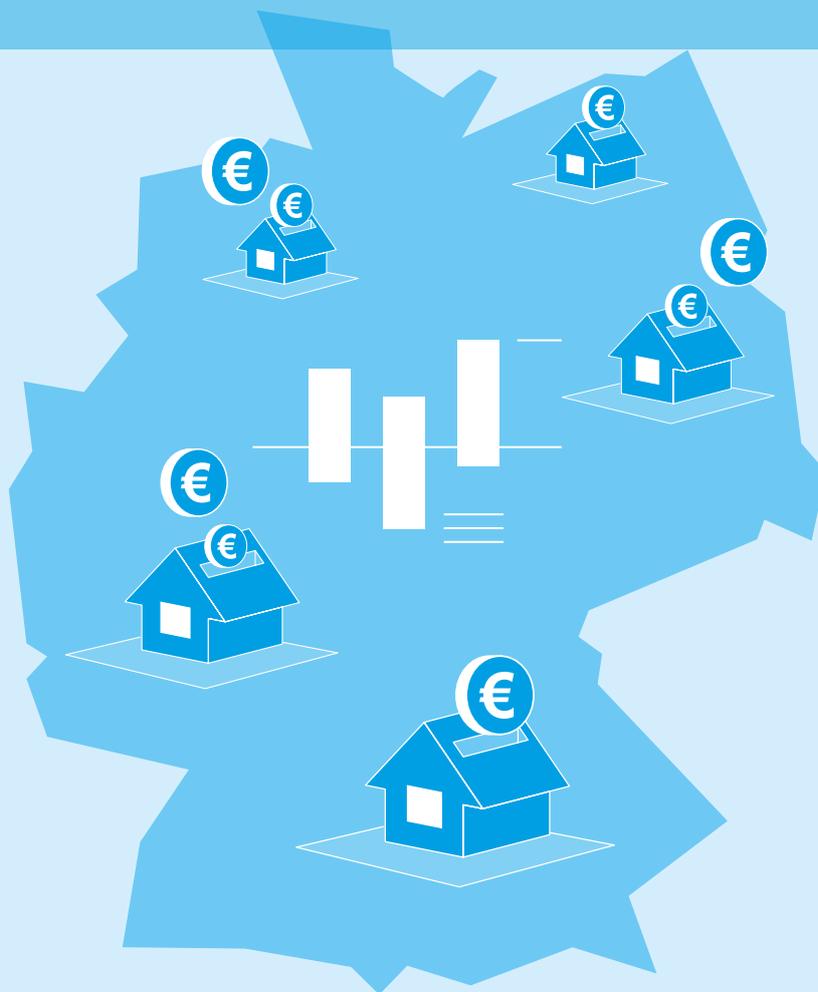




**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Grundsteuerranking 2024

**Grundsteuer der 100 größten deutschen Städte im Vergleich**



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

03

Vorwort

04

Gesamtindex 2024

7

Methodik Grundsteuerranking 2024

12

Grafiken

14

Ansprechpartner

## Vorwort

### Regensburg ist die günstigste, Witten die teuerste Stadt Deutschlands

Das Grundsteuerranking 2024 von Haus & Grund Deutschland in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt erneut erhebliche Unterschiede bei den Grundsteuerbelastungen in den 100 größten Städten Deutschlands. Die Untersuchung, die wir auch schon in den Jahren 2018 und 2021 haben durchführen lassen, verdeutlicht die teils dramatischen regionalen Unterschiede bei der Grundsteuer B, die auf Immobilieneigentümern und Mietern lasten.

Für den Vergleich wurden die jährlichen Grundsteuerbeträge für ein Einfamilienhaus in den 100 größten deutschen Städten untersucht. Spitzenreiter im Jahr 2024 ist die Stadt Regensburg: für ein typisches Einfamilienhaus wird durchschnittlich 335 Euro an Grundsteuer fällig. Am unteren Ende der Rangliste befindet sich, wie schon in der letzten Untersuchung, die Stadt Witten mit einer jährlichen Grundsteuer von 771 Euro. Die durchschnittliche Grundsteuer in den untersuchten Städten beträgt 499 Euro pro Jahr, was einem Anstieg von 4,5 Prozent gegenüber dem letzten Ranking entspricht.

Bemerkenswert ist, dass in 26 Städten die Hebesätze seit der letzten Untersuchung erhöht wurden. Nur Duisburg nahm als einzige Stadt eine Senkung vor. Der durchschnittliche Hebesatz in den 100 größten Städten liegt nun bei 589 Prozent, ein Plus von 25 Prozentpunkten im Vergleich zu 2021. Zu den günstigsten Bundesländern gehört Bayern mit einem durchschnittlichen Grundsteuerbetrag von 419 Euro, Hauseigentümer in Berlin zahlen hingegen durchschnittlich 686 Euro. Besonders in Rheinland-Pfalz gab es deutliche Erhöhungen, wo der Betrag um 72 Euro stieg und das Land auf den fünften Rang abrutschte.

