

Zahllastverschiebungsrechnungen unter Aufkommensneutralität

Update 06.09.2018

1. Hamburg	S. 2
2. Rostock	S. 3
3. Schwerin	S. 4
4. Goslar	S. 5
5. Heide (Dithmarschen)	S. 6
6. Husum	S. 7
7. Barnstorf (Diepholz)	S. 8
8. Bsp. EFH Barnstorf	S. 9
9. Bsp. ETW HH-Ottensen	S. 9
10. Bsp. Wo. MFH Winterhude	S. 10
11. Bsp. Wo. MFH Billstedt	S. 10
12. Bsp. Wo. MFH Hausbruch	S. 11
13. Übersicht Beispiele Hamburg	S. 12
14. Verfahrensbeschreibung	S. 13

1. Hamburg

Eigentümerquote: 23%

Gezahlte Steuer / Wohneinheit Anteile	EFH		ZFH		MFH (φ 8,8 WE/Haus)		UG (pro fikt. WE, φ 6,7 WE/H.)	
	15%		4%		74%		6%	
Einheitswert	544	BRW	377	BRW	242	BRW	33	BRW
φ Bodenwertsteuer	666	740	478	740	192	1.154	263	1.006
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	438	487	315	487	128	772	110	667
- Gute Lage und BRW	1.033	1.148	742	1.148	323	1.944	275	1.666
φ Bodenwert- und Bodenflächensteuer	718	740	516	740	182	1.154	232	1.006
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	555	487	399	487	136	772	123	667
- Gute Lage und BRW	980	1.148	704	1.148	276	1.944	241	1.666
φ Kostenwert (50%/50%)	641	740	466	740	200	1.154	230	1.006
Nachr.: Neubau in Durchschnittslage	860	740	616	740	301	1.154	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	442	487	322	487	145	772	97	667
- Gute Lage und BRW	963	1.148	697	1.148	315	1.944	241	1.666
φ Südmodell	529	740	416	740	244	1.154	20	1.006
Nachr.: Neubau	529	740	416	740	244	1.154	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	529	487	416	487	244	772	20	667
- Gute Lage und BRW	529	1.148	416	1.148	244	1.944	20	1.666

Daten zur Stadt:

- Einwohner: 1,8 Mio.
- Bevölkerungsdichte: 2.421 Einwohner / km²
- Ø Wohneinheiten / Haus: 3,6

Hebesätze zur Erzielung von Aufkommensneutr.

Einheitswert (Status quo):	540 %	1,40 % - 1,89 %
Bodenwertsteuer:	277 %	0,22 %
Bodenwert- und Bodenflächensteuer:	317 %	-/- (kein Wertbezug)
Kostenwertmodell:	310 %	0,16 %
Flächensteuer:	1.098 %	-/- (kein Wertbezug)

2. Rostock

Eigentümerquote: 14%

Gezahlte Steuer / Wohneinheit Anteile	EFH		ZFH		MFH (φ 10,8 WE/Haus)		UG (pro fikt. WE, φ 5,6 WE/H.)	
	8%	BRW	2%	BRW	84%	BRW	6%	BRW
Einheitswert	244	BRW	169	BRW	108	BRW	18	BRW
φ Bodenwertsteuer	224	92	163	94	104	286	113	169
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	146	60	105	60	29	80	52	78
- Gute Lage und BRW	594	245	427	245	145	400	257	383
φ Bodenwert- und Bodenflächensteuer	396	92	285	94	84	286	128	169
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	369	60	265	60	58	80	106	78
- Gute Lage und BRW	525	245	378	245	98	400	178	383
φ Kostenwert (50%/50%)	221	92	161	94	108	286	63	169
Nachr.: Neubau	585	92	409	94	263	286	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	177	60	128	60	66	80	29	78
- Gute Lage und BRW	427	245	308	245	131	400	144	383
φ Südmodell	254	92	185	94	107	286	15	169
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	254	60	185	60	107	80	15	78
- Gute Lage und BRW	254	245	185	245	107	400	15	383

Daten zur Stadt:

- Einwohner: 207.513
- Bevölkerungsdichte: 1.145 Einwohner / km²
- Ø Wohneinheiten / Haus: 5,6

Hebesätze zur Erzielung von Aufkommensneutr.

Einheitswert (Status quo):	480 %	1,25 % - 1,68 %
Bodenwertsteuer:	746 %	0,48 %
Bodenwert- und Bodenflächensteuer:	417 %	-/- (kein Wertbezug)
Kostenwertmodell:	533 %	0,27 %
Flächensteuer:	542 %	-/- (kein Wertbezug)

3. Schwerin

Eigentümerquote: 16%

Gezahlte Steuer / Wohneinheit Anteile	EFH		ZFH		MFH (φ 8,7 WE/Haus)		UG (pro fikt. WE, φ 4,5 WE/H.)	
	10%	BRW	3%	BRW	80%	BRW	7%	BRW
Einheitswert	320	BRW	224	BRW	151	BRW	47	BRW
φ Bodenwertsteuer	534	95	386	95	107	110	171	108
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	253	45	183	45	73	75	92	58
- Gute Lage und BRW	815	145	589	145	175	180	253	160
φ Bodenwert- und Bodenflächensteuer	570	95	413	95	102	110	165	108
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	510	45	369	45	94	75	148	58
- Gute Lage und BRW	631	145	457	145	116	180	183	160
φ Kostenwert (50%/50%)	399	95	290	95	136	110	74	108
Nachr.: Neubau	1.038	95	731	95	415	110	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	278	45	202	45	121	75	40	58
- Gute Lage und BRW	521	145	378	145	165	180	110	160
φ Südmodell	343	95	249	95	149	110	21	108
Nachr.: Neubau	343	95	249	95	149	110	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	343	45	249	45	149	75	21	58
- Gute Lage und BRW	343	145	249	145	149	180	21	160

Daten zur Stadt:

- Einwohner: 95.668
- Bevölkerungsdichte: 733 Einwohner / km²
- Ø Wohneinheiten / Haus: 4,4

Hebesätze zur Erzielung von Aufkommensneutr.

Einheitswert (Status quo):	630 %	1,64 % - 2,21 %
Bodenwertsteuer:	1.667 %	1,33 %
Bodenwert- und Bodenflächensteuer:	576 %	-/- (kein Wertbezug)
Kostenwertmodell:	925 %	0,46 %
Flächensteuer:	717 %	-/- (kein Wertbezug)

4. Goslar

Eigentümerquote: 51%

Gezahlte Steuer / Wohneinheit Anteile	EFH		ZFH		MFH (φ 4,7 WE/Haus)		UG (pro fikt. WE, φ 1,9 WE / H.)	
	29%		21%		43%		7%	
Einheitswert	346	BRW	244	BRW	173	BRW	78	BRW
φ Bodenwertsteuer	378	48	275	48	112	48	232	48
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	219	28	159	28	65	28	134	28
- Gute Lage und BRW	860	110	626	110	255	110	528	110
φ Bodenwert- und Bodenflächensteuer	378	48	275	48	112	48	232	48
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	360	28	262	28	107	28	221	28
- Gute Lage und BRW	433	110	315	110	129	110	266	110
φ Kostenwert (50%/50%)	353	48	260	48	160	48	85	48
Nachr.: Neubau	1.169	48	831	48	531	48	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	295	28	217	28	143	28	49	28
- Gute Lage und BRW	529	110	388	110	212	110	193	110
φ Südmodell	350	48	259	48	169	48	44	48
Nachr.: Neubau	350	48	259	48	169	48	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	350	28	259	28	169	28	44	28
- Gute Lage und BRW	350	110	259	110	169	110	44	110

Daten zur Stadt:

- Einwohner: 51.439
- Bevölkerungsdichte: 314 Einwohner / km²
- Ø Wohneinheiten / Haus: 1,9

Hebesätze zur Erzielung von Aufkommensneutr.

Einheitswert (Status quo):	460 %	1,20 % - 1,61 %
Bodenwertsteuer:	2.240 %	1,79 %
Bodenwert- und Bodenflächensteuer:	409 %	-/- (kein Wertbezug)
Kostenwertmodell:	1.050 %	0,53 %
Flächensteuer:	663 %	-/- (kein Wertbezug)

5. Heide

Eigentümerquote: 63%

Gezahlte Steuer / Wohneinheit Anteile	EFH		ZFH		MFH (ϕ 2,8 WE/Haus)		UG (pro fikt. WE, ϕ 1,6 WE/Haus)	
	56%		14%		18%		6%	
Einheitswert	246	BRW	178	BRW	130	BRW	54	BRW
ϕ Bodenwertsteuer	245	64	183	64	80	64	216	64
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	176	46	132	46	58	46	155	46
- Gute Lage und BRW	314	82	235	82	103	82	277	82
ϕ Bodenwert- und Bodenflächensteuer	245	64	183	64	80	64	216	64
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	235	46	176	46	77	46	207	46
- Gute Lage und BRW	255	82	191	82	83	82	225	82
ϕ Kostenwert (50%/50%)	245	64	185	64	112	64	105	64
Nachr.: Neubau	723	64	523	64	338	64	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	212	46	160	46	101	46	76	46
- Gute Lage und BRW	279	82	210	82	123	82	135	82
ϕ Südmodell	247	64	186	64	124	64	49	64
Nachr.: Neubau	247	64	186	64	124	64	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	247	46	186	46	124	46	49	46
- Gute Lage und BRW	247	82	186	82	124	82	49	82

Daten zur Stadt:

- Einwohner: 21.529
- Bevölkerungsdichte: 673 Einwohner / km²
- \emptyset Wohneinheiten / Haus: 1,3

Hebesätze zur Erzielung von Aufkommensneutr.

Einheitswert (Status quo):	390 %	1,01 % - 1,37 %
Bodenwertsteuer:	1.034 %	0,83 %
Bodenwert- und Bodenflächensteuer:	241 %	-/- (kein Wertbezug)
Kostenwertmodell:	647 %	0,32 %
Flächensteuer:	480 %	-/- (kein Wertbezug)

6. Husum

Eigentümerquote: 58%

Gezahlte Steuer / Wohneinheit Anteile	EFH		ZFH		MFH (φ 2,0 WE/Haus)		UG (pro fikt. WE, φ 1,7 WE/Haus)	
	56%		14%		23%		7%	
Einheitswert	234	BRW	169	BRW	123	BRW	51	BRW
φ Bodenwertsteuer	225	170	168	170	112	170	162	170
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	106	80	79	80	53	80	76	80
- Gute Lage und BRW	265	200	198	200	132	200	191	200
φ Bodenwert- und Bodenflächensteuer	225	170	169	170	112	170	153	170
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	188	80	141	80	94	80	131	80
- Gute Lage und BRW	238	200	178	200	118	200	160	200
φ Kostenwert (50%/50%)	227	170	170	170	118	170	118	170
Nachr.: Neubau	468	170	341	170	232	170	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	141	80	106	80	75	80	56	80
- Gute Lage und BRW	256	200	192	200	132	200	139	200
φ Südmodell	233	170	175	170	125	170	38	170
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	233	80	175	80	125	80	38	80
- Gute Lage und BRW	233	200	175	200	125	200	38	200

Daten zur Stadt:

- Einwohner: 23.097
- Bevölkerungsdichte: 895 Einwohner / km²
- ∅ Wohneinheiten / Haus: 1,3

Hebesätze zur Erzielung von Aufkommensneutr.

Eff. Steuersatz

Einheitswert (Status quo):	370 %	0,96 % - 1,30 %
Bodenwertsteuer:	357 %	0,29 %
Bodenwert- und Bodenflächensteuer:	179 %	-/- (kein Wertbezug)
Kostenwertmodell:	333 %	0,17 %
Flächensteuer:	459 %	-/- (kein Wertbezug)

7. Barnstorf

Gezahlte Steuer / Wohneinheit Anteile	EFH		ZFH		MFH (φ 4,0 WE/Haus)		UG (pro fikt. WE, φ 1,9 WE/Haus)	
	56%	BRW	21%	BRW	21%	BRW	3%	BRW
Einheitswert	261	BRW	195	BRW	148	BRW	56	BRW
φ Bodenwertsteuer	279	45	214	45	69	45	158	45
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	234	38	179	38	57	38	132	38
- Gute Lage und BRW	431	70	330	70	106	70	243	70
φ Bodenwert- und Bodenflächensteuer	279	45	214	45	69	45	158	45
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	274	38	210	38	67	38	155	38
- Gute Lage und BRW	295	70	226	70	73	70	167	70
φ Kostenwert (50%/50%)	268	45	204	45	120	45	59	45
Nachr.: Neubau	893	45	646	45	416	45	--	--
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	251	38	191	38	116	38	49	38
- Gute Lage und BRW	324	70	247	70	134	70	90	70
φ Südmodell	266	45	202	45	129	45	32	45
Nachr.: - Einfache Lage und BRW	266	38	202	38	129	38	32	38
- Gute Lage und BRW	266	70	202	70	129	70	32	70

Daten zur Stadt:

- Einwohner: 6.305
- Bevölkerungsdichte: 121 Einwohner / km²
- ∅ Wohneinheiten / Haus: 1,4

Hebesätze zur Erzielung von Aufkommensneutr.

