

Grundsteuer als Mietersteuer jetzt senken – Mieter und Wirtschaft entlasten

Antrag Nr. 20-26 / A 00007 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
vom 05.05.2020, eingegangen am 05.05.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02475

1 Anlage

Beschluss des Finanzausschusses vom 02.03.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	2
1. Anlass der Beschlussvorlage	2
2. Finanzielles Volumen der Hebesatzänderung	2
3. Realsteuer	2
4. Auswirkungen der Grundsteuersenkung für die Bürger*innen und Betriebe	3
5. Coronabedingte Lasten	4
6. Fazit	5
II. Antrag des Referenten	5
III. Beschluss	6

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass der Beschlussvorlage

Am 05.05.2020 stellte die FDP BAYERNPARTEI Fraktion folgenden Antrag:
„Grundsteuer als Mietersteuer jetzt senken – Mieter und Wirtschaft entlasten

Die Grundsteuer wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt (1.1.2021) von 535% auf 460% gesenkt.

Begründung:

Viele Privatpersonen und viele Wirtschaftsbetriebe sind durch die Corona-Krise in finanzielle Probleme geraten. Es gibt keine Steuer, die beide Seiten gleichermaßen belastet, wie die Grundsteuer. Sie muss von Mietern für ihre Mietwohnungen und von Wirtschaftsbetrieben für ihre Firmengrundstücke gezahlt werden. Mit einer Steuersenkung setzt die Stadt München ein Zeichen dafür, dass sie ein Herz für Mieter und ein Verständnis für Wirtschaftsbetriebe hat, die durch die Pandemie in Not geraten sind. Die Senkung der Steuer ist ein kleiner Baustein zur Stützung Betroffener, über den die Stadt selbst bestimmen kann, ohne auf Bund und Land angewiesen zu sein.“

2. Finanzielles Volumen der Hebesatzänderung

Nach der Verabschiedung der Grundsteuerreform 2019 darf die Grundsteuer entsprechend dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts noch bis zum 31.12.2024 nach dem bisherigen Recht erhoben werden. Die Grundsteuer ist mit beinahe 334 Millionen jährlich eine wichtige Einnahmequelle zur Finanzierung der öffentlichen Aufgaben der Landeshauptstadt.

Der Grundsteuerhebesatz A und B ist seit 2010 unverändert auf 535% festgesetzt. Grundsteuer A ist der Hebesatz für die Landwirtschaftlichen Betriebe. Grundsteuer B wird für Grundstücke erhoben. Die vorgeschlagene Reduzierung des Hebesatzes für die Grundsteuer würde zu Mindereinnahmen von ca. 47 Millionen Euro im Jahr führen.

3. Realsteuer

Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine sogenannte Real- oder Objektsteuer. Realsteuern knüpfen alleine an das Besteuerungsobjekt an, ohne dabei die persönlichen Verhältnisse des Steuerschuldners (zum Beispiel seine Leistungsfähigkeit) zu berücksichtigen.

Eine Senkung des Hebesatzes kommt daher allen Steuerpflichtigen unabhängig von ihren persönlichen Leistungsfähigkeit zu Gute.

4. Auswirkungen der Grundsteuersenkung für die Bürger*innen und Betriebe

Gemäß § 556 BGB, § 2 Nr. 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) darf bei Vermietung, die Grundsteuer als sog. Betriebskosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Eine Hebesatzveränderung betrifft daher sowohl Mieter*innen, als auch Eigentümer*innen und Betriebe, die die Objekte selber nutzen.

Nachstehend wurden repräsentativ für das gesamte Stadtgebiet einige Grundstücke unterschiedlicher Grundstücksart ausgewählt, um die jährliche Entlastung aus der Grundsteuer pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche aufzuzeigen, die sich aus einer Hebesatzsenkung auf 460 v.H. ergäbe.

Einfamilienhäuser						
Stadtbezirk	Wohn-/Nutz- Fläche in qm	Mess- betrag	GrSt bei 535 %	GrSt bei 460 %	Minderung	Minderung/ m ² / Jahr
Trudering-Riem	71	49,05 €	262,42 €	225,63 €	36,79 €	0,52 €
Am Hart	120	58,89 €	315,06 €	270,89 €	44,17 €	0,37 €
Nymphenburg	200	94,92 €	507,82 €	436,63 €	71,19 €	0,36 €
Sendling	74	49,19 €	263,17 €	226,27 €	36,89 €	0,50 €
Schwabing-Freimann	220	179,87 €	962,30 €	827,40 €	134,90 €	0,61 €
Wohnungseigentum						
Stadtbezirk	Wohn-/Nutz- Fläche in qm	Mess- betrag	GrSt bei 535 %	GrSt bei 460 %	Minderung	Minderung/ m ² / Jahr
Altstadt	70	28,45 €	152,21 €	130,87 €	21,34 €	0,30 €
Neuhausen	103	36,33 €	194,37 €	167,12 €	27,25 €	0,26 €
Schwabing-West	37	30,78 €	164,67 €	141,59 €	23,08 €	0,62 €
Laim	56	41,52 €	222,13 €	190,99 €	31,14 €	0,56 €
Zweifamilienhäuser						
Stadtbezirk	Wohn-/Nutz- Fläche in qm	Mess- betrag	GrSt bei 535 %	GrSt bei 460 %	Minderung	Minderung/ m ² / Jahr
Maxvorstadt	1197	451,85 €	2.417,40 €	2.078,51 €	338,89 €	0,28 €
Neuhausen	509	223,69 €	1.196,74 €	1.028,97 €	167,77 €	0,33 €
Milbertshofen	286	136,36 €	729,53 €	627,26 €	102,27 €	0,36 €
Obergiesing	922	197,56 €	1.056,95 €	908,78 €	148,17 €	0,16 €
Moosach	820	473,33 €	2.532,32 €	2.177,32 €	355,00 €	0,43 €

