

Grundsteuerreform bei der Landeshauptstadt München
Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze der
Landeshauptstadt München (Grundsteuerhebesatzsatzung)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14324

Beschluss des Finanzausschusses vom 22.10.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Notwendigkeit zur Festlegung der Grundsteuerhebesätze ab 2025
Inhalt	Auswirkungen und Umsetzung der Grundsteuerreform in München; Erlass einer Hebesatzsatzung für die Grundsteuer
Gesamtkosten / Gesamterlöse	348.000.000 €
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Einnahmebeschluss
Entscheidungsvor- schlag	Die Grundsteuerhebesatzsatzung wird beschlossen. Die Hebesätze für die Grundsteuer A und B werden auf 824 % festgesetzt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Grundsteuer, Grundsteuerreform, Hebesatz, Hebesatzsatzung
Ortsangabe	-/-

Grundsteuerreform bei der Landeshauptstadt München
Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze der
Landeshauptstadt München (Grundsteuerhebesatzsatzung)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14324

4 Anlagen

Beschluss des Finanzausschusses vom 22.10.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	2
1. Management Summary	2
2. Grundsteuerreform zum 01.01.2025.....	2
2.1. Verwaltungsverfahren zur Festsetzung der Grundsteuer.....	3
2.2. Grundsteuer A.....	3
2.3. Grundsteuer B - Das Bayerische Grundsteuergesetz	4
Belastungsverschiebungen in München (auf Basis der Messbeträge)	4
2.4. Hebesatzkalkulation	5
2.4.1. Hebesatz Grundsteuer A.....	5
2.4.2. Hebesatz Grundsteuer B.....	5
2.4.2.1. Aufkommensneutraler Hebesatz	5
2.4.2.2. Möglichkeit mehrerer Hebesätze nach Art. 5 BayGrStG	8
3. Entscheidungsvorschlag	8
4. Evaluation der Grundsteuerreform	8
5. Klimaprüfung.....	8
6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	8
7. Anhörung des Bezirksausschusses.....	9
II. Antrag des Referenten	9
III. Beschluss	9

I. Vortrag des Referenten

1. Management Summary

- Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht wesentliche Punkte der Einheitsbewertung, für verfassungswidrig erklärt;
- Die Grundsteuerreform muss zwingend zum 01.01.2025 umgesetzt werden, da die alte Grundsteuer ab diesem Zeitpunkt nicht mehr erhoben werden darf;
- das Bayerische Grundsteuergesetz setzt ein wertunabhängiges Modell für die Grundsteuer B um; daraus resultieren große Belastungsverschiebungen;
- für die Grundsteuer A (= Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) wird ein Hebesatz von 824 % festgesetzt;
- Die Grundsteuer A ist aufgrund sehr niedriger Erträge (300.000 €) für die Landeshauptstadt von untergeordneter Bedeutung;
- Der Haushaltsansatz für die Grundsteuer B wird im Schlussabgleich auf 348 Millionen Euro angepasst werden;
- ein aufkommensneutraler Hebesatz für die Grundsteuer B beträgt 824 % (= für sonstige Immobilien);
- Anfang 2025 werden ca. 570.000 Grundsteuerbescheide an mehr als 300.000 Steuerpflichtige verschickt.

2. Grundsteuerreform zum 01.01.2025

Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht wesentliche Punkte der Einheitsbewertung, die die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer darstellt, für verfassungswidrig erklärt und den Kommunen noch bis zum 31.12. 2024 erlaubt, die Grundsteuer nach altem Recht festzusetzen. Die durch Bundestag und Bundesrat im Oktober/November 2019 beschlossene Grundsteuerreform enthält eine Öffnungsklausel für die Länder, von der der Freistaat Bayern Gebrauch gemacht hat. Der Bayerische Landtag hat am 23.11.2021 das Bayerische Grundsteuergesetz beschlossen. Für die Grundsteuer B wurde damit ein wertunabhängiges Besteuerungsmodell eingeführt. Die Grundsteuer A wird weitestgehend nach dem Bundesgrundsteuergesetz (GrStG) vollzogen. Ferner gilt das Bundesgrundsteuergesetz für alle Punkte, die im Bayerischen Gesetz nicht geregelt sind.

Die Grundsteuer ist die zweitwichtigste kommunale Steuer und trägt wesentlich zur Finanzierung des Haushalts bei. Gemäß Art. 62 Abs. 2 Nr. 2 Gemeindeordnung hat die Gemeinde, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen, die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen aus Steuern zu beschaffen. Kredite dürfen nur aufgenommen werden, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich oder wirtschaftlich unzweckmäßig ist. Dies bedeutet, dass die Grundsteuer aus haushaltsrechtlichen Gründen zwingend zu erheben ist. Zudem wird im Anschreiben der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung des Haushalts stetig darauf hingewiesen, dass die Stadt alle zur Verfügung stehenden Einnahmemöglichkeiten ausschöpfen soll.

Eine Erhebung der Grundsteuer nach altem Recht ist nach dem 01.01.2025 nicht mehr zulässig. Da auf die Steuer nicht verzichtet werden darf, muss ab 2025 eine Festsetzung nach neuem Recht erfolgen. Die Notwendigkeit zur rechtzeitigen Bekanntmachung der Satzung und den daraus resultierenden Zeitläufen machen eine gesonderte Befassung notwendig. Der Bescheidversand ist für den 09.01.2025 geplant. Für Bescheidvorbereitung und Druck ist ein Vorlauf von 6 – 8 Wochen erforderlich. Daher müssen die Hebesätze für 2025 in einer gesonderten Hebesatzsatzung festgelegt werden und nicht wie in

den Vorjahren üblich in der Haushaltssatzung.

2.1 Verwaltungsverfahren zur Festsetzung der Grundsteuer

Das Verfahren zur Festsetzung der Grundsteuer ist zweigeteilt. Die Grundlagen für die Besteuerung werden durch die Finanzämter festgestellt. An die Feststellungen des Finanzamts ist die Landeshauptstadt München gebunden. (§§ 171 Abs. 10, 175 Abgabenordnung)

In der zweiten Jahreshälfte 2022 sollten alle Grundstückseigentümer*innen ihre Grundsteuererklärung beim zuständigen Finanzamt abgeben. Nach mehrfacher Verlängerung endete die Frist zur Abgabe der Erklärungen schließlich am 30.04.2023.

Aufgrund der kurzen Umsetzungs- und Bearbeitungszeit musste auf Seiten der staatlichen Finanzverwaltung zügig ein neues Steuerverfahren eingeführt werden, das möglichst viele Steuererklärungen ohne Eingriff durch eine*n Sachbearbeiter*in prüft und die Äquivalenzbescheide und Messbescheide erlässt. Durch diese sogenannte „Dunkelverarbeitung“ ist mit einer relativ hohen Anzahl an fehlerhaften Bescheiden zu rechnen. Die Finanzämter haben bereits damit begonnen, fehlerhafte Bescheide anhand von Listen zu identifizieren und Extremfälle zu korrigieren. Dies wird in den Folgejahren fortgesetzt und mittelfristig noch zu einer hohen Zahl von geänderten Feststellungen führen.

Den Kommunen wurde 2023 eine neue Schnittstelle zur Verfügung gestellt, mit der Messbescheidaten technisch übermittelt werden. Die Stadtkämmerei hat sich aufgrund der kurzen Zeitschiene zur Risikominimierung entschieden das bisherige Grundsteuerverfahren zur Umsetzung der Reform zu ertüchtigen. Dabei wird für die Hauptveranlagung zum 01.01.2025 ein hoher Automatisierungsgrad umgesetzt. Nach aktuellem Stand werden 85 % der Messbescheide ohne Eingriff durch eine*n Sachbearbeiter*in verarbeitet.

Wie bereits dargestellt, wird es aufgrund der Umsetzung der Reform zu Bescheiden kommen, die auf fehlerhaften Messbescheiden beruhen. Problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass viele Bürger, die mit Widersprüchen gegen vermeintlich zu hohe Steuerbescheide der Stadt vorgehen, eigentlich den fehlerhaft zu hohen Messbescheid angreifen müssten. Die Stadt verweist hier auf das zuständige Finanzamt, da nur dieses hier Entscheidungskompetenz hat.

