

**Entwurf eines Bayerisches Grundsteuergesetzes
Information des Stadtrats;**

Neuregelung der Grundsteuer

Antrag Nr. 14-20 / A 03967 der BAYERNPARTei Stadtratsfraktion
vom 11.04.2018, eingegangen am 11.04.2018

Auswirkungen des neuen Grundsteuerkonzepts für München?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 14-20 / F 01341 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Prof. Dr. Hans Theiss
vom 28.11.2018, eingegangen am 28.11.2018

Keine Mehreinnahmen bei der Grundsteuer

Antrag Nr. 14-20 / A 04735 von der FDP-mut Stadtratsfraktion
vom 04.12.2018, eingegangen am 04.12.2018

Grundsteuer in Länderhand nehmen!

Antrag Nr. 14-20 / A 05263 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Hans Podiuk
vom 24.04.2019, eingegangen am 24.04.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02799

4 Anlagen

Beschluss des Finanzausschusses vom 23.03.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Vortrag des Referenten	3
1.	Anlass der Beschlussvorlage	3
1.1	Antrag: „Neuregelung der Grundsteuer“	3
1.2	Anfrage: „Auswirkungen des neuen Grundsteuerkonzeptes für München?“	4
1.3	Antrag: „Keine Mehreinnahmen bei der Grundsteuer“	4
1.4	Antrag: „Grundsteuer in Länderhand nehmen“	5
2.	Entwurf des Bayerisches Grundsteuergesetzes	6

2.1	Festsetzung	6
2.2	Ermittlung des Grundsteuermessbetrags durch die Finanzämter	7
2.3	Ermittlung der Grundsteuer - Hebesatzrecht (Art. 5)	8
3.	Stellungnahme des Bayerischen Städtetags zum Gesetzentwurf	8
4.	Musterberechnungen	12
5.	„Neuregelung der Grundsteuer“ Antrag Nr. 14 - 20 / A 03967 der BAYERN- PARTEI Stadtratsfraktion	14
6.	„Auswirkungen des neuen Grundsteuerkonzeptes für München?“ Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO der CSU Fraktion	14
7.	„Keine Mehreinnahmen bei der Grundsteuer“ Antrag Nr. 14 - 20 / A 04735 der FDP - mut Stadtratsfraktion	16
8.	„Grundsteuer in Länderhand nehmen!“ Antrag Nr. 14 - 20 / A 05263 der CSU Stadtratsfraktion	16
II.	Antrag des Referenten	17
III.	Beschluss	17

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass der Beschlussvorlage

Der Bayerische Ministerrat hat am 6. Dezember 2020 den Entwurf eines Bayerischen Grundsteuergesetzes in Form eines Abweichungsgesetzes beschlossen und im Dezember den Kommunalverbänden die Möglichkeit gegeben sich bis Mitte Februar schriftlich zu äußern. Deshalb und auf Grund der Verzögerungen wegen der Corona-Pandemie, erfolgt erst mit der heutigen Vorlage eine Befassung des Stadtrats.

Im folgenden werden die wesentlichen Grundzüge des Gesetzes vorgestellt und die vorliegenden Stadtratsanträge und Stadtratsanfragen beantwortet.

1.1 Antrag: „Neuregelung der Grundsteuer“

Am 11.04.2018 stellte die Bayernpartei Stadtratsfraktion unter der Überschrift „Neuregelung der Grundsteuer“ den Antrag, dass dem Stadtrat die Möglichkeit gegeben werden soll, die verschiedenen Interessen und Aspekte (alte/neue Grundsteuer) in geeigneter Form zu beraten und sich für München eine Meinung zu bilden.

Begründung:

Das Bundesverfassungsgericht hat wie zu erwarten, die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und der Politik bis Ende 2019 Zeit gegeben neue Regeln zu erlassen. Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahmequelle für die Kommunen. Das bisherige Recht zur Besteuerung von Grundstücken und Gebäuden aus dem Jahr 1964 ist überholt und ungerecht!

Seit Jahren bemühen sich die Länder, mit Ausnahme von Bayern, um eine Neuregelung. Es ist zu erwarten, dass die Gemeinden ihre Überlegungen zur Steuerreform aus den Schubladen nehmen und in die Willensbildung einbringen. Die kommunalen Spitzenverbände wollen insgesamt keine höhere Belastung (jährlich 13 Milliarden Euro) für die Bürgerinnen und Bürger. Es soll aber Verschiebungen in der Besteuerung geben. Hier ist zu klären wohin und was hierbei eine Rolle spielt. Unbebaute (wertvolle) Grundstücke, Bauland, Immobilien, Mieten oder Größe, Lage, neue Quartiere (Stadtrand) usw..

