



Bund der Steuerzahler
www.steuerzahler.de

Der große Wohnnebenkosten-Vergleich

Ergebnisse der Jahre 2016 – 2022

Ansprechpartner Michael Ehrentreich

Referent für Steuerpolitik und Steuerrecht

DSi - Deutsches Steuerzahlerinstitut

des Bundes der Steuerzahler e. V.

Reinhardtstraße 52

10117 Berlin

Telefon: 030 - 25 93 96-72

Telefax: 030 - 25 93 96-25

E-Mail: ehrentreich@steuerzahlerinstitut.de

Web: www.steuerzahler.de/dsi

Stand Mai 2022

BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich: Ergebnisse 2016 – 2022

Inhalt

(1)	Vorbemerkungen und Methodik	1
(2)	Verteuerung des Wohnens durch weitere Steuern und Abgaben	3
(3)	Ergebnisse des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2016 – 2022	4
	1. Trinkwasserpreise (Kosten pro Jahr)	4
	2. Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr)	5
	3. Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr)	6
	4. Abfallgebühren (Kosten pro Jahr)	7
	5. Grundsteuer (Kosten pro Jahr)	8
	6. Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr)	8
	7. Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)	9
	8. Kurzfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2021/2022	10
	9. Mittelfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2016/2022	11
	10. Wohnnebenkosten insgesamt (ohne Grundsteuer; pro Jahr)	12
(4)	Wohnkostenbremse jetzt! — Forderungen zur Senkung der Nebenkosten.....	13
	1. Energiebesteuerung drosseln	13
	2. Kostentreiber im Immobiliensektor	14
	2.1 Grunderwerbsteuer.....	14
	2.2 Auswirkungen der EU-Taxonomie auf die Immobilienwirtschaft.....	16
	3. Grundsteuerreform	16
	Anhang.....	I
	Anlage 1: Grundsteuerbelastung eines Einfamilienhauses in den Landeshauptstädten	I
	Anlage 2: Abfallgebühren Teil- oder Vollservice	II
	Literaturhinweise	III

(1) Vorbemerkungen und Methodik

Die immer weiter steigenden Wohnnebenkosten sind eine Belastung für die Bürger. Ein wesentlicher Kostentreiber ist der Staat selbst. Durch Steuern und Abgaben wird das Wohnen verteuert und die Schaffung von neuem Wohnraum erschwert. Der BdSt-Wohnnebenkostenvergleich verdeutlicht durch sein jährliches Ranking die staatliche Belastung des Wohnens für ein Einfamilienhaus in allen Landeshauptstädten. Das Ergebnis fassen die Tabellen auf Seite 9 zusammen: „Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)“.

Folgende exemplarisch gewählte Werte liegen der Kostenermittlung zu Grunde:

- Drei-Personen-Haushalt
- Einfamilienhaus (zweigeschossig)
- 120 m² Wohnfläche
- 300 m² Grundstücksfläche
- Städtische Randlage

Auf dieser Grundlage haben die BdSt-Landesverbände die jährliche Belastung durch folgende Wohnnebenkosten ermittelt. Dabei sind weitere Annahmen getroffen worden, um die Vergleichbarkeit der Kosten sicherzustellen:

1. Wasserentgelte (Verbrauch von 132 m³/Jahr¹)
 - Trinkwasserpreis inklusive Grund- bzw. Zählergebühren (inkl. Mehrwertsteuer)
2. Schmutzwassergebühren²
 - Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
3. Niederschlagswassergebühren
 - Niederschlagswassergebühren inklusive Grundgebühr für 130 m² vollversiegelte Fläche³
4. Abfallgebühren
 - Bio- und Restmülltonne inklusive Grundgebühr, jeweils 60 Liter bei wöchentlicher Leerung bzw. 120 Liter bei zweiwöchentlicher Leerung (preisgünstigstes Angebot)
 - der mit den Abfallgebühren angebotene Service wird in Anlage 2 im Anhang dargestellt

¹ Durchschnittswert für einen Drei-Personen-Haushalt lt. Statistischem Bundesamt.

² Recherchen des Bundes der Steuerzahler (BdSt) NRW haben ergeben, dass es zu einer hohen Belastung bei den Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren durch die Anwendung eines angesichts der Niedrigzinsphase unangemessen hohen kalkulatorischen Zinssatzes kommt. Bei der Ermittlung von Abschreibungen der Abwasseranlagen wird oft vom Wiederbeschaffungszeitwert ausgegangen. Dadurch fällt die Abschreibung und letztlich die kalkulierte Gebühr höher aus als beim Ansatz eines niedrigeren Anschaffungswerts. Die Abschreibungswerte übersteigen damit die tatsächlichen Kosten der Abwasseranlagen. Der BdSt NRW begleitete eine Klage vor dem Oberverwaltungsgericht in Münster. Diese wurde zugunsten des Klägers entschieden und die Richter urteilten ganz im Sinne des BdSt NRW. Das OVG bemängelte fehlende Vorgaben im Landesgesetz von NRW, an denen sich die Kommunen bei der Gebührenberechnung orientieren können. Auch die Höhe der Zinssätze darf sich in Zukunft nur aus den realen Zinsen der letzten zehn Jahre und nicht aus einem viel längeren Zeitraum ableiten. Insofern sind hier konkrete Ansatzpunkte für eine Entlastung der Gebührenzahler in NRW vorhanden. Da sich dieses Urteil auf einen Fall in Oer-Erkenschwick in NRW bezieht, wird geprüft, inwieweit dieses Urteil Ausstrahlungskraft auf andere Gebiete entfalten kann. Eine Übertragung auf andere Bundesländer ist aber nicht ohne weiteres möglich. Bisher liegt das Urteil noch nicht im Volltext vor. Sobald dies geschehen ist, wird sich der BdSt dazu positionieren. Für weitere Informationen vgl. <https://steuerzahler.de/nrw/abwasser/>.

³ Vollversiegelte Fläche sind z. B. Gebäudegrundfläche, Terrassen oder gepflasterte Flächen.

5. Rundfunkbeitrag (einheitlich: 18,36 Euro/Monat bzw. 220,32 Euro/Jahr)
6. Grundsteuer B

Da bei der Grundsteuer die Berechnungsgrundlagen nicht öffentlich verfügbar sind, wurden die zuständigen Finanzbehörden gebeten, die jeweiligen Grundsteuermessbeträge für eine Immobilie mit folgenden Angaben zur Verfügung zu stellen:

Grundstücksart	Einfamilienhaus (Neubau, freistehend)
Bauart	Massiv
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	300 m ²
Zimmer	5 Zimmer, Küche und Bad
Bauliche Ausstattung	Gut
Heizung	Zentralheizung
Fenster	Isolierverglasung
Garage	1 Doppelgarage
Baujahr	2016
Gemeinde	Jeweilige Landeshauptstadt
Annahmen zur Grundsteuer	<p>Bei der Grundsteuer gibt es unterschiedliche Bewertungsverfahren. In den alten Bundesländern wird zur Bewertung von Einfamilienhäusern im Regelfall das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei ist die Jahresrohmierte zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung maßgeblich. Für die westdeutschen Landeshauptstädte wird daher auf das durchschnittliche Mietpreisniveau bezogen auf den 01.01.1964 abgestellt.</p> <p>In den ostdeutschen Bundesländern kommt bei der Bewertung von Einfamilienhäusern hingegen das Sachwertverfahren zur Anwendung, das u. a. auf die durchschnittlichen Herstellungskosten und den umbauten Raum der Gebäudeteile abstellt. Für die ostdeutschen Landeshauptstädte wird daher ein umbauter Raum (Volumen) von 600 m³ für ein Einfamilienhaus und 90 m³ für eine Doppelgarage unterstellt.</p>

Hinweis: Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 die bisherige Wertermittlung bei der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die beanstandeten Einheitswerte sind jedoch bis zum 31.12.2024 weiterhin anwendbar.

7. Nachrichtlich: Straßenreinigungsgebühren

Straßenreinigungsgebühren werden in den Städten nicht flächendeckend erhoben. Bei bestimmten Straßen, z. B. in städtischer Randlage, wird die Reinigungspflicht an den Grundstückseigentümer übertragen. Da in diesem Fall der Eigentümer die Straßen- und Gehwegreinigung übernimmt, entfällt eine Straßenreinigungsgebühr. Welche Straßen das betrifft, kann dem Straßenverzeichnis entnommen werden, das der jeweiligen Straßenreinigungssatzung beigelegt ist. Die Straßenreinigungsgebühren werden daher nicht in den Wohnnebenkosten-Vergleich einbezogen.

(2) Verteuerung des Wohnens durch weitere Steuern und Abgaben

Das BdSt-Ranking vergleicht bestimmte staatlich veranlasste Wohnnebenkosten, die jährlich anfallen und überregional vergleichbar sind. Dies ist nur ein Ausschnitt der Gesamtbelastung, da der Staat das Wohnen durch weitere Steuern und Abgaben verteuert (vgl. *DSi* 2018). So werden die Heizenergie und der Stromverbrauch durch verschiedene staatliche Abgaben belastet. Die EEG-Umlage muss ab dem 1. Juli 2022 jedoch nicht mehr von den Unternehmen und Verbrauchern getragen werden.

