

**Reform der Grundsteuer;
Einsatz von Leiharbeitskräften im Bewertungsamt -
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-58)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07763

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Der Bayerische Landtag hat am 23.11.2021 zur Neuregelung der Grundsteuer ein eigenes Landesgrundsteuergesetz (BayGrStG) verabschiedet und den 01.01.2022 als neuen steuerlichen Hauptfeststellungszeitpunkt festgesetzt. Die daraus resultierende Aufgabenmehrung im Bewertungsamt - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses soll durch Leiharbeitskräfte kompensiert werden, für die zusätzlich Mittel benötigt werden.
Inhalt	Darstellung der Auswirkungen der Aufgabenmehrung durch den neuen Hauptfeststellungszeitpunkt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Ausweitung des Budgets für Sachkosten zur Beschäftigung von Leiharbeitskräften.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	einmalig 2023: 200.000 €
Entscheidungsvorschlag	Beschäftigung von Leiharbeitskräften bzw. Zustimmung zur Ausweitung des Budgets für Sachkosten für Dienstleistungen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Hauptfeststellungszeitpunkt, Grundsteuer, Grundsteuerreform, Leiharbeitskraft, Gutachterausschuss
Ortsangabe	- / -

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung	1
2. Problemstellung / Anlass	2
3. Einsatz von Leiharbeitskräften	4
4. Entscheidungsvorschlag	4
5. Finanzielle Abwicklung	5
5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	5
5.2 Unabweisbarkeit	5
6. Beteiligung anderer Referate	5
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
9. Beschlussvollzugskontrolle	6

II. Antrag der Referentin **6****III. Beschluss** **7**

**Reform der Grundsteuer;
Einsatz von Leiharbeitskräften im Bewertungsamt -
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-58)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07763

1 Anlage:

1. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 11.10.2022

Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung

Der Bayerische Landtag hat am 23.11.2021 zur Neuregelung der Grundsteuer ein eigenes Landesgrundsteuergesetz (BayGrStG) verabschiedet. Zeitgleich wurde der 01.01.2022 als neuer steuerlicher Hauptfeststellungszeitpunkt festgesetzt. Damit verbunden war eine zusätzliche Bodenrichtwertperiode, was im Bewertungsamt (BewA) - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu einer erheblichen Aufgabenmehrung geführt hat.

Bei den Aufgaben, die sich aus der Verabschiedung des neu eingeführten Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) sowie den weiteren Bundessteuergesetzen ergeben, handelt es sich nicht um freiwillige, sondern um Pflichtaufgaben, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unmittelbar umgesetzt werden mussten.

Geplant ist außerdem, dass der Hauptfeststellungszeitpunkt im 7-Jahres-Rhythmus festgelegt wird, was dazu führt, dass weitere neben dem 2-Jahres-Rhythmus liegende zusätzliche Bodenrichtwertkarten erstellt werden müssen.

Die Praxis hat aufgezeigt, dass die damit in Verbindung stehenden zusätzlichen Aufgaben weit über das Jahr 2022 hinaus wirken werden.

2. Problemstellung/Anlass

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kommt mit dem vorhandenen Personalbestand nicht zuletzt aufgrund der Aufgabenerhöhung, die aus der Reform der Grundsteuer resultiert, an den Rand ihrer Leistungsfähigkeit.

Schon vor der Grundsteuerreform stieß die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an ihre personellen Grenzen. Damals brachte der pandemiebedingte Sondereffekt „Corona“ eine deutliche Aufwandssteigerung durch irreguläre Abläufe und damit eine Verkomplizierung der Kaufvertragsauswertungen mit sich.

Da in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses viele Prozesse noch nicht durchgängig digitalisiert sind, sondern vielmehr Medienbrüche bestehen und manuelle Prozesse die Auswertung prägen, konnten die Abläufe durch die Umstellung auf Homeoffice und die Krankheitsausfälle im normalen Wege durchgeführt werden. So musste z.B. aufwendig erfasst werden, welche Urkunden das Haus verlassen und bei welchem Sachbearbeiter diese sind, um auch - mit Blick auf den Datenschutz – sicherstellen zu können, dass keine Dokumente verloren gehen oder Unbefugten zugänglich sind. Auch das Sortieren und Zuordnen der Urkunden erforderte mehr Zeit, weil diese Arbeiten nicht per Webex oder Telefon, sondern nur vor Ort erledigt werden können.

Zudem mussten auch zusätzliche Auswertungen gefahren werden, um dem gesteigerten Informationsbedürfnis des Marktes, aber vor allem auch der städtischen Immobilienbewertung gerecht zu werden. Eine Situation, die sich im Übrigen wegen der Ukraine-Krise und den gestiegenen Zinsen, aktuell wiederholt.

