



# Realsteueratlas 2025 für Mittelfranken

Hebesätze und Steueraufkommen



**IHK**

Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg für Mittelfranken

## Gliederung

<b>Vorwort</b>	<b>1.</b>
<b>Gesetzlich Rahmenbedingungen</b>	<b>2.</b>
<b>Aktuelle Hebesätze</b>	<b>3.</b>
Überblick	3.1
Gesamtdaten	3.2
<b>Kontakt</b>	<b>4.</b>

# 1. Vorwort

Die Gewerbe- und Grundsteuer – gemeinsam als ‚Realsteuern‘ bezeichnet – haben in Deutschland eine besondere Stellung. Sie sind die wichtigste Finanzierungsquelle der Kommunen, werden durch diese weitestgehend selbst reguliert und sind als solche von lokalpolitischem Gewicht. Für Unternehmen und Betriebe heißt das im Klartext: zwischen Landkreisen und sogar Gemeinden kann es starke Unterschiede hinsichtlich der sogenannten Hebesätze geben, nach denen sich die Höhe der Realsteuern bemisst. Eine wirtschaftsfreundliche, ausgeglichene Regelung trägt im Umkehrschluss sehr zur Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit einer Kommune als Standort bei.

Der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken ist es deshalb ein Anliegen, ansässige und an einer Ansiedelung interessierte Unternehmen über aktuelle diesbezügliche Entwicklungen für das Geschäftsjahr 2025 zu informieren.

Grundlage sind durch die jeweilige Wirtschaftsförderungsinstitution zur Verfügung gestellte Daten, die verarbeitet und aufbereitet wurden. Wir möchten uns an dieser Stelle herzlich bei allen bedanken, die dabei unterstützend tätig geworden sind. Trotz sorgfältiger Prüfung kann keine endgültige Gewähr für die Richtigkeit der Angaben gegeben werden.

Martina Stengel

Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg für Mittelfranken

Geschäftsbereich Standortpolitik und  
Unternehmensförderung

## 2. Gesetzliche Rahmenbedingungen

In Art. 106 Abs. 6 des Grundgesetzes (GG) sind die Verteilung der Steuern auf Bund, Länder und Kommunen geregelt. Hinsichtlich der Realsteuern heißt es: „Das Aufkommen der Grundsteuer und Gewerbesteuer steht den Gemeinden [...] zu. Den Gemeinden ist das Recht einzuräumen, die Hebesätze der Grundsteuer und Gewerbesteuer im Rahmen der Gesetze festzusetzen.“ Im Gegensatz zu regulären Gemeinschaftssteuern (z. B. der Einkommenssteuer), die den Kommunen innerhalb der Institution des Steuerverbundes mit Bund und Ländern prozentuale Anteile zuteilen, besteht in diesem Fall ein weitestgehend ausschließlicher Anspruch. Dabei können die Hebesätze eigenverantwortlich angepasst werden.

Im Rahmen des Einkommenssteuergesetzes (EStG) werden gewerbliche Tätigkeiten als selbstständige, nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht und in Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr definiert. Davon ausgenommen sind unter anderem Land- und Forstwirtschaft sowie freie Berufe (z. B. Ärzte und Rechtsanwälte). Kapitalgesellschaften, insbesondere Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, unterliegen unabhängig der ausgeübten Tätigkeit durch die gewählte Rechtsform der Gewerbesteuer.

Grundlage der Besteuerung bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften sowie Kapitalgesellschaften ist der sogenannte Gewerbeertrag, der Gewinn aus dem Betrieb eines Gewerbes. Geregelt ist dies im Gewerbesteuergesetz (GewStG), welches das EStG (bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften) bzw. das Körperschaftsteuergesetz (KStG) in Verbindung mit EStG (bei Kapitalgesellschaften) hinzuzieht. Dabei werden bestimmte Beträge hinzugerechnet, während andere für Verminderung sorgen. Der Gewerbeertrag wird, abzüglich eines Gewerbesteuerfreibetrags im Falle von Einzelunternehmen und Personengesellschaften (z. Zt. 24.500 €), mit der bundeseinheitlich gesetzlich festgelegten Steuermesszahl (z. Zt. 3,5 %) zum Steuermessbetrag verrechnet. Dieser wird schließlich mit dem durch die Kommune festgelegten Hebesatz multipliziert.

Die Grundsteuern auf Eigentum an Grundstücken und -vermögen sind im gleichnamigen Gesetz (GrStG) geregelt, wobei zwischen Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und B (Sonstige Grundstücke) unterschieden wird.