Grundlage der Analyse bilden die Grundsteuerhebesätze und die gesetzlich festgelegten Steuermesszahlen. Mit diesen Faktoren wurden für jede Stadt die jährlichen Grundsteuerbeträge ermittelt (siehe Methodenbericht).

Abschließend lässt sich festhalten, dass viele Städte und Kommunen die bestehenden Möglichkeiten zur Steuererhöhung bereits jetzt voll ausschöpfen. Mit dem Jahreswechsel endet ein jahrelanger Reformprozess der Grundsteuer. Ab dem kommenden Jahr zahlen Mieter wie Eigentümer die „neue“ Grundsteuer. Es bleibt zu befürchten, dass in wachsenden Städten und Ballungsräumen, in denen der finanzielle Druck auf die öffentlichen Haushalte ohnehin hoch ist, die Grundsteuerhebesätze eine zunehmend bedeutende Rolle bei der finanziellen Belastung von Immobiliennutzern spielen.

# Gesamtindex 2024

Die Zahl in der zweiten Spalte in der Klammer entspricht der Platzierung der Stadt im Grundsteuerranking 2021.

Ranking	Platzierung 2021	Stadt	Grundsteuer (€ p.a.)	GrStB Hebesatz
1	(2)	Regensburg	335	395
2	(6)	Koblenz	356	420
3	(8)	Erlangen	360	425
4	(11)	Ulm	364	430
5	(12)	Düsseldorf	373	440
5	(3)	Ratingen	373	440
7	(14)	Oldenburg (Oldenburg)	377	445
7	(14)	Ludwigsburg	377	445
9	(8)	Villingen-Schwenningen	385	455
10	(8)	Esslingen am Neckar	388	458
11	(17)	Osnabrück	390	460
11	(17)	Ingolstadt	390	460
13	(20)	Heidelberg	398	470
14	(23)	Würzburg	402	475
15	(24)	Mainz	407	480
16	(27)	Mannheim	413	487
17	(20)	Karlsruhe	415	490
17	(28)	Kassel	415	490
19	(29)	Wiesbaden	417	492
20	(30)	Neuss	419	495
20	(30)	Jena	419	495
22	(34)	Iserlohn	420	496
23	(35)	Frankfurt am Main	424	500
23	(35)	Braunschweig	424	500
23	(35)	Kiel	424	500
23	(35)	Halle (Saale)	424	500
23	(35)	Lübeck	424	500
23	(16)	Heilbronn	424	500
23	(3)	Reutlingen	424	500
23	(35)	Cottbus	424	500

Ranking	Platzierung 2021	Stadt	Grundsteuer (€ p.a.)	GrStB Hebesatz
31	(13)	Paderborn	424	501
32	(41)	Münster	432	510
32	(41)	Zwickau	432	510
32	(5)	Konstanz	432	510
35	(44)	Köln	436	515
36	(45)	Stuttgart	441	520
36	(24)	Rostock	441	520
36	(41)	Saarbrücken	441	520
39	(46)	Aachen	445	525
40	(48)	Krefeld	452	533
41	(49)	München	453	535
42	(51)	Hamburg	458	540
42	(6)	Ludwigshafen am Rhein	458	540
42	(51)	Salzgitter	458	540
45	(54)	Potsdam	462	545
45	(30)	Wolfsburg	462	545
47	(55)	Erfurt	466	550
47	(55)	Pforzheim	466	550
47	(24)	Trier	466	550
50	(57)	Nürnberg	470	555
50	(57)	Augsburg	470	555
50	(57)	Fürth	470	555
53	(62)	Chemnitz	491	580
54	(30)	Magdeburg	500	590
54	(63)	Düren	500	590
56	(65)	Hanau	504	595
56	(65)	Schwerin	504	595
58	(67)	Freiburg im Breisgau	508	600
58	(67)	Hamm	508	600
58	(63)	Göttingen	508	600
58	(67)	Gießen	508	600
58	(67)	Gera	508	600
63	(1)	Gütersloh	513	606
64	(72)	Dortmund	517	610
64	(17)	Kaiserslautern	517	610

Ranking	Platzierung 2021	Stadt	Grundsteuer (€ p.a.)	GrStB Hebesatz
66	(73)	Wuppertal	525	620
66	(73)	Mönchengladbach	525	620
68	(20)	Worms	536	633
69	(76)	Dresden	538	635
70	(77)	Bochum	546	645
70	(77)	Bremerhaven	546	645
72	(79)	Leipzig	551	650
72	(51)	Hildesheim	551	650
74	(80)	Bielefeld	559	660
74	(60)	Tübingen	559	660
76	(81)	Essen	568	670
76	(81)	Oberhausen	568	670
78	(83)	Gelsenkirchen	572	675
79	(84)	Bonn	576	680
79	(84)	Bottrop	576	680
81	(46)	Siegen	580	684
82	(86)	Solingen	585	690
82	(86)	Flensburg	585	690
84	(88)	Bremen	589	695
84	(88)	Recklinghausen	589	695
86	(67)	Hannover	593	700
87	(61)	Bergisch Gladbach	619	731
88	(90)	Moers	627	740
89	(92)	Hagen	635	750
89	(92)	Leverkusen	635	750
91	(94)	Lünen	644	760
92	(73)	Remscheid	652	770
93	(95)	Marl	669	790
94	(96)	Berlin	686	810
95	(91)	Herne	703	830
96	(97)	Duisburg	716	845
97	(49)	Darmstadt	741	875
98	(98)	Mülheim an der Ruhr	754	890
99	(99)	Offenbach am Main	758	895
100	(100)	Witten	771	910

