



Grundsteuerreform

## **Beschluss zum Grundsteuerhebesatz – Sonderregelung des Freistaats sorgt für Verwerfungen**

**Aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im April 2018 war eine umfassende Reform der Grundsteuer notwendig geworden. Die Stadtkämmerei legt dem Stadtrat nun eine neue Grundsteuersatzung vor, deren angepasster Hebesatz die vom Bund bei der Neuregelung gewünschte Aufkommensneutralität gewährleisten soll. Die Grundsteuer ist neben der Gewerbesteuer die wichtigste Einnahmequelle der Landeshauptstadt München. Im Jahr 2023 nahm die Stadt rund 340 Millionen Euro über die Grundsteuer ein.**

### **Flächenmodell und keine Grundsteuer C im Freistaat**

Der Freistaat Bayern hatte sich bei seiner Umsetzung der Reform für ein sogenanntes Flächenmodell entschieden, bei dem unabhängig vom Wert, die Flächen von Grundstücken und Gebäuden Grundlage der Berechnung der Grundsteuer sind. Auf die vom Bund vorgesehene und von den meisten Bundesländern übernommene Möglichkeit, eine Grundsteuer C für baureife, aber unbebaute Grundstücke hat der Freistaat verzichtet. Die Grundsteuer A gilt für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, die Grundsteuer B für das sonstige Grundvermögen Wohngebäude. Aufgrund der Struktur spielt die Grundsteuer A in München fast keine Rolle.

### **Aufkommensneutralität für die Gemeinden**

Aufgrund der Reform wird es für die einzelnen Steuerzahlerinnen und Steuerzahler zu Veränderungen des Grundsteuerbetrages kommen. Manche werden mehr bezahlen müssen, manche aber auch weniger. Damit die Gemeinden nach der Reform nicht weniger Geld zur Verfügung haben, muss der Hebesatz angepasst werden. Dieser wird von jeder Gemeinde individuell festgelegt. Der Hebesatz ist ein Faktor, um die Höhe der jeweiligen Grundsteuer zu ermitteln. Der vom Finanzamt ermittelte Grundsteuermessbetrag multipliziert mit dem örtlichen Hebesatz ergibt den Grundsteuerbetrag. Die dem Stadtrat von der Stadtkämmerei vorgelegte Grundsteuersatzung sieht einen Hebesatz von 824 Prozent für beide Steuern (A/B) vor. Die Stadtkämmerei geht davon aus, mit diesem Hebesatz wieder ein Grundsteueraufkommen zu erzielen, das der Fortschreibung der bisherigen Haushaltsplanung entspricht. Für 2025 sind, inklusive Nachholungen aus den Vorjahren, 348 Millionen Euro im Haushaltsplan der Stadt vorgesehen. Der neue Hebesatz enthält auf Anraten des Bayerischen Städtetages einen Risikopuffer für fehlende oder fehlerhafte Messbescheide, da die beim Finanzamt abzugebenden Formulare zur Berechnung von vielen Grundstückseigentümern als kompliziert eingestuft wurden.

## **Umsetzung durch Freistaat sorgt für kritische Verschiebungen in der Steuerlast**

Modellrechnungen der Stadtkämmerei für München zeigen, dass es durch das neue Grundsteuermodell des Freistaats voraussichtlich zu Belastungsverschiebungen in der Steuerlast bei den einzelnen Steuerzahlern kommen wird.

## **Erst Versand der Bescheide abwarten und sich dann bei der Stadt melden.**

Die tatsächliche Höhe der jeweils zu zahlenden Grundsteuer geht aus dem individuellen Grundsteuerbescheid hervor. Die Landeshauptstadt München wird ab Januar 2025 ca. 570.000 Grundsteuerbescheide an rund 300.000 Steuerpflichtige verschicken. Mit dem Versand der Bescheide wird die Stadtkämmerei ein gesondertes Callcenter einrichten, um Nachfragen schnellstmöglich bearbeiten zu können. Grundlage für die Bescheide sind die von den Steuerpflichtigen gegenüber dem Finanzamt gemachten Angaben und der Hebesatz der jeweiligen Gemeinde.

### Oberbürgermeister Dieter Reiter:

*„Wir sind als Kommune zur Umsetzung der Reform verpflichtet und sie sorgt bei der Landeshauptstadt München nicht für Mehreinnahmen. Die Umsetzung durch den Freistaat mit der Einführung des Flächenmodells ist schlecht für München und schlecht für die Mieterinnen und Mieter, denn Wohnen wird durch diese Umsetzung der Reform hoch besteuert. Die Zeche zahlen dann durch die Umlage die Mieterinnen und Mieter. Und für unbebaute Grundstücke verzichtet der Freistaat gänzlich auf die Einführung einer eigenen Grundsteuer C, mit der Kommunen in anderen Ländern die Bebauung vorantreiben können. Dem Freistaat sind also Fälle wie das Sendlinger Loch egal. Man kann deshalb nur sagen: erneut handelt die Bayerische Staatsregierung mieterfeindlich und eindeutig gegen die Interessen der großen Städte.“*

### Stadtkämmerer Christoph Frey:

*„In der aktuellen Haushaltslage können wir nicht auf Geld verzichten. Der vorgeschlagene Hebesatz ist aber aufkommensneutral, die Stadt wird also nicht mehr einnehmen als bisher. Dass sich die Belastung im Einzelfall anders verteilt, dafür ist wesentlich die bayerische Landesregierung verantwortlich, weil sie in ihrem Modell darauf verzichtet hat, den Wert des Grundstücks oder Gebäudes einzurechnen. Wir wissen, dass mit der Reform viel Aufwand und eine gewisse Unsicherheit verbunden sind. Wir werden als Stadtkämmerei alles dafür tun, die Bürgerinnen und Bürger in diesem Reformprozess bestmöglich zu begleiten.“*

| Ende der Pressemitteilung |