Einheitswert (Status quo):	330 %	0,86 % - 1,16 %
Bodenwertsteuer:	1.566 %	1,25 %
Bodenwert- und Bodenflächensteuer:	270 %	-/- (kein Wertbezug)
Kostenwertmodell:	746 %	0,37 %
Flächensteuer:	464 %	-/- (kein Wertbezug)

8. Beispiel EFH / Barnstorf

	BRW: 36 € / qm	Erhöhung um
Basis Einheitswert	297	-/-
Bodenwertsteuer	324	9% 26 €
Bodenwert- und Bodenflächensteuer	399	34% 101 €
Kostenwert (50%/50%)	504	69% 206 €
Südmodell	334	12% 37 €

Eckdaten:	
Typ:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1982
Einheitswert:	34.665 €
Bodenwert (angepasst):	36 €/qm
Anteilige Bodenfläche:	897 qm
Anteilige Wohnfläche:	163 qm
Sonstiges:	teilunterkellert, Dachgeschoss nur kriechend begehbar

9. Beispiel ETW, Hamburg-Ottensen

	Steuerlast	Erhöhung um
Basis Einheitswert	73	
Bodenwertsteuer	202	177% 129 €
Bodenwert- und Bodenflächensteuer	166	128% 93 €
Kostenwert (50%/50%)	211	189% 138 €
Südmodell	245	235% 172 €

Eckdaten:	
Typ:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1934
Einheitswert:	3.862 €
Bodenwert (angepasst):	2.541 €/qm
Anteilige Bodenfläche:	45 qm
Anteilige Wohnfläche:	69 qm
Sonstiges:	10 Wohneinheiten

10. Beispiel Wohnung in MFH, Hamburg-Winterhude

	Steuerlast	Erhöhung um
Basis Einheitswert	165	
Bodenwertsteuer	299	127% 209 €
Bodenwert- und Bodenflächensteuer	291	76% 126 €
Kostenwert (50%/50%)	305	85% 140 €
Südmodell	317	92% 152 €

Eckdaten:	
Typ:	Mietwohnung in MFH
Baujahr:	1949
Einheitswert:	8.731 €
Bodenwert (angepasst):	2.267 €/qm
Anteilige Bodenfläche:	74 qm
Anteilige Wohnfläche:	88 qm
Sonstiges:	10 Wohneinheiten

11. Beispiel Wohnung in MFH, Hamburg-Billstedt

	Steuerlast	Erhöhung um
Basis Einheitswert	299	
Bodenwertsteuer	133	-44% -133 €
Bodenwert- und Bodenflächensteuer	156	-48% -143 €
Kostenwert (50%/50%)	150	-50% -149 €
Südmodell	253	-15% -46 €

Eckdaten:	
Typ:	Mietwohnung in MFH
Baujahr:	1966
Einheitswert:	15.799 €
Bodenwert (angepasst):	930 €/qm
Anteilige Bodenfläche:	81 qm
Anteilige Wohnfläche:	69 qm
Sonstiges:	9 Wohneinheiten

12. Beispiel Wohnung in MFH, Hamburg-Hausbruch

	Steuerlast	Erhöhung um
Basis Einheitswert	210	
Bodenwertsteuer	121	-28% -59 €
Bodenwert- und Bodenflächensteuer	126	-40% -83 €
Kostenwert (50%/50%)	139	-34% -71 €
Südmodell	242	16% 33 €

Eckdaten:	
Typ:	Mietwohnung in MFH
Baujahr:	1966
Einheitswert:	11.101 €
Bodenwert (angepasst):	1.493 €/qm
Anteilige Bodenfläche:	46 qm
Anteilige Wohnfläche:	68 qm
Sonstiges:	-/-