## Methodik des Grundsteuerrankings 2024

### 1 Einleitung

Hauseigentümer müssen in Deutschland für vergleichbare Objekte unterschiedlich hohe Grundsteuern zahlen – je nachdem, in welcher Stadt sich ihre Immobilie befindet. Wie schon in den Vorgängerrankings 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 2025 durch die Neubewertung der Basiswerte voraussichtlich stark ändern wird (mehr dazu unter Punkt 3). Um die Vergleichbarkeit zum letzten Ranking sicherzustellen, wird in der diesjährigen Untersuchung dieselbe Methodik wie im Jahr 2021 angewandt.

Im Grundsteuerranking 2024 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 den betrachteten Städten Bayerns jährlich durchschnittlich 419 Euro Grundsteuer zu zahlen hat, muss er in Berlin für ein vergleichbares Einfamilienhaus jährlich durchschnittlich 686 Euro aufbringen.

**Tabelle 1: Durchschnittliche Beträge der Grundsteuer B in den Bundesländern**  
Durchschnitt der betrachteten Städte in den Bundesländern

Ranking	Bundesland (Anzahl der Städte)	Ø Jahresgrundsteuer 2024	Ø 2021	Differenz
1	Bayern (8)	419 €	419 €	0 €
2	Baden-Württemberg (14)	428 €	402 €	+26 €
3	Saarland (1)	441 €	432 €	+9 €
4	Brandenburg (2)	443 €	443 €	0 €
5	Rheinland-Pfalz (6)	457 €	385 €	+72 €
6	Hamburg (1)	458 €	458 €	0 €
7	Sachsen-Anhalt (2)	462 €	421 €	+41 €
8	Thüringen (3)	465 €	465 €	0 €
9	Niedersachsen (8)	470 €	442 €	+28 €
10	Mecklenburg-Vorpommern (2)	472 €	455 €	+17 €
11	Schleswig-Holstein (3)	477 €	477 €	0 €
12	Sachsen (4)	503 €	503 €	0 €
13	Hessen (7)	538 €	497 €	+41 €
14	Nordrhein-Westfalen (36)	556 €	535 €	+21 €
15	Bremen (2)	568 €	568 €	0 €
16	Berlin (1)	686 €	686 €	0 €
<b>Ø 100 größte Städte</b>		<b>499</b>	<b>478 €</b>	<b>+21 €</b>

Im Vergleich zum Ranking von 2021 sieht die Situation in diesem Jahr schon vor der Grundsteuerreform merklich verändert aus. Im Durchschnitt hat sich die Jahresgrundsteuer in den Städten von Rheinland-Pfalz um 72 Euro erhöht. Das Bundesland rutscht damit von Platz 1 auf Platz 5. In Baden-Württemberg fallen die Beträge zwar höher aus, Platz 2 kann aber verteidigt werden. Insgesamt fällt in acht der 16 Bundesländer die Jahresgrundsteuer höher als noch vor drei Jahren.

Unverändert ist die Stadt Witten mit einer Jahresgrundsteuer von 771 Euro das Schlusslicht des Rankings. Regensburg ist neuer Spitzenreiter mit einem jährlichen Betrag von 335 Euro. Der alte Sieger Gütersloh erreicht nur noch Rang 63, nachdem der Hebesatz um 225 Prozentpunkte auf 606 Prozent erhöht wurde. Viele Städte haben ihre Hebesätze deutlich erhöht. Insgesamt haben 26 Städte einen höheren Hebesatz als noch 2021. Duisburg konnte den Hebesatz als einzige Stadt im Vergleich senken. Dieser liegt mit 845 Prozent 10 Prozentpunkte niedriger als vor drei Jahren. Die Stadt verbessert sich damit von Platz 97 auf 96. In den restlichen 73 Städten entspricht der Hebesatz im Jahr 2024 dem von 2021. Im Durchschnitt der 100 größten Städte Deutschland werden 499 Euro Grundsteuer jährlich fällig. Das sind 21 Euro bzw. 4,5 Prozent mehr als im Vorgängerranking. Der durchschnittliche Hebesatz steigt von 564 auf 589 Prozent.

## 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 Stadt Deutschlands wurden mit Stand Juni 2024 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, desto stärker werden Immobilieneigentümer und Mieter (über die Nebenkostenabrechnung) belastet und desto höher fallen die Steuereinnahmen der jeweiligen Kommune pro Grundstück 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 2024.