Geschäftsgrundstücke						
Stadtbezirk	Wohn-/Nutz- Fläche in qm	Mess- betrag	GrSt bei 535 %	GrSt bei 460 %	Minderung	Minderung/ m ² / Jahr
Innenstadt	5315	8.279,04 €	44.292,86 €	38.083,58 €	6.209,28 €	1,17 €
Solln	1285	1.339,45 €	7.166,06 €	6.161,47 €	1.004,59 €	0,78 €
Schwabing-West	1016	638,50 €	3.415,98 €	2.937,10 €	478,88 €	0,47 €
Haidhausen	1150	759,12 €	4.061,29 €	3.491,95 €	569,34 €	0,50 €

Die Entlastung bewegt sich in den oben dargestellten Fällen im Jahr zwischen 0,16 €/m² für ein Mietwohngrundstück in Obergiesing bis zu 1,17 €/m² für ein Geschäftsgrundstück in der Innenstadt. Der Durchschnittswert aller untersuchten Grundstücke liegt dabei bei 0,48 €/m² im Jahr, was einer Senkung von 4 Cent pro Monat/m² entspräche. Die Bandbreite resultiert neben den unterschiedlich bewerteten Gebäudetypen innerhalb der Grundstücksarten auch aus den unterschiedlichen lageabhängigen Grundsteuermessbeträgen.

Die vorstehenden Zahlen zeigen, dass die jährliche Entlastung der Grundstückseigentümer, die durch eine Hebesatzsenkung auf 460 v.H. erreicht werden kann, marginal ist. Die durchschnittliche jährliche Entlastung der Wohngrundstücke liegt bei 0,40€/qm, die für Geschäftsgrundstücke bei 0,73€/qm. Für eine 70m²-Wohnung würde damit die Entlastung lediglich bei 28 € pro Jahr bzw. 2,33 € pro Monat liegen.

5. Coronabedingte Lasten

Der Antrag wird damit begründet, dass aufgrund der Coronapandemie Bürger*innen und Wirtschaft entlastet werden sollen. Die finanziellen Einbußen durch die Pandemie sind in der Bevölkerung und der Wirtschaft jedoch nicht gleichmäßig verteilt. Laut Haushaltskrisenbarometer des Leibniz-Instituts für Finanzmarktforschung SAFE, Nielsen-Frankfurt und dem Lehrstuhl für Finanzen und Ökonomie an der Goethe-Universität Frankfurt ist weiterhin ein Großteil Haushalte (83 Prozent) in Deutschland nicht von Einkommenseinbußen betroffen.

Auch in der Wirtschaft sind die Auswirkungen der Krise stark branchen- und betriebsabhängig. Während das Gastgewerbe einen Umsatzrückgang von ca. 93% zu beklagen hat, liegt dieser beim Baugewerbe nur bei ca. 37%. Andere Branchen, wie die Spielzeugindustrie, Desinfektionsmittelhersteller und Teile der IT Branche konnten ihren Umsatz sogar steigern durch die Krise.

Die Grundsteuerentlastung würde daher zu erheblichem Teil Personen und Betrieben zu Gute kommen, die durch Corona keine Verluste zu verzeichnen haben.

6. Fazit

Die Senkung des Grundsteuerhebesatzes von 535 % auf 460 % führt zu erheblichen Einnahmeausfällen, denen nur ein marginaler Vorteil für die Grundstückseigentümer*innen und Mieter*innen gegenüber steht. Ferner käme der Vorteil auch Vielen zu Gute, die keine Verluste durch die Coronakrise haben und ist daher kein geeignetes Mittel Bürger*innen und Wirtschaftsbetrieben, die durch die Pandemie in Not geraten sind, zu helfen.

In Anbetracht der angespannten Haushaltslage ist daher eine Senkung des Grundsteuerhebesatzes nicht angezeigt.

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Stadtrat Dr. Florian Roth, und die Verwaltungsbeirätin der Stadtkämmerei - SKA 4 - Steuern, Frau StRin Sonja Haider, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Dem Antrag auf Senkung des Hebesatzes für die Grundsteuer ab dem 01.01.2021 wird nicht entsprochen.
2. Der Antrag Antrag Nr. 20-26 / A 00007 von der FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Christoph Frey
Stadtkämmerer

IV. Abdruck von I. mit III. über die Stadtratsprotokolle

an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei SKA 4 Steuern
z. K.