

Grundsteuer A und B  
Senkung der Hebesätze ab dem 01.01.2016

Antrag Nr. 14-20 / A 00874 der AfD  
vom 07.04.2015, eingegangen am 09.04.2015

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03654**

**Beschluss des Finanzausschusses vom 28.07.2015 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>2</b>
1. Historische Entwicklung des Grundsteuerhebesatzes	2
2. Interkommunaler Vergleich	2
3. Auswirkungsrechnungen	3
4. Finanzsituation der Stadt München	6
5. Freiwillige Leistungen der Stadt München	6
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>8</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>8</b>

## **I. Vortrag des Referenten**

### **1. Historische Entwicklung des Grundsteuerhebesatzes**

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer und eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen. Sie soll einen Beitrag zur Finanzierung der für die Bürgerinnen und Bürger notwendigen Infrastruktur leisten.

Das aktuelle Grundsteuerrecht besteht seit 1974. Bemessungsgrundlage ist der sogenannte Einheitswert, der unverändert nach den Wertverhältnissen zum 01.01.1964 festgestellt wird.

Das bedeutet, dass sich Wertveränderungen bei den Immobilien in der Grundsteuer nicht widerspiegeln und die Bemessungsgrundlage keiner automatischen Dynamik unterliegt, die dafür sorgen könnte, dass die Grundsteuer mit der allgemeinen nominalen Wertentwicklung der Immobilien Schritt hält.

Der Grundsteuerhebesatz (A und B) entwickelte sich seit 1974 wie folgt:

1974	365 v.H.
1975 mit 1978	330 v.H.
1979 mit 1990	310 v.H.
1991 mit 1992	340 v.H.
1993 mit 2004	400 v.H.
2005 mit 2009	490 v.H.
seit 2010	535 v.H.

Die Stadt München folgt seit Jahrzehnten der bewährten Praxis, den Hebesatz an den Durchschnitt vergleichbarer Großstädte in Deutschland anzugleichen.

### **2. Interkommunaler Vergleich**

Nach der Erhöhung von 490 v.H. auf 535 v.H. zum 01.01.2010 entsprach der Münchner Hebesatz genau dem Durchschnittshebesatz vergleichbarer Großstädte der Bundesrepublik. Wie die nachstehende Aufstellung zeigt, hat sich dieser Durchschnittshebesatz der vergleichbaren Großstädte zum 01.06.2015 auf 600 v.H. entwickelt.

**Grundsteuer B: Vergleich der Hebesätze 2010 und 2015 einiger der größten deutschen Städte**

<b>Stadt</b>	<b>Hebesatz 2010</b>	<b>Hebesatz 2015</b>	<b>Prozentuale Veränderung</b>
Berlin	810	810	+/- 0
Bremen	580	580	+/- 0
Dortmund	480	610	+ 27,1
Dresden	635	635	+/- 0
Düsseldorf	440	440	+/- 0
Duisburg	500	855	+ 71,0
Essen	510	670	+ 31,4
Frankfurt a.M.	460	500	+ 8,7
Hamburg	540	540	+/- 0
Hannover	530	600	+13,2
Köln	500	515	+ 3,0
Leipzig	500	650	+ 30,0
<b>München</b>	<b>535</b>	<b>535</b>	+/- 0
Nürnberg	490	535	+ 9,2
Stuttgart	520	520	+/- 0
<b>Durchschnitt</b>	<b>535</b>	<b>600</b>	<b>+ 12,9</b>

Mit einem Hebesatz von 535 Punkte liegt München um 65 Punkte unter dem Durchschnittswert der vergleichbaren Städte.

**3. Auswirkungsrechnungen**

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 490 v.H. ergäbe. Die Bandbreite schwankt dabei von 0,10 €/m<sup>2</sup> für Mietwohngrundstücke bis zu 0,70 €/m<sup>2</sup> für Geschäftsgrundstücke. Der Durchschnittswert aller untersuchten Grundstücke liegt dabei bei 0,26 €/m<sup>2</sup> im Jahr, das entspräche einer Senkung von 2,2 Cent pro Monat/m<sup>2</sup>.

Die Bandbreite resultiert neben den unterschiedlich bewerteten Gebäudetypen innerhalb der Grundstücksarten auch aus den sich aus der Lage der Objekte ergebenden unterschiedlichen Grundsteuermessbeträgen.