Zur Berechnung der Grundsteuer B in diesem Ranking 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 589 Prozent. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Grundsteuerjahresbetrag von 499 Euro für ein Einfamilienhaus in einer der 100 größten Städte Deutschlands.

### 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 zu den Verkehrswerten. Problematisch ist jedoch, dass dieser „gemeine Wert“ auf veralteten Verkehrswerten beruht und aktuelle Veränderungen und Entwicklungen bezüglich des Bauwesens, den Immobilienpreisen, 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.

### 2.2 Annahmen und Vorgehen

Im Grundsteuerranking 2024 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 (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 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 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 darunter stehenden Tabelle wird exemplarisch an der Stadt Berlin die Errechnung der Jahresgrundsteuer aufgezeigt.

#### Beispiel für die Berechnung der Jahresgrundsteuer in Berlin (2024)

Einheitswert im Ø in Euro	Grundsteuermesszahl in ‰	Grundsteuerhebesatz in %	Jahresgrundsteuer in Euro
32.586	2,6	810	686

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

### 3 Grundsteuerreform ab 2025

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 Bundesverfassungsgerichtes ist es nun amtlich: Die Basis für die Berechnung der Grundsteuer muss bis Ende 2019 neuregelte werden. Nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren muss ab 2025 in allen Finanzämtern mit einer Neubewertung der Einheitswerte gearbeitet werden (Bundesverfassungsgericht, 2018). In ihrer jetzigen Form kann die Grundsteuer übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 erhoben werden.

Ab dem 01.01.2025 gilt zwar eine bundeseinheitliche Regelung, 8 der 16 Bundesländer werden aufgrund einer Öffnungsklausel voraussichtlich angepasste oder individuelle Wege gehen. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen regeln die Bewertung des Grundvermögens landesgesetzlich. Das Saarland und Sachsen werden abweichende Steuermesszahlen nutzen. Berlin wird voraussichtlich abweichende Steuermesszahlen für sonstige Grundstücke nutzen und für Wohngrundstücke aber dem Bundesmodell folgen. Während das Grundsteueraufkommen der Gemeinden in etwa gleich hoch sein soll, kann es zu individuellen Verschiebungen der Kostenbelastungen durch neue Grundsteuerwerte kommen. Die Kommunen behalten das verfassungsrechtliche Recht, ihre Hebesätze der Grundsteuer selbst festzulegen. Bundesweit laufen zurzeit noch mehrere finanzgerichtliche Verfahren, in denen die Kläger die Verfassungsmäßigkeit des reformierten Rechts anzweifeln.

Ab dem 01.01.2025 wird es für Kommunen auch die Möglichkeit geben, einen höheren Hebesatz für baureife, aber unbebaute Grundstücke im Rahmen der Grundsteuer C zu erheben. Das soll verhindern, dass solche Grundstücke als Spekulationsobjekte gehalten werden, statt dort beispielsweise Wohnraum zu schaffen. Davon möchte beispielsweise Hamburg Gebrauch machen.

Tabelle 2 zeigt, welche Modelle die Bundesländer ab 2025 voraussichtlich nutzen werden:

**Tabelle 2: Grundsteuerreformen in den Bundesländern**

Bundesland	Voraussichtlich genutztes Modell für die Grundsteuer B
Baden-Württemberg	modifiziertes Bodenwertmodell
Bayern	wertunabhängiges Flächenmodell
Berlin	Bundesmodell (für Wohngrundstücke)
Brandenburg	Bundesmodell
Bremen	Bundesmodell
Hamburg	Wohnlagemodell
Hessen	Flächen-Faktor-Verfahren
Mecklenburg-Vorpommern	Bundesmodell
Niedersachsen	Flächen-Faktor-Verfahren
Nordrhein-Westfalen	Bundesmodell
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell
Saarland	Bundesmodell (mit abweichender Steuermesszahl)
Sachsen	Bundesmodell (mit abweichender Steuermesszahl)
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell
Schleswig-Holstein	Bundesmodell
Thüringen	Bundesmodell

### 3.1 Bundesmodell

Im Bundesmodell sind Grundsteuerwert, Steuermesszahl und Hebesatz relevant. Der Grundsteuerwert wird nach dem Ertrags- oder Sachwertverfahren berechnet.

Bei der Bewertung der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücksflächen wird das vereinfachte Ertragswertverfahren angewandt, was eine überwiegend automatisierte Auswertung ermöglicht.

Bei der Bewertung der Grundsteuer B für Wohnflächen wird ebenso das Ertragsverfahren angewandt. Dies erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts und Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete. Zudem fließen Grundstücksfläche und -art sowie Gebäudealter ein. Bodenrichtwerte entstammen den Bodenrichtwertinformationssystemen der Länder. Für die statistisch ermittelten Nettokaltmieten werden sogenannte Mietniveaustufen verwendet, die das Bundesfinanzministerium basierend auf Daten des Statistischen Bundesamtes über die Durchschnittsmieten in allen 16 Bundesländern berechnet hat.

