



- I. An den Vorsitzenden des Bezirksausschusses
22 - Aubing-Lochhausen-Langwied
Vorsitzender Herr Sebastian Kriesel
Landsberger Str. 486
81241 München

22.04.2025

**Dringlichkeitsantrag: Entwicklung Grundsteueraufkommen im
22. Stadtbezirk**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07435 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied vom 22.01.2025

Sehr geehrter Herr Kriesel,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Antrag des Bezirksausschusses, eingereicht von den Fraktionen FW / ÖDP und
CSU / FDP beantragen Sie wie folgt:

„Entwicklung Grundsteueraufkommen im 22. Stadtbezirk

Die LM München wird gebeten, dazulegen wie sich durch die Neuberechnung der
Grundsteuer das Grundsteueraufkommen für im 22. Stadtbezirk gelegene Immobilien
entwickelt hat.

Die LH München wird hierbei um Angaben gebeten zu

- absoluten und prozentualen Gesamtveränderungen des Grundsteueraufkommens im
Stadtbezirk sowie
- absoluten und prozentualen Veränderungen in durchschnittlichen Klassen (wie z.B.
Immobilien

- unter 500 qm Grundstückfläche
- 500 bis 1.000 qm Grundstücksflächen
- über 1.000 qm Grundstücksfläche
- unter 100 qm Wohnfläche
- 100 bis 200 qm Wohnfläche
- über 200 qm Wohnfläche)

Sofern diese Daten nicht vorliegen sollten, wird um eine Aufschlüsselung nach Objekten unterschiedlicher Grundstücks- und Wohnflächen gebeten, um Veränderungen detaillierter nachvollziehen zu können.

Des Weiteren wird die LH München um Angaben gebeten, wie sich das prozentuale und absolute Grundsteueraufkommen auf der Grundlage der Neuberechnungen in den einzelnen Stadtbezirken entwickelt hat bzw. voraussichtlich entwickeln wird.

Begründung:

Nach Erhalt der Grundsteuerbescheide wurde von mehreren Seiten eine (sehr) deutliche Erhöhung der Grundsteuerbelastungen moniert. Der Bezirksausschuss bittet um Angaben zu den im Stadtbezirk erfolgten absoluten und prozentualen Veränderungen – auch auf der Basis repräsentativer Grundstücks- und Wohnflächengrößen – sowie um Angaben im Vergleich zu anderen Stadtbezirken.“

Zu Ihrem Antrag vom 22.01.2025 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Aufgrund des Antrags hat die Stadtkämmerei die bereits festgesetzte Grundsteuer ausgewertet. Die nachfolgende Tabelle fasst das Ergebnis eines Vergleichs der festgesetzten Grundsteuer 2024 und der festgesetzten Grundsteuer 2025 zum Stand Januar 2025.

	22. Stadt- bezirk		Stadtweit	
Veränderungen der Steuer von 2024 zu 2025	22. Bezirk	Prozentua- ler Anteil	Anzahl	Prozentualer Anteil
weniger	12.000	62%	254.700	55%
bis zu 10 % mehr	1.300	7%	39.000	8%
10 bis 19 % mehr	700	4%	27.000	6%
20 bis 50 % mehr	1.400	7%	45.200	10%
50 bis 100 % mehr	1.700	9%	39.500	8%
100 bis 200 % mehr	1.300	7%	37.600	8%
200 bis 300% mehr	450	2%	10.900	2%
mehr als 300 %	400	2%	9.800	2%
Neue Objekte, die 2024 nicht veranlagt waren.	100		2.100	
	19.350*		465.800	

*Anzahl der Veranlagungen ohne Behördengrundstücke

Es ist erkennbar, dass nach neuem Recht im 22. Stadtbezirk 69 % der Objekte niedriger oder nur geringfügig höher besteuert werden als nach altem Recht. Dieser Anteil liegt etwas oberhalb des stadtweiten Wertes. Es ist aber auch erkennbar, dass einige Objekte doppelt oder sogar dreimal so viel bezahlen müssen, wie bisher.