Es müssen deshalb jetzt die Bürgerinnen und Bürger zum aktuellen Stand im Münchner Stadtrat und zu den Vorstellungen des Landes Bayerns informiert und in der Debatte um eine Neuregelung der Grundsteuer beteiligt werden, da dies alle Münchnerinnen und Münchner betrifft wird.“

1.2 Anfrage: „Auswirkungen des neuen Grundsteuerkonzeptes für München?“

Am 28.11.2018 stellte die CSU Fraktion eine Anfrage zu den Auswirkungen des neuen Grundsteuerkonzeptes für München:

„Das Bundesverfassungsgericht hat das bisherige Modell der Grundsteuer abgelehnt und ein neues Konzept gefordert. Der zuständige Bundesfinanzminister Olaf Scholz legt seine Pläne für ein neues Grundsteuerkonzept vor. Demnach soll die Grundsteuer künftig pro Wohnung unter Einbeziehung der individuellen Miethöhe erfolgen.

Dies hat gerade für Städte mit heute schon hohen Mietpreisen fatale Auswirkungen, da die

Grundsteuer als ein Bestandteil der Mietnebenkosten vollständig umgelegt werden kann.

Deshalb fragen wir den Oberbürgermeister:

1. Welche Auswirkungen wird das neuen Grundsteuerkonzept aus dem Bundesfinanzministerium für München haben?
2. Wird durch die neue Berechnungsgrundlage (pro Wohnung, Fläche, Alter und Mietpreis) eine Erhöhung der Mietnebenkosten erwartet?
3. Wird dies zu einer weiteren Verteuerung von Mieten in München führen oder sogar potentielle Bauherren abschrecken?
4. Ist für München eine Differenzierung des kommunalen Hebesatzes nach Stadtteilen geplant? Wie soll dies sozialverträglich gestaltet werden?
5. Wie wird sich der neue Aufwand auf die personellen Anforderungen auswirken? Mit wie viel mehr Personal wird in der kommunalen Verwaltung von München dazu gerechnet?“

1.3 Antrag: „Keine Mehreinnahmen bei der Grundsteuer“

Am 04.12.2018 stellte die FDP HUT Stadtratsfraktion den Antrag „Keine Mehreinnahmen bei der Grundsteuer“:

„Der Stadtrat möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich in den Gremien des Städtetags für eine neue Grundsteuer einzusetzen, die ein Minimum an Bürokratie verursacht.

Der Stadtrat beschließt zudem, dass egal welche neuen Regelungen zur Erhebung der Grundsteuer durch den Gesetzgeber beschlossen werden, dass in München das

Gesamtaufkommen der Grundsteuer nicht steigt, sondern notfalls durch eine Senkung des Hebesatzes der Grundsteuer das Aufkommen auf maximal 320 Millionen Euro pro Jahr begrenzt wird. Kommt es im ersten Jahr zu einem höheren Aufkommen, wird der Hebesatz für das darauffolgende Jahr gesenkt.

Begründung :

Gemäß der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts muss die Grundsteuer geändert werden. Nun schlägt der SPD-Bundesfinanzminister eine enorm bürokratische Reform vor, die zudem die Eigentümer und Mieter in Ballungsräumen stark belastet. Gerade München wäre besonders betroffen. Die Bevölkerung ist höchst beunruhigt. Der Stadtrat muss jetzt den Bürgern ein Garantie aussprechen, das Gesamtaufkommen der Grundsteuer in München nicht weiter zu steigern.“

1.4 Antrag: „Grundsteuer in Länderhand nehmen“

Die CSU Fraktion im Münchner Stadtrat stellte am 24.04.2019 den Antrag „Grundsteuer in Länderhand nehmen!“:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich bei der Bundesregierung und dem deutschen Städtetag dafür einzusetzen, die Grundsteuer künftig zur Ländersache zu machen.

Begründung:

Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichtes muss das Grundsteuersystem bis spätestens Ende des Jahres grundlegend reformiert werden. Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) plant trotz des Widerstands Bayerns weiterhin, ein wertabhängiges Modell zur Basis seines Gesetzesentwurfes zu machen.

Zur Bemessung der Grundsteuer sollen neben dem Alter des Gebäudes auch regionale Bodenrichtwerte und durchschnittliche Nettokaltmieten herangezogen werden. Gerade für die Münchner Bevölkerung wäre dies fatal, da die Reform so zu deutlich höheren Grundsteuersätzen in München und damit zu höheren Mieten und Grundstückspreisen führen würde.

Außerdem befürchten Experten, dass das angedachte Bundesmodell einen immensen Anstieg der Bürokratie zur Folge hätte. Die einzelnen Bundesländer sollten daher die Grundsteuer in die eigene Hand nehmen können. Nur so ist nämlich gewährleistet, dass sie bedarfsgerechte, länderspezifische Regelungen finden können, die die Lebensrealität vor Ort widerspiegeln und zur jeweiligen Region am besten passen.“

2. Entwurf des Bayerisches Grundsteuergesetzes

Der Bayerische Ministerrat hat am 6. Dezember 2020 den Entwurf eines Bayerischen Grundsteuergesetzes beschlossen und macht damit von der bundesgesetzlichen Öffnungsklausel Gebrauch. Die Mitte Dezember 2020 gestartete Verbändeanhörung läuft bis Mitte Februar 2021. Danach beginnt das parlamentarische Gesetzgebungsverfahren. Nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens und nach Eintritt des Bewertungsstichtags (1. Januar 2022) werden die Steuerpflichtigen durch die Finanzämter aufgefordert, ihre Steuererklärungen abzugeben. Danach beginnen die bayerischen Finanzämter mit der Bewertung der ca. 6,2 Mio. wirtschaftlichen Einheiten.

