



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

HÄSLER, WESTERMANN, GÖTZFRIED

Grundsteuer rauf! Teuer-Schock für Münchner Mieter

► Die Rechen-Beispiele ► Die Reaktionen

SEITE 4

Haus- und Grundbesitz: So steigen die Gebühren

Münchens neue Teuer-Steuer

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 die Mieter (weil die Besitzer die höheren Kosten zumindest mittelbar auch weitergeben werden). Je nach Fall kann es um hunderte Euro im Jahr gehen. 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 keiner will schuld sein.

Wer hat's erfunden? „Nicht die Stadt München“, sagt Kämmerer Christoph Frey, der die Pläne gestern vorstellte. Auslöser der ganzen Entwicklungen ist eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018. Die besagt, 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 nämlich künftig sehr viel niedriger besteuert als bisher. Diese Einnahmen werden wiederum der Stadt fehlen, die die Grundsteuer bekommt und sich nun in veränderten Rahmenbedingungen wiederfindet. Sie wird sich die Summe wiederholen – über den sogenannten Hebesatz, der auf die Grundsteuer draufgeschlagen wird und den die Kommunen selber festlegen können.

Die Kämmerei schlägt dem Stadtrat eine Erhöhung dieses Hebesatzes von 535 Prozent auf 824 Prozent vor! „Damit haben wir Aufkommensneutralität“, sagt Frey. Er rechnet damit, dass die Grundsteuer-Einnahmen von heuer 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:



Rudolf Stürzer vom Verband Haus und Grund.



Christoph Frey ist Kämmerer, also der Finanz-Boss.

„Das ist doch an den Haaren herbeigezogen und dient nur der Sanierung des städtischen Haushalts!“

Wen die neuen Regeln mit Flächenmodell und geänderten Hebesätzen wie sehr treffen werden, hängt vom Einzelfall ab. Unter anderem spielen Lage, Haus-Typ und Themen wie Denkmalschutz eine Rolle. Manche Leute werden weniger zahlen müssen: 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 sinkt. Für manche wird sich wenig ändern – genannt wird in dieser Kategorie eine Reihenhälfte (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 Einfamilien-

haus 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-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 (für Mieter wirkt sie erst mit der Abrechnung im Jahr 2026). Jeder Eigentümer erfährt dann die neue Höhe seiner Grundsteuer per Brief.

GW

► 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 sinkt er von 810 auf 470 Prozent, in Hamburg (Foto) steigt er 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.

