



- I. Herr Stadtrat Reissl
Herr Stadtrat Agerer
Fraktion CSU mit Freie Wähler
Marienplatz 8
80331 München

16.05.2025

Neue Grundsteuer

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01152 von der Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Leo Agerer vom
17.03.2025, eingegangen am 17.03.2025

Sehr geehrter Herr Stadtrat Reissl,
Sehr geehrter Herr Stadtrat Agerer,

In Ihrer Anfrage haben Sie folgenden Sachverhalt zugrunde gelegt:

„Am 23.10.2024 hat der Stadtrat den Hebesatz für die Grundsteuer in München nach dem in Bayern geltenden sogenannten Flächenmodell beschlossen. In der Beschlussvorlage hatte die Stadtkämmerei unrealistische Berechnungsfälle, z.B. Einfamilienhaus in der Ludwigsvorstadt. Vertreter der grün-roten Rathausmehrheit haben den Vorwurf erhoben, dass das bayerische sogenannte Flächenmodell vor allem zu Lasten von Mietern zu höheren Grundsteuern führen würde.

Die allermeisten Wohnungsmietverträge dürften in München für Wohnungen im Geschosswohnungsbau bestehen, also relativ viel Wohnfläche, übereinander gestapelt auf einem Grundstück, planungsrechtlich bezeichnet mit hoher Geschossflächenzahl.

Wir bitten um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Auf welchen Flächen haben sich die höchsten Steigerungen der Grundsteuer ergeben?
2. Wie hat sich die Grundsteuer entwickelt auf Flächen mit hoher Nutzungsintensität (wie in der Einleitung beschreiben)?“

Zu den gestellten Fragen kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Die Stadtkämmerei kann zu diesen Fragen keine fundierte, datenbasierte Aussage treffen. 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. Neben einer Vergleichsmiete wurden 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.

Es ist auch nicht möglich, im Grundsteuerverfahren nutzungsintensive Grundstücke zu filtern. Das Verfahren und die Datenbank ist dazu aufgebaut, Grundsteuerbeträge zu berechnen. Die gewünschte Auswertung nutzungsintensiver Objekte, müsste erst programmiert werden und hätte dennoch wie oben geschildert wenig Aussagekraft, da wesentliche Informationen nicht vorliegen.

Die staatliche Finanzverwaltung hat zur Entwicklung der korrekten Steuermesszahlen und der Beträge zur Ermittlung der Äquivalenzbeträge sicherlich diverse Auswertungen vorgenommen, um ein gerechtes Steuersystem zu entwickeln. Da die notwendigen Vergleichswerte (z.B. Gebäudeflächen, Baujahr der Gebäude) zur Bewertung nach altem Recht der staatlichen Finanzverwaltung vorliegen, würden wir daher empfehlen, die Staatsregierung zu bitten entsprechende Vergleichsauswertungen für die Kommunen vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

gezeichnet

Christoph Frey
Stadtkämmerer

Stadtkämmerei
SKA 4 - Steuern
Rückfragen/ -meldungen an:
poststelle.ska@muenchen.de