Ein Bearbeitungsrückstau bei den Kaufvertragsauswertungen war die Folge, welcher bis zum heutigen Tag nachwirkt und nur mit Mühe abgearbeitet werden kann.

Parallel dazu wurde in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den letzten Jahren die Einführung einer neuen IT-gestützten Kaufpreissammlung (KPS) begleitet.

Die Einführung der neuen KPS war zwingend notwendig und längst überfällig.

Die Technik der bisherigen KPS war extrem veraltet, die Bearbeitung des Tagesgeschäfts konnte daher nicht mehr effizient erledigt werden.

Dieses Projekt „Einführung der neuen KPS“ geht bereits über mehrere Jahre.

Auch ist aktuell lediglich die Stufe 1 abgeschlossen. Weitere Ausbaustufen sind in Arbeit, wodurch konsequenterweise weiterhin erhebliche Personalkapazitäten beansprucht werden. Diese standen für die laufenden Kaufvertragsauswertungen nicht mehr zur Verfügung.

Bevor die KPS in der letzten Stufe weiterentwickelt ist und endgültig produktiv geht, wird sie aufwändig getestet.

Auch dies bindet - alternativlos – unverzichtbare, wichtige Personalkapazitäten, die nicht mehr für Auswertetätigkeiten zur Verfügung stehen.

Erschwerend hinzu kommt der Umstand, dass auch die Stelle der Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit 2 1/2 Jahren unbesetzt war.

Für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses standen auch deshalb wertvolle Personalressourcen und Fachkenntnisse gar nicht mehr zur Verfügung bzw. entfielen vollständig.

Gerade in diesem Zeitraum mussten aber viele Aufgaben und Projekte priorisiert, sowie parallel und trotzdem termingerecht erledigt werden, welche die beiden Sachgebietsleitungen on-top übernahmen.

Damit standen wiederum dringend benötigte Personalkapazitäten für Kaufvertragsauswertungen auch aufgrund dauerhafter Vertretungssituation nicht mehr zur Verfügung. Aktuell müssen Rückstände abgearbeitet werden.

Im Ergebnis resultiert aus der Anwendung des BayGrStG bzw. der Umsetzung der neuen Hauptfeststellungszeitpunkte eine Vielzahl von statistischen Aufgaben sowie zusätzliche Auswertetätigkeiten für den Gutachterausschuss. Speziell deshalb werden angesichts der Aufgabenmehrung durch die Reform der Grundsteuer mehr Dienstkräfte denn je im Tagesgeschäft gebraucht.

Obendrein wird diese Mehrarbeitssituation zusätzlich durch die Folgen bereits anhängiger und weiter zu erwartender Gerichtsverfahren verschärft.

Dieser Themenbereich ist sehr komplex und kann nur durch erfahrene Dienstkräfte bearbeitet werden.

Trotz allem ist es äußerst bemerkenswert, dass die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit einem extrem reduzierten Personalkörper bisher noch in der Lage war, ihre vorgeschriebenen, gesetzlich definierten Aufgaben zu bewältigen.

Dies wird jedoch auf den Prüfstand gestellt werden müssen.

Alleine im Jahr 2022 kam es zusätzlich zu den oben geschilderten Herausforderungen zu einer sehr hohen Fluktuation von langjährig verdientem Bestandpersonal.

Rd. 20% der Dienstkräfte traten ihren Ruhestand an, womit wertvoller Erfahrungsschatz unwiederbringlich verloren geht und auch mittelfristig nicht mehr aufgeholt werden kann. Das heißt, dass Bestandpersonal durch Einarbeitungsaufgaben künftig für das Tagesgeschäft nur noch äußerst eingeschränkt zur Verfügung stehen kann.

Zusammengefasst befindet sich die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durch unbeeinflussbare Umstände der letzten Jahre in einer prekären personellen Lage.

Es muss jetzt schnell gehandelt werden, wenn man die absehbaren negativen Entwicklungen noch aufhalten möchte.

Zum Eckdatenbeschluss 2023 wurde vom BewA zur gezielten Beschäftigung von Leiharbeitskräften zusätzliches Budget für Sachkosten i.H.v. 200.000 € angemeldet (KOMR-58).

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 27.07.2022 die Anmeldung anerkannt, so dass nun die Finanzierung dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt wird.

3. Einsatz von Leiharbeitskräften

Im konkreten Fall kommt es zu einer Aufgabenmehrung, da der Hauptfeststellungszeitpunkt durch die Grundsteuerreform aus dem 2-Jahresturnus herausgelöst und damit neu festgelegt wurde.

