Sachgebiet: Steuerverwaltung

Vorlage Nr.: 2026/6662

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	26.10.2026	öffentlich	Beschluss

Grundsteuerreform – Evaluation der neuen Grundsteuerhebesätze ab 2025

Sachverhalt:

Seit 01.01.2025 gilt das neue Grundsteuerrecht. Die Bewertung für die Grundsteuer B erfolgt seit diesem Stichtag nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz, die Berechnung der Grundsteuer A erfolgt nach den bundesrechtlichen Vorgaben des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren.

Der Gemeinderat hat im Rahmen dieser Grundsteuerreform mit der Beschlussvorlage 2024/5916 am 30.09.2024 neue aufkommensneutrale Hebesätze für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und B (Grundvermögen) wie folgt festgelegt, die ab dem 01.01.2025 gelten:

Erhöhung des Hebesatzes für Grundsteuer A von bisher 270 v.H. auf 460 v.H. und
Erhöhung des Hebesatzes für Grundsteuer B von bisher 320 v.H. auf 370 v.H.

Die Gemeinde Neubiberg strebt bei der Festsetzung der neuen Hebesätze eine Aufkommensneutralität an. Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Gemeinde Neubiberg 2025 im Wesentlichen dieselben Grundsteuereinnahmen wie durchschnittlich aus den Jahren 2022-2024 erzielt. In den Jahren 2022-2024 betrug der Durchschnitt an gemeinsamen Grundsteueraufkommen von Grundsteuer A und B insgesamt 1.845.129,76 EUR.

Die Verwaltung wurde damit beauftragt über den Vollzug der Reform zu berichten. Nachfolgend werden die wesentlichen Zahlen und Daten zur Grundsteuerreform dargestellt, die Aufkommensneutralität der neuen Hebesätze ab 2025 und die Auswirkungen für die Zukunft betrachtet.

Umsetzung der Reform in der Verwaltung

In Neubiberg unterliegen rund 5.500 Steuerobjekte der Steuerpflicht. Das zuständige Finanzamt München bewertet die Objekte und erlässt die Grundsteuermessbescheide für die einzelnen Steuerobjekte. Bis Ende 2024 sind durch das Finanzamt insgesamt 5.900 Datensätze elektronisch übermittelt worden. Die Verwaltung stellte bei der Datenübermittlung fest, dass die aktuell vorhandenen Stammdaten mit den übermittelten Daten bei einer großen Anzahl an Steuerfällen nicht übereinstimmten. Im Zuge dessen wurden die Datensätze manuell überprüft (Eigentumsverhältnisse/Familiennamen/Adressen/Sterbefälle) und die Stammdaten aktualisiert, um eine Vielzahl an Postrückläufern beim erstmaligen Bescheidversand am 02.01.2025 vermeiden zu können.

Sachgebiet: Steuerverwaltung

Durch diese Vorarbeit konnte die Zahl der Postrückläufer gering gehalten werden im Vergleich zu den automatisch versandten Grundsteuerbescheiden. Zusätzlich wurde die Verwaltung durch das Finanzamt dazu aufgefordert, die Eigentümerwechsel, die in den Zwischenjahren 2022-2024 der Reform noch über das alte Bewertungssystem erfolgt sind, nicht zu verarbeiten, da durch das Finanzamt im Vorfeld keine parallele Bearbeitung der Eigentümerwechsel im alten und neuen Bewertungsrecht durchgeführt werden konnte. Diese Steuerfälle mussten durch die Verwaltung für den erstmaligen Bescheidversand zurückgestellt werden.

Bis einschließlich 30. September 2026 sind bei der Gemeinde Neubiberg insgesamt 7.250 elektronische Messbescheide eingegangen, der Großteil hiervon wurde im laufenden Prozess abgearbeitet, auch die Eigentümerwechsel aus den Jahren 2022-2024 sind zwischenzeitlich durch das Finanzamt München erfolgt. Aktuell sind noch 114 Steuerfälle unbearbeitet (Stand 30.09.2026). Grund sind hierfür über 400 Änderungsmessbescheide durch das Finanzamt, ausstehende Veranlagungen, aufgehobene Steuerobjekte bzw. Steuerobjekte die zusammengefasst wurden und manuell geprüft und abgearbeitet werden müssen.

Auswirkungen der Grundsteuerreform

- Grundsteuer A
  Die im Haushaltsjahr 2024 vorhandenen 15 Steuerfälle erhöhten sich in 2025 auf 18 Steuerfälle. Für die Grundsteuer A ist das Gesamtaufkommen von ca. 4.842,47 EUR im Jahr 2024 auf 4.084,43 EUR im Jahr 2025 und auf 4.163,03 EUR in 2026 gesunken. Aus den bis zum 30.09.2026 festgesetzten Messbeträgen ergibt sich ein bereinigtes Grundsteueraufkommen in Höhe von 4.155,17 EUR (ohne Nachveranlagungen aus den Vorjahren). Die Mindereinnahmen in Höhe ca. 700,00 EUR zu dem erstrebten Grundsteueraufkommen sind zu großen Teilen der Rechtsänderung geschuldet, da die Wohngebäude von landwirtschaftlichen Betrieben seit 2025 unter die Grundsteuer B fallen. Mit dem Hebesatz von 460 v.H. konnte annähernd die Aufkommensneutralität erreicht werden, erst mit einem Hebesatz von 540 v.H. könnte die gewünschte Aufkommensneutralität im vollen Umfang erreicht werden.

Vergleichsdaten neues Recht ab 01.01.2025			Hebesatzvarianten - Aufkommen bei einem Hebesatz von					
Messbetrag ALT	Messbetrag NEU	Festsetzung 2024	460	480	500	520	540	560
1.749,63 €	903,60 €	4.842,47 €	4.156,56 €	4.337,28 €	4.518,00 €	4.698,72 €	4.879,44 €	5.060,16 €

- Grundsteuer B
  Mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.09.2024 soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral umgesetzt werden. Dies bedeutet, dass mit der Umsetzung der Reform keine (signifikante) Steigerung des Grundsteuergesamtaufkommens für die Gemeinde verbunden ist. Im

Sachgebiet: Steuerverwaltung

Hebesatzbeschluss wurde durch die Verwaltung ein 3-Jahres-Durchschnitt von 1.840.378,74 EUR berechnet und Gesamteinnahmen in Höhe von 1.840.000,00 EUR für das Jahr 2025 angestrebt. 2025 wurden Grundsteuern in einer Gesamthöhe von 1.199.095,55 EUR festgesetzt, im Jahr 2026 wurden Grundsteuern in einer Gesamthöhe von 2.440.158,79 EUR festgesetzt. Diese Abweichung und Differenz zu den angestrebten und tatsächlichen Einnahmen ergibt sich aus zurückgestellten Eigentümerwechseln, fehlenden Besteuerungsgrundlagen und unterschiedlichen Nachveranlagungen für die Vorjahre. Mit Stichtag 30.09.2026 wurden in 2026 insgesamt 1.743.088,50 EUR für die Grundsteuer 2026 festgesetzt (ohne die oben erwähnten Nachveranlagungen).

Für die noch nicht verarbeiteten Messbescheide kann keine aussagekräftige Schätzung für die weiteren ausstehenden Einnahmen getroffen werden, da nicht abgesehen werden kann, inwieweit die Messbescheide aufgehoben werden (z.B. bei Tiefgaragenstellplätzen) oder Zusammenführungen von Aktenzeichen durch das Finanzamt vorgenommen wurden. Derzeit sind ca. 9.500,00 EUR an Messbeträgen nach dem alten Bewertungsrecht offen, die Summe der Messbeträge und das sich daraus ergebene Grundsteueraufkommen wird sich erfahrungsgemäß nach unten korrigieren, es liegt der Verwaltung bereits Rückmeldung hierzu von der Finanzbehörde vor. Wie in der Grundsteuer A konnte auch hier mit dem erstmaligen Hebesatz 370 v.H. für die Grundsteuer B nahezu die Aufkommensneutralität erreicht werden. Nach Evaluierung der vorliegenden Daten fehlen der Gemeinde Neubiberg ca. 96.000,00 EUR an Grundsteueraufkommen um die Grundsteuerreform im vollen Umfang aufkommensneutral umgesetzt zu haben. Diese Differenz im Grundsteueraufkommen ließe sich bei einem Hebesatz von 390 v.H. bewirtschaften.

