

Verdoppelt, verfünffacht, verachtfacht

Die neue Grundsteuer bringt teilweise extreme Steigerungen mit sich. Bei der Kämmerei gehen täglich Tausende Nachfragen von Eigentümern ein.

Ein Mietshaus in Obergiesing, 23 Wohnungen, in denen Menschen leben, die ins Haus geboren wurden und darin vielleicht auch sterben werden. Grundsteuer verdreifacht. Ein Einfamilienhaus in Bogenhausen, Wohnfläche 110 Quadratmeter. Grundsteuer verdoppelt. Solche Nachrichten erhielten diese Woche viele Immobilieneigentümer in München. Viele ärgern sich, manche freuen sich und manche stellen sich Fragen, die sie sich bis vergangene Woche nicht einmal vorstellen konnten. Zum Beispiel, ob sie jetzt für den Staat die Steuern für alle Eigentümer des Gebäudes und des Grundstücks eintreiben müssen.

Das Doppelte, das Fünffache, ja bis zum Achtfachen müssen Eigentümer in München künftig zahlen. Allerdings sagen diese objektiv heftigen Verschärfungen bei der Steuer noch nichts über die subjektiv zu bezahlenden Abgaben aus, da bisher schon extreme Unterschiede bei der Höhe der Grundsteuer vorlagen. Eigentümer wissen schon jetzt, wie viel sie zum Stichtag am 15. Februar abgeben müssen. Mieterinnen und Mieter erfahren es bald, wenn sie von ihren Immobilieneigentümern vorgewarnt werden. Spätestens aber bei der Nebenkostenabrechnung für 2025, die normalerweise in den ersten beiden Quartalen 2026 eintrifft. Die Eigentümer dürfen die Grundsteuer komplett durchreichen.

Im oben genannten Mietshaus in Obergiesing wird bald ein Brief vom Eigentümer eintreffen. Die Grundsteuer erhöht sich für die gesamte Immobilie von 1140 auf 3440 Euro pro Jahr, obwohl beim entscheidenden Messwert vom Finanzamt schon ein Denkmalschutz-Rabatt von 25 Prozent für das 1913 erbaute Gebäude abgezogen ist. Im Schnitt bedeutet das für die Bewohner, dass sie künftig im Jahr etwa 100 Euro mehr bezahlen müssen. Je nachdem, wie groß ihre Wohnung ist. Umge-

rechnet auf den Monat sind dann gut acht Euro mehr fällig.

Für den Eigentümer des Bogenhauser Einfamilienhauses ist die Verdoppelung von 200 auf 400 Euro jährlich zu verschmerzen, wie er sagt. Ihn ärgert nur, dass die Stadt, genauer gesagt der zuständige Kämmerer Christoph Frey, die Folgen der neuen Grundsteuer vorab „verniedlicht“ habe. Eine Zunahme um 100 Prozent

Bei Haus und Grund stehen die Telefone nicht mehr still

findet er schon eine bemerkenswerte Steigerung. Frey hatte im Gespräch mit der SZ angekündigt, dass „die Abweichungen nach oben oder unten wenige Euro pro Quadratmeter pro Jahr ausmachen“ würden. Das trifft bei beiden Beispielen zu, doch eine Steigerung auf das Doppelte oder Dreifache eines Betrags klingt anders. Frey und die Stadt wussten natürlich, dass Münchnerinnen und Münchner, die mehr zahlen müssen, wenig begeistert sein würden. Es steht aber nach wie vor das Versprechen, dass die Stadt die Neuorganisation der Grundsteuer so gestalten will, dass sie dadurch keinen Gewinn im Haushalt macht. Die sogenannte Aufkommensneutralität hatte der Freistaat vorher von seinen Kommunen auch gefordert.

