492	417	2	0	0
100	Witten	910	771	0	0	0
30	Wolfsburg	495	419	-14	45	38
20	Worms	470	398	Neu in den 100 größten Städten		
73	Wuppertal	620	525	3	0	0
23	Würzburg	475	402	1	0	0
41	Zwickau	510	432	3	0	0

Methodik des Grundsteuerrankings 2021

Hanno Kempermann, Benita Zink

1 Einleitung

Hauseigentümer müssen in Deutschland für vergleichbare Objekte unterschiedlich hohe Grundsteuern zahlen – je nachdem, in welcher Stadt sich ihre Immobilie befindet. Wie schon im Grundsteuerranking 2018 gezeigt wurde, sind diese Unterschiede teilweise massiv. Ziel des diesjährigen Rankings ist es, einen Zwischenstand der Grundsteuer-Verteilung in Deutschland zu liefern, bevor sich die Situation 2024 durch die Neubewertung der Basiswerte voraussichtlich stark ändern wird (mehr dazu unter Punkt 2.1). Um die Vergleichbarkeit zum letzten Ranking sicherzustellen, wird in der diesjährigen Untersuchung dieselbe Methodik wie im Jahr 2018 angewandt.

Im Grundsteuerranking 2021 stellen wir erneut starke Unterschiede zwischen den zu zahlenden Beiträgen der Grundsteuer B in den 100 größten deutschen Städten fest. Dies wird schon bei der Betrachtung der bundesländerspezifischen Durchschnitte deutlich (siehe Tabelle 1). Während ein Hausbesitzer in Rheinland-Pfalz jährlich durchschnittlich 385 Euro Grundsteuer zu zahlen hat, muss er in Berlin für ein vergleichbares Einfamilienhaus jährlich durchschnittlich 686 Euro aufbringen.

Rang	Bundesland	durchschnittliche Jahresgrundsteuer
1	Rheinland-Pfalz	385 €
2	Baden-Württemberg	402 €
3	Bayern	419 €
4	Sachsen-Anhalt	421 €
5	Saarland	432 €
6	Niedersachsen	442 €
7	Brandenburg	443 €
8	Mecklenburg-Vorpommern	455 €
9	Hamburg	458 €
10	Thüringen	465 €
11	Schleswig-Holstein	477 €
12	Hessen	497 €
13	Sachsen	503 €
14	Nordrhein-Westfalen	535 €
15	Bremen	568 €
16	Berlin	686 €

Im Vergleich zum Ranking von 2018 sieht die Situation in diesem Jahr grundsätzlich ähnlich aus. So ist die Stadt Witten mit einer Jahresgrundsteuer von 771 Euro erneut das Schlusslicht des Rankings, Gütersloh belegt mit einem jährlichen Beitrag von 323 Euro wieder den ersten Platz. Einige Städte haben ihre Hebesätze jedoch stark angepasst. Besonders hervorzuheben sind hier die Stadt Offenbach, in der die durchschnittliche Grundsteuer 2019 erst um 335 Euro stieg, dieses Jahr aber wieder um 85 Euro gesenkt werden konnte, und Mülheim an der Ruhr, wo sich die Steuer 2020 für ein durchschnittliches Einfamilienhaus um 212 Euro erhöhte. In Erlangen konnte hingegen 2020 die Grundsteuer B um 64 Euro nach unten angepasst werden.

2 Methodik

Im folgenden Abschnitt wird das methodische Vorgehen des Grundsteuerrankings 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.

Die Grundsteuerhebesätze der 100 größten Städte Deutschlands wurden mit Stand Februar 2021 erhoben und bilden damit den aktuellen Rand ab.

2.1 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, umso stärker werden Immobilieneigentümer und Mieter (über die Nebenkostenabrechnung) 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 2021.

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 und sind demnach nicht mehr zeitgemäß (Henger/Schaefer, 2015).

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, 2017). 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 Bundesverfassungsgerichts ist es nun amtlich: Die Basis für die Berechnung der Grundsteuer muss bis Ende 2019 neu geregelt werden. Nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren muss ab 2025 in allen Finanzämtern mit einer Neubewertung der Einheitswerte gearbeitet werden (Bundesverfassungsgericht, 2018).

