



Dank Steuerreform sinkt Grundsteuer – im Prinzip

Ein bisschen erinnert die Grundsteuer-Taktik der Gemeinde Herrsching an den alten Radio-Eriwan-Witz: Stimmt es, dass Genosse Juri ein Auto in der Lotterie gewonnen hat? Im Prinzip ja. Aber es war kein Auto, sondern ein Fahrrad. Und er hat es nicht gewonnen, sondern es wurde ihm gestohlen. Im Prinzip also zahlen 72 Prozent der Herrschinger Grundbesitzer dank der Steuerreform deutlich weniger Grundsteuer als früher. Aber die Entlastung hätte größer ausfallen können, wenn die Gemeinde die Hebesätze nicht von 300 auf 420 Prozent anheben würde. 27 Prozent der privaten Grundbesitzer zahlen künftig sogar mehr Steuern. Der Gemeinderat hatte am Montagabend den Grundsteuer-Hebesatz für Privatgrundstücke auf 420 Prozent geliftet. Das spült 1,9 Millionen Euro in die Gemeinkasse – 200 000 mehr als im letzten Haushalt. Der Beschluss erging einstimmig.

Steueraufkommen Grundsteuer B

**Hebesatz
300 %**

**Grundsteueraufkomme
1.700.000 €**

**Hebesatz
420 %**

**Grundsteueraufkomme
1.900.000 €**

Rund 200 000 Euro Zusatzerlös bringt der neue Hebesatz von 420 Prozent.

Immer wieder Karlsruhe: Dass die neue Grundsteuer die Bürger, die Verwaltung, die Gerichte und die Finanzämter triezen musste, geht auf ein Urteil des Bundesverfassungsgericht zurück. Die Kämmerin der Gemeinde Herrsching, Miryam Goodwin, erläuterte im Gemeinderat die komplizierte Materie: Bayern habe sich als einziges Bundesland für das Flächenmodell entschieden: Entscheidend ist deshalb für die Bemessung allein die Grundfläche und nicht das Bundesmodell, das Bodenwertmodell oder das Flächen-Faktor-Modell.

Allein in Herrsching muss die Gemeinde nun für 5 537 Grundstücke neue Steuergescheide errechnen. Und das geht so (wenn Sie das nicht wissen wollen, und das muss man auch nicht so genau wissen, dann überspringen Sie diesen Absatz):

Die Berechnung lautet: Der Äquivalenzbetrag ist Fläche x Äquivalenzzahl (Grundstücke 4 Cent pro Quadratmeter; Gebäude 50 Cent pro Quadratmeter) Daraus folgt der Messbetrag (Äquivalenzbetrag mal Grundsteuermesszahl; Grund-, Boden-, Gebäudeflächen: 100 Prozent, Wohnflächen 70 Prozent). Nun gibt es natürlich Ermäßigungen für die Land- und Forstwirtschaft, Baudenkmäler und sozialen Wohnungsbau. Und nun kommt endlich die Grundsteuer in Euro und Cent: Messbetrag x Hebesatz. Der lag in Herrsching bisher bei 300 Prozent.

Grundsteuerhebesätze LK Starnberg

	Grundsteuer A	Grundsteuer B
Starnberg	370 %	430 %
Gauting	300 %	360 %
Berg	320 %	350 %
Gilching	340 %	340 %
Tutzing	330 %	340 %
Feldafing	320 %	340 %
Krailling	310 %	340 %
Pöcking	330 %	330 %
Weßling	250 %	330 %
Inning	320 %	320 %
Wörthsee	320 %	320 %
Andechs	310 %	310 %
Herrsching	250 %	300 %
Seefeld	290 %	290 %

Seit 2011



Dieses Flächenmodell würde vielen Grundstücksbesitzern deutliche Entlastungen bringen. Aber nicht nur die Bürger haben das Jammern gelernt, auch die Gemeinde kann das bewundernswert gut: „In den Jahren 2021 und 2022 hatte die Gemeinde einen Kostenanstieg von 16 Prozent zu verkraften“, sagte die Gemeindekämmerin, „sie ist deshalb angehalten, Ausgaben zu senken und mögliche Einnahmen zu generieren.“ Und da kam nun die Reform der Grundsteuer wie gelegen: „Herrsching lag mit einem Hebesatz von 300 Prozent auf dem zweitletzten Platz im Landkreis – und das seit 2011.“ Die Land- und Forstwirtschaft musste sogar nur 250 Prozent bezahlen – das war der niedrigste Satz im Kreis. So steuerten Land- und Forstwirte den stattlichen Betrag von 6 000 Euro bei. Durch die Erhöhung des Hebesatzes sind das künftig sogar 19 000 Euro.

