

Grundsteuerreform: Veränderung der Grundsteuer nach Bundesländern im Vergleich (Basis: Bundesmodell)*

Bundesland	Ort	Gebäudeart	Letzte größere Sanierung / ggf. Baujahr	Wohnfläche in m ²	anteilige Grundstücksfläche in m ²	Bodenrichtwerte in €/m ²	Hebsatz Grundsteuer in %	aktuelle Grundsteuer	Grundsteuer nach Scholz-Modell	Veränderung	belastungsneutraler Hebsatz (in %)
Baden-Württemberg	Tettngang	EFH	1986	182	914	350	350	241,15 €	463,58 €	92%	182
	Kißlegg	EFH	2007	273	2.350	180	340	744,19 €	780,82 €	5%	324
	Stuttgart	EGW	1970	57	40	1.680	420	186,40 €	179,75 €	-4%	436
	Ravensburg	EGW	1997	91	93	480	370	147,67 €	237,88 €	61%	230
	Reutlingen	EFH	2016	220	780	420	400	892,00 €	705,95 €	-21%	505
Bayern	München (Hadern)	EFH	2001	170	395	2.550	535	390,00 €	1.964,27 €	404%	106
	Ismaning	EGW	2018	97	135	1.450	280	134,00 €	292,40 €	118%	128
Berlin	Spandau	ZFH	1967	180	1.200	370	810	888,64 €	1.093,95 €	23%	658
	Zehlendorf	EFH	2014	160	313	1.400	810	1.003,00 €	2.024,45 €	102%	401
	Steglitz	EFH	2009	342	706	720	810	2.736,00 €	2.987,76 €	9%	742
	Neukölln	MW	2017	737	358	2.800	810	1.001,56 €	2.872,49 €	187%	282
Brandenburg	Erkner	EFH	2000	125	914	135	400	86,72 €	395,64 €	356%	88
	Kleinmachow	EFH	2018	94	285	580	365	198,56 €	383,76 €	93%	189
	Potsdam Babelsberg	MW	1998	59	71	550	545	120,94 €	150,44 €	24%	438
Bremen	Schwachhausen	EFH	2011	180	800	660	695	626,40 €	1.169,50 €	87%	372
Hessen	Frankfurt	EFH	2000	137	205	720	500	174,72 €	644,63 €	269%	136
	Kassel	EGW	1994	136	222	240	490	559,43 €	428,51 €	-23%	640
	Kelkheim	MW	1994	80	92	550	470	332,00 €	237,23 €	-29%	658
Hamburg	Hammerbrook	EFH	2015	120	501	809	540	220,00 €	809,81 €	268%	147
	Wellingsbüttel	EFH	1984	275	2.220	754	540	2.875,95 €	1.837,49 €	-36%	845
	Uhlenhorst	MW	2017	625	1.353	7.400	540	2.875,95 €	2.652,43 €	-8%	586
	Barmbek Nord	EGW	2015	50	61	721	540	193,20 €	232,82 €	21%	448
Mecklenburg-Vorpommern	Anklam	EFH	2018	120	650	20	460	242,74 €	310,48 €	28%	360
	Pampow	EFH	1995	115	758	130	396	170,08 €	274,21 €	61%	246
Niedersachsen	Uelzen	EFH	2008	65	200	54	450	134,00 €	164,61 €	23%	366
	Altenmedingen	EFH	2017	115	1.190	105	420	363,47 €	273,52 €	-25%	558
	Bad Harzburg	MW	2017	270	925	44	440	988,00 €	549,92 €	-44%	791

Berechnungen auf Grundlage des aktuellen Gesetzentwurfs

Bundesland	Ort	Gebäudeart	Letzte größere Sanierung / ggf. Baujahr	Wohnfläche in m ²	anteilige Grundstücksfläche in m ²	Bodenrichtwerte in €/m ²	Hebsatz Grundsteuer in %	aktuelle Grundsteuer	Grundsteuer nach Scholz-Modell	Veränderung	belastungsneutraler Hebsatz (in %)
NRW	Ibbenbüren	EFH	2004	200	1.132	220	529	511,00 €	681,67 €	33%	397
	Greven	EFH	2015	125	272	220	580	436,39 €	506,81 €	16%	499
	Köln (Longerich)	EFH	2012	180	710	770	515	574,64 €	984,76 €	71%	301
	Düsseldorf	MW	2013	733	1.348	1.650	440	988,00 €	2.039,75 €	106%	213
Rheinland-Pfalz	Kerben	EFH	2004	110	541	48	365	125,16 €	186,47 €	49%	245
	Neuwied	MW	2016	985	1.497	145	420	3.762,49 €	1.751,83 €	-53%	902
Saarland	Saarbrücken	EFH	2009	188	656	140	490	479,00 €	638,67 €	33%	367
Sachsen	Pockau	EFH	2019	120	1.629	31	405	212,00 €	296,65 €	40%	289
Sachsen-Anhalt	Bitterfeld-Wolfen	EFH	2018	180	950	20	390	178,66 €	451,66 €	153%	154
	Gröningen	EFH	2000	300	500	6	440	516,52 €	589,44 €	14%	386
	Magdeburg	EGW	2018	117	450	140	495	295,56 €	388,39 €	31%	377
Schleswig-Holstein	Ahrensburg	EFH	2005	210	681	250	350	508,66 €	682,88 €	34%	261
	Pronstorf	EFH	1994	164	1.933	50	290	508,66 €	303,96 €	-40%	485
	Altenholz	EFH	2015	118	600	190	450	430,11 €	363,04 €	-16%	533
	Preetz	EGW	1991	62	120	110	390	188,41 €	143,38 €	-24%	513
Thüringen	Großenehrich	MW	2017	575	1.315	13	389	854,19 €	682,38 €	-20%	487
	Suhl	EFH	2017	173	732	105	445	378,56 €	523,29 €	38%	322

Erläuterungen:

Die Daten beruhen auf Angaben unserer Leser. EFH: Einfamilienhaus; ZFH: Zweifamilienhaus; MW: Mietwohngrundstück; EGW: Eigentumswohnung.

Farbliche Markierung: grün = Entlastung; gelb = Erhöhung um 30 % bis < 100 %; rot: Erhöhung um 100 % und mehr.

* Die Beispielrechnungen **schätzen** die Auswirkungen des **Bundesmodells** ab. Es handelt sich um eine Schätzung, da noch nicht absehbar ist, inwieweit die Gemeinden ihre Grundsteuer-Hebesätze anpassen werden. Auch die genaue Entwicklung der Bodenrichtwerte in den nächsten Jahren ist nicht bekannt. Darüber hinaus können bekanntlich die Bundesländer über die Öffnungsklausel vom Bundesrecht abweichen und ein eigenes Reformmodell umsetzen.

Die Berechnungen erfolgen auf Basis der aktuellen Grundsteuer-Hebesätze der Gemeinden und der aktuell verfügbaren Bodenrichtwerte. Der derzeitige Gesetzentwurf sieht vor, die Richtwertzonen grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen sollen. Durch diese Regelung und durch die allgemeine Bodenpreisentwicklung kann es bis zum Bewertungsstichtag am 1.1.2022 zu Abweichungen gegenüber den aktuellen Bodenrichtwerten kommen.