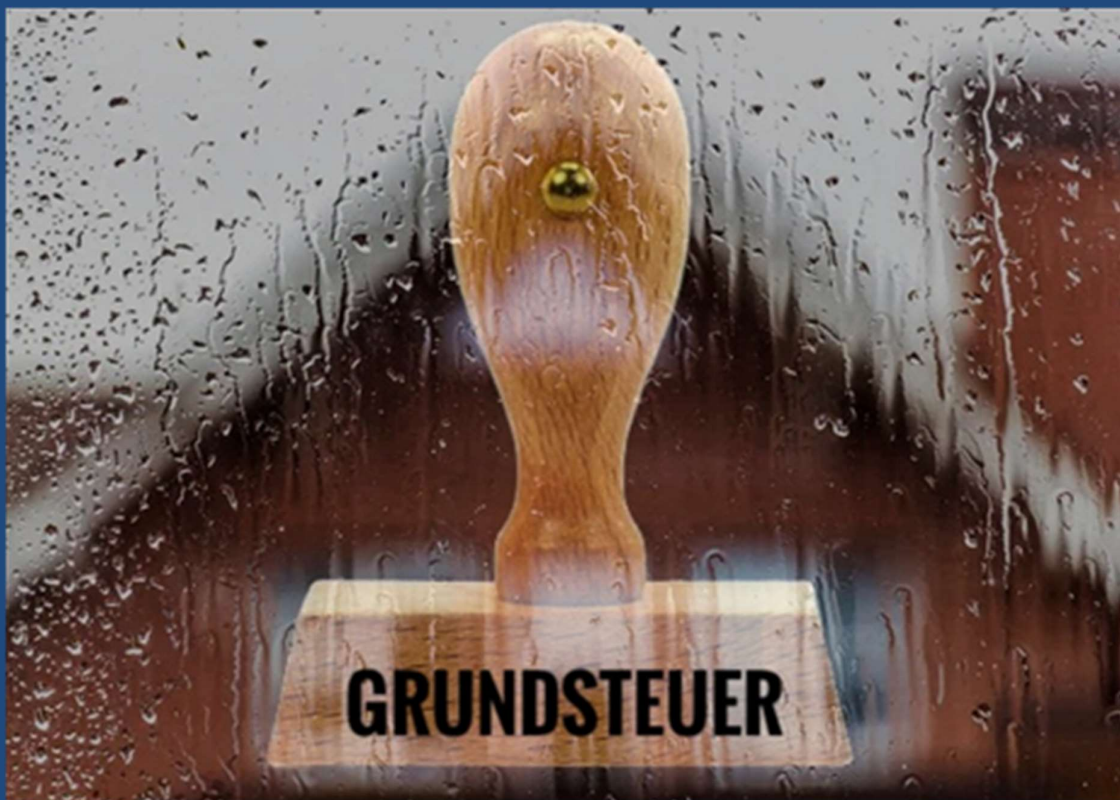


Und die Hebesätze steigen weiter ...

Grundsteuer B-Analyse der IHK Hannover



Hannover, Oktober 2023

Grundsteuer B nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Die Grundsteuer ist ein wesentlicher Bestandteil des deutschen Steuersystems. Sie ist zum einen eine bedeutende Einnahmequelle der Kommunen. Zum anderen beeinflusst sie die Investitionsentscheidungen von Unternehmen, die in Immobilien investieren oder diese nutzen.

Über Jahrzehnte blieb die Grundsteuer weitgehend unverändert. Doch nach dem wegweisenden Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 rückte sie in den Fokus der öffentlichen Diskussion. Das Gericht erklärte die bisherige Bewertung von Grundvermögen für verfassungswidrig, da sie auf veralteten Werten basiere und dadurch zu erheblichen Ungleichbehandlungen führe. Infolgedessen war der Gesetzgeber gezwungen, eine Reform der Grundsteuer einzuleiten.

Mit der Reform erhielten die Länder die Möglichkeit, eigene Modelle für die Grundsteuer zu entwickeln. Niedersachsen entschied sich dabei mit einem relativ einfachen „Flächen-Lage-Modell“ für einen eigenständigen Weg.

Die Grundsteuerreform soll auch in Niedersachsen aufkommensneutral durchgeführt werden, also nicht zu einem höheren Gesamtaufkommen in einer Stadt oder Gemeinde führen. Allerdings werden mit der Reform Belastungsverschiebungen (zwingend) einhergehen.

Mit dieser Studie soll analysiert werden, in welchem Umfang die Städte und Gemeinden im Bezirk der IHK Hannover bereits jetzt – und damit vor Inkrafttreten der Reform im Jahr 2025 – Erhöhungen der Hebesätze vornehmen und damit das erklärte Ziel der Aufkommensneutralität konterkarieren.

Hebesatzerhöhungen im Bezirk der IHK Hannover

Im Bezirk der IHK Hannover gibt es in den Landkreisen Diepholz, Göttingen, Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden, Nienburg, Northeim und Schaumburg sowie der Region Hannover insgesamt 252 Kommunen.

Im aktuellen Jahr 2023 haben davon 38 Kommunen ihre Grundsteuer B erhöht; das sind immerhin rund 15 Prozent aller Kommunen im Bezirk der IHK Hannover.

Die meisten Hebesatzerhöhungen in den vergangenen sechs Jahren waren 2018 mit 54 Anhebungen zu verzeichnen, d.h. bei gut einem Fünftel der Kommunen. In den Folgejahren nahm die Zahl der Erhöhungen ab und erreichte im Jahr 2021 mit 28 Anhebungen (jede zehnte Kommune) den tiefsten Stand. Seitdem nimmt die Zahl der Grundsteuer B-Erhöhungen allerdings wieder deutlich zu.

Grundsteuer B: Wie viele Hebesatzerhöhungen gab es im Bezirk der IHK Hannover?

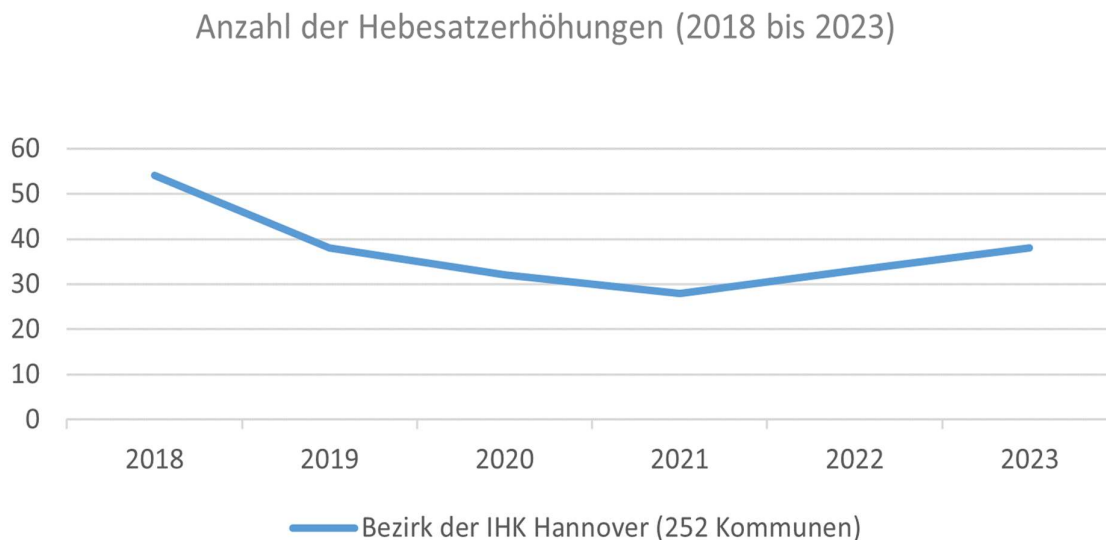


Abbildung 1
Quelle: eigene Erhebungen

Und die Hebesätze steigen weiter ...

Bei der Betrachtung der einzelnen Landkreise und der Region Hannover zeigt sich ein sehr unterschiedliches Bild:

In der Region Hannover pendelte die Anzahl der Hebesatzerhöhungen bis 2022 und stieg aktuell auf den höchsten Wert im Vergleichszeitraum. Auch im Landkreis Schaumburg stieg die Häufigkeit der Grundsteuererhöhungen seit 2021 stark an, nachdem sie zuvor kontinuierlich gesunken war.

Grundsteuer B: Wie viele Hebesatzerhöhungen gab es in den einzelnen Landkreisen bzw. der Region Hannover?

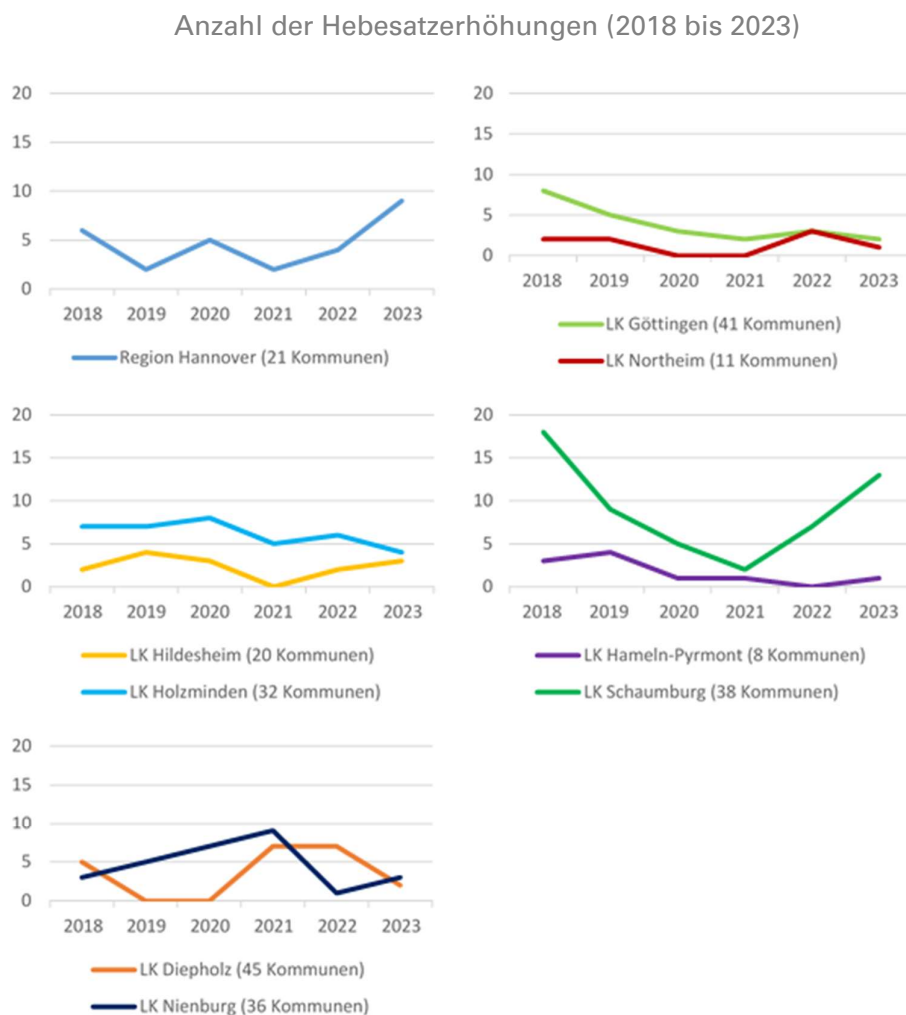


Abbildung 2

Quelle: eigene Erhebungen

In den Landkreisen Göttingen, Hameln-Pyrmont und Holzminden sinkt erfreulicherweise die Anzahl der Hebesatzerhöhungen über den sechsjährigen Vergleichszeitraum tendenziell. In den Landkreisen Hildesheim, Northeim sowie Diepholz und Nienburg zeigt sich eine Seitwärtsbewegung auf relativ niedrigem Niveau, die allerdings bei den beiden letztgenannten Landkreisen mitunter gewisse Ausschläge aufweist.

Entwicklung der durchschnittlichen Hebesätze im Vergleich der Landkreise bzw. der Region Hannover

Die Entwicklung der durchschnittlichen Hebesätze der Grundsteuer B kannte in den vergangenen Jahren in der Region Hannover und den Landkreisen des IHK-Bezirks leider nur eine Richtung: stetig nach oben.

Den unrühmlichen Spitzenplatz belegt die Region Hannover mit einem Wert von zuletzt 553 Punkten. Mit deutlichem Abstand folgen die Landkreise Hameln-Pyrmont (493), Göttingen (483) und Hildesheim (463), die alle klar oberhalb des niedersächsischen Durchschnittswertes von 445 Punkten liegen. Alle anderen Landkreise im Bezirk der IHK Hannover weisen Hebesätze unterhalb des Durchschnittswertes auf. Die Bestnote verdient sich dabei Holzminden mit einem durchschnittlichen Hebesatz von lediglich 371 Punkten.

Damit beträgt im Bezirk der IHK Hannover der maximale Abstand bei den durchschnittlichen Grundsteuer B-Hebesätzen deutliche 182 Punkte (Region Hannover gegenüber Landkreis Holzminden). Bei einem Blick auf die Kommunen wird der Abstand sogar noch größer. Er beträgt 320 Punkte zwischen der teuersten Kommune (Barsinghausen mit 620 Punkten) und den günstigsten (Diepenau und Waake mit jeweils 300 Punkten).

Das Ranking der Landkreise ist im Vergleichszeitraum weitgehend unverändert geblieben. Sowohl die Landkreise Göttingen als auch Diepholz konnten durch verhältnismäßig seltene und moderate Hebesatzsteigerungen einen Platz gut machen.

Und die Hebesätze steigen weiter ...

Grundsteuer B: Wie haben sich die durchschnittlichen Hebesätze in den einzelnen Landkreisen bzw. der Region Hannover entwickelt?

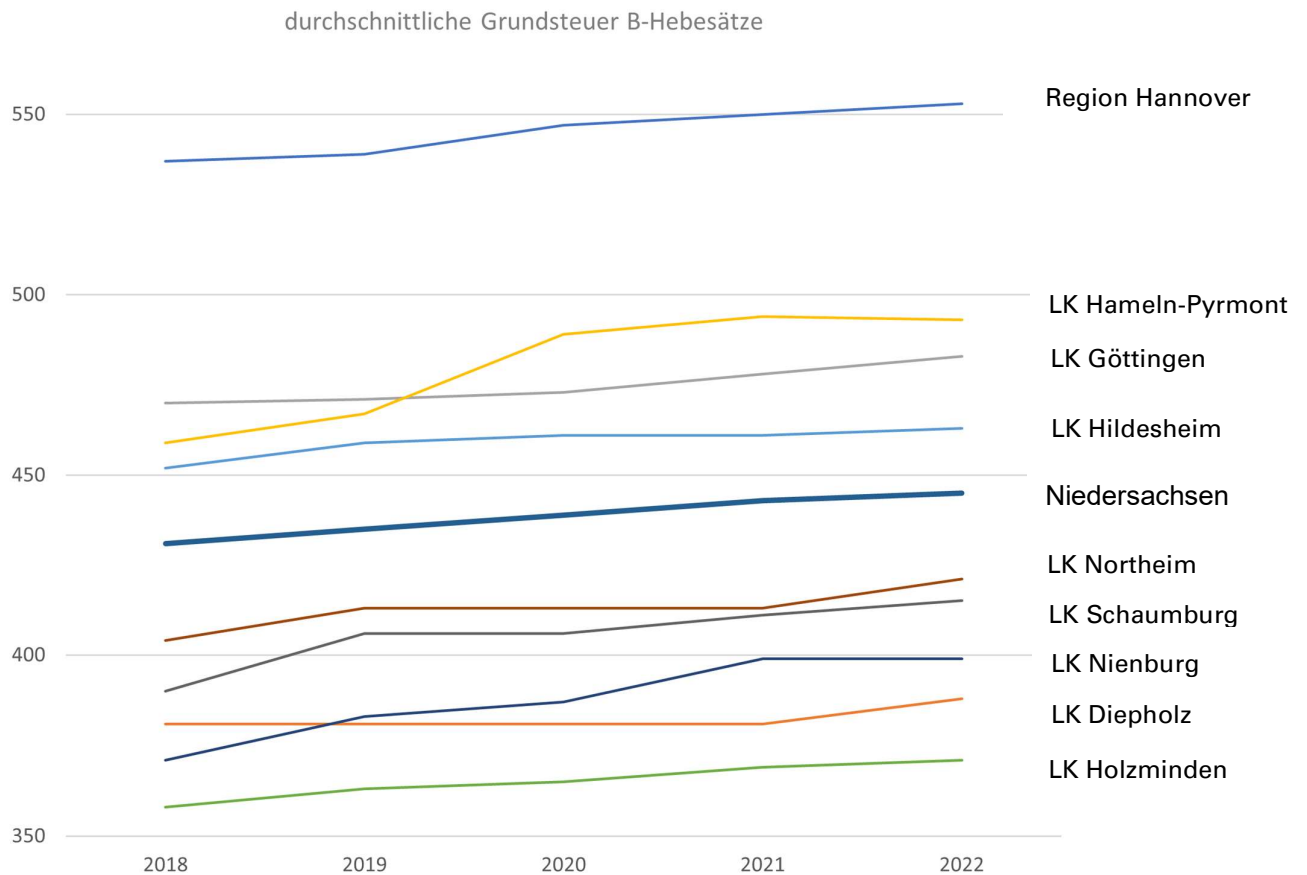


Abbildung 3

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Anzahl der Grundsteuer B-Erhöhungen in Relation zur Anzahl der Kommunen

Die Anzahl der Kommunen differiert in den einzelnen Landkreisen und der Region Hannover stark. Während es im Landkreis Hameln-Pyrmont nur acht Kommunen sind, hat der Landkreis Diepholz stolze 45 Kommunen. Die Grafik zeigt die Hebesatzerhöhungen pro Jahr in Relation zur Anzahl der Kommunen. Dabei lässt der Vergleich der Zeiträume von 2012 bis 2017 und 2018 bis 2023 Aussagen zu, ob das Grundsatzurteil des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer vom 10. April 2018 die Grundsteuerentwicklung bislang maßgeblich beeinflusst hat.

Und die Hebesätze steigen weiter ...

Im Zeitraum 2018 bis 2023 wurden im Landkreis Schaumburg die meisten Hebesatzerhöhungen je Kommune vorgenommen; fast jede vierte Kommune hat die Grundsteuer B angehoben. Auch die Region Hannover und der Landkreis Hameln-Pyrmont fallen hier negativ auf. Die wenigsten Anhebungen gab es im Landkreis Diepholz. Hier hat im Schnitt lediglich eine von zwölf Kommunen den Hebesatz für die Grundsteuer B erhöht.

In den Jahren 2012 bis 2017 gab es – mit großem Abstand – die meisten Hebesatzerhöhungen im Landkreis Hameln-Pyrmont (gut jede dritte Kommune). Die Landkreise Northeim und Nienburg erhöhten den Grundsteuer B-Hebesatz am seltensten: knapp jede siebte Kommune.

Im Vergleich der beiden Zeiträume fällt auf, dass nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts lediglich die Landkreise Holzminden und Schaumburg ihre Grundsteuer B-Hebesätze in den vergangenen sechs Jahren häufiger angehoben haben als im Vergleichszeitraum vor dem Grundsatzurteil. Alle anderen Landkreise sowie die Region Hannover liegen in den Jahren 2018 bis 2023 unter den Vergleichswerten. In den Landkreisen Diepholz, Göttingen, Hameln-Pyrmont und Hildesheim ist dies besonders deutlich zu beobachten. Die These, dass die Kommunen nach dem Urteil und vor der Umsetzung der Grundsteuerreform verstärkt die Hebesätze erhöhen würden, bestätigt sich danach im Bezirk der IHK Hannover bislang (!) nicht. Allerdings ist auch keine signifikante Zurückhaltung bei den Hebesatzanpassungen zu erkennen.

Grundsteuer B: Wie viele Erhöhungen gibt es in den Landkreisen bzw. der Region Hannover in Relation zur Anzahl der Kommunen?

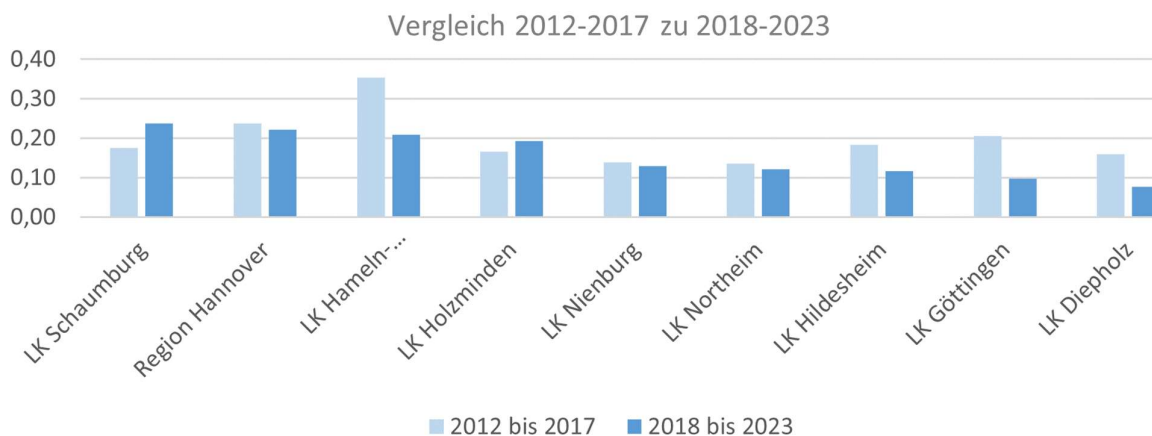


Abbildung 4

Quelle: eigene Erhebungen

Zusammenhang der durchschnittlichen Hebesätze mit den Hebesatzerhöhungen in den Landkreisen bzw. der Region Hannover

Die Grafik sortiert die Region Hannover sowie die Landkreise des IHK Hannover-Bezirks nach ihren durchschnittlichen Hebesätzen. Die Säulen stellen – analog zu Grafik auf Seite 7 – die durchschnittliche Anzahl der Hebesatzerhöhungen pro Jahr in Relation zur Anzahl der Kommunen für die Zeiträume vor dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts und danach dar.

Die einzigen beiden Landkreise, die in den vergangenen sechs Jahren die Hebesätze der Grundsteuer B häufiger angehoben hatten als vor dem Grundsatzurteil, sind Landkreise, deren durchschnittliche Grundsteuerhebesätze unter dem niedersächsischen Durchschnitt von 445 Punkten liegen: der Landkreis Holzminden mit dem niedrigsten Wert im IHK-Bezirk von 371 Punkten und der Landkreis Schaumburg mit 415 Punkten.

Grundsteuer B: Wie ist der Zusammenhang der durchschnittlichen Hebesätze mit den Erhöhungen in den einzelnen Landkreisen bzw. der Region Hannover?

Vergleich unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Hebesätze

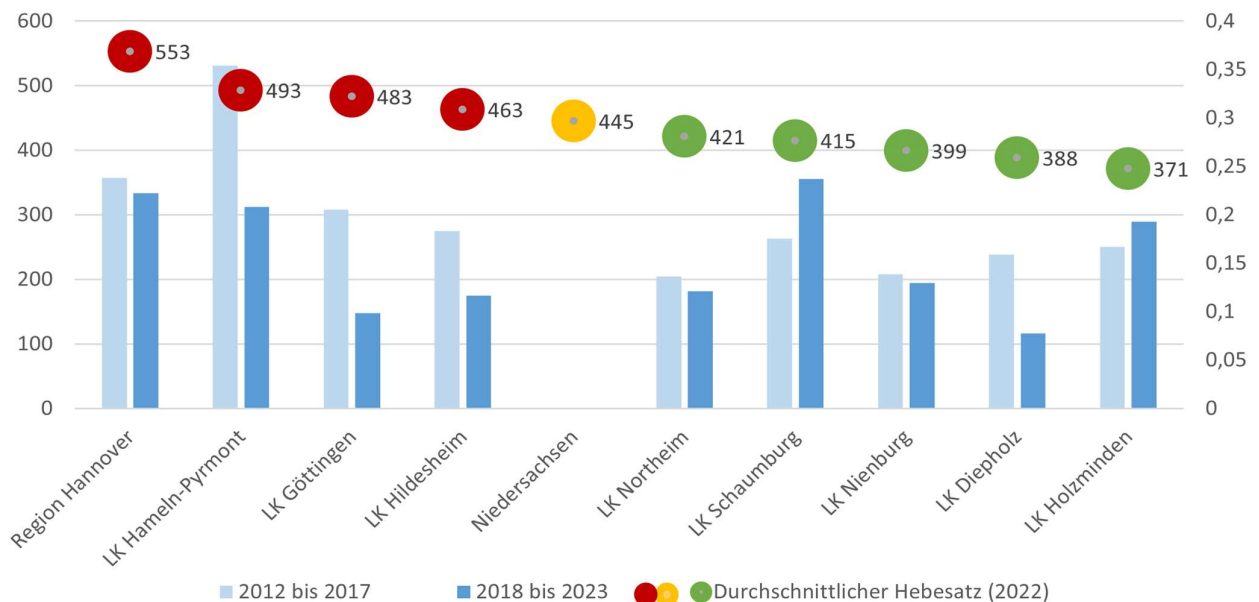


Abbildung 5

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Erhebungen, eigene Darstellung

Grundsteuer B-Hebesätze steigen weiter an

Für Unternehmen ist die Grundsteuer – neben der Gewerbesteuer – ein wesentlicher Standortfaktor. Gerade in den gegenwärtig wirtschaftlich ausgesprochen unsicheren Zeiten sollten zusätzliche Belastungen für die Wirtschaft durch Hebesatzanhebungen vermieden werden.

Viele Kommunen greifen dennoch zu Steuererhöhungen, um die kommunalen Haushalte über die Einnahmeseite auszugleichen. Dieser Versuchung sollte die Politik widerstehen und stattdessen auch und vor allem die Ausgabenseite in den Blick nehmen. Gleichzeitig sollten die Kommunen durch Bund und Land finanziell so ausgestattet werden, dass sie sowohl bestehende als auch neu übertragene Pflichtaufgaben erfüllen können.

Unabhängig von der grundsätzlichen Finanzsituation der Kommunen ist es im Hinblick auf die Grundsteuer wichtig, dass die Reform aufkommensneutral erfolgt und nicht zu einer Überkompensation für die Kommunen und damit zu Mehrbelastungen für die Wirtschaft führt.

Der Vergleich identischer Zeiträume vor und nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 hat ergeben, dass zumindest bislang noch keine überdurchschnittliche Erhöhung der Grundsteuer B-Hebesätze im Bezirk der IHK Hannover beobachtet werden kann. Allerdings gibt es auch keinerlei Grund für eine Entwarnung, da die Dynamik der Hebesatzerhöhungen weiterhin hoch ist und die Reform der Grundsteuer erst 2025 in Kraft treten wird.

Forderungen der IHK Hannover

- **Aufkommensneutralität der Grundsteuer garantieren**

Die Kommunen sollten frühzeitig Berechnungen anstellen, um einen aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer B zu ermitteln, und diesen auch umsetzen.

Stetig steigende Realsteuerbelastungen bei Grund- und Gewerbesteuer werden zunehmend nicht mehr als angemessenes Äquivalent für kommunale (Infrastruktur-)Leistungen akzeptiert und widersprechen deshalb dem Charakter der Realsteuern.

- **Steuererhöhungsautomatismus bei Grundsteuer stoppen**

Die Kommunen sollten ihre Haushalte vornehmlich über die Ausgaben- und nicht die Einnahmenseite konsolidieren. Dafür sollten sie sowohl vom Land als auch vom Bund angemessen mit finanziellen Mitteln für bestehende und neue Pflichtaufgaben ausgestattet werden.

- **Niedrige Hebesätze bei Realsteuern für höhere Standortattraktivität**

Die Kommunen sollten die Wirtschaftsentwicklung durch niedrige Hebesätze unterstützen. Eine niedrige Steuerbelastung ist für die Unternehmen ein wesentlicher Aspekt bei Standortentscheidungen. Die gilt sowohl im interkommunalen als auch im internationalen Kontext.

Eine das Wirtschaftswachstum stärkende – sprich niedrige Unternehmensbesteuerung – sorgt mittel- und langfristig am ehesten für steigende Steuereinnahmen.

- **Gewerbesteuer durch gewinnabhängige Kommunalsteuer ersetzen**

Die Gewerbesteuer sollte durch eine gewinnabhängige Kommunalsteuer mit eigenem Hebesatzrecht ersetzt werden, die alle in der Gemeinde wirtschaftlich Tätigen einbezieht. Dies würde stabile wirtschaftskraftbezogene Einnahmen für die Gemeinden schaffen und zudem das Band zwischen Wirtschaft und Kommunen stärken. In der Ausgestaltung kommt es darauf an, dass die Steuerlast insgesamt nicht steigt.

Anhang:

Datenblätter zu den Grundsteuerhebesätzen für die Region Hannover sowie alle Landkreise im Bezirk der IHK Hannover (1981 bis 2023)

Impressum

Herausgeberin

Industrie- und Handelskammer Hannover
Bischofsholer Damm 91
30173 Hannover
Tel. 0511 3107-0
www.hannover.ihk.de

Redaktion

Guido Langemann
Handel und Dienstleistungen
Tel. 0511 3107-316
guido.langemann@hannover.ihk.de

Thorsten Kropp
Handel und Dienstleistungen
Tel. 0511 3107-230
thorsten.kropp@hannover.ihk.de

Bildnachweis

Holzmarke vor weißem Hintergrund: [panthermedia.net/ B403690068](http://panthermedia.net/B403690068)
Aussicht bei Regenwetter: [panthermedia.net/ B90072174](http://panthermedia.net/B90072174)

Stand Oktober 2023