Vergleichsdaten neues Recht ab 01.01.2025			Hebesatzvarianten - Aufkommen bei einem Hebesatz von			
Messbetrag ALT	Messbetrag NEU	Festsetzung 2024	370	390	400	410
589.346,90 €	476.449,56 €	1.885.910,07 €	1.762.863,37 €	1.858.153,28 €	1.905.798,24 €	1.953.443,20 €

- Verschiebung der Steuerlast
  Der Umstieg der Grundsteuer B von einem wertabhängigen Bewertungsmodell nach altem Grundsteuerrecht zu dem vom Bayerischen Gesetzgeber eingeführten wertunabhängigen Bewertungsmodell hat in Neubiberg teilweise zu deutlichen Verschiebungen in der Grundsteuerbelastung geführt.

  Von den Steuerpflichtigen kommt immer wieder die Frage, welche Art von Objekt von Minderungen oder Erhöhungen besonders betroffen ist. Die Gründe, warum ein bestimmtes Objekt nun deutlich höher oder niedriger besteuert wird, liegen in der früheren Bewertung. Nach altem Recht wurden bei Wohnungsnutzung z.B. Einzelmerkmale wie das Baujahr, die Ausstattung der Wohnung, das Vorhandenseins eines Fahrstuhls, bei gewerblichen Objekten der Bodenrichtwert und die Herstellungskosten berücksichtigt. Die genauen Bewertungsdaten der

Sachgebiet: Steuerverwaltung

früheren Einheitsbewertung liegen dem Steueramt jedoch nicht vor.

Die Grundsteuermessbescheide nach altem Recht enthielten folgende Informationen:
- die validierte Objektbezeichnung
- Art des Grundstücks (Einfamilienhaus, Mietwohngrundstück, gemischt genutztes Grundstück oder Geschäftsgrundstück)
- errechneter Einheitswert mit Steuermesszahl
- den Messbetrag
- die Steuerpflichtigen
- den Stichtag der Bewertung (z.B. 01.01.2021) und
- die Art des Messbescheides (Nachveranlagung, Wertfortschreibung, Zurechnungsfortschreibung)

Die aktuellen Datensätze nach neuem Recht enthalten folgende Informationen:
- Teile der Objektbezeichnung lt. Steuererklärung (Straße, Hausnummer, Flurnummer)
- Art des Grundstücks
- den Messbetrag, inkl. Informationen über mögliche Ermäßigungstatbestände wie Denkmalschutz
- die Steuerpflichtigen
- den Stichtag der Bewertung (ab 01.01.2025) und
- die Art des Messbescheides (ab 2025 immer Hauptveranlagung, ab 2026 Zurechnungs- oder Wertfortschreibung bzw. Aufhebung)