Für die Grundsteuer A (Landwirtschaft) gilt auch zukünftig weitestgehend das Bundesgrundsteuergesetz. Die Grundsteuer B wird umfassend durch das Bayerische Grundsteuergesetz geregelt. Es handelt sich um ein wertunabhängiges Modell. Prägendes Element der Lastenverteilung ist der Äquivalenzgedanke. Es wird davon ausgegangen, dass dem einzelnen Grundstückseigentümer in der Regel umso mehr Aufwand für bestimmte lokale öffentliche Leistungen seiner Gemeinde zuordenbar sei, je größer das Grundstück ist. Ausgangspunkt sind die physikalischen Flächengrößen von Grundstück und Gebäude. Je größer also das zu besteuerte Grundstück (Grund und Boden einschließlich Gebäudeflächen), desto höher die steuerliche Belastung. Beispiele für lokale öffentlichen Leistungen im Sinne des Gesetzes sind der Schutz des Privateigentums durch Brandschutz oder Räumungsdienste, Infrastrukturausgaben, Ausgaben für Kinderbetreuung und Spielplätze, Ausgaben für kulturelle Einrichtungen und Ausgaben zugunsten der Wirtschaftsförderung. Nicht zu berücksichtigen sind öffentliche Leistungen, für die das Grundstück bzw. der Grundstückseigentümer unmittelbar beitragspflichtig ist, wie die erstmalige Erschließung.

Insofern sei es laut Gesetzesbegründung systemkonform und beabsichtigt, wenn für zwei Grundstücke mit identischen Flächenmerkmalen innerhalb derselben Kommune dem Grunde nach der gleiche Belastungsanteil zugerechnet wird.

2.1 Festsetzung

Die Grundsteuer wird nach wie vor in einem dreistufigen Verfahren festgesetzt.

Das Finanzamt stellt die Grundstücksflächen fest und setzt den **Grundsteuerausgangsbetrag** durch Anwendung der einschlägigen Äquivalenzzahlen fest. Anschließend werden diese mit der jeweiligen Steuermesszahl multipliziert und der **Grundsteuermessbetrag** durch Addition ermittelt und festgesetzt. In beiden Stufen sind der Grund- und Boden und die Gebäudeflächen gesondert zu betrachten. (Art. 1)

Bodenfläche (Boden)	x Äquivalenzzahl (Boden)	= Grundsteuerausgangsbetrag
Gebäudefläche (Gebäude)	x Äquivalenzzahl (Gebäude)	= Grundsteuerausgangsbetrag

Grundsteuerausgangsbetrag (Boden)	x Grundsteuermesszahl Boden	
Grundsteuerausgangsbetrag (Gebäude)	x Grundsteuermesszahl Gebäude	
= Grundsteuermessbetrag		

Grundsteuermessbetrag	x Hebesatz	= Grundsteuer
-----------------------	------------	---------------

Besonderheiten beim Grund- und Boden (besonders große gering oder unbebaute Grundstücke) werden aufgrund gesetzlich definierter Ausnahmen durch Verringerung der Äquivalenzzahl vorgenommen.

Die Nutzung und Besonderheiten der Gebäude werden durch Anwendung einer niedrigeren Grundsteuermesszahl (z.B. Wohnen, Denkmalschutz, Sozialen Wohnungsbau) berücksichtigt.

Die Gemeinden erhalten die Möglichkeiten für einige Konstellationen verschiedene Grundsteuerhebesätze fest zu legen. So kann die Gemeinde für Fälle, die eine Ermäßigung des Grundsteuermessbetrages z.B. aufgrund von Denkmalschutz oder Sozialen Wohnungsbau erhalten haben, festlegen. Ferner ist die Einrichtung von Hebesatzzonen nach den örtlichen Gegebenheiten erlaubt.

Die Höhe der Grundsteuer ergibt sich durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem jeweiligen Hebesatz.

2.2 Ermittlung des Grundsteuermessbetrags durch die Finanzämter

Die Ermittlung erfolgt aufgrund Steuererklärung.

Bei der Flächenermittlung (Art. 2) wird grundsätzlich auf bekannte Daten zurückgegriffen, so dass die Ermittlung relativ einfach erfolgen kann. Beim Grund- und Boden wird die Flurstücksgröße herangezogen, bei Wohngebäuden die Flächen nach der Wohnflächenverordnung. Für alle anderen Gebäude wird die im Baugewerbe übliche Nutzfläche nach DIN 277 herangezogen.

