

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

GRUNDSTEUER

Nicht zu verwechseln mit der Grunderwerbsteuer, die beim Immobilienkauf zu zahlen ist, fällt die Grundsteuer für den schlichten Immobilienbesitz an und belastet Eigentümer und Mieter nicht unerheblich.

1

Anfall von Grundsteuer

Die Grundsteuer ist für die Kommunen eine verlässliche Einnahmequelle. Anders als etwa bei der Gewerbesteuer wird die Grundsteuer unabhängig von wirtschaftlichen Krisen auf den Immobilienbesitz erhoben. Die Steuereinnahmen beliefen sich bundesweit 2008 auf 10,807 Milliarden Euro. Jährliche Belastungen von über 1.000 € für Eigentümer von Einfamilienhausgrundstücken sind nicht ungewöhnlich. Aber auch die Belastung für Besitzer von Eigentumswohnungen und Mieter, auf die die Grundsteuer umgelegt wird, ist erheblich. So weist der Berliner Mietspiegel 2009 eine durchschnittliche Belastung von 25 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat aus. Dies bedeutet bei einer Wohnfläche von 100 qm eine jährliche Durchschnittsbelastung von 300 €. Es können aber auch 500 € oder mehr werden. Vor vier Jahren lag der Betrag noch um 20 % niedriger. Weitere Steigerungen sind wahrscheinlich.

2

Komplizierte Festsetzung

Die Erhebung der Grundsteuer verläuft in zwei Schritten: Zunächst setzt das Finanzamt einen Einheitswert für das Grundstück fest. Dies ist der entscheidende Schritt, wenn es darum geht, Steuern zu sparen. Dabei ist bei vermieteten Immobilien wie grundsätzlich auch bei selbstgenutzten Einheiten die erzielte bzw. ortsübliche Jahresrohmiete (Bruttomiete) zugrunde zu legen. Besondere wertmindernde Umstände sind zu berücksichtigen. Abhängig von Art, Beschaffenheit, Lage und Alter der Immobilie wird die Rohmiete zunächst mit einem Vervielfältiger von 5,0 bis 13,0 versehen und hiernach gemeindeabhängig mit einem Steuermaßbetrag von 2,6 bis 10 Promille multipliziert. Auf der Basis des Einheitswertes erlässt sodann die Gemeinde den Grunderwerbsteuerbescheid, wobei sie noch einmal mit dem örtlichen Hebesatz von mindestens 200% multiplizieren. Berlin (810%) und Potsdam (450%) heben sich unrühmlich hervor.

3

Grundsteuer bei dem Grundstücksverkauf

Nach den üblichen Bestimmungen Kaufverträgen trägt der Verkäufer die Grundsteuer grundsätzlich nur bis zur Übergabe. Das Finanzamt kann ihn aber bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch als steuerpflichtigen Eigentümer behandeln und Grundsteuer bei ihm festsetzen und erheben. Dann muss er sich die nach Übergabe gezahlten Steuern vom Käufer zurückholen. Umgekehrt haftet der Käufer mit dem Grundstück für alle rückständigen Grundsteuern aus der Zeit vor der Übergabe. Wer vorsichtig ist, lässt sich die Zahlung der Grundsteuer deshalb bis zur Übergabe nachweisen.

4

Grundsteuer als Bestandteil der Miete

Die Grundsteuer gehört zu den öffentlichen Abgaben, die der Vermieter nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umlegen darf. Probleme ergeben sich, wenn Grundsteuer bei dem Vermieter mehr als ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes nachträglich erhoben wird. Dann ist die Abrechnungsfrist für Betriebskostenabrechnungen nach § 556 BGB abgelaufen. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 2006 hat der Vermieter aber bei nachträglicher rückwirkender Grundsteuerfestsetzung noch drei Monate Zeit, um den nachgeforderten Betrag umzulegen.

5

Herabsetzung beantragen?

Der Einheitswert wird grundsätzlich nur alle sechs Jahre neu festgesetzt. Wer jedoch gravierende Fehler bei der Festsetzung des Einheitswertes feststellt, kann auch schon vorzeitig die Änderung beantragen einschließlich der rückwirkenden Nachfeststellung (§23 Bewertungsgesetz). Wer dauerhaften Wohnungsleerstand trotz erheblicher Bemühungen nicht beseitigen kann, mag eine Neufestsetzung beantragen. Umgekehrt sind bauliche Änderungen anzuzeigen, wenn sie sich erhöhend auf die Mieteinnahmen auswirken (Mieterhöhungen nach Modernisierung, zusätzliche Vermietung von Räumen).

6

Erlass oder Befreiung möglich?

Befreit von der Grundsteuer sind Immobilien in öffentlicher Hand oder im Besitz von Religionsgemeinschaften, Schulen, Krankenhäuser. Für Private gibt es praktisch keine Befreiungsmöglichkeiten. Bei denkmalgeschützten Immobilien kann dagegen ein Erlass der Grundsteuer nach § 32 Grundsteuergesetz beantragt werden, wenn die Einnahmen unter den jährlichen Kosten liegen. Ansonsten bleibt nur der ausnahmsweise Erlass nach allgemeinen Vorschriften (§ 227 AO) etwa bei unverschuldeter Existenzgefährdung.

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.