

Entwicklung der Grundsteuer B 2005 bis 2022

Analyse der Hebesätze zur Grundsteuer B
im Rahmen der EY Kommunenstudie 2023

August 2023



Building a better
working world

Ihr Ansprechpartner



Dr. Heinrich Fleischer

Partner
Real Estate, Hospitality & Construction
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
+49 40 36132 12576
heinrich.fleischer@de.ey.com

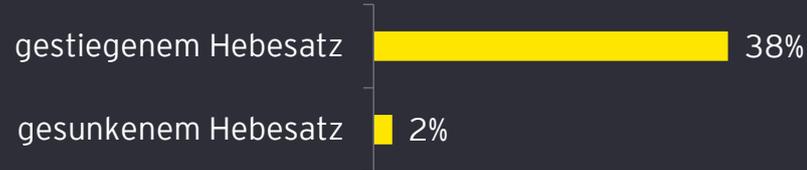
- ▶ Analyse der Entwicklung der Grundsteuer-B-Hebesätze für alle deutschen Kommunen (ohne Stadtstaaten) im Zeitraum 2005 bis 2022 (Stichtage jeweils: 31.12.)
- ▶ Angaben auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes („Hebesätze der Realsteuern“)
- ▶ Anders als in den Veröffentlichungen des Statistischen 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.

Kernergebnisse

Grundsteuer B

2017-2022

Anteil der Kommunen mit ...



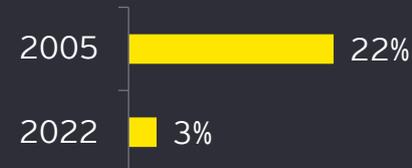
Bundesländer mit dem höchsten durchschnittlichen Hebesatz



Anteil der Kommunen mit hohem Hebesatz von $\geq 350\%$

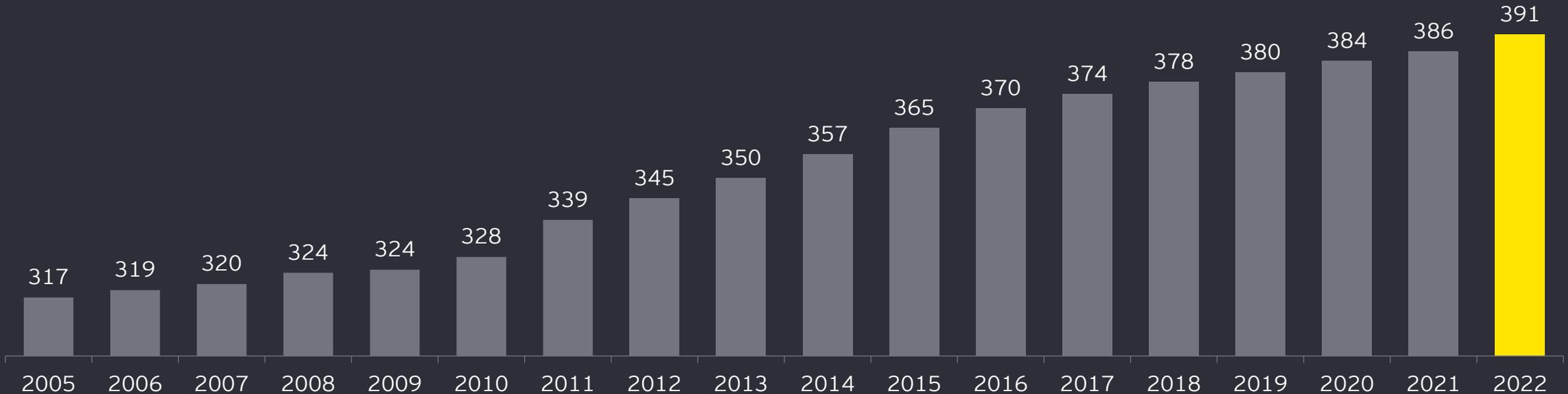


Anteil der Kommunen mit niedrigem Hebesatz von $< 300\%$



Durchschnittlicher Grundsteuer-Hebesatz so stark wie zuletzt 2016 gestiegen – um rund 5 Prozentpunkte

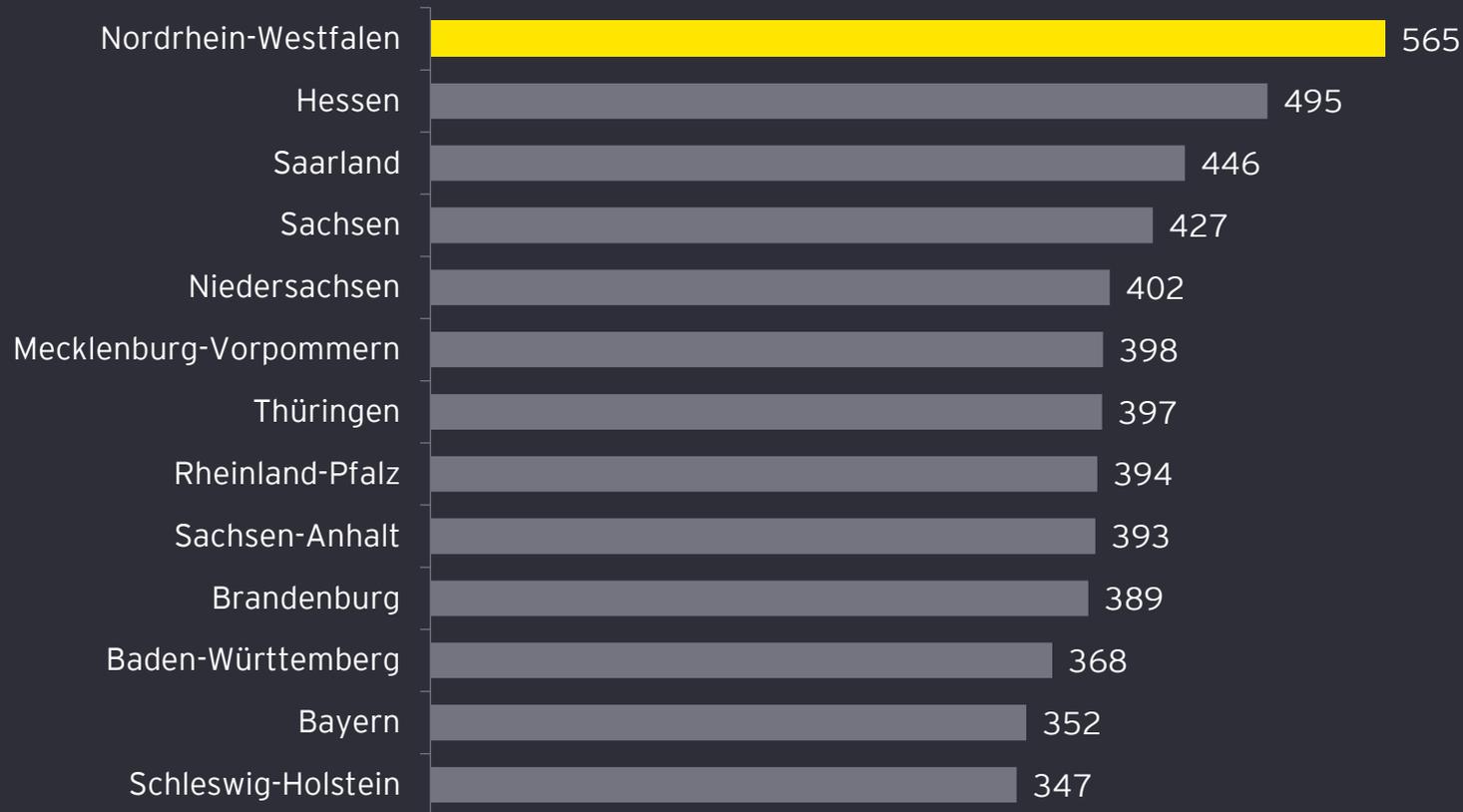
Entwicklung des durchschnittlichen Hebesatzes zur Grundsteuer B der deutschen Kommunen 2005-2022



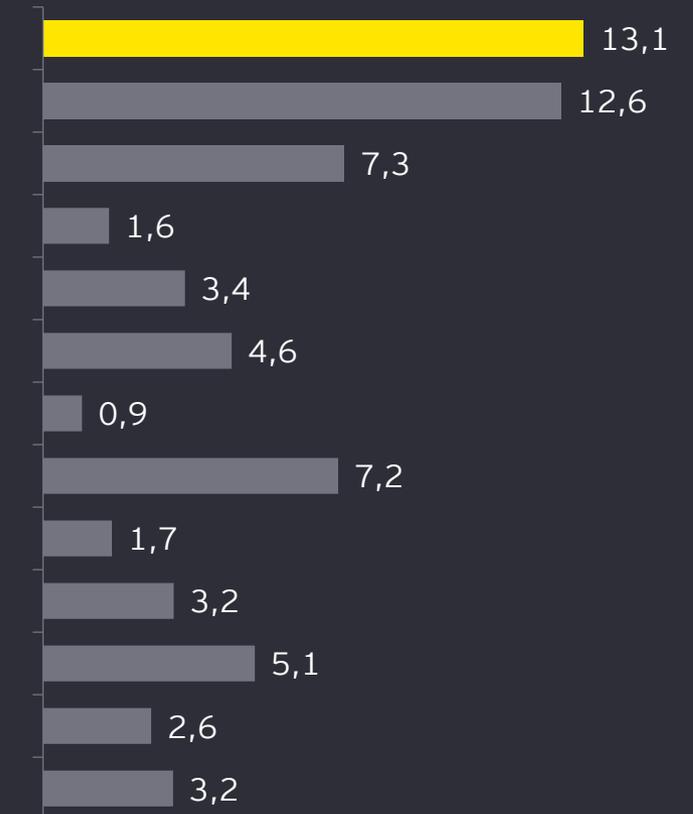
- ▶ Kontinuierlicher Trend nach oben: Zwischen **2005 und 2010** stieg der durchschnittliche Hebesatz zur Grundsteuer B jeweils nur **leicht** und insgesamt um 11 Prozentpunkte.
- ▶ Zwischen **2010 und 2016** stieg er hingegen jeweils **relativ stark** – jeweils um mindestens fünf Prozentpunkte. Seit 2016 hat sich das Wachstum wieder verlangsamt. Zuletzt, von 2021 auf 2022 stieg der durchschnittliche Hebesatz zur Grundsteuer B jedoch wieder stärker – um fast 5 Prozentpunkte – und damit in einem Umfang wie zuletzt 2016

Nordrhein-Westfalen weiterhin mit dem höchsten Durchschnittshebesatz – und mit der stärksten Erhöhung

Durchschnittlicher Grundsteuer-B-Hebesatz der Kommunen im jeweiligen Bundesland zum 31.12.2022 (nur Flächenländer)

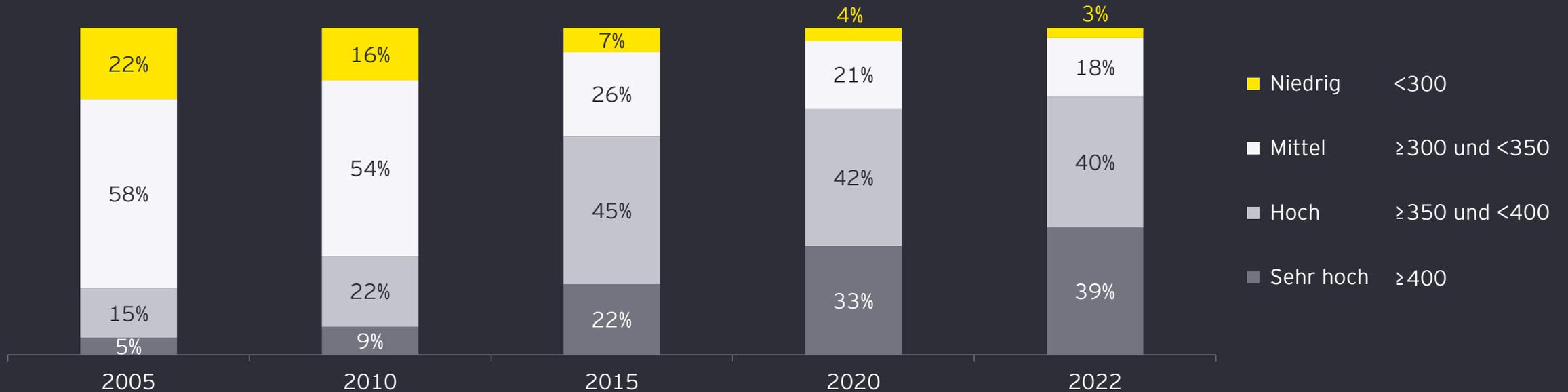


Veränderung 2021/2022 in Punkten



39 Prozent der Kommunen in Deutschland haben inzwischen einen sehr hohen Hebesatz von über 400

Anteil der deutschen Kommunen mit niedrigem bis sehr hohem Grundsteuer-Hebesatz in den Jahren 2005, 2010, 2015, 2020 und 2022¹



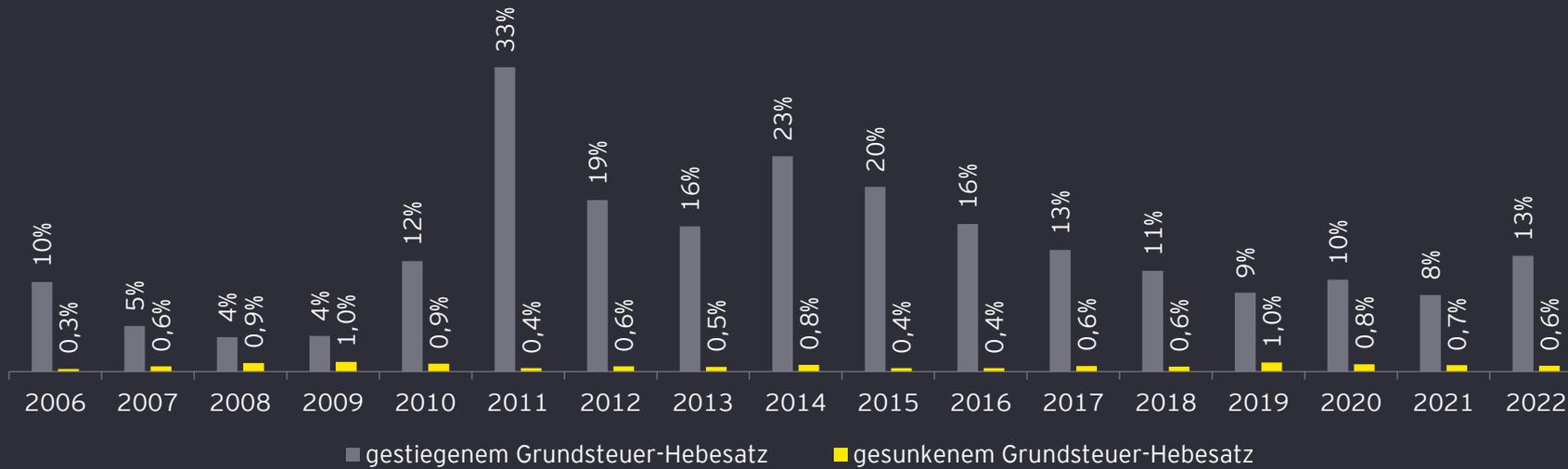
- ▶ Der Anteil der deutschen Kommunen mit einem niedrigen Hebesatz zur Grundsteuer B (von unter 300) ist gegenüber 2005 von 22 auf aktuell nur noch 3 Prozent gesunken.
- ▶ Im gleichen Zeitraum ist der Anteil der Kommunen mit einem hohen oder sehr hohen Hebesatz zur Grundsteuer B (von über 350 Prozent) von 20 auf 79 Prozent stark angestiegen.

¹ Rundungsdifferenzen möglich

38 Prozent der Kommunen in Deutschland haben in den letzten 5 Jahren ihren Grundsteuer-Hebesatz erhöht

Anteil der deutschen Kommunen mit gestiegenem bzw. gesunkenem Grundsteuer-Hebesatz

Anteil der Kommunen mit ...



Anteil der Kommunen mit gestiegenem/gesunkenem Hebesatz

	2012-2017	2017-2022
Anstieg	60%	38%
Rückgang	1%	2%

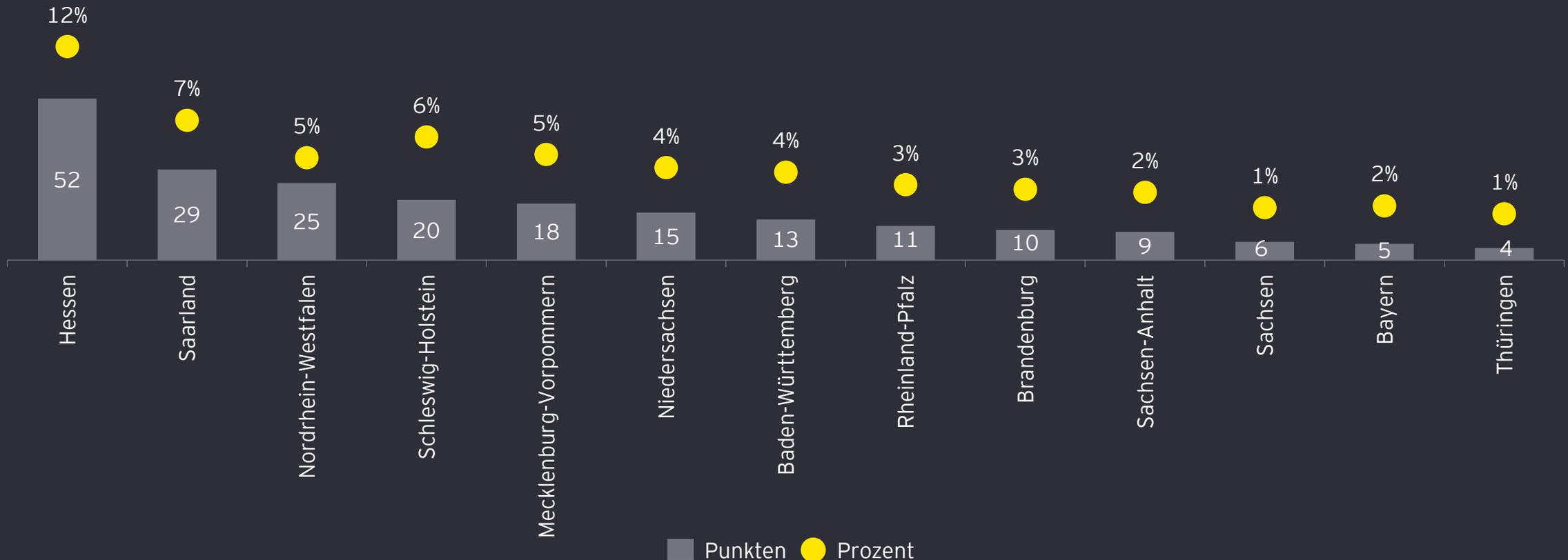
- ▶ 60 Prozent der deutschen Kommunen haben zwischen 2012 und 2017 den Grundsteuer-Hebesatz erhöht. Im Zeitraum von Jahresende 2017 bis 2022 waren es immerhin 38 Prozent der Kommunen.
- ▶ Die meisten Erhöhungen fanden im Jahr 2011 statt, als jede dritte deutsche Kommune den Grundsteuer-Hebesatz erhöhte. 2022 erhöhten immerhin 13 Prozent der deutschen Kommunen ihren Grundsteuer-Hebesatz – so viele wie zuletzt 2017.

¹ Stichtage jeweils 31.12.

Entwicklung 2017-2022: Hessen und Saarland mit dem stärksten absoluten Anstieg, Thüringen mit dem geringsten

Anstieg der durchschnittlichen Hebesätze zur Grundsteuer B 2017 bis 2022 in Prozent bzw. in Punkten

Anstieg des durchschnittlichen Hebesatzes zur Grundsteuer B im Zeitraum 2017 bis 2022 in ...



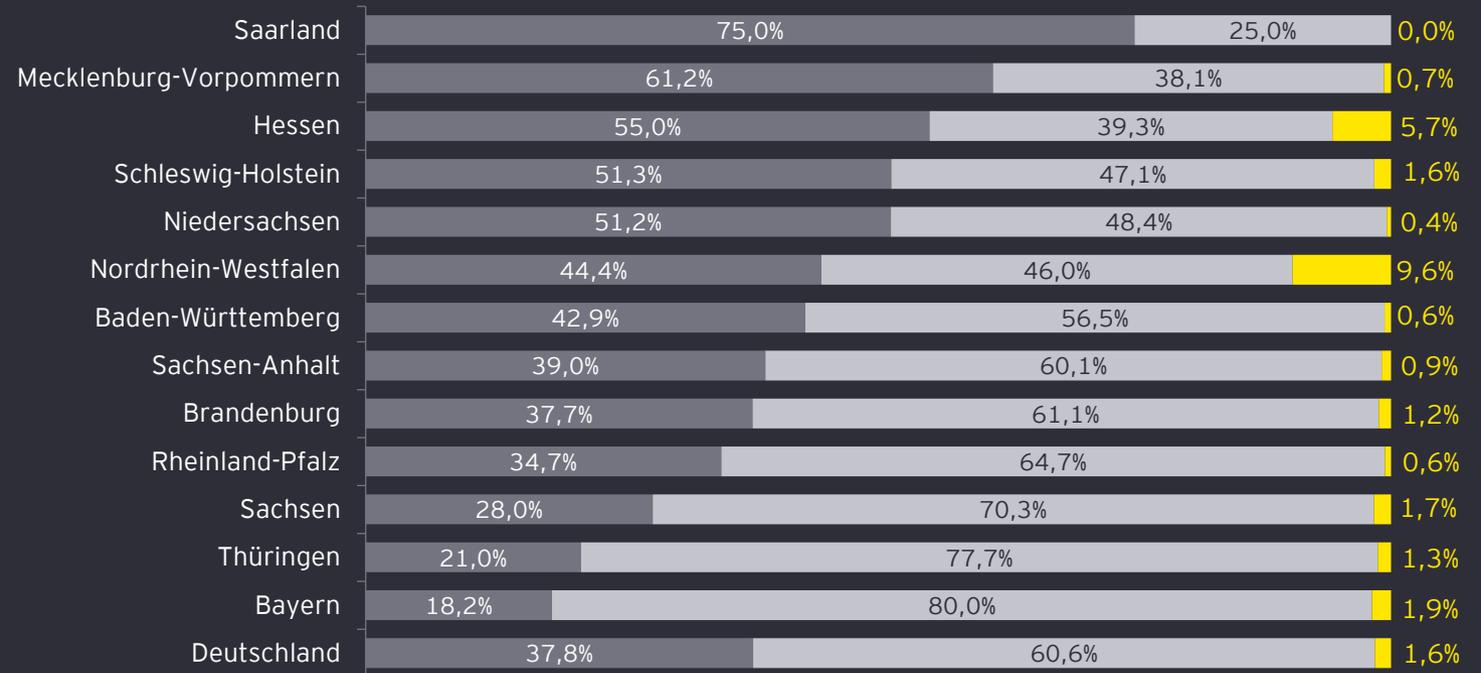
2017-2022: Die wenigsten Grundsteuer-Erhöhungen in Bayern und Thüringen – das Saarland mit den meisten

In fünf deutschen Bundesländern erhöhte zwischen 2017 und 2022 jeweils mehr als jede zweite Kommune mindestens einmal die Grundsteuer B: Im Saarland, in Mecklenburg-Vorpommern, Hessen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen. Im Saarland lag der Anteil mit 75 Prozent mit Abstand am höchsten.

In Bayern hingegen nahm im gleichen Zeitraum weniger als jede fünfte Kommune eine Erhöhung des Grundsteuer-Hebesatzes vor, in Thüringen lag der Anteil bei 21 Prozent.

2017-2022

Anteil der Kommunen mit ...



gestiegenem Grundsteuer-Hebesatz
 gleich gebliebenem Grundsteuer-Hebesatz
 gesunkenem Grundsteuer-Hebesatz

... im angegebenen Jahr bzw. Zeitraum

Mehr als jede vierte Kommune in Nordrhein-Westfalen erhöhte im Jahr 2022 den Grundsteuer-B-Hebesatz

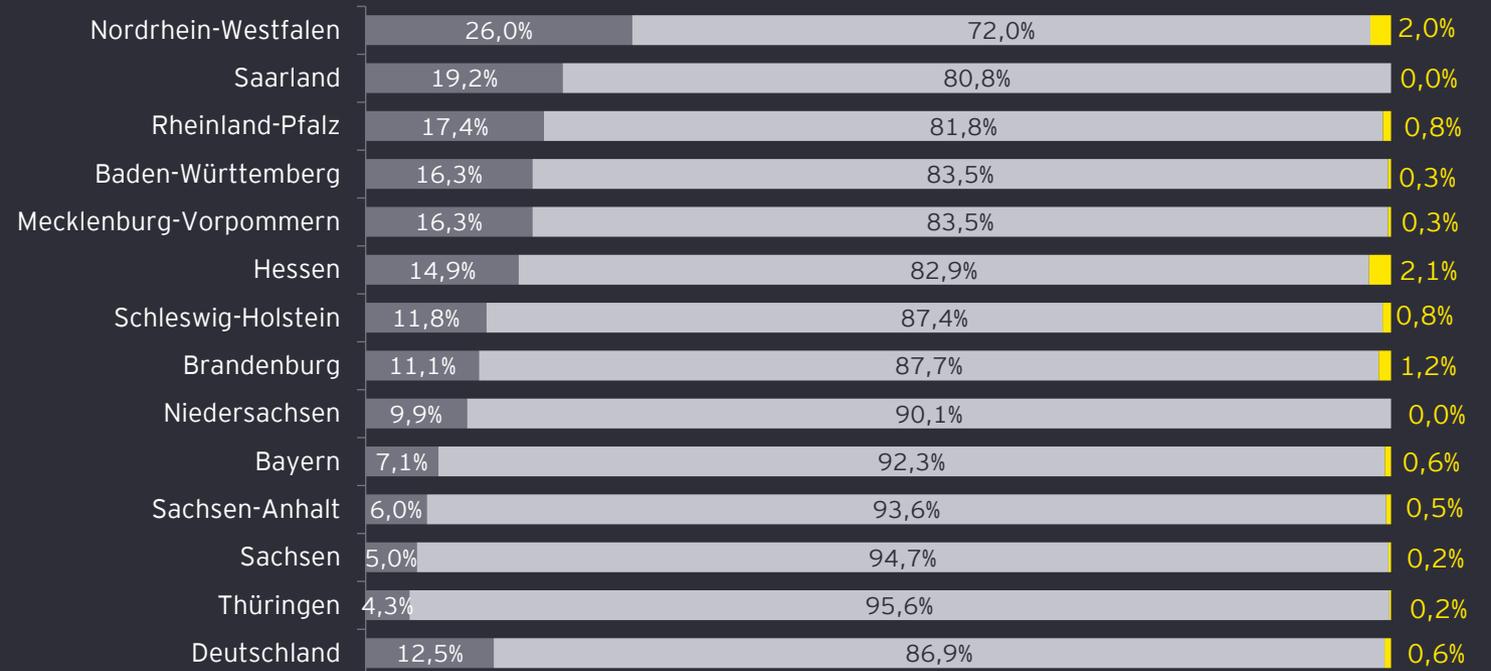
Am höchsten war der Anteil der Kommunen, die 2022 den Hebesatz zur Grundsteuer B erhöhten, mit 26 Prozent in Nordrhein-Westfalen, gefolgt vom Saarland und von Rheinland-Pfalz.

In Thüringen und Sachsen nahm hingegen jeweils nicht mehr als jede 20. Kommune eine Erhöhung des Hebesatzes vor.

Deutschlandweit erhöhte zuletzt jede achte Kommune ihren Grundsteuer B-Hebesatz.

2021-2022

Anteil der Kommunen mit ...



gestiegenem Grundsteuer-Hebesatz
 gleich gebliebenem Grundsteuer-Hebesatz
 gesunkenem Grundsteuer-Hebesatz

... im angegebenen Jahr bzw. Zeitraum

Das sind die Kommunen mit den aktuell bundesweit niedrigsten und höchsten Grundsteuer-Hebesätzen

Zum Stichtag 31.12.2022

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
Friedrichsgraben	Schleswig-Holstein	0
Hedwigenkoog	Schleswig-Holstein	0
Hillgroven	Schleswig-Holstein	0
Norderfriedrichskoog	Schleswig-Holstein	0
Oesterwuth	Schleswig-Holstein	0
Strübbel	Schleswig-Holstein	0
Südermarsch	Schleswig-Holstein	0
Wesselburener Deichhausen	Schleswig-Holstein	0

Die Kommunen mit den bundesweit höchsten Grundsteuer-B-Hebesätzen

	Bundesland	Hebesatz
Lorch, Stadt	Hessen	1.050
Nauheim	Hessen	960
Ringgau	Hessen	960
Bad Karlshafen, Stadt	Hessen	951
Bad Emstal	Hessen	950
Hürtgenwald	Nordrhein-Westfalen	950
Bönen	Nordrhein-Westfalen	940
Altena	Nordrhein-Westfalen	910
Nörvenich	Nordrhein-Westfalen	910
Witten	Nordrhein-Westfalen	910
Heimbach	Nordrhein-Westfalen	900
Offenbach am Main, Stadt	Hessen	895
Bergneustadt	Nordrhein-Westfalen	895
Mülheim an der Ruhr	Nordrhein-Westfalen	890
Nideggen	Nordrhein-Westfalen	890
Inden	Nordrhein-Westfalen	880
Schwerte	Nordrhein-Westfalen	880

Das sind die Kommunen mit den niedrigsten und höchsten Grundsteuer-Hebesätzen im jeweiligen Bundesland

Zum Stichtag 31.12.2022

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	Büsing am Hochrhein	0	Tübingen	660
Bayern	Gundremmingen	150	Gnotzheim, Meinheim, Oberickelsheim	650
Brandenburg	Brieskow-Finkenheerd, Dahmetal, Gröden und 16 weitere Kommunen	300	Potsdam	545
Hessen	Eschborn	140	Lorch	1.050
Mecklenburg-Vorpommern	Altenhof, Bentwisch, Carinerland, Fincken und 21 weitere Kommunen	300	Wackerow	700
Niedersachsen	Gorleben	250	Ritterhude	640
Nordrhein-Westfalen	Verl	190	Hürtgenwald	950
Rheinland-Pfalz	Bergenhäuser, Gornhausen, Horath, Rayerschied, Reuth, Riegenroth, Wahlbach	0	Lissendorf	700
Saarland	Perl, St. Wendel Kreisstadt, Wallerfangen	350	Gersheim	680
Sachsen	Weißborn/Erzgeb.	300	Leipzig	650
Sachsen-Anhalt	An der Poststraße, Apenburg-Winterfeld/ Flecken, Balgstädt und 6 weitere Kommunen	300	Niedere Börde	750
Schleswig-Holstein	Friedrichsgraben, Hedwigenkoog, Hillgroven, Norderfriedrichskoog, Oesterwurth, Strübbel, Südermarsch, Wesselburener Deichhausen	0	Glücksburg (Ostsee)	700
Thüringen	Kirchgandern	200	Gera	600

Ergebnisse auf einen Blick

” Mit 8 5-Sterne-Bewertungen ist EY neben der umsatzstärksten Einheit auch der fachliche Branchenprimus im Steuermarkt.

Quantitativer Marktführer

(Juve Umsätze Steuern 2023)

	Steuerumsatz (in Millionen Euro)
EY	707
PwC	501
KPMG	448
Deloitte	244
Flick Gocke Schaumburg	173
WTS	167



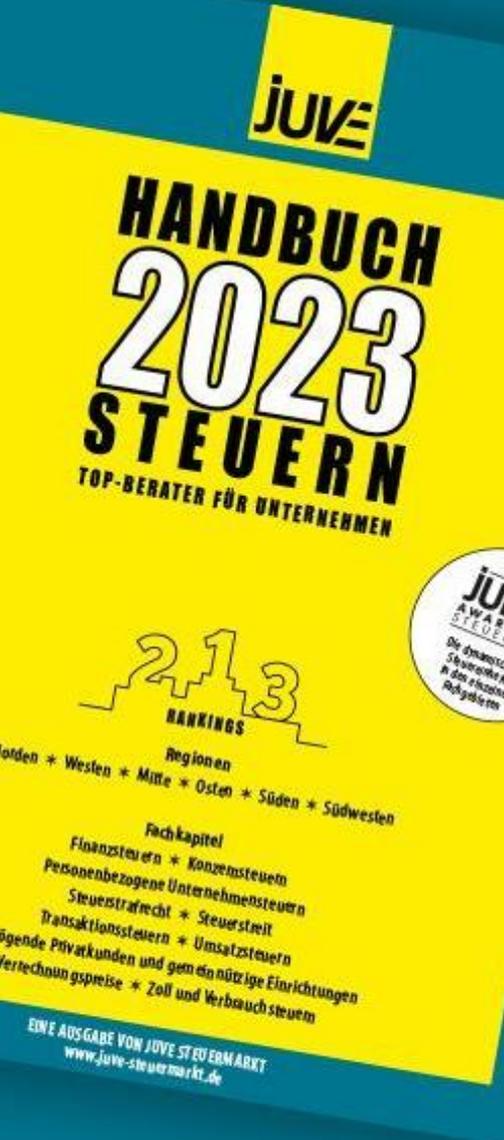
Qualitativer Marktführer

(Juve Handbuch Steuern 2023)

Kategorie

Finanzsteuern	★★★★★
Konzernsteuern	★★★★★
Personenbezogene Unternehmensteuern	★★★★★
Steuerstreit	★★★★★
Transaktionssteuern	★★★★★
Umsatzsteuern	★★★★★
Verrechnungspreise	★★★★★
Zoll und Verbrauchsteuern	★★★★★

[JUVE Steuermarkt Rankings | juve-steuermarkt.de](https://juve-steuermarkt.de)



Weitere Informationen

Besuchen Sie unser **Email Preference Center** und helfen Sie uns, Ihnen die maßgeschneiderten Fachinformationen in Form von Newslettern oder Einladungen zu Veranstaltungen / Webcasts zukommen zu lassen. Sie entscheiden selbst, welche Newsletter Sie von uns erhalten.



Registrieren Sie sich in unserem **Preference Center** für den Erhalt des Tax & Law Magazines oder schreiben Sie uns eine E-Mail an TLM@de.ey.com. Laden Sie sich direkt die **aktuelle Ausgabe** herunter.

EY Tax & Law DE News App

Kaum installiert, schon bestens informiert! Verfügbar für **iOS** und **Android**



QR-Code scannen und direkt runterladen



Tax & Law Hörfunk

Der EY Podcast für Steuern und Recht.

Verfügbar auf **Apple Podcasts**, **Spotify**, **EY.com**



EY Webcasts | EY - Deutschland

Entdecken Sie die neuesten Webcasts von EY Deutschland.



EY Veranstaltungen | EY - Deutschland

Entdecken Sie die neuesten Veranstaltungen von EY Deutschland.



LinkedIn Steuernachrichten

Wir möchten hier die Möglichkeit geben, sich zu aktuellen Entwicklungen im Steuerrecht zu informieren und auszutauschen.

Unsere Newsletter Formate

eNewsletter Tax (weekly)

Aktuelle steuerpolitische Entwicklungen und Steuergesetzgebungsverfahren, Urteile und Informationen der Finanzverwaltung.

PAS Newsletter (quarterly)

Alles zu den Brennpunkten der Arbeitnehmerentsendungen sowie den relevanten einkommen- und lohnsteuerlichen, sozial- und arbeitsrechtlichen Entwicklungen.

EY Government und Public Sector News

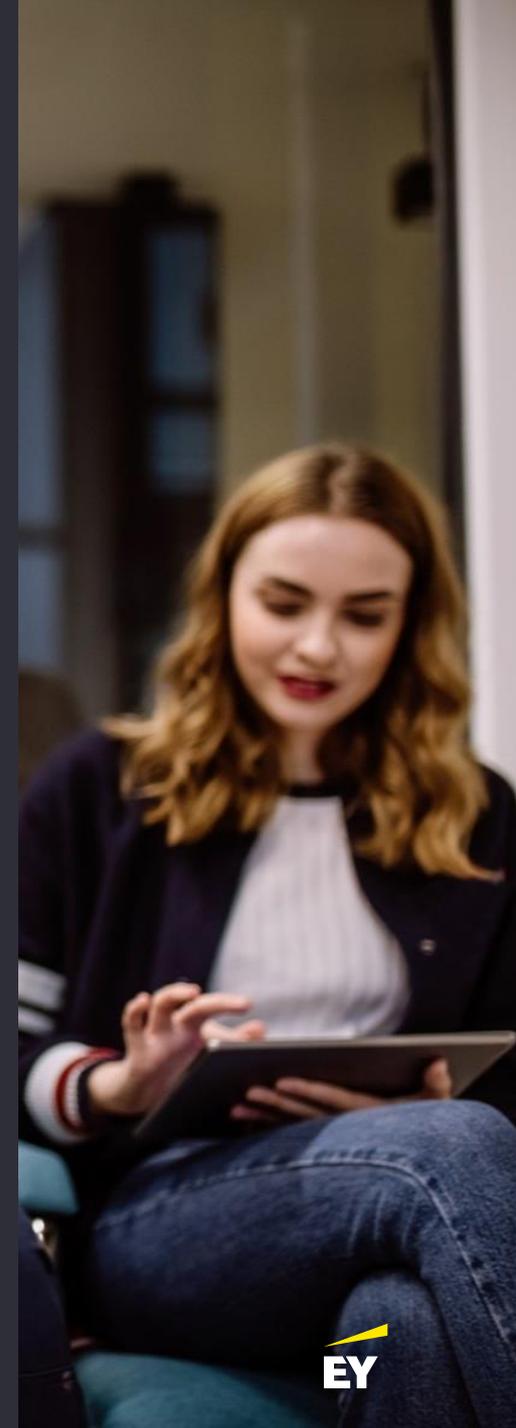
GPS.direkt Newsmail (Bi-Weekly) und GPS Newsletter (Quarterly) - Aktuelle Themen des öffentlichen Sektors, der Energiebranche und der gemeinnützigen Organisationen.

Highlights EY Global Tax and Transfer Pricing News (monthly)

Almost every day there are new developments in international tax law and transfer pricing. Once a month, we present the highlights to you.

German Tax and Legal Quarterly (quarterly)

Targets primarily inbound investors and provides information on relevant tax law developments in Germany.



EY Tax | Leader in AI Services

IDC MarketScape: Worldwide Artificial Intelligence Services – 2023 Vendor Assessment

Die Jury begründet die Aufnahme von EY als Leader wie folgt:

- ▶ EY legt großen Wert auf Daten und KI und ...
 - ▶ ... integriert diese in den Kernansatz "Transformation Realized", um Mandanten dabei zu unterstützen, ihre zukünftigen Geschäftsmodelle zu konzipieren und Transformationen zu gestalten.
 - ▶ ... involviert diese ins Service-Spektrum
 - ▶ ... arbeitet an direkten Erweiterung großer KI-Programme
 - ▶ ... Projekte sind auf Vorstandsebene verantwortet
 - ▶ ... nutzt Ressourcen aus der KI-Praxis sowie Strategieberatung EY-Parthenon)
 - ▶ ... arbeitet eng mit strategischen Partnern wie Microsoft, SAP, IBM, Databricks und Snowflake zusammen, um Lösungen in agilen Themenbereichen zu realisieren und gemeinsam zu entwickeln.



EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.



EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights Individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2023 EYGM Limited.
All Rights Reserved.

ED None

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, legal or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

ey.com