Für den Grund- und Boden beträgt die Äquivalenzzahl grundsätzlich 4 ct./qm (Art. 3). Ermäßigungen gibt es für besonders große gering bebaute Grundstücke und unbebaute bzw. gering bebaute Grundstücke von mehr als 10.000 Quadratmetern.

Für Gebäude beträgt die Äquivalenzzahl 50ct./qm (Art. 3)

Die Grundsteuermesszahl (Art. 4) für Grund und Boden beträgt immer 100%. Für Wohnflächen wird sie auf 70 % ermäßigt. Darüber hinaus erfolgt für Gebäude die z.B. unter Denkmalschutz stehen und den Sozialen Wohnungsbau eine Ermäßigung von 25% der bisherigen Grundsteuermesszahl, so dass sich beispielsweise für ein denkmalgeschütztes Wohngebäude eine Grundsteuermesszahl von 52,5 % ergibt.

2.3 Ermittlung der Grundsteuer - Hebesatzrecht (Art. 5)

Die Gemeinden erhalten größere Spielräume bei der Festsetzung des Grundsteuerhebesatzes. Zum einen besteht die Möglichkeit für die Fälle, in denen die Grundsteuermesszahl besonders ermäßigt ist, einen geringeren Hebesatz festzulegen und damit diese Objekte besonders zu entlasten (Denkmalschutz, Sozialer Wohnungsbau).

Zum anderen wird Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohner*innen die Möglichkeit einer Zonierung eingeräumt, also der Festlegung einer angemessenen Anzahl sich aus den örtlichen Gegebenheiten zu entwickelnden Hebesatzgebieten. Abgrenzungskriterien für die Zonierung sind im Gesetzentwurf nicht definiert. Die Gesetzesbegründung führt lediglich aus, dass den Kommunen auf Tarifebene die Möglichkeit offenstehen soll, die örtlichen Gegebenheiten in besonderem Maße zu berücksichtigen. Beispielfhaft werden in der Gesetzesbegründung Orts- oder Stadtteile als Hebesatzgebiete genannt.

Die im Bundesgesetz vorgesehene Grundsteuer C zur Mobilisierung baureifer Grundstücke für die Bebauung wird es nicht geben.

3. Stellungnahme des Bayerischen Städtetags zum Gesetzentwurf

Der Bayerische Städtetag hat mit Schreiben vom 17.02.2021 zum Gesetzentwurf wie folgt Stellung genommen:

„Aufnahme einer Rechtsgrundlage für einen erhöhten, einheitlichen Hebesatz auf baureife Grundstücke (Grundsteuer C)

Leider enthält der Gesetzentwurf keine Rechtsgrundlage für einen erhöhten Hebesatz auf baureife Grundstücke (Grundsteuer C). Damit vergibt die Bayerische Staatsregierung eine Chance, den bayerischen Städten und Gemeinden ein wichtiges und prag-

matisches Instrument zur Mobilisierung von Flächen an die Hand zu geben. Gerade für Städte und Gemeinden mit einem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt wäre die Grundsteuer C ein Instrument, um möglichst flächenschonend neuen Wohnraum zu schaffen. Eine Vielzahl unserer Mitglieder berichtet von Grundeigentümern, die trotz bestehendem Baurecht ungenutzte Baugrundstücke in Ortszentren bevorraten, ohne konkret eine Bebauung zu planen. Eine Grundsteuer C kann als Steuerungsinstrument gegen Bodenspekulation wirken, damit Eigentümer motiviert werden, ungenutzte Grundstücke mit Wohnungen zu bebauen oder an Bauinteressenten zu verkaufen. Mit diesem Instrument würde sich die Ausweisung von Bauland an Ortsrändern und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich teilweise vermeiden lassen. Damit könnte ein wertvoller Beitrag zum Flächensparen geleistet werden.

Auch der Bund hat die Notwendigkeit einer Grundsteuer C erkannt und mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung eine Ermächtigungsgrundlage im Grundsteuergesetz des Bundes geschaffen.

Der Vorstand des Bayerischen Städtetags bekräftigt deshalb seine Forderung einer Verankerung der Grundsteuer C im Bayerischen Grundsteuergesetz.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass der Bayerische Städtetag die Grundsteuer C nicht als alleiniges Instrument zur Flächenmobilisierung sieht. Daneben können auch steuerliche Begünstigungen die Innenentwicklung der Ortszentren vorantreiben. Insbesondere würden steuerliche Erleichterungen für Landwirte in solchen Fällen helfen, wenn nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Hofgrundstücke an Kommunen veräußert werden. Hilfreich wären auch baurechtliche Werkzeuge, wie ein generelles Vorkaufsrecht für Kommunen.

Weitere Anhebung der Äquivalenzzahlen zur Vermeidung von erheblichen Hebesatzanpassungen (Art. 3)

Der Bayerische Städtetag hat bereits im Vorfeld der Verbändeanhörung gegenüber dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat mit Verweis auf eigene Stichprobenberechnungen die Befürchtung geäußert, dass im Falle einer Beibehaltung der ursprünglich geplanten Äquivalenzzahlen (2 Cent je qm für Grund und Boden, 20 Cent je qm für Wohnnutzung und 40 Cent je qm für übrige Nutzungen) massive Hebesatzanpassungen notwendig sind, um reformbedingte Mindereinnahmen bei der Grundsteuer B zu vermeiden. Dass wir mit unserer Einschätzung richtig lagen, bestätigen die seitens des Staatsministeriums eigens angestellten und breit angelegten Probeberechnungen sowie die daraufhin vorgenommenen Anpassungen der Äquivalenzzahlen. In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass durch die Festlegung der Höhe der Äquivalenzzahlen und der Grundsteuermesszahlen dazu beigetragen wird, dass den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet ist, dieses Aufkommen zu erhalten. Wir

verstehen die Gesetzesbegründung so, dass mit den nun festgelegten Äquivalenzzahlen das aktuelle Grundsteueraufkommen ohne größere Hebesatzanhebungen erreicht werden kann. Die uns vorliegenden Rückmeldungen auf Basis von ersten Verprobungen weisen aber auf eine andere Entwicklung hin. Gerade mittelgroße und größere Städte gehen davon aus, dass auch mit den im Gesetzentwurf aufgenommenen Äquivalenzzahlen erhebliche Anhebungen beim Grundsteuerhebesatz notwendig sein werden, um das aktuelle Grundsteueraufkommen zu sichern. Die Höhe der Äquivalenzzahlen darf nicht zu einem Stadt-Land-Gefälle führen. Dies gilt nicht nur mit Blick auf die politisch schwierigere Durchsetzbarkeit von höheren Grundsteuerhebesätzen, sondern insbesondere auch in Bezug auf die Auswirkungen zur Berechnung der Steuerkraft nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayFAG. Es ist nicht hinnehmbar, dass betroffene Städte – ausgelöst durch die Grundsteuerreform – niedrigere Schlüsselzuweisungen und höhere Umlagebelastungen hinnehmen müssen, obwohl ihnen auch mit einem höheren Grundsteuerhebesatz nicht mehr Grundsteuereinnahmen zur Verfügung stehen.

Der Bayerische Städtetag bittet deshalb unter Offenlegung der vom Staatsministerium angestellten Proberechnungen, die Höhe der in Art. 3 aufgenommenen Äquivalenzziffern einer kritischen Überprüfung zu unterziehen. Nach unseren Erkenntnissen zeichnet sich mit den aktuellen Äquivalenzzahlen ein Stadt-Land-Gefälle zu Lasten mittelgroßer und größerer Städte ab. Deshalb erscheint eine weitere Anhebung dringend notwendig.

Ablehnung einer Hebesatzzonierung bei der Grundsteuer B (Art. 5 Abs. 1 Nr. 1)

Der Bayerische Städtetag lehnt den Vorschlag der Staatsregierung ab, eine Zonierung für die Grundsteuer B als Option für Kommunen über 5000 Einwohner einzuführen. Die Staatsregierung betont zwar, dass sie einfache und unbürokratische Regelungen für die Grundsteuer schaffen will, aus dem Gesetzentwurf ergibt sich für die Zonierung aber genau das Gegenteil. Eine Hebesatzzonierung würde den Bürokratieaufwand nicht nur einmalig, sondern dauerhaft massiv erhöhen. Die Streit anfälligkeit und die fehlende Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern und Mietern ist aus kommunaler Sicht als hoch einzustufen. Insbesondere der Umstand, dass es dann möglich ist, dass Immobilienbesitzer und Mieter auf der einen Straßenseite einen höheren Hebesatz bezahlen müssen als auf der anderen Straßenseite, verdeutlicht die Problematik nachvollziehbar. Zudem gibt es auch in „gehobenen Stadtteilen“ Immobilien in schlechter Lage und in „weniger bevorzugten Stadtteilen“ sehr hochwertige Immobilien, was eine gerechte Zuordnung von Hebesätzen massiv erschweren würde.

Des Weiteren ist es für die bayerischen Städte und Gemeinden nicht erkennbar, wie eine Zonierung nach dem Gesetzeswortlaut in Art. 5 Abs. 1 Nr. 1 rechtssicher umgesetzt werden soll. Zur Festlegung von Hebesatzgebieten müssten verschiedene Kriterien entwickelt werden, dass sich in den verschiedenen Hebesatzgebieten öffentliche

Leistungen in quantitativer und/oder qualitativer Hinsicht unterscheiden. Der Festlegung müssten zahlreiche Datenerhebungen und Analysen vorausgehen, was nicht nur den Verwaltungsaufwand, sondern auch die Streit anfälligkeit deutlich erhöhen würde.