Mit dem Thema sind ein erhöhtes Konfliktpotential und ein entsprechender Beratungsbedarf verbunden. In München erfolgt die Festsetzung der Grundsteuer seit 2006 mittels Dauerbescheid. Viele Steuerpflichtige haben im Jahr 2010 zuletzt einen Grundsteuerbescheid erhalten. 85 % der Steuerpflichtigen lassen die Forderungen abbuchen. Für viele Bürger*innen ist daher die Grundsteuerreform ein Anlass sich nach vielen Jahren wieder mit der Grundsteuer aktiv zu beschäftigen. Insbesondere das komplexe zweigeteilte Verfahren ist für die Betroffenen oft nur schwer verständlich. Der Versand von 570.000 Grundsteuerbescheiden am Jahresanfang 2025 wird daher bei vielen Bürger*innen Informationsbedarf und Fragen aufwerfen. Die Stadtkämmerei begleitet daher die Reform mit einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit und hat Vorbereitungen getroffen ihre Servicestruktur im Bereich der Grundsteuer entsprechend auszubauen. So wird zum Bescheidversand ein Callcenter mit einer erhöhten Erreichbarkeit, Onlineformulare zur Meldung von Veränderungen, ein Kontaktformular zur vereinfachten Kommunikation und ein Chatbot eingerichtet. Ferner werden Informationen im Internet (muenchen.de) und Social Media zur Verfügung gestellt. Die Stadtkämmerei steht den Bürger*innen mit dem Thema Grundsteuer auch auf öffentlichen Veranstaltungen wie dem Tag des offenen Rathauses und dem Tag der Daseinsvorsorge für Fragen zur Verfügung.

2.2 Grundsteuer A

Die Grundsteuer A hat in München mit ca. 300.000 € Jahresaufkommen nur marginale

Bedeutung. Eine Gegenüberstellung von alten Messbeträgen/ Grundsteuerbelastung und neuen Messbeträgen führt bei der Grundsteuer A nicht zu aussagekräftigen Ergebnissen, da nach neuem Recht die landwirtschaftlichen Wohngebäude zukünftig unter die Grundsteuer B fallen. Aus diesem Grunde wird in dieser Beschlussvorlage auf eine solche Darstellung verzichtet.

2.3 Grundsteuer B - Das Bayerische Grundsteuergesetz

Mit dem Bayerischen Grundsteuergesetz (BayGrStG) wird ein wertunabhängiges Modell für die Grundsteuer B umgesetzt. Prägendes Element der Lastenverteilung ist der Äquivalenzgedanke. Es wird davon ausgegangen, dass je größer das Grundstück ist, den einzelnen Grundstückseigentümer*innen in der Regel umso mehr Aufwand für bestimmte lokale öffentliche Leistungen der Gemeinde zuordenbar sei. Ausgangspunkt sind die physikalischen Flächengrößen von Grundstück und Gebäude. Je größer also das zu besteuerte Grundstück (Grund und Boden einschließlich Gebäudeflächen), desto höher die steuerliche Belastung. Beispiele für lokale öffentlichen Leistungen im Sinne des Gesetzes sind der Schutz des Privateigentums durch Brandschutz oder Räumungsdienste, Infrastrukturausgaben, Ausgaben für Kinderbetreuung und Spielplätze, Ausgaben für kulturelle Einrichtungen und Ausgaben zugunsten der Wirtschaftsförderung. Kurz zusammengefasst: Zwei Grundstücke mit identischen Flächenmerkmalen innerhalb einer Gemeinde, sollen gleich hoch belastet werden.

Bei dem im Jahr 2018 vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärten Grundsteuerrecht handelte es sich um ein wertabhängiges Modell. Für unbebaute Grundstücke wurden als Bemessungsgrundlage für den Einheitswert die Bodenrichtwerte herangezogen, für bebaute Grundstücke wurde der Einheitswert in der Regel nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei wurden neben der Lage auch das Baujahr eines Gebäudes, die Bauweise und eine Reihe wertmindernder und werterhöhender Umstände berücksichtigt.

