



Gemeinde Türkenfeld

BÜRGERINFORMATION GRUNDSTEUER

Bürgerinformation zu den ab 1. Januar 2015 geltenden Grundsteuer-Hebesätzen in der Gemeinde Türkenfeld

Ab dem kommenden Jahr gilt in Türkenfeld ein neuer Hebesatz für die Grundsteuer B (= bebaute bzw. bebaubare Grundstücke). Er beträgt dann 360 Prozentpunkte (bisher: 300 Prozentpunkte). Für die Grundsteuer A (landwirtschaftliche Flächen) bleibt der Hebesatz unverändert bei 300 Prozentpunkten. Die neue Grundsteuersatzung wurde vom Gemeinderat mehrheitlich verabschiedet und tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Warum ist die Erhöhung unumgänglich?

Anders als andere Steuerarten (und z. B. die Inflation i. S. von Preisen, ...) steigt die Grundsteuer nicht automatisch. Die letzte Anpassung der Hebesätze erfolgte in Türkenfeld im Jahr 2011. Seitdem lag das Grundsteueraufkommen, das einen wichtigen Teil der gemeindlichen Einnahmen ausmacht, konstant bei rund 330 000 Euro. Im Vergleich mit anderen Kommunen war die Grundsteuer B in Türkenfeld die zweitniedrigste im gesamten Landkreis. Aufgrund der bekanntermaßen stark angewachsenen Kosten für Energie, Personal & Co., vor allem aber wegen der stark gestiegenen und weiter steigenden Kreisumlage kommen die allermeisten Kommunen nicht umhin, ihr Grundsteueraufkommen zu erhöhen. Das gilt auch für Türkenfeld. Seit 2018 ist die Kreisumlage um 50 Prozent gestiegen. Im vergangenen Jahr musste die Gemeinde 2,6 Millionen Euro an den Landkreis abführen, heuer sind es über 2,8 Millionen Euro. Der Landkreis finanziert damit überörtliche Aufgaben, darunter Bau und Unterhalt von weiterführenden Schulen, Kreisstraßen und der Kreisklinik.

Warum erfolgt die Erhöhung zum jetzigen Zeitpunkt?

In Türkenfeld hat die Kämmerei bereits 2023 darauf hingewiesen, dass es ab 2025 notwendig sein werde, die laufenden Ausgaben des Verwaltungshaushalts mit zusätzlichen planbaren Einnahmen zu flankieren. Seinerzeit war eine Anhebung der Grundsteuer bereits für 2024 in der Diskussion. Letztlich wollte der Gemeinderat in der damaligen Hoch-Inflationsphase den Bürgerinnen und Bürgern aber keine weiteren Belastungen zumuten. Außerdem sollten die Auswirkungen der durch das Bundesverfassungsgericht veranlassten Grundsteuerreform abgewartet werden.

Viel war in diesem Zusammenhang von Aufkommensneutralität die Rede – ein missverständliches Versprechen der „großen Politik“, das nun nachvollziehbarerweise zu Irritation in der Bürgerschaft führt. Tatsächlich aber konnte nie davon ausgegangen werden, dass sich für den einzelnen Grundsteuerpflichtigen nichts ändert – das ist wegen der neuen Berechnungsgrundlagen gar nicht möglich. Diese führen zu neuen Messbeträgen, die von den Finanzämtern errechnet werden und auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat.

Die Messbeträge steigen vor allem für die Eigentümer großer bebauter Grundstücke. In Türkenfeld betrifft das etwa die Hälfte der Grundsteuerpflichtigen. Für die andere Hälfte bleiben die Messbeträge gleich oder sinken sogar. Unter diesen Umständen war eine Gerechtigkeit – im Sinne absolut gleich verteilter Be- oder Entlastungen der Steuerpflichtigen – nicht zu erreichen. Die Gemeinde hat den neuen Hebesatz der Grundsteuer B so festgelegt, dass er weiter einen wichtigen Beitrag zum Verwaltungshaushalt leistet, die Bürgerschaft aber hoffentlich auch nicht finanziell überfordert. Anders gesagt: Die Gemeinde nimmt nicht mehr, als sie tatsächlich braucht. Das gilt auch im Vergleich mit anderen Kommunen. Mit 360 Prozentpunkten liegt Türkenfeld im Landkreisdurchschnitt.

Detaillierte Informationen finden sich in der Sitzungsvorlage, die dem Gemeinderat für die Oktober-Sitzung 2025 ausgereicht wurde (siehe Link bzw. unten).



Gemeinde Türkenfeld

BÜRGERINFORMATION GRUNDSTEUER

Detail-Informationen für Interessierte – entnommen aus der Sitzungsvorlage für den Gemeinderat (Sitzung am 23.10.2024)

Rückschau auf bereits geführte Diskussionen im Gremium:

Der Gemeinderat hatte Anfang 2023 die Verwaltung beauftragt, einen Beschlussvorschlag für eine mögliche Anpassung der Grundsteuern A und B zu erarbeiten.