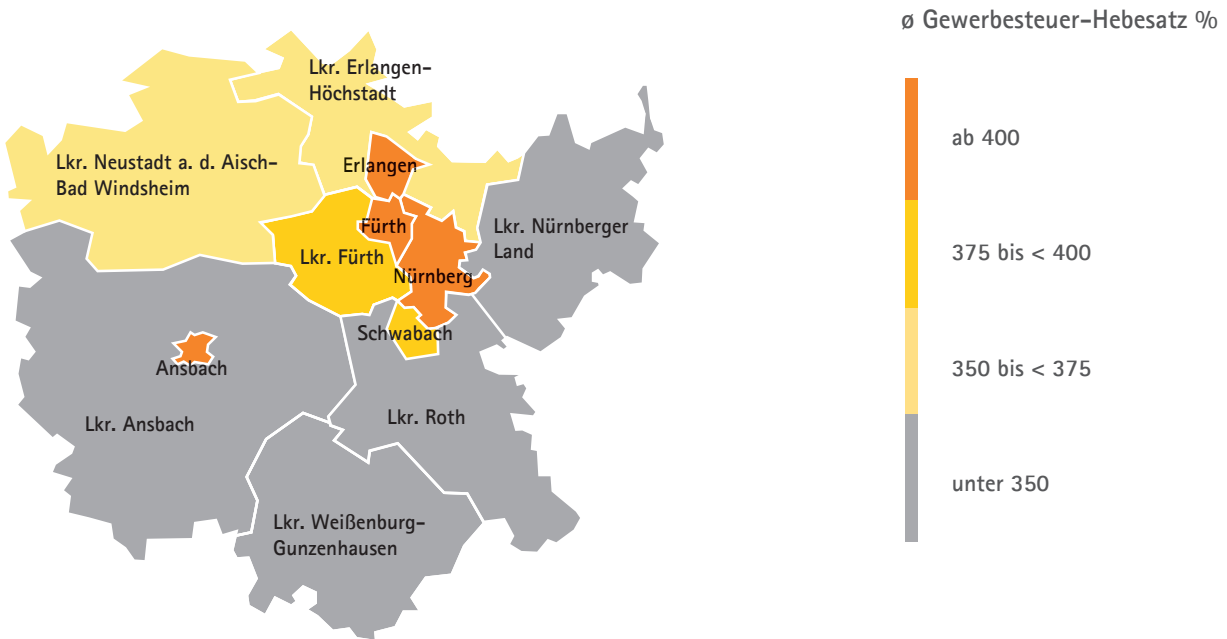
Nach dem Feststellen der Verfassungswidrigkeit der bisherigen Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer B durch das Bundesverfassungsgericht im Jahre 2018 lief zum 31. Dezember 2024 die zugestandene Übergangsfrist aus. Daher hat sich in Bayern zum 1. Januar 2025 die Ermittlung der zu zahlenden Grundsteuer geändert. Für Bayern gilt seitdem ein wertunabhängiges Flächenmodell, bei dem die Flächen des Grund und Bodens mit 0,04 €/m<sup>2</sup> und Gebäudeflächen mit 0,50 €/m<sup>2</sup> mit der Grundsteuermesszahl multipliziert werden. Für Wohnflächen liegt die Messzahl bei 70 % (ansonsten 100 %; weitere Abschläge von 25 % sind etwa für sozialen Wohnungsbau oder Baudenkmäler möglich). Nachdem der Äquivalenzbetrag der Fläche mit der Grundsteuermesszahl zum Grundsteuermessbetrag verrechnet wurde, wird diese mit dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde verrechnet.

Durch diese Gesetzesänderungen haben sich die Hebesätze deutlich verändert, weshalb ein Vergleich mit dem Vorjahr für die Grundsteuer B nicht sinnvoll ist und daher nicht vorgenommen wird. Farblich markiert haben wir jeweils den höchsten (orange) und den niedrigsten (grün) Wert der Hebesätze in den einzelnen Landkreisen.

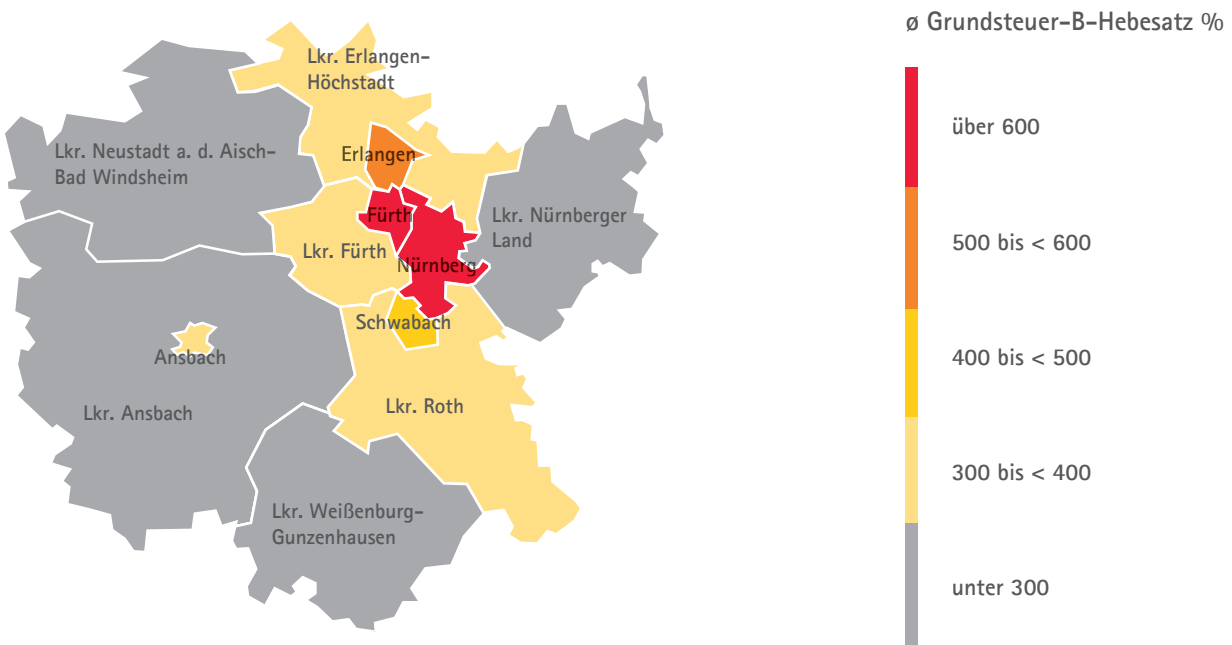
# 3. Aktuelle Hebesätze

## 3.1 Überblick

Durchschnittliche Gewerbesteuerhebesätze in Mittelfranken 2025



Durchschnittliche Grundsteuer-B-Hebesätze in Mittelfranken 2025



Stand: 01.01.2026. Alle Zahlangaben geben die Hebesätze der jeweiligen Städte und Gemeinden in Prozent an. Quelle: Eigene Erhebung.

## 3.2 Gesamtdaten

Gebiet	2024		2025	
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
<b>Kreisfreie Städte</b>				
Ansbach	380	400	390*	400
Erlangen	425	440	590	440
Fürth	555	440	660	440
Nürnberg	555	467	780*	467*
Schwabach	450	390	480	390*
<b>Mittelwert Kreisfreie Städte</b>	<b>473</b>	<b>427</b>	<b>580</b>	<b>427</b>

Gebiet	2024		2025	
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
<b>Landkreis Ansbach</b>				
Adelshofen	450	320	220	320
Arberg, M	500	300	275	300*
Aurach	380	380	260	380
Bechhofen, M	400	350	340	350
Bruckberg	450	380	290	380
Buch a. Wald	400	320	175*	320
Burgoberbach	400	350	280	350
Burk	500	320	250	320
Colmberg, M	400	350	230	350
Dentlein a. Forst, M	500	380	300	380
Diebach	400	320	200	320
Dietenhofen, M	350	320	350	320
Dinkelsbühl, GKSt	380	380	300	380
Dombühl, M	495	360	290	329
Dürrwangen, M	400	380	300	380
Ehingen	450	330	350	330
Feuchtwangen, St	360	340	320	340

Flachslanden, M	550	320	260	320
Gepsattel	470	350	320	350
Gerolfingen	500	380	450*	400*
Geslau	480	340	270	340
Heilsbronn, St	420	350	320	350
Herrieden, St	365	305	245	305
Insing	480	340	270	340
Langfurth	500	350	310	350
Lehrberg, M	400	320	270	320
Leutershausen, St	440	350	220	360
Lichtenau, M	500	350	370	350
Merkendorf, St	350	350	180	330
Mitteleschenbach	340	340	220	340
Mönchsroth	490	320	350	320
Neuendettelsau	430	330	430	330
Neusitz	380	380	290	380
Oberdachstetten	400	380	400	380
Ohrenbach	400	310	220	310
Ornbau, St	450	330	275	330
Petersaurach	450	330	280	330
Röckingen	450	350	400	350
Rothenburg/Tauber	350	380	350	380
Rügland	450	380	220	380
Sachsen b. Ansbach	400	320	350	320
Schillingsfürst, St	500	380	390	380
Schnelldorf	380	360	220	360
Schopfloch, M	380	380	270	380
Steinsfeld	400	350	220	350
Unterschwaningen	450	360	400	360
Wassertrüdingen, St	550	380	300	380
Weidenbach, M	440	330	230	330

Weihenzell	400	350	210	350
Weiltingen, M	550	340	300	340
Wettringen	550	320	290	320
Wieseth	350	350	250	350
Wilburgstetten	400	325	375	325
Windelsbach	420	380	200	380
Windsbach, St	350	320	280	320
Wittelshofen	400	380	320	380
Wolframs-Eschenbach, St	375	330	230	330
Wörnitz	400	320	230	320
<b>Mittelwert Landkreis Ansbach</b>	<b>430</b>	<b>346</b>	<b>286</b>	<b>346</b>

Gebiet	2024		2025	
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
Adelsdorf	550	380	395	<b>380*</b>
Aurachtal	310	340	310	340
Baiersdorf, St	450	380	350	<b>380*</b>
Bubenreuth	420	380	-	-
Buckenhof	340	380	430	<b>380*</b>
Eckental, M	330	380	330	<b>380*</b>
Gremsdorf	400	380	<b>195*</b>	<b>380*</b>
Großenseebach	330	350	245	350
Hemhofen	400	380	330	<b>380*</b>
Heroldsberg, M	450	350	450	350
Herzogenaurach, St	280	320	310	320
Heßdorf	400	380	400	<b>380*</b>
Höchstadt/Aisch, St	360	340	280	340
Kalchreuth	300	330	300	330
Lonnerstadt, M	600	380	299	<b>380*</b>

Marloffstein	340	380	340	380*
Möhrendorf	260	330	310	330
Mühlhausen, M	600	380	274	380*
Oberreichenbach	350	380	260	380*
Röttenbach	300	230	220	230*
Spardorf	390	380	540*	380*
Uttenreuth	450	380	450	380*
Vestenbergsreuth, M	300	320	-	-
Wachenroth, M	450	380	250	380
Weisendorf, M	320	320	-	-
<b>Mittelwert Landkreis Erlangen-Höchstadt</b>	<b>387</b>	<b>357</b>	<b>XXX</b>	<b>XXX</b>

Gebiet	2024		2025	
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
Landkreis Fürth				
Ammerndorf	350	350	325*	350*
Cadolzburg	450	420	378	420*
Großhabersdorf	380	395	380	395
Langenzenn, St	360	380	360	380
Oberasbach, St	350	350	360	400
Obermichelbach	350	360	350	360
Puschendorf	380	380	350	380
Roßtal	420	400	370	400
Seukendorf	350	380	350	380
Stein	450	400	765*	400
Tuchenbach	350	350	350	350*
Veitsbronn	395	395	395	395
Wilhermsdorf	400	360	360	360
Zirndorf	360	350	410	350*
<b>Mittelwert Fürth</b>	<b>382</b>	<b>376</b>	<b>393</b>	<b>380</b>

Gebiet	2023		2024	
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
Alfeld	360	360	200	360
Altdorf b. Nürnberg, St	341	330	251	330
Burgthann	310	320	210	320
Engelthal	360	360	175*	360
Feucht, M	340	360	340	360
Happurg	350	360	185	360
Hartenstein	300	290	250	290*
Henfenfeld	350	350	230	350
Hersbruck, St	400	380	300	380*
Kirchensittenbach	310	310	280	310
Lauf a. d. Pegnitz, St	350	350	295	350
Leinburg	310	320	320	326
Neuhaus a. d. Pegnitz, M	447	330	280	330
Neunkirchen a. Sand	310	310	280	320
Offenhausen	350	330	190	330
Ottensoo	345	330	276	330
Pommelsbrunn	350	330	200	360
Reichenschwand	310	310	190	310
Röthenbach/Pegnitz, St	360	350	260	350
Rückersdorf	450	350	450*	350
Schnaittach, M	360	340	247	340
Schwaig b. Nürnberg	300	315	300	315
Schwarzenbruck	335	360	310	360
Simmelsdorf	310	310	310	310
Velden, St	350	325	260	330
Vorra	375	375	250	375
Winkelhaid	330	380	330	380*
Mittelwert Nürnberger Land	347	338	266	340

