

Grundsteuer: Städter verlieren

Ein Jahr nach der Reform zeigt sich: Viele müssen mehr zahlen als vorher, auch in München. Welche Kommunen profitieren und welche Kritik Experten üben

Seit einem Jahr gilt auch in Bayern die neue Grundsteuer. Der Groll vieler Haus- und Grundbesitzer, die jetzt das Mehrfache der bisherigen Grundsteuer entrichten müssen, ist nicht verwaht. Besonders nicht bei denen, die in größeren kreisfreien Städten oder deren Umland respektive besonders attraktiven Gemeinden eine Wohnung oder ein Wohnhaus ihr Eigen nennen. Sie sind offenkundig die Verlierer der Reform, die nicht gehalten hat, was versprochen wurde. Zudem trägt Geheimniskrämerei nicht zur Stimmaufhellung bei.

Zahlmeister laut Haus und Grund: Die Münchner

Versprochen wurde den Menschen von Bund und Land „Aufkommensneutralität“. Die Kommunen sollten also durch Festsetzung der neuen Grundsteuer nicht mehr einnehmen als vorher. In den kleineren Gemeinden wurde dieses Versprechen weitgehend umgesetzt, in den Ballungsräumen zum Teil gröslich missachtet. Spitzenreiter ist einmal mehr die Landeshauptstadt München, deren Stadtrat den Hebesatz für die Grundsteuer B von 535 auf 824 Prozent hochschraubte.

Im Falle von München meinte der örtliche Grund- und Hausbesitzerverein, die Steuererhöhung erpatzt zu haben. Die Anhebung des Hebesatzes auf 824 Prozent spüle der finanzklammen „Weltstadt mit Herz“ jedes Jahr zusätzliche 23,8 Millionen Euro in die Stadtkasse, behauptet Rudolf Stürzer, Vorsitzender von „Haus + Grund München“.

Die Münchner Stadtkämmerei legte kürzlich dem Stadtrat andere Zahlen vor. Demnach sei mit dem neuen Hebesatz eine



Blick über Münchens Innenstadt: Wer hier eine Immobilie besitzt, muss nach der Grundsteuer-Reform eher mehr zahlen.

Grundsteuer



Die Städter verlieren

Foto: Wolfgang Maria Weber/Imago

„Punktlandung“ mit etwa gleich bleibenden Einnahmen in Höhe von 345 Millionen Euro gelungen.

Mit anderen Worten: Die Grundsteuerreform sei in München „aufkommensneutral umgesetzt“ worden. 55 Prozent der Grundsteuerzahler müssten gleich viel oder weniger als bisher entrichten. 35 Prozent der Immobilieninhaber müssten schmerzhaft Erhöhungen hinnehmen, vier Prozent sogar mehr als das Dreifache berappen.

In vielen Fällen herrscht Unklarheit darüber, ob die Kommune die speziell für sie vom Landesamt für Steuern berechnete Aufkommensneutralität missachtet hat oder nicht. Denn anders als zum Beispiel in Baden-Württemberg, Hessen oder Nordrhein-Westfalen hat sich die Bayerische Staatsregierung bewusst gegen die Veröffentlichung solcher „Transparenzregister“ gestellt.

Ein Antrag der Landtagsopposition für ein solches Register wurde mit den Stimmen der Regierungsfractionen von CSU

und Freien Wählern (FW) abgelehnt. Man wolle die Kommunen nicht „an den Pranger stellen“, hieß es.

Den Verzicht auf ein Register bedauert Ulrike Kirchhoff, Vorstand bei „Haus & Grund Bayern“, sehr. Dadurch werde das Vertrauen der Bürger in ihre Gemeindeverwaltung „durchaus erschüttert“.

Auch ein Transparenzregister ändere nichts daran, dass die Staatsregierung in Sachen Grundsteuer lediglich einen Appell an die Kommunen richten könne, so Felix von Zobel, steuerpolitischer Sprecher der FW-Landtagsfraktion.

Gerade die Freien Wähler haben sich der Nöte der Häuslebesitzer, etwa bei Straßenausbaubeiträgen, bisher in besonderem Maße angenommen. Es komme „in bestimmten Fällen zu Mehrbelastungen bei der Grundsteuer“, räumt von Zobel ein: „Diese Entwicklung werden wir im Blick behalten. Allerdings haben Kommunen selbst die Möglichkeit, bestimmte Härtefälle abzumildern.“

Vor Ort sei für jedermann nachvollziehbar dargelegt, welche Hebesätze zu einer Aufkommensneutralität führen, so der Bayerische Städtetag: „Die Intention eines Transparenzregisters wurde also bereits vor der praktischen Umsetzung der Reform gewahrt.“

Gleichzeitig gibt der Verband offen zu, dass Gemeinden die Reform durchaus genutzt haben, die „strukturelle Schiefelage“ ihrer Haushalte zu lindern. Die Aufkommensneutralität sei nur ein „Appell von Bund und Ländern“ gewesen. Vereinzelt habe es durchaus „Anpassungen zugunsten der Bürger“ gegeben.

Damit spielt der Städtetag auf Nürnberg an. Dort hatte der Stadtrat den Hebesatz zunächst von 555 auf 780 Prozent erhöht, dann aber nach Kritik wieder leicht auf 750 Prozent abgesenkt. Bisheriger Spitzenreiter bei der Hebesatzanhebung ist die mittelfränkische Speckgürtel-Gemeinde Stein, die ihren Hebesatz von 450 auf 765 Prozent anheb.

Auch Garmisch-Partenkirchen war mit einer Anhebung um gleich 300 Prozentpunkte führend in der Erhöhungswelle.

Insider bezweifeln die Version des Freistaats

Die neue Grundsteuer erreiche das bis zu Zehnfache der bisherigen Werte, stellen die Münchner Haus- und Grundbesitzer fest. Soweit die Immobilien vermietet sind, kann die erhöhte Grundsteuer voll auf die Mietnebenkosten umgeschlagen werden, was das Wohnen gerade in Ballungsräumen weiter verteuert.

Der Freistaat zuckt die Schultern: „Der Staatsverwaltung ist es (...) untersagt, den Gemeinden bestimmte Hebesätze vorzugeben“, so das Bayerische Landesamt für Steuern. Mehr noch: Die Finanzämter wüssten nicht einmal, wie sich die Hebesätze und Einnahmen der einzelnen Gemeinden entwickelt

haben, denn es sei alles doch recht kompliziert: Aus den von den Kommunen zur Verfügung gestellten Informationen habe „nicht unmittelbar und final auf einen bestimmten Hebesatz geschlossen“ werden können.

Eingeweihte bezweifeln das stark: Der Freistaat verfüge über sämtliche Daten jeder Gemeinde, so ein Insider.

Wem der kräftig erhöhte Grundsteuerbescheid ins Haus flattert, der kann die Angabe des Städtetags kaum glauben, dass 2025 das Aufkommen an Grundsteuer in den kreisfreien Städten nur 2,1 Prozent höher als im Jahr zuvor gelegen haben soll.

Des Rätsels Lösung könnte in einer Umverteilung der Steuerlast von Gewerbe- zu Wohnimmobilien bestehen, analysieren Verwaltungsexperten. Das gesamte Grundsteueraufkommen im Freistaat hat sich um 8,7 Prozent – ohne Einbeziehung der Grundsteuer A sogar um 10,4 Prozent – erhöht.

Damit ist das Versprechen der Aufkommensneutralität geplatzt.

Ralf Müller