

Grundsteuern in nordrhein-westfälischen Städten, Gemeinden und Kreisen

Entwicklung zwischen den Jahren 2010 und 2020



**Bund der Steuerzahler
Nordrhein-Westfalen e.V.**

Grundsteuern

Grundsteuern werden von Städten und Gemeinden erhoben. Durch ein im Grundgesetz verankertes Hebesatzrecht haben sie die Möglichkeit, die Höhe ihrer Einnahmen zu beeinflussen. Dazu haben Städte und Gemeinden ansonsten nicht viele Gelegenheiten.

Es gibt zwar kommunale Bagatellsteuern wie zum Beispiel Vergnügungsteuer, Hundesteuer oder Zweitwohnungsteuer, doch die wesentlichen Steuern sind die Gewerbesteuer und die Grundsteuer.

Die Grundsteuer A wird bei der Land- und Forstwirtschaft erhoben, die Grundsteuer B für alle anderen Grundstücke und Gebäude. Im Folgenden ist stets die Grundsteuer B gemeint, wenn von der Grundsteuer die Rede ist.

Grundsteuern werden zunächst von Haus-, Wohnungs-, oder Grundstückseigentümern bezahlt. Wer seine Immobilie vermietet, kann die Grundsteuer auf die Mieter umlegen. So ist jeder Haushalt und jedes Unternehmen von der Grundsteuer betroffen.

Im Jahr 2020 haben Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen mehr als 3,8 Milliarden Euro Grundsteuern eingenommen, im Jahr 2010 waren es noch 2,66 Milliarden Euro.

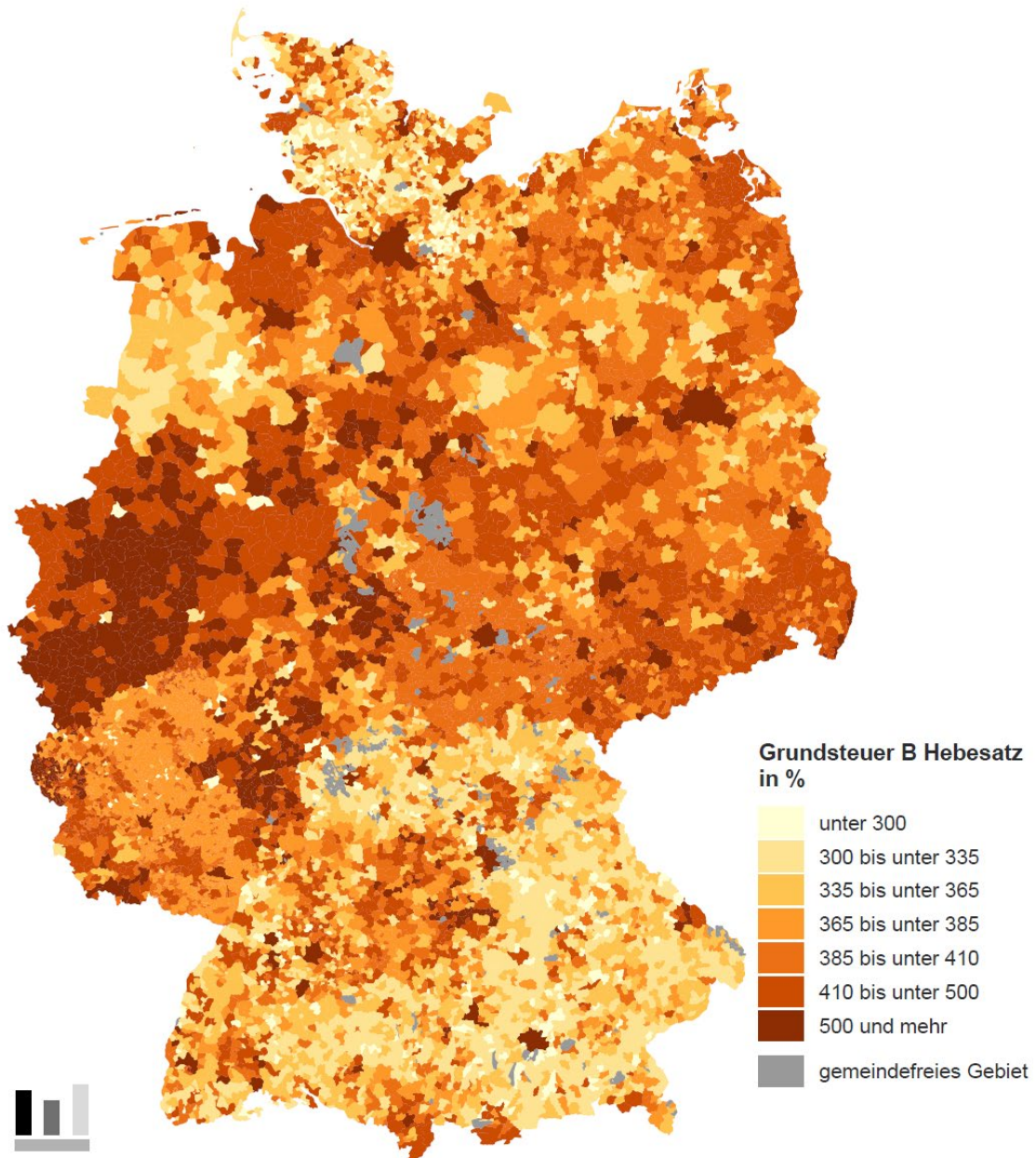
„Die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in allen Regionen Deutschlands zu schaffen, ist ein zentrales politisches Ziel. (...) Den Menschen sollen keine Nachteile daraus entstehen, in einer bestimmten Region ihren Lebensmittelpunkt zu haben“, so steht es in *Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall – Schlussfolgerungen von Bundesminister Horst Seehofer als Vorsitzendem sowie Bundesministerin Julia Klöckner und Bundesministerin Dr. Franziska Giffey als Co-Vorsitzenden zur Arbeit der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“* im Juli 2019.

Im Grundgesetz wird implizit in den Artikeln 72 (2) und 106 (3) die Gleichwertigkeit bzw. Einheitlichkeit der Lebensverhältnisse als Ziel angeführt.

Die kommunale Steuerbelastung kann als ein Kriterium für die Gleichheit der Lebensverhältnisse gesehen werden. Die Veränderungen der Grundsteuerhebesätze und des Aufkommens offenbaren jedoch im Zeitraum von 2010 bis 2020, dass die Lebensverhältnisse in Nordrhein-Westfalen eher auseinandergehen. Das Hebesatzrecht der Städte und Gemeinden ermöglicht ohne einschränkende Reglementierung eine besorgniserregende Entwicklung.

Im bundesdeutschen Vergleich zeigt sich, dass die Belastung in Nordrhein-Westfalen besonders hoch ist. In keinem Flächenland ist die Dichte und die Anzahl der Städte und Gemeinden mit sehr hohen Steuersätzen annähernd so groß wie in Nordrhein-Westfalen.

Grundsteuer B Hebesätze 2020



Steigende Hebesätze

Die Grundsteuerhebesätze sind im Jahresvergleich 2010 und 2020 in nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden weiter auseinandergegangen. Reichte die Spannweite im Jahr 2010 noch von 250 bis 590 Prozent, so erreichte sie im Jahr 2020 bereits 190 bis 959 Prozent. Der NRW-Durchschnitt ist von 400 auf 547 Prozent gestiegen. Mit der Spannweite hat auch die Streuung der Hebesätze erheblich zugenommen. Die Standardabweichung als ein Maß für die Streuung zeigt, wie weit einzelne Werte im Durchschnitt vom Mittelwert entfernt sind.

NRW-weit ist die Standardabweichung von 42 auf 129 gestiegen, die Zunahme der Streuung ist statistisch belegt. Dabei ist es beachtlich, dass sie auch zwischen den kreisfreien Städten sowie zwischen den Kreisen und innerhalb der Kreise gestiegen ist. Nur innerhalb der Kreise Kleve und Paderborn ist sie gesunken.

Die höchsten und niedrigsten Top 5 der Grundsteuerhebesätze		
Gemeinde	Grundsteuer B Hebesätze 2010	Grundsteuer B Hebesätze 2020
Schloß Holte-Stukenbrock	240	280
Straelen	250	429
Harsewinkel	260	260
Verl	265	190
Steinhagen	290	380
Bonn	530	680
Bottrop	530	680
Gelsenkirchen	530	675
Marl	530	790
Oberhausen	530	670
Düren	590	590
Essen	590	670
Verl	265	190
Monheim am Rhein	415	250
Harsewinkel	260	260
Schloß Holte-Stukenbrock	240	280
Reken	360	297
Altena	400	910
Nörvenich	400	910
Witten	470	910
Bönen	430	940
Hürtgenwald	381	950
Bergneustadt	410	959

Die Konsequenz für Nordrhein-Westfalen ist eine heterogenere Grundsteuerlandschaft als es 2010 der Fall war. Für die Bürger bedeuten die Unterschiede, dass die Wohn- und Lebensbedingungen einmal mehr auseinandergehen; schließlich macht der Bund der Steuerzahler NRW seit Jahren auch auf erhebliche Unterschiede in der Gebührenlandschaft aufmerksam. Dem Bürger ist dieser Herd für Unzufriedenheit kaum zu vermitteln. Von einer Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse, wie sie Politik und implizit das Grundgesetz vorsehen, kann in Bezug auf die Grundsteuer als Bestandteil der Wohnnebenkosten und als Kriterium der Lebensverhältnisse keine Rede sein, im Gegenteil: Die Erreichung rückt in weitere Ferne.

Bergneustadt, Hürtgenwald und Bönen hatten im Jahr 2020 die höchsten Hebesätze in Nordrhein-Westfalen. Sie gehörten auch zu den zehn Städten und Gemeinden mit den höchsten Hebesätzen in der Bundesrepublik Deutschland. Alle drei mussten seit 2010 durchgehend einen Haushaltssanierungsplan oder ein Haushaltssanierungskonzept erstellen und schnitten 2020 im BdSt-Ranking zum Haushaltsstatus nordrhein-westfälischer Städte und Gemeinden sehr schlecht ab. Im Jahr 2010 hatten neben Düren und Bonn noch vor allem Städte aus dem Ruhrgebiet die höchsten Grundsteuerhebesätze. Diese schnitten zwar auch schlecht ab, verzichteten aber auf extreme Mehrbelastungen.

Verl, Monheim am Rhein und Harsewinkel hatten 2020 die niedrigsten Hebesätze in Nordrhein-Westfalen. Während Monheim am Rhein erst mit zugenommener Finanzkraft der letzten Jahre die Hebesätze senken konnte, zeichneten sich Verl und Harsewinkel schon 2010 hinsichtlich der Grundsteuerbelastung als bürgerfreundlich aus. Beide Städte können seit dem Jahr 2010 stets mit ausgeglichenem Haushalten aufwarten.

Steigerungen der Hebesätze

Problematisch und unverständlich sind für viele Bürger auch die zum Teil erheblichen Steigerungen der Grundsteuer. Im Durchschnitt sind die Hebesätze in Nordrhein-Westfalen zwischen 2010 und 2020 um insgesamt 37 Prozent gestiegen, doch die Spannweite reicht von -40 bis +149 Prozent.

Die höchsten 5 Steigerungen, 4 Senkungen und konstanten Grundsteuer-B-Hebesätze		
2020 gegenüber 2010		
Gemeinde	Prozentpunkte	in Prozent
Monheim am Rhein	- 165	-40%
Verl	- 75	-28%
Reken	- 63	-18%
Langenfeld (Rhld.)	- 26	-8%
Attendorn	0	0%
Düren	0	0%
Düsseldorf	0	0%
Gütersloh	0	0%
Halle (Westf.)	0	0%
Harsewinkel	0	0%
Wassenberg	0	0%
Altena	510	128%
Bönen	510	119%
Nörvenich	510	128%
Bergneustadt	549	134%
Hürtgenwald	569	149%

Lediglich vier Städte und Gemeinden haben im Betrachtungszeitraum ihre Grundsteuerhebesätze gesenkt, bei sieben blieb der Satz gleich. Alle anderen 385 Städte und Gemeinden haben die Sätze erhöht, zum Teil extrem. Spitzenreiter war die Gemeinde Hürtgenwald mit 569 Prozentpunkten bzw. 149 Prozent, gefolgt von Bergneustadt mit 549 Prozentpunkten bzw. 134 Prozent.

Bei den Erhöhungen der Grundsteuerhebesätze muss beachtet werden, dass der Stärkungspakt des Landes viele Städte und Gemeinden zu erheblichen Steigerungen der Hebesätze geradezu motiviert hat. Der Stärkungspakt sah eine finanzielle Unterstützung des Landes für notleidende Kommunen vor, die bereit waren, dafür einen erheblichen Eigenanteil an eine Konsolidierung zu leisten. Der wurde unter anderem durch die Erhöhung der Grundsteuer gewährleistet.

Die Erhöhungen treffen selbstnutzende Eigentümer und Mieter von Immobilien gleichermaßen. Ein Umzug in eine Nachbargemeinde und -stadt kann sich ohne Zweifel steuerlich lohnen – so liegt der Hebesatz 2020 in Haltern bei 825 Prozent, im benachbarten Reken bei 297 Prozent und ist um das 2,8fache niedriger.

Steigerung der Grundsteuer-Belastung

Während die Hebesätze im Zeitraum von 2010 bis 2020 um durchschnittlich 37 Prozent gestiegen sind, lag der Anstieg des Verbraucherpreisindex in NRW bei 14,9 Prozent (ausgehend je im Juni eines Jahres).

In vielen Kommunen waren die Steigerungen allerdings wesentlich extremer, so stieg der Grundsteuerhebesatz von 2010 bis 2020 in Hürtgenwald um das 10fache des Verbraucherpreisindex, von 2015 bis 2020 sogar um das 16,4fache. Im Zeitraum von 2010 bis 2015 lag der Anstieg der Grundsteuerhebesätze in Bergneustadt um das 13,7fache höher als der Anstieg der Verbraucherpreise.

Top 10 der Steigerungen			
Gemeinde	Grundsteuer B X-fache der Steigerung Hebesätze 2010 - 2015 in Prozent und Steigerung Verbraucherpreise (8,3%)	Grundsteuer B X-fache der Steigerung Hebesätze 2015 - 2020 in Prozent und Steigerung Verbraucherpreise (6,1%)	Grundsteuer B X-fache der Steigerung Hebesätze 2010 - 2020 in Prozent und Steigerung Verbraucherpreise (14,9%)
2010 - 2020			
Welver	3,4	2,3	6,9
Overath	7,2	0,0	7,2
Laer	1,3	5,0	7,2
Nideggen	7,3	0,0	7,3
Aldenhoven	4,2	2,0	7,4
Bönen	5,6	1,3	8,0
Altena	6,1	1,3	8,6
Nörvenich	3,2	3,6	8,6
Bergneustadt	7,6	0,6	9,0
Hürtgenwald	1,7	6,7	10,0
2015 - 2020			
Bocholt	1,2	8,2	4,4
Nörvenich	5,7	8,9	8,6
Fröndenberg/Ruhr	0,9	8,9	4,4
Ennepetal	2,8	9,4	6,3
Lüdenscheid	2,2	11,0	6,5
Langerwehe	0,4	11,4	5,0
Inden	2,1	11,4	6,7
Laer	2,3	12,1	7,2
Kamp-Lintfort	0,8	12,4	5,8
Hürtgenwald	3,0	16,4	10,0
2010 - 2015			
Siegburg	10,6	0,0	5,9
Nachrodt-Wiblingwerde	10,7	0,0	6,0
Altena	11,0	3,1	8,6
Halterm am See	11,1	0,0	6,2
Selm	11,1	0,0	6,2
Datteln	11,3	0,0	6,3
Werl	12,0	0,0	6,7
Overath	12,9	0,0	7,2
Nideggen	13,2	0,0	7,3
Bergneustadt	13,7	1,6	9,0

Für den BdSt NRW ist diese deutlich überproportionale Belastungssteigerung durch die Städte und Gemeinden sehr bedenklich. Die Grundsteuer ist von einer Steuer mit niedriger Belastungswirkung zu einer Steuer mit bedeutendem Belastungsfaktor, man könnte sagen zu einer Belastungssteuer geworden.

Die Kommunen nehmen nun neben dem Bund und dem Land den Steuerzahlern real einen Teil der Entscheidungsfreiheit, wie sie ihr Einkommen verwenden und schränken seinen finanziellen Handlungsspielraum deutlich ein. Ihre Möglichkeiten, Kredite aufzunehmen, sind zudem wesentlich begrenzter als die der öffentlichen Hand. Die Folge sind weniger Spareinlagen, die gegebenenfalls bei der Altersvorsorge fehlen, weniger Konsum und weniger Investitionen.

Der BdSt NRW sieht hier die Gefahr einer Abwärtsspirale, denn auch der örtliche Handel, die Dienstleistungen und das Handwerk werden nicht nur die Steuer-Mehrausgaben tragen müssen, sie werden auch die Minderausgaben der Konsumenten und Investoren zu spüren bekommen. Selbst das derzeit ökonomisch robuste Handwerk kann von letzterem betroffen sein. In der Folge kann es zu folgeschweren Einschränkungen der örtlichen Wirtschaft kommen. Selbstnutzende Haus- und Wohnungseigentümer sowie Gewerbebetriebe haben naturgemäß geringere Reaktionsmöglichkeiten als Mieter, Umzüge können jedoch in Betracht kommen. Mieter hingegen fühlen sich womöglich schneller zu einem Wohnortwechsel motiviert. Neue Einwohner und Unternehmen werden von hohen Hebesätzen eher abgeschreckt und entscheiden sich gegebenenfalls anders. Die Konsequenzen sind sinkende Steuereinnahmen durch eine Überdrehung der Steuerschraube.

Die Betriebswirtschaftslehre bietet das Instrumentarium, eine Preiselastizität zu errechnen. Sie gibt an, wie sich die Nachfrage und damit der Umsatz auf eine Preisänderung auswirken. Eine äquivalente und valide Formel zur Berechnung einer Grundsteuerelastizität ist nach unserem Kenntnisstand derzeit nicht entwickelt. Somit hat die beschließende Politik keinen Anhaltspunkt über die konkreten mittel- und langfristigen Auswirkungen einer Steuererhöhung. Privatwirtschaftlich würden in so einen Fall die Preise nur sehr vorsichtig angehoben.

Neben den ökonomischen Einschränkungen sieht der BdSt NRW auch die politische Gefahr einer sinkenden Akzeptanz der kommunalen Steuer. Die Proteste, die in den vergangenen Jahren Steuererhöhungen begleitet haben, haben gezeigt, dass Bürger sich überproportionalen Grundsteuererhöhungen nicht mehr klaglos ergeben, sondern ihrem Unmut Luft machen. Auch die regelmäßigen grundsätzlichen Anfragen nach rechtlichen Möglichkeiten zur Verhinderung einer Erhöhung, die den BdSt NRW erreichen, können als Beleg einer sinkenden Akzeptanz gesehen werden. Die Folge ist Unmut über die Lokalpolitik und über Lokalpolitiker.

Zuwächse des Aufkommens

Steigende Grundsteuerhebesätze ziehen zunächst ein steigendes Aufkommen nach sich. In NRW ist das Aufkommen um 43 Prozent gestiegen. Nicht nur die Hebesätze sind Ursache der Steigerungen, auch erschließen viele Städten und Gemeinden neue Wohn- und Gewerbegebiete. Ferner kommt es nach Erschließungen, Umbauten oder Erweiterungen von Gebieten oder Immobilien in der Regel zu Neubewertungen mit höheren Einheitswerten. Die Folge ist ebenfalls ein steigendes Grundsteueraufkommen. Dem BdSt NRW ist es nicht möglich, die Zuwächse nach Ursache zu differenzieren.

Festzustellen sind hingegen überproportionale Steigerungen. Sie wurden von betroffenen Kommunen für den BdSt NRW nachvollziehbar mit Erschließungen begründet. Dabei ist es jedoch erstaunlich, dass die neuen Wohngebiete nicht zwingend zu einem nennenswerten Zuwachs der Anzahl der Einwohner geführt haben, wie es z.B. in Legden oder Straelen der Fall war, sondern auch leichte Rückgänge damit einhergingen, wie z.B. in Bedburg.

Top 20 Steigerungen des Ist-Aufkommens				
Gemeinde	Grundsteuer B Hebesätze 2010 - 2020 Steigerung	Grundsteuer B Ist-Aufkommen 2010 - 2020 Steigerung in Euro	Grundsteuer B Ist-Aufkommen 2010 - 2020 Steigerung in Prozent	Differenz Steigerungen Ist-Aufkommen und Hebesätze
Lüdenscheid	97%	11.077.978 €	108%	10%
Kamp-Lintfort	87%	4.873.770 €	111%	25%
Haltern am See	92%	5.693.911 €	112%	20%
Heimbach	75%	627.412 €	116%	41%
Langerwehe	75%	1.862.734 €	118%	43%
Ennepetal	94%	4.854.987 €	119%	25%
Hammerkeln	71%	3.387.357 €	121%	50%
Werl	100%	4.949.606 €	121%	21%
Altena	128%	2.822.556 €	123%	-5%
Selm	92%	3.387.368 €	124%	32%
Overath	107%	4.855.331 €	125%	17%
Castrop-Rauxel	101%	9.661.184 €	128%	27%
Welver	103%	1.505.298 €	131%	28%
Laer	107%	1.041.896 €	134%	27%
Aldenhoven	110%	2.069.178 €	137%	27%
Nideggen	109%	1.955.786 €	147%	37%
Bergneustadt	134%	3.416.692 €	153%	19%
Übach-Palenberg	79%	3.834.493 €	157%	77%
Nörvenich	128%	1.839.092 €	163%	36%
Bönen	119%	4.261.000 €	173%	55%
Hürtgenwald	149%	1.930.670 €	175%	25%

Die größten Aufkommens-Zuwächse hatten erwartungsgemäß die Städte und Gemeinden mit den höchsten Steigerungen der Hebesätze.

Natürlich gibt es Ausnahmen. Eine ist zum Beispiel die Stadt Übach-Palenberg. Sie hat die Grundsteuern um 79 Prozent erhöht, das Grundsteueraufkommen ist aber um 157 Prozent gestiegen, das sind 77 Prozent mehr (gerundet). Den deutlichen Zuwachs erklärt die Stadt durch Neubaugebiete und die Erweiterung von einem Gewerbegebiet, aber auch durch die Entwicklung eines großen Gewerbeparks, der im Jahr 2020 auch eine Messbetragsanpassung für 2018 bis 2020 erhielt. Mit letzterem kam im Jahr 2020 eine erhebliche Grundsteuerforderung zustande. Es handelte sich hier um zwar um einen ertragreichen Einmaleffekt, im Jahr 2021 soll das Plus gegenüber 2010 aber bei rund 130 Prozent liegen, also immer noch rund 50 Prozent mehr als die Steigerung der Hebesätze ausmachen.

In Heimbach wurden die Steuern um 75 Prozent erhöht, die Steigerung der Einnahmen betrug 116 Prozent. Die Stadt begründet die Differenz zwischen der prozentualen Steigerung der Hebesätze zum Ist-Aufkommen mit der Neubewertung von nur einem Grundstück. „Dieses Grundstück wurde durch ein großes Projekt neu bebaut. Hierdurch ergab sich eine Änderung bei der Bewertung des Grundstückes, die zu einer erheblichen Erhöhung der Einnahmen aus der Grundsteuer B führte“, so die Stadt.

Auch in Nettersheim zeigte sich ein ähnlicher Effekt. Die Gemeinde erläutert: „Im Jahre 2020 hat ein Steuerzahler eine Nachveranlagung Grundsteuer B für Vorjahre und das laufende Jahr 2020 erhalten. Grundlage hierfür war eine Wert- und Artfortschreibung des Finanzamtes. Diese Nachveranlagung betrug in 2020 insgesamt 390.440,00 €.“ Das sind immerhin 24 Prozent des gesamten Aufkommens des betreffenden Jahres. Während der Grundsteuerhebesatz um 22 Prozent stieg, waren die Einnahmen im Jahr 2020 stolze 87 Prozent höher als 2010.

Der BdSt NRW erkennt an, dass neue Wohn- und Gewerbegebiete für Kämmerer positiv sind. Dennoch sind sie einerseits endlich, andererseits muss der Platz erst einmal zur Verfügung stehen. Es darf nicht vergessen werden, dass Erschließungen vielfach mit anderen politischen Zielen, z.B. aus den Bereichen Ökologie oder Tourismus, konkurrieren. Bei der Erschließung neuer Gewerbegebiete ist gegebenenfalls mit Bürgerprotesten potenzieller Nachbarn oder Anwohner von Zufahrtsstraßen zu rechnen. Aus diesen Gründen können sie nicht als regelmäßiges „Allheilmittel“ eingesetzt werden, um Haushalte zu konsolidieren.

Kreise und kreisfreie Städte

Die Entwicklung der Hebesätze ist auch zwischen den kreisfreien Städten unterschiedlich und weist eine erhebliche Spannweite auf.

Kreisfreie Städte				
Steigerungen der Grundsteuerhebesätze 2010 - 2020				
Gemeinde	durchschnittliche Grundsteuer B Hebesätze 2010	durchschnittliche Grundsteuer B Hebesätze 2020	Grundsteuer B 2010 - 2020 Differenz	Grundsteuer B 2010 - 2020 Differenz
Düsseldorf	440	440	0	0%
Köln	500	515	15	3%
Aachen	470	525	55	12%
Krefeld	475	533	58	12%
Essen	590	670	80	14%
Hamm	500	600	100	20%
Münster	420	510	90	21%
Bochum	525	645	120	23%
Oberhausen	530	670	140	26%
Remscheid	490	620	130	27%
Wuppertal	490	620	130	27%
Dortmund	480	610	130	27%
Gelsenkirchen	530	675	145	27%
Bonn	530	680	150	28%
Bottrop	530	680	150	28%
Mönchengladbach	475	620	145	31%
Bielefeld	490	660	170	35%
Solingen	490	690	200	41%
Herne	500	745	245	49%
Hagen	495	750	255	52%
Leverkusen	500	780	280	56%
Duisburg	500	855	355	71%
Mülheim an der Ruhr	500	890	390	78%

Bei den kreisfreien Städten fällt auf, dass die beiden einwohnerreichsten Städte die Grundsteuer gar nicht bzw. um drei nur Prozent erhöht haben. Auch die Städte Aachen, Krefeld und Essen blieben unterhalb der Steigerung der Verbraucherpreise. Negative Spitzenreiter sind Mülheim an der Ruhr mit einer Steigerung von 78 Prozent und damit dem 5,2fachen gegenüber den Verbraucherpreisen, und Duisburg mit 71 Prozent Steigerung, die dem 4,8fachen der Verbraucherpreise entsprechen.

Bei den Kreisen werden die durchschnittliche Grundsteuerhebesätze innerhalb der Kreise betrachtet.

Kreise				
Steigerungen der Durchschnittswerte der Grundsteuerhebesätze 2010 - 2020				
Gemeinde	durchschnittliche Grundsteuer B Hebesätze 2010	durchschnittliche Grundsteuer B Hebesätze 2020	Grundsteuer B 2010 - 2020 Differenz der Durchschnittswerte	Grundsteuer B 2010 - 2020 Differenz der Durchschnittswerte in Prozent
Kreis Gütersloh	335	373	38	11%
Kreis Höxter	381	441	60	16%
Kreis Neuss	409	476	66	16%
Kreis Mettmann	398	463	65	16%
Kreis Viersen	395	470	75	19%
Kreis Kleve	379	454	75	20%
Kreis Paderborn	361	437	76	21%
Hochsauerlandkreis	401	488	87	22%
Kreis Olpe	372	455	83	22%
Kreis Coesfeld	398	493	96	24%
Kreis Borken	376	467	91	24%
Kreis Warendorf	382	475	94	25%
Kreis Minden	385	492	107	28%
Kreis Heinsberg	378	484	107	28%
Kreis Herford	363	473	110	30%
Kreis Steinfurt	382	498	116	30%
Kreis Siegen	390	522	132	34%
Kreis Düren	394	529	135	34%
Keis Soest	394	546	152	39%
Kreis Bergheim	419	587	167	40%
Kreis Wesel	402	565	162	40%
Rheinisch-Bergischer Kreis	416	610	194	47%
Kreis Aachen	392	578	185	47%
Kreis Euskirchen	388	583	195	50%
Märkischer Kreis	403	609	206	51%
Rhein-Sieg Kreis	411	623	213	52%
Kreis Gummersbach	400	622	222	56%
Kreis Recklinghausen	455	775	320	70%
Ennepe-Ruhr Kreis	435	741	306	70%
Kreis Detmold	410	700	290	71%
Kreis Unna	437	753	316	72%

Insgesamt finden sich bei den Kreisen die größten durchschnittlichen Steigerungen der Hebesätze in den Kreisen Unna, Detmold, Ennepe-Ruhr und Recklinghausen mit 70 bis 72 Prozent. Die Belastung für die Bürger stieg um das 4,8fache gegenüber der Steigerung der Verbraucherpreise. Auf der anderen Seite blieben die Städte und Gemeinden innerhalb des Kreises Gütersloh mit einer durchschnittlichen Steigerung in Höhe von 11 Prozent noch unter der Steigerung der Verbraucherpreise.

Auch die Durchschnittswerte der Kreise Höxter, Neuss und Mettmann liegen nur knapp darüber. Für den Kreis Mettmann ist zu beachten, dass einerseits die Kreisstädte Monheim am Rhein den Hebesatz um 40 Prozent und Langenfeld um 8 Prozent gesenkt haben, die Stadt Heiligenhaus aber um 66 Prozent erhöht hat. Im Kreis Gütersloh sind finden sich drei Städte ohne Erhöhung, Verl hat die Grundsteuer um 28 Prozent gesenkt.

BdSt-Musterhaus

Die Steuer Mehrbelastung bei einem BdSt-Musterhaus (Steuer messzahl 93,08 Euro) fällt bei der durchschnittlichen Belastung der betroffenen Bürger im Kreis Recklinghausen am höchsten aus, knapp 300 Euro müssen sie jährlich mehr bezahlen. Die durchschnittliche Mehrbelastung in den Kreisen Unna, Ennepe-Ruhr und Detmold lag annähernd so hoch. Im Kreis Gütersloh war die durchschnittliche Mehrbelastung mit gut 35 Euro besonders niedrig.

Kreis	Durchschnittliche Grundsteuer B in Euro für Muster-Haus 2010	Durchschnittliche Grundsteuer B in Euro für Muster-Haus 2020	Verteuerung 2020 im Vergleich 2010
Kreis Recklinghausen	423,51 €	720,90 €	297,39 €
Kreis Unna	407,04 €	700,71 €	293,67 €
Ennepe-Ruhr Kreis	404,48 €	689,52 €	285,03 €
Kreis Detmold	381,69 €	651,31 €	269,62 €
Kreis Gummersbach	371,89 €	578,81 €	206,92 €
Rhein-Sieg Kreis	382,31 €	580,13 €	197,82 €
Märkischer Kreis	375,48 €	567,29 €	191,81 €
Kreis Euskirchen	361,57 €	542,91 €	181,34 €
Rheinisch-Bergischer Kreis	387,10 €	567,79 €	180,69 €
Kreis Aachen	365,29 €	537,80 €	172,51 €
Kreis Bergheim	390,19 €	545,91 €	155,72 €
Kreis Wesel	374,61 €	525,69 €	151,08 €
Kreisfreie Städte	463,38 €	606,36 €	142,98 €
Keis Soest	366,40 €	507,75 €	141,35 €
Kreis Düren	366,79 €	492,28 €	125,48 €
Kreis Siegen	362,84 €	485,96 €	123,12 €
Kreis Steinfurt	355,41 €	463,42 €	108,01 €
Kreis Herford	338,29 €	440,48 €	102,18 €
Kreis Minden	358,78 €	458,38 €	99,60 €
Kreis Heinsberg	351,47 €	450,60 €	99,13 €
Kreis Coesfeld	370,04 €	458,97 €	88,93 €
Kreis Warendorf	355,14 €	442,34 €	87,21 €
Kreis Borken	350,42 €	434,96 €	84,54 €
Hochsauerlandkreis	373,17 €	453,92 €	80,75 €
Kreis Olpe	345,99 €	423,51 €	77,52 €
Kreis Paderborn	336,02 €	406,95 €	70,93 €
Kreis Viersen	367,25 €	437,27 €	70,02 €
Kreis Kleve	352,54 €	422,41 €	69,87 €
Kreis Neuss	380,93 €	442,71 €	61,78 €
Kreis Mettmann	370,55 €	431,24 €	60,69 €
Kreis Höxter	354,26 €	410,48 €	56,22 €
Kreis Gütersloh	311,46 €	346,83 €	35,37 €

Ein Blick auf die tatsächliche Belastung in den einzelnen Städten und Gemeinden zeigt die großen Unterschiede. In Verl bezahlen die Einwohner für das BdSt-Musterhaus 177 Euro, in Harsewinkel, Schloß Holte-Stukenbrock, Reken, Langenfeld und Attendorn bleibt die Belastung unter 300 Euro. Auf der anderen Seite bezahlen die Bürger in neun Städten und Gemeinden jährlich mehr als 800 Euro, in einigen bis knapp 900 Euro. In Bergneustadt ist die Belastung von 382 Euro auf 893 Euro gestiegen, in Hürtgenwald von 355 Euro auf 884 Euro. Die Belastung liegt in einer Größenordnung, die für viele Haushalte kaum oder nur sehr schwer zu finanzieren ist.

Stadt/Gemeinde	Durchschnittliche Grundsteuer B in Euro für Muster-Haus 2010	Durchschnittliche Grundsteuer B in Euro für Muster-Haus 2020	Verteuerung 2020 im Vergleich 2010
Bergneustadt	381,63 €	892,64 €	511,01 €
Hürtgenwald	354,63 €	884,26 €	529,63 €
Bönen	400,24 €	874,95 €	474,71 €
Altena	372,32 €	847,03 €	474,71 €
Nörvenich	372,32 €	847,03 €	474,71 €
Witten	437,48 €	847,03 €	409,55 €
Mülheim an der Ruhr	465,40 €	828,41 €	363,01 €
Schwerte	446,78 €	819,10 €	372,32 €
Hattingen	465,40 €	814,45 €	349,05 €
Attendorn	293,20 €	293,20 €	- €
Langenfeld (Rhld.)	312,75 €	288,55 €	- 24,20 €
Reken	335,09 €	276,45 €	- 58,64 €
Schloß Holte-Stukenbrock	223,39 €	260,62 €	37,23 €
Harsewinkel	242,01 €	242,01 €	- €
Monheim am Rhein	386,28 €	232,70 €	- 153,58 €
Verl	246,66 €	176,85 €	- 69,81 €

Fazit

Der BdSt NRW sieht die Entwicklung der Grundsteuer mit großer Sorge. Die Grundsteuer wird für viele Städte und Gemeinden immer mehr zur bedeutenden Einnahmequelle und für die Bürger zu einer Belastung. Angesichts einer hohen Verschuldung und einer Perspektivlosigkeit bei den Altschulden werden viele Städte und Gemeinden voraussichtlich nicht von allein ihre Grundsteuerhebesätze deutlich senken wollen oder zumindest auf weitere Steigerungen verzichten. Auch der Stärkungsparkt des Landes hat dieser Entwicklung Vorschub geleistet.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass die Lebensverhältnisse der Bürger immer weiter auseinandergehen. Von der politisch und implizit verfassungsmäßig gewollten Gleichwertigkeit in Bezug auf die Grundsteuerbelastung kann keine Rede sein, das Gegenteil wird immer mehr der Fall. Die Entwicklung hat auch besorgniserregend zum Ergebnis, dass die Grundsteuer für viele Bürger zu einer wirklichen Belastung geworden ist. Aus Sicht des BdSt NRW darf die Entwicklung so nicht weitergehen, es drohen ökonomische und politische Schäden, die bislang von der Kommunalpolitik und -verwaltung verkannt werden.

Stets neue Wohn- und Gewerbegebiete sind mittel- bis langfristig auch keine Lösung, da sie nicht unbegrenzt und folgenlos zur Verfügung stehen. Aus diesen Gründen ist der BdSt NRW davon überzeugt, dass die Städte und Gemeinden ihre Finanzprobleme nur durch Reduzierungen oder durch Einfrierung der Ausgaben lösen können.

Ausblick

Ab 2025 wird in der Bundesrepublik Deutschland die Grundsteuer neu ermittelt. Die nordrhein-westfälische Landesregierung hat sich leider dagegen entschieden, ein vom Bundesmodell abweichendes Reformmodell für die Neuregelung auf den Weg zu bringen. Dies wäre durch eine Nutzung der Öffnungsklausel möglich gewesen und ist es auch immer noch.

Das Bundesmodell („Scholz-Modell“) ist nicht nur mit einer enormen Bürokratie verbunden, sondern birgt aufgrund seiner wertabhängigen Bemessungsfaktoren in Kombination mit der alle sieben Jahre erfolgenden Neubewertung aller Grundstücke einen Erhöhungsautomatismus in sich. Er führt bei steigenden Immobilienwerten auch ohne Hebesatzanpassungen zu regelmäßigen Grundsteuererhöhungen. Die in den Nachbarländern Hessen und Niedersachsen auf den Weg gebrachten Fläche-Lage-Modelle sind mit weniger Bürokratie verbunden und enthalten keinen Erhöhungsautomatismus. Auch Nordrhein-Westfalen sollte auf ein solches bürgerfreundliches Grundsteuer-Reformmodell setzen.

Die Umsetzung des Bundesmodells dürfte dagegen bedeuten, dass sich die Bürger in Nordrhein-Westfalen nach den zum Teil enormen Grundsteuererhöhungen der vergangenen Jahre künftig auf eine noch höhere Grundsteuerbelastung einstellen müssen.