Berechnungsübersicht zur Festsetzung der Grundsteuerhebesätze 2026

1. Geplantes und tatsächliches Aufkommen 2025

Die geplanten Werte ergeben sich aus der Haushaltsplanung 2025.
Das IST-Aufkommen basiert auf den bis zum 03.12.2025 ergangenen Steuerfestsetzungen.

Geplantes Aufkommen 2025	
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	2.700.000 €
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.690.000 €
Summe	**4.390.000 €**
IST-Aufkommen 2025 (Stand: 03.12.2025)	
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	2.685.400 €
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.563.400 €
Summe	4.248.800 €
Fehlbetrag	**-141.200 €**

Der Fehlbetrag von rund 141.200 € ergibt sich aus der Differenz zwischen geplantem und tatsächlichem Steueraufkommen. Dieser soll 2026 ausgeglichen werden, um die Aufkommensneutralität zu wahren.

2. Zielaufkommen 2026 und Ausgleichsbeträge

Der Fehlbetrag wird gleichmäßig auf beide Grundstücksarten (B1 und B2) verteilt.
Damit erhöht sich das jeweilige Zielaufkommen um 70.600 €.

	IST 2025	Ausgleich	Zielaufkommen 2026
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	2.685.400 €	+ 70.600 €	2.756.000 €
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.563.400 €	+ 70.600 €	1.634.000 €
Summe	4.248.800 €		**4.390.000 €**

Die Zielaufkommen entsprechen exakt der Planung für das Haushaltsjahr 2025 und stellen somit Aufkommensneutralität sicher.

3. Steuermessbetragsvolumen

Die Summe aller Grundsteuermessbeträge ist die vom Finanzamt festgestellte Bemessungsgrundlage. Der Hebesatz wirkt als Multiplikationsfaktor auf diese Basis.

	IST 2025	Hebesatz 2025	Messbetragsvolumen
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	2.685.400 €	527 %	509.563 €
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.563.400 €	1.023 %	152.825 €
Summe	4.248.800 €		662.388 €

. . .

4. Berechnung der Hebesätze 2026

Die Hebesätze werden berechnet, indem das jeweilige Zielaufkommen durch das entsprechende Steuermessbetragsvolumen geteilt wird.

	Zielaufkommen	Messbetrags-volumen	Hebesatz 2026
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	2.756.000 €	509.563 €	541 %
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.634.000 €	152.825 €	1.069 %
Grundsteuer B – Einheitlich	4.390.000 €	662.388 €	663 %

Beide Varianten führen zum gleichen Gesamtaufkommen von 4.390.000 €.

Der einheitliche Hebesatz weist jedoch – wie in der Ratsvorlage erläutert – eine deutlich höhere Rechtssicherheit auf.