Damit waren erstmals in einem 1-Jahres-Rhythmus Bodenrichtwerte festzulegen bzw. vorbereitende Arbeiten zusätzlich zu bewältigen.

Zeitgleich wird eine neue Kaufpreissammlung implementiert.

In diesem Zusammenhang und auch in Anbetracht der geschilderten Problemstellungen unter Ziff. 2 kommt es zu einem Rückstau in der Erfassung bzw. Auswertung der Kaufverträge.

Es steht zu befürchten, dass die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses spätestens nächstes Jahr nicht mehr ohne Einschränkungen in der Lage sein wird, ausreichend belastbare Daten für den Immobilienmarktbericht sowie die Immobilienbewertung generell bereitzustellen.

Dieser Entwicklung kann begegnet werden, indem parallel zu laufenden Stellenausschreibungen bzw. Nachbesetzungsverfahren zusätzlich Leiharbeitskräfte eingesetzt werden, die den Bearbeitungsrückstau in Form von (Erst-)Erfassung bzw. Auswertetätigkeiten von Kaufvertragsurkunden bearbeiten.

Erfahrungsgemäß trägt der befristete Einsatz einer Leiharbeitskraft bereits nach kurzer Zeit zu einer Entlastung bei. Gerade vorbereitende Arbeiten sind äußerst zeitintensiv, für eine Kaufvertragsauswertung in hoher Qualität jedoch unverzichtbar und von besonderer Bedeutung.

Ziel des Einsatzes von befristet tätigen Leiharbeitskräften ist, das Fachpersonal zugunsten komplexerer Aufgaben zu entlasten und die klassischen Auswertetätigkeiten voranzutreiben bzw. den Bearbeitungsrückstand aufzuholen.

4. Entscheidungsvorschlag

Wie unter Ziff. 2 und 3 geschildert, wird sich aufgrund der Anwendung des BayGrStG bzw. seiner Umsetzung durch neue Hauptfeststellungszeitpunkte eine Vielzahl von statistischen Aufgaben sowie zusätzlichen Auswertetätigkeiten für den Gutachterausschuss ergeben.

Es sind deshalb zusätzliche Sachkosten für das Budget für Dienstleistungen im Jahr 2023 einzuplanen, um zwei qualifizierte Leiharbeitskräfte kurzfristig und befristet einsetzen zu können, die durch die Bearbeitung dringend notwendiger vorbereitender Arbeiten bzw. Tätigkeiten den Bearbeitungsrückstau verringern bzw. ganz abbauen sollen.

5. Finanzielle Abwicklung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Der Bereitstellung zusätzlicher Mittel wurde mit Eckdatenbeschluss 2023 zugestimmt (KOMR-58).

5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten		200.000 in 2023	
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) • Vertrag Leiharbeitskräfte (Kostenstelle 14430000, Sachkonto 651000)		200.000	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

5.2 Unabweisbarkeit

Wie unter Ziff. 2 beschrieben, ist die beantragte Budgeterhöhung i.H.v. 200.000 € im Zusammenhang mit der befristeten Beschäftigung von Leiharbeitskräften innerhalb der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unabweisbar.

Es stehen keine Personalressourcen zur Bearbeitung des Aufgabenrückstaus zur Verfügung, im Gegenteil sind Fluktuationen wegen Eintritts in den Ruhestand zu bewältigen. Der Bearbeitungsrückstau resultierte u.a. aus der Pandemie und dem außerplanmäßigen Hauptfeststellungszeitpunkt der Grundsteuer, wodurch die Kaufvertragsauswertungen zunehmend komplexer geworden sind, sowie der zeitgleichen Einführung der neuen Kaufpreissammlung, weshalb für das Tagesgeschäft dringend benötigte Personalkapazitäten nicht zur Verfügung stehen.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit der SKA (Anlage 1) abgestimmt.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bernd Schreyer, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Angelegenheit mit Beschlussfassung erledigt ist.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass es im Kommunalreferat – Bewertungsamt – Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durch die Anwendung des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) bzw. dessen Umsetzung aufgrund neuer Hauptfeststellungszeitpunkte zu einer wesentlichen Aufgabenmehrung kommt.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass zur Bearbeitung des Aufgabenrückstaus zwei Leiharbeitskräfte im Jahr 2023 befristet eingesetzt werden sollen.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die befristet erforderlichen konsumtiven Mittel in Höhe von 200.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
4. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt.
5. Diese Beschlussvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Bewertungsamt - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An das Personal- und Organisationsreferat
das Kommunalreferat – GL1
das Kommunalreferat – GL 2

z.K.

Am _____