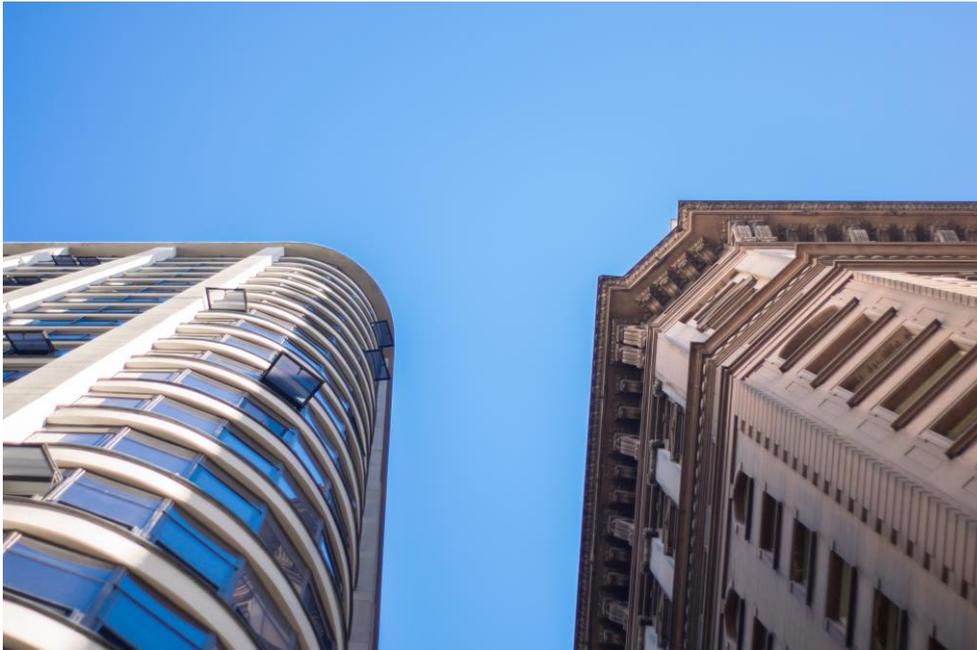




Finanzinformation | Oktober 2021

Neues aus der Stadtkämmerei

Aktuelles: Erhöhung der Zweitwohnungsteuer



© Matheus Natan, Pexels

Die Zweitwohnungsteuer wird in München zum 1. Januar 2022 von neun auf 18 Prozent der Jahresnettokaltniete angehoben. Damit folgt der Münchner Stadtrat mit seinem Beschluss vom 9. Juni 2021 dem Vorschlag der Stadtkämmerei.

Mit der Erhöhung wird das Ziel verfolgt, nicht oder nur sporadisch genutzte Zweitwohnungen wieder dem angespannten Münchner Mietmarkt zuzuführen.

Ausnahmen von der Zweitwohnungsteuer gibt es für Berufspendler, wenn sie

verheiratet sind und der Hauptwohnsitz außerhalb Münchens die gemeinsame Wohnung mit dem Partner ist, sowie für Personen, deren Jahreseinkommen unter einer bestimmten Grenze liegt.

Trotz der schwierigen Wohnungssituation erhob die Stadt München bisher neun Prozent - im Bundesvergleich eine sehr geringe Zweitwohnungssteuer. Berlin erhebt derzeit eine Zweitwohnungsteuer von 15 Prozent, im Bundesgebiet finden sich Steuersätze von bis zu 35 Prozent (Baden-Baden).

→ **Mehr auf Seite 4.**



Liebe Leser*innen,

in dieser Ausgabe unserer monatlichen Finanzinformation berichten wir - neben den aktuellen Entwicklungen der Finanzkennzahlen - über die Erhöhung der Zweitwohnungsteuer von neun auf 18 Prozent.

Die Zweitwohnungsteuer ist eine kommunale Aufwandssteuer und wird an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners geknüpft. Dabei wird das Innehaben einer Wohnung neben einer Hauptwohnung besteuert. Die Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungsteuer ist die Jahreskaltniete der Nebenwohnung.

Um bezahlbaren Lebensraum in München zu ermöglichen, nimmt die Stadt jedes Jahr viel Geld in die Hand. Durch die mit der Steuererhöhung erhoffte Lenkungswirkung möchte die Stadt auch Privatpersonen motivieren, wenig genutzten Wohnraum frei zu geben und so zu einer Marktentlastung beizutragen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

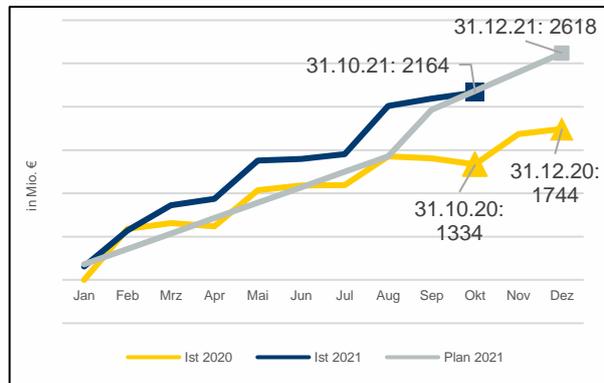
Christoph Frey
Stadtkämmerer



Geplant.
Gerechnet.
Gestaltet.