Weitere Wohnnebenkosten können für die Winterdienst- und Straßenreinigungsgebühren oder einen Anwohnerparkausweis anfallen. Das ist jedoch vom Einzelfall bzw. von der konkreten Wohnlage abhängig. Auch bei den Schornsteinfeger-Arbeiten können die Wohneigentümer z. T. zwischen privaten Anbietern wählen.⁴ Die genannten Kosten werden daher nicht in den Vergleich einbezogen. Neben den jährlichen Wohnnebenkosten sind die Selbstnutzer bzw. Wohneigentümer mit weiteren Belastungen konfrontiert, die aber nicht regelmäßig anfallen – deshalb wurden auch diese Belastungen nicht in das Ranking integriert. Dies ist z. B. die Grunderwerbsteuer von bis zu 6,5 Prozent, die beim Erwerb von Wohneigentum auf den Kaufpreis zu zahlen ist. Darüber hinaus gibt es noch eine Vielzahl von Gebühren, Beiträgen und sonstigen Abgaben, die generell die Schaffung von Wohnraum verteuern. Dazu zählen folgende Abgaben:

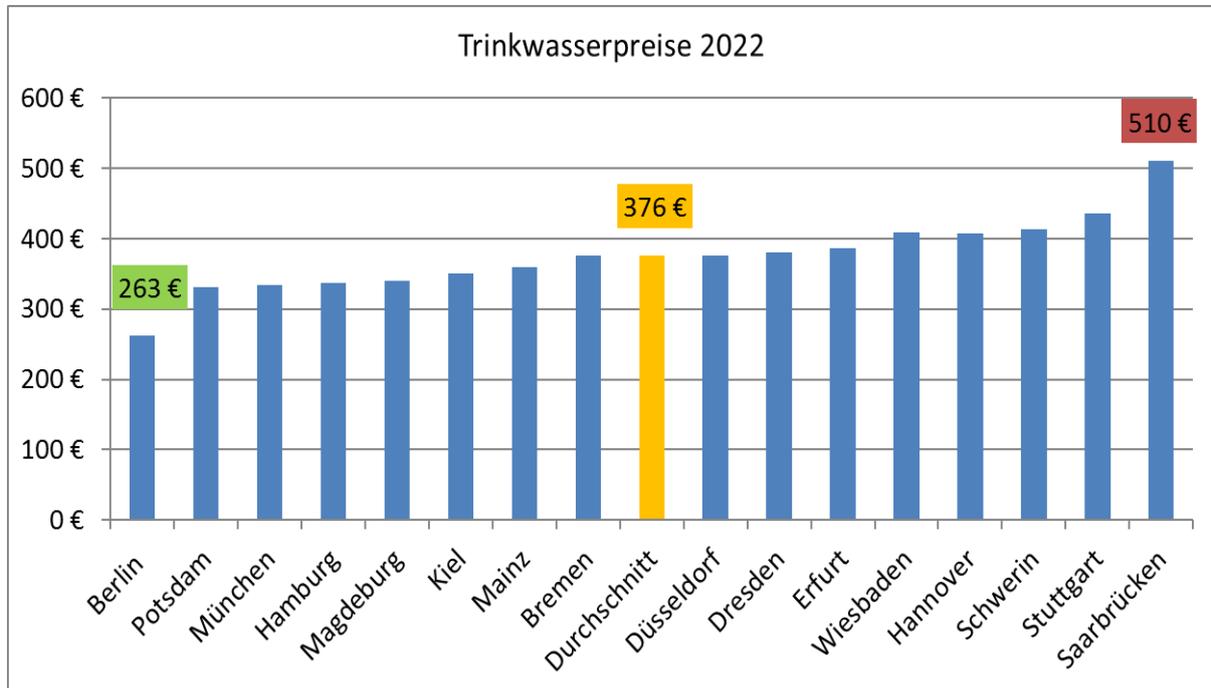
- Gebühr für Nichtbestehen/Nichtausübung des Vorkaufsrechts
- Kataster-/Vermessungsgebühr
- Gebühr für die Erteilung einer Abbruchgenehmigung
- Baumschauegebühr (Abholzung von Bäumen wegen Gefährdung)
- Baugenehmigungsgebühr
- Nutzungsänderungsgebühr
- Prüfungsgebühr für bautechnische Nachweise
- Hausnummerngebühr
- Stellplatzablöse
- Gebühr für die Erteilung einer Bescheinigung für Baudenkmäler
- Genehmigung zum Ausbau von Zubehörräumen zum Wohnraum
- Widerspruchsgebühr
- Kostenersatz für Haus-/Grundstücksanschlüsse (z. B. Kanal)
- Erschließungsbeiträge
- Kanalanschlussbeiträge
- Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Wasser, Gas, Strom und ggf. Fernwärme
- Sondernutzungsgebühren für Anliegergebrauch: Straßensperrungen, Umzug, Gerüstaufstellung, Container, Sondernutzungsgebühr für Bundesstraßen
- Wiederkehrende Beiträge für Abwasser
- Straßenbau- bzw. Straßenausbaubeiträge
- Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 18 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)

⁴ Grundsätzlich ist zwischen hoheitlichen Aufgaben (z. B. Feuerstättenschau) und nicht-hoheitlichen Aufgaben (z. B. Reinigung und Messung) zu unterscheiden. Seit der Marktöffnung im Jahr 2013 müssen nicht-hoheitliche Arbeiten nicht mehr zwingend vom Bezirksschornsteinfeger erledigt werden, sodass innerhalb einer Gemeinde Kostenunterschiede auftreten können. Darüber hinaus ist es vom jeweiligen Heizungstyp abhängig, ob die nicht-hoheitlichen Aufgaben jedes Jahr oder alle zwei Jahre zu erfüllen sind.

(3) Ergebnisse des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2016 – 2022

1. Trinkwasserpreise (Kosten pro Jahr)

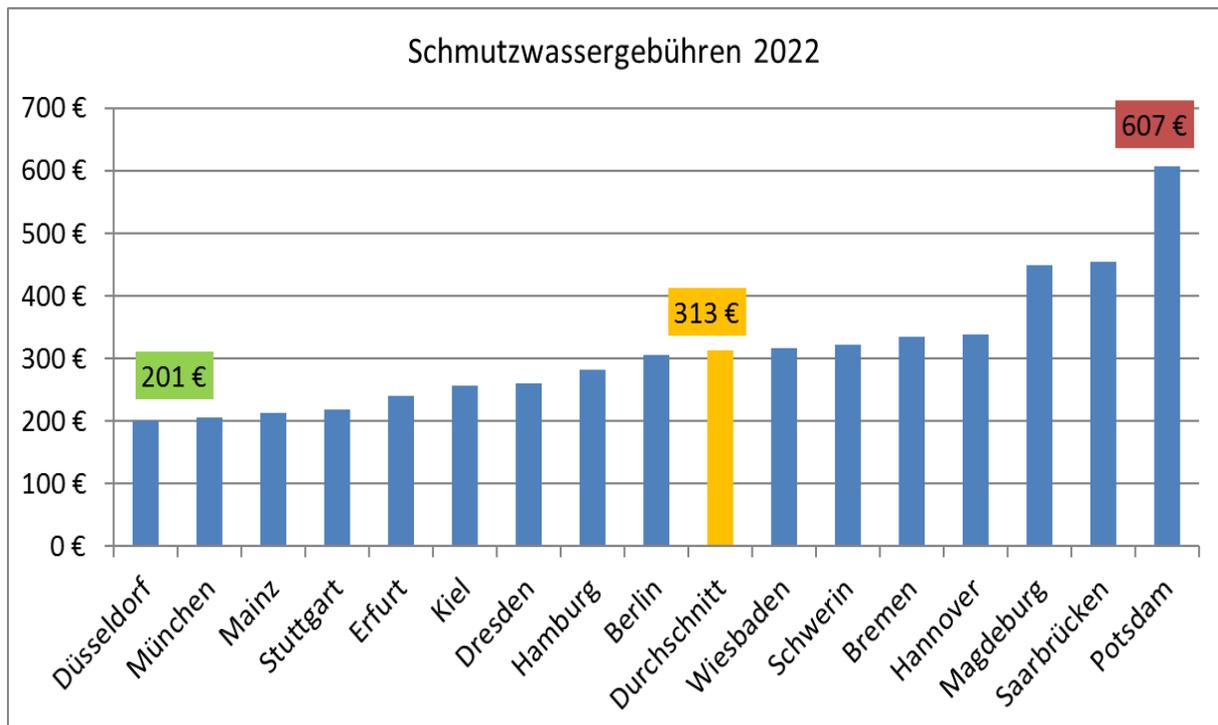
- Trinkwasserpreis inklusive Grund- bzw. Zählergebühren (inkl. Mehrwertsteuer)
- Verbrauch von 132 m³/Jahr



Stadt	Trinkwasserpreise							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022
Berlin	262,74 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,74 €	262,68 €	262,68 €	0,00 €
Potsdam	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	0,00 €
München	303,15 €	314,07 €	314,07 €	321,07 €	321,07 €	333,94 €	333,94 €	0,00 €
Hamburg	309,00 €	315,00 €	321,00 €	327,36 €	327,36 €	332,76 €	337,32 €	4,56 €
Magdeburg	286,23 €	286,23 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	0,00 €
Kiel	325,58 €	325,58 €	330,80 €	335,80 €	340,72 €	345,70 €	350,45 €	4,75 €
Mainz	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	360,15 €	360,15 €	0,00 €
Bremen	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	340,44 €	375,60 €	35,16 €
Durchschnitt	345,41 €	347,79 €	354,80 €	356,70 €	360,51 €	369,57 €	375,71 €	6,14 €
Düsseldorf	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	375,86 €	29,47 €
Dresden	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	0,00 €
Erfurt	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	387,80 €	387,12 €	-0,68 €
Wiesbaden	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	390,58 €	409,06 €	18,48 €
Hannover	313,58 €	313,58 €	313,58 €	313,58 €	343,94 €	407,45 €	407,45 €	0,00 €
Schwerin	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	0,00 €
Stuttgart	388,54 €	391,85 €	399,05 €	411,06 €	423,51 €	429,69 €	436,14 €	6,45 €
Saarbrücken	426,24 €	444,12 €	484,32 €	484,32 €	497,48 €	510,32 €	510,32 €	0,00 €

2. Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
- Verbrauch von 132 m³/Jahr

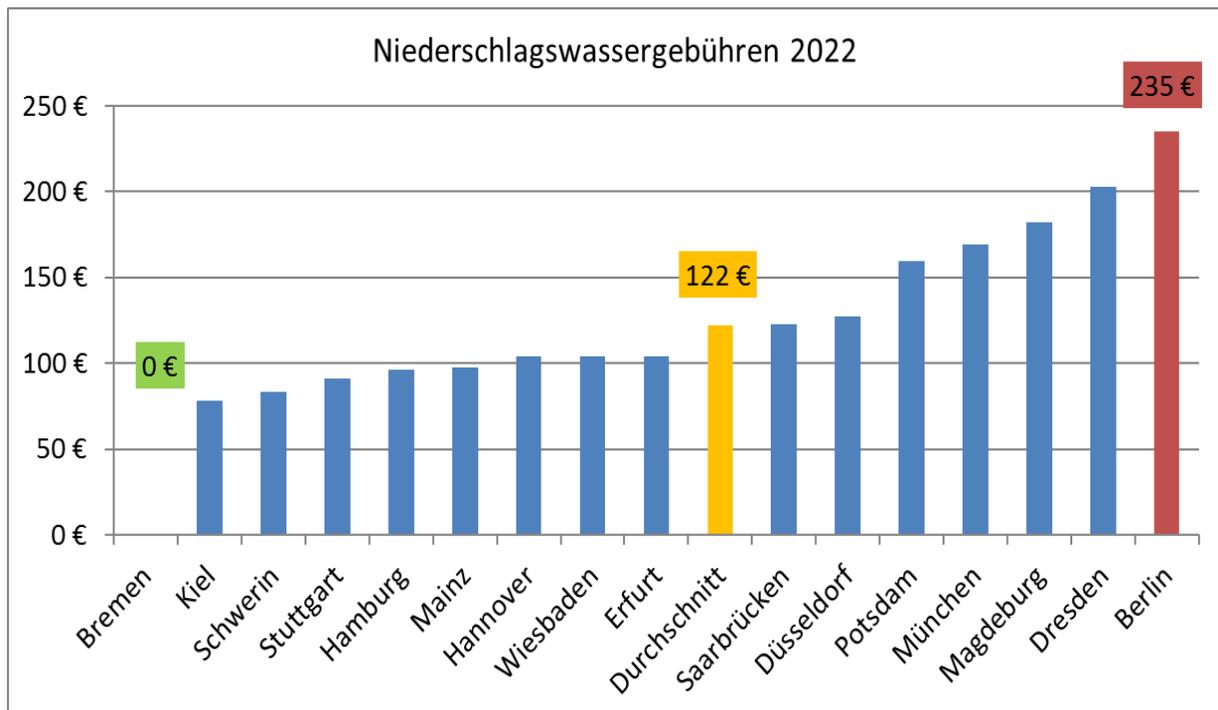


Stadt	Schmutzwassergebühren							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022
Düsseldorf	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	0,00 €
München	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	205,92 €	205,92 €	0,00 €
Mainz	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	213,84 €	29,04 €
Stuttgart	219,12 €	219,12 €	219,12 €	219,12 €	223,08 €	223,08 €	219,12 €	-3,96 €
Erfurt	250,80 €	250,80 €	250,80 €	250,80 €	240,24 €	240,24 €	240,24 €	0,00 €
Kiel	238,92 €	238,92 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	0,00 €
Dresden	238,92 €	238,92 €	238,92 €	238,92 €	238,92 €	260,04 €	260,04 €	0,00 €
Hamburg	275,88 €	278,52 €	281,16 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	0,00 €
Berlin	325,96 €	325,90 €	313,62 €	313,62 €	313,68 €	313,62 €	306,36 €	-7,26 €
Durchschnitt	300,97 €	302,62 €	303,67 €	308,78 €	306,06 €	308,27 €	313,02 €	4,74 €
Wiesbaden	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	316,80 €	10,56 €
Schwerin	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	0,00 €
Bremen	348,48 €	372,24 €	372,24 €	372,24 €	335,28 €	335,28 €	335,28 €	0,00 €
Hannover	227,04 €	227,04 €	227,04 €	307,56 €	307,56 €	307,56 €	337,92 €	30,36 €
Magdeburg	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	448,80 €	17,16 €
Saarbrücken	447,48 €	447,48 €	456,72 €	456,72 €	456,72 €	455,40 €	455,40 €	0,00 €
Potsdam	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	0,00 €

Anmerkung zu Bremen: Eigentümer von Grundstücken mit geringer Fläche zahlen entweder eine einheitliche Abwassergebühr oder Schmutz- und Niederschlagswassergebühren. Da die einheitliche Abwassergebühr für das hier betrachtete Einfamilienhaus günstiger ist, werden hierfür die entsprechenden Kosten ausgewiesen. Daher werden in der nachfolgenden Übersicht für Bremen keine Werte angegeben.

3. Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Niederschlagswassergebühren inklusive Grundgebühr für vollversiegelte 130 m² Fläche

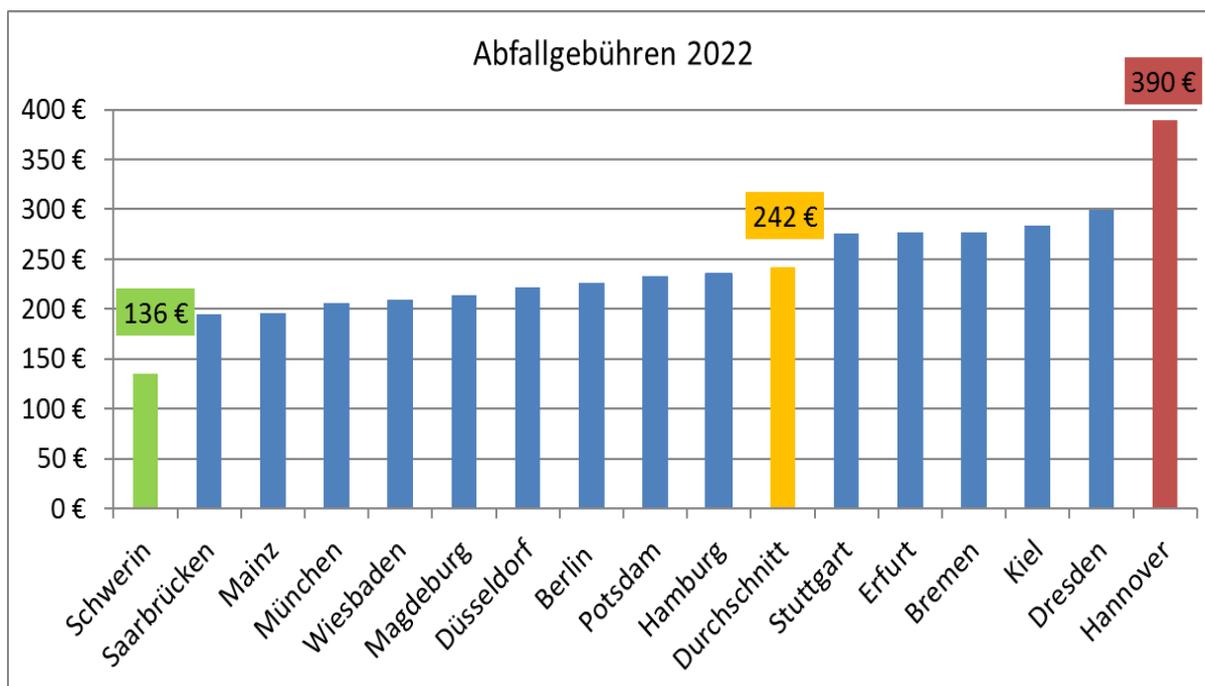


Stadt	Niederschlagswassergebühren							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022
Bremen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Kiel	71,50 €	71,50 €	72,80 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	0,00 €
Schwerin	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	0,00 €
Stuttgart	92,30 €	92,30 €	92,30 €	92,30 €	94,90 €	94,90 €	91,00 €	-3,90 €
Hamburg	94,90 €	94,90 €	94,90 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	0,00 €
Mainz	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	97,50 €	19,50 €
Hannover	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	104,00 €	15,60 €
Wiesbaden	104,00 €	104,00 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	5,20 €
Erfurt	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	0,00 €
Durchschnitt	118,52 €	117,46 €	117,79 €	118,22 €	119,17 €	119,15 €	122,34 €	3,19 €
Saarbrücken	118,69 €	118,69 €	123,11 €	123,11 €	123,11 €	122,85 €	122,85 €	0,00 €
Düsseldorf	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	0,00 €
Potsdam	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	0,00 €
München	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	0,00 €
Magdeburg	156,00 €	156,00 €	156,00 €	156,00 €	169,00 €	169,00 €	182,00 €	13,00 €
Dresden	219,70 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	0,00 €
Berlin	234,52 €	234,52 €	239,20 €	239,20 €	233,61 €	233,61 €	235,17 €	1,56 €

Anmerkung zu Bremen: Die dortige Niederschlagswassergebühr ist in der einheitlichen Abwassergebühr enthalten (siehe Anmerkung auf S. 5).

4. Abfallgebühren (Kosten pro Jahr)

- Bio- und Restmülltonne inklusive Grundgebühr (60-Liter-Tonnen wöchentliche Leerung oder 120-Liter-Tonnen zweiwöchentliche Leerung), städtische Randlage

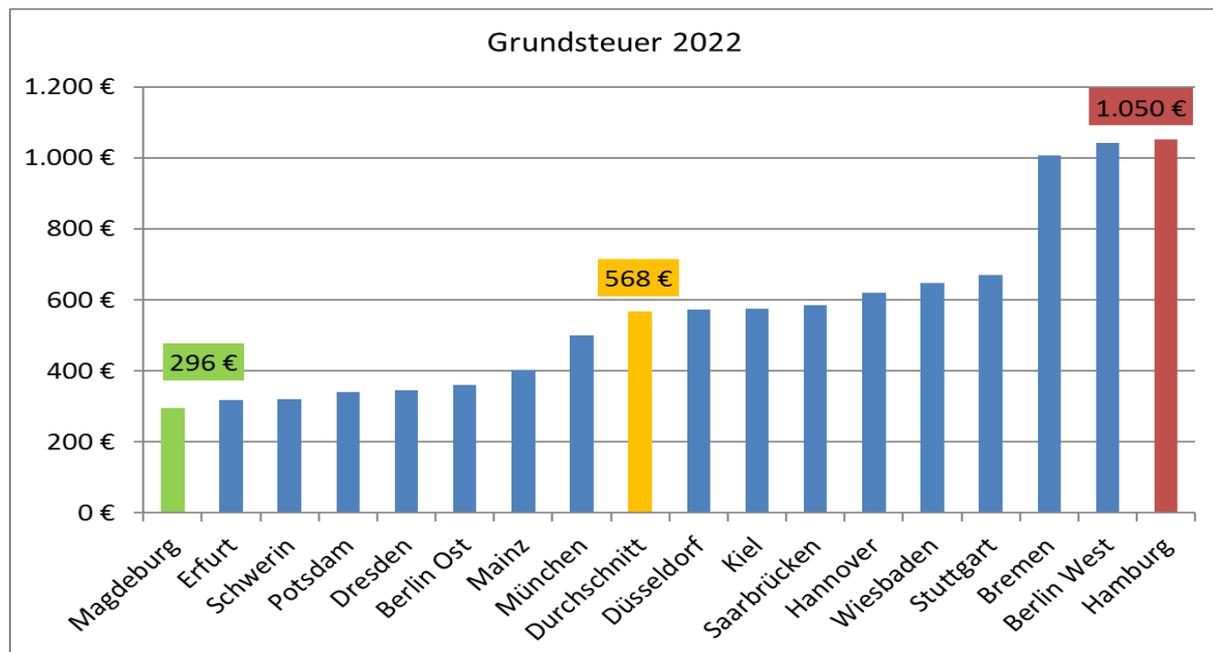


Stadt	Abfallgebühren							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022
Schwerin	141,72 €	141,72 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	0,00 €
Saarbrücken	185,05 €	185,05 €	181,40 €	181,40 €	181,40 €	194,76 €	194,76 €	0,00 €
Mainz	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	0,00 €
München	156,00 €	156,00 €	156,00 €	159,12 €	159,12 €	159,12 €	205,92 €	46,80 €
Wiesbaden	195,00 €	195,00 €	195,00 €	195,00 €	202,00 €	202,00 €	209,20 €	7,20 €
Magdeburg	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	0,00 €
Düsseldorf	300,02 €	263,30 €	259,26 €	208,95 €	205,07 €	210,42 €	222,24 €	11,82 €
Berlin	211,90 €	215,54 €	215,54 €	218,60 €	218,60 €	226,00 €	226,00 €	0,00 €
Potsdam	186,80 €	214,22 €	227,27 €	220,23 €	223,96 €	232,15 €	232,49 €	0,34 €
Hamburg	220,68 €	215,88 €	220,08 €	224,28 €	224,28 €	230,88 €	234,96 €	4,08 €
Durchschnitt	225,58 €	227,21 €	228,72 €	230,54 €	235,21 €	238,31 €	242,05 €	3,73 €
Stuttgart	234,60 €	225,60 €	234,60 €	250,80 €	258,00 €	263,40 €	275,40 €	12,00 €
Erfurt	287,73 €	287,73 €	287,73 €	327,81 €	327,81 €	299,29 €	276,43 €	-22,86 €
Bremen	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	276,94 €	-3,18 €
Kiel	223,08 €	223,08 €	223,08 €	248,64 €	248,64 €	280,44 €	283,32 €	2,88 €
Dresden	286,92 €	286,92 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	299,14 €	0,68 €
Hannover	302,76 €	348,30 €	348,30 €	342,60 €	389,88 €	389,88 €	389,88 €	0,00 €

Anmerkungen: Für zusätzliche Informationen siehe Anlage 2 im Anhang. Mainz: In Innenstadtlage fallen geringere Kosten an (wöchentliche Leerung, 60-Liter-Tonne: 144,12 Euro/Jahr). Bremen: In Bremen sind mit der Gebühr nicht 26 Leerungen/Jahr (d. h. eine zweiwöchentliche Leerung), sondern nur 18 Leerungen abgegolten. Es kommen daher noch die Kosten für 8 zusätzliche Leerungen hinzu (51,00 Euro Grundgebühr + 156,42 Euro Volumengebühr Restabfall für 18 Leerungen + 69,52 Euro (8 Einzelleerungen zu je 8,69 Euro Restabfall)).

5. Grundsteuer (Kosten pro Jahr)

Einfamilienhaus: Baujahr 2016, 120 m² Wohnfläche und 300 m² Grundstücksfläche (siehe S. 2)
Die Grundsteuermessbeträge und Hebesätze können der Anlage 1 entnommen werden.



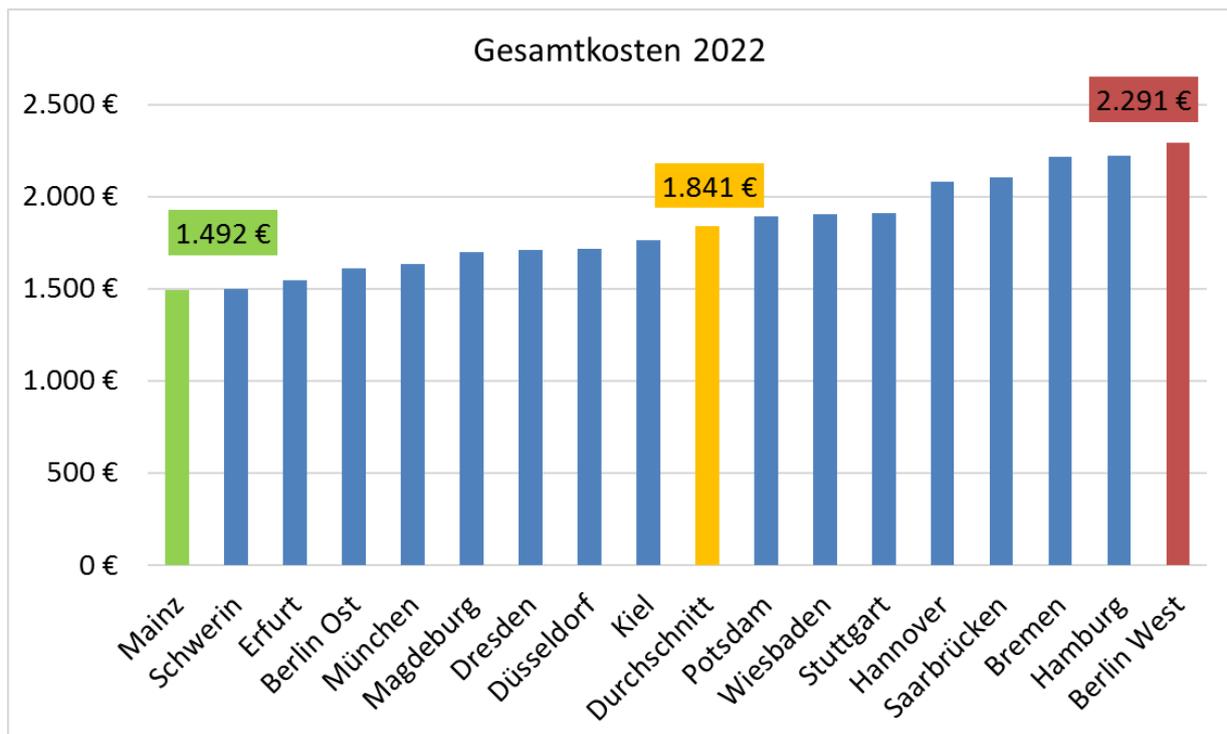
Stadt	Grundsteuer							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022
Magdeburg	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	0,00 €
Erfurt	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	0,00 €
Schwerin	340,07 €	340,07 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	0,00 €
Potsdam	325,42 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	0,00 €
Dresden	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	0,00 €
Berlin Ost	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	0,00 €
Mainz	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	0,00 €
München	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	0,00 €
Durchschnitt	564,85 €	566,44 €	566,01 €	559,10 €	567,36 €	568,04 €	568,71 €	0,68 €
Düsseldorf	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	0,00 €
Kiel	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	0,00 €
Saarbrücken	528,59 €	540,07 €	551,57 €	563,06 €	574,55 €	586,04 €	597,53 €	11,49 €
Hannover	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	0,00 €
Wiesbaden	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	0,00 €
Stuttgart	670,07 €	670,07 €	670,07 €	541,21 €	670,07 €	670,07 €	670,07 €	0,00 €
Bremen	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	0,00 €
Berlin West	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	0,00 €
Hamburg	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	0,00 €

6. Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr)

Einheitlich: 220,32 Euro/Jahr

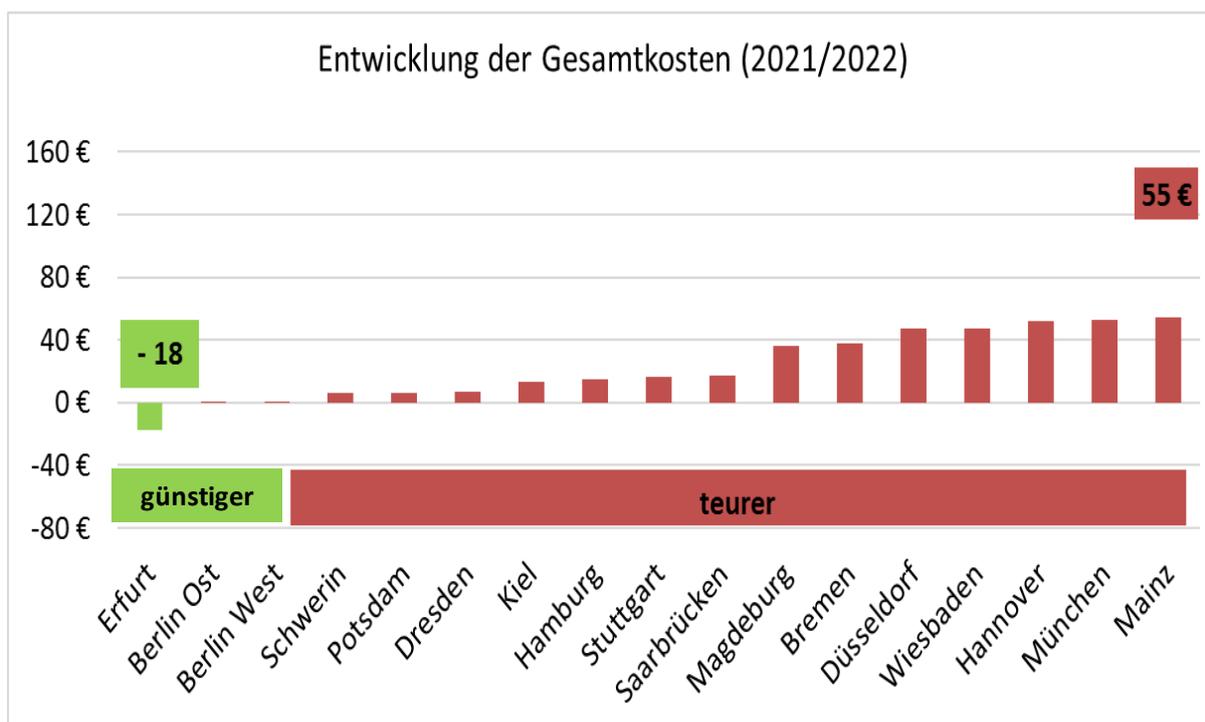
Hinweis: Die Verfassungsbeschwerde der Rundfunkanstalten hatte Erfolg, nachdem der Landtag von Sachsen-Anhalt einer Beitragserhöhung nicht zustimmte. Dadurch erhöhte sich die Rundfunkgebühr im August 2021 von 17,50 Euro/Monat auf die von den Ministerpräsidenten der Länder beschlossenen 18,36 Euro/Monat. Die Jahreswerte für den Vergleich aus dem Jahr 2021 wurden entsprechend angepasst.

7. Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)



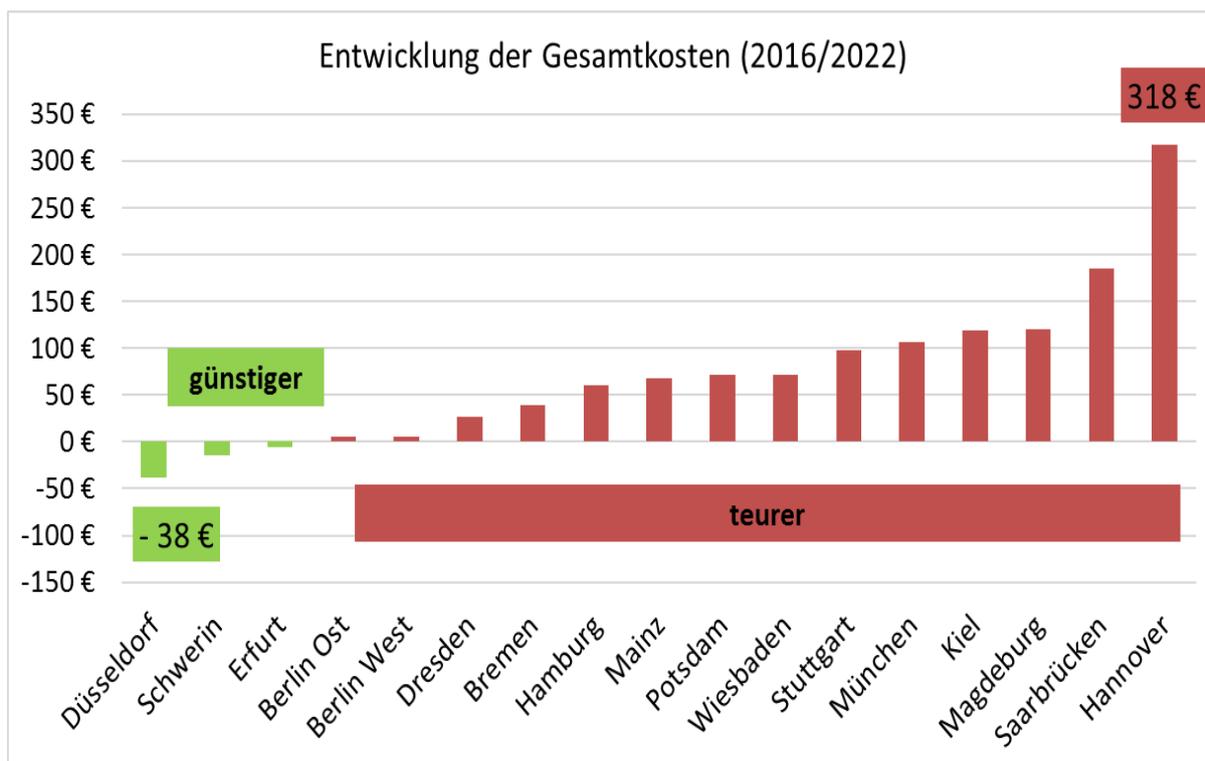
Stadt	Gesamtkosten							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.437,44 €	1.492,00 €	54,56 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.490,25 €	1.496,27 €	6,02 €
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.564,52 €	1.547,00 €	-17,52 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	1.611,14 €	1.611,46 €	0,32 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	1.583,04 €	1.635,86 €	52,82 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.660,55 €	1.664,85 €	1.701,03 €	36,18 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.701,10 €	1.707,80 €	6,70 €
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	1.670,89 €	1.718,20 €	47,31 €
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	1.749,92 €	1.763,57 €	13,65 €
Durchschnitt	1.660,88 €	1.664,48 €	1.672,13 €	1.674,55 €	1.688,58 €	1.817,68 €	1.840,79 €	23,11 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.885,57 €	1.891,93 €	6,36 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	1.858,26 €	1.905,72 €	47,46 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	1.895,44 €	1.912,05 €	16,61 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	2.028,29 €	2.080,27 €	51,98 €
Saarbrücken	1.916,05 €	1.945,41 €	2.007,12 €	2.018,61 €	2.043,26 €	2.083,67 €	2.101,18 €	17,51 €
Bremen	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	2.177,89 €	2.215,89 €	38,00 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	2.207,08 €	2.221,74 €	14,66 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	2.291,17 €	2.291,49 €	0,32 €

8. Kurzfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2021/2022



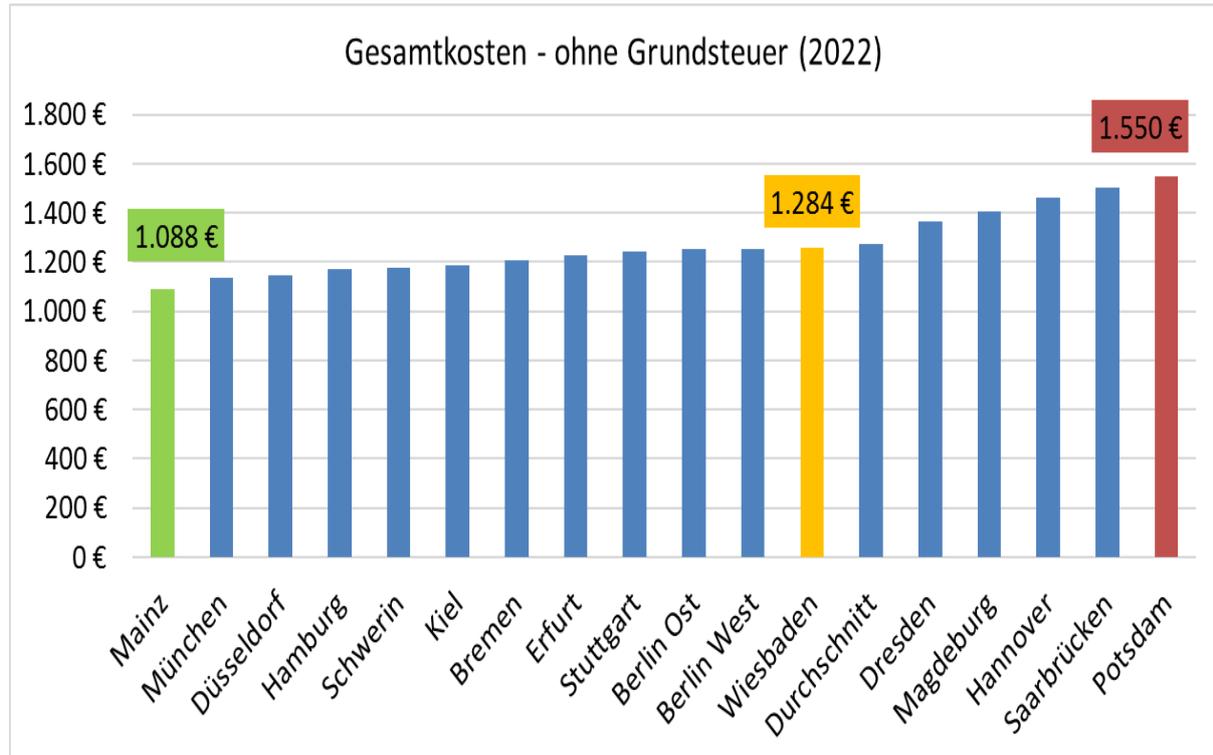
Stadt	Gesamtkosten Trend 21 - 22							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.564,52 €	1.547,00 €	-17,52 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	1.611,14 €	1.611,46 €	0,32 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	2.291,17 €	2.291,49 €	0,32 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.490,25 €	1.496,27 €	6,02 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.885,57 €	1.891,93 €	6,36 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.701,10 €	1.707,80 €	6,70 €
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	1.749,92 €	1.763,57 €	13,65 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	2.207,08 €	2.221,74 €	14,66 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	1.895,44 €	1.912,05 €	16,61 €
Saarbrücken	1.916,05 €	1.945,41 €	2.007,12 €	2.018,61 €	2.043,26 €	2.083,67 €	2.101,18 €	17,51 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.660,55 €	1.664,85 €	1.701,03 €	36,18 €
Bremen	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	2.177,89 €	2.215,89 €	38,00 €
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	1.670,89 €	1.718,20 €	47,31 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	1.858,26 €	1.905,72 €	47,46 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	2.028,29 €	2.080,27 €	51,98 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	1.583,04 €	1.635,86 €	52,82 €
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.437,44 €	1.492,00 €	54,56 €

9. Mittelfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2016/2022



Stadt	Gesamtkosten 2016 - 2022							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2016/2022
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	1.670,89 €	1.718,20 €	-37,98 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.490,25 €	1.496,27 €	-14,62 €
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.564,52 €	1.547,00 €	-6,09 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	1.611,14 €	1.611,46 €	5,41 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	2.291,17 €	2.291,49 €	5,41 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.701,10 €	1.707,80 €	26,76 €
Bremen	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	2.177,89 €	2.215,89 €	39,66 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	2.207,08 €	2.221,74 €	60,82 €
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.437,44 €	1.492,00 €	68,17 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.885,57 €	1.891,93 €	71,64 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	1.858,26 €	1.905,72 €	72,04 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	1.895,44 €	1.912,05 €	97,49 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	1.583,04 €	1.635,86 €	106,63 €
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	1.749,92 €	1.763,57 €	119,49 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.660,55 €	1.664,85 €	1.701,03 €	120,41 €
Saarbrücken	1.916,05 €	1.945,41 €	2.007,12 €	2.018,61 €	2.043,26 €	2.083,67 €	2.101,18 €	185,13 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	2.028,29 €	2.080,27 €	317,79 €

10. Wohnnebenkosten insgesamt (ohne Grundsteuer; pro Jahr)



Stadt	Gesamtkosten (ohne Grundsteuer)							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2021/2022
Mainz	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.029,27 €	1.088,13 €	58,86 €
München	1.028,47 €	1.039,39 €	1.039,39 €	1.049,51 €	1.049,51 €	1.077,98 €	1.135,10 €	57,12 €
Düsseldorf	1.184,45 €	1.147,73 €	1.143,69 €	1.093,38 €	1.089,50 €	1.094,85 €	1.146,46 €	51,61 €
Hamburg	1.110,46 €	1.114,30 €	1.127,14 €	1.140,32 €	1.140,32 €	1.152,32 €	1.171,28 €	18,96 €
Schwerin	1.170,82 €	1.170,82 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.175,09 €	10,32 €
Kiel	1.069,08 €	1.069,08 €	1.092,76 €	1.128,92 €	1.133,84 €	1.170,62 €	1.188,57 €	17,95 €
Bremen	1.168,48 €	1.192,24 €	1.192,24 €	1.192,24 €	1.155,28 €	1.165,84 €	1.208,14 €	42,30 €
Erfurt	1.234,20 €	1.234,20 €	1.234,20 €	1.274,28 €	1.268,92 €	1.269,85 €	1.228,11 €	-41,74 €
Stuttgart	1.144,56 €	1.138,87 €	1.155,07 €	1.183,28 €	1.209,49 €	1.221,07 €	1.241,98 €	20,91 €
Berlin Ost	1.245,12 €	1.248,64 €	1.241,04 €	1.244,10 €	1.238,63 €	1.245,91 €	1.250,53 €	4,62 €
Berlin West	1.245,12 €	1.248,64 €	1.241,04 €	1.244,10 €	1.238,63 €	1.245,91 €	1.250,53 €	4,62 €
Wiesbaden	1.187,34 €	1.187,34 €	1.182,14 €	1.182,14 €	1.189,14 €	1.207,62 €	1.259,38 €	51,76 €
Durchschnitt	1.203,12 €	1.207,65 €	1.216,51 €	1.225,41 €	1.231,40 €	1.247,63 €	1.272,08 €	24,45 €
Dresden	1.336,30 €	1.319,40 €	1.330,94 €	1.330,94 €	1.330,94 €	1.362,38 €	1.363,06 €	0,68 €
Magdeburg	1.284,51 €	1.284,51 €	1.338,00 €	1.338,00 €	1.364,44 €	1.364,44 €	1.404,92 €	40,48 €
Hannover	1.141,78 €	1.187,32 €	1.187,32 €	1.262,14 €	1.339,78 €	1.403,29 €	1.459,57 €	56,28 €
Saarbrücken	1.387,46 €	1.405,34 €	1.455,55 €	1.455,55 €	1.468,71 €	1.493,33 €	1.503,65 €	10,32 €
Potsdam	1.494,87 €	1.522,29 €	1.535,34 €	1.528,29 €	1.532,02 €	1.540,21 €	1.550,87 €	10,66 €

Die Gesamtkosten ohne Grundsteuer werden nachrichtlich dargestellt, weil der Anteil der Grundsteuer an den Gesamtkosten in vielen Städten hoch ist und große Differenzen zwischen den Städten vorhanden sind. Darüber hinaus hat das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuerbewertung für verfassungswidrig erklärt, sodass sich ab 2025 die Grundsteuerbelastung strukturell verändern wird.

(4) Wohnkostenbremse jetzt! — Forderungen zur Senkung der Nebenkosten

1. Energiebesteuerung drosseln

Die Haushalte werden in diesem Jahr und wahrscheinlich künftig durch einen massiven Anstieg der Energiekosten belastet. Die Preisexplosion im Zuge des Ukrainekriegs und die damit verbundene Abkopplung vom russischen Gas erhöhen die Wohnnebenkosten drastisch. Die Wohnnebenkosten fallen noch höher aus, wenn zusätzlich die staatliche Belastung des Energieverbrauchs berücksichtigt wird. So werden die Heizenergie durch die Energie- und Mehrwertsteuer und der Stromverbrauch bis Juni 2022 noch durch acht verschiedene staatliche Abgaben belastet. Die Energiesteuern sowie die Mehrwertsteuer auf Heizstoffe müssten deutlich gesenkt werden, um die hohen Energiekosten aufzufangen. Ab Juli 2022 wird die EEG-Umlage nicht mehr von den Unternehmen und Verbrauchern gezahlt. Eine ausreichende Entlastung resultiert daraus jedoch nicht, auch wenn damit zumindest ein Anfang gemacht wird. Allerdings entfällt die EEG-Umlage nicht völlig, sondern wird aus staatlichen Mitteln finanziert. Somit werden die Steuerzahler langfristig weiterhin strapaziert, statt die derzeitige Situation für eine Reform der EEG-Umlage zu nutzen. Die Abgabenbelastung für einen Drei-Personen-Haushalt durch die Energiepreise⁵ verdeutlichen folgende Beispielberechnungen:

Strom

- **Verbrauch:** 3.700 kWh/Jahr mit anteiliger Berechnung der jeweiligen Jahreshälfte
- Stromkosten (Haushaltskundenpreis): 3.700 kWh/Jahr = **1.257,02 EUR/Jahr**
 ⇒ Darin enthaltene staatliche Steuern und Abgaben (35,7 %)⁶: **448,76 EUR/Jahr**
- **Vorjahr: 1.189,92 EUR/Jahr**, darin enthaltene staatliche Abgaben: **608,05 EUR/Jahr**

Strompreisbestandteile bis 30. Juni 2022	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	13,65	37,7 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	8,09	22,4 %		
Mehrwertsteuer	5,78	16,0 %	Steuern	21,6 %
Stromsteuer	2,05	5,7 %		
EEG-Umlage	3,723	10,3 %	Abgaben/Umlagen	18,3 %
Konzessionsabgabe	1,66	4,6 %		
KWKG-Umlage	0,378	1,0 %		
§ 19 StromNEV-Umlage	0,437	1,2 %		
Offshore-Netzumlage	0,419	1,2 %		
Umlage für abschaltbare Lasten	0,003	0,0 %		
Gesamt	36,19	100,0 %	Steuern und Abgaben:	39,9 %

Strompreisbestandteile ab Juli 2022	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	13,65	43,0 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	8,09	25,5 %		
Mehrwertsteuer	5,07	16,0 %	Steuern	22,4 %
Stromsteuer	2,05	6,5 %		
Konzessionsabgabe	1,66	5,2 %	Abgaben/Umlagen	9,1 %
KWKG-Umlage	0,378	1,2 %		
§ 19 StromNEV-Umlage	0,437	1,4 %		
Offshore-Netzumlage	0,419	1,3 %		
Umlage für abschaltbare Lasten	0,003	0,0 %		
Gesamt	31,757	100,0 %		

Quelle: BDEW, eigene Berechnungen. Abweichungen durch Rundung.

⁵ Quellen: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (Haushaltskundenpreis für Strom und Gas).

⁶ EEG-Umlage, Konzessionsabgabe, Umlage nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, Umlage nach § 19 der Strom-Netzentgeltverordnung, Offshore-Netzumlage, Umlage für abschaltbare Lasten. Weitere Strompreisbestandteile sind Netzentgelt inklusive Messung, Messstellenbetrieb und Abrechnung sowie Beschaffung und Vertrieb. Abweichungen durch Rundung.

Gas

Die Gaspreise haben sich wegen der hohen Beschaffungs- und Vertriebskosten im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Das erhöht auch den Anteil an den staatlichen Abgaben wie der Mehrwertsteuer. Der CO₂-Preis hingegen ist ein Festpreis und keine Steuer, deren Höhe von dem Gaspreis abhängt.

- Verbrauch: 15.000 kWh/Jahr
- Gaskosten (Haushaltskundenpreis): 15.000 kWh/Jahr x 0,1221 EUR/kWh = **1.831,50 EUR/Jahr**
⇒ Darin enthaltene staatliche Abgaben (25,2 %)⁷: **461,54 EUR/Jahr**
- Vorjahr: **1.059 EUR/Jahr**, darin enthaltene staatliche Abgaben: **328,29 EUR/Jahr**

Gaspreisbestandteile 2022, Stand Januar	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	7,47	61,2 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	1,66	13,6 %		
Erdgassteuer	0,55	4,5 %	Steuern	20,5 %
Mehrwertsteuer	1,95	16,0 %		
Konzessionsabgabe	0,03	0,2 %	Abgaben/Umlagen	4,7 %
CO ₂ -Preis	0,546	4,5 %		
Gesamt	12,206	100,0 %	Steuern und Abgaben:	25,2 %

Quelle: BDEW, eigene Berechnungen. Abweichungen durch Rundung.

Fazit

Die stark steigenden Energiepreise erhöhen die Bemessungsgrundlage der Mehrwertsteuer und damit die Steuereinnahmen. Der BdSt betont: Das ist ein weiterer Grund, den Mehrwertsteuersatz für Heizstoffe auf 7 Prozent zu senken: Denn Heizstoffe sind lebensnotwendige Güter und sollten daher nur mit diesem ermäßigten Satz besteuert werden. Auch die Stromsteuer ist anzupassen. Sie sollte auf das EU-rechtlich zulässige Mindestmaß, d. h. von derzeit 2,05 Cent/kWh auf 0,1 Cent/kWh, gesenkt werden.

2. Kostentreiber im Immobiliensektor

2.1 Grunderwerbsteuer

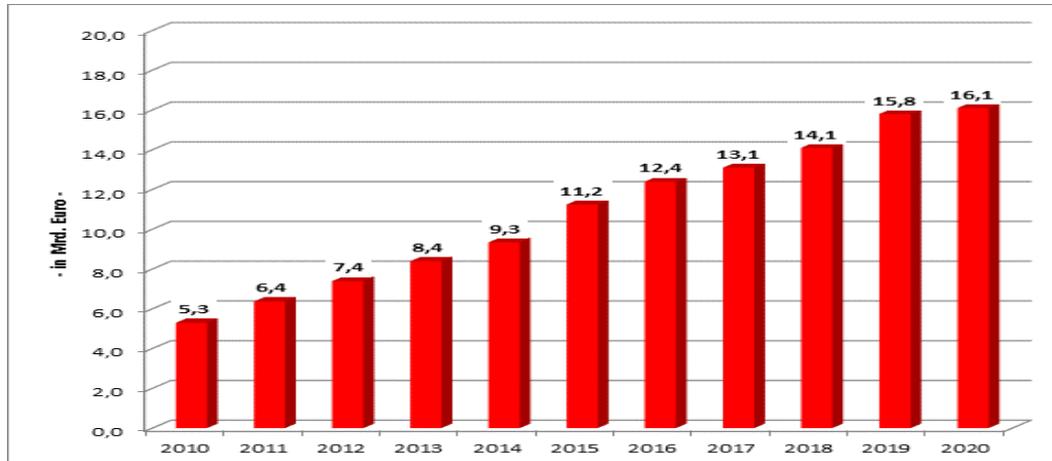
Wer Wohneigentum erwerben will, kommt an der Grunderwerbsteuer nicht vorbei. Die Politik hat die Belastungen weiter verschärft. Die Bundesländer können seit dem 01.09.2006 den Steuersatz eigenständig festlegen. Zuvor lag der Grunderwerbsteuersatz bundesweit bei 3,5 Prozent. In den meisten Bundesländern – mit Ausnahme von Bayern und Sachsen – ist das längst nicht mehr der Fall.

Seit 2006 gab es zahlreiche Steuererhöhungen, und der Grunderwerbsteuersatz ist auf bis zu 6,5 Prozent in einigen Bundesländern gestiegen. Zudem gibt es für die Mehreinnahmen begünstigende Regelungen beim Länderfinanzausgleich. Das beflügelt den Steuererhöhungswettbewerb. Angesichts der gestiegenen Immobilienpreise ist das sehr ärgerlich. Die Grunderwerbsteuer hat den Ländern einen beispiellosen Geldregen beschert – zu Lasten der Steuerzahler. Innerhalb von zehn Jahren haben sich die Grunderwerbsteuereinnahmen von 5,3 Mrd. Euro (2010) auf 16,1 Mrd. Euro (2020) verdreifacht (siehe

⁷ Der CO₂-Preis entspricht den Kosten für den Erwerb von CO₂-Emissionshandelszertifikaten gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) und ist bis 2025 ein gesetzlich festgelegter Festpreis (siehe § 10 BEHG). Heizgas-Kunden sind i. d. R. Sondervertragskunden mit geminderter Konzessionsabgabe. Weitere Gaspreisbestandteile sind Netzentgelt inkl. Messung, Messstellenbetrieb und Abrechnung sowie Beschaffung und Vertrieb, Mehrwertsteuer. Abweichungen durch Rundung.

Abbildung 1). Einen neuen Höchstwert mit 18,4 Mrd. Euro hat die Grunderwerbsteuer durch einen Anstieg von mehr als 14,2 Prozent im Jahr 2021 erreicht.⁸ Laut jüngster Steuerschätzung wird die Grunderwerbsteuer im Jahr 2022 rund 19 Mrd. Euro einbringen.⁹ Die Mehreinnahmen resultieren zum einen aus höheren Steuersätzen und zum anderen aus gestiegenen Immobilienpreisen. Dadurch werden die Eigenheim-Käufer bei der Grunderwerbsteuer doppelt belastet.

Abbildung 1: Grunderwerbsteuereinnahmen haben sich seit 2010 verdreifacht



Quelle: Bundesfinanzministerium und eigene Berechnungen.

Der Erwerb von Wohneigentum wird massiv verteuert. Bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro und einem Steuersatz von 6,5 Prozent werden allein für die Grunderwerbsteuer 32.500 Euro fällig. Die Grunderwerbsteuer ist damit der stärkste Preistreiber unter den Erwerbsnebenkosten. Weitere Kosten für Notar, Grundbuch und ggf. Sachverständige kommen hinzu. Das für die Baufinanzierung benötigte Eigenkapital sprengt dann häufig das knappe Budget vieler Familien und lässt den Traum von den eigenen vier Wänden letztlich an der hohen Steuerbelastung scheitern. Die Grunderwerbsteuer erschwert vor allem der Mittelschicht in Deutschland den Erwerb von Wohneigentum. Die hohe Belastung trägt wesentlich dazu bei, dass Deutschland eine im internationalen Vergleich sehr niedrige Wohneigentumsquote hat. Laut Daten des Statistischen Bundesamtes verfügen rund 46,5 Prozent der privaten Haushalte in Deutschland über Wohneigentum.¹⁰ Damit liegt Deutschland im OECD-Durchschnitt an vorletzter Stelle.¹¹ Die niedrige Wohneigentumsquote hat auch starken Einfluss auf die Vermögensverteilung in Deutschland.¹² Durch Studien wurde belegt, dass sich vor allem mehr Haushalte im mittleren Einkommensbereich Wohneigentum nach einer Senkung der Grunderwerbsteuer leisten könnten.¹³ Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer würden einen Vermögensaufbau daher besonders für die Mittelschicht erleichtern. Deshalb fordern wir eine Steuerbefreiung bei Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum statt einer Freigrenze von lediglich 2.500 Euro. Entsprechende Absichtserklärungen im Ampel-Koalitionsvertrag, den Ländern eine flexiblere Gestaltung bei der Grunderwerbsteuer zu ermöglichen, müssen schnell in die Tat umgesetzt werden. Wir fordern: Auf lange Sicht müssen die fiskalpolitischen Anreize des Länderfinanzausgleichs zu Mehreinnahmen über die Grunderwerbsteuer beseitigt und die Steuersätze gesenkt werden!

⁸ Siehe Destatis, Steuereinnahmen 2021.

⁹ BMF Referat I A 5, Ergebnis der Steuerschätzung Mai 2022, Tabelle 2.

¹⁰ Siehe https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html.

¹¹ Siehe <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/forschung/research-brief/2020-30-wohneigentumsquote-822090>.

¹² Kaas et al (2020), S. 4.

¹³ Ebd. (Abb. 1).

2.2 Auswirkungen der EU-Taxonomie auf die Immobilienwirtschaft

Zur Umsetzung des europäischen Green Deals sind weitere Belastungen im Immobiliensektor vorgesehen. Um die EU-Klimaziele zu erreichen, hat die EU-Kommission durch die EU-Taxonomie-Verordnung die energetischen Anforderungen für sämtliche Gebäude verschärft. Die Einführung der EU-Taxonomie wird daher weitreichende Konsequenzen in der Immobilienwirtschaft haben. Für Neubau und Sanierungen müssen konkrete Vorgaben berücksichtigt werden. Die Auswirkungen der Taxonomie betreffen auch die privaten Haushalte.

Gerade für die Finanzierung über Verbraucherkredite wird der lange Arm der EU-Taxonomie spürbar. Denn auch Banken haben zwecks Bündelung ihrer Finanzmarktprodukte ein Interesse an der Vergabe nachhaltiger Hypotheken. Indirekt werden dann auch Privathaushalte von gewissen Darlegungspflichten betroffen sein, wodurch sie sich ebenso auf einen erhöhten bürokratischen Aufwand einstellen müssen. Daneben muss mit deutlichen Kostensteigerungen gerechnet werden, die nicht immer durch die energetischen Einsparungen amortisiert werden. Eigentümer müssten ihre Immobilie auch dann sanieren, wenn das ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigt. Der Sanierungszwang bestünde auch dann, wenn sich die Kosten der Maßnahme auf absehbare Zeit nicht durch entsprechende Einsparungen bei den Betriebskosten ausgleichen. Statt die restriktiven staatlichen Vorgaben weiter zu verschärfen, sollten Maßnahmen zur Begrenzung und Senkung der Baukosten umgesetzt werden. Beispielsweise sollten die bestehenden umwelt- und baurechtlichen Vorschriften hinsichtlich ihrer Wirksamkeit überprüft und ggf. angepasst oder abgeschafft werden. Zudem sollten die Bürokratiekosten durch eine konsequente Digitalisierung der staatlichen Bauverwaltung reduziert werden.

3. Grundsteuerreform

Die neue Bewertungsfrist für die Grundsteuer ist gestartet. Mit seinem wertebasierten Ansatz zieht das Bundesmodell einen gewaltigen Verwaltungsaufwand nach sich. Bis Ende 2024 hat die Finanzverwaltung die neuen Grundsteuerwerte und Messbeträge zu ermitteln. Das hängt u. a. auch von dem rechtzeitigen Einreichen der Feststellungserklärungen durch die betroffenen Eigentümer ab. Die Aufforderung zur Abgabe der zusätzlichen Steuererklärung über den Grundbesitz erfolgte bereits Ende März 2022 über eine öffentliche Bekanntmachung. Zusätzlich schreiben die meisten Länder die Grundstückseigentümer persönlich an und listen in diesem Informationsschreiben die nötigen Angaben für die Steuererklärung auf.

Jedoch ist die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung mit vier Monaten sehr knapp bemessen, weshalb wir eine Verlängerung der Frist fordern. Die kurze Frist rührt daher, dass die Finanzbehörden andernfalls die eigene Bewertungsfrist nicht einhalten könnten. Die Abgabefrist gilt für alle Grundsteuermodelle gleichermaßen. Die Länder, die durch die Anwendung der Öffnungsklausel im Zuge der Grundsteuerreform einfache Modelle beschlossen haben, benötigen von den Immobilieneigentümern entsprechend weniger Angaben. Vor allem Bodenrichtwerte und die Vermessungen des Grundstücks stellen die Grundstückseigentümer beim Bundesmodell vor Herausforderungen. Das Bundesmodell ist zudem durch das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz ergänzt worden. Diese Regelungen waren notwendig, um Fehler zu beseitigen und die Anwendung zu erleichtern. Das untermauert einmal mehr die Komplexität des Bundesmodells. Wegen der hohen Immobilienpreise müssen einige Faktoren bei der Grundsteuerberechnung immer wieder angepasst werden. Sonst steigen die Steuerbeträge be-

trächtlich und das vorgegebene Gebot der Aufkommensneutralität wird nicht eingehalten. Das bedeutet stets Gesetzesänderungen auf Bundesebene oder Hebesatzänderungen der Kommunen. Den Bürokratieabbau fördert das so sicherlich nicht. Die Landesmodelle sind hingegen meist übersichtlicher und deutlich einfacher ausgestaltet worden.

Überblick zur Umsetzung der Grundsteuerreform in den Bundesländern (Stand: Mai 2022)

Bundesmodell	Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen
Bundesmodell mit abweichender Steuermesszahl	Saarland, Sachsen
Bodenwertmodell	Baden-Württemberg
Flächenmodell	Bayern
Flächen-Faktor- bzw. Flächen-Lage-Modell	Hamburg, Hessen, Niedersachsen

Weitere Informationen zu den Grundsteuerreform-Modellen von Bund und Ländern können auf unserer Grundsteuerseite im Internet abgerufen werden: <https://www.steuerzahler.de/grundsteuer/>. Zudem wird ein Grundsteuerrechner entwickelt, mit dem Nutzer prüfen können, wie viel die neue Grundsteuer kostet, wenn die Hebesätze der Kommunen ab 2025 nicht geändert werden.

Allgemein lässt sich sagen, dass die Verlierer des Bundesmodells die Grundsteuerzahler für Ein- und Zweifamilienhäuser sind, während Miet- und Etagenwohnungen prozentual geringer belastet werden. Aber auch bei den anderen Grundsteuermodellen werden einige mehr und andere weniger zahlen müssen als zuvor. Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer soll jedoch nicht steigen. Dafür müssten die Kommunen aufkommensneutrale Hebesätze berechnen. Wegen des gleichbleibenden Steueraufkommens wäre ein verwaltungsarmes Modell erst recht die bessere Option gewesen als ein aufwendiges wertebasiertes Modell mit komplizierten Rechenschritten. Darüber hinaus liegt es auf der Hand, dass für die Erfassung und Auswertung der Feststellungserklärungen zusätzliches, befristetes Personal benötigt werden wird. Das wird die Steuerzahler weitere Millionen kosten. Wir plädieren daher, dass die Länder von der Öffnungsklausel Gebrauch machen, und fordern eine Einfach-Grundsteuer!

Anhang

Anlage 1: Grundsteuerbelastung eines Einfamilienhauses in den Landeshauptstädten¹⁴

Die Grundsteuerschuld wird ermittelt, indem der Grundsteuermessbetrag mit dem gemeindespezifischen Grundsteuer-B-Hebesatz multipliziert wird.

Stadt	Grundsteuermessbetrag	Hebesatz 2022 (in %)	Grundsteuer 2022
Magdeburg	59,82 €	495	296,11 €
Erfurt	57,98 €	550	318,89 €
Schwerin	53,98 €	595	321,18 €
Potsdam*	62,58 €	545	341,06 €
Dresden	54,29 €	635	344,74 €
Berlin Ost	44,56 €	810	360,93 €
Mainz	84,14 €	480	403,87 €
München	93,60 €	535	500,76 €
Düsseldorf	129,94 €	440	571,74 €
Kiel	115,00 €	500	575,00 €
Saarbrücken	114,91 €	520	597,53 €
Hannover	103,45 €	600	620,70 €
Wiesbaden	131,37 €	492	646,34 €
Stuttgart	128,86 €	520	670,07 €
Bremen**	145,00 €	695	1.007,75 €
Berlin West	128,51 €	810	1.040,96 €
Hamburg***	194,53 €	540	1.050,46 €

Quelle: Auskünfte der zuständigen Finanzbehörden und eigene Berechnungen. *Potsdam: gute Lage (Charlottenstraße); **Bremen: Das Finanzamt hat mitgeteilt, dass für die genannten Eckdaten die Steuermessbeträge zwischen 122 Euro und 168 Euro liegen. Es wurde daher der Durchschnitt dieser beiden Grenzwerte herangezogen. ***Hinweis der Finanzbehörde Hamburg: „Bei der Berechnung wurde aufgrund des vorgegebenen Baujahres von der Annahme einer eher besseren Ausstattungsstufe ausgegangen und einem frei finanzierten Wohnraum. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass es sich hierbei nicht um ein für Hamburg typisches bzw. repräsentatives Einfamilienhaus handelt. Vergleiche mit Ergebnissen aus anderen Bundesländern können daher leicht zu unzutreffenden Schlussfolgerungen führen.“ Der BdSt weist darauf hin, dass bei einem hohen Grundsteuermessbetragsniveau die Gemeinde durch eine entsprechende Hebesatzsenkung die Grundsteuerbelastung reduzieren kann.

¹⁴ Die Eckdaten des Einfamilienhauses sind auf S. 2 dargestellt.

Anlage 2: Abfallgebühren Teil- oder Vollservice

<u>Teilservice:</u> Mülltonnen müssen an den Straßenrand	<u>Vollservice:</u> keine Mitwirkung der Haushalte erforderlich
Dresden	Berlin (lange Transportwege ab 15 m bzw. 6 Stufen kosten extra)
Düsseldorf	Bremen
Erfurt	Hannover (ab 15 m optional und kostenpflichtig)
Hamburg	Kiel
Potsdam	Magdeburg
Saarbrücken	Mainz (max. 15 m Transportweg)
Schwerin	München
Wiesbaden	Stuttgart

Literaturhinweise

BdSt NRW – Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e. V.: Vergleich der Abfall- und Abwassergebühren, <https://steuerzahler.de/nrw/abwasser/>, (Stand: 12.05.2022).

BMF – Bundesministerium der Finanzen: Ergebnis der 162. Sitzung des Arbeitskreises "Steuerschätzungen" Mai 2022, https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerschaetzungen_und_Steuereinnahmen/Steuerschaetzung/2022-05-12-ergebnisse-162-sitzung-steuerschaetzung-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2, (Stand: 13.05.2022).

DSi – Deutsches Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler e. V. (2018): „Wohnkostenbremse“ für den Staat: Fünf Vorschläge zur Belastungsbegrenzung bei den Mietern und Eigentümern, DSi-kompakt Nr. 18 (aktualisierte Fassung), Berlin.

DSi – Deutsches Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler e. V. (2020): Grundsteuerreform – 10 Gründe, die gegen das Bundesmodell sprechen, DSi-kompakt Nr. 40, Berlin.

Kaas, L. et al (2020): Gründe für die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland, Deutschen Bundesbank Research Brief | 30. Ausgabe, Januar 2020, <https://www.bundesbank.de/resource/blob/822090/0257c115f7d27d75828cd8409f65b4e6/mL/2020-30-research-brief-data.pdf>, (Stand: 12.05.2022).

Statistisches Bundesamt: Steuereinnahmen 2021 summieren sich auf 833 Milliarden Euro, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/steuereinnahmen.html;jsessionid=838D9C3EBB4C6A82557A657DB035628A.live722>, (Stand: 12.05.2022).