

Plötzlich 449 Euro Grundsteuer

Seit rund 70 Jahren lebt ein Rentner (80) in seinem Haus in München. Mittlerweile fordert das Finanzamt fünfmal so viel von ihm

Manfred Lutz sitzt am Esstisch neben der Küche seines Hauses im Münchner Stadtteil Bogenhausen. Vor ihm liegen Fotos aus verschiedenen Jahrzehnten. „Das habe ich alles selber gemacht“, sagt der 80-Jährige der AZ – und meint die aufwendigen Umbauten an seinem Haus in der Graudenzer Straße. Errichtet 1923, steht es inzwischen mehr als 100 Jahre.

Im Gang des ersten Stocks türmen sich Leitordner mit Dokumenten – darunter sein letzter Grundsteuerbescheid. Über den ärgert sich Lutz. Bisher zahlte er jahrelang 93,83 Euro. Dann kam 2025 die Reform – und plötzlich stand ein Betrag von 523,56 Euro auf dem Papier. Fast fünfmal so viel.

„Ich war total überrascht“, sagt der Rentner der AZ. „Ich habe mir gedacht: Das kann ja nicht sein.“ Lutz legte also Beschwerde ein, das Finanzamt zog daraufhin noch die Fläche seiner Garage ab – und verschickte einen neuen Bescheid: 449,40 Euro. „Da hab’ ich fast einen Herzinfarkt bekommen.“

Seit zwei Jahrzehnten arbeitet Lutz nicht mehr aktiv – früher war er Grafiker. Jetzt lebt er



Dieser Steuerbescheid verärgert Manfred Lutz aus Bogenhausen ordentlich: Er ist einer von vielen Eigentümern, die aufgrund des bayerischen Sonderweges bei der Grundsteuerreform jährlich deutlich mehr abdrücken müssen. Foto: Alexander Spöri

von 1800 Euro Rente und zahlt noch eine private Krankenversicherung. „Ich habe mein ganzes Leben gearbeitet und eingezahlt und hab’ jetzt nur noch ein paar Hundert Euro zum Leben.“

Lutz ist einer von vielen Münchenern, die seit Inkrafttreten der Grundsteuerreform 2025 mit drastischen Erhöhungen kämpfen. Besonders betroffen: Eigentümer von großen Grund-

stücken. Denn im Freistaat gilt ein Steuermodell, das sich vom Bund unterscheidet. Während das Bundesmodell Lage und Marktwert eines Grundstücks berücksichtigt, zählt in Bayern nur die Fläche.

Wer also ein kleines Apartment am Marienplatz besitzt, zahlt weniger als jemand mit einem alten Haus auf großem Grund – wie Lutz. „Die Grundsteuer ist in München bis auf das Zehnfache gestiegen“, be-

stätigt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Verbands Haus+Grund München, der AZ. „Eindeutig im Nachteil sind Immobilien mit großen Flächen.“

München hat seinen Hebesatz vor etwa einem Jahr von 585 auf 824 Prozent angehoben. Dadurch soll die Stadt trotz der neuen Regeln im Freistaat ungefähr genauso viel durch die Grundsteuer einnehmen. Damit hat München die Empfehlung

des Bayerischen Finanzministeriums von 760 Prozent übertroffen. Die Stadtkämmerei rechtfertigt diese Entscheidung auf Anfrage der AZ: Man habe einen Risikopuffer eingerechnet – für etwaige nachträgliche Korrekturen an Bescheiden, heißt es.

Doch auch der Verwaltung fällt auf: Das Steuermodell führe zu „deutlichen Verschiebungen bei der Belastung“ einzelner Eigen-

tümer. Man hätte sich andere Modelle vorstellen können, die „aus unserer Sicht gerechter gewesen wären“. Doch entschieden habe letztlich der Freistaat.

Lutz nennt die Erhöhung „brutal und schlagartig“. In einer Antwort des Finanzamts an den 80-Jährigen steht: „Ihren Unmut über die steigenden Kosten kann ich verstehen.“ Zufrieden stimmt ihn das freilich nicht. „Die haben doch nicht alle Taschen im Schrank“, sagt Lutz.

Was Rechtsanwalt Stürzer Betroffenen empfiehlt: Für Härtefälle sieht Artikel acht des Bayerischen Grundsteuergesetzes eine Minderung vor. „Wir haben dazu ein Muster erstellt“, sagt er. „Davon kann man Gebrauch machen.“

Darüber hinaus ist das bayerische Flächenmodell zurzeit noch Gegenstand einer juristischen Überprüfung. Beim Bayerischen Verfassungsgerichtshof sind zwei Popularklagen anhängig – eine davon eingereicht von der Linkspartei in Bayern.

Die Kläger argumentieren, das Modell verstoße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, weil es Eigentümer in teuren Lagen ent- und solche mit großen Flächen stärker belaste.

Auch der Bundesfinanzhof beschäftigt sich noch mit der Reform. Das Finanzgericht München erklärte das Modell im April 2025 zwar für verfassungsgemäß, die Revision zum Bundesfinanzhof wurde jedoch zugelassen. Damit ist auch mit Blick auf Lutz das letzte Wort womöglich noch nicht gesprochen. Alexander Spöri