



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

Presseinformation

München, den 13.01.2025

Neue Grundsteuer - keine Geheimniskrämerei!

„Des einen Freud, des anderen Leid“ - so auch bei der neuen Grundsteuer: Einige freuen sich, weil sie jetzt weniger zahlen, viele ärgern sich, weil sie dafür umso mehr zahlen müssen; manche sogar ein Mehrfaches der bisherigen Grundsteuer. Man kann darüber streiten, ob dies gerecht ist. Aus juristischer Sicht besteht allerdings kein Grund zur Beanstandung, solange die im Grundsteuergesetz festgeschriebene „Aufkommensneutralität“ gewahrt ist, d. h. Städte und Gemeinden mit der neuen Grundsteuer insgesamt nicht mehr einnehmen als bisher. Dabei ist die entscheidende „Stellschraube“ für die Höhe der Grundsteuer der vom jeweiligen Stadt- bzw. Gemeinderat zu beschließende Hebesatz. Damit die Kommunen wissen, in welcher Höhe sie diesen Hebesatz beschließen müssen, um die geforderte Aufkommensneutralität zu gewährleisten, haben die Finanzministerien der Länder den Kommunen entsprechende Berechnungen zur Verfügung gestellt. Diese sind für die Kommunen allerdings nicht bindend.

In vielen Bundesländern, so z. B. in Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, können sich die Bürger in einem sog. Transparenzregister, d.h. in einem öffentlich zugänglichen Portal über die Empfehlungen der Finanzministerien an die Städte und Gemeinden informieren und damit auch vergleichen, ob sich ihre Kommune an den empfohlenen Hebesatz gehalten oder einen höheren beschlossen hat. Nicht so in Bayern: Bei uns werden vom Finanzministerium nur die Kommunen über die Berechnungen informiert; nicht der Bürger. Ein öffentliches Transparenzregister gibt es bisher nicht. Der Geschäftsführer des Bayerischen Gemeindetages verteidigte in einem Interview mit dem Bayerischen Rundfunk die Geheimhaltung gegenüber dem Bürger mit dem Hinweis darauf, dass der Bayerische Gemeindetag“ von Anfang an der Forderung einer Aufkommensneutralität widersprochen hat“ und die Kommunen bei Festsetzung der Hebesätze nicht nur das „Aufkommen der Grundsteuer, sondern auch die Finanzsituation im Ganzen im Blick“ haben müssen. Lässt sich da heraushören, dass man gar nicht so genau wissen will, ob Verstöße gegen die gesetzlich vorgeschriebene Aufkommensneutralität vorliegen; der Bürger jedenfalls davon nichts erfahren soll?

In Zeiten einer zunehmenden Politikverdrossenheit erweist man sich mit einer solchen Geheimniskrämerei jedenfalls einen Bärenservice. Nicht nur im berechtigten Interesse der Bürger, sondern auch im Interesse der Städte und Gemeinden, die bestrebt sein sollten, dem häufig geäußerten Verdacht entgegenzuwirken, sie wollten mit Mehreinnahmen durch die neue Grundsteuer ihre maroden Haushalte sanieren, muss das Finanzministerium auch den Bürgern in Bayern schleunigst ein öffentlich zugängliches Transparenzregister zur Verfügung stellen.

Für München ist inzwischen bekannt, dass das Bayerische Finanzministerium der Stadt zur Wahrung der Aufkommensneutralität einen Hebesatz zwischen 760 bis

770% vorgeschlagen hat. Beschlossen wurde von der Stadt ein Hebesatz von 824%, d.h. ein um 7% höherer Hebesatz. Laut Stadtkämmerer Christoph Frey führt dies nur zu „einigen wenigen Millionen Mehreinnahmen, die als Risikopuffer vorgesehen sind (SZ vom 11.01.2025). Tatsächlich steigt das Grundsteueraufkommen der Stadt durch den höheren Hebesatz aber von bisher 340 Millionen auf 363,8 Millionen; d.h. 23,8 Millionen mehr für die Stadt - nicht nur einmalig, sondern Jahr für Jahr.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN