



- I. Herr Stadtrat Reissl
Herr Stadtrat Mehling
CSU mit FREIE WÄHLER
Marienplatz 8
80331 München

26.11.2024

Grundsteuerreform in München?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01040 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling
vom 15.10.2024, eingegangen am 15.10.2024

Sehr geehrter Herr Stadtrat Reissl,
Sehr geehrter Herr Stadtrat Mehling,

In Ihrer Anfrage haben Sie folgenden Sachverhalt zugrunde gelegt:

„In der Mitteilung der Stadtkämmerei in der Rathausumschau vom 09.10.2024, welche als Grundlage für die Medienberichterstattung in der Abendzeitung vom 10.10.2024 diente, stellt der Stadtkämmerer und der Oberbürgermeister die angeblichen Konsequenzen der Grundsteuerreform des Freistaates Bayern für die Stadt München dar. Wie der Presse zu entnehmen war, steigt die Belastung für ein Einfamilienhaus in der Isarvorstadt und im Westend um rund 600 €.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Oberbürgermeister:

- 1. Wie viele Einfamilienhäuser gibt es in der Isarvorstadt und im Westend?*
- 2. Wie viele Münchner sind dahingehend von einer Steuererhöhung betroffen?*
- 3. Wie viele davon sind Mieter?“*

Zu den im Einzelnen gestellten Fragen kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Wie viele Einfamilienhäuser gibt es in der Isarvorstadt und im Westend?

Wie bereits in der Tischvorlage in der Sitzung der Vollversammlung am 23.10.2024 dargestellt, ist es im Rahmen der Anonymisierung der Beispielsdateien im Fachbereich zu einer falschen Zuordnung der Steuerbezirkszahl gekommen. Die Beispiele von Einfamilienhäusern, die dem Westend und der Isarvorstadt zugeschrieben wurden, liegen tatsächlich in den Steuerbezirken Hadern und Moosach. Dem Stadtrat wurde deshalb eine korrigierten Anlage 2 (Seite 2) vorgelegt.

Die Frage, wie viele Eigentümshäuser es in einem Steuerbezirk gibt, kann von Seiten der Stadtkämmerei nicht automatisiert ausgewertet werden. Steuerrechtlich sind auch Eigentumswohnungen i.d.R. als Einfamilienhäuser bewertet (§§ 93, 75 Bewertungsgesetz), das heißt, dass in den entsprechenden Messbescheiden auch der Begriff des Einfamilienhauses verwendet wird. Diese müssten in einer Auswertung händisch wieder entfernt werden.

In den genannten Stadtbezirken gibt es entsprechend einer Luftbildsichtung keine oder nur vereinzelte Einfamilienhäuser.

Wie viele Münchner sind dahingehend von einer Steuererhöhung betroffen und wie viele davon sind Mieter?

Münchner*innen können in verschiedenen Rollen von einer Änderung der Grundsteuerlast betroffen sein, als Steuerpflichtige von einem oder mehreren Grundstücken, als Miteigentümer*in von Grundstücken oder Firmen oder als Mieter*in, auf die die Grundsteuer umgelegt werden darf.

Diese Daten liegen der Stadtkämmerei nicht komplett vor. Soweit sie vorliegen, sind sie für die Fragestellung nicht mit vertretbarem Aufwand auswertbar.

Wie in der Beschlussvorlage zur Festlegung des Hebesatzes dargestellt, werden im Januar für mehr als 500.000 Grundstücke neue Steuerbescheide erstellt, die an ca. 300.000 Steuerpflichtige ergehen.

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer. Dementsprechend werden die Daten objektbezogen vorgehalten. Ggf. hat eine Person mehrere Objekte (z.B. Wohnung und Garage, mehrere Wohnungen mit und ohne Garagen usw.).

Ein Vergleich der Steuerlast vor und nach der Reform macht nur dann Sinn, wenn identische Objekte miteinander verglichen werden. Die Schwierigkeit fundierter Aussagen zur Verschiebung der Steuerlast, zeigt sich bereits am Beispiel Wohnung und Garage: Nach altem Recht hat das Finanzamt München i.d.R. Garagen als eigene wirtschaftliche Einheit bewertet. Nach neuem Recht sind Garagen im Zusammenhang mit Wohnen bis zu einer bestimmten Quadratmeterzahl steuerfrei. Ein Vergleich der Steuerlast neu mit der Steuerlast alt, müsste

also ermitteln, ob eine bestimmte Garage einer Wohnung zuzuordnen ist, die Messbeträge der beiden alten Aktenzeichen addieren, die Grundsteuer alt berechnen und der Grundsteuer neu gegenüberstellen. Da die Objektbezeichnungen individuell befüllt werden können, ist ein technischer Abgleich in dieser Form nicht möglich.

Auch bei anderen Objekten ist es möglich, dass Steuerpflichtige diese in ihrer Steuererklärung zu anderen wirtschaftlichen Einheiten verbunden oder getrennt haben. Nicht zuletzt, ist der Stadtkämmerei nicht bekannt, ob ggf. die Änderung einer Steuerlast aufgrund erfolgter Bautätigkeiten erfolgt ist.

Aus Sicht der Stadtkämmerei ist es nicht sinnvoll, ungenaue Auswertungen zu erstellen und zu veröffentlichen. Deshalb wurden in der Beschlussvorlage bewusst nur einige Trends dargestellt und anhand von Einzelfällen die möglichen Auswirkungen der Reform aufgezeigt.

Mit freundlichen Grüßen

gezeichnet

Christoph Frey
Stadtkämmerer