Im Rahmen der Sitzung wurde die Notwendigkeit "gesunder" Gemeindefinanzen allgemein anerkannt. Die Tatsache, dass Türkenfeld mit die niedrigsten Grundsteuer-Hebesätze im Landkreis hat, war nach Meinung vieler Ratsmitglieder ein Indikator für den sich abzeichnenden Handlungsbedarf. Eine Mehrheit der in der Juli-Sitzung 2023 anwesenden Ratsmitglieder plädierte dafür, eine moderate Grundsteuer-Erhöhung zum 01.01.2024 ins Auge zu fassen. Auch weil das Leistungsangebot der Gemeinde z. B. im Zusammenhang mit Großprojekten, etc. stetig angewachsen ist. Andere - ebenso nachvollziehbare! - Stimmen stellten die Frage, ob eine Erhöhung zu einem späteren Zeitpunkt nicht ebenso möglich wäre. Hierdurch könnte vermieden werden, in der aktuellen Inflations- bzw. Preissteigerungsphase weitere Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger zu generieren.

Schlussendlich kam das Gremium überein, vor einer Beschlussfassung über eine Anpassung der Hebesätze die Auswirkungen der durch das Bundesverfassungsgericht veranlassten Grundsteuerreform (für Interessierte: <https://www.grundsteuer.bayern.de/>) auf unsere Gemeinde abzuwarten.

Prognostizierte Auswirkung der vom Bundesverfassungsgericht geforderten Grundsteuerreform auf das Grundsteueraufkommen in der Gemeinde Türkenfeld:

Die Verwaltung hat in den letzten Monaten die Grundsteuer-B-relevanten Daten für 1.461 von 1.565 Fällen (=> 93,35 %) ausgewertet und eine Simulationsrechnung durchgeführt. Aufgrund der höchststrichterlich veranlassten neuen Berechnungsmethode wird das Grundsteueraufkommen in unserer Gemeinde unabhängig von einer Anpassung des Hebesatzes um circa 30 % steigen (Grund: andere Berechnungslogik d. Messbeträge, wie vom Gesetzgeber beschlossen => fortan hauptsächliche Orientierung an der Grundstücksgröße). Diese Zahlen sind ein Näherungswert; offenkundig sind bei den Finanzämtern nicht wenige Widerspruchsverfahren von Grundstückseigentümern anhängig, weshalb sich die Werte noch ändern können. Dennoch liefert die Indikation einen wichtigen Impuls.

Auch kann seitens der Finanzämter nicht garantiert werden, dass zum 01.01. für alle Grundsteuerpflichtigen, die KEINE Erklärungen abgegeben haben, bereits Schätzwerte vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass diese dann in 2025 keine Grundsteuer zahlen und in den Folgejahren nachgezahlt werden muss.

WICHTIG: Das ursprüngliche Versprechen der „großen Politik“ (Bund/ Land) aus dem Jahr 2018, wonach sich das *Gesamtaufkommen der Grundsteuer* nicht ändern wird, ist in vielerlei Hinsicht missverständlich und führt nachvollziehbar zu Irritationen in der Bevölkerung. Warum? Für Grundstücke wird fortan ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Dies bedeutet zwangsläufig, dass die Größe der Grundstücke zum zentralen Faktor bei der Herleitung der Grundsteuerlast wird. Die von der Verwaltung durchgeführte Simulationsrechnung zeigt:

Von den 1461 ausgewerteten Fällen (= Grundsteuerzahlern) wurde vom Finanzamt für
... 588 Fälle ein niedrigerer Messbetrag festgesetzt
... 91 Fälle einen nahezu gleichen Messbetrag festgesetzt
... 782 ein höherer Messbetrag festgesetzt.



Gemeinde Türkenfeld

BÜRGERINFORMATION GRUNDSTEUER

Von – umgerechnet in Euros an Steuerlast ausgedrückt – den spürbarsten Steigerungen betroffen sind sehr große (bebaute) Grundstücke, die in der „alten Regelungswert“ deutlich günstiger angesetzt werden und jetzt mit dem Flächenmodell deutlich höher bewertet werden.

Nur marginal betroffen sind auch in Zukunft als „landwirtschaftlich“ deklarierte Flächen mit Ausnahme der zu Wohnzwecken genutzten Bereiche von Hofstellen, etc.

Diese z. B. Wohnhäuser von Landwirten wurden bisher auch mit der Grundsteuer A veranlagt, müssen zukünftig aber Grundsteuer B abführen.

Die Zahlen oben zeigen, dass das allgemein formulierte Versprechen der Aufkommensneutralität zwar in Gesamtzahlen eingehalten hätte werden können (siehe nachfolgenden Punkt), die individuelle Betrachtung je nach Grundstücksgröße aber SIGNIFIKANT abweichen wird.

Hinzu kommt, dass sich seit 2018 die Gesamtsituation radikal verändert hat. Zu nennen sind hier alle unter dem Überbegriff INFLATION zusammen zu fassenden Effekte, die sich in krasser Art und Weise auch auf die Gemeindefinanzen auswirken. Die Kommunen kommen darum nicht umhin, das Grundsteueraufkommen – auch unabhängig der Grundsteuerreform – zu erhöhen, um auch in Zukunft ihre Aufgaben erfüllen zu können.



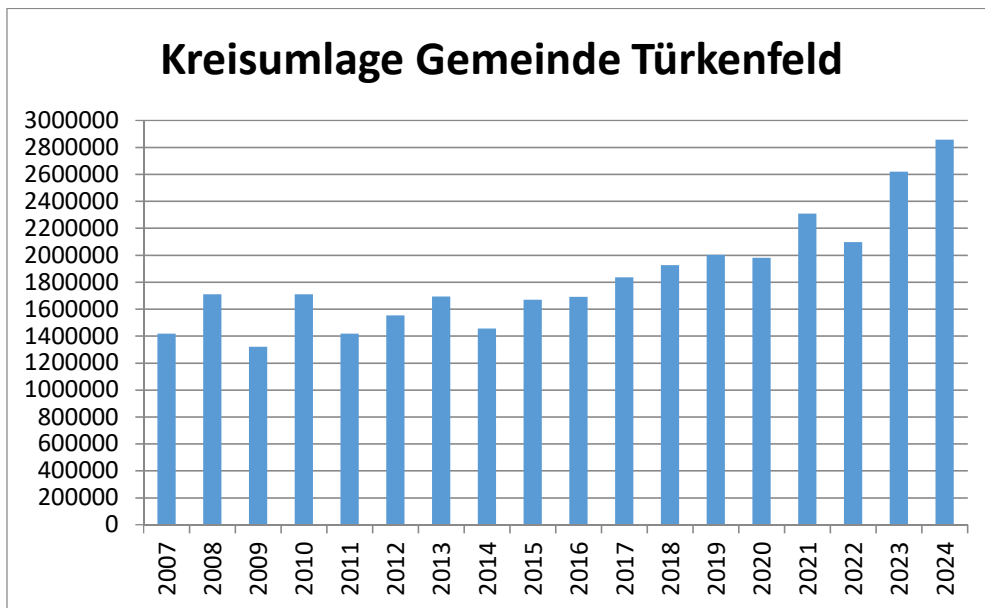
Gemeinde Türkenfeld

BÜRGERINFORMATION GRUNDSTEUER

Schlussfolgerung im Lichte aktueller Entwicklungen, insb. der Kreisumlage:

Aus Sicht der Verwaltung muss festgehalten werden, dass – wie in nahezu alle anderen Kommunen – eine Anpassung der geltenden Hebesätze unausweichlich ist. Hauptgrund hierfür ist die stark gestiegene und weiter steigende Kreisumlage, mit der der Landkreis überörtliche Aufgaben wie z. B. Bau und Unterhalt weiterführender Schulen, Kreisstraßen, Kreisklinik, eines neuen Notfall-Lagers, etc. finanziert bzw. teilfinanziert; indirekt auch die exorbitant steigende Bezirksumlage.

Nachfolgend wird die Entwicklung der Kreisumlage dargestellt; für das Jahr 2025 kommen auf die Gemeinde Türkenfeld in diesem Bereich weitere Steigerungen zu:



Nach Ansicht der Verwaltung wird es ab dem Jahr 2025 notwendig sein, den Verwaltungshaushalt zu stützen und laufende Ausgaben durch laufende (planbare) Einnahmen zu flankieren. Dies auch im Sinne des Erhalts der dauerhaften finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde.



Gemeinde Türkenfeld

BÜRGERINFORMATION GRUNDSTEUER

Einordnung der Hebesätze in der Gemeinde Türkenfeld und im Landkreis FFB:

Die Grundsteuer-Hebesätze wurden zuletzt im Jahr 2011 angepasst.

Wichtig zu wissen: Auch in absoluten Beträgen steigt die Grundsteuer – anders als andere Steuerarten – nicht automatisch. Es sind Beschlüsse des zuständigen Gremiums notwendig (= Gemeinderat). Bemerkbar machen sich in den Haushalten aller Kommunen z. B. auch die fehlenden Einnahmen aus den Straßenausbaubeiträgen, die abgeschafft wurden (sog. STRABS).

Die überörtliche Rechnungsprüfung hat die Gemeinde bereits auf den gegebenen Handlungsbedarf hingewiesen.

Aktuelle Hebesätze im Gemeindegebiet:

Hebesatz Grundsteuer A: 300 %

Hebesatz Grundsteuer B: 300 %

Hebesätze im Landkreisdurchschnitt (Landkreis FFB / Stand 31.08.2024):

Grundsteuer A: ~ 326

Grundsteuer B: ~ 363

Im Detail:

Kommune	Hebesätze in % Grundsteuer A	Hebesätze in % Grundsteuer B
Germering	335	385
Gröbenzell	250	385
Hattenhofen	380	380
Maisach	360	485
Alling	350	350
Fürstenfeldbruck	310	350
Oberschweinbach	350	350
Egenhofen	340	340
Althegnenberg	360	360
Eichenau	450	450
Grafrath	495	495
Schöngeising	310	330
Puchheim	320	320
Adelshofen	310	310
Emmering	310	310
Jesenwang	310	310
Kottgeisering	300	310
Landsberied	310	310
Mammendorf	340	340
Mittelstetten	310	310
Olching	310	310
Türkenfeld	300	300
Moorenweis	280	295
Durchschnittswert	326,6510735	363,4876635

Tabelle sortiert nach Grundsteuer-B-Hebesätzen / Stand September 2024.



Gemeinde Türkenfeld

BÜRGERINFORMATION GRUNDSTEUER

Drei Varianten werden zur Abstimmung gestellt hinsichtlich der zukünftigen Höhe des Hebesatzes für die **Grundsteuer B:**

	Einnahmen Grundsteuer B	Differenz zu den Einnahmen 2023	RECHNERISCHE Mehbelastung pro Jahr je steuerpflichtiger Einheit	RECHNERISCHE Mehbelastung pro Jahr je Bürgerin & Bürger
<i>Kommentierung</i>			<i>Im Steuerjahr 2023 gab es im Gemeindegebiet 1.539 Zahlungspflichtige im Bereich Grundsteuer B</i>	<i>rechnerischer Wert, da theoretisch alle Bürgerinnen und Bürger - egal ob Eigentümer oder nicht - das Grundsteuer-Aufkommen finanzieren (entweder direkt oder z. B. über die Nebenkosten-Abrechnung umgelegt)</i>
Varinate 1 Hebesatz bleibt wie er ist (= 300 Punkte)	421.723,90 €	97.320,90 €	63,24 €	25,28 €
Varinate 2 Hebesatz wird auf den Landkreis-Durchschnitt angepasst (= 360 Punkte).	506.068,68 €	171.068,68 €	111,16 €	44,43 €
Varinate 3 Hebesatz wird bewusst über den Landkreis-Durchschnitt hinaus angepasst, z. B. um 30% (= 390 Punkte).	548.241,07 €	213.241,07 €	138,56 €	55,39 €

Wichtig: Es handelt sich bei den rechnerischen Mehbelastungen um statistische Durchschnittswerte. Eine Pauschalaussage ist aufgrund der extrem heterogenen Entwicklung der individuellen Messbeträge abhängig von den Grundstücksgrößen ausdrücklich NICHT möglich.

Die **Grundsteuer A** (= landwirtschaftliche Grundsteuer) ist vom Aufkommen her deutlich untergeordnet zu bewerten (Stand heute ~ 25 TEUR p. a.). Hier wird vorgeschlagen, am bisher geltenden Hebesatz von 300 Punkten festzuhalten. Dies würde Mindereinnahmen von 32,45% bedeuten, wird aber durch die Herreinnahme der bisher als Teil der landwirtschaftlichen Flächen wohnwirtschaftlichen Gebäude in jedem Fall ausgeglichen.

WICHTIG: Aufgrund der gesetzlichen Änderungen muss unabhängig von der Anpassung des Hebesatzes in jedem Fall eine entsprechende Satzung erlassen werden. Nachfolgend der Entwurf zur Hebesatzsatzung.

Im Rahmen verschiedener Abstimmungen wurde mit einer breiten Mehrheit (11:5) Stimmen festgelegt, dass die Grundsteuer A unverändert bei 300 v H verbleiben soll und die Grundsteuer B ab 1.1.2025 mit 360 v H festgesetzt wird.

Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze der Gemeinde Türkenfeld (Hebesatzsatzung) vom ...

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 ((GVBl. S 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 ((GVBl. 264), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2



Gemeinde Türkenfeld

BÜRGERINFORMATION GRUNDSTEUER

des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 ((BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Jahressteuergesetzes 2022 vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)) und Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 ((GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)) erlässt die Gemeinde Türkenfeld folgende Satzung:

§ 1 Hebesätze

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) **vgl. Beschluss 300 v. H.**
2. Grundsteuer B (für bebauten oder bebaubaren Grundstücke, ...) **vgl. Beschluss 360 v. H.**

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.