13. Übersicht über die Beispiele in Hamburg

	ETW HH- Ottensen	Wo. MFH HH- Winterhude	Wo. MFH HH- MFH Billstedt	Wo. MFH HH- Hausbruch
a) Eckdaten:				
Baujahr	1.934	1.949	1.966	1.966
Einheitswert	3.862	8.731	15.799	11.101
Bodenwert	2.541	2.267	930	1.493
Anteilige Bodenfläche	45	74	81	46
Anteilige Wohnfläche	69	88	69	68
b) Steuer:				
Einheitswert	73	165	299	210
Bodenwertsteuer	202	299	133	121
Difu-Modell	166	291	156	126
Kostenwert	211	305	150	139
Südmodell	245	317	253	242

14. Verfahrensbeschreibung: Aufkommensneutrale Belastungsverschiebungsrechnung für Wohnnutzungen

a. Zielsetzung

Ziel des skizzierten Berechnungsmodells ist die grobe Abschätzung der durch verschiedenen sich in der Diskussion befindlichen Grundsteuerreformvarianten ausgelösten Belastungsverschiebungen mit Blick auf die Grundsteuer B, soweit diese auf reine Wohnzwecke entfällt.

b. Methodik

Ermittlung der Bemessungsgrundlagen

Ausgehend vom Zensus 2011¹ wird zunächst der Anteil von Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhausgrundstücken sowie ungenutzten Grundstücken in einer Stadt berechnet (Abkürzung nachfolgend: EFH, ZFH, MFH, uG). Bei den uG wird ein Durchschnittsgrundstück zugrunde gelegt.

Diese Anteile werden in Wohneinheiten pro Gebäudetyp transformiert. Bei Mehrfamilienhäusern und auch bei ungenutzten Grundstücken wird zu diesem Zwecke rechnerisch eine durchschnittliche Anzahl von Wohnungen aus den vorliegenden Statistiken ermittelt.

Beispiel für eine peripher belegene kleinere Kommune:

Typ	EFH	ZFH	MFH	uG
Anzahl Wohneinheiten	1.710	757	1.052	209
Anteile	46%	20%	28%	6%

Ausgehend von der typischen Grundstücksgröße, der typischen Wohnfläche, dem typischen Gebäudealter sowie einem durchschnittlichen Bodenrichtwert für die betreffenden Gebäudetypen werden sodann auf der Basis weiterer Daten des Grundstücksmarktberichtes (v.a. Marktanpassungsfaktoren) auf Grundlage des Sachwertverfahrens überschlägige Verkehrswerte ermittelt. Diese sind einerseits für die Ermittlung einer Grundsteuer mit dem Verkehrswert als Bemessungsgrundlage selbst, andererseits aber auch für die Frage relevant, inwieweit durch die diversen Bemessungsgrundlagen der verschiedenen Reformvarianten die Relationen der Verkehrswerte abgebildet werden können. Die Verkehrswertabschätzung wird ebenfalls für Neubauten sowie für Bauten in schlechteren und besseren Lagen vorgenommen, wobei sich das Gebäude selbst in Alter und Größe am Durchschnittsgebäude orientiert. Auf der Grundlage der Daten

¹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungsbestand in Deutschland, Hannover 2015.

der Gutachterausschüsse² wird über eine Triangulierung einen Plausibilitätstext vorgenommen (z.B. qm-Werte für bestimmte Gebäudetypen).

Beispiel für eine peripher belegene Kleinstadt:

Typ	EFH	ZFH	MFH	uG
Verkehrswert pro Einheit	126.683	110.592	65.177	45.078

Auf Grundlage der betreffenden Daten wird ebenfalls ein Kostenwert³ für dieselben Gebäudetypen ermittelt (Basis: Durchschnittliche Lage EFH, ZFH, MFH, unbebautes Grundstück, Variationen für gute und schlechte Lage sowie Neubau EFH, ZFH, MFH).

Entsprechendes wird ebenfalls vorgenommen für eine Bodenwertsteuer, eine Bodenwert- und Bodenflächensteuer, eine reine Bodenflächensteuer sowie für das Südmodell.

Ebenfalls wird ein Einheitswert ermittelt. Hierbei wird auf Daten des IW Köln sowie – falls zugänglich – auf anonymisierte Daten der lokalen Bewertungsstellen der Finanzbehörden zurückgegriffen. Die betreffenden Daten sind ggfs. mit Blick auf die Referenzobjekte (durchschnittliches EFH, ZFH, MFH, unbebautes Grundstück) anzupassen.

Beispiel für eine peripher belegene kleinere Kommune, bezogen auf den Kostenwert:

Typ	EFH	ZFH	MFH	uG
Ø Einheitswert	14.189	8.900	5.988	2.253
Ø Kostenwert	89.494	70.645	43.010	45.078
Nachrichtlich:				
Neubau	243.937	195.513	143.558	45.078

Die zu ermittelnden Bemessungsgrundlagen und der nötige Dateninput werden übersichtsweise nachfolgend noch einmal kurz skizziert:

² Hier: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (OGA) (2015): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015, Koblenz 2016.

³ Entwurf eines Gesetzes zur konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer, Bundesratsdrucksache 514/16 vom 12.09.2016. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes, 2016, Bundesratsdrucksache 515/16 vom 4.11.2016.

	Modell	Berechnungsvorschrift und Erläuterung
Referenz	Einheitswert	Nach IW Köln (2016) ⁴ , geglättet und überschlägig an das Verkehrswertniveau der jeweiligen Stadt angepasst.
„Unverbundene“ Bemessungsgrundlagen	Bodenwertsteuer	$M = V_B * 0,8 * 0,0008$. Nach IW Köln (2014), Difu (2001) ⁵ M:= Steuermessbetrag; V_B := Bodenrichtwert
	Bodenwert- und Bodenflächensteuer	$M = V_B * 0,8 * 0,0005 + F_B * 0,15$ M:= Steuermessbetrag; V_B := Bodenrichtwert); F_B := Grundstücksfläche (Boden). Nach Difu (2001), s. Anm. 13.
	Bodenflächenst. / Flächennutzungsst.	$M = F_B * 0,05$ M:= Steuermessbetrag; F_B := Grundstücksfläche (Boden). Steuermesszahl: eigener Vorschlag.
„Verbundene Bemessungsgrundlagen“	Kostenwert	$M = K_B * Z_B + K_G * Z_G$ M:= Steuermessbetrag; K_B := Kostenwert Boden (Bodenrichtwert); Z_B := Steuermesszahl Boden; K_G := Kostenwert Gebäude (nach Abschreibungen); Z_G := Steuermesszahl Gebäude. Nach BewG-E, s. Anm. 1.
	Südmodell	$M = F_B * 0,02 + F_G * 0,2$ M:= Steuermessbetrag; F_B := Grundstücksfläche (Boden); F_G := Gebäudefläche. Nach GdW (2012) ⁶ .
	Verkehrswertmodell	$M = V * 0,0035$ M:= Steuermessbetrag; V:= Verkehrswert Gesamtgrundstück. Berechnung nach GdW (2012). ⁷

⁴ R. Henger, T. Schäfer: Mehr Boden für die Grundsteuer – eine Simulationsanalyse verschiedener Grundsteuermodelle, IW policy paper 32/2015, S. 18.

⁵ M. Lehmbruck, D. Coulmas: Grundsteuerreform: Was kommt nach dem Praxistest? vhw FW 6, Dezember 2001, S. 289-295. Hier: S. 291, Fn. 9.

⁶ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Reform der Grundsteuer, Positionsp. Berlin 2012, S. 7; Update vom 04.05.2018, S. 19.- Die Gebäudefläche ergibt sich aus der Gebäudegrundfläche (bebauter Teil der Grundstücksfläche) multipliziert mit der Anzahl der oberirdischen Geschosse. Hilfsweise soll zur Ermittlung der Anzahl der Geschosse zunächst auf die Gebäudehöhe zurückgegriffen werden (typisierendes "Höhenzahl-Verfahren").

⁷ Vgl. ebenda (GDW 2012), S. 18.

Aufkommensneutrale Zahllastverschiebung

In einem zweiten Schritt wird ermittelt, welche Grundsteuer auf die jeweiligen Einheiten entfällt. Zu diesem Zwecke wird zunächst der Einheitswert für die durchschnittlichen Typen (EFH, ZFH, MFH, uG) mit der Steuermesszahl multipliziert. Das Ergebnis ist der durchschnittliche Steuermessbetrag pro Wohneinheit und Typus. Sodann findet die Multiplikation mit der Anzahl der jeweiligen Typen statt. Als Ergebnis erhält man den gesamten Steuermessbetrag, soweit er auf den jeweiligen Gebäudetypus entfällt. Wird dieser mit dem geltenden Grundsteuerhebesatz multipliziert, kommt die Grundsteuer heraus, die im Durchschnitt durch typische EFH, ZFH, MFH und uG generiert wird. In diese Durchschnitte gehen auch die Abweichungen ein, die in guten oder schlechten Lagen entstehen. Nicht enthalten sind die Grundsteueranteile, die auf gewerblich genutzte Gebäude oder auf gemischt genutzte Gebäude entfallen. Unter Rückgriff auf das auf die Wohneinheiten entfallende tatsächliche Grundsteueraufkommen einer Stadt lässt sich eine grobe Plausibilisierung vornehmen, die umso besser ausfällt, je mehr Daten Seitens der Kommune bzw. den Finanzbehörden zur Verfügung gestellt werden.

Das Resultat - also das Grundsteueraufkommen, soweit es auf EFH, ZFH, MFH und uG entfällt – ist dann gleichzeitig die Basis für die Ermittlung der Zahllastverschiebungen für die anderen Besteuerungsvarianten **unter der Prämisse der Aufkommensneutralität**.

Beispiel Einheitswertbesteuerung für peripher belegene kleinere Kommune:

Typ	EFH	ZFH	MFH	uG
Anzahl Wohneinheiten	1.710	757	1.052	209
Einheitswert / Einh.	14.189	8.900	5.988	2.253
Steuermessz. /Einh.	0,0026	0,0031	0,0035	0,0035
Steuermessbetrag/ Einheit	37	28	21	8
Steuermessbetrag gesamt (x Einh.)	63.094	20.874	22.051	1.649
In Summe	107.668			
Steuersatz	400 %			
Steueraufkommen/ Einheit	148	110	84	32
Steueraufkommen/ gesamt	252.376	83.498	88.202	6.597
Gesamt	430.673			

Für sämtliche Reformvarianten kann eine analoge Rechenprozedur durchgeführt werden. Bei Aufkommensneutralität muss der auf die Wohnbebauung entfallende Anteil der Steuer aber dem heutigen entsprechen, im Beispielsfall also 430.673 €.

Beispiel Bodenwertsteuer bei peripher belegener kleinerer Kommune:

Typ	EFH	ZFH	MFH	uG
Anzahl Wohneinheiten	1.710	757	1.052	209
Bodenwert / Einh.	40.524	31.053	10.835	45.078
Steuermessz. /Einh.	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
Steuermessbetrag/ Einheit (gerundet), nach Abschlag (20%)	26	20	7	29
Steuermessbetrag gesamt (x Einh.)	44.355	15.036	7.296	6.034
In Summe	72.722			
Steuersatz	592 %			
Steueraufk./Einh.	154	118	41	171
Steueraufk./ges.	262.680	89.047	43.210	35.736
Gesamt	430.673			

Da im vorliegenden Fall die Summe der Steuermessbeträge geringer ist als bei der gegenwärtigen Besteuerung nach Einheitswerten, muss ein höherer Steuersatz als gegenwärtig angelegt werden (592 % ggü. 400 %), um zu derselben Steuersumme wie bei der derzeitigen Besteuerung zu gelangen.

Nachrichtliche Berechnungen

Die Verschiebung der Steuerzahllast bezieht sich somit auf eine Hochrechnung von durchschnittlichen Immobilientypen. Für die Berechnung der Steuerlast, wie sie auf Neubauten, mäßige und gute Lagen entfällt, wurde eine repräsentative Immobilie mit ähnlichen Merkmalen herangezogen. Die entscheidenden Variablen (Baujahr, Herstellungskosten, Abschreibungen, Marktanpassungsfaktor einerseits, Bodenrichtwerte andererseits) wurden entsprechend variiert. Im Zustand des Neubaus oder der Versetzung in eine gute und eine schlechte Lage wurden auf dieser Grundlage entsprechend dem in 2.1. beschriebenen Verfahren die jeweiligen Bemessungsgrundlagen ermittelt und diese mit dem Steuersatz multipliziert, der sich bei der Durchschnittsbetrachtung ergibt.

c. Anspruch

Die vorliegende Beschreibung des Verfahrens bezieht sich skizzenhaft auf wesentliche Charakteristika, sie ist nicht erschöpfend. Vor dem Hintergrund des limitierten Datenmaterials ist die Exaktheit des dargestellten Verfahrens natürlich ebenfalls begrenzt. Allerdings sollte das Verfahren leistungsfähig genug sein, um Richtung und Ausmaß der Belastungsverschiebungen in einer Stadt in der Tendenz für die in Rede stehenden Immobilientypen und ihre Bewohner abzuschätzen.

- Textende -