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 564 Prozent. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Grundsteuerjahresbetrag von 478 Euro für ein Einfamilienhaus in einer Großstadt mit 100.000 Einwohnern.

$$\text{Jahresgrundsteuerbetrag} = \text{Einheitswert} * \text{Grundsteuermesszahl} * \text{Grundsteuerhebesatz}$$

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 Grundstücks dient als Annäherung zu den Verkehrswerten. Problematisch ist jedoch, dass dieser „gemeine Wert“ auf veralteten Verkehrswerten beruht und aktuelle Veränderungen und Entwicklungen bezüglich des Bauwesens, der Immobilienpreise, des Baujahrs, 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.

2.2 Annahmen und Vorgehen

Im Grundsteuerranking 2021 wurden die 100 größten deutschen Städte miteinander verglichen. Mithilfe der Anzahl der Gebäudetypen, der Hebesätze und der aktuellen Jahresgrundsteuer der jeweiligen Städte wurde die Jahresrohmiete errechnet, um so den aktuellen Einheitswert zu bestimmen.

Durch die ermittelten Werte kann eine gebäudespezifische (Einfamilienhaus-, Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhaus-)Grundsteuerbelastung bemessen werden (Henger/Schaefer, 2015). Auf Basis dieser Annahmen wurde die Jahresgrundsteuer berechnet.

2.2.1 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 Bundesamts 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 der Preise 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).

2.2.2 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 nachstehenden Tabelle wird exemplarisch an der Stadt Berlin die Errechnung der Jahresgrundsteuer aufgezeigt.

Beispiel für die Berechnung der Jahresgrundsteuer in Berlin (2021):

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

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

Topstories

Grundsätzlich bietet sich im diesjährigen Ranking ein ähnliches Bild wie vor drei Jahren. Seit dem letzten Grundsteuerranking haben jedoch auch einige Städte ihre Hebesätze zum Teil stark angepasst. Besonders drastische Erhöhungen gab es in diesen Städten:

- Offenbach (Rang 99, -26 Ränge im Vergleich zu 2018)
- Mülheim an der Ruhr (Rang 98, -18 Ränge im Vergleich zu 2018)
- Gelsenkirchen (Rang 83, -28 Ränge im Vergleich zu 2018)

Anfang 2019 wurde die Grundsteuer B in **Offenbach am Main** massiv erhöht – und zwar um ganze 295 Prozentpunkte von 600 Prozent auf 995 Prozent. Die regierende Koalition aus CDU, Grünen, FDP und Freien Wählern sah sich aufgrund der hohen Schulden der Kommune, einer ständig wachsenden Einwohnerzahl und dringend notwendigen Investitionen zu diesem Schritt gezwungen. Mit dem neuen Hebesatz von 995 Prozent, der einer durchschnittlichen Jahresgrundsteuer von 843 Euro entspricht, verdrängte Offenbach zeitweise sogar Witten von seiner Position als Schlusslicht des Rankings. Anfang dieses Jahres konnte die regierende Koalition den Hebesatz jedoch wieder um 100 Prozentpunkte auf 895 Prozent senken. Möglich geworden ist dies durch einen höheren Beitrag des Bundes bei den Wohnkosten für Sozialhilfeempfänger und durch Mehreinnahmen beim kommunalen Finanzausgleich. Somit landet Offenbach im diesjährigen Ranking „nur“ auf dem vorletzten Platz.

Auch die Eigentümer und Mieter in **Mülheim an der Ruhr** mussten 2019 eine starke Erhöhung des Hebesatzes hinnehmen. Die Stadt nimmt am Stärkungspakt Stadtfinanzen des Landes NRW teil, der dabei helfen soll, überschuldete Städte und Gemeinden wieder handlungsfähig zu machen. Vorausgesetzt wird jedoch ein ausgeglichener Haushalt. Um dies sicherzustellen und weiterhin in Schulen und Kindertageseinrichtungen investieren zu können, wurde der durchschnittliche Jahresbeitrag von 542 Euro auf 754 Euro angehoben. Dies entspricht einem Anstieg um 250 Prozentpunkte von 640 Prozent auf 890 Prozent und katapultiert die Gemeinde von Rang 80 im Jahr 2018 auf Rang 98 im diesjährigen Ranking.