Demgegenüber wird das vereinfachte Sachwertverfahren für Geschäftsstücke angewandt. Hierfür spielen insbesondere die Bodenrichtwerte und die Herstellungskosten für die Gebäudeart eine wichtige Rolle.

Der zweite wichtige Faktor für die Berechnung der Grundsteuer bleibt die Steuermesszahl. Sie beträgt nun 0,031 Prozent für Wohngrundstücke bzw. 0,034 Prozent für sonstige Grundstücke. Für soziale und kommunale Wohnungen gibt es eine zusätzliche Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 Prozent. Die Grundsteuermesszahl ist damit deutlich niedriger als vor der Reform und soll den durchschnittlichen Wertsteigerungen von Grundstücken entgegenwirken.

Letztendlich wird der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl und dem Hebesatz multipliziert. Der Hebesatz wird auch nach der Grundsteuerreform von der jeweiligen Gemeinde gemäß kommunaler Selbstverwaltungsgarantie (Artikel 28 Absatz 2 GG) nach Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG eigens bestimmt. Das gesamte Grundsteueraufkommen einer jeden Gemeinde soll unverändert bleiben.

Die Formel zur Berechnung der Grundsteuer nach dem Bundesmodell ist:

$$\text{Grundsteuer} = \text{Grundsteuerwert} * \text{Steuermesszahl} * \text{Hebesatz}$$

Neu eingeführt wird mit der Grundsteuerreform Kategorie Grundsteuer C für unbebaute, aber baureife Grundstücke. Gemeinden können künftig für solche Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen. So sollen finanzielle Anreize geschaffen werden baureife Grundstücke für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen statt sie als Spekulationsobjekt zu halten. Hintergrund der Einführung dieser neuen Kategorie ist der Wohnungsmangel in Ballungsgebieten.

Quelle: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>  
[abgerufen am 09.08.2024]

### 3.2 Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg soll ein modifiziertes Bodenwertmodell zum Einsatz kommen. Die ausschlaggebenden Kriterien in diesem Modell sind die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Diese beiden Werten werden miteinander multipliziert. Im Vergleich zum Bundesmodell entfällt die Gebäudekomponente. Alle Grundstücke werden zum Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet. Eigentümer sind dazu verpflichtet eine Grundsteuererklärung abzugeben.

Wie zuvor sind Steuermesszahl und Hebesatz Multiplikatoren für den konkrete zu zahlenden Betrag. Die Steuermesszahl wird in Baden-Württemberg 1,3 Promille (0,13 Prozent) für die Grundsteuer B betragen. Wird ein Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken verwendet, sinkt die Steuermesszahl um 30 Prozent. Der Hebesatz wird von der jeweiligen Kommune festgelegt.

#### Berechnung der Grundsteuer:

**1. Grundsteuerwert = Grundstücksfläche \* Bodenrichtwert**

**2. Steuermessbetrag = Grundsteuerwert \* Steuermesszahl**

Die Steuermesszahl wird gesetzlich vorgegeben. Dabei wird ggf. ein Abschlag von 30 Prozent berücksichtigt. Das gilt insbesondere für Grundstücke, die vorrangig zu Wohnzwecken genutzt werden, für den sozialen Wohnungsbau und Denkmäler.

**3. Grundsteuer = Steuermessbetrag \* Hebesatz der Kommune**

Quelle: <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer>  
[abgerufen am 08.07.2024]

### 3.4 Berlin

Berlin nutzt in Zukunft das Bundesmodell als Basis. Bei den Steuermesszahlen soll jedoch für sonstige Grundstücke abgewichen werden. Die Messzahl für Wohngebäude wird voraussichtlich aber wie im Bundesmodell 0,31 Promille (0,031 Prozent) betragen. Für unbebaute Grundstücke und für Nichtwohngrundstücke soll sie 0,45 Promille (0,045 Prozent) betragen. Der Hebesatz der Grundsteuer B soll auf 470 Prozent sinken.

Quelle: <https://ivd-plus.de/grundsteuer-in-berlin-update-hebesatz-steuermess-zahl/>  
[abgerufen am 08.07.2024]

### 3.5 Hamburg

Hamburg hat sich für ein sogenanntes Wohnlagemodell entschieden. Hierbei wird die Grundstücksgröße, die Gebäudefläche und die Wohnlage berücksichtigt. Anhand des Hamburger Wohnlagenverzeichnis wird zwischen „normaler“ und „guter“ Wohnlage unterschieden. Grund für die Abweichung vom Bundesmodell ist die befürchtete flächendeckende Erhöhung der Grundsteuerbelastung für die Bürgerinnen und Bürger, die durch steigende Grundstückspreise getrieben wird.

