

Telefon 16 - 23817  
Telefax 16 - 24736

**Stadtkämmerei**  
Kassen- und Steueramt

**Grundsteuer A und B**  
**Erhöhung der Hebesätze ab 1.1.2005**

**Beschluss des Finanzausschusses vom 27.07.2004 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**1 Anlage**

<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
3. Entwicklung der Infrastrukturausgaben / Preisindizes .....	4
4. Auswirkungsrechnungen .....	5
5. Grundsteuerreform .....	5
6. Hebesatzsatzung .....	6
<b>II. Antrag des Referenten</b> .....	<b>7</b>
<b>III. Beschluss</b> .....	<b>7</b>

## I. Vortrag des Referenten

- **Entwicklung des Münchner Grundsteuerhebesatzes**

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

Das aktuelle Grundsteuerrecht besteht seit 1974. Bemessungsgrundlage ist der sogenannte Einheitswert, der unverändert nach den Wertverhältnissen 1.1.1964 festgestellt wird.

Dies 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 Teuerung für die Infrastruktur-Leistungen 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.
seit <b>1993</b>	400 v.H.

Die Stadt München folgt seit Jahrzehnten der bewährten Praxis, nach längerem Zeitablauf den Hebesatz an den Durchschnitt vergleichbarer Großstädte anzugleichen. Die derzeitige Haushaltssituation macht diesen Schritt jetzt unumgänglich, um das strukturelle Defizit des Verwaltungshaushalts zu mindern.

- **Interkommunaler Vergleich**

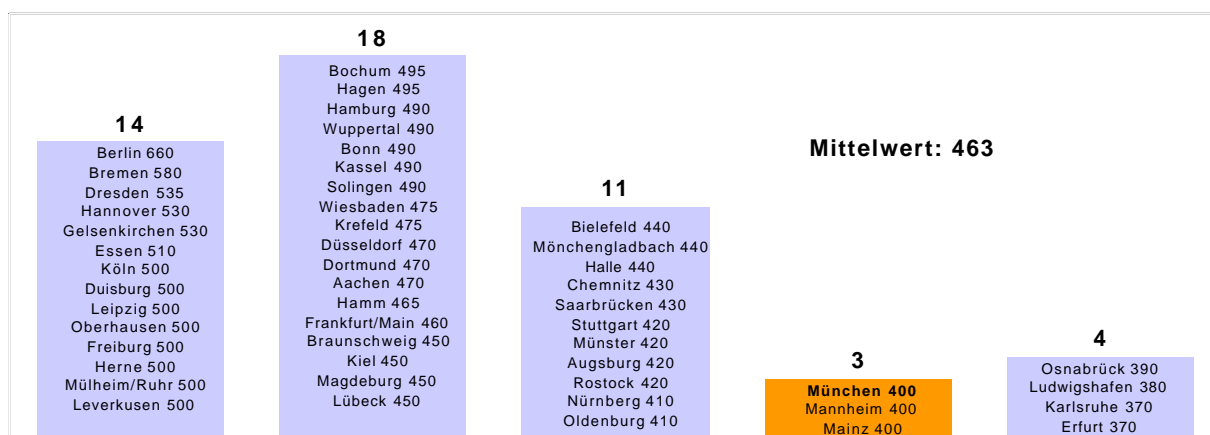
Nach der Erhöhung von 340 v.H. auf 400 v.H. im Jahr 1991 entsprach der Münchner Hebesatz annähernd dem Durchschnittshebesatz vergleichbarer Großstädte der Bundesrepublik (damals 394 v.H.). Unter Einbeziehung der Stadtstaaten ergab sich damals ein durchschnittlicher Hebesatz von 406 v.H.

Wie im nachstehenden Vergleich der Hebesätze 1992 zu 2004 dargestellt, hat sich der Durchschnittshebesatz der vergleichbaren Großstädte von 394 v.H. auf 467 v.H. und einschließlich der Stadtstaaten von 406 v.H. auf 492 v.H. entwickelt.

**Grundsteuer B: Vergleich der Hebesätze 1992 und 2004 der größten deutschen Städte sowie der Stadtstaaten**

Stadt	Hebesatz 1992	Hebesatz 2004	Prozentuale Veränderung
Dortmund	430	470	+ 9,3
Düsseldorf	350	470	+ 34,3
Duisburg	360	500	+ 38,9
Essen	440	410	- 6,8
Frankfurt	400	460	+ 15,0
Hannover	530	530	+/- 0
Köln	380	500	+ 31,6
<i>München</i>	<i>340</i>	<i>400</i>	<i>+ 17,6</i>
Nürnberg	410	410	+/- 0
Stuttgart	300	420	+ 40,0
<b>Durchschnitt A</b>	<b>394</b>	<b>467</b>	<b>+ 18,5</b>
<i>Stadtstaaten</i>			
Berlin	460	660	+ 43,5
Bremen	460	580	+ 26,1
Hamburg	420	490	+ 16,7
<b>Durchschnitt B</b>	<b>447</b>	<b>577</b>	<b>+ 29,1</b>
<b>Gesamtdurchschnitt</b>	<b>406</b>	<b>492</b>	<b>+ 21,2</b>

Ein detaillierter Vergleich der aktuellen Grundsteuerhebesätze der 50 größten deutschen Städte zeigt, dass in **München einer der niedrigsten Hebesätze** gilt.

