



Neue Berechnungen: Grundsteuerbelastungen bei Aufkommensneutralität

Vergleich Metropole und Mittelstadt

In kleinen Gemeinden bis hin zu mittleren Großstädten (knapp 70% der Bevölkerung lebt in Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern) hängt der Bodenwert stark von der individuellen Lage, weniger von der baulichen Ausnutzbarkeit ab. Die größte Entlastung erfahren hier bei einer Bodensteuer die Mehrfamilienhäuser, die v.a. von Kleingewerbetrieben und Mietern bewohnt werden.

Differenzierter stellt sich die Situation in Millionenstädten wie Hamburg oder Berlin dar. Hier stehen vor allem zentrumsnahe Mehrfamilienhäuser oft auf teurem Grund. Die Daten zeigen, dass im Durchschnitt eine Bodensteuer in solchen Städten bei Mehrfamilienhäusern zu sehr ähnlichen Ergebnissen wie konkurrierende Modelle führt. Das macht sie auch hier gesellschaftlich und politisch annehmbar.

Ungenutzte Grundstücke erfahren bei einer Bodensteuer in sämtlichen Stadttypen sowohl gegenüber dem heutigen Zustand als auch gegenüber Verbundsteueralternativen (Einbeziehung des Gebäudes) eine deutlich höhere Belastung, so dass bebaubare und untergenutzte Grundstücke am ehesten mittels einer Bodensteuer mobilisiert und bebaut bzw. besser ausgenutzt werden.

Dargestellt sind auch die Auswirkungen auf unterschiedlich teure Lagen: Einfachere Lagen, in denen v.a. einkommensschwache Haushalte wohnen, werden bei den Bodensteuermodellen deutlich entlastet. Mehrbelastungen können v.a. in den größten Städten auch bei Mehrfamilienhäusern in einigen sehr teuren Lagen entstehen. Soweit politisch gewünscht, ließen sich diese auf verschiedenen Stufen der Steuerberechnung mildern oder beseitigen.

Anlage

- Modellberechnungen für Berlin
- Modellberechnungen für Zweibrücken, Rheinland-Pfalz

Grundsteuer: Zeitgemäß!

Aufrufkoordination: Henry Wilke

Fon: 030 – 284 984 1628

Fax: 030 – 284 984 3628

henry.wilke@grundsteuerreform.net

Berechnungen: Prof. Dr. Dirk Löhre

Fon: 0172 – 623 99 42

dirk.loehre@grundsteuerreform.net

Berlin, 22. Mai 2018

Grundsteuer: Zeitgemäß!

Ein bundesweiter Aufruf zur
Grundsteuerreform

c/o NABU e.V.

Bundesgeschäftsstelle

Charitéstraße 3

10117 Berlin

info@grundsteuerreform.net

www.grundsteuerreform.net

Spendenkonto

Bank für Sozialwirtschaft

IBAN DE06 3702 0500 0008 0518 05

BIC BFSWDE33XXX

Stichwort „Grundsteuer“

Grundsteuerbelastung pro Wohneinheit (in EUR) Berlin (> 3,5 Mio. EW)		Einfamilienhaus (8 % der Wohneinheiten)				Zweifamilienhaus (2 % der Wohneinheiten)				Mehrfamilienhaus Ø 12 Wohneinheiten / Haus (85 % der Wohneinheiten)				unbebautes Grundstück* Ø 8 Wohneinheiten / Haus (5 % der Wohneinheiten)		
		Lage														
		einfach	Durchschnitt	gehoben	Ø Neubau	einfach	Durchschnitt	gehoben	Ø Neubau	einfach	Durchschnitt	gehoben	Ø Neubau	einfach	Durchschnitt	gehoben
Bodenrichtwert		220	370	1.800	370	256	430	2.091	430	400	1.407	2.800	1.407	382	1.039	2.700
Bodensteuern	Bodenwertsteuer	175	295	1.434	295	146	246	1.196	246	64	224	446	224	85	231	599
	Kombinierte Bodenwert- und Bodenflächensteuer (Difu-Modell)	378	461	1.245	461	286	354	1.009	354	95	206	359	206	130	231	485
Verbundsteuern	Verkehrswertmodell	266	348	1.088	408	211	294	863	358	119	223	340	249	56	153	398
	Kostenwertmodell (Bundesratmodell)	207	309	1.274	493	171	255	1.061	399	89	225	413	333	72	196	508
	Reine Gebäude- und Bodenflächensteuer	442	442	442	442	345	345	345	345	221	221	221	221	23	23	23
nachrichtlich: Status Quo	Einheitswert West		641				444				234				28	
	Einheitswert Ost		266				242				187				22	
	Einheitswert (gewichtet nach Einwohner)		503				369				217				26	

* Bezug: pro fiktiver Wohneinheit

Grundsteuerbelastung pro Wohneinheit (in EUR) Zweibrücken (ca. 35.000 EW)		Einfamilienhaus (30 % der Wohneinheiten)				Zweifamilienhaus (21 % der Wohneinheiten)				Mehrfamilienhaus Ø 5 Wohneinheiten / Haus (41 % der Wohneinheiten)				unbebautes Grundstück* Ø 2 Wohneinheiten / Haus (8 % der Wohneinheiten)		
		Lage														
		einfach	Durchschnitt	gehoben	Ø Neubau	einfach	Durchschnitt	gehoben	Ø Neubau	einfach	Durchschnitt	gehoben	Ø Neubau	einfach	Durchschnitt	gehoben
Bodenrichtwert		70	100	200	100	70	100	200	100	70	100	200	100	70	100	200
Bodensteuern	Bodenwertsteuer	215	322	614	322	129	193	368	193	58	88	167	88	126	189	360
	Kombinierte Bodenwert- und Bodenflächensteuer (Difu-Modell)	301	321	374	321	181	192	225	192	84	89	104	89	177	189	220
Verbundsteuern	Verkehrswertmodell	232	288	438	385	190	230	335	308	104	122	163	199	19	59	54
	Kostenwertmodell (Bundesratmodell)	244	298	445	725	165	198	286	523	108	123	163	353	64	95	182
	Reine Gebäude- und Bodenflächensteuer	284	284	284	284	203	203	203	203	144	144	144	144	30	30	30
	Einheitswert		286				202				143				31	

* Bezug: pro fiktiver Wohneinheit