

Steuermessbeträge (nicht Steuer) im Bundesmodell und im Flächen-Faktor-Verfahren (FFV)

(Hierauf wendet die Gemeinde den aufkommensneutral angepassten Grundsteuer-Hebesatz an)

Stadt Frankfurt (durchschnittlicher Bodenwert 880 €)		Bodenrichtwerte				
		520 €	1.000 €	2.500 €	5.000 €	7.400 €
Fall 1 Altes Mietshaus (1960) mit 800 m ² Wohnfläche auf großem Grund (1.600 m ²) Bundesmodell spreizt sehr stark nach Lage, viel stärker als das Flächen-Faktor-Verfahren	Bund	414 €	504 €	1.020 €*	2.040 €*	3.019 €*
		<i>Spreizung Bund = 7,3-faches</i>				
	FFV	164 €	200 €	263 €	323 €	364 €
		<i>Spreizung FFV = 2,2-faches</i>				
Fall 2 Neues Mietshaus (2010) mit 800 m ² Wohnfläche auf mittlerem Grund (800 m ²) Bundesmodell spreizt etwas stärker nach Lage als das Flächen-Faktor-Verfahren	Bund	536 €	542 €	563 €	1.020 €*	1.510 €*
		<i>Spreizung Bund = 2,8-faches</i>				
	FFV	150 €	183 €	241 €	296 €	333 €
		<i>Spreizung FFV = 2,2-faches</i>				
Fall 3 Neues Mietshaus (2010) mit 800 m ² Wohnfläche auf kleinem Grund (400 m ²) Bundesmodell spreizt weniger nach Lage als das Flächen-Faktor-Verfahren	Bund	532 €	535 €	546 €	563 €	755 €*
		<i>Spreizung Bund = 1,4-faches</i>				
	FFV	143 €	175 €	230 €	283 €	318 €
		<i>Spreizung FFV = 2,2-faches</i>				

* = Mindestwert im Bundesmodell (d. h. berechnet nach 75 % des reinen Bodenwertes)

ERGEBNIS: Das FFV bildet die Lage verlässlich ab; das Bundesmodell zeichnet ein diffuses Bild.