Ein Systemwechsel von einem wertabhängigen Modell zu einem wertunabhängigen Modell führt zwangsläufig zu deutlichen Verschiebungen in der Belastung der einzelnen Steuerpflichtigen. Es gibt Objekte, die deutlich entlastet werden und andere, die deutlich höher belastet werden.

Belastungsverschiebungen in München (auf Basis der Messbeträge)

Um die Belastungsverschiebungen in München zu prüfen, wurden von der Stadtkämmerei Zufallsstichproben gezogen und das Statistische Amt hat die Gesamtheit der Daten unter verschiedenen Aspekten ausgewertet. Der Stadtkämmerei liegen jedoch keine Informationen zu den Details der Besteuerung nach altem Recht vor (Baujahr, Größe des umbauten Raumes, angewendeter Lagefaktor). Insbesondere ist für die Landeshauptstadt nicht erkennbar, ob im Rahmen der Steuererklärung andere wirtschaftliche Einheiten gebildet wurden, also Objekte zusammengefasst wurden. Daher konnten lediglich die Veränderungen im Messbetrag betrachtet werden. Eine Auswahl der gezogenen Zufallsstichproben ist in Anlage 2 beigefügt.

Die Zufallsstichproben der Mietwohngrundstücke (also Gebäude, die nicht nach Wohnungseigentumsgesetz in einzelne Teileinheiten aufgeteilt sind) zeigen ausnahmslos eine höhere Steuerlast. Ausnahme ist ein Objekt mit Sozialbindung nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz. Das Ausmaß der Mehrbelastung ist jedoch sehr unterschiedlich. Es liegt zwischen 2% und 150 %. Vermutlich ist dies vor allem auf das Alter der Gebäude und die Bebauungsdichte zurückzuführen. Es sind nur wenige Neubauten in der Stichprobe enthalten. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Einfamilienhäusern.

Die Stichproben von Eigentumswohnungen haben ergeben, dass die Steuerlast in etwa

gleichbleibt. Es sind bei den Beispielen nur geringe Abweichungen nach oben oder unten zu erkennen. Eigentumswohnungen wurden nach altem Steuerrecht wie Einfamilienhäuser bewertet, haben aber einen deutlich geringeren Bodenanteil.

Entgegen dem bayernweiten Trend werden eine Reihe gewerblich genutzter Objekte deutlich entlastet. Dies trifft auch auf einige sehr große Objekte zu. Es gibt aber auch einige Gewerbeobjekte, die eine deutliche Steigerung der Steuerlast verzeichnen. Gerade bei den großen Veranlagungen sind jedoch oft eine Vielzahl von Gebäuden gemeinsam bewertet, so dass den Steigerungen ggf. auch Baumaßnahmen oder die Bildung neuer wirtschaftlicher Einheiten zu Grunde liegen könnte, die im alten Steuerrecht noch nicht umgesetzt waren bzw. erstmalig zum 01.01.2025 bewertet wurden.

Unbebaute Grundstücke werden durchwegs entlastet. Der Bundesgesetzgeber hat aus diesem Grund den Kommunen die Möglichkeit der Einführung einer Grundsteuer C gegeben. Das Bayerische Grundsteuergesetz erklärt diese Regelung in Art. 5 Abs. 2 BayGrStG allerdings für nicht anwendbar. Eine derartige Grundsteuer C hätte ggf. einen Anreiz setzen können, dass Grundstücke in München, die als Spekulationsobjekte gehalten werden zeitnah dem Wohnungsbau zugeführt worden wären. Dies hätte durch einen besonders hohen Hebesatz, wie beispielsweise in Hamburg (8000%) verstärkt werden können.

Eine Betrachtung der örtlichen Verteilung ergab statistisch relevante Unterschiede in den einzelnen Steuerbezirken. Die Steuerbezirke entsprechen den alten Stadtbezirken bis 1992. Die Auswertung ist als Anlage 3 beigefügt.