Quelle: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/finanzbehoerde/themen/grundsteuer/grundsteuer-295744>  
[abgerufen am 08.08.2024]

#### Berechnung der Grundsteuer:

**1. Grundsteuerwert für Grund- und Bodenfläche = Fläche Grund und Boden \* Äquivalenzzahl Grund und Boden (=0,04 Euro je m<sup>2</sup>); Grundsteuerwert für Wohnfläche = Wohnfläche \* Äquivalenzzahl Wohnfläche (=0,50 Euro je m<sup>2</sup>)**

**2. Grundsteuermessbetrag = Grundsteuerwert Grund- und Bodenfläche \* Messzahl Grund und Boden + Grundsteuerwert für Wohnfläche \* Messzahl Wohnflächen**

Messzahl Grund und Boden = 100 %

Messzahl Wohnflächen: 70 % (Basiswert bei guter Wohnlage)

Die Messzahl für Wohnflächen kann sich durch Ermäßigungen kumulieren. Ermäßigungen gibt es für Wohn- und Nutzflächen aufgrund der Wohnlage, sozialpolitischen Gründen und/oder Denkmalschutz. Details können der Quelle entnommen werden.

**3. Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag \* Hebesatz**

Der Hebesatz der Grundsteuer B soll voraussichtlich 975 Prozent betragen.

In Hamburg soll der Hebesatz der Grundsteuer C für unbebaute, baureife Grundstücke voraussichtlich 8.000 Prozent betragen.

Quelle Berechnung: <https://www.hamburg.de/resource/blob/930162/319aba8f5cafe4bbb0d1ca941369f7c7/berechnungs-beispiele-fuer-die-neue-grundsteuer-data.pdf>  
[abgerufen am 10.09.2024]

### 3.6 Hessen

Das Hessische Grundsteuergesetz wurde im Dezember 2021 verabschiedet. Dabei weicht Hessen bei den Grundsteuerkategorien B und C vom Bundesmodell ab und führt ein wertunabhängiges Flächen-Faktor-Verfahren ein. Dafür werden die Flächenbeträge ausgerechnet und im Anschluss mit einem Faktor multipliziert. Der Faktorwert wird in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks bestimmt. Ausschlaggebend hierfür ist der Bodenrichtwert. Je besser die Lage, desto höher ist der Faktor.

#### Berechnung der Grundsteuer:

**1. Summe der Flächenansätze = Grund- und Bodenfläche \* Flächenbetrag 0,04 Euro je m<sup>2</sup> + Wohnfläche \* Flächenbetrag 0,50 Euro je m<sup>2</sup> \* Steuermesszahl (100 Prozent bzw. 70 Prozent aus sozialpolitischen Gründen)**

Falls die Gebäudefläche als Nutzfläche verwendet wird, wird sie mit dem Flächenbetrag 0,5 Euro je m<sup>2</sup> multipliziert.

**2. Grundsteuermessbetrag = Summe der Flächenansätze \* Faktor**

**Faktor = (BRW/dBRW)<sup>0,3</sup>**, wobei „BRW“ dem Bodenrichtwert des Grundstücks entspricht und „dBRW“ für den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde steht. Der Exponent „0,3“ sorgt für eine Dämpfung des Faktors.

**3. Grundsteuer = Steuermessbetrag \* Hebesatz der Kommune**

Quelle: <https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform/reform-im-ueberblick>  
[abgerufen am 08.08.2024],  
<https://finanzamt.hessen.de/node/59>  
[abgerufen am 08.08.2024]

### 3.7 Niedersachsen

Niedersachsen wendet das Flächen-Lage-Modell an. Dieses Modell baut auf dem bayerischen Flächenmodell auf und berücksichtigt die Lage des Grundstücks innerhalb derselben Gemeinde. Ausschlaggebend für die Grundsteuer sind demnach die Grundstücks- und Gebäudefläche und die Lage des Grundstücks. Inhaltlich ist die Berechnung der Grundsteuer ähnlich zum hessischen Ansatz.

#### Berechnung der Grundsteuer:

**1. Äquivalenzbetrag = Bodenfläche \* Äquivalenzzahl 0,04 Euro je m<sup>2</sup> + Gebäudefläche \* Äquivalenzzahl 0,50 Euro je m<sup>2</sup> \* Lage-Faktor**

**Lage-Faktor = (BRW / dBRW)<sup>0,3</sup>**, wobei „BRW“ dem Bodenrichtwert des Grundstücks entspricht und „dBRW“ für den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde steht. Der Exponent „0,3“ sorgt für eine Dämpfung des Faktors.

**2. Grundsteuermessbetrag = Äquivalenzbetrag \* Grundsteuermesszahl (100 Prozent bzw. 70 Prozent für Wohnflächen)**, wobei weitere Ermäßigungen um 25 Prozent unter bestimmten Umständen wie sozialem Wohnungsbau oder Denkmalschutz möglich sind.

