

Pläne zur Grundsteuerreform 2019

Durch die Grundsteuer werden jährlich ca. 14 Mrd. Euro eingenommen und in die Kassen der Kommunen gespült. Doch das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, so wie bisher kann und darf die Grundsteuer nicht mehr berechnet werden. Jetzt sind Pläne des Bundesfinanzministeriums zur Umstrukturierung der Grundsteuer bekannt geworden. Doch sorgen diese für mehr Gerechtigkeit und welche Auswirkungen sind für die Mieter zu erwarten?

Für die Berechnung der Grundsteuer werden bislang drei wichtige Faktoren herangezogen:

1. *Der Einheitswert*
2. *Die Grundsteuermesszahl*
3. *Der Hebesatz*

Der Einheitswert wird bislang für jede Immobilie festgelegt und bezieht sich auf eine Grundstückseinheit. Dieser Einheitswert wurde in den östlichen Bundesländern im Jahr 1935 und in den westlichen Bundesländern im Jahr 1964 erhoben. Diese Werte sind aufgrund unberücksichtigter, teils erheblicher Wertsteigerungen der Grundstücke verfassungsrechtlich nicht mehr haltbar, so das Bundesverfassungsgericht.

Die Grundsteuermesszahl wird mit dem Einheitswert multipliziert. Sie richtet sich zurzeit nach der Art der Bebauung.

Der Hebesatz wird von den jeweiligen Gemeinden selbst bestimmt. Er wird multipliziert mit dem Produkt aus Einheitswert und Grundsteuermesszahl.

Die nun vorgestellten Pläne des Bundesfinanzministers Scholz sehen eine individuelle Berechnungsweise statt eines Einheitswertes vor. Fünf Faktoren sollen zukünftig eine Rolle spielen. Hierbei handelt es sich um die Nettokaltmiete, die Wohnfläche, das Baujahr, die Grundstücksfläche und den jeweiligen Bodenrichtwert. Bei einem selbstgenutzten Eigentum soll eine fiktive Nettokaltmiete errechnet werden. Die notwendigen Angaben soll der Eigentümer zukünftig mit der Steuererklärung abgeben. Für Gewerbegrundstücke und nicht bebaute Grundstücke bleibe alles beim Alten. Insgesamt soll das Steueraufkommen von 14 Milliarden Euro jährlich nicht erhöht werden. Als Korrektiv ist geplant, die Grundsteuermesszahl heranzuziehen. Diese kann ggf. gesenkt werden.

Doch kann diese individuelle Berechnung der Grundsteuer wirklich ein gangbarer Weg sein? Mieter die ohnehin schon eine hohe Miete zahlen, müssen nunmehr befürchten, zukünftig ständig steigende Grundsteuern, aufgrund steigender Mieten zusätzlich zu zahlen. Dies wird vor allem Mieter in Ballungsgebieten treffen. Dort fallen die Mieten jetzt schon sehr hoch aus. Es darf nicht vergessen werden, dass in den allermeisten Fällen nicht der Eigentümer einer vermieteten Immobilie die Grundsteuer zahlt, sondern der Mieter. „Die Grundsteuer als Vermögenssteuer ist im Grunde dem Betriebskostensystem fremd und gehört aus dem Katalog der umlegbaren Betriebskosten ersatzlos gestrichen“ erklärt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V. „Betriebskosten sind Kosten die durch einen Verbrauch oder Gebrauch des Mieters entstehen, wie z.B. Frischwasser oder Müllbeseitigungskosten. Auf die Grundsteuer trifft das nicht zu. Umso ungerechter wäre es, wenn Mieter hier noch eine deutliche Erhöhung durch die Umstrukturierung der Grundsteuer erfahren würden.“

Und noch eine Frage muss beantwortet werden. Ist die Erhebung der notwendigen Daten tatsächlich gangbar und umsetzbar, oder droht hier ein neues Bürokratiemonster zu entstehen?

Nachdem der Bundesfinanzminister Scholz nun seine Pläne den Bundesländern vorgestellt hat, bleibt abzuwarten, wie diese tatsächlich umgesetzt werden. Mehrere Bundesländer haben schon signalisiert, mit dieser bürokratischen Berechnungsmethode nicht einverstanden zu sein. Hinzu kommt noch, dass zur Umsetzung einer neuen Grundsteuerberechnung nicht mehr viel Zeit bleibt, die Politik hat bisher unnötig viel Zeit vergeudet, daher besteht die Gefahr einer völlig überhastet verabschiedeten „Reform“. Besonders Mieter dürften das weitere Verfahren mit Spannung verfolgen.

4.152 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat ca. 42.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.