Nach den Ausführungen aus Ihrem Haus wurde ein Zonierungsrecht entwickelt, damit vor allem größere Städte insbesondere Eigentümer in Stadtteilen mit wertvolleren Immobilien und einer Bevölkerung mit höherem Einkommen anhand von höheren Hebesätzen Eigentümer stärker belasten können. Wir stehen dieser Argumentation sehr kritisch gegenüber, weil sie der Konzeption des Bayerischen Grundsteuermodells widerspricht. Die Bayerische Staatsregierung hat sich für ein wertunabhängiges Flächenmodell entschieden, bei dem es gerade nicht auf den Wertfaktor eines Grundstücks und die Leistungsfähigkeit des Eigentümers ankommt. Warum eine Wertkomponente aber auf der 3. (kommunalen) Besteuerungsebene zur Anwendung kommen soll, können wir dem Gesetzentwurf nicht entnehmen. Nach unserem Verständnis können die Städte und Gemeinden zwar den Maßstab „Fläche als Indikator für öffentliche Leistungen“ forentwickeln, jedoch keine neuen, insbesondere wertabhängigen, Kriterien einführen.

Auch wenn das Optionsrecht für eine Zonierung von den Städten und Gemeinden nicht ausgeübt werden muss, geben wir zu bedenken, dass solche Optionsrechte die unangenehme Eigenschaft mit sich bringen, dass sie von interessierter Seite politisch als Druckmittel eingesetzt werden und die Stadt- bzw. Gemeinderäte kaum mehr eine Wahl haben.

Wenn der Gesetzgeber die Zonierung unbedingt will, muss er die Rahmenbedingungen im Gesetz klar und praxisgerecht definieren. Andernfalls würde man es letztlich den Gerichten überlassen, durch Rechtsauslegung eine rechtssichere Vorschrift zu entwickeln. Hinzu kommt das Einnahmeausfallrisiko, dem die Städte und Gemeinden im Falle einer rechtswidrigen Zonenfestlegung ausgesetzt wären.

Reduzierte Hebesätze für kommunale Wohnungsbauförderprogramme

Ergänzend zu der Regelung in Art. 5 Abs. 1 Nr. 2 schlagen wir eine Erweiterung des reduzierten Hebesatzes für kommunale Wohnraumförderungsprogramme vor (z.B. im Rahmen der Wohnraumschaffung nach dem Bayerischen Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP).

Feststellungsverfahren (Art. 6 Abs. 1)

Zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit der Bescheide vom Lagefinanzamt wäre es für die Städte und Gemeinden hilfreich, wenn aus den Grundlagenbescheiden entnommen werden kann, welche Flurstücke konkret in die Bewertung mit eingeflossen

sind. Auf dieser Basis wäre auch eine Überprüfung mit den Geoinformationssystemen der Städte und Gemeinden möglich.

Rechtzeitige Übermittlung der Grundsteuermessbeträge

Für eine reibungslose Umsetzung benötigen die Städte und Gemeinden eine rechtzeitige und korrekte Übermittlung der neuen Grundsteuermessbeträge von den Lagefinanzämtern. Die Städte und Gemeinden können erst nach Vorliegen der vollständigen Messbeträge exakte Probeberechnungen durchführen und die reformbedingten Messbetragsverschiebungen innerhalb des Stadt-/Gemeindegebiets ermitteln. Danach werden intensive Beratungen über die Höhe des Hebesatzes notwendig sein. Deshalb wäre es hilfreich, wenn die fortlaufende elektronische Datenübermittlung an die Städte und Gemeinden Mitte 2023 weitgehend abgeschlossen ist.

Datenfernübertragung

Die bislang einmal pro Jahr erfolgende Datenfernübertragung für den Grundsteuermessbetragsabgleich zwischen den Lagefinanzämtern und den Städten und Gemeinden, sollte künftig über die vorhandene Schnittstelle Elster in Form einer permanenten, beiderseitigen Datenfernübertragung erfolgen. Eine weitere Verbesserung wäre es, wenn die Lagefinanzämter bei Grundstücksgemeinschaften mit mehreren Teileigentümern die in den Bewertungsstellen geführten Adressdaten aller Eigentümer mit den kommunalen Datensätzen (Bescheidbekanntgabe an nur einen Eigentümer oder Bevollmächtigten) abgleichen und gegebenenfalls anpassen.

Wir bitten Sie, die Belange der bayerischen Städte und Gemeinden noch vor Einbringung in den Bayerischen Landtag in den Gesetzentwurf der Bayerischen Staatsregierung mit aufzunehmen.“

Die Stadtkämmerei hat an der Stellungnahme des Städtetages mitgewirkt und trägt sie vollumfänglich mit.

4. Musterberechnungen

Die Auswirkung der Reform auf das einzelne steuerpflichtige Grundstück hängt von einer Vielzahl von Details ab, da die derzeitigen Einheitswerte anhand komplexer Daten und Kennzahlen festgesetzt werden (Bebauung, Nutzung, Baujahr, Lage des Grundstücks zurück gerechnet auf 1963 uvm). Tendenziell werden unbebaute Grundstücke und wertvolle Geschäftsgrundstücke entlastet, insbesondere ältere Wohnbebauung (vor 1964) deutlich belastet, da diese bislang im Bewertungsgesetz sehr niedrig bewertet waren. Im folgenden werden einige Musterberechnungen vorgestellt. Hierzu wurde ein anhand der Summe aller steuerpflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen grob kalkulierter Hebesatz von 735 % herangezogen.

