



HAUS + GRÜN

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM

Neuer Grundsteuerhebesatz: Stadt langt kräftig hin

Mit Beschluss des Münchner Stadtrats wurde der Grundsteuerhebesatz von derzeit 535% auf 824% erhöht. Begründet wurde dies damit, dass die sog. Aufkommensneutralität gewahrt werden muss. Dies ist zweifelhaft und wird von der Stadt selbst mit dem eingerechneten „Risikopuffer“ relativiert. Dieser Risikopuffer ist wohl sehr großzügig bemessen. Über ein höheres Grundsteueraufkommen soll offensichtlich versucht werden, den maroden Stadthaushalt zu sanieren - zu Lasten der Eigentümer, aber auch der Mieter, auf die die Grundsteuer i.d.R. als Betriebskosten umgelegt wird.

Die Schuld für dadurch eintretende Grundsteuererhöhungen schiebt die Stadt auf das Flächenmodell des Freistaates Bayern. Dies ist unerlässlich und parteipolitisch bedingt. Die Stadt hätte es selbst in der Hand gehabt, durch eine moderate Erhöhung des Hebesatzes Eigentümer und Mieter vor drastischen Erhöhungen zu bewahren.

Flächenmodell schützt Eigentümer und Mieter

Nachvollziehbar ist, dass Städten wie München mit auch in Zukunft steigenden Immobilienwerten ein wertabhängiges Modell - wie in vielen

anderen Bundesländern - lieber gewesen wäre. Dann wäre nämlich die Grundsteuer schon aufgrund der Wertsteigerungen Jahr für Jahr weiter gestiegen ohne Zutun der Stadt d.h. ohne Erhöhung des städtischen Hebesatzes. Nicht so beim Flächenmodell des Freistaates, bei dem Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ausschließlich die Grundstücks- und Wohnflächen sind; nicht aber die Werte. Nachdem die Flächen eines Grundstücks - anders als die Werte - i.d.R. unverändert bleiben, schützt das Flächenmodell Eigentümer und Mieter für die Zukunft vor laufenden Erhöhungen; es sei denn, die Stadt erhöht wiederum ihren Hebesatz.

Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Bereits im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeit geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert die Grundsteuer bis spätestens 1.1.2025 neu zu regeln. Bund, Länder und Gemeinden hatten somit über 6 Jahre Zeit. Jetzt, wenige Wochen vor Inkrafttreten der Neuordnung, wissen mehr als 90% aller Haushalte immer noch nicht, wie viel sie ab Januar nächsten Jahres bezahlen müssen. In einer Pressekonferenz Anfang Oktober hat die Münch-



UNSER TEAM

Reihe vorne: RAin Kathrin Gerber^{*1,3}, RAin Florentina Mantscheff^{*3}, Eva Stürzer, RAin Katharina Rößler, RAin Claudia Finsterlin^{*1,4}, RAin Ariane Schlegel^{*3}, stellvert. Vorsitzender RA Georg Hopfensperger^{*3}, Vorsitzender RA Rudolf Stürzer, Christina Schenker, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer, Carmen Rojas-Schwartz, Elisabeth Karner, Maria Martins, Ruzica Milicevic

Reihe mitte: Nicolaus Ziegelmayer, RA Simon Koch, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, Katharina Lazovic, RA Dr. Benjamin Merkel, RAin Astrid Congiu-Wehle^{*2}, StB Andreas Jovanic^{*3}, RA Martin Seydel, RA Harald Spöth^{*3,5}, Karina Popescu **Reihe hinten:** RA Alexander Schulze-Schönherr^{*3,5}, RA Martin Sauer^{*3}, StBIn/WPin Regine Funke-Lachotzki^{*4}, Dipl.-Ing. Andreas Heisler^{*6,7}, RA Julian Cato Mantscheff^{*3}, Dipl.-Arch. Eth Andrea Lange^{*8}, RAin/StBIn Agnes Fischl-Obermayer^{*4}, RAin Andrea Nasemann, RA Detlef L. Sterns, RA Bernhard Stocker, RA Heiko Wagener^{*5}, Sabine Grasarevic, Nicole Schneider, RAin Martina Westner, Kathrin Passarge, RA Nicolai Utz^{*4}

^{*1} Fachanwältin für Steuerrecht, ^{*2} Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht, ^{*3} Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

^{*4} Fachanwältin für Erbrecht, ^{*5} Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, ^{*6} Energieberater, ^{*7} Bauberater, ^{*8} Architektin

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



1 - Neue Grundsteuerbescheide erst ab Januar '25

Der Stadtkämmerei verkündet, dass die Bescheide erst „ab Januar 2025“ verschickt werden d.h. erst irgendwann im Laufe des nächsten Jahres werden Münchens Hauseigentümer und Mieter wissen, was sie ab 1. Januar bezahlen müssen. Ein historisch einmaliger Vorgang, der nicht damit entschuldigt werden kann, dass es Bürger in anderen Städten und Gemeinden nicht besser geht. Und wieder Wasser auf die Mühlen derer, die überzeugt sind, dass in unserem Staat immer weniger funktioniert und die ihren Unmut darüber bei den nächsten Wahlen zum Ausdruck bringen werden.

Grundsteuer selbst berechnen

Berechnen können die Eigentümer die Höhe der im nächsten Jahr zu zahlenden Grundsteuer selbst, indem sie den Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025, den ihnen das Finanzamt mit dem Grundsteuermessbescheid mitgeteilt hat, mit dem Hebesatz von 824% multiplizieren. Das Ergebnis ist dann die jährliche Grundsteuer.

Beispiel: Beträgt der vom Finanzamt mit Grundsteuermessbescheid mitgeteilte Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025 € 101,67, beträgt die jährlich zu zahlende Grundsteuer € 837,76 (€ 101,67 * 824%).

Erlassmöglichkeit

In Fällen, in denen aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Systemwechsels bei der Grundsteuer eine unangemessen hohe Steuerlast eintritt, kann vom Grundstückseigentümer gem. Art. 8 Bayerisches Grundsteuergesetz ein Antrag auf Erlass der festgesetzten Grundsteuer gestellt werden; z.B. wenn die Lage des zu bewertenden Grundstücks von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht oder die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist.

Der Erlassantrag ist i.d.R. jährlich bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer,
Vorsitzender Haus + Grund München

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht

Exklusiver Service für unsere Mitglieder:

Persönliche Beratung:

Telefonische Sprechstunden, auch am Abend

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde erweitert.

Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich Mitglieder auch montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr exklusiv beraten lassen.

Telefonische Beratung

nur unter 089/55141-300 zu folgenden Zeiten:

Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach
telefonischer Terminvereinbarung unter 089/55141-371

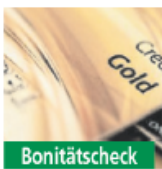
24 h online erreichbar:



Mietverträge

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.



Bonitätscheck

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund um die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10,- € pro Abfrage



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online