<b>1. Einfamilienhäuser</b>						
Stadtbezirk	Wohn-/Nutz- fläche	Mess- betrag	GrSt bei 535 %	GrSt bei 490 %	Minderung	Minderung/ m² / Jahr
Trudering-Riem	71 m²	49,05 €	262,42 €	240,34 €	22,08 €	0,31 €
Am Hart	120 m²	58,89 €	315,06 €	288,56 €	26,50 €	0,22 €
Nymphenburg	200 m²	94,92 €	507,82 €	465,10 €	42,72 €	0,21 €
Sendling	74 m²	49,19 €	263,17 €	241,03 €	22,14 €	0,29 €
Schwabing-Freimann	220 m²	179,87 €	962,30 €	881,36 €	80,94 €	0,37 €

<b>2. Wohnungseigentum</b>						
Stadtbezirk	Wohn-/Nutz- fläche	Mess- betrag	GrSt bei 535 %	GrSt bei 490 %	Minderung	Minderung/ m² / Jahr
Altstadt	70 m²	28,45 €	152,21 €	139,40 €	12,81 €	0,18 €
Neuhausen	103 m²	36,33 €	194,37 €	178,01 €	16,36 €	0,15 €
Schwabing-West	37 m²	30,78 €	164,67 €	150,82 €	13,85 €	0,37 €
Laim	56 m²	41,52 €	222,13 €	203,44 €	18,69 €	0,33 €

<b>3. Zweifamilienhäuser</b>						
Stadtbezirk	Wohn-/Nutz- fläche	Mess- betrag	GrSt bei 535 %	GrSt bei 490 %	Minderung	Minderung/ m² / Jahr
Schwabing-Freimann	94 m²	32,81 €	175,53 €	160,76 €	14,77 €	0,16 €
Laim	116 m²	35,35 €	189,12 €	173,21 €	15,91 €	0,14 €
Feldmoching	174 m²	129,81 €	694,48 €	636,06 €	58,42 €	0,34 €
Nymphenburg	122 m²	47,55 €	254,39 €	232,99 €	21,40 €	0,18 €
Forstenried	131 m²	54,52 €	291,68 €	267,14 €	24,54 €	0,19 €

<b>4. Mietwohngrundstücke</b>						
Stadtbezirk	Wohn-/Nutz- fläche	Mess- betrag	GrSt bei 535 %	GrSt bei 490 %	Minderung	Minderung/ m² / Jahr
Maxvorstadt	1197 m²	451,85 €	2417,40 €	2214,06 €	203,34 €	0,17 €
Neuhausen	509 m²	223,69 €	1196,74 €	1096,08 €	100,66 €	0,19 €
Milbertshofen	286 m²	136,36 €	729,53 €	668,16 €	61,37 €	0,21 €
Obergiesing	922 m²	197,56 €	1056,95 €	968,04 €	88,91 €	0,10 €
Moosach	820 m²	473,33 €	2532,32 €	2319,31 €	213,01 €	0,26 €

<b>5. Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke</b>						
Stadtbezirk	Wohn-/Nutz- fläche	Mess- betrag	GrSt bei 535 %	GrSt bei 490 %	Minderung	Minderung/ m² / Jahr
Innenstadt	5315 m²	8279,04 €	44292,86 €	40567,29 €	3725,57 €	0,70 €
Solln	1285 m²	1339,45 €	7166,06 €	6563,30 €	602,76 €	0,47 €
Schwabing-West	1016 m²	638,50 €	3415,98 €	3128,65 €	287,33 €	0,28 €
Haidhausen	1150 m²	759,12 €	4061,29 €	3719,68 €	341,61 €	0,30 €

Die vorstehenden Zahlen zeigen, dass die jährliche Entlastung der Grundstückseigentümer, die durch eine Hebesatzsenkung auf 490 v.H. erreicht werden kann, sehr gering ist. Bei der vorgenannten durchschnittlichen Entlastung von jährlich 0,26 €/m² liegt die Entlastung für eine 60m²-Wohnung im Schnitt bei lediglich 15,60 € pro Jahr bzw. 1,30 € pro Monat. Das Ziel, den Münchner Bürgerinnen und Bürgern einen Anteil an der guten Finanzsituation der Stadt zukommen zu lassen, kann durch eine Hebesatzsenkung daher nicht in einem spürbaren Umfang erreicht werden.

Auch eine Senkung des Mietniveaus ist durch eine Senkung des Grundsteuer-Hebesatzes nicht zu erreichen, da der Anteil der Grundsteuer an den gesamten Betriebskosten für Mietwohnungen sehr gering ist: Nach dem auf Abrechnungsdaten des Jahres 2012 beruhenden aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes ([www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html](http://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html)) belaufen sich die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten für Mietwohnungen in allen deutschen Bundesländern auf 2,20 € pro Quadratmeter, auf die Grundsteuer entfallen hiervon lediglich Betriebskosten in Höhe von monatlich 0,19 €.