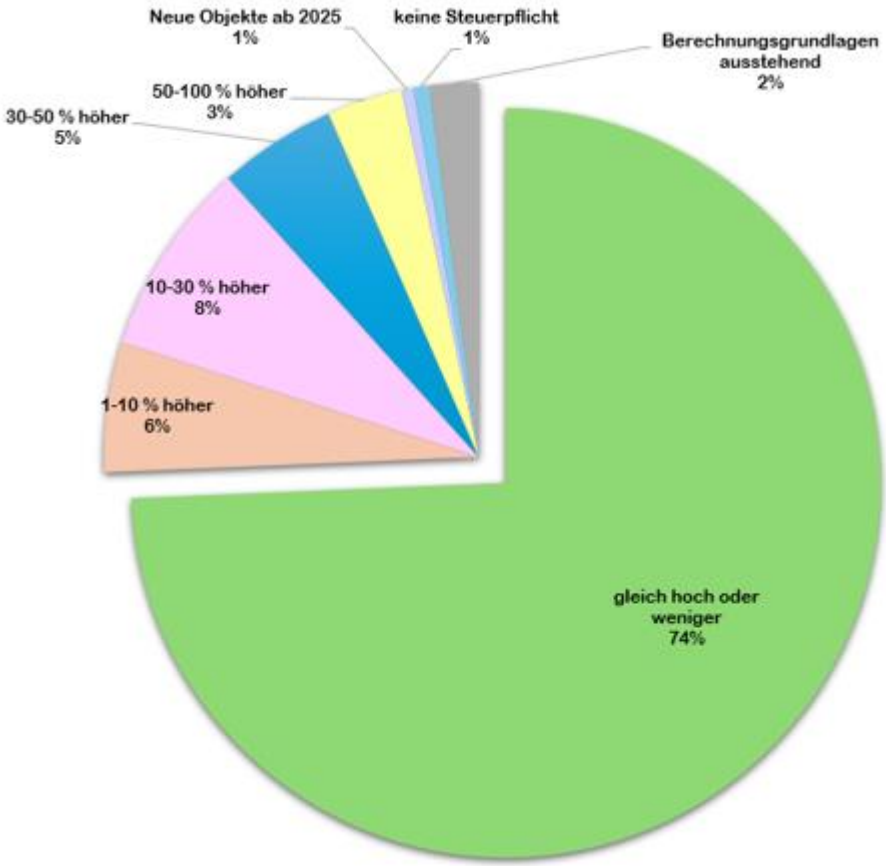
Vor der Reform wurden die Messbescheide in Papierform geliefert, im Rahmen der Grundsteuerreform wird durch die Finanzverwaltung nur noch ein Datensatz den Kommunen zum Abruf zur Verfügung gestellt. Ausnahmen hiervon sind Grundsteuermessbescheide für Steuerpflichtige im Ausland und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie manuell verarbeitete Grundsteuermessbetragsänderungen.

Der Verwaltung liegen keine Daten vor, die einen genauen Abgleich der Verschiebungen in den Grundsteuermessbeträgen nachvollziehen lässt. Es kann daher nur ein Messbetragsabgleich von Alt/Neu stattfinden, ohne die dahinterstehenden Ursachen.

Datenbasis der folgenden Grafiken sind alle Objekte, bei denen bis zum 30.09.2026 Grundsteuer B festgesetzt wurde.

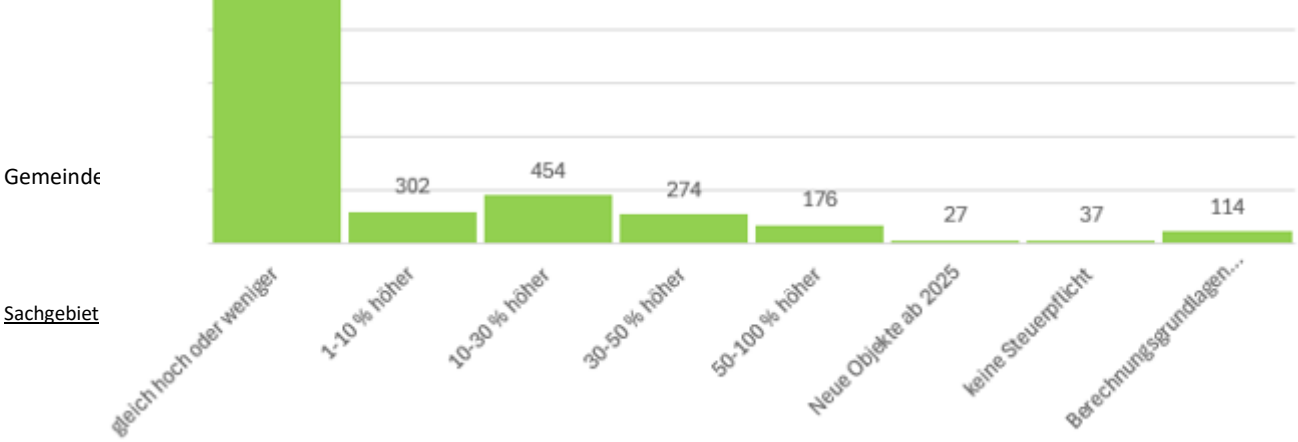
Die nachfolgende Grafik stellt die prozentuale Verteilung der Fälle mit niedrigerer bzw. höherer Grundsteuerbelastung in den Jahren 2025/2026 gegenüber dem Vergleichsjahr 2024 dar.

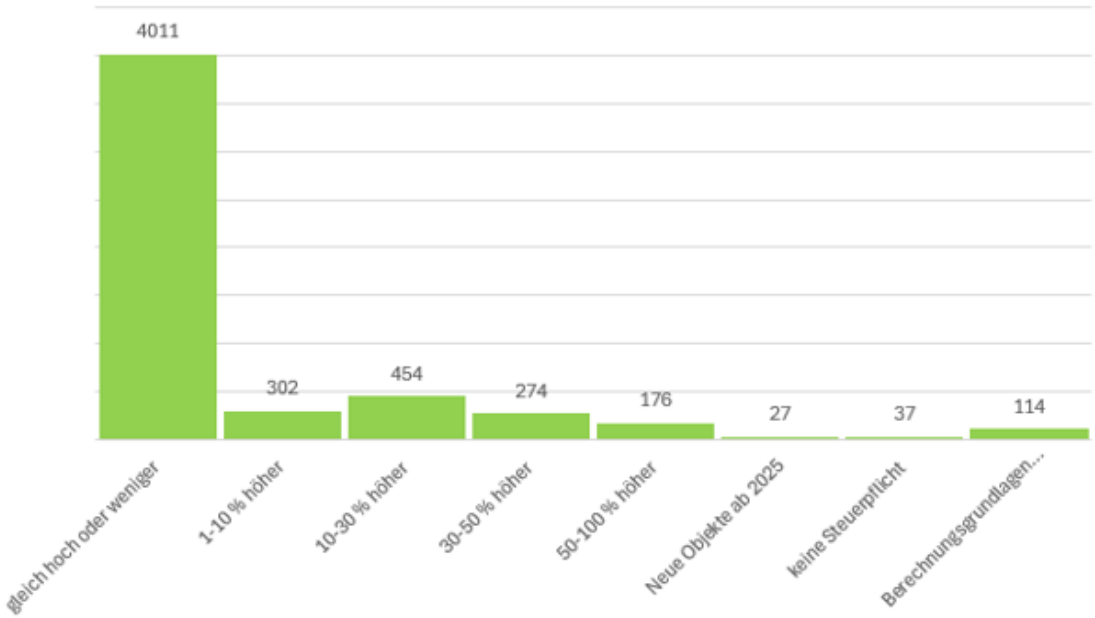
Sachgebiet: Steuerverwaltung



Summiert man die Fälle, bei denen die neue Grundsteuer niedriger oder gleich hoch ist, ergibt sich ein Wert von 74 %. Bei weiteren 6 % der Objekte ist eine Erhöhung um bis zu 10 % zu verzeichnen. Rund 16 % der Objekte werden jedoch ab 2025 deutlich höher besteuert. Für 1% der Objekte lag 2024 keine Veranlagung vor, für 1% der Objekte ist die Steuerpflicht zum 31.12.2024 beendet worden, dies betrifft hauptsächlich Tiefgaragenstellplätze die mit dem Hauptobjekt gemeinsam erklärt wurden.

Damit die Zahl der Betroffenen besser erkennbar wird, ist nachfolgend die Verteilung von Mehr-





Wie in der Darstellung ersichtlich, handelt es sich um 904 Objekte, die von starken bis sehr starken Erhöhungen betroffen sind. Nur ein geringer Teil der Betroffenen hat Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid eingelegt. Insgesamt sind 12 schriftliche Widersprüche bei der Verwaltung eingegangen, von denen inzwischen alle nach entsprechender Rechtsaufklärung zurückgenommen wurden oder an das Landratsamt München, in der Funktion als Rechtsaufsichtsbehörde, zum Erlass eines Widerspruchsbescheids weitergeleitet wurden. Erlassanträge wurden Seitens der Betroffenen bei der Gemeinde Neubiberg nicht gestellt.

- Einnahmeentwicklung Grundsteuer
  Aufgrund Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Grundsteuergesetz wird es in Bayern keine turnusmäßige Hauptfeststellung geben. Die Messbeträge für die Objekte werden daher unverändert bleiben. Anders als in Bundesländern, die nach wertabhängigen Kriterien besteuern, wird sich das Grundsteueraufkommen inflationsbereinigt kontinuierlich verringern.

  Wie auch in der Vergangenheit wird das Grundsteueraufkommen jährlich lediglich durch die Bautätigkeit im Gemeindegebiet anwachsen können.