Die Stadt **Gelsenkirchen** legt mit einer Erhöhung der Grundsteuer B um 130 Prozentpunkte ebenfalls stark zu (von 545 Prozent 2018 auf 675 Prozent 2021). Seit dem Jahr 2019 müssen Hausbesitzer hier statt durchschnittlich 462 Euro nun 572 Euro zahlen. Wegen des deutlich gestiegenen Hebesatzes der Grundsteuer B verschlechtert sich die nordrhein-westfälische Stadt im Stadtvergleich von Rang 55 auf Rang 83.

Obwohl die Beiträge der Grundsteuer B im Mittel leicht gestiegen sind, haben seit 2018 auch einige Städte ihre Hebesätze gesenkt. Neben der Reduzierung des Hebesatzes der Grundsteuer B 2021 in Offenbach, die man auch als Abschwächung der vorangegangenen drastischen Erhöhung interpretieren kann, haben folgende Städte ihre Hebesätze nach unten angepasst:

- Erlangen (Rang 8, +33 Ränge im Vergleich zu 2018)
- Leverkusen (Rang 92, +5 Ränge im Vergleich zu 2018)
- Remscheid (Rang 73, +6 Ränge im Vergleich zu 2018)

Seit 2020 zahlen Bürger in **Erlangen** nur noch durchschnittlich 360 Euro statt 424 Euro. Das entspricht einem Rückgang von fast 18 Prozent. Möglich war die Senkung aufgrund der guten finanziellen Lage der Stadt. Erlangen hatte schon 2018 im Städtevergleich einen guten 41. Platz belegt. Jetzt konnte die Stadt in die Top 10 vorstoßen und findet sich mit einem Grundsteuerhebesatz in Höhe von 425 Prozent (2018: 500 Prozent) auf Rang 8 wieder.

Auch in **Leverkusen** konnte der Beitragssatz 2020 reduziert werden, und zwar um 5 Prozent auf 635 Euro. Die Senkung ist Teil einer „radikalen Neuausrichtung“ der Steuer- und Finanzpolitik der Stadt, die vor allem eine drastische Senkung der Gewerbesteuer um beinahe die Hälfte vorsieht. Damit soll die Stadt wieder attraktiver werden, vor allem für Unternehmen. Noch 2018 war der Hebesatz für die Grundsteuer B in Leverkusen um 13 Prozent erhöht worden. Die Bürger mussten einen durchschnittlichen Jahresbeitrag von 669 Euro zahlen. Die Stadt lag damit im Vergleich auf Platz 97. Mit der im Vergleich zur Gewerbesteuer bescheidenen Senkung der Grundsteuer B kann sich Leverkusen im diesjährigen Ranking immerhin auf Rang 92 verbessern.

Die dritte Stadt, die in den letzten drei Jahren ihren Hebesatz verringert hat, ist **Remscheid**. 2020 wurde hier die Steuer um gut 3 Prozent gesenkt – von einer durchschnittlichen Jahressteuer von 542 Euro auf 525 Euro. Damit löst die Stadt ihr Versprechen den Bürgern gegenüber ein, die aufgrund eines Steuerlochs notwendige Erhöhung des Hebesatzes von 2015 schrittweise wieder rückgängig zu machen. Schon im Jahr 2018 gab es eine Senkung der Steuer um 18 Prozent. Mit einem Hebesatz von 620 Prozent befindet sich die Stadt nun fast wieder auf dem Niveau von vor 2015 und belegt im Städtevergleich den Rang 73.