**Grundsteuer B: Häufigkeit der Hebesätze in den 50 größten deutschen Städte**


Hebesatz

Größertgleich 500

450 bis unter 500

401 bis unter 450

400

Kleiner 400

Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass derzeit in mehreren Städten eine Erhöhung der Grundsteuer eingeleitet wird. So will beispielsweise Hamburg den bisherigen Hebesatz von 490 % rückwirkend zum 01.01.2004 auf mindestens 520 % erhöhen. Die Stadt Nürnberg hat Ende April eine Erhöhung des Hebesatzes von 410 % auf 490 % ab dem Jahr 2005 beschlossen.

Mit einer Erhöhung auf 490 Punkte würde München daher **lediglich den derzeitigen Durchschnittswert der vergleichbaren Städte** erheben, aber immer noch deutlich unter den Höchstwerten anderer Kommunen bleiben.

Das Aufkommen würde sich dadurch um 22,5 % erhöhen. Basierend auf dem Rechnungsergebnis 2003 in Höhe von 204 Mio. € würde dies eine **jährliche Erhöhung des Einnahmeansatzes um ca. 46 Mio. €** bedeuten.

- **Entwicklung der Infrastrukturausgaben / Preisindizes im Vergleichszeitraum**

Die nominale Grundsteuerentwicklung der letzten 30 Jahre zeigt, dass die derzeitige Steuerbelastung hieraus für die Grundbesitzer aktuell **nur 9,6 %** über dem Niveau von 1974 liegt.

Die Grundsteuer trägt heute nur zu einem geringen Teil zu den Wohnungskosten in München bei. Derzeit beträgt sie zwischen 0,94 € (geringster Wert bei Mietwohnungen) und 5,12 € (höchster Wert bei Einfamilienhäusern) je Quadratmeter Wohnfläche jährlich.

Dies unterschreitet jede vergleichbare Belastungsentwicklung im Steuerbereich, aber auch bei den sonstigen Lebenshaltungskosten.

Beispielsweise sind die in gängigen statistischen Reihen erfassten Indizes für Preis-, Miet- und Lohnentwicklung im vergleichbaren Zeitraum jeweils um deutlich über 100 % gestiegen:

	<b>Zeitraum</b>	<b>Veränderung</b>
Verbraucherpreisindex (Bayern)	1974 - 2003	<b>+ 118,5 %</b>
Index der tariflichen Wochenlöhne (Bayern)	1974 - 2003	<b>+ 155,0 %</b>
Index Mieten und Energiekosten (München)	1976 - 2001	<b>+ 137,6 %</b>
Index für Bauland (München)	1980 - 2001	<b>+ 137,2 %</b>
Grundsteuerhebesatz (aktuell: 400)	1974 - 2004	<b>+9,6 %</b>
Grundsteuerhebesatz (Anhebung auf 490)	1974 - 2005	<b>+34,2 %</b>

Auch die notwendigen **Ausgaben** der Stadt für die Infrastrukturleistungen wurden ständig ausgeweitet. So sind z.B. die Nettoausgaben für die Kinderbetreuung (Ausgaben abzüglich Gebühren sowie Zuschüsse für Kindertagesstätten, -horte, -krippen und Kooperationseinrichtungen) von 1975 bis 2003 **um 582 % gestiegen**.

- **Auswirkungsrechnungen**

Die jährliche Mehrbelastung aus der Grundsteuer für jedes einzelne Steuerobjekt beträgt 22,5 % des bisherigen Steuerbetrages. Dabei entspricht diese prozentuale Zusatzbelastung aus der Erhöhung zwischen **0,21 € und 1,15 € je Quadratmeter und Jahr bzw. zwischen 1,8 Cent und 9,6 Cent je Quadratmeter pro Monat.**

Die Bandbreite ergibt sich durch die unterschiedlich bewerteten **Gebäudetypen** und innerhalb der einzelnen Arten durch die je nach **Lage des Objektes** sich ergebenden unterschiedlichen Grundsteuermeßbeträge.