In der anschließenden Diskussion im Gemeinderat meldete sich der Kostenfuchs Christoph Welsch zu Wort: „Wozu wurden die Grundsteuern in Herrsching verwendet?“ wollte er von Kämmerin Goodwin wissen. „Grundsteuern fließen in den allgemeinen Haushaltstopf“, klärte sich auf. Aber Welsch war noch nicht fertig: „Die Grundsteuerreform sollte einkommensneutral sein. Warum haben wir keine Berechnungen mit dem bisher gültigen Hebesatz von 300 Prozent bekommen?“ hakte er nach. Goodwin erwiederte, dass die Gemeinde gezwungen sei, mehr Einnahmen zu generieren.

Das überzeugte dann das gesamte Gremium: Ohne Gegenstimme (auch Welsch stimmte zu) wurde der neue Hebesatz von 420 Prozent und 370 Prozent für Landwirte durchgewinkt.

Beispielrechnungen der Gemeindekämmerei für einzelne Objekte

	Grundsteuer-messbetrag alt	Grundsteuer 300 alt	Grundsteuer-messbetrag neu	Grundsteuer 420 neu
EFH	Zwei große Gebäude und Grundstück	114,35 €	343,05 €	702,51 €
	EFH sehr groß	309,43 €	928,29 €	425,96 €
	EFH groß	817,54 €	2.452,62 €	327,18 €
	EFH groß	601,30 €	1.803,90 €	310,30 €
	EFH groß	476,76 €	1.430,28 €	245,89 €
	EFH groß	27,38 €	82,14 €	104,25 €
	EFH mittel	58,70 €	176,10 €	124,24 €
	EFH mittel	201,87 €	605,61 €	103,34 €
	EFH mittel	136,02 €	408,06 €	85,54 €
	EFH mittel	115,09 €	345,27 €	84,56 €
Miethäuser	EFH/DH/RH klein	17,02 €	51,06 €	51,02 €
	EFH/DH/RH klein	94,92 €	284,76 €	42,51 €
	EFH/DH/RH klein	124,93 €	374,79 €	72,75 €
	EFH/DH/RH klein	91,05 €	273,15 €	66,84 €
	Mietshaus	86,79 €	260,37 €	57,18 €
	Mietshaus	686,64 €	2.059,92 €	496,08 €
	Mietshaus	364,17 €	1.092,51 €	262,08 €
	Mietshaus	46,70 €	140,10 €	21,03 €
	Mietshaus sozial	139,05 €	417,15 €	124,48 €
	Mietshaus sozial	455,25 €	1.365,75 €	343,16 €
Wohnungen	Mietshaus sozial	529,16 €	1.587,48 €	356,64 €
	Mietshaus sozial	1.100,55 €	3.301,65 €	702,13 €
	Wohnung 3-4 Zimmer	76,75 €	230,25 €	52,89 €
	Wohnung 3-4 Zimmer	64,24 €	192,72 €	42,49 €
	Wohnung 3-4 Zimmer	57,26 €	171,78 €	34,78 €
	Wohnung 3-4 Zimmer	44,20 €	132,60 €	25,83 €
	Wohnung 1-2 Zimmer	40,98 €	122,94 €	21,90 €
	Wohnung 1-2 Zimmer	18,07 €	54,21 €	18,04 €
	Wohnung 1-2 Zimmer	27,56 €	82,68 €	15,62 €
	Wohnung 1-2 Zimmer	22,91 €	68,73 €	10,00 €
		6.946,64 €	20.839,92 €	5.331,22 €
				22.391,12 €

Kämmerin Miryam Goodwin hat an zufällig ausgewählten Objekten in Herrsching berechnet, wie sich die Steuerreform und die neuen Hebesätze auswirken. So zahlt ein Grundstücksbesitzer mit zwei großen Gebäuden und einem Grundstück 2607 Euro mehr, ein Hausbesitzer mit einem großen Einfamilienhaus dagegen 1078 Euro weniger. Für Eigentumswohnungsbesitzer wird es fast durchgehend billiger, wenngleich die Entlastungen minimal sind. Berechnungen: Gemeinde Herrsching

Category

1. Aufmacher
2. Gemeinde
3. Service

Date

13/12/2025

Date Created

23/11/2024