Objekt	Grund und Boden Qm	Gebäude (Wohnfläche bzw. Geschossfläche) Qm	Aktuelle GrSt Pro Jahr	aktuelle GrSt / qm / Monat	Neue GrSt pro Jahr	Neue GrSt / qm / Monat	Differenz neu – alt
Einfamilienhaus Obermenzing	463,00	194,96	532,00 €	0,23 €	638,52 €	0,27 €	0,05 €
Perlach Einfamilienhaus	206,00	165,32	371,24 €	0,19 €	486,51 €	0,25 €	0,06 €
Einfamilienhaus Bogenhausen	1.207,00	282,34	971,77 €	0,29 €	1.082,65 €	0,32 €	0,03 €
Eigentumswohnung Milbertshofen	58,25	74,66	194,37 €	0,22 €	209,47 €	0,23 €	0,01 €
Eigentumswohnung Schwabing	90,63	114,21	418,37 €	0,31 €	320,89 €	0,23 €	-0,08 €
Mietwohngrundstück Nymphenburg	518,00	953,20	945,88 €	0,08 €	2.607,94 €	0,23 €	0,15 €
Mietwohngrundstück Schwabing	4.911,00	10.317,37	29.105,71 €	0,24 €	28.023,34 €	0,23 €	-0,01 €
Mietwohngrundstück Sozialer Wohnungsbau Feld- moching	3.445,00	1.630,00	1.849,44 €	0,09 €	4.163,37 €	0,21 €	0,12 €
Mietwohngrundstück Sozialer Wohnungsbau Berg am Laim	1.545,00	1.440,00	1.951,15 €	0,11 €	3.236,93 €	0,19 €	0,08 €
GF Handel, Wirtschaft und Dienstleistung München 1	820,00	2.752,67	79.321,99 €	2,40 €	10.371,22 €	0,31 €	-2,09 €
GF Handel, Wirtschaft und Dienstleistung München 1	679,00	5.740,34	30.219,21 €	0,44 €	21.324,35 €	0,31 €	-0,13 €
GF Handel, Wirtschaft und Dienstleistung München 1	3.799,00	5.841,00	65.701,16 €	0,94 €	22.613,31 €	0,32 €	-0,62 €
GF Handel, Wirtschaft und Dienstleistung Aubing	67.711,00	65.381,95	341.070,63 €	0,43 €	260.539,69 €	0,33 €	-0,10 €
GF Gewerbe und Industrie Forstenried	1.021,00	825,09	4.757,27 €	0,48 €	3.336,93 €	0,34 €	-0,14 €
GF Gewerbe und Industrie Neuhausen	5.569,00	2.045,98	82.759,04 €	3,37 €	9.168,73 €	0,37 €	-3,00 €
unbebautes Grundstück Pasing	1.358,00	0,00	1.235,05 €	0,08 €	399,80 €	0,02 €	-0,06 €
unbebautes Grundstück Aubing	560,00	0,00	996,17 €	0,15 €	164,86 €	0,02 €	-0,13 €

5. „Neuregelung der Grundsteuer“

Antrag Nr. 14 - 20 / A 03967 der BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion

Die Bayernpartei Stadtratsfraktion hat am 11.04.2018 den Antrag gestellt dem Stadtrat die Möglichkeit zu geben, die verschiedenen Interessen und Aspekte der Grundsteuer in geeigneter Form zu beraten.

Antwort:

Mit der Vorlage des Gesetzentwurfs zur Neuregelung der Grundsteuer in Bayern durch die Bayerische Staatsregierung ist nunmehr die Grundlage gegeben, den Stadtrat über das geplanten Gesetz zu informieren, die Position des Bayerischen Städtetags darzulegen und dem Stadtrat weitergehende Informationen zur Einschätzung der Auswirkungen des Gesetzes auf die Landeshauptstadt München darzulegen, damit der Stadtrat damit befasst werden kann.

6. „Auswirkungen des neuen Grundsteuerkonzeptes für München?“

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO der CSU Fraktion

1. Welche Auswirkungen wird das neuen Grundsteuerkonzept aus dem Bundesfinanzministerium für München haben?

Antwort:

Da Bayern von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht hat, wird das Bundesgesetz überwiegend im Rahmen der Grundsteuer A für landwirtschaftliche Betriebe angewendet und als Auffangvorschrift, soweit das Bayerische Gesetz keine eigenen Regelungen enthält. Die Grundsteuer A ist für die Landeshauptstadt mit Einnahmen von ca. 317 Tsd € von untergeordneter Bedeutung.

Das von der Bayerischen Staatsregierung vorgelegte Gesetz wird, wie oben dargestellt, zu erheblichen Verschiebungen der Grundsteuerbelastung innerhalb der Landeshauptstadt führen.