Finanzinformation | Oktober 2021

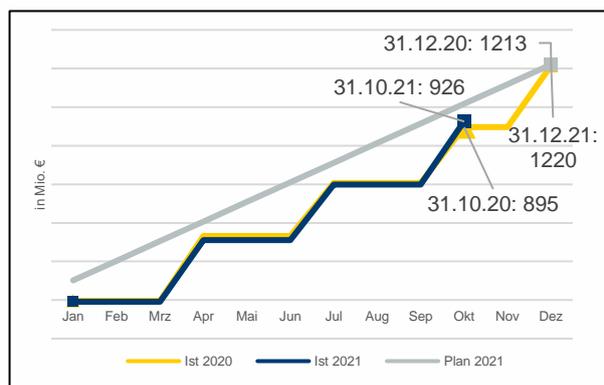
Übersicht über die finanzielle Entwicklung der Landeshauptstadt München



Gewerbsteuerentwicklung

Das kassenmäßige Ist der Gewerbesteuer betrug zum **31.12.2020** 1,7 Mrd. € (Vorjahr 2,7 Mrd. €).

Zum **31.10.2021** betrug das Ist 2.164 Mio. €. Im Vorjahr lag das Ist bei 1.334 Mio. €. Die laufenden Vorauszahlungen mit Fälligkeit im Jahre 2021 betragen 2.356 Mio. € (Vorjahr: 1.562 Mio. €). Der Planansatz für 2021 beträgt 2.618 Mio. €.

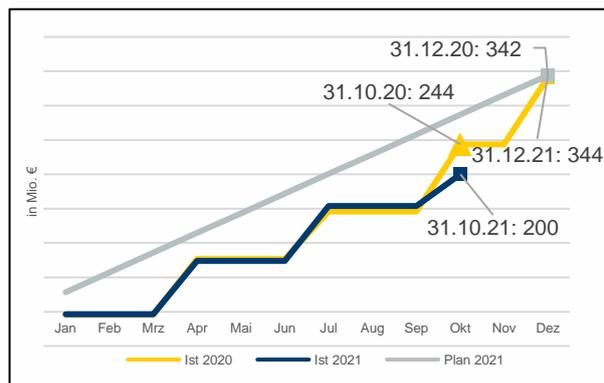


Entwicklung Gemeindeanteil an der Einkommensteuer

Das Ist-Ergebnis zum **31.12.2020** betrug 1,2 Mrd. € (Vorjahr: 1,3 Mrd. €).

Zum **31.10.2021** betrug das Ist der Einkommensteuer 926 Mio. € (Vorjahr: 895 Mio. €).

Der Planansatz für 2021 beträgt 1,2 Mrd. €.

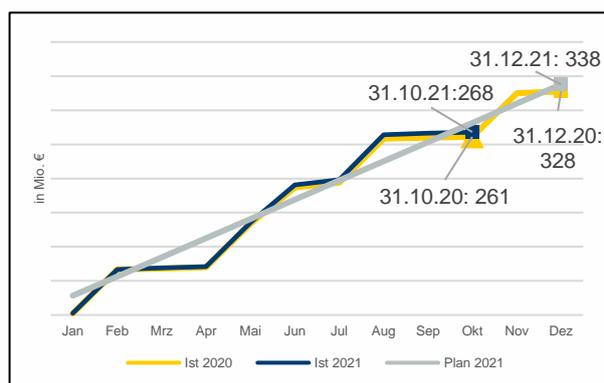


Entwicklung Gemeindeanteil Umsatzsteuer

Das Ist-Ergebnis zum **Stand 31.12.2020** lag bei 342 Mio. € (Vorjahr: 316 Mio. €).

Zum **31.10.2021** betrug das Ist der Umsatzsteuer 200 Mio. Euro (Vorjahr: 244 Mio. €).

Der Planansatz für 2021 beträgt 344 Mio. €.



Grundsteuerentwicklung

Das kassenmäßige Ist zum Stand **31.12.2020** betrug 328 Mio. € (Vorjahr: 327 Mio. €).

Zum **31.10.2021** betrug das Ist der Grundsteuer 268 Mio. € (Vorjahr: 261 Mio. €).