**3. Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag \* Hebesatz der Gemeinde**

Quelle: <https://ltn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/nachgefragt-frequently-asked-questions-faq-210516.html>  
[abgerufen am 09.08.2024],  
<https://ltn.nieder-sachsen.de/steuer/grundsteuer/grundsteuer-b-grundvermogen-209755.html>  
[abgerufen am 09.08.2024]

### 3.8 Saarland

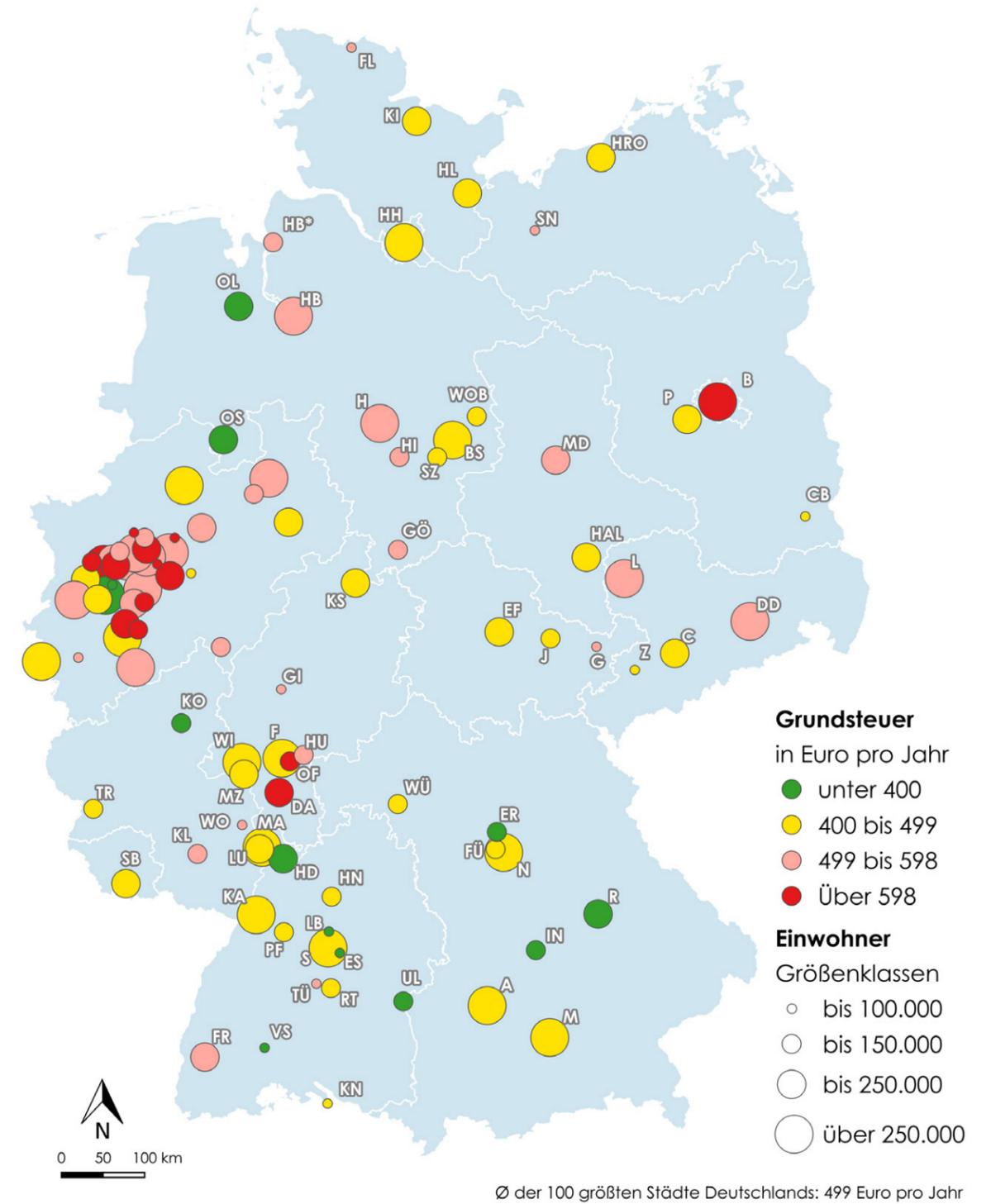
Das Saarland setzt künftig das Bundesmodell als Basis ein. Die einzige Abweichung von der bundesweiten Regelung sind saarlandspezifische Steuermesszahlen im sogenannten „Saarlandmodell“. Die Steuermesszahlen betragen 0,034 Prozent für Wohngrundstücke (statt 0,031 Prozent) und 0,064 für sonstige und unbebaute Grundstücke (statt 0,034 Prozent).

Quelle: <https://www.saarland.de/mfw/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform/Grundsteuerreform.html>  
[abgerufen am 09.08.2024]

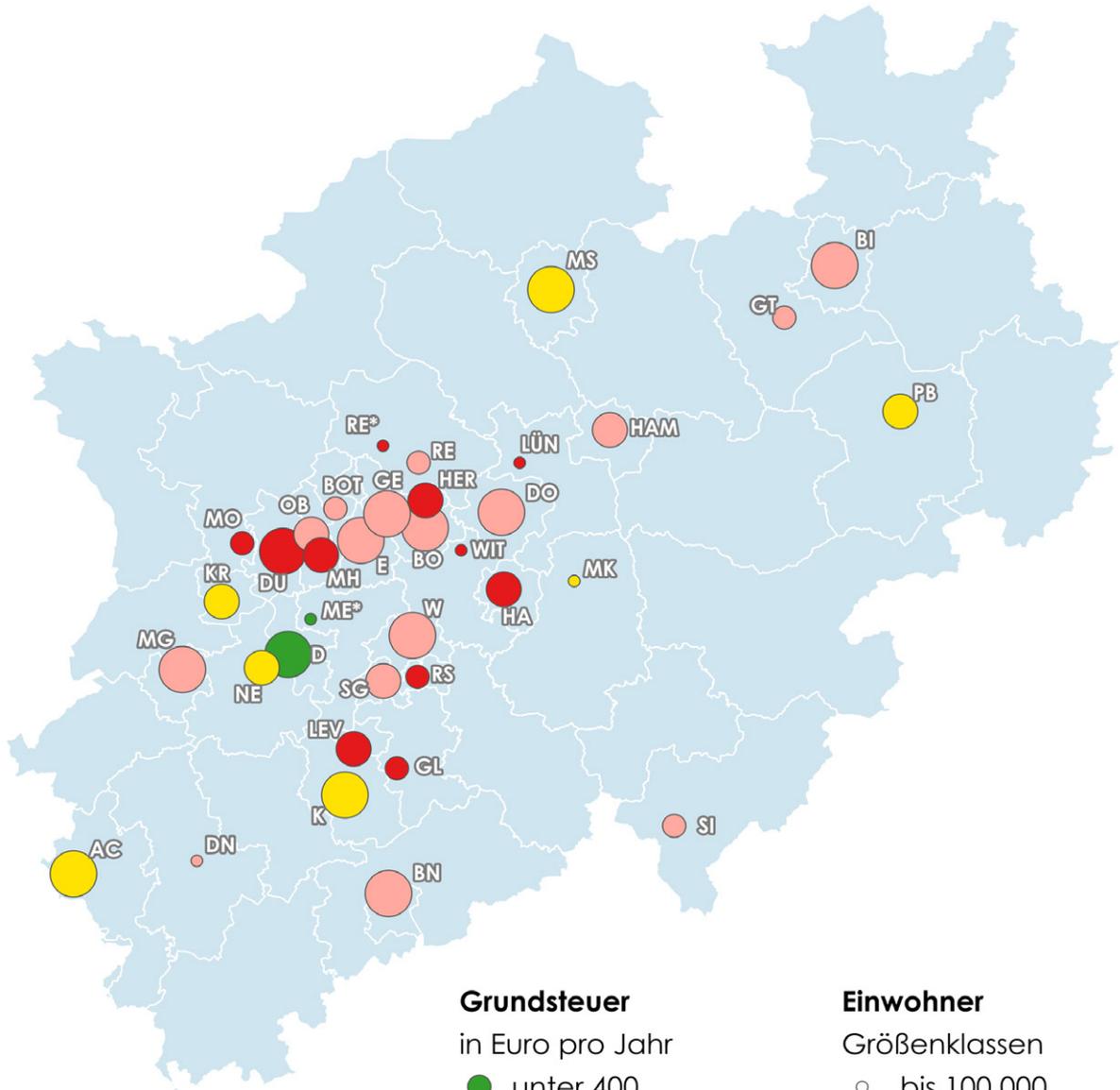
### 3.9 Sachsen

Genauso wie das Saarland weicht Sachsen in der Grundsteuerregelung nur bei den Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Steuermesszahlen betragen 0,036 Prozent für Wohngrundstücke (statt 0,031 Prozent) und 0,072 für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke sowie Teileigentum (statt 0,034 Prozent) und 0,036 Prozent für unbebaute Grundstücke (statt 0,034 Prozent).

Quelle: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/19470-Saechsisches-Grund-steuermesszahlengesetz-#x1>  
[abgerufen am 09.08.2024]



HB\*: Bremerhaven

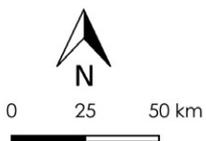


**Grundsteuer**  
in Euro pro Jahr

- unter 400
- 400 bis 499
- 499 bis 598
- über 598

**Einwohner**  
Größenklassen

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



Ø der 100 größten Städte Deutschlands: 499 Euro pro Jahr  
Ø der 36 größten Städte NRWs: 556 Euro pro Jahr

## Autoren der Studie

---

Hanno Kempermann  
Johannes Ewald

## Ansprechpartner

---

### **Hanno Kempermann**

Geschäftsführer

Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH  
Postfach 10 19 42  
50459 Köln

Konrad-Adenauer-Ufer 21  
50668 Köln

T: 0221 4981-735  
kempermann@iwkoeln.de

### **Gordon Gross**

Leiter Politik und Kommunikation

### **Alexander Wiech**

Geschäftsführer  
Politik und Kommunikation  
Mitglied der Bundesgeschäftsführung

### **Haus & Grund Deutschland**

Mohrenstraße 33  
10117 Berlin

T: 030 2 02 16-300  
F: 030 2 02 16-555  
presse@hausundgrund.de

[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.