TOP und LOW 10

Top 10

Mit einer durchschnittlichen Jahressteuer für ein Einfamilienhaus von 323 Euro steht **Gütersloh** weiterhin an der Spitze der 100 größten deutschen Städte. Die gute Haushaltssituation der Stadt ermöglicht es ihr, den Hebesatz der Grundsteuer B weiterhin auf dem niedrigen Niveau von 381 Prozent zu belassen. Für Hausbesitzer sind aber auch die folgenden Städte attraktiv:

- Regensburg (Rang 2) mit 335 Euro
- Reutlingen und Ratingen (beide Rang 3) mit jeweils 339 Euro
- Konstanz (Rang 5) mit 347 Euro

Da **Ludwigsburg** seinen Hebesatz dieses Jahr um knapp 10 Prozent erhöht hat, verliert die Stadt ihre Stellung in den Top 10. Weiterhin sehr niedrig ist die Grundsteuer B hingegen in **Ludwigshafen** am Rhein und **Koblenz** (beide Rang 7) mit jeweils 356 Euro sowie in **Esslingen** und **Villingen-Schwenningen** (beide Rang 8) mit 360 Euro. Neu in den Top 10 platziert sich **Erlangen**, das 2020 seinen Hebesatz deutlich gesenkt hat und damit auf Rang 8 landet. Mit einem durchschnittlichen Jahresbeitrag von 360 Euro liegt die bayerische Stadt gleichauf mit den beiden baden-württembergischen Städten Esslingen und Villingen-Schwenningen.

Low 10

Das Schlusslicht des Rankings ist wie schon vor drei Jahren die nordrhein-westfälische Stadt **Witten**. Mit einer durchschnittlichen Jahressteuer in Höhe von 771 Euro liegt der Beitrag fast 450 Euro über demjenigen, den Hausbesitzer in Gütersloh zu bezahlen haben. **Offenbach am Main** hätte Witten jedoch beinahe von seinem „Thron“ als teuerste Großstadt gestoßen. Mit einer teilweisen Rücknahme der drastischen Grundsteuer-Erhöpfung von 2019 landet die Stadt jedoch nur auf dem vorletzten Rang. Für ein vergleichbares Einfamilienhaus müssen Eigentümer hier 758 Euro bezahlen. Somit ist nun auch eine hessische Stadt unter den Low 10 zu finden. Auch neu in den Low 10, auf dem drittletzten Platz, ist die Stadt **Mülheim an der Ruhr**, die 2019 den Hebesatz stark erhöhte. Hier müssen durchschnittlich 754 Euro gezahlt werden.