Dem gegenüber würde das Aufkommen der Grundsteuer bei Senkung des Hebesatzes von 535 auf 490 v.H. um 9,2 % sinken. Dies würde für die Stadt bei einem derzeitigen Haushaltsansatz von 318 Mio. € jährliche Mindereinnahmen von ca. 29 Mio. € bedeuten. Die Mindereinnahmen für einen MIP-Fünffjahreszeitraum würden sich somit auf insgesamt ca. 145 Mio. € summieren.

#### **4. Finanzsituation der Stadt München**

Erfreulicherweise haben sich die Steuereinnahmen der Stadt seit 2010 stabilisiert. Nicht zu verkennen ist aber auch, dass die Ausgaben von 4.026 Millionen Euro in 2010 auf 4.801 Millionen Euro in 2014 gestiegen sind. Für 2015 sind 5.151 Millionen Euro veranschlagt.

Stetig steigende strukturelle Ausgaben prägen die Situation. Dazu zählen Mehrbelastungen bei der Kindertagesbetreuung, den Sozialausgaben und den Schulen. In den kommenden Jahren sind besonders in diesen Bereichen deutliche Kostensteigerungen zu erwarten. Im Gegensatz dazu ist nicht mit einer dauerhaften Verbesserung der strukturellen Einnahmen zu rechnen.

Angesichts der großen Herausforderungen, denen sich eine wachsende Stadt wie München stellen muss, werden auch im laufenden Haushaltsjahr hohe Millionensummen – rund 767 Mio. Euro – in den Ausbau der Kinderbetreuung, in die Sanierung und den Neubau von Schulen, in die Verkehrsinfrastruktur und nicht zuletzt in den Wohnungsbau investiert.

Vor diesem finanzpolitischen Hintergrund gibt es derzeit keine Spielräume für eine Senkung der Grundsteuer-Hebesätze.

#### **5. Freiwillige Leistungen seit 2010**

Für die im Antrag genannten freiwilligen Leistungen gibt es keine Legaldefinition. Viele Leistungen die von der Landeshauptstadt München erbracht werden (müssen), basieren auf gesetzlichen Regelungen in denen lediglich die Aufgabe als solches, d.h. das „ob“ festgelegt ist, zum „wie“, also der konkreten Ausgestaltung und des Umfangs, keine oder nur unzureichende Aussagen enthalten sind.

Aus Sicht der Stadtkämmerei handelt es sich bei den sog. freiwilligen Leistungen um eine Grauzone.

Insofern liegen auch keine Zahlen bezüglich dauerhafter Budgetausweitungen für die

freiwilligen Leistungen vor.

Die Stadtkämmerei weist bei seinen Stellungnahmen zu Finanzierungsbeschlüssen im Einzelfall darauf hin, dass es sich um eine freiwillige Leistung handelt, weil sich aus dem Vortragsteil der Beschlussvorlage keine hinreichenden Hinweise auf eine gesetzliche Verpflichtung ergeben.

Im Übrigen ist bei den gedruckten Haushaltswerken (Haushaltsplan-Entwurf und genehmigter Haushaltsplan) bei den Produktdatenblättern, als zusätzliche Information für die Stadtratsmitglieder, jeweils in Prozent angegeben wie hoch der Anteil der freiwilligen Leistungen nach Einschätzung des Fachreferats bzw. Produktverantwortlichen jeweils ist.

Der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Stadtrat Michael Kuffer, und der Verwaltungsbeirat des Kassen- und Steueramtes, Herr Stadtrat Johann Sauerer, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag des Referenten

1. Dem Antrag auf Senkung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B ab dem 01.01.2016 wird nicht entsprochen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00874 der Stadtratsfraktionen der AfD-Gruppierung im Münchner Stadtrat vom 07.04.2015 ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober/Bürgermeister/-in

Dr. Ernst Wolowicz  
Stadtkämmerer

- I. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenografischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**  
**an das Revisionsamt**  
**an die Stadtkämmerei – Kassen- und Steueramt 2.2**  
z. K.



II. WV Stadtkämmerei – KaStA – KF 2

Stadtkämmerei

<...>

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

II. <...>  
<...>  
<...>

z. K.

Am .....

Im Auftrag