



## Ungleiche Grundsteuer in deutschen Städten

**Jedes Jahr bittet der Fiskus Immobilienbesitzer zur Kasse. Wie hoch die unvermeidliche Grundsteuer B ausfällt, beschließen die Städte und Gemeinden. Über die Nebenkostenabrechnung sind davon auch Mieter betroffen. Das Produkt-, Energie- und Finanzdienstleistungsportal Preisvergleich.de hat ermittelt: 57 von 71 getesteten Kommunen drehten seit 2009 deutlich an der Steuerschraube.**

Hinzu kommt, dass sich ein Grundbesitzer seinen Standort lediglich beim Erwerb nach dem günstigsten Grundsteuertarif aussuchen kann. Befindet sich das Haus im vergleichsweise teuren Bremen, liegt die Steuerlast in unserem Fallbeispiel bei aktuell 244 Euro im Jahr, wohingegen für das gleiche Anwesen in Frankfurt am Main nur 175 Euro und in Amberg deutlich günstigere 119 Euro zu zahlen wären (weitere Fallbeispiele siehe Tabellen 1 & 2).

### Grundsteuer im Städtevergleich: Einnahmen der Kommunen steigen ständig

Der Bundesfinanzhof hat dieses Verfahren 2014 dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung übergeben. Eine grundlegende Reform der Grundsteuer lässt trotz vieler Diskussionen auf sich warten. Dann zu erwartende Erhöhungen dürften dem Wählervolk schwer zu vermitteln sein. Eine Entscheidung der Karlsruher Richter ist derzeit ebenfalls nicht in Sicht.

Vorerst haben Kommunen die Möglichkeit, ihre Grundsteuerhebesätze jährlich anzuheben. Dass sie dies auch eifrig tun, zeigt die Studie von Preisvergleich.de. So nahm Wuppertal 2014 beachtliche 73,5 Millionen Euro aus der Grundsteuer

B ein. 2009 waren es noch 57,1 Millionen Euro. Dies ist innerhalb von nur sieben Jahren ein Anstieg um satte 22 Prozent. Gleichzeitig stieg der Grundsteuerhebesatz in Wuppertal von 490 Prozent in 2009 auf 620 Prozent in 2016. Mit Saarbrücken (6 Prozent), Augsburg und Rosenheim (beide jeweils 5 Prozent) gibt es jedoch auch Städte mit deutlich geringer steigenden Einnahmen. Laut Studie gab es mit 33 Prozent die größte Einnahmensteigerung in Konstanz. Mit jeweils vier Prozent die geringste in Bamberg und Coburg (weitere Zahlen siehe Tabelle 3).

In Berlin liegt der Grundsteuerhebesatz im Erhebungszeitraum konstant bei 810 Prozent. Er ist damit der Zweithöchste im Test. In Moers beispielsweise stieg der Grundsteuerhebesatz trotz vieler Bürgerproteste von 410 Prozent im Jahr 2009 auf 740 Prozent im laufenden Haushaltsjahr an. Das ist ein Anstieg von 80 Prozent. Der höchste Jahresbeitrag laut Fallbeispiel ist in den alten Bundesländern mit 300 Euro jährlich von den Grundbesitzern in Duisburg zu leisten. In Coburg würden hingegen für den gleichen Grundbesitz nur 105 Euro fällig. Auch Fulda und Marburg locken mit günstigen Steuerbescheiden von je 116 Euro in unserem Fallbeispiel (weitere Zahlen siehe Tabelle 2).

In Ostdeutschland schnitt in der Preisvergleich.de-Studie Leipzig mit 258 Euro am teuersten ab, gefolgt von Dresden (252 Euro) und Schwerin (250 Euro). Günstiger sind Frankfurt/Oder und Rostock (beide 191 Euro) sowie Suhl (188 Euro).

## Alte und neue Bundesländer berechnen die Grundsteuer unterschiedlich

Bevor die Grundsteuer errechnet werden kann, muss von der zuständigen Finanzbehörde der Einheitswert des Grundstückes festgestellt werden. Für die alten Bundesländer gelten die Einheitswerte aus dem Jahr 1964. In den neuen Bundesländern sogar jene von 1935, die dadurch nochmals deutlich niedriger ausfallen. Zum Ausgleich liegen die Steuermesszahlen für Einfamilienhäuser (je nach Einwohnerzahl) mit zwischen fünf und 10 Promille in den neuen Bundesländern grundsätzlich deutlich höher als in den alten Bundesländern (einheitlich 2,6 Promille). Dies gilt auch für das ehemals geteilte Berlin. So zahlen Grundbesitzer im ehemaligen Ostteil in unserem Fallbeispiel 230 Euro und im ehemaligen Westen der Bundeshauptstadt 284 Euro pro Jahr an die Stadtkämmerei.

Gut zu wissen: In Großstädten werden tendenziell höhere Grundsteuern verlangt als in kleineren Kommunen. So sind die Hebesätze in Berlin (810 Prozent), Leipzig (650 Prozent), Hamburg (540 Prozent), München (535 Prozent) und Köln (515 Prozent) deutlich höher als in kleineren Städten wie Heide/Holstein (390 Prozent) oder Amberg (340 Prozent). Ausnahmen bestätigen die Regel: So ist der Grundsteuerhebesatz beispielsweise in Remscheid mit 784 Prozent derzeit fast so hoch wie in Berlin.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4942931/ungleiche-grundsteuer-in-deutschen-staedten/>