

Grundsteuer-Ärger in München

Kämmerei will die Hebesätze deutlich erhöhen – Signalwirkung?

München – In München gibt es kräftigen Ärger um drohende hohe Grundsteuer-Ausgaben für die Bürger. Die Stadt plant eine Erhöhung der Hebesätze von 535 auf 824 Prozent. Angesichts der Haushaltslage könne man nicht auf Einnahmen verzichten, begründete Stadtkämmerer Christoph Frey seinen Vorschlag.

Die Rechnungen sind kompliziert. Das Bundesverfassungsgericht hatte 2018 entschieden, dass die Grundstücke in

Deutschland neu bewertet werden müssen und den Ländern Spielraum gelassen. Bayern entschied sich für ein wertunabhängiges Flächenmodell. Das bedeutet, dass in erster Linie die Größe eines Grundstücks besteuert wird, weniger die Lage. Für München heißt das, dass Grundstücke in der Innenstadt viel niedriger besteuert werden.

Einnahmen, die der Stadt fehlen und die sie sich wiederholt über den Hebesatz, mit dem die

Grundsteuer berechnet wird. Die Kämmerei schlägt dem Stadtrat eine drastische Erhöhung der Hebesätze vor. „Damit haben wir Aufkommensneutralität“, sagt Frey. Die Grundsteuer ist neben der Gewerbesteuer die wichtigste Einnahmequelle der Stadt. 2023 nahm sie rund 340 Millionen Euro darüber ein. 2025 sollen es etwa 348 Millionen sein. „Mit den zusätzlichen acht Millionen federn wir das Risiko von fehlerhaften Bescheiden ab“, so

Frey. Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund hält diesen Puffer für zu hoch: „Das ist doch an den Haaren herbeigezogen und dient nur der Sanierung des städtischen Haushalts.“ Teurer dürfte es vor allem für Einfamilienhäuser mit großem Garten werden. Sie müssen häufig knapp drei Euro mehr pro Quadratmeter zahlen. Die Bescheide werden 2025 versandt. In allen bayerischen Gemeinden drohen ähnliche Debatten. gw

Münchens neue Teuer-Steuer

Stadt setzt Hebesätze für Grundsteuer fest – harsche Kritik von Haus- und Grundbesitzern

Das kann heftig werden: Viele Münchner werden demnächst deutlich höhere Grundsteuern zahlen müssen! Das betrifft zunächst die Eigentümer von Häusern und Wohnungen, in der Folge aber auch Mieter (weil die Besitzer die höheren Kosten zumindest mittelbar auch weitergeben werden). Die Grundsteuer-Regeln ändern sich zwar in ganz Deutschland, aber in jeder Gemeinde anders. Seit gestern gibt's nun erste Zahlen für München. Der Haus- und Grundbesitzerverein ist entsetzt, auch der Mieterverein befürchtet Schlimmstes. Die Stadtrats-SPD (die ja immerhin den OB stellt) schimpft ebenfalls. Grantig sind alle – aber schuld will keiner sein.

Wer hat's erfunden? „Nicht die Stadt München“, sagt Kämmerer Christoph Frey. Das Bundesverfassungsgericht hatte 2018 entschieden, dass Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden müssen. Bayern entschied sich in der Folge für das Flächenmodell. Das bedeutet, dass in erster Linie die Größe eines Grundstücks besteuert wird und weniger die Lage. Für München hat das heftige Folgen! Viele Grundstücke in der Innenstadt werden künftig sehr viel niedriger besteuert als bisher. Diese Einnahmen werden der Stadt fehlen, die die Steuern bekommt. Sie wird sich die Summe wiederholen – über den sogenannten Hebesatz, der auf die Grundsteuer draufgeschlagen wird. Die Kämmerei schlägt dem Stadtrat eine Erhöhung dieses Satzes von 535 Prozent auf 824 Prozent vor! „Damit haben wir Aufkommensneutralität“, sagt Frey. Er rechnet damit, dass die



München von oben: Was wir hier sehen, ist viel Geld wert auch für die Stadtkasse.

HÄSLER, WESTERMANN, GÖTZFRIED



Christoph Frey ist Kämmerer der Stadt.



Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund.

Grundsteuer-Einnahmen von heute 340 Millionen auf 348 Millionen Euro im nächsten Jahr steigen werden. „Mit den zusätzlichen acht Millionen federn wir das Risiko von noch fehlenden oder fehlerhaften Bescheiden ab“, so Frey. Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund hält diesen Puffer für zu hoch: „Das ist doch an den Haaren herbeigezogen und dient nur der Sanierung des städtischen Haushalts!“

Wen es wie sehr trifft, hängt sehr vom Einzelfall ab. Unter anderem spielen Lage, Haus-

Und so machen's andere Städte

Einige Gemeinden und Städte – allen voran die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen – hatten sich schon vor München auf neue Hebesätze festgelegt. In Berlin zum Beispiel sinkt er von 810 auf 470 Prozent, in Hamburg steigt er drastisch von 540 auf 975 Prozent, Bremen erhöht von 695 auf 755 Prozent. In Aachen wird er leicht angehoben (625 Prozent), in Bochum bleibt er bei 843 Prozent stabil. Überhaupt Nordrhein-Westfalen: In 282 Kommunen liegen die neuen Werte über den bisherigen.

Typ und Themen wie Denkmalschutz eine Rolle. Manche werden weniger zahlen: Die Kämmerei nennt das Beispiel einer Eigentumswohnung in Pasing (62 qm, vierter Stock), für die

die jährliche Steuer von 358,99 Euro auf 274,23 Euro sinken soll. Für manche wird sich wenig ändern – genannt wird etwa eine Reihenhaushälfte (ebenfalls in Pasing, 107 qm), für die die jährliche Steuer von 378,35 Euro auf 385,71 Euro steigen wird. Andere Beispiele schießen dagegen in die Höhe, so wie ein Einfamilienhaus in der Isarvorstadt (228 qm, Steigerung von 297,30 Euro auf 910,03 Euro)!

OB Dieter Reiter sagt: „Wir sind als Kommune zur Umsetzung der Reform verpflichtet, und sie sorgt bei der Landeshauptstadt nicht für Mehreinnahmen.“ Christian Köning, Vorsitzender der SPD/Volt-Fraktion kritisiert: „Die Grundsteuer wird auf die Mieter umgelegt werden – und das neue System ist mehr als ungerecht!“ Beatrix Zurek vom Mieterverein fordert, „dass die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung gestrichen werden muss“. Die neuen Regeln gelten ab 2025. Jeder Betroffene erfährt die neue Höhe seiner Grundsteuer per Brief.

und sie sorgt bei der Landeshauptstadt nicht für Mehreinnahmen.“ Christian Köning, Vorsitzender der SPD/Volt-Fraktion kritisiert: „Die Grundsteuer wird auf die Mieter umgelegt werden – und das neue System ist mehr als ungerecht!“ Beatrix Zurek vom Mieterverein fordert, „dass die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung gestrichen werden muss“. Die neuen Regeln gelten ab 2025. Jeder Betroffene erfährt die neue Höhe seiner Grundsteuer per Brief.

GABRIELE WINTER