Zur Verdeutlichung, wie sich dies auf die gängigsten Gebäudetypen verteilt, haben wir, basierend auf den Vorschriften des Bewertungsgesetzes und des Grundsteuergesetzes, verschiedene Modellrechnungen angestellt, die folgendes Ergebnis erbracht haben:

**Bandbreite der Belastung aus der Hebesatzerhöhung auf 490 v.H. pro Monat**

Wohnungsart	Erhöhung pro Monat	
	<i>unterer Schwellenwert</i>	<i>oberer Schwellenwert</i>
Eigentumswohnung 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche - frei finanziert	1,73 €	5,77 €
Eigentumswohnung 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche - öffentlich gefördert	1,35 €	3,00 €
Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche - frei finanziert	3,12 €	11,52 €
Einfamilienhaus 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche - öffentlich gefördert	2,28 €	5,88 €
Mehrfamilienhaus 200 m <sup>2</sup> Wohnfläche - frei finanziert	5,00 €	16,00 €
Mehrfamilienhaus 200 m <sup>2</sup> Wohnfläche - öffentlich gefördert	3,80 €	8,40 €

- **Grundsteuerreform**

Gegen eine Erhöhung des Hebesatzes spricht auch nicht die derzeitige Diskussion zur Reform der Grundsteuer. Das von den Ländern Bayern und Rheinland-Pfalz entwickelte Modell zielt vereinfacht gesprochen darauf ab, die Höhe der Grundsteuer nicht wie derzeit von Mietwerten des Jahres 1964, sondern künftig aus einer Kombination von Bodenwert und pauschalieren Gebäudewerten abhängig zu machen.

Dies führt nach ersten Einschätzungen zu deutlichen Verwerfungen innerhalb der Belastung der einzelnen Steuerobjekte. Tendenziell werden Ein- und Mehrfamilienhäuser durch die Einbeziehung des Bodenwertes erheblich höher belastet als bisher.

In Anbetracht dieser Tatsache und wenn man berücksichtigt, dass über eine Reform der Grundsteuer schon seit mehreren Jahren diskutiert wird, ist - wenn sich der Vorschlag überhaupt als durch- und umsetzbar erweist - von einer schnellen Umsetzung nicht auszugehen.

Es macht insoweit wenig Sinn, auf eine Entscheidung des Gesetzgebers über die Reform der Grundsteuer zu warten. Aber selbst wenn sich eine schnelle Umsetzung abzeichnen sollte, ist eine Anhebung umso dringender notwendig. Auch wenn der Reformvorschlag das Hebesatzrecht der Gemeinden unangetastet lassen will, hat sich der bayrische Finanzminister dahingehend geäußert, dass er Aufkommensneutralität erwartet.

Die Erfahrungen der 70er Jahre zeigen, dass diese Aufkommensneutralität auch mit Hilfe der Kommunalaufsicht durchgesetzt werden kann. So war die Landeshauptstadt München nach Inkrafttreten der letzten Hauptfeststellung 1964 mit Wirkung ab 1.1.1974 gezwungen, den Hebesatz von seinerzeit 365 v.H. über 330 v.H. auf 310 v.H. abzusenken.

Eine Erhöhung des Aufkommens der Grundsteuer mit Hilfe des Hebesatzrechtes wäre also auf mehrere Jahre hinaus nicht möglich.

### **Grundsteuer A**

Der Hebesatz der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) war in der Vergangenheit mit dem Hebesatz der Grundsteuer B identisch. Das Aufkommen der Grundsteuer A beträgt jährlich etwa 250.000 €

Aufgrund dieser relativ geringen Bedeutung sollte an der Praxis, beide Hebesätze gleich hoch festzulegen, festgehalten werden.

### **Hebesatzsatzung**

Damit die Hebesatzänderung unabhängig von einer rechtzeitigen Beschlussfassung über den Haushalt 2005 in jedem Fall wirksam wird und zeitgerecht umgesetzt werden kann, ist die Erhöhung in einer eigenen Hebesatz-Änderungssatzung zu beschließen. Diese Satzung gilt dann längstens bis zur Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2005.

Der Satzungstext liegt diesem Beschluss als Anlage bei.

Der Korreferentin, Frau Neff und dem Verwaltungsbeirat des Kassen- und Steueramtes, Herrn Schmatz wurde ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

## II. Antrag des Referenten

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Hebesätze für die Grundsteuer A und B werden mit Wirkung vom 01.01.2005 auf 490 v.H. erhöht.
3. Die in der Anlage beigefügte Änderungssatzung wird beschlossen.

## III. Beschluss

Nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

(Ober)Bürgermeister

Dr. Ernst Wolowicz  
Stadtkämmerer

- IV. Abdruck von I mit IV  
Über den Stenografischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei -G  
an die Stadtkämmerei -HA II  
an das Direktorium- Dokumentationsstelle

- V. Wv KaStA-D