2.4 Hebesatzkalkulation

2.4.1 Hebesatz Grundsteuer A

Wie oben bereits dargestellt hat die Grundsteuer A in München mit ca. 300.000 € Jahresaufkommen und knapp 2000 zum Teil sehr kleinen Veranlagungen nur marginale Bedeutung. Für die Grundsteuer A fehlen aktuell noch 288 Messbescheide. Da davon ausgegangen werden muss, dass für viele der fehlenden Objekte eine Steuererklärung unter einem neuen oder anderen Aktenzeichen vorliegt, muss bei der Berechnung des Gesamtertrags von einer geringen prozentualen Nachlieferungsquote ausgegangen werden. Bei der Berechnung der voraussichtlichen Erträge aus der Grundsteuer A wurde daher für die fehlenden Fälle von einer Quote von 33% Messbetragssumme NEU zu ALT ausgegangen.

Der Hebesatz für die Grundsteuer A wird nicht zuletzt zur Vermeidung unnötigen bürokratischen Aufwands in der gleichen Höhe wie der Hebesatz für die Grundsteuer B festgesetzt. Bei einem Hebesatz von 824 % werden die jährlichen Einnahmen aus der Grundsteuer A mit geschätzten 300.000 € in etwa auf dem derzeitigen Niveau liegen.

2.4.2 Hebesatz Grundsteuer B

2.4.2.1 Aufkommensneutraler Hebesatz

Die Umsetzung der Grundsteuerreform soll aufkommensneutral erfolgen. Ausgangspunkt für die Kalkulation des Hebesatzes ist somit das Grundsteueraufkommen, das bei der Landeshauptstadt ohne Reform des Gesetzes zu erwarten wäre. Der Ansatz für die Grundsteuer B für das Jahr 2025 beträgt in der mittelfristigen Finanzplanung 350 Mio. €.; dieser ist aufgrund aktueller Daten im Schlussabgleich auf 348 Mio. € anzupassen. Von diesem Haushaltsansatz wurden bei der Berechnung 3 Mio. € für Nachholungen für Vorjahre abgezogen, um das Ergebnis nicht zu verfälschen. Die unserer Berechnung zugrundeliegende Bezugsgröße für die Aufkommensneutralität liegt somit bei 345 Mio. €.

Der Grundsteuerhebesatz wurde wie im Folgenden dargestellt von der Stadtkämmerei so

kalkuliert, dass auch bei Veränderungen im Messbetragsaufkommen in den nächsten 2 Jahren ein möglichst stabiles Grundsteueraufkommen gewährleistet ist. Daher wurde ein entsprechender Risikopuffer eingerechnet.

Grundsätzlich errechnet sich der Grundsteuerhebesatz, indem das angestrebte Aufkommen durch die Summe aller Messbeträge geteilt wird. Aktuell liegen aber noch nicht für alle Bewertungseinheiten/ Grundstücke neue Messbescheide vor, sodass dieses Volumen geschätzt werden muss. Der Bayerische Städtetag empfiehlt für den noch nicht vorliegenden Teil der Messbetragsdaten und weitere Risiken einen ausreichenden Puffer einzubauen.

Bei der Hebesatzkalkulation sind daher folgende drei Risikofaktoren eingerechnet worden:

Risiko 1: Schätzung fehlender Messbescheide

Risiko 2: Fehlerhafte Messbescheide

Risiko 3: Nachträglich beantragte Ermäßigungen

Risiko 1: Fehlende Messbescheide

Die Summe der neuen Messbeträge für die vorliegenden Messbescheide liegt ca. 30 % unter der Summe der alten Messbeträge für dieselben Objekte. Der Landeshauptstadt liegen inzwischen für über 90 % der Fälle Messbescheide vor. Für ca. 52.000 Veranlagungen liegen (noch) keine Messbescheide vor. Diese Fälle haben nach altem Recht ein Messbetragssumme von ca. 6,8 Mio. €. Bei rein linearer Hochrechnung würde sich für diese Fälle ein Messbetrag von 4,76 Mio. € ergeben. Diese Zahl muss bei genauerer Betrachtung nach unten korrigiert werden:

Bei den 52.000 Fällen handelt es sich zum einen um ca. 11.000 Fälle, für die lt. Auskunft des Finanzamtes keine Steuererklärungen abgegeben wurden und die noch geschätzt werden müssen. Für diese Veranlagungen werden somit in den nächsten Wochen Messbescheide kommen.

Bei den verbleibenden 41.000 Vorgängen wird in vielen Fällen kein Messbescheid mehr ergehen. Eine Sichtprüfung hat ergeben, dass hierunter viele Fälle fallen, die gemeinsam mit einem anderen (Haupt-)Objekt erklärt wurden, beispielsweise eine Garage oder ein Hobbyraum gemeinsam mit der Wohnung (früher gab es hier teilweise eigene Messbescheide). Nach Abschluss der Schätzung durch das Finanzamt wird noch einmal eine Auswertung erfolgen, um mögliche Fehler zu entdecken und eine Neubewertung anzulegen.

Da der Landeshauptstadt die Aktenzeichen der Schätzfälle nicht vorliegen, musste für die Kalkulation eine gewichtete Hochrechnung erfolgen. Dabei wurden die Fälle mit sehr niedrigen Beträgen nach altem Recht (unter 15 €), sehr hohen Messbeträgen nach altem Recht (4- oder 5-stellige Messbeträge) und mittleren Messbeträgen jeweils gesondert betrachtet und eine Mischkalkulation vorgenommen. Dieser Aufteilung liegt die Beobachtung zu Grunde, dass gerade Objekte mit hohen Messbeträgen und ausschließlich Nutzflächen teilweise nach neuem Recht deutlich niedriger bewertet werden. Die 52.000 Veranlagungen werden daher mit einer Summe von ca. 2.237.600 € Messbetrag in die Kalkulation einbezogen.

Risiko 2 Fehlerhafte Messbescheide

Die Prüfung der vorliegenden Messbescheide hat ergeben, dass eine erhebliche Anzahl von Messbescheiden mit überhöhten Messbeträgen vorliegt, für die mit einer nachträglichen Korrektur zum 01.01.2025 oder 2026 zu rechnen ist.

Die extremsten Fälle, werden aktuell auf Anregung der Landeshauptstadt vom Finanzamt überprüft. Hintergrund dieser Fälle dürften Missverständnisse und Fehler beim Ausfüllen der Steuererklärungen sein. Viele Steuerpflichtige waren mit den Steuererklärungsformularen überfordert und haben beispielsweise die Miteigentumsanteile von Wohnungseigentum nicht korrekt eingetragen. Da genau diese Bürger*innen auch mit den zugesandten Messbescheiden überfordert sind, werden sie erst mit Zusendung des Grundsteuerbescheides feststellen, dass die Steuer in einem hohen Maße steigt. Es muss daher damit gerechnet werden, dass eine Vielzahl von Korrekturanträgen durch die Bürger*innen gestellt und von den Finanzämtern bewilligt wird. Erfahrungsgemäß melden sich nur diejenigen Bürger*innen bei der Landeshauptstadt bzw. dem Finanzamt, die vermeintlich zu viel zahlen und nicht diejenigen, die durch fehlerhafte Messbescheide begünstigt werden und sehr wenig bezahlen. Deshalb ist mit vielen Minderungsbescheiden zu rechnen. Hierfür wurde in Summe ein Betrag von 450.000 € Messbetrag als Risikoabschlag eingerechnet.

Risiko 3: Fehlende Anträge auf Ermäßigung wegen Denkmalschutz

Weiterhin muss in den Folgejahren mit Reduzierungen von Messbeträgen für Objekte, die unter die Denkmalschutzregelung des Bayerischen Grundsteuergesetzes fallen, gerechnet werden. Nach Auskunft des Finanzamtes hat bisher nur ein Bruchteil der Anspruchsberechtigten einen Antrag auf Herabsetzen der Grundsteuermesszahl gestellt. Für dieses Risiko wurde ein Betrag von 435.000 € Messbetragssumme als Risikoabschlag aufgenommen.

Die Berechnung des Hebesatzes erfolgt somit auf folgender Basis.

