

Grundsteuerhebesätze in Deutschland 2005 bis 2021

August 2022

Design der Studie



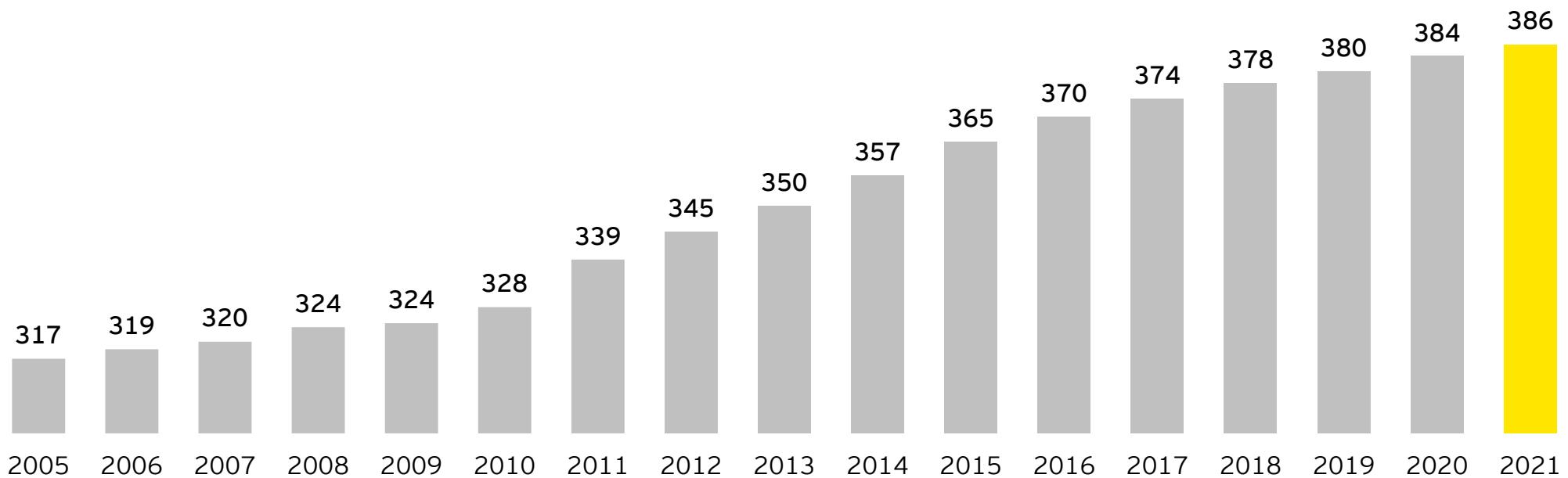
Ihr Ansprechpartner
Mattias Schneider
Partner
Government & Public
Sector Leader

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Telefon +49 40 36132 - 12413
mattias.schneider@de.ey.com

- ▶ Analyse der Entwicklung der Grundsteuer-B- und Gewerbesteuer-Hebesätze für alle deutschen Kommunen (ohne Stadtstaaten) im Zeitraum 2005 bis 2021 (Stichtage jeweils: 31.12.)
- ▶ Angaben auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes („Hebesätze der Realsteuern“)
- ▶ Anders als in den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes handelt es sich bei den angegebenen Durchschnittshebesätzen der Bundesländer nicht um gewichtete Werte, sondern um den Durchschnittswert aller Gemeinden unabhängig von der Einwohnerzahl.
- ▶ Infolge **kommunaler Gebietsreformen** in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen wurde den ehemals selbstständigen Kommunen zugestanden, in den neuen Stadtteilen die zuvor geltenden Hebesätze für einige Folgejahre beizubehalten. Zum Teil weist das Statistische Bundesamt daher für diese Kommunen die **gewogenen Durchschnittshebesätze** aus allen in den Ortsteilen dieser Kommune geltenden Realsteuerhebesätze aus.

Durchschnittlicher Grundsteuer-Hebesatz erneut gestiegen

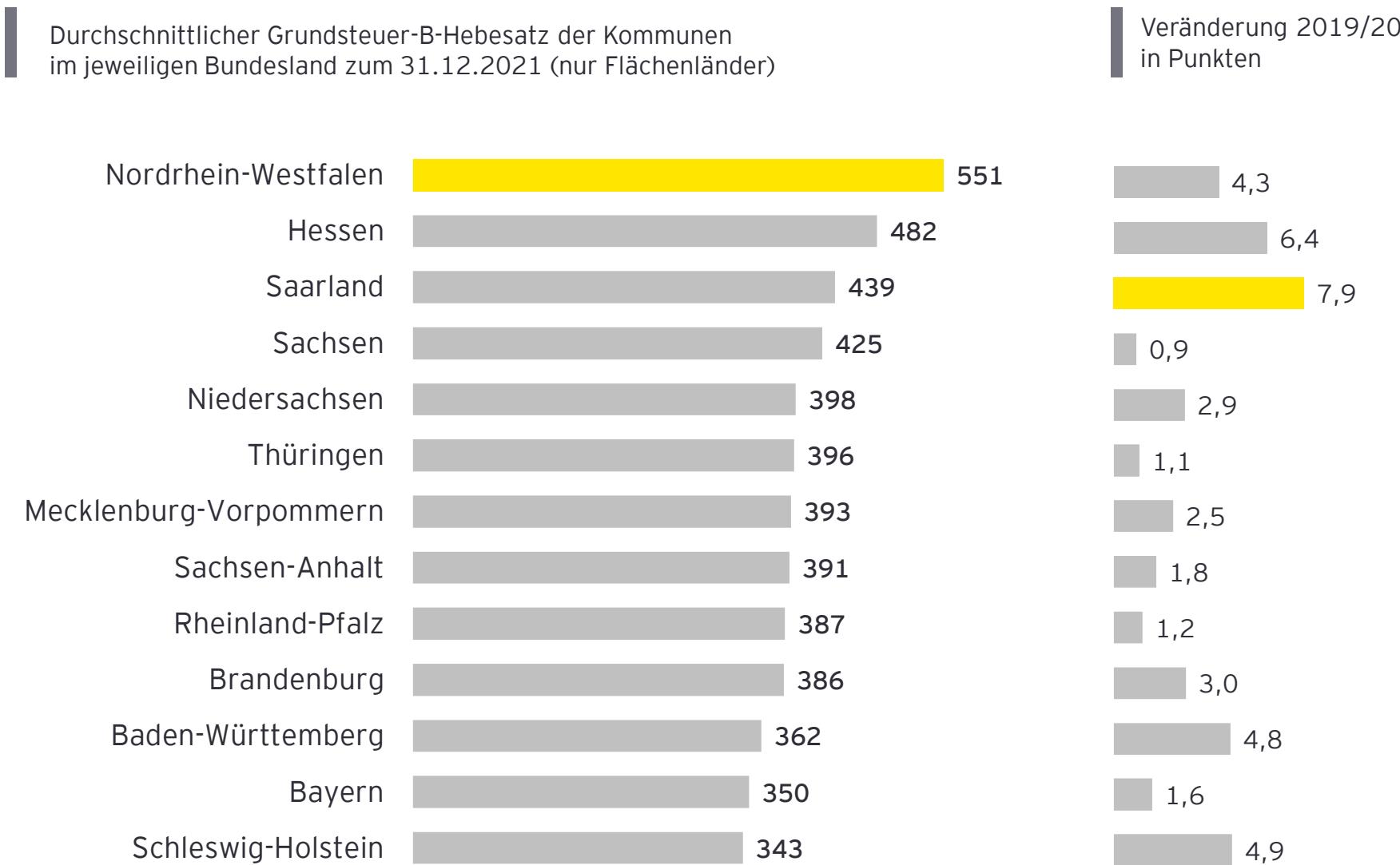
Entwicklung des durchschnittlichen Hebesatzes zur Grundsteuer B der deutschen Kommunen 2005-2021



- Kontinuierlicher Trend nach oben: Zwischen 2005 und 2010 stieg der durchschnittliche Hebesatz zur Grundsteuer B jeweils nur **leicht** und insgesamt um 11 Prozentpunkte.
- Zwischen 2010 und 2016 stieg er hingegen jeweils **relativ stark**

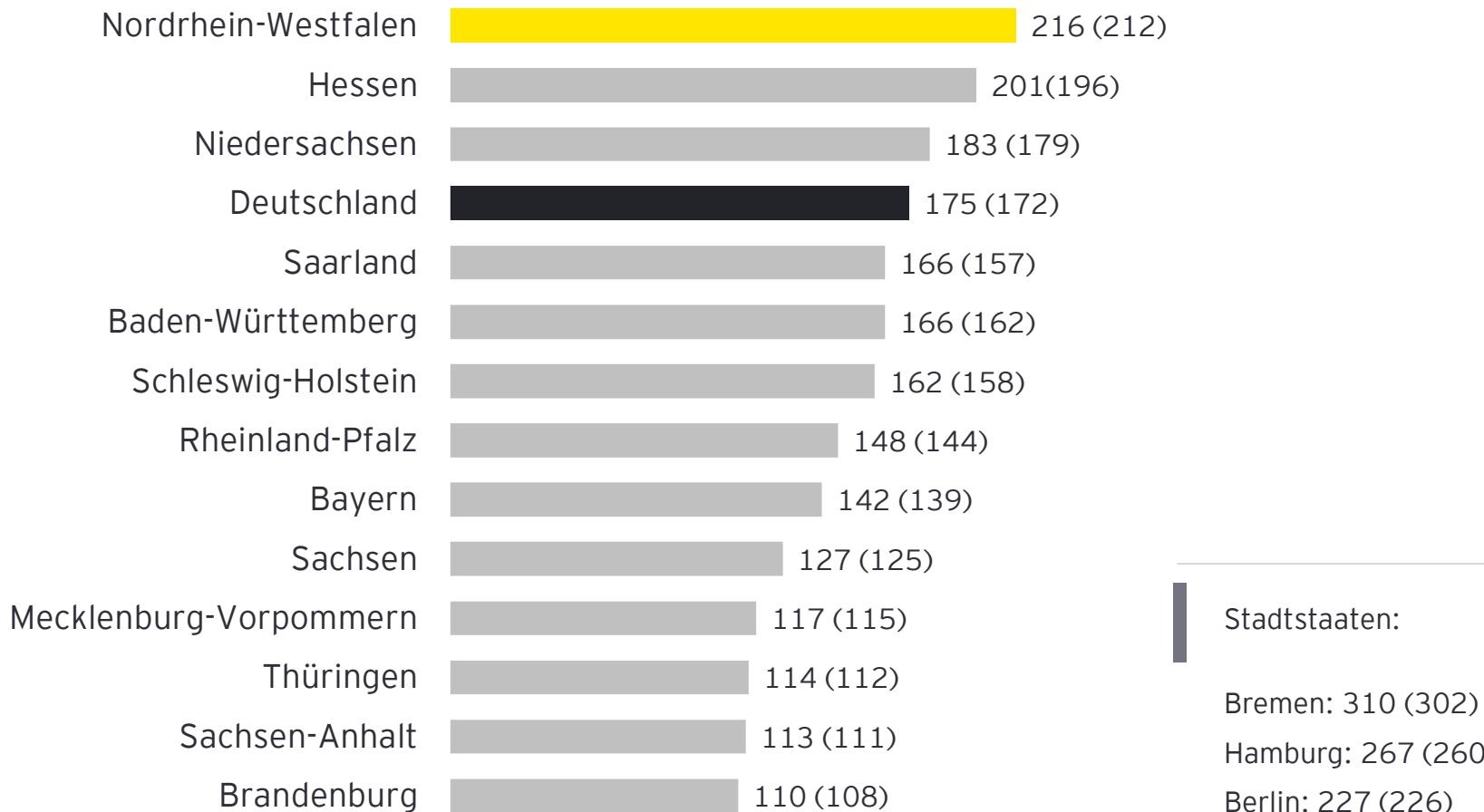
- jeweils um mindestens fünf Prozentpunkte und 2011 mit 11 Prozentpunkten besonders stark. Seit 2016 hat sich das Wachstum wieder verlangsamt: Zuletzt, von 2020 auf 2021, stieg der durchschnittliche Hebesatz zur Grundsteuer B um 2 Prozentpunkte.

NRW weiter mit dem höchsten Durchschnitts-Hebesatz - das Saarland zuletzt mit stärkster Erhöhung



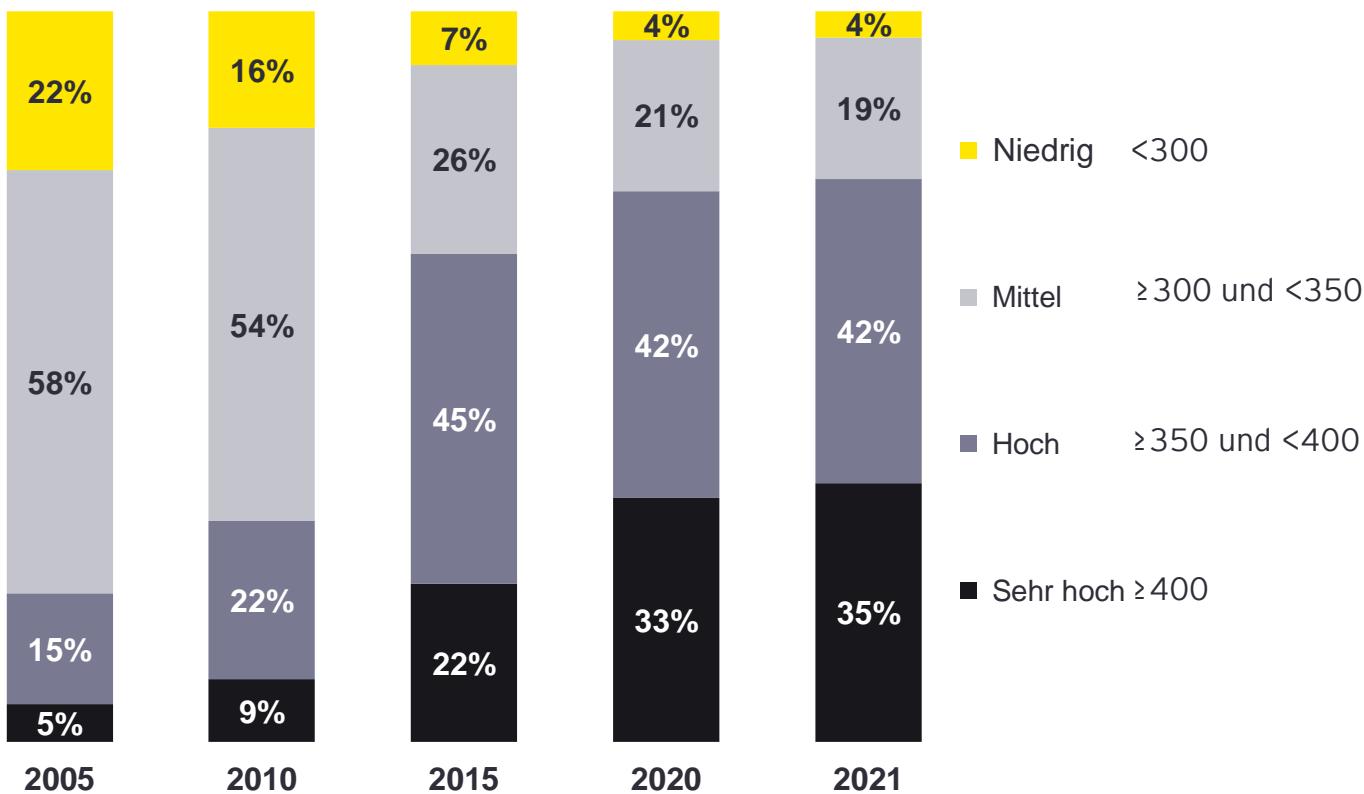
Pro-Kopf-Steuerbelastung im Süden und Osten Deutschlands am niedrigsten

Durchschnittliche Steuerbelastung aus Grundsteuer im Jahr 2021 in Euro (2020 in Klammern)



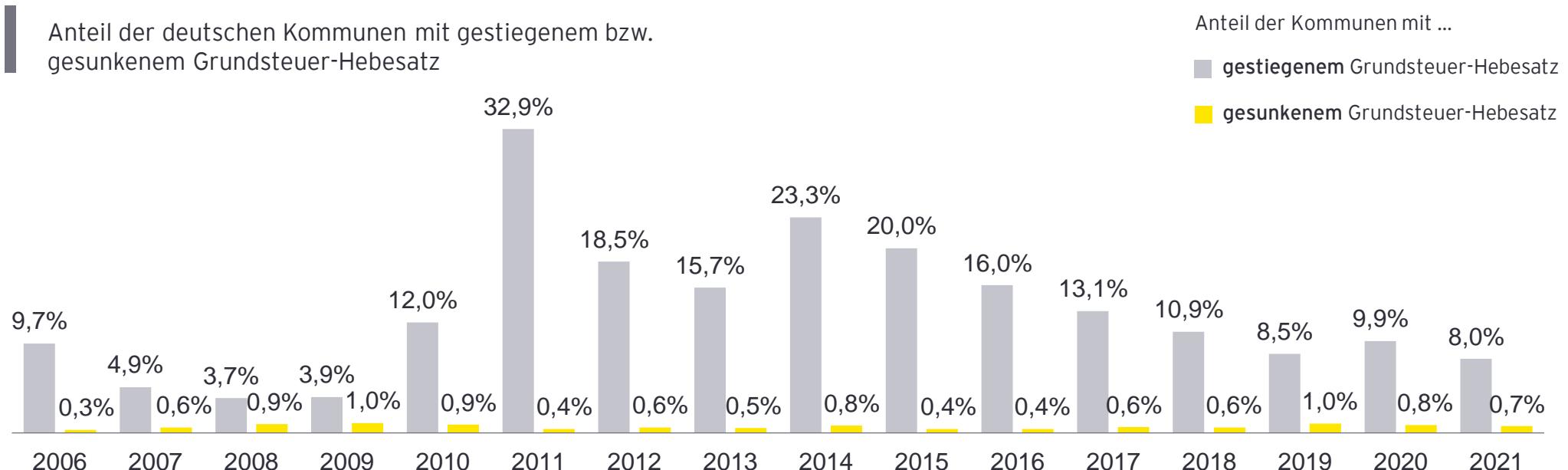
Mehr als jede dritte Kommune in Deutschland inzwischen mit sehr hohem Hebesatz von über 400

Anteil der deutschen Kommunen mit niedrigem bis sehr hohem Grundsteuer-Hebesatz in den Jahren 2005, 2010, 2015, 2020 und 2021¹



- Der Anteil der deutschen Kommunen mit einem niedrigen Hebesatz zur Grundsteuer B (von unter 300) ist gegenüber 2005 von 22 auf aktuell nur noch 4 Prozent gesunken.
- Im gleichen Zeitraum ist der Anteil der Kommunen mit einem hohen oder sehr hohen Hebesatz zur Grundsteuer B (von über 350 Prozent) von 20 auf 77 Prozent stark angestiegen.
- 35 Prozent der Kommunen in Deutschland weisen inzwischen einen sehr hohen Grundsteuer B-Hebesatz (von mehr als 400) auf.

Erhöhungsdynamik lässt nach



¹ Stichtage jeweils 31.12.

Anteil der Kommunen mit gestiegenem/gesunkenem Hebesatz

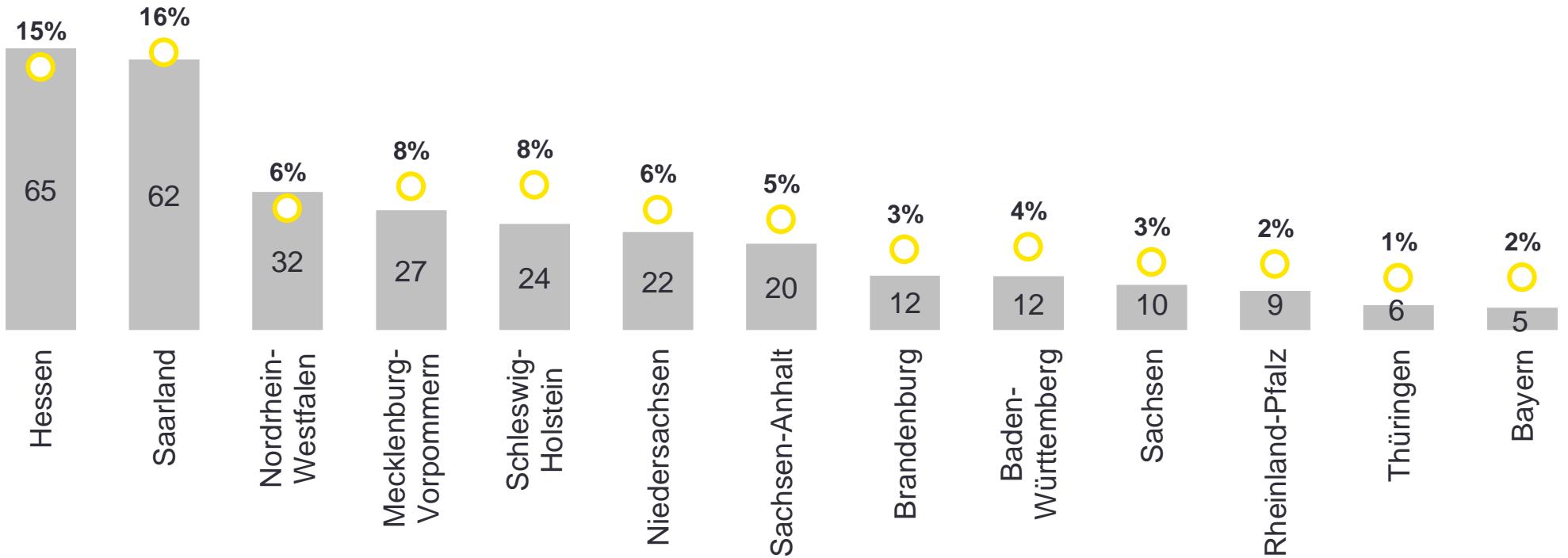
	2011-2016	2016-2021
Anstieg	61%	38%
Rückgang	1%	2%

- ▶ 61 Prozent der deutschen Kommunen haben zwischen 2011 und 2016 den Grundsteuer-Hebesatz erhöht. Im Zeitraum von Jahresende 2016 bis 2021 waren es immerhin 38 Prozent der Kommunen.
- ▶ Die meisten Erhöhungen fanden im Jahr 2011 statt, als jede dritte deutsche Kommune den Grundsteuer-Hebesatz erhöhte. 2021 erhöhten hingegen nur moderate 8 Prozent der deutschen Kommunen ihren Grundsteuer-Hebesatz.

Entwicklung 2016-2021: Hessen und Saarland mit dem stärksten absoluten Anstieg, Bayern mit dem geringsten

Anstieg der durchschnittlichen Hebesätze zur Grundsteuer B
2015 bis 2020 in Prozent bzw. in Punkten

Punkte
Prozent

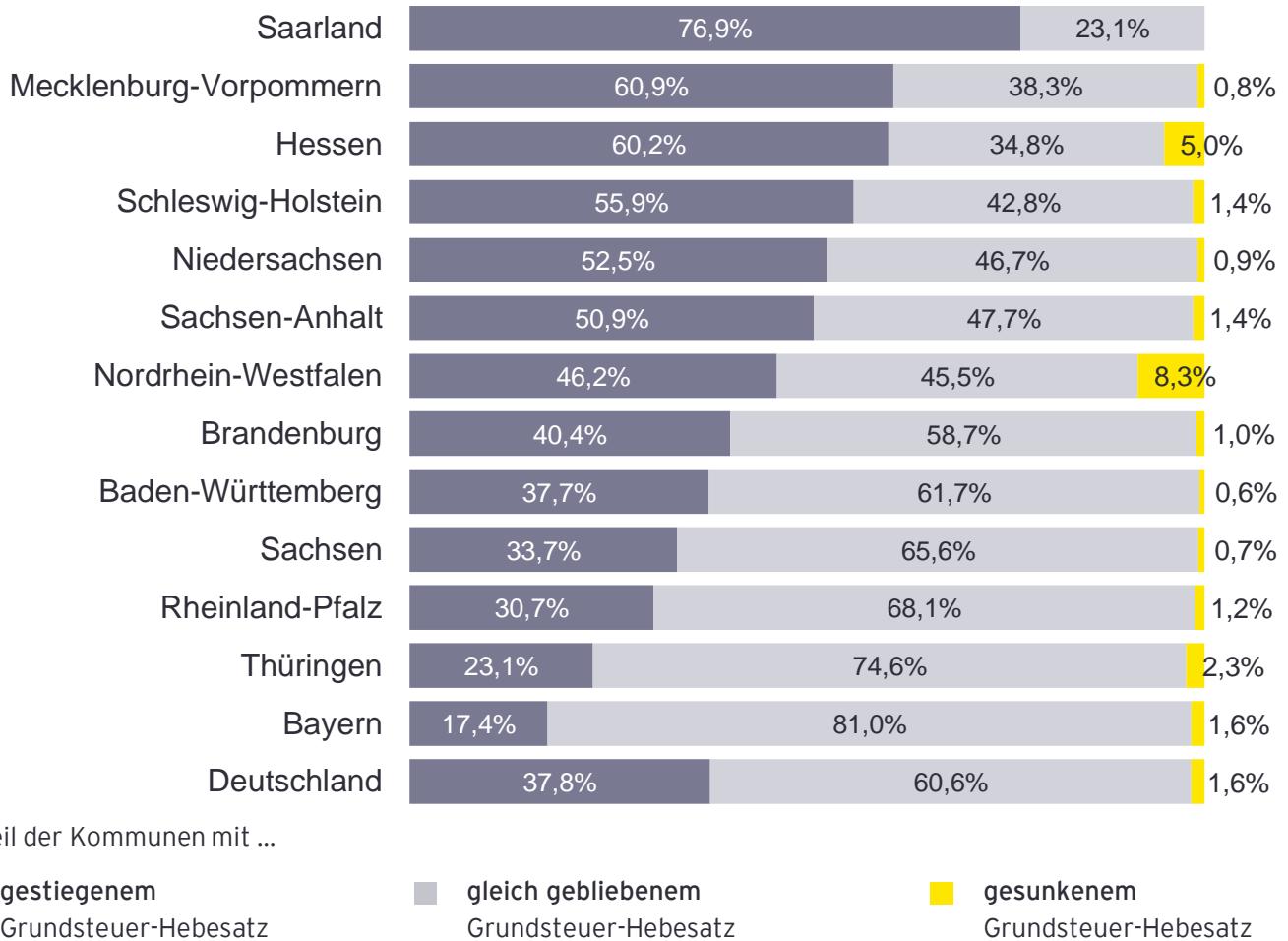


2016 - 2021: Die wenigsten Grundsteuer-Erhöhungen in Bayern und Thüringen - das Saarland mit den meisten

In den sechs deutschen Bundesländern Saarland, Mecklenburg-Vorpommern, Hessen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Sachsen-Anhalt erhöhte zwischen 2016 und 2021 jeweils mehr als jede zweite Kommune mindestens einmal die Grundsteuer B. Im Saarland lag der Anteil sogar bei rund 77 Prozent der Kommunen.

In Bayern hingegen nahm im gleichen Zeitraum weniger als jede fünfte Kommune eine Erhöhung des Grundsteuer-Hebesatzes vor.

2016-2021

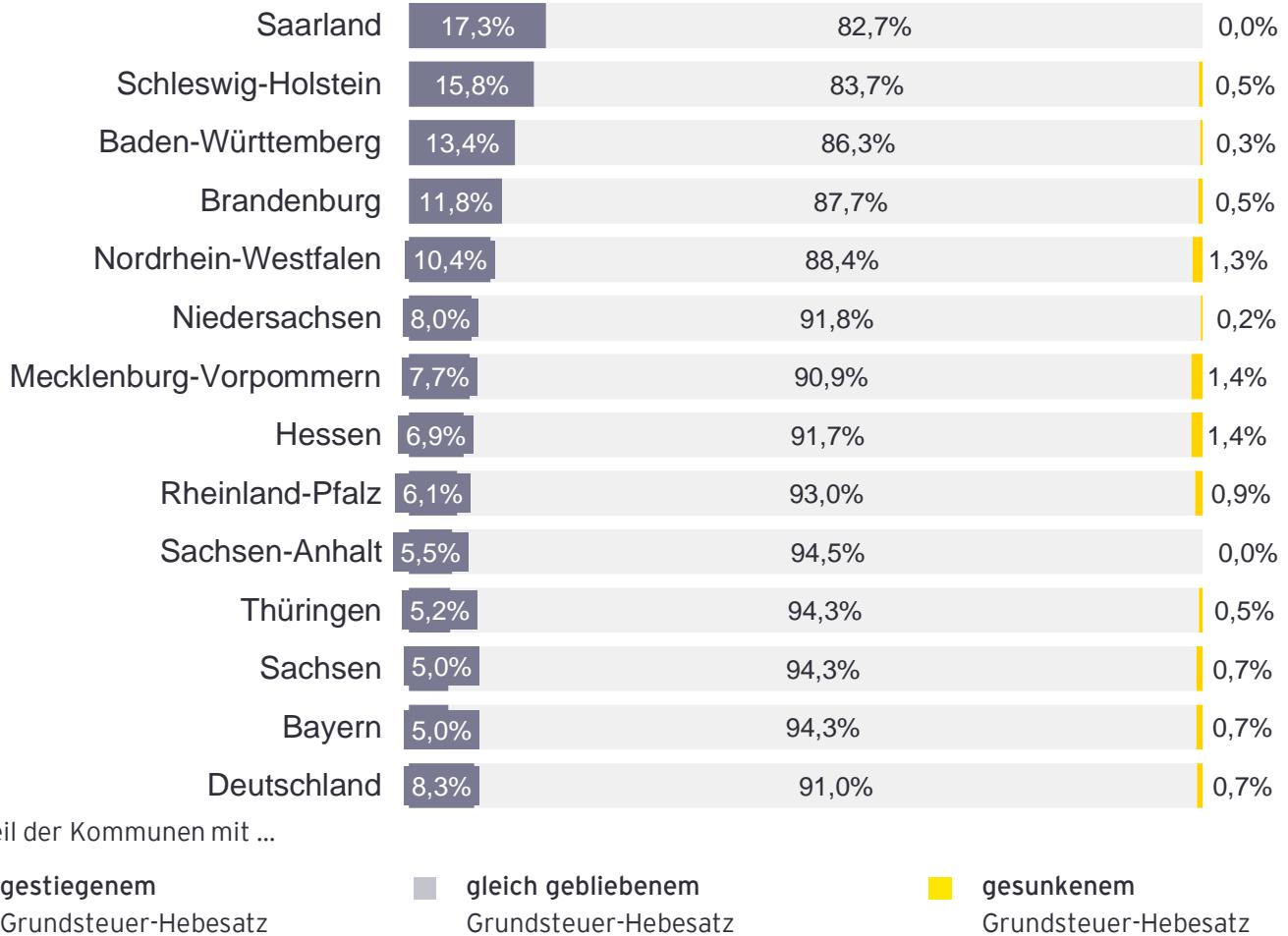


Gut jede sechste Kommune im Saarland erhöhte 2021 den Grundsteuer B-Hebesatz

Am höchsten war der Anteil der Kommunen, die 2020 den Hebesatz zur Grundsteuer B erhöhten, mit 26 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern, gefolgt vom Saarland und von Hessen.

In Bayern und Sachsen nahmen hingegen jeweils nicht einmal 5 Prozent der Kommunen Erhöhungen des Hebesatzes vor – in Bayern sogar nur jede 50ste Kommune.

2020-2021



Die Kommunen mit den bundesweit niedrigsten und höchsten Grundsteuer-Hebesätzen

Zum Stichtag 31.12.2021

Die Kommunen mit dem bundesweit **niedrigsten** Grundsteuer-B-Hebesatz

	Bundesland	Hebesatz
Büsingen am Hochrhein	Baden-Württemberg	0
Bergenhausen	Rheinland-Pfalz	0
Gornhausen	Rheinland-Pfalz	0
Horath	Rheinland-Pfalz	0
Rayerschied	Rheinland-Pfalz	0
Reuth	Rheinland-Pfalz	0
Riegenroth	Rheinland-Pfalz	0
Wahlbach	Rheinland-Pfalz	0
Friedrichsgabekoog	Schleswig-Holstein	0
Hedwigenkoog	Schleswig-Holstein	0
Hillgroven	Schleswig-Holstein	0
Norderfriedrichskoog	Schleswig-Holstein	0
Oesterwurth	Schleswig-Holstein	0
Strübbel	Schleswig-Holstein	0
Südermarsch	Schleswig-Holstein	0
Wesselburener Deichhausen	Schleswig-Holstein	0

Die Kommunen mit dem bundesweit **höchsten** Grundsteuer-B-Hebesatz

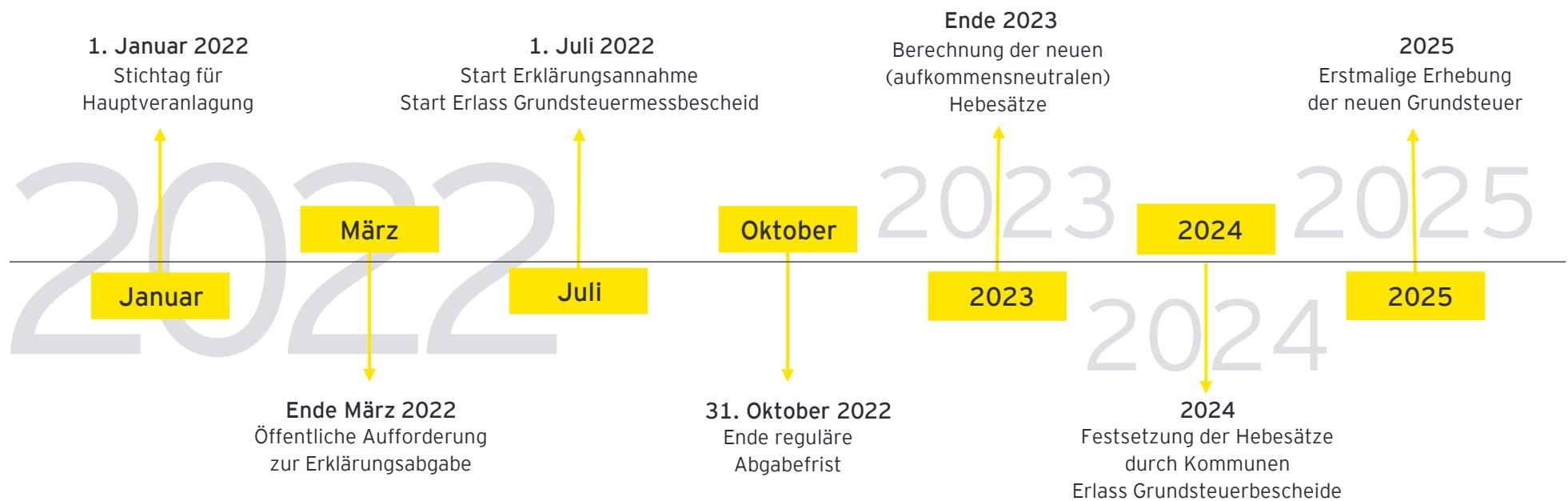
	Bundesland	Hebesatz
Lautertal (Odenwald)	Hessen	1050
Lorch, Stadt	Hessen	1050
Nauheim	Hessen	960
Ringgau	Hessen	960
Bergneustadt	Nordrhein-Westfalen	959
Bad Karlshafen, Stadt	Hessen	951
Hürtgenwald	Nordrhein-Westfalen	950
Bad Emstal	Hessen	950
Bönen	Nordrhein-Westfalen	940
Altena	Nordrhein-Westfalen	910
Nörvenich	Nordrhein-Westfalen	910
Witten	Nordrhein-Westfalen	910
Offenbach am Main, Stadt	Hessen	895
Mülheim an der Ruhr	Nordrhein-Westfalen	890
Schwerte	Nordrhein-Westfalen	890
Hattingen	Nordrhein-Westfalen	875

Kommunen mit den niedrigsten und höchsten Grundsteuer-Hebesätzen nach Bundesländern

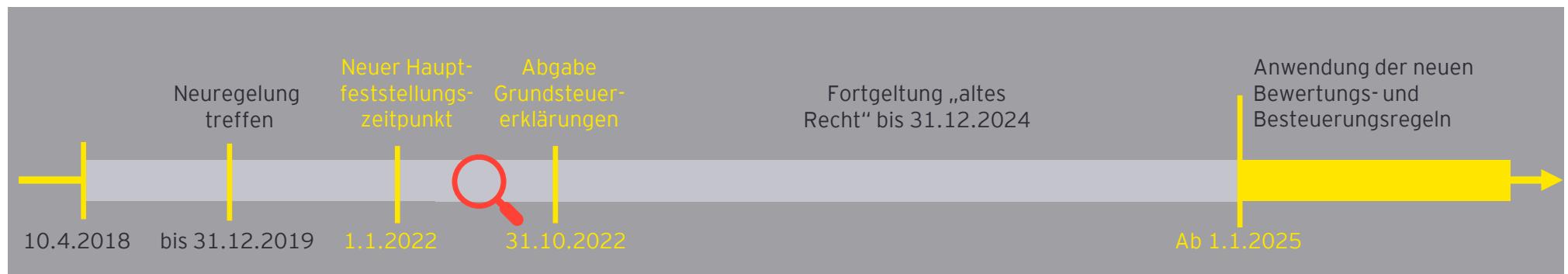
Zum Stichtag 31.12.2021

Die Kommunen mit dem niedrigsten und höchsten Grundsteuer-B-Hebesatz nach Bundesländern				
Bundesland	Kommune(n) mit niedrigstem Hebesatz		Kommune(n) mit höchstem Hebesatz	
Baden-Württemberg	Büsingen am Hochrhein	0	Tübingen	660
Bayern	Gundremmingen	150	Gnotzheim, Meinheim, Oberickelsheim	650
Brandenburg	Breydin, Brieskow-Finkenheerd, Dahmetal, Gröden und 20 weitere Kommunen	300	Potsdam	545
Hessen	Eschborn	140	Lautertal (Odenwald), Lorch	1.050
Mecklenburg-Vorpommern	Altenhof, Bentwisch, Carinerland, Fincken und 25 weitere Kommunen	300	Wackerow	700
Niedersachsen	Gorleben	250	Ritterhude	640
Nordrhein-Westfalen	Verl	190	Bergneustadt	959
Rheinland-Pfalz	Bergenhausen, Gornhausen, Horath, Rayerschied, Reuth, Riegenroth, Wahlbach	0	Lissendorf	700
Saarland	Perl, Saarwellingen, St. Wendel Kreisstadt, Wallerfangen	350	Gersheim	680
Sachsen	Weißenborn/Erzgeb.	300	Leipzig	650
Sachsen-Anhalt	An der Poststraße, Apenburg-Winterfeld / Flecken, Balgstädt und 6 weitere Kommunen	300	Niedere Börde	750
Schleswig-Holstein	Friedrichsgabekoog, Hedwigenkoog, Hillgroven, Norderfriedrichskoog, Oesterwurth, Strübbel, Südermarsch, Wesselburener Deichhausen	0	Glücksburg (Ostsee)	700
Thüringen	Kirchgandern	200	Gera	600

Die Grundsteuerreform in Deutschland: Zeitliche Eckpunkte



1. Herausforderungen der Grundsteuerreform 2025



Die Bundesregierung war aufgrund der Verfassungswidrigkeit der bisherigen Besteuerung der Grundsteuer gezwungen, schnellstmöglich eine Grundsteuerreform herbeizuführen, so dass zukünftig weiterhin Grundsteuern in Deutschland erhoben werden können. Plötzlich sind Grundstückseigentümer im privaten wie auch im geschäftlichen Bereich mit der Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes konfrontiert. Die Hauptfeststellung wird erstmals auf den 1. Januar 2022 festgestellt und zum 1. Januar 2025 festgesetzt.

Grundstückseigentümer müssen im Rahmen der Grundsteuererklärung den Finanzämtern einige Auskünfte erteilen. Bewertet wird nach Steuerrecht die so genannte wirtschaftliche Einheit i. S. d. § 2 BewG, d. h. das Grundstück und - mit Ausnahme von Baden-Württemberg - die auf dem Grundstück stehenden (Neben-) Gebäude. Schätzungsweise ca. 35 Mio. Grundstücke deutschlandweit bzw. wirtschaftliche Einheiten sind durch die Grundsteuerreform auf den Stichtag 01.01.2022 neu zu bewerten und zu veranlagen.

Bestandsaufnahmen der bestehenden Immobilien müssen daher umfassend und detailliert vorgenommen werden. Für die meisten Grundstückseigentümer bedeutet dies eine enorme Datenbeschaffung und Datenvalidierung aller Immobilien als momentane Hauptaufgabe. Firmen müssen hier in der Regel einen deutlich größeren Aufwand leisten, da diese meist mehr als ein Grundstück innerhalb Deutschlands besitzen, verglichen mit einem Eigentümer eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung.

Der deutsche Föderalismus macht sich bei der Grundsteuerreform deutlich bemerkbar: Die einzelnen Bundesländer konnten bei der Umsetzung der Reform aufgrund einer Öffnungsklausel entscheiden, ob sie das Bundesmodell anwenden oder ein eigenes Grundsteuerlandesmodell entwickeln. Dies führt dazu, dass ein Grundstückseigentümer mit verschiedenen Bewertungsmodellen konfrontiert ist, sofern seine Grundstücke in unterschiedlichen Bundesländern mit unterschiedlichen Grundsteuermodellen gelegen sind. Hinzu kommt, dass das bisherige „Alte Recht“ der sogenannten Einheitswertbewertung bis zum 31.12.2024 anwendbar bleibt. Dadurch findet das alte Recht parallel zum neuen Recht (Beginn 1. Januar 2025) Anwendung.

Die Grundsteuerreform und der Detailierungsgrad an Datenanforderungen stellt einige Grundstückseigentümer vor erheblichen Herausforderungen. So sind im Bundesmodell wie auch in den meisten Ländermodellen vom Steuerpflichtigen die Bodenrichtwerte in der Grundsteuererklärung einzutragen. Die Bodenrichtwerte können jedoch gegenwärtig bislang nur auf der Plattform von Nordrhein-Westfalen automatisiert abgerufen werden, in anderen Ländern ist dies deutlich komplexer. Zu beobachten ist außerdem, dass die Daten für die Grundstücksflächen - wie z. B. Angaben zur Gemarkung, Flur, Flurstück - i. d. R. für die Steuerpflichten einfacher zu beschaffen sind als (veraltete) Daten der Gebäude. Zudem ist die Datenbeschaffung in einem sehr kurzen Zeitraum zu bewältigen: Die Finanzverwaltung hat mit öffentlicher Bekanntmachung Ende März 2022 den Abgabezeitraum der Feststellungserklärungen zwischen Juli 2022 bis Ende Oktober 2022 festgelegt. In Sachen Fristverlängerung hält sich die Finanzverwaltung bisher bedeckt.

2. Die Grundsteuer wird digitaler

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist verpflichtend elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln. Grund hierfür ist, dass für die Berechnung der Grundsteuer die notwendigen Daten zukünftig in strukturierter digitaler Form vorliegen müssen. Daher beschloss die Finanzverwaltung, dass die Grundsteuererklärung zwingend in digitaler Form einzureichen ist. Der Prozess beläuft sich ausschließlich im Rahmen der digitalen Einreichung. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Abgabe in Papierform möglich sein, wenn die elektronische Übermittlung für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist (z.B. Eigentümer verfügt über kein Internet oder hat keinen Zugang zur Computertechnik).

Im Hinblick auf die elektronische Übermittlung wurde hinsichtlich Daten, Erstellung, Freigabe und Einreichung der Grundsteuererklärung mit ELSTER die notwendige Infrastruktur und Schnittstelle zur Finanzverwaltung geschaffen. Grundstückseigentümer müssen sich (kostenlos) bei ELSTER registrieren und anmelden, um die Grundsteuererklärung an das Finanzamt übermitteln zu können. Daneben gibt es auf dem Markt auch käuflich erwerbbare Softwarelösungen, die über eine ELSTER-Schnittstelle verfügen und Steuerpflichtige mit signifikantem Immobilienbestand bei Ihrem Datenmanagement und der Erstellung einschließlich der elektronischen Übermittlung ihrer Feststellungserklärungen unterstützen, wie z. B. die EY-Toollösung „[PropEY](#)“.

Die Finanzämter ermitteln aus den von den Steuerpflichtigen eingereichten Daten in der Grundsteuererklärung und den von den Finanzverwaltungen beigesteuerten Faktoren den Grundsteuerwert. Darauffolgend berechnet das Finanzamt mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag für den Steuerpflichtigen. Im Anschluss wird der Grundsteuermessbetrag mit den von den Städten und Gemeinden jeweils festgelegten Hebesätzen multipliziert. Dies ergibt die neue Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025.

Mit der Reform der Grundsteuer ändert sich die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer. Die neu berechnete Grundsteuer wird erstmals ab dem Jahr 1. Januar 2025 auf der neuen Grundlage berechnet und erhoben. Die ab dem Jahr 2025 zu zahlende Grundsteuer kann aktuell noch nicht berechnet werden, da die neuen Hebesätze noch nicht feststehen und auch nicht von den Kommunen festgelegt worden sind. Maßgeblich sind die Hebesätze für das Jahr 2025, welche die Städte und Gemeinden voraussichtlich im Laufe des Jahres 2024 festlegen werden. Ab dem Jahr 2025 werden die Städte und Gemeinden die neue Grundsteuer erheben.

Geplant war, dass die Grundsteuerreform aufkommensneutral ausgestaltet werden soll (z. B. durch die Absenkung von Steuermesszahlen und Anpassung der Hebesätze), so dass die Steuerpflichtigen durch die Reform nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlen sollen. Es bleibt abzuwarten, ob dies tatsächlich von den Kommunen so umgesetzt wird. Durch die Festlegung der Höhe ihres Hebesatzes haben es die Kommunen in der Hand, das Grundsteueraufkommen zu beeinflussen, d. h. sie können das Aufkommen an Grundsteuer lokal beeinflussen und ggf. auch erhöhen. Denkbar ist, dass einige Grundstückseigentümer fortan eine höhere Grundsteuerzahllast haben werden, als vor der Grundsteuerreform.

Das neue Grundsteuerberechnungsverfahren ist wie im bisherigen Einheitswertverfahren ein dreistufiges Berechnungsverfahren:
Grundsteuerwert (Bewertung des Grundvermögens) x Steuermesszahl x (kommunaler) Grundsteuerhebesatz = Grundsteuer.

Steuerpflichtige erhalten infolgedessen drei Steuerbescheide, wobei zwei vom Finanzamt und letztere von der Gemeinde bzw. Stadt erlassen werden.

3. Anzeigepflichten und geplanter Automatismus für Grundstückseigentümer

Nach dem neuen Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 werden im Bundesmodell alle 7 Jahre Neubewertungen von der Finanzverwaltung automatisch vorgenommen. Dadurch soll eine realitätsgerechte Grundstücksbewertung und eine ordnungsmäße Festsetzung der Grundsteuer erfolgen. Einige Ländermodelle wie z.B. Bayern, Hamburg und Niedersachsen weichen von diesen Vorgaben ab. Die Grundsteuermodelle dieser Länder sehen keine turnusgemäße Neubewertung vor, eine Nachfeststellung erfolgt nur bei einer nicht unerheblichen Veränderung des Grundsteuerwerts. In Hessen beträgt der Zeitraum der turnusgemäßen Neubewertung 14 Jahre.

Folglich werden die Daten zu den Grundstücks- und Gebäudeangaben nicht nur einmalig zum Stichtag 1. Januar 2022 erhoben, sondern müssen zukünftig aktualisiert werden. Eine Erklärungspflicht und damit verbundene Neubewertung sowie Abgabe einer Grundsteuererklärung besteht, wenn der aktuelle Grundsteuerwert um mehr als 15.000 € vom Wert zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung abweicht. Darüber hinaus unterliegt der Grundstückseigentümer einer Anzeigepflicht, in welcher er einmal pro Jahr bestimmte Veränderungen von sich aus (Verpflichtung) dem Finanzamt anzugeben hat. Hierbei ist die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Abgabefrist für diese vorgenannten Anzeigen zu beachten. Diese beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das (wirtschaftliche) Eigentum übergegangen ist. Das Finanzamt braucht den Eigentümer nicht aufzufordern. Nach der Anzeige bewertet das Finanzamt, ob es sich bei der angezeigten Änderung Geringfügigkeit handelt. Anzeigepflichtige Vorgänge sind z. B. Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert oder die Art (Vermögens- oder Grundstücksart) beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können.

Für die Unternehmen bedeutet dies, einen entsprechenden Prozess zur Überwachung und Aktualisierung ihrer Grundstücksdaten für die Meldepflicht in ihr steuerliches Kontrollsysteem zu implementieren.

Ihre Ansprechpartner zum Thema Grundsteuerreform



Dr. Heinrich Fleischer

Partner
Steuerberater
Real Estate Tax

Hamburg



Christoph Engelmann

Senior Manager
Steuerberater
Real Estate Tax

München



Michael Conzelmann

Manager
Steuerberater
Real Estate Tax

Eschborn/Frankfurt

Tel. +49 40 36132 12576
Email: Heinrich.Fleischer@de.ey.com

Tel. +49 89 14331 27296
Email: Christoph.Engelmann@de.ey.com

Tel. +49 6196 996 25326
Email: Michael.Conzelmann@de.ey.com

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch „Building a better working world“.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter www.ey.com.

In Deutschland ist EY an 21 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

©2022 Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
All Rights Reserved.

www.de.ey.com.