

1

Wer was zahlen muss

Grundstückseigentümer müssen eine Vielzahl von Abgaben an die öffentliche Hand leisten: Zu den üblichen Steuern und Gebühren kommen die Kosten für die Ver- und Entsorgung – insbesondere Abfallbeseitigungs- oder Abwassergebühren, Straßenreinigungsentgelte sowie die Beiträge für den Bau oder die Erweiterung von Straßen. Im Land Brandenburg kommen noch Abgaben an die Wasser- und Bodenverbände hinzu. Die Kosten für die Lieferung von Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme sind hingegen privatrechtlicher Natur. Die Unterscheidung zwischen öffentlichen Zahlungspflichten und privatrechtlichen Entgelten ist vor allem dann wichtig, wenn es zum Konflikt kommt. Denn bei Auseinandersetzungen über öffentlich-rechtliche Gebühren und Beiträge sind die Verwaltungsgerichte zuständig, während Amts- und Landgerichte privatrechtliche Streitigkeiten entscheiden.

2

Straßenausbaubeiträge

Für Ausbaumaßnahmen, die der Verbesserung von Fahrbahnen, Geh- und Radwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung dienen, können seit 2006 von den Grundstückseigentümern Beiträge erhoben werden. Sie müssen allerdings rechtzeitig über die Maßnahmen informiert werden und können Einwände und Vorschläge vorbringen. Die Kosten der Maßnahme werden geteilt: In dem Umfang, in dem die Verkehrsanlage der Allgemeinheit Vorteile bringt, ist der Aufwand durch Steuermittel zu decken, den Rest müssen die beitragspflichtigen Anlieger tragen – bei Hauptverkehrsstraßen und Radwegen je 25 Prozent, bei Anliegerstraßen 65 Prozent (eine Umlage für Radwege entfällt

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER**STEUERN UND ABGABEN, DIE EIGENTÜMER LEISTEN MÜSSEN**

Auch bei Entgelten, die Grundeigentümer an den Fiskus und öffentliche Ver- und Entsorger zahlen, kann es zu Unregelmäßigkeiten kommen. Was man beachten sollte, erläutert Stephan J. Bultmann



DDP/THOMAS LÖHNES

Für eine saubere Nachbarschaft: Grundstückseigentümer müssen sich an der Straßenreinigung finanziell beteiligen.

hier). Für Parkstreifen oder -buchten liegt der Kostenanteil dagegen bei 50 Prozent (Hauptstraßen) beziehungsweise 70 Prozent (Anliegerstraßen). Die Beiträge werden einen Monat nach Eingang des Beitragsbescheids zur Zahlung fällig.

3

Straßenreinigung

Nach dem Berliner Straßenreinigungsgesetz ist der Eigentümer unabhängig von der Art und Weise einer Nutzung von Straße und Gehweg zur Zah-

lung nach dem gesetzlichen Maßstab verpflichtet. Allerdings muss die Rechnung nachvollziehbar sein, sonst kann der Eigentümer Nachbesserung verlangen. Das Landgericht Berlin hat zudem entschieden, dass die Reinigungsbetriebe nur dann Anspruch auf ein Entgelt haben, wenn ihre Arbeit auch tatsächlich ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die bloße Vermutung, dass eine Reinigung nicht oder nur teilweise erfolgt ist, reicht allerdings nicht aus, um die Zahlung zu verweigern. Sollte es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommen, können lediglich die detaillierten Tätigkeitsberichte der Reinigungsbetriebe darüber Auskunft geben, ob eine Reinigung tatsächlich, zum Beispiel wegen Personalmangels, unterblieben ist.

4

Ausnahmen

Das Berliner Kammergericht hat entschieden, dass die Reinigungsbetriebe von den Anliegern von Privatstraßen keine Straßenreinigungsentgelte verlangen können (KG, Urteil vom 07.06.2007 – 8 U 179/06). Hiervon betroffen sind rund 15 000 Grundstückseigentümer, die seit 2005 Abgaben zahlen mussten – mit der Begründung, dass sich auch Privatstraßen im Siedlungsgebiet befinden und die Grundstücke an das öffentliche Straßennetz anschließen. Das Kammergericht war anderer

Ansicht: Anlieger von Privatstraßen seien keine sogenannten „Hinterlieger“ im Sinne des Straßenreinigungsgesetzes, hieß es im Urteil.

5

Grundsteuer

Zum 1. Januar 2007 wurde in Berlin der Hebesatz für bebaute und unbebaute Grundstücke (Grundsteuer B) von 660 Prozent auf 810 Prozent angehoben, damit ist die Grundsteuerbelastung in Berlin bundesweit mit am höchsten. Man kann zur Berechnung der Grundsteuer auf die Webseite der IHK Berlin unter www.berlin.ihk24.de zurückgreifen. Im Land Brandenburg variiert die Grundsteuer B zwischen 200 und 493 Prozent (Potsdam, Stand 2006). Die Grundsteuer A gilt für land- und forstwirtschaftliche Flächen und ist deutlich geringer.

6

Wann die Grundsteuer entfällt

Verzeichnet ein Grundstückseigentümer bei einem vermieteten Objekt erheblichen Mietausfall oder steht das Haus leer, besteht die Möglichkeit, von der Grundsteuerzahlungspflicht befreit zu werden oder eine Rückerstattung zu erreichen. Dies muss bei dem Finanzamt beziehungsweise bei der Gemeinde beantragt werden. Wie der Bundesfinanzhof entschieden hat, führt die leerstandsbedingte Ertragsminderung dann zu einem Grundsteuererlass, wenn der Steuerpflichtige diese nicht zu vertreten hat. Dafür ist erforderlich, dass er sich um eine Vermietung zum marktgerechten Preis bemüht hat (BFH, Urteil vom 24.10.2007 – II R 5/05).

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.