



Stadtratsfraktion Die Grünen/Rosa Liste
Marienplatz 8
80331 München

27.07.2026

Opernwohnungen gerecht besteuern

Antrag Nr. 20-26 / A 06197 von der Stadtratsfraktion Die Grüne/Rosa Liste/Volt
vom 11.12.2025, eingegangen am 11.12.2025

Sehr geehrte Stadträtinnen,
sehr geehrte Stadträte,

In Ihrem Antrag führen Sie Folgendes aus:

„Die Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungsteuer auf Eigentumswohnungen wird künftig automatisiert auf Basis des jeweiligen Mietspiegels ermittelt und in die Steuer-IT eingepflegt.

Begründung:

Gemäß § 4 Abs. 3 der Zweitwohnungssteuersatzung der LHM gilt als Steuermaßstab für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen eine Nettokaltmiete in der „ortsüblichen Höhe“. Für die Bestimmung dieser wird der Mietspiegel herangezogen. Da die erforderlichen Daten für die jeweilige Bestimmung bereits vorliegen, kann dies automatisch auf Basis des digitalen Mietspiegels erfolgen und gleich in die Steuer-IT eingepflegt werden. Derzeit werden die Anpassungen aufwändig und in großen Abständen in gesonderten Aktionen durchgeführt. Aktuell wurde der Mietspiegel 2025 aufbereitet und händisch in die Steuer-IT eingepflegt. Mit dem Jahressteuerbescheid 2026 werden nach langer Zeit die Zweitwohnungssteuerpflichtigen Steuerbescheide erhalten, welche an die aktuellen Mietspiegel angepasst wurden.

Eine rechtzeitige automatisierte Anpassung der Zweitwohnungssteuer an den Mietspiegel von 2023 hätte beispielsweise Mehreinnahmen von ca. einer Million Euro allein für die ca. 3.000 Eigentumswohnungen gebracht.“

Bezugnehmend auf Ihren o.g. Antrag erlaube ich mir – Ihr Einverständnis vorausgesetzt – diesen mit nachfolgendem Brief zu beantworten.

Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungsteuer auf Eigentumswohnungen handelt es sich um einen komplexen Prozess, welchen ich zunächst kurz umreißen möchte:

1. Über die Steuererklärung, die als Online-Formular, per E-Mail, Fax oder in Papierform bei der Stadtkämmerei eingeht, erhält der Fachbereich die Angaben, welche für die Ermittlung der an den Mietspiegel orientierten ortsüblichen Miete notwendig sind (Baujahr, Wohnfläche, Art und Ausstattung der Wohnung).
2. Aus den Tabellen des örtlichen Mietspiegels (Herausgeber: Sozialreferat) wird über manuelles PDF-Auslesen der Grundpreis der Nettomiete pro Quadratmeter entnommen.
In Anlehnung an den Mietspiegel werden die Ab- und Zuschläge für Art und Ausstattung der Wohnung einmalig ermittelt und der festgestellte Wert im Fachverfahren hinterlegt.
3. Über das manuelle Erfassen auf der Webseite GeoInfoWeb (Herausgeber: Kommunalreferat) wird die Wohnlage bestimmt.

Auf Basis dieser Daten wird für jeden Einzelfall die ortsübliche Miete ermittelt, welche dann, händisch in das Steuerfachverfahren eingegeben, die Berechnungsgrundlage für die individuelle Zweitwohnungsteuer darstellt.

Keine Änderungen am aktuellen Steuerfachverfahren:

Bei der aktuellen, auf „Natural-Basis“ programmierten Steuersoftware handelt es sich um eine Eigenprogrammierung der Landeshauptstadt, welche sich seit Einführung der Zweitwohnungsteuer 2005 im Einsatz befindet. Diese ist veraltet und wird lediglich zum Erhalt gewartet. Weiterentwicklungen sind aufgrund der baldigen Einführung der neuen, modernen Steuersoftware AKDB/OK.FINN nicht vorgesehen. Eine Automatisierung des oben beschriebenen Prozesses ist daher im Altverfahren nicht effizient und wirtschaftlich.

Verbesserungen durch die neue Steuersoftware:

Nach dem aktuellen Zeitplan des Projektes „Modernisierung der Steuerfachverfahren“ soll die Zweitwohnungsteuer Mitte des Jahres 2028 auf die neue Softwarelösung OK.FINN umsteigen. Hierin sind folgende Verbesserungen, bezogen auf die Ermittlung der ortsüblichen Miete, vorgesehen:

OK.FINN ermöglicht standardmäßig bereits eine manuelle Vorbelegung von Kriterien wie „Wohnfläche“, „Baujahr“, „Gebäudeart“ und „Wohnlage“. Durch direkte Anbindung des Onlineformulars werden „Wohnfläche“ und „Baujahr“ automatisch übertragen und in OK.FINN vorbelegt, wodurch die manuelle Eingabe durch die Sachbearbeitung entfällt.

Eine Erweiterung um zusätzliche Kriterien sowie die derzeit in OK.FINN fehlende automatisierte Berechnung dieser Werte erfordert jedoch Anpassungsaufwand am Fachverfahren und die Neuschaffung geeigneter Schnittstellen bei der LHM.

Die Werte „Grundpreis für die Nettomiete“ sowie „Zu-/Abschläge für Ausstattung und Art der Wohnung“ stammen aus dem vom Sozialreferat herausgegebenen Mietspiegel. Derzeit erfolgt die manuelle Zuordnung der Werte basierend auf Wohnfläche und Baujahr aus den Mietspiegel-Tabellen. Um eine automatisierte Einspielung der Daten zu gewährleisten, ist eine vollständige Neuentwicklung und Integration der Schnittstellen bei der LHM erforderlich.

Alternativ könnten die Werte der Mietspiegel-Tabellen als Excel innerhalb des Fachverfahrens OK.FINN hinterlegt werden. Die Umsetzung muss im Vorfeld mit AKDB für das neue Fachverfahren geprüft werden.

Die Ermittlung der „Wohnlage“ erfolgt derzeit manuell über GeoInfoWeb (Herausgeber: Kommunalreferat). Eine technische Schnittstelle zur Automatisierung existiert nicht und würde eine vertiefte Integration sowie umfangreiche Konfigurationsmaßnahmen bei der LHM erfordern. Die Georeferenzierung von Adressdaten müsste mit einer definierten Bewertungssystematik verknüpft werden. Eine Konzeptionierung und Realisierung verursacht projektbezogene Aufwände beim Kommunalreferat (KV-GSM), bei it@M (ITM-DKL, ITM-SLP44) und in der SKA in Zusammenarbeit mit der AKDB. Dieses kann ggf. als referatsübergreifendes Projekt unter RIT-DS-Betreuung umgesetzt werden.

Optional könnte ein direkter Systemabsprung (Verlinkung zu GeoInfoWeb) aus dem neuen Fachverfahren erfolgen, um den Arbeitsablauf zu erleichtern. Eine Abstimmung mit der AKDB zur technischen Realisierbarkeit ist im Vorfeld erforderlich.

Zu guter Letzt möchte ich Ihnen versichern, dass die Stadtkämmerei und insbesondere der Fachbereich Steuern, jegliche bei der Landeshauptstadt München zur Verfügung stehenden Digitalisierungsmöglichkeiten, die einen Mehrwert für die Bürger*innen oder die Verwaltung bringt, nutzt und neuen Möglichkeiten jederzeit offen gegenübersteht.

Ich möchte Sie um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen bitten und gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gezeichnet

Christoph Frey
Stadtkämmerer

Stadtkämmerei
SKA 4.2
Rückfragen/ -meldungen an:
poststelle.ska@muenchen.de