Sachgebiet: Steuerverwaltung

Es sollte diskutiert werden, ob der Hebesatz künftig in regelmäßigen Abständen moderat im Rahmen der durchschnittlichen Inflation angehoben werden sollte. Die Verwaltung wird die Entwicklung der Grundsteuer weiterhin beobachten.

- Die Grundsteuerreform Neubiberg in Zahlen
  Es wurden in den Jahren 2025-2026:
  - ca. 4.550 Grundsteuerbescheide beim Erstversand am 02.01.2025 verschickt
  - ca. 4.000 Stammdatensätze gepflegt
  - ca. 150 Postrückläufer bearbeitet und neu versandt
  - ca. 250 Steuerobjekte manuell verarbeitet wg. fehlerhafter Grundlagendaten
  - ca. 600 Eigentümerwechsel aus den Jahren 2022-2024 in die Reform übernommen
  - 7.250 Datensätze von der Finanzbehörde zur Verfügung gestellt
  - 15 Anfragen an das Grundbuchamt über die aktuellen Eigentumsverhältnisse
  - ca. 6500 Grundsteuerbescheide insgesamt verschickt (Eigentümerwechsel, Messbetragsänderungen, Aufhebungen)

  In den ersten drei Monaten nach Versand der Grundsteuerbescheide verzeichnete die Steuerverwaltung das höchste Aufkommen an Bürgeranfragen, sowohl telefonisch, persönlich als auch schriftlich.

- Arbeitsrückstände im Bereich der Grundsteuer
  Trotz hohem Engagement der Verwaltung ist aktuell ein Arbeitsrückstand von 2% der Steuerobjekte zu verzeichnen. Ursächlich hierfür sind Änderungsmessbescheide durch die Finanzbehörde und Messbescheide, deren Festsetzung noch aussteht. Bei den 114 ausstehenden Steuerfestsetzungen besteht derzeit ein enger Austausch mit der Finanzbehörde, da mehrere Fragen bei den Festsetzungen zu klären sind. Auch sind für einen Teil der ausstehenden Festsetzungen durch die Steuerpflichtigen keine Grundsteuererklärungen eingereicht worden. Hier ist festzustellen, ob durch die Verwaltung eine Schätzung der Grundsteuer nach § 162 Abs. 1 Abgabenordnung vorgenommen werden kann, damit eine Verjährung der Steuerforderung nicht eintritt.

- Fazit der Umsetzung der Grundsteuerreform
  Trotz mehrerer Herausforderungen bei der Kalkulation der neuen Hebesätze ab 2025 im Herbst 2024 konnten die Ziele der aufkommensneutralen Umsetzung bei der Gemeinde Neubiberg annähernd erreicht werden.

  Wie bei den Punkten zur Betrachtung der Grundsteuer A und B ersichtlich, entsprechen die aktuell veranlagten Grundsteuermessbeträge mit Stand 30.09.2026 in der Summe von 1.747.243,67 EUR nahezu dem angestrebten aufkommensneutralen Grundsteueraufkommen von 1.845.000,00 EUR.

Sachgebiet: Steuerverwaltung

Mit der Festlegung der neuen Hebesätze ab 2025 wird das Ziel einer aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform weitestgehend erreicht.

Daher empfiehlt die Verwaltung die Hebesätze für die Grundsteuer A und B bei gleichen Niveau beizubehalten.

Beschlussvorschlag:

Variante A (Beibehaltung)
Der Gemeinderat beschließt, die Hebesätze für die Gemeindesteuern für das Haushaltsjahr 2027 unverändert auf dem bisherigen Niveau zu belassen.

Variante B (Anpassung)
Der Gemeinderat beschließt, die Hebesätze für die Grundsteuer A und B ab dem Haushaltsjahr 2027 in der bestehenden Hebesatzsatzung anzupassen. Die Hebesätze werden wie folgt neu festgesetzt:

- Grundsteuer A: 540 v.H.
- Grundsteuer B: 390 v. H.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt unverändert bei 280 v.H.

Die Verwaltung wird mit der Erstellung und Bekanntmachung der beschlossenen Änderung der Hebesatzsatzung beauftragt.