Grundlagen der Hebesatzkalkulation		
Basis: 538.000 vorhandene neue Messbescheide diese entsprechen 89 % des bisherigen Messbetragsvolumens (ALT) in €		
Einnahmeziel (Haushaltsansatz – Vorjahresbeträge)	345.000.000 €	kalkulierter Hebesatz
Summe aller Messbeträge Neu	40.482.600 €	
Risiko 1: Fehlende Messbescheide (Hochrechnung)	+ 2.237.600 €	
Risiko 2: Fehlerhafte Messbescheide	- 450.000 €	
Risiko 3: Fehlende Anträge auf Ermäßigung	- 435.000 €	
Verbleibender Messbetrag NEU	41.835.200 €	824,67 %

Die Stadtkämmerei schlägt aus Verfahrensgründen einen aufkommensneutralen Hebesatz von 824 % vor.

2.4.2.2 Möglichkeit mehrerer Hebesätze nach Art. 5 BayGrStG

Artikel 5 Bayerisches Grundsteuergesetz erlaubt den Gemeinden für Objekte, für die die Grundsteuermesszahl nach Art. 4 um 25 % ermäßigt wurde, niedrigere Hebesätze festzulegen. Hierbei handelt es sich u. a. um Baudenkmäler und um Wohnflächen, die den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegen. Bei den Baudenkmälern umfasst die Vorschrift auch Gebäude, die unter Ensembleschutz stehen.

Die Stadtkämmerei hält niedrigere Hebesätze für die genannten Fälle nicht für zielführend.

Für die fraglichen Objekte wurde die Grundsteuermesszahl bereits um 25 % ermäßigt und diese werden somit bereits deutlich niedriger besteuert als vergleichbare Objekte.

Sollte in Einzelfällen aufgrund des Denkmalschutzes keine kostendeckende Nutzung möglich sein, so ist nach § 32 GrStG ein Erlass zu gewähren.

Hinsichtlich eines niedrigeren Hebesatzes für Wohnraum, der unter die Bindungen des sozialen Wohnungsbaus oder des § 15 GrStG fällt, wurde mit dem Sozialreferat Kontakt aufgenommen. Das Sozialreferat hält einen niedrigeren Hebesatz nicht für eine zielführende Maßnahme, weil sich geförderter Wohnraum bereits durch eine sozialverträgliche Grundmiete auszeichnet und durch die niedrigere Grundsteuermesszahl auch bereits im Bereich der Grundsteuer entlastet wird.

Ferner hält die Stadtkämmerei auch aus verwaltungsökonomischen Gründen unterschiedliche Hebesätze nicht für zielführend, da dies unnötigen bürokratischen Aufwand nach sich zieht und einen zusätzlichen Angriffspunkt für Rechtsbehelfe bietet.

3. Entscheidungsvorschlag

Der Grundsteuerhebesatz wird für die Grundsteuer A und B jeweils auf 824 % festgesetzt.

4. Evaluation der Grundsteuerreform

Die Stadtkämmerei wird dem Stadtrat im I. Quartal 2026 eine Evaluation der Grundsteuerreform in München vorlegen, die über das tatsächliche Aufkommen und die Umsetzung, Anzahl und Ursachen von Beschwerden berichtet.

5. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Laut Leitfaden „Vorauswahl Klimarelevanz“ sind haushaltsrelevante Themen nicht klimarelevant, daher ist eine Einbindung des RKU nicht erforderlich.

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Diese Beschlussvorlage ist mit dem Sozialreferat abgestimmt. Die Stellungnahme ist in Anlage beigefügt.

Die Satzung ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums hinsichtlich der formellen Belange abgestimmt.

7. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Sebastian Weisenburger und die Verwaltungsbeirätin Sonja Haider haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Die Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze der Landeshauptstadt München (Grundsteuerhebesatzsatzung) wird gemäß Anlage 1 beschlossen.
2. Die Stadtkämmerei wird dem Stadtrat im I. Quartal 2026 eine Evaluation der Grundsteuerreform in München vorlegen.
3. Die Ziffer 2 des Referentenantrags unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle bis zum 31.03.2026.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Christoph Frey
Stadtkämmerer

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3-facher Abdruck)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei 4.2
z. K.

V. Wv. Stadtkämmerei SKA-4-2

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat S-III-S/SFW
z.K.

Am

Im Auftrag