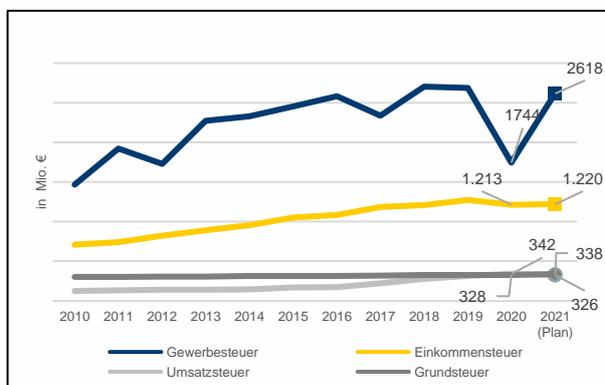
Der Planansatz für 2021 beträgt 338 Mio. €.



Geplant.
Gerechnet.
Gestaltet.

Finanzinformation | Oktober 2021

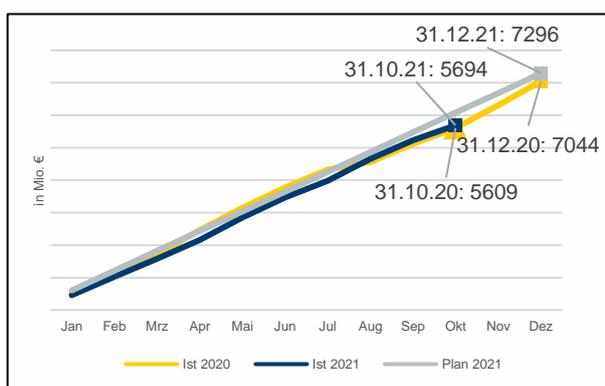
Übersicht über die finanzielle Entwicklung der Landeshauptstadt München



Steuereinnahmen im 10-Jahresvergleich

Besonders die Gewerbesteuereinnahmen sind aufgrund der Coronakrise im Jahr 2020 stark gesunken.

Für das Jahr 2021 gehen die Planungen von einem Anstieg auf 2,62 Mrd. € aus.

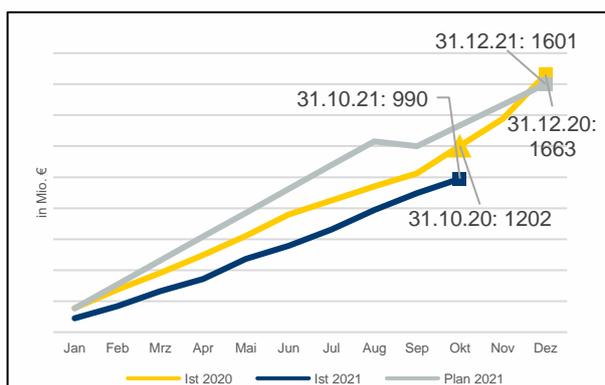


Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit

Das kassenmäßige Ist zum **31.12.2020** betrug 7,0 Mrd. € (Vorjahr 6,7 Mrd. €).

Das Ist zum **31.10.2021** betrug 5.694 Mio. € (Vorjahr: 5.609 Mio. €).

Der Planansatz für 2021 beträgt 7,3 Mrd. €.

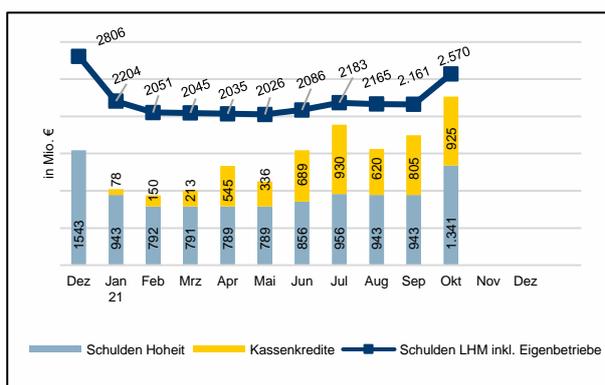


Auszahlungen aus Investitionstätigkeit

Das kassenmäßige Ist zum **31.12.2020** betrug 1,7 Mrd. € (Vorjahr: 1,7 Mrd. €).

Das Ist zum **31.10.2021** betrug 990 Mio. € (Vorjahr: 1.202 Mio. €).

Der Planansatz für 2021 beträgt 1,6 Mrd. €.



Schuldenstand

Der Schuldenstand der Landeshauptstadt München betrug zum **31.12.2020** rund 1,5 Mrd. €.

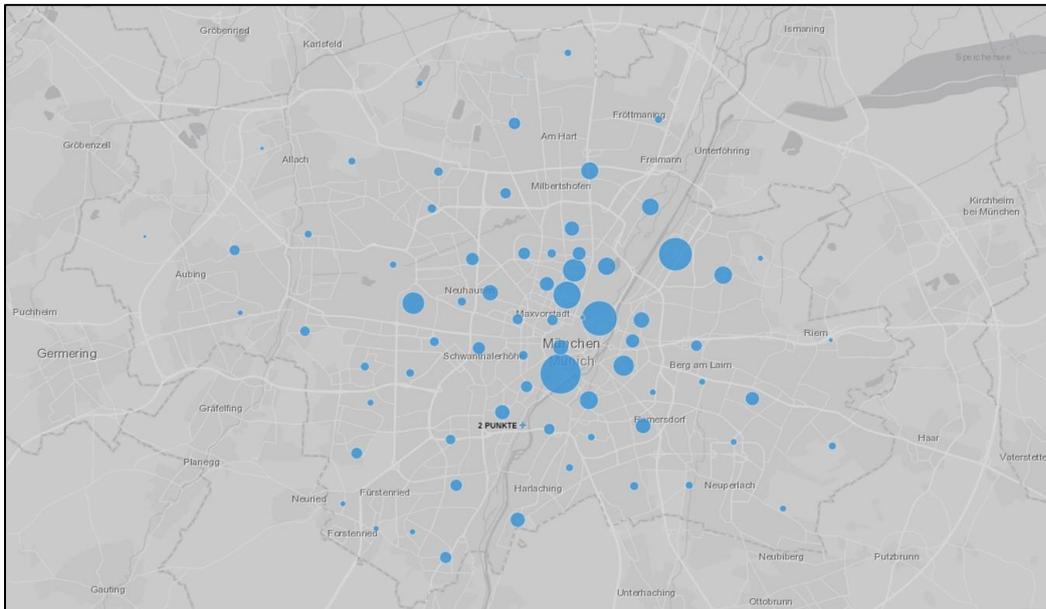
Das sind 908 Mio. € mehr als im Vorjahr (635 Mio. €).



Geplant.
Gerechnet.
Gestaltet.

Finanzinformation | Oktober 2021

Erhöhung der Zweitwohnungsteuer auf 18 Prozent



Zweitwohnungen in München

Die blauen Punkte spiegeln die angemeldeten Zweitwohnungen wider. Besonders in der Innenstadt gibt es viele sogenannte Theaterwohnungen.

Ziele – Insbesondere den Münchner Mietmarkt stärken

Mit der Erhöhung der Zweitwohnungsteuer soll zum einen das Ziel verfolgt werden, dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt mehr Wohnraum zuzuführen. Für den Besitz einer Zweitwohnung gibt es unterschiedliche Motive. Neben den beruflichen Gründen oder zu Studienzwecken werden Zweitwohnungen in München häufig auch für die Teilnahme am „Stadtleben“, wie zum Beispiel für den Besuch von kulturellen Veranstaltungen, genutzt. Diese sogenannten „Theaterwohnungen“ stehen den Großteil des Jahres leer und werden nur sporadisch und anlassbezogen genutzt. Zudem werden einige Wohnungen lediglich als Kapitalanlage verwendet und stehen ebenfalls überwiegend leer. Die deutliche Erhöhung der

Zweitwohnungsteuer soll Mieter dazu veranlassen, die tatsächliche Notwendigkeit von „Theaterwohnungen“ zu überdenken und sich im besten Fall für eine Aufgabe der Wohnung zu entscheiden. Für Eigentümer, die ihre Wohnung überwiegend nicht nutzen, soll die Steuererhöhung den Anlass bieten, die Eigentumswohnungen zu vermieten. In beiden Fällen würde dadurch dringend benötigter Wohnraum für Personen entstehen, die dauerhaft in München wohnen möchten.

Finanzielle Auswirkungen auf die Landeshauptstadt München

Durch die Steuersatzverdopplung auf 18 Prozent ist mit einer grundsätzlichen Erhöhung der Einnahmen von etwa 6,5 bis 7 Millionen Euro zu rechnen. Dennoch ist nicht von einer vollständigen Verdoppelung auszugehen, da zu erwarten ist,

dass Wohnungen - in einer noch nicht abschätzbaren Anzahl - an den Mietmarkt übergeben werden. Damit entfielen die Steuerpflicht und somit auch die Steuereinnahme. Unabhängig davon profitiert die Stadt in zweierlei Hinsicht: Durch positive Auswirkungen auf den Mietmarkt oder durch Steuererhöhungen, die auch in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert werden können. Die Steuererhöhung zum 1. Januar 2022 könnte auch zweitwohnungsteuerpflichtige Personen dazu bewegen, sich auf ihre Nebenwohnung umzumelden. Das bedeutet: Bei steigender Anzahl der Hauptwohnsitze in München können höhere Einnahmen durch die Einkommenssteuer (Gemeindeanteil) ausgeschöpft werden.