2. Wird durch die neue Berechnungsgrundlage (pro Wohnung, Fläche, Alter und Mietpreis) eine Erhöhung der Mietnebenkosten erwartet?

Antwort:

Das Bayerische Grundsteuergesetz ist ein wertunabhängiges Gesetz, das ausschließlich auf die Fläche von Grund und Boden und Gebäuden abstellt. Es wird voraussichtlich zu einer Steigerung der Mietnebenkosten führen, da die Grundsteuer auf

die Mieter umgelegt werden darf und die Wohngrundstücke insbesondere viele ältere Mietwohngrundstücke mit einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer rechnen müssen. Eine genauere Abschätzung kann erst mit Vorliegen von exakten Messbetragsdaten vorgenommen werden.

3. Wird dies zu einer weiteren Verteuerung von Mieten in München führen oder sogar potentielle Bauherren abschrecken?

Antwort:

Da die Grundsteuer auf die Mieter*innen umgelegt werden kann, führt die Reform zu höheren Mietnebenkosten. Die Mieten dürften durch die Reform nicht betroffen sein.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Grundsteuer einen Einfluss auf das Interesse potentieller Bauherren hat.

4. Ist für München eine Differenzierung des kommunalen Hebesatzes nach Stadtteilen geplant? Wie soll dies sozialverträglich gestaltet werden?

Antwort:

Die im Gesetz vorgesehene Möglichkeit der Hebesatzzonierung sieht die Stadtkämmerei kritisch. Weder das Gesetz, noch die Gesetzesbegründung stellen klare Kriterien für eine rechtmäßige Zonierungssatzung auf. Diese scheinbare Freiheit für die Gemeinden wird dazu führen, dass die verfassungskonforme Auslegung der Vorschrift erst durch die Rechtsprechung entwickelt wird, was neben einem hohen personellen Aufwand und entsprechenden Prozesskostenrisiken auch das Risiko von Einnahmeausfällen in sich birgt. Der Städtetag hat aus diesem Grunde die Staatsregierung gebeten auf die Zonierungsmöglichkeit zu verzichten oder die Rahmenbedingungen für eine Zonierung gesetzlich klarer zu definieren.

Die Einrichtung von Hebesatzzonen müsste auf einer fundierten Datenbasis erfolgen, die nur durch umfangreiche Datenerhebungen und Analysen beschafft werden kann. Neben dem erhöhten Vollzugsaufwand würde auch die Entwicklung eines Zonierungsmodells Personalressourcen in mehreren Referaten benötigen.

In Anbetracht der angespannten Haushaltslage, der mit einer Zonierung verbundenen Risiken und dem Vollzugsaufwand, ist gründlich abzuwägen, ob die Landeshauptstadt von diesem Instrument Gebrauch machen sollte.

5. Wie wird sich der neue Aufwand auf die personellen Anforderungen auswirken? Mit wie viel mehr Personal wird in der kommunalen Verwaltung von München dazu gerechnet?

Antwort:

Die Stadtkämmerei strebt eine möglichst hohe Automatisierung bei der Umsetzung der Grundsteuerreform an. In welchem Umfang dies möglich ist, kann erst beurteilt werden, wenn genauere Informationen über die von den Finanzämtern gelieferten

Daten vorliegen. Eine qualifizierte Schätzung des Personalbedarfs ist daher im Augenblick noch nicht möglich.

**7. „Keine Mehreinnahmen bei der Grundsteuer“
Antrag Nr. 14 - 20 / A 04735 der FDP - mit Stadtratsfraktion**

Es ist beabsichtigt für die Grundsteuerreform 2025 einen aufkommensneutralen Hebesatz festzulegen. Aus Sicht der Stadtkämmerei ist in dem Gesetzentwurf für die Zonierung keine vollziehbare Rechtsgrundlage vorhanden. Sofern eine Zonierung operationalisierbar ist, sollte das Gesamtaufkommen die zusätzlichen Kosten zur Entwicklung und Vollzug der Zonierung zumindest mit abdecken.

**8. „Grundsteuer in Länderhand nehmen!“
Antrag Nr. 14 - 20 / A 05263 der CSU Stadtratsfraktion**

Mit der Vorlage des Entwurfs eines Bayerischen Grundsteuergesetzes durch die Bayerische Staatsregierung ist dem Wunsch entsprochen worden.

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 Sonja Haider, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine fristgerechte Vorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war nicht möglich, da die Stellungnahme des Städtetags noch geprüft und mit aufgenommen werden sollte.

Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich damit der Stadtrat zeitnah über das geplante Gesetz informiert wird.

II. Antrag des Referenten

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03967 der BAYERNPARTei Stadtratsfraktion vom 11.04.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04735 von der FDP-mut Stadtratsfraktion vom 04.12.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05263 von Herrn BM Manuel Pretzl und Herrn StR Hans Podiuk vom 24.04.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. 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 4
z. K.

Am.....

Im Auftrag