

tz-Mietertag – Wie sich der Scholz-Plan auswirken würde

Grundsteuer teurer: Wen's am härtesten trifft

Die Zeit läuft: Bis Ende des Jahres muss die Politik die Grundsteuer reformieren. Das fordert das Bundesverfassungsgericht wegen veralteter Berechnungswerte. Aber der 148-seitige Gesetzentwurf, den Bundesfinanzminister Olaf Scholz (60, SPD) vorgelegt hat, ist umstritten. Der Eigentümerverband Haus & Grund hat sich die Zahlen genauer angesehen. Berechnungen, zuerst veröffentlicht in der *Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung*, zeigen: Deutschlandweit würde die Steuer fast überall steigen. Zum Beispiel um 170 Prozent bei einem angenommenen Fall in Ottobrunn (Kreis München). Und diese höheren Abgaben würden nicht nur die Besitzer treffen. „Das Thema geht



Ottobrunns Kämmerer Oliver Malina (l.) und Rudolf Stürzer, Chef von Haus & Grund



alle an“, sagt Münchens Haus & Grund-Vorsitzender Rudolf Stürzer. Denn über die Betriebskosten werden auch Mieter zur Kasse gebeten. Stürzer sagt deshalb: „Scholz steht aktuell als Mietpreistreiber da.“ Mit einem geplanten Zehn-Prozent-Aufschlag für Großstädte ab 600 000 Einwohner würde es München besonders treffen. Hier, wo laut Stürzer 75 Prozent der Wohnungen vermietet sind...

In der Haus & Grund-Tabelle fehlt München zwar, am Beispiel Ottobrunn zeigt sich aber, was auf uns zukommen könnte: Für eine 86 Quadratmeter große Wohnung würde die Steuer von 91 auf 246 Euro steigen. Eine Entwicklung, die nicht zur Ausrichtung der Gemeinde passt. „Wir gehören zum

Beispiele aus München und dem Umland

	Ottobrunn	Pullach	Landsberg
Baujahr	1985	1992	1989
Immobilientyp	Wohnung	Einf.-Haus	Zweif.-Haus
Grundstück	109 qm	230 qm	388 qm
Wohnfläche	86 qm	147 qm	200 qm
Mietstufe	6	6	4
Durchschnittsmiete + Zuschläge	10,24 €	8,52 €	6,57 €
Einheitswert bisher	8705 €	79 494 €	29 757 €
Bodenrichtwert	1600 €	1800 €	600 €
Hebesatz	300 %	225 %	370 %
geplante Grundsteuer	246 €	510 €	554 €
aktuelle Steuer	91 €	626 €	385 €
Veränderung	+ 170 %	- 18 %	+ 44 %

Diese Beispiele hat Haus & Grund berechnet. Sie zeigen auch, wie viele Faktoren – neben der Gemeinde-Zugehörigkeit – noch eine Rolle für die Ermittlung der Grundsteuer spielen werden, wenn der Scholz-Plan Wirklichkeit würde.

Münchner Speckgürtel. Uns geht es finanziell gut“, sagt Kämmerer Oliver Malina der *tz*. Deshalb sei es weder Ziel der Lokalpolitik noch der Verwaltung, Menschen „zu schröpfen“. Sollte der Scholz-Plan umgesetzt werden, könnte Ottobrunn den sogenannten Hebesatz senken, um gegenzusteuern: „Das wäre eine politische Entscheidung.“ Ähnlich ist die Reaktion aus Pullach – die Gemeinde ist

ebenfalls in der Liste zu finden. „Gegebenenfalls müssen wir nachjustieren“, sagt Sprecherin Sophia Schreib.

Ob das in allen Orten tatsächlich zugunsten der Bürger passieren würde, stellt Stürzer aber infrage. Mancher klamme Ort, so lautet seine Befürchtung, könnte die Chance nutzen – und die eigenen Finanzen mit der Grundsteuer ganz leicht verbessern. **NADJA HOFFMANN**



So funktioniert der Plan des Ministers

Riesiger bürokratischer Aufwand, ein kompliziertes Berechnungssystem, letztlich wