

# Die Realsteuerhebesätze in Bayern im Jahr 2008

Dipl.-Betriebswirtin (FH) Stephanie Ficklscherer

Als Realsteuern werden die Grundsteuern A und B sowie die Gewerbesteuer bezeichnet.

Das Aufkommen dieser traditionell kommunalen Steuern steht nach Art. 106 Absatz 6 Satz 1 GG grundsätzlich den Gemeinden zu. Die von den Finanzämtern festgestellten Messbeträge bilden die Grundlage für die Steuerfestsetzung durch die Gemeinden, die die jeweiligen Hebesätze darauf anwenden. Aufgrund der Autonomie der Gemeinden bei der Festlegung der Hebesätze kann die Höhe der Steuer von Gemeinde zu Gemeinde auch bei gleichem Steuermessbetrag stark voneinander abweichen. Im Jahr 2008 lag der durchschnittliche Hebesatz für die Grundsteuer A bei 334,9% und damit um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Bei der Grundsteuer B hat sich der durchschnittliche Hebesatz im Vorjahresvergleich um 0,4 Prozentpunkte auf 367,8% verringert. Die Hebesätze für die Gewerbesteuer wurden 2008 im Landesdurchschnitt sogar um 5,0 Prozentpunkte auf 367,4% gesenkt.

Realsteuerarten

Unter Realsteuern werden die Grundsteuern A und B sowie die Gewerbesteuer als wichtigste originäre Einnahmequellen der Kommunen verstanden. Die Grundsteuern werden auf den im Inland liegenden Grundbesitz erhoben und fließen in vollem Umfang den Gemeinden und Landkreisen (bei gemeindefreien Gebieten) zu, denen die Liegenschaften zuzuordnen sind. Unterschieden wird zwischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Grundsteuer A) sowie unbebauten und bebauten Grundstücken, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen sind (Grundsteuer B). Entscheidend für die Höhe der Steuer sind Beschaffenheit und Wert des Grundstücks. Der jeweilige Steuermessbetrag wird durch die Finanzämter festgesetzt.

Gewerbesteuer

Steuergegenstand bei der Gewerbesteuer ist der Gewerbebetrieb und seine objektive Ertragskraft. Für die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen und für die Festsetzung und Zerlegung des einheitlichen Steuermessbetrags sind ebenfalls die Finanzämter zuständig. Die Gewerbesteuer fließt den Gemeinden nicht ausschließlich zu. Durch eine Umlage werden Bund und Länder am Gewerbesteueraufkommen beteiligt.

Hebesätze

Die hebeberechtigten Gemeinden wenden die vom Gemeinde- bzw. Stadtrat beschlossenen Hebesätze auf die von den Finanzämtern festgestellten Steuermessbeträge an und setzen damit die Höhe der zu zahlenden Grundsteuern A und B sowie der Gewerbesteuer fest. Der Hebesatz ist dabei ein von der Gemeinde für das jeweilige Kalenderjahr festgelegter Prozentsatz. Er ist für die einzelnen Realsteuerarten in der Regel unterschiedlich hoch.

Fristen

Gemäß § 25 Abs. 3 des Grundsteuergesetzes und § 16 Abs. 3 des Gewerbesteuergesetzes sind die Realsteuerhebesätze jeweils bis zum 30. Juni eines Jahres zu beschließen, d.h. diese können jedes Jahr geändert werden. Durch die individuell zu bestimmenden Hebesätze auf die Realsteuern haben die Gemeinden die Möglichkeit, auf ihr Steueraufkommen Einfluss zu nehmen. Gem. § 16 Abs. 4 des Gewerbesteuergesetzes beträgt der Hebesatz 200 %, sofern die Gemeinde keinen höheren Satz festlegt. Die Realsteuerhebesätze werden statistisch im Rahmen der vierteljährlichen Kassenstatistik erhoben.

Durchschnittshebesätze errechnen sich nach der Formel:

$$\frac{\text{Summe Istaufkommen} \times 100}{\text{Summe Grundbeträge}}$$

Der Grundbetrag errechnet sich dabei aus dem Quotienten:

$$\frac{\text{Istaufkommen} \times 100}{\text{Hebesatz}}$$

Der durchschnittliche Hebesatz für die Grundsteuer A lag im Jahr 2008 bei 334,9% und damit um 0,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres. Das Hebesatzniveau der kreisangehörigen Gemeinden liegt dabei über dem der kreisfreien Städte. Bei der Grundsteuer B hat sich der Durchschnittshebesatz gegenüber 2007 um 0,4 Prozentpunkte auf 367,8% verringert. Der durchschnittliche Hebesatz der kreisfreien Städte (453,4%) liegt hier allerdings deutlich über dem Durchschnitt der kreisangehörigen Gemeinden (320,7%). Die Hebesätze für die Gewerbesteuer wurden 2008 im Landesdurchschnitt sogar um 5,0 Prozentpunkte auf 367,4% gesenkt. Hier liegt das

Durchschnittliche Hebesätze

Hebesatzniveau der kreisfreien Städte ebenfalls deutlich über dem der kreisangehörigen Gemeinden.

Realsteuerhebesätze in Bayern im Jahr 2008

Tab. 1

Gemeindegrößenklassen Gemeinden mit ... Einwohnern	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
	%		
<b>Kreisfreie Städte</b>			
500 000 oder mehr .....	407,9	490,0	481,2
200 000 bis unter 500 000 .....	345,0	460,0	435,0
100 000 bis unter 200 000 .....	333,5	445,3	414,7
50 000 bis unter 100 000 .....	281,4	391,1	381,8
unter 50 000 .....	271,9	353,3	332,1
Zusammen	319,8	453,4	440,7
<b>Kreisangehörige Gemeinden</b>			
50 000 oder mehr .....	335,0	350,0	350,0
20 000 bis unter 50 000 .....	306,3	322,4	337,8
10 000 bis unter 20 000 .....	325,1	319,5	313,1
5 000 bis unter 10 000 .....	326,5	314,4	320,2
3 000 bis unter 5 000 .....	327,2	318,3	323,1
2 000 bis unter 3 000 .....	340,7	327,9	317,8
1 000 bis unter 2 000 .....	355,8	335,8	311,7
unter 1 000 .....	375,2	343,8	304,1
Zusammen	335,3	320,7	319,9
<b>Gemeinden insgesamt</b>	<b>334,9</b>	<b>367,8</b>	<b>367,4</b>

Spannweite  
der Hebesätze

Die Spannweite der Hebesätze reicht in Bayern bei den Grundsteuern A und B von jeweils 150 % in der Gemeinde Gundremmingen im Landkreis Günzburg bis zu jeweils 650 % in den Gemeinden Gnotzheim und Meinheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Folgende Gemeinden hoben Ihren Hebesatz bei der Grundsteuer A um jeweils 50 Prozentpunkte und damit am stärksten gegenüber dem Vorjahrswert an: Bodenmais von 300 % auf 350 %, Regen von 400 % auf 450 %, Nittenau von 310 % auf 360 % und Egloffstein von 400 % auf 450 %. Die größten Hebesatzsenkungen wurden in den Gemeinden Walting um 100 Prozentpunkte auf 300 % und Rannungen um ebenfalls 100 Prozentpunkte auf 550 % beschlossen. Bei der Grundsteuer B wurden in folgenden Gemeinden die stärksten Erhöhungen verzeichnet: Oberammergau +70 Prozentpunkte auf 400 %, Bodenmais +50 Prozentpunkte auf 350 %, Regen +50 Prozentpunkte auf 450 %, Nittenau +50

Veränderungen  
der Hebesätze  
Grundsteuern  
A und B

Prozentpunkte auf 360 % und Egloffstein +50 Prozentpunkte auf 450 %. Die größten Hebesatzsenkungen bei der Grundsteuer B verzeichneten folgende Gemeinden: Schillingsfürst um 130 Prozentpunkte auf 350 %, Rannungen um 100 Prozentpunkte auf 550 % und Greußenheim um 70 Prozentpunkte auf 320 %.

Städte und Gemeinden in Bayern im Jahr 2008 nach Hebesatz-Kategorien

Tab. 2

Hebesatz-Kategorie von ... bis ... in %	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
	Anzahl der Städte bzw. Gemeinden		
bis 200 .....	12	5	-
201 - 250 .....	81	70	6
251 - 300 .....	649	666	483
301 - 350 .....	840	897	1 341
351 - 400 .....	328	302	215
401 - 500 .....	125	106	11
501 - 600 .....	19	8	-
601 - 700 .....	2	2	-
über 700 .....	-	-	-

Von den 2 056 Städten und Gemeinden Bayerns hatten 40,9 % bei der Grundsteuer A und 43,6 % bei der Grundsteuer B einen Hebesatz zwischen 301 % und 350 % festgesetzt. Den niedrigsten Gewerbesteuerhebesatz mit 230 % verzeichnete im Jahr 2008 die Gemeinde Rettenbach a. Auerberg (Landkreis Ostallgäu). Der höchste Gewerbesteuerhebesatz lag 2008 bei 490 % und wurde in der Landeshauptstadt München sowie in der Gemeinde Kirchberg im Landkreis Erding festgesetzt. Die größten Veränderungen beim Hebesatz für die Gewerbesteuer verzeichneten mit einer Erhöhung des Hebesatzes um je 80 Prozentpunkte die Gemeinden Wessobrunn von 300 % auf 380 %, Bischberg von 320 % auf 400 %, Nordheim a. Main von 300 % auf 380 % und Margetshöchheim von 320 % auf 400 %. Die größten Reduzierungen der Hebesätze fanden in den Gemeinden Peißenberg um 70 Prozentpunkte auf 310 % und in Gremsdorf um 90 Prozentpunkte auf 260 % statt. In 65,2 % der Städte und Gemeinden Bayerns liegt der Gewerbesteuerhebesatz zwischen 301 % und 350 %. Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen jährlich unter

Veränderung  
der Hebesätze  
Gewerbesteuer

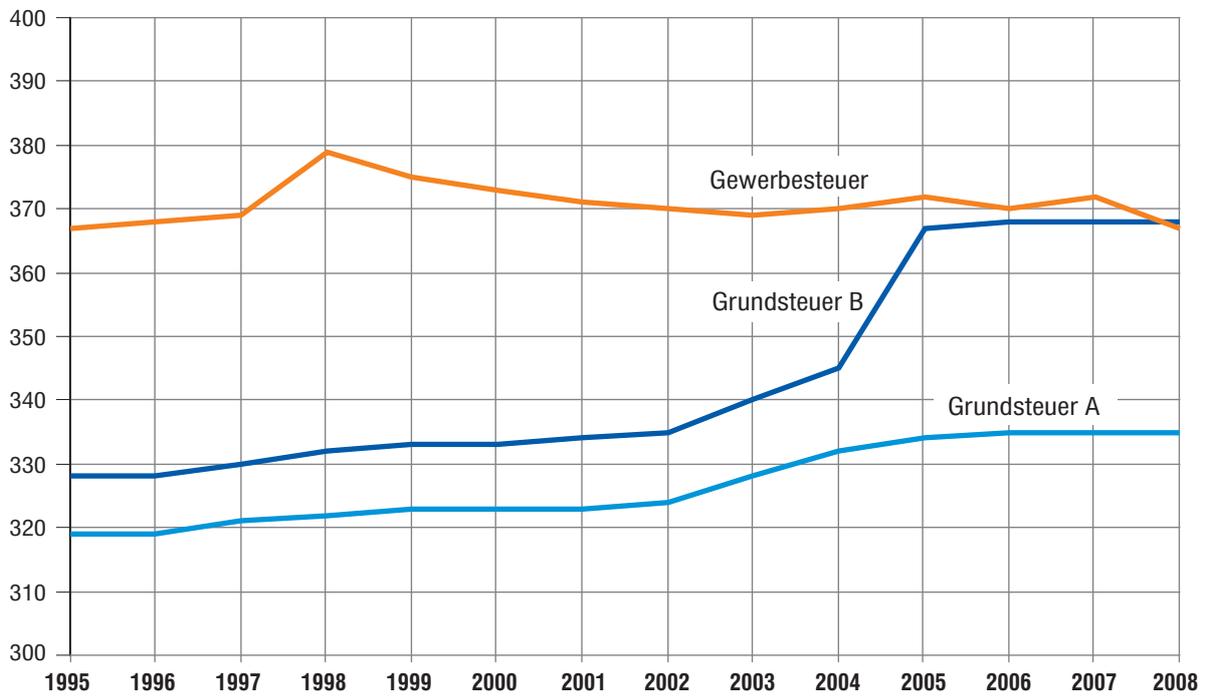
Realsteuerhebesätze nach Regierungsbezirken im Jahr 2008

Tab. 3

Regierungsbezirk	Gewogene Durchschnittshebesätze				
	Grundsteuer			Gewerbesteuer	Realsteuern zusammen <sup>1</sup>
	A	B	A+B <sup>1</sup>		
	%				
Oberbayern .....	313,9	378,1	375,6	382,3	381,3
Niederbayern .....	340,2	342,1	341,9	345,7	344,9
Oberpfalz .....	313,6	328,0	326,8	351,9	346,7
Oberfranken .....	324,3	338,9	338,1	329,5	331,1
Mittelfranken .....	376,1	415,0	413,3	386,5	391,9
Unterfranken .....	332,1	340,5	340,0	346,2	345,0
Schwaben .....	359,8	366,3	365,8	348,9	352,6
<b>Bayern</b>	<b>334,9</b>	<b>367,8</b>	<b>365,8</b>	<b>367,4</b>	<b>367,2</b>

<sup>1</sup> fiktive Werte.

**Durchschnittliche Hebesätze der Realsteuern in Bayern 1995 bis 2008**  
in Prozent



der Bezeichnung „Hebesätze der Realsteuern“ eine Excel-Datei mit den Hebesätzen aller Gemeinden Deutschlands. Diese steht unter der Internetadresse <http://www.statistikportal.de/Statistik-Portal/publ.asp#themenbände> zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Bei der Gewerbesteuer liegen wiederum die Regierungsbezirke Mittelfranken und Oberbayern über dem Durchschnitt.

Gewogene Durchschnittshebesätze

Ein Vergleich der gewogenen Durchschnittshebesätze auf der Ebene der Regierungsbezirke zeigt, dass bei den Grundsteuern die Gemeinden in Mittelfranken das höchste Hebesatzniveau haben. Bei den fiktiven Durchschnittshebesätzen für die beiden Grundsteuern zusammen weist der Regierungsbezirk Oberbayern ebenfalls ein überdurchschnittliches Niveau auf.

Fasst man fiktiv alle Realsteuern zusammen, so ist der Hebesatz im Regierungsbezirk Mittelfranken mit 391,9% am höchsten. Oberbayern rangiert hier mit 381,3% an zweiter Stelle. Die oberfränkischen Gemeinden dagegen belasten ihre Grundbesitzer und Gewerbebetriebe nach dieser Betrachtungsweise mit einem fiktiven durchschnittlichen Realsteuerhebesatz von nur 331,1% und damit am geringsten von allen Regierungsbezirken.

Belastung der Gemeinden