Gebiet	2024		2025	
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
Landkreis Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim				
Bad Windsheim, St	385	365	260	365
Baudenbach, M	350	350	130	350
Burgbernheim, St	450	320	260	320
Burghaslach, M	360	360	220	360
Dachsbach, M	350	350	140	350
Diespeck	400	350	400*	350
Dietersheim	400	320	250	320
Emskirchen, M	385	350	350	350
Ergersheim	450	380	230	380
Gallmersgarten	400	320	200	320
Gerhardshofen	350	350	145	350
Gollhofen	500	370	270	370
Gutenstetten	400	350	180	350
Hagenbüchach	300	300	250	300*
Hemmersheim	450	380	123	380
Illlesheim	300	350	150	350
Ippesheim, M	500	320	250	320
Ipsheim, M	520	360	290	360
Langenfeld	300	380	140	380
Markt Bibart, M	400	380	200	380
Markt Erlbach, M	340	345	270	380
Markt Nordheim, M	500	320	200	320
Markt Taschendorf, M	400	380	165	380
Marktbergel, M	390	320	165	380
Münchsteinach	300	350	175	350
Neuhof a. d. Zenn, M	450	345	360	345
Neustadt a. d. Aisch, St	475	375	354	375
Oberickelsheim	650	400	270	400*
Obernzenm, M	400	350	200	350

Oberscheinfeld, M	350	350	120*	350
Scheinfeld, St	380	360	270	360
Simmershofen	450	350	270	350
Sugenheim, M	400	360	157	360
Trautskirchen	400	340	250	340
Uehlfeld, M	365	365	170	365
Uffenheim, St	370	340	300	340
Weigenheim	450	350	250	350
Wilhelmsdorf	360	360	240	360
Mittelwert Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim	405	352	227	354

Gebiet	2024		2025	
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
Abenberg, St	330	320	210	320
Allersberg, M	380	360	380	360*
Büchenbach	330	320	330	320
Georgensmünd	330	340	235	340
Greding, St	320	320	320	240*
Heideck, St	350	320	205*	320
Hilpoltstein, St	340	360	340	360*
Kammerstein	340	340	340	340
Rednitzhembach	320	340	320	340
Rohr	310	310	250	310
Roth, St	340	360	340	360*
Röttenbach	420	340	420*	340
Schwanstetten, M	320	350	320	350
Spalt, St	380	350	380	350
Thalmässing, M	350	330	260	330
Wendelstein, M	310	360	310	360*
Mittelwert Landkreis Roth	342	339	310	334

Gebiet	2024		2025	
	Grundsteuer B	Gewerbesteuer	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
Absberg, M	500	320	200	320
Alesheim	500	350	185	350
Bergen	500	320	230	320
Burgsalach	500	330	250	330
Dittenheim	525	320	250	320
Ellingen, St	500	350	240	350
Ettenstatt	500	350	180	350
Gnotzheim, M	650	320	350*	320
Gunzenhausen, St	395	345	280	345
Haundorf	400	320	180	320
Heidenheim, M	500	320	225	320
Höttingen	500	350	220	350
Langenaltheim	550	320	225	320
Markt Berolzheim, M	450	320	225	320
Meinheim	650	350	275	350
Muhr a. See	500	320	270	320
Nennslingen, M	400	320	230	320
Pappenheim, St	475	350	180	350
Pfölfeld	360	320	175	320
Pleinfeld, M	410	300	240	300*
Polsingen	350	300	145*	300*
Raitenbuch	500	380	220	380*
Solnhofen	400	380	350*	380*
Theilenhofen	600	320	265	320
Treuchtlingen, St	410	330	260	330
Weißenburg i. Bay., GKSt	360	350	270	350
Westheim	450	310	225	310
Mittelwert Landkreis Weißenburg–Gunzenhausen	475	332	235	332
Mittelwert Mittelfranken	407	349	294	350



Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg für Mittelfranken

## 4. Kontakt

### Herausgeber

IHK Nürnberg für Mittelfranken

### Redaktion

Martina Stengel | [martina.stengel@nuernberg.ihk.de](mailto:martina.stengel@nuernberg.ihk.de)

### Quellen:

Eigene Erhebung bei den Wirtschaftsförderern/-referenten  
der Landkreise und kreisfreien Städte  
Bayerisches Landesamt für Statistik

Titelbild: Zerbor / AdobeStock