

Gewerbe- und Wohneinheiten sind getrennt abzurechnen

Grundsteuer auf Mieter umlegen – das müssen Vermieter beachten

Seit 2004 dürfen Vermieter die Grundsteuer vermieteter Immobilien auf ihre Mieter umlegen. Dass Vermieter sie künftig selbst tragen müssen, ist trotz entsprechender Bestrebungen nicht zu erwarten. Vermieter müssen jedoch einiges beachten, damit sie am Ende die Grundsteuer nicht doch selbst zahlen müssen.



Die Betriebskostenverordnung erlaubt ausdrücklich die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter als laufende öffentliche Last des Grundstücks.

Städte und Gemeinden versenden einmal jährlich – manche aber auch nur noch bei Änderungen – Grundsteuerbescheide an alle Grundstückseigentümer. Die Grundsteuer wird danach meist in vierteljährlichen Raten als Vorauszahlung fällig. Sie ist als laufende öffentliche Last des Grundstücks gemäß § 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung ausdrücklich auf Mieter umlegbar.

Vermieter sollten dabei an weitere umlagefähige öffentliche Lasten denken, wie Feuerstättenbescheide, Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden oder Deichabgaben. Dazu muss der Mietvertrag jedoch für den Mieter erkennbar auf die Betriebskostenverordnung oder auf die Lasten im Einzelnen verweisen. Andernfalls ist der Mieter nicht zur Zahlung verpflichtet. Der Verweis auf die

laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks ist dagegen zu unbestimmt.

Umlage der Grundsteuer

Die Umlage der Grundsteuer auf die Mieter erfolgt in der jährlichen Betriebskostenabrechnung nach deren Wohnfläche, da sie unabhängig von einem Verbrauch anfällt. Ergibt ein Grundsteuerbescheid für eine vermietete Eigentumswohnung, können Vermieter sie dagegen direkt auf deren Mieter umlegen (BGH, Urteil v. 17. 04. 2013, Az.: VIII ZR 252/12).

Gemischt vermietete Gebäude

Für Gewerbeimmobilien verlangen Kommunen in der Regel eine höhere Grundsteuer.

Sind diese zugleich zu Wohnzwecken vermietet, müssen Vermieter eine Ungleichbehandlung der Wohnungsmieter ausschließen. Steht fest, dass sich aufgrund der gewerblichen Nutzung erhebliche Mehrkosten durch eine höhere Grundsteuer ergeben, müssen Vermieter die Gewerbe- und die Wohneinheiten getrennt abrechnen. Das hat der Bundesgerichtshof 2017 entschieden (Urteil v. 10. 05. 2017, Az.: VIII ZR 79/16). Ab wann eine erhebliche Mehrbelastung konkret vorliegt, hat der BGH jedoch offengelassen. Andere Gerichte gehen von einer Mehrbelastung aus, wenn die Grundsteuer zu Mehrkosten von mindestens zehn Prozent pro Quadratmeter führt.

Nicht nutzbare Flächen und leer stehende Einheiten

Flächen, die nur bestimmte Mieter nutzen können – wie Stellplätze, Garagen oder Gartenflächen –, sind ebenfalls herauszurechnen, wenn das zu einer erheblichen Mehrbelastung für andere Mieter führt. Genauso müssen leer stehende Einheiten in einer Immobilie bei der Grundsteuerumlage außen vor bleiben. Die auf die ungenutzten Flächen entfallende Grundsteuer dürfen Vermieter weiteren Mietern im Objekt nicht in Rechnung stellen. Vermieter müssen zudem versuchen, dass sie die Steuerbelastung durch Antrag auf Grundsteuererlass um bis zu ein Viertel senken. Voraussetzung ist, dass Vermieter den Leerstand nicht zu vertreten haben. Weiterer Grund für einen Grundsteuererlass kann zudem ein Mietausfall durch ausbleibende Mietzahlungen sein. Der Antrag für das jeweilige Jahr muss spätestens bis zum 31. März des Folgejahres bei der Kommune bzw. in Hamburg, Berlin und Bremen beim Finanzamt eingehen.

Nachforderungen möglich

Insbesondere Neubauten verändern die Bewertungsmaßstäbe vorher ungebauter

Grundstücke und die grundsteuerrelevanten Eigenschaften müssen erst ermittelt werden. Kommt dann der Steuerbescheid, bedeutet das meist Steuernachzahlungen für mehrere Jahre in der Vergangenheit. Da somit auch vorherige Nebenkostenabrechnungen eine geringere Grundsteuerumlage ausgewiesen haben, trifft Vermieter eine erhebliche Forderung. Üblicherweise geht es dabei um keine Centbeträge. Vermieter dürfen von Mietern Nachzahlungen verlangen.

Ausnahmsweise nicht zu spät

Grundsätzlich gilt bei Wohnmietverhältnissen: Ist der Vermieter für die verspätete Nebenkostenabrechnung verantwortlich, kann er zwölf Monate nach Ende eines Abrechnungszeitraums nichts mehr verlangen. Genauso kann der Mieter der Abrechnung nur zwölf Monate nach ihrem Erhalt widersprechen. Stellt er erst nach Ablauf dieser Frist fest, dass er zu viel gezahlt hat, ist es für eine Rückforderung zu spät. Ein Abweichen von diesen Fristen zum Nachteil des Mieters ist unzulässig. Für die Steuernachforderung der Gemeinde ist der Vermieter aber nicht verantwortlich. Meist ergehen im Vorfeld gar keine Hinweise auf Änderungen.

Drei Monate müssen reichen

Dennoch gelten auch für diesen Fall von der Rechtsprechung aufgestellte Fristen. Die Erhöhung darf nicht länger als ein Jahr seit Beginn des Abrechnungszeitraums zurückliegen. Das heißt, sie muss nach Erhalt bei der nächsten Abrechnung berücksichtigt werden. Noch wichtiger: Der Vermieter muss seine Mieter über die Steuererhöhung innerhalb von drei Monaten ab Kenntnis des Steuerbescheids informieren. Andernfalls können Mieter der nachgeforderten Grundsteuer wegen Verspätung widersprechen.



Autor

Christian Günther, Assessor und Redakteur bei anwalt.de. Das anwalt.de-Team unterstützt Sie bei der Anwaltssuche. Tel.: 0911 81515-0

Reform der Grundsteuer

Zukünftige Höhe unklar

Der Bundestag hat im Oktober 2019 die vom Bundesverfassungsgericht verlangte Grundsteuerreform auf den Weg gebracht.

Das verabschiedete Gesetz enthält eine Öffnungsklausel, die es den Bundesländern erlaubt, eigene Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer anzuwenden. Bis 2025 könnte sich die Steuerlandschaft zum Flickenteppich entwickeln.

Nach dem Willen des Bundes soll die Höhe der Grundsteuer zukünftig an die Wertentwicklung eines Grundstücks und der darauf stehenden Immobilien gekoppelt werden. Für die Berechnung werden neben der Grundstücksfläche, die Gebäudeart, das Baujahr des Gebäudes, der Bodenrichtwert und die Nettokaltmiete herangezogen. Ermittelt werden nicht die tatsächlichen Mieteinnahmen, angewandt wird vielmehr ein typisiertes Ertragswertverfahren. Die Nettokaltmieten werden vom Bundesfinanzministerium aus Daten des Statistischen Bundesamts über Durchschnittsmieten in allen 16 Bundesländern abgeleitet. Das Finanzministerium spricht von einer „sozial gerecht ausgestalteten Grundsteuerreform“. Die Grundsteuer orientiere sich weiterhin am Wert einer Immobilie. Es mache damit auch künftig einen Unterschied, ob ein Grundstück in einem begehrten Innenstadtviertel oder in einer nicht gefragten Randlage liege.

Was der Bundesfinanzminister möchte, wollen mehrere Bundesländer noch lange nicht. Mehrere Länder, darunter Bayern und Niedersachsen, favorisieren ein einfaches Flächenmodell. Nach dem Flächenmodell würde die Grundsteuerhöhe einmal lediglich anhand der Quadratmeter berechnet. Grundstücksgrößen sind in Liegenschafts-, Grundbuch- und Bauämtern bereits vorhanden. Niedersachsen hat inzwischen ein eigenes Berechnungsmodell auf den Tisch gelegt: ein wertunabhängiges Flächenmodell mit einem Ausgleichsfaktor, der unter anderem die Lage des Grundstücks berücksichtigt.

Hans-Joachim Beck, Leiter der Abteilung Steuern beim Immobilienverband IVD, sagt: „Der Aufwand für die Grundstückseigentümer und die Finanzverwaltung

steht in keinem Verhältnis zu den Steuereinnahmen.“ Die Steuer sei auch keineswegs gerecht, weil unterschiedliche Wohnungsmieten nicht ausreichend abgebildet würden und der Grundstückswert vor allem von dem Bodenwert bestimmt werde. Steigende Bodenwerte würden zu einem ständigen Anstieg der Grundsteuer führen. Beck setzt seine Hoffnungen nun in die Bundesländer, die aufgrund der Öffnungsklausel eigene Steuergestaltungsmacht haben.

Auch der GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft appelliert an die Länder, ein möglichst einheitliches Flächenmodell einzuführen. Verbandspräsident Axel Gedaschko bedauert, dass im Modell des Bundes der Ansatz tatsächlich gezahlter Mieten nicht möglich ist. Damit würden Wohnungsbestände entlastet, die über der zukünftig ermittelten statistischen Nettokaltmiete liegen. Belastet würden hingegen die Wohnungsbestände, die unter der Durchschnittsmiete liegen. „Damit sind vor allem die Wohnungsbestände der GdW-Mitglieder benachteiligt, da sie die Garanten für das bezahlbare Wohnen in Deutschland sind“, kritisiert Gedaschko.

Prognosen zur zukünftigen Höhe der Grundsteuer sind nicht möglich. Das Bundesfinanzministerium betont, dass keine Veränderung des Grundsteueraufkommens insgesamt angestrebt werde. Gleichzeitig räumt man aber ein, dass die konkrete Belastung letztendlich über die Hebesätze von den Gemeinden bestimmt wird. 2018 haben die Kommunen mehr als 14 Milliarden Euro an Grundsteuer eingenommen. Das Finanzministerium betont ausdrücklich, dass mit der jetzt vom Bundestag verabschiedeten Reform das Hebesatzrecht der Gemeinden gesichert werde.

Die Grundsteuer darf nach den alten Bewertungsregeln übergangsweise noch bis Ende 2024 erhoben werden. Die Länder haben also noch fünf Jahre Zeit bis zur endgültigen Anwendung der gesetzlichen Neuregelung.

(Red.)