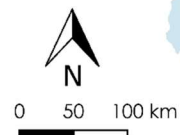
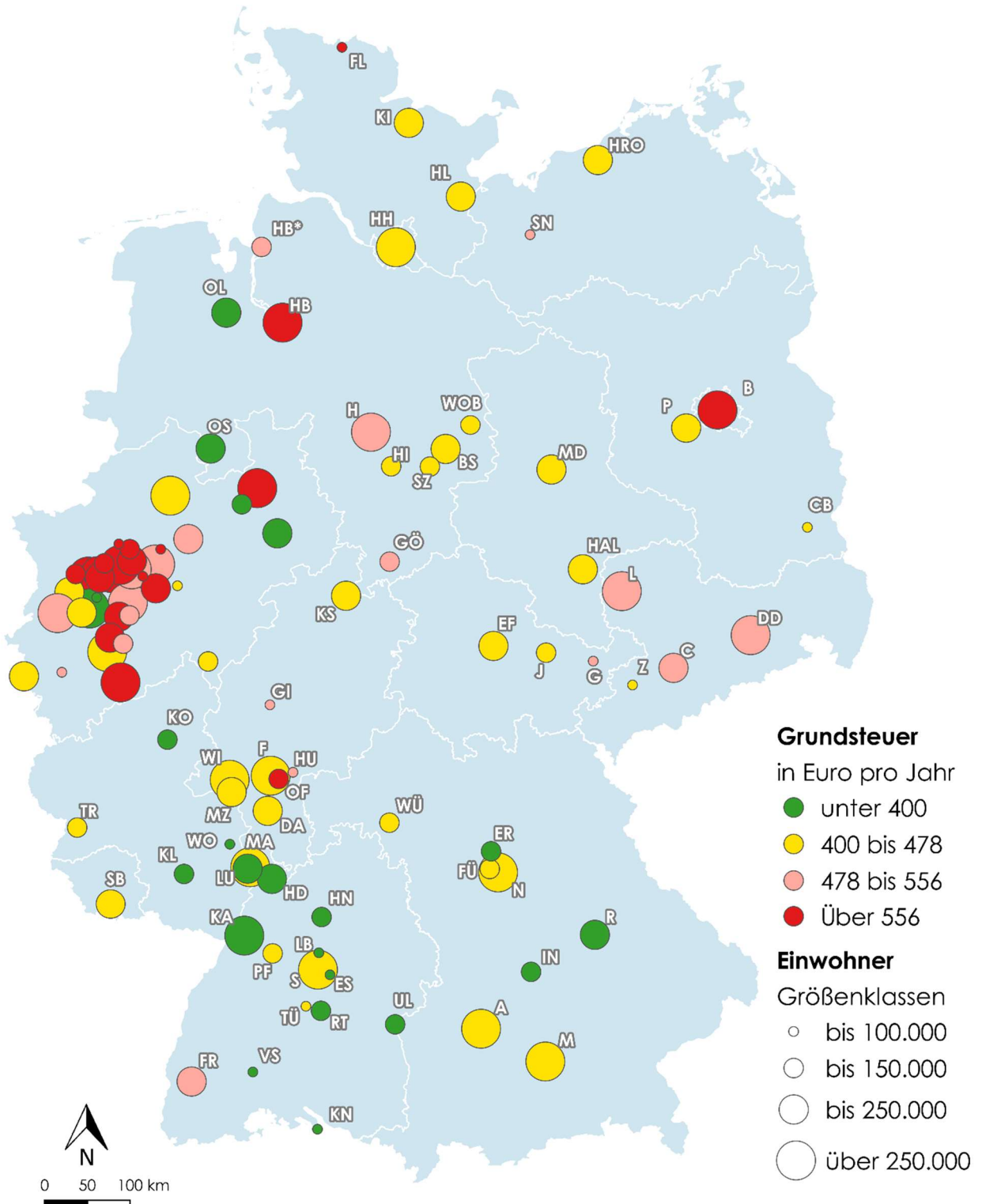
Durch die beiden neuen Hochsteuer-Städte in den Low 10 stehen Duisburg (Rang 97) mit 724 Euro und Berlin (Rang 96) mit 686 Euro dieses Jahr im Vergleich ein wenig besser da.

Weiterhin in den Low 10 sind auch wieder die folgenden nordrhein-westfälischen Städte:

- Marl (Rang 95) mit 669 Euro
- Lünen (Rang 94) mit 644 Euro
- Hagen (Rang 92) mit 635 Euro
- Herne (Rang 91) mit 631 Euro
- Moers (Rang 90) mit 627 Euro

Leverkusen, das vor drei Jahren den viertletzten Platz belegte, hat seine Grundsteuer zwar leicht nach unten angepasst, befindet sich aber immer noch unter den 10 teuersten Grundsteuer-Städten Deutschlands. Mit einem durchschnittlichen Jahresbeitrag von 635 Euro landet die Stadt auf Rang 92.

In allen Städten der Low 10 müssen für ein vergleichbares Einfamilienhaus jährlich über 620 Euro Steuern bezahlt werden – ein Betrag, der 150 Euro oder mehr über dem Durchschnitt liegt.