Die Finanzbehörden des Landes hatten im Juli 2024 den Kommunen eine Empfehlung gegeben, wie stark sie dafür den Hebesatz anheben müssten. Für München wurde eine Steigerung von 535 Prozent auf 760 bis 770 Prozent geraten. Nach einer aktualisierten Bewertung vom Oktober 2024, in die laut Kämmerei weitere Daten und mögliche Fehler eingerechnet wurden, beschloss der Stadtrat einen künftigen Hebe-



Grundsteuer verdreifacht: Für dieses Haus in Giesing werden künftig trotz eines Denkmalschutz-Rabatts mehr als 3000 Euro Grundsteuer fällig. FOTO: STEPHAN RUMPF

satz von 824 Prozent. Die Stadt habe für etwaige Fehler oder Korrekturen einen Puffer von wenigen Millionen Euro zugrunde gelegt, sagte der Kämmerer. Doch der sei schon aufgebraucht. Kämmerer Frey rechnet wie bisher mit einer Grundsteuer von 345 Millionen Euro. Die Neuorganisation wurde nötig, weil das Bundesverfassungsgericht 2018 die alten Regeln aufgehoben hatte. Der Freistaat hat der neuen Steuer die Fläche eines Grundstücks und eines Gebäudes zugrunde gelegt. Vorher war der sogenannte Ertragswert entscheidend gewesen. Das führt zu massiven Veränderungen bei den sogenannten Messwerten, die multipliziert mit dem Hebesatz den Betrag der Steuer ergeben.

In München scheint es so zu sein, dass für Grundstücke mit wenig Fläche und sehr hohem Ertragswert im Zentrum deut-

lich weniger Steuern gezahlt werden müssen. Dieses Loch könnten nun Eigentümer von Einfamilienhäusern oder Mieter von Wohnblöcken schließen müssen. Beim Haus- und Grundbesitzerverein „stehen seit Montagmorgen die Telefone nicht mehr still“, sagt der Vorsitzende Rudolf Stürzer. „Da sind einige aus allen Wolken gefallen.“ Viele hätten mit dem Messbescheid des Finanzamts nicht viel anfangen können und wären jetzt schockiert über die starke Zunahme.

Stürzer sieht die Schwäche des neuen Steuergesetzes in Bayern, dass Eigentümer höchst wertvoller Immobilien entlastet werden und viele dafür tendenziell mehr bezahlen müssen. Allerdings hält er die bayerischen Regeln für die besten: Denn die Grundsteuer bliebe im Freistaat nun stabil, in Ländern mit Fokus auf den

Bodenrichtwert müssten Eigentümer bei steigenden Werten auch durchgehend mit einer steigenden Grundsteuer kämpfen.

In der Kämmerei verzeichnete man die erwartete hohe Zahl an Nachfragen und Beschwerden. Schon am Montag hatten 3000 Steuerpflichtige versucht, im eigens aufgebauten Call-Center anzurufen. Etwa 1000 Nachfragen konnten am ersten Tag abgearbeitet werden. Dazu seien bisher täglich etwa 2000 digitale Nachfragen eingegangen, sagte ein Sprecher. „Insgesamt sind viele Bürgerinnen und Bürger verunsichert und haben Fragen zu ihren Bescheiden.“ Nicht wenige wollten auch wissen, ob ein deutliches Absinken der Steuer korrekt sein kann. Die Kämmerei stellte in den ersten Tagen, seit die Bescheide versandt sind, fest, dass es anders als gedacht „teilweise extreme Steigerungen“ gibt. Betroffenen Bürger empfiehlt sie, die Messbescheide vom Finanzamt nochmals zu kontrollieren. Verunsicherung gibt es auch, weil häufig Garagen gar nicht aufgeführt sind. „Mit Wohnnutzung sind diese bis zu 50 Quadratmeter steuerfrei“, erklärte die Kämmerei.

Für Verwirrung bei Eigentümern von einzelnen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sorgt die Einsetzung einer Person als Gesamtschuldnerin für die Immobilie. Das heißt in einem Fall in der Maxvorstadt, dass eine Eigentümerin die Grundsteuer für die Immobilie eintreiben muss. Wen es trifft, darf die Stadt aussuchen. Entscheidend dafür kann die Größe des Eigentumsanteils sein oder schlicht, dass jemand in dem Gebäude wohnt. Die Lasten seien in einer Eigentümergemeinschaft privatrechtlich geregelt und der Stadt nicht bekannt, heißt es von der Kämmerei. Vom Abschieben einer hoheitlichen Aufgabe könne nicht die Rede sein. Das Gebot „zum wirtschaftlichen Handeln“ sei für die Kommune hier ausschlaggebend. **Heiner Efferen**