Aus den Veranlagungen, bei denen die Auswertung eine Mehrbelastung von mehr als 300 % ausweist wurden Stichproben gezogen. Diese zeigten bei mehreren Objekten, dass sich die Bewertungsgrundlagen geändert haben. Die Objekte waren nach altem Recht als unbebaute Grundstücke bewertet, nach neuem Recht wurden Wohn- und Nutzflächen besteuert. Hier gab es demnach in den letzten Jahren Bautätigkeiten, die in der Besteuerung 2024 aufgrund des deutlich aufwändigeren Bewertungsverfahrens noch nicht umgesetzt sind.

Ferner sind eine Reihe von Objekten aufgefallen, die aufgrund fehlerhafter Steuererklärung

zu hoch bewertet sind. Teilweise liegen für diese schon Korrekturmessbescheide vor, die noch nicht vollzogen sind oder die Stadtkämmerei hat aufgrund Einwendungen der Steuerpflichtigen das Finanzamt um Prüfung der Bewertung gebeten. Diese extremen Erhöhungen müssen insofern individuell betrachtet werden, was aufgrund der Vielzahl der Fälle sukzessive in den nächsten Monaten erfolgt.

Dem Wunsch die Steuerveranlagungen nach Flächengrößen oder Klassifizierungen auszuwerten kann die Stadtkämmerei nicht nachkommen, da dies nur mit erheblichem Programmieraufwand möglich wäre und dennoch keine fundierten Aussagen zu den Gründen der Belastungsverschiebungen ergeben würde.

Verschiebungen in der Steuerbelastung beruhen auf dem Systemwechsel von einem wertabhängigen zu einem wertunabhängigen Modell. Die notwendigen Informationen nach dem alten Steuermodell liegen der Stadtkämmerei nicht vor.

Wohngebäude wurden nach altem Grundsteuerrecht nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Gewerblich genutzte Flächen wurden nach dem Herstellungswert bewertet. Neben einer Vergleichsmiete wurden bei Wohnflächen Zu- und Abschläge für bestimmte Merkmale gewährt. Insbesondere wurden Altbauten vor 1948 durch die Anwendung der entsprechenden Vervielfältiger der Anlagen 3 bis 8 des Bewertungsgesetzes alter Fassung teilweise deutlich niedriger besteuert. Sofern diese Gebäude unter Denkmalschutz stehen, könnten sie auch nach neuem Recht entsprechend entlastet werden. In vielen Fällen sind jedoch die erforderlichen Anträge (noch) nicht beim Finanzamt gestellt worden.

Die Kommunen erhalten vom Finanzamt nicht die kompletten Bewertungsdaten, sondern nur die Grundsteuermessbescheide. Diese enthielten nach altem Recht neben der Zurechnung die Höhe des Einheitswerts, die Grundsteuermesszahl und den Grundsteuermessbetrag. Nach neuem Recht werden die Größe der bewerteten Flächen, die Äquivalenzzahlen, die Grundsteuermesszahlen und die Grundsteuermessbeträge als Datensatz übermittelt.

Ein reiner Flächenvergleich ohne die Hintergrundinformationen der Einheitsbewertung würde zwangsläufig zu falschen Schlussfolgerungen führen. Die Stadtkämmerei beobachtet zwar gewisse Tendenzen, beispielsweise, wird von Steuerpflichtigen bemängelt, dass sehr alte Gebäude höher besteuert werden. Mangels Informationen zur früheren Bewertung können diese Fälle jedoch nicht von Seiten der Landeshauptstadt ausgewertet werden.

Um die Auswirkungen auf verschiedene Objekttypen wirklich beurteilen zu können, müssten die alten Bewertungsgrundlagen unter verschiedenen Aspekten ausgewertet werden und mit der Bewertung nach neuem Recht verglichen werden. Da diese Vergleichswerte (z.B. Gebäudeflächen, Baujahr der Gebäude) zur Bewertung nach altem Recht der staatlichen Finanzverwaltung vorliegen, müsste die Staatsregierung gebeten werden, den Kommunen entsprechende Daten zur Verfügung zu stellen.

Ein Vergleich der Stadtbezirke wird in der im Frühjahr 2026 vorgesehenen Bericht für den Stadtrat zur Evaluierung zur Grundsteuerreform erfolgen.

Ich möchte Sie um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen bitten und gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit als satzungsgemäß erledigt gelten darf.

Mit freundlichen Grüßen

gezeichnet

Christoph Frey
Stadtkämmerer