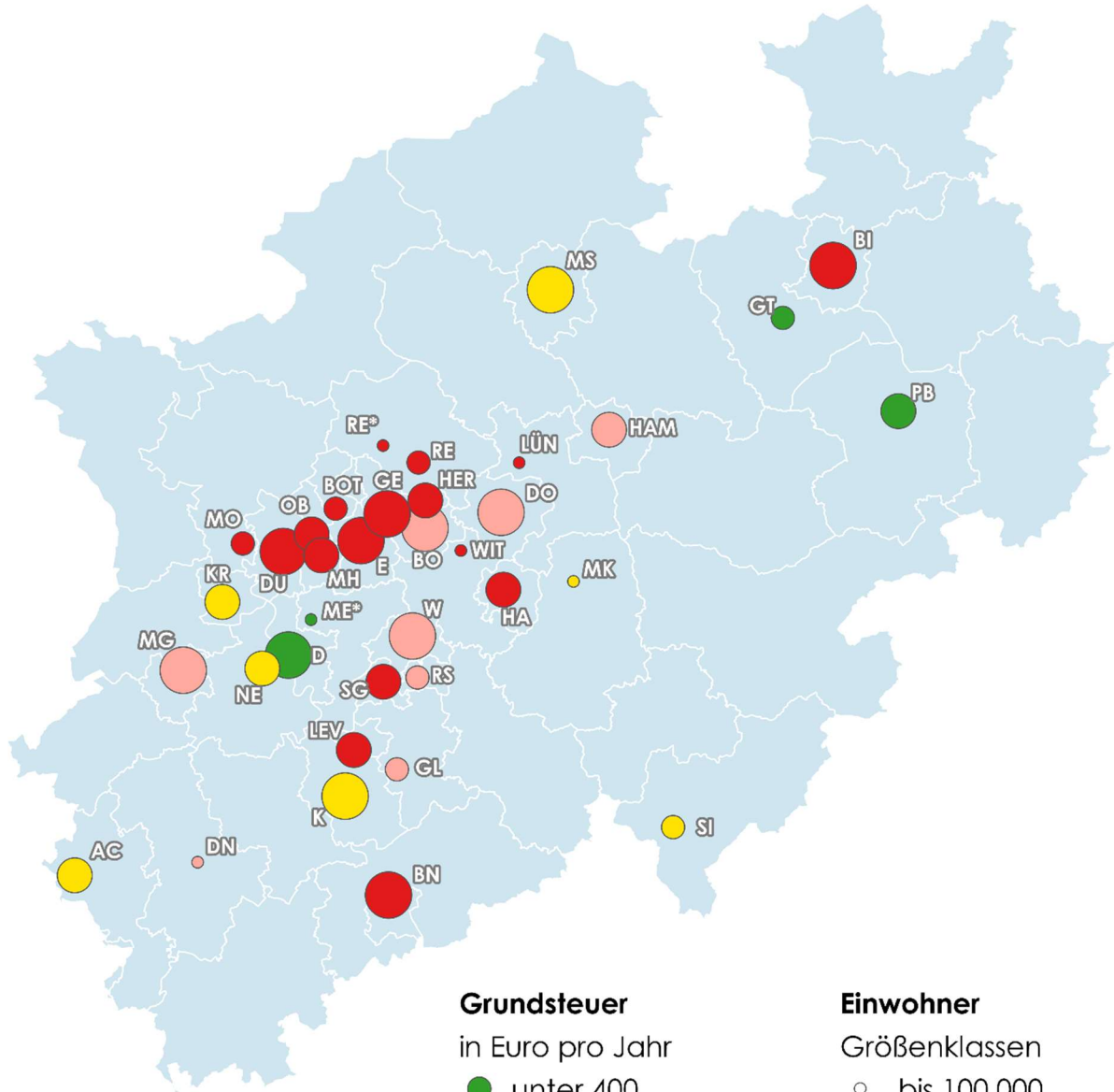


HB*: Bremerhaven



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft

IWCONSULT
MANAGING WITH FACTS

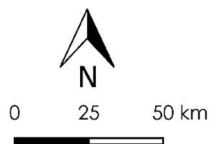


Grundsteuer
in Euro pro Jahr

- unter 400
- 400 bis 478
- 478 bis 556
- über 556

Einwohner
Größenklassen

- bis 100.000
- bis 150.000
- bis 250.000
- über 250.000



RE*: Marl
ME*: Ratingen



Ansprechpartner

Gordon Gross

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 16-300

F 030-2 02 16-555

www.hausundgrund.de

Hanno Kempermann

Leiter Branchen und Regionen

IW Consult GmbH

Konrad-Adenauer-Ufer 21
50668 Köln

T 0221-49 81 758

Kempermann[at]iwkoeln.de

www.iwconsult.de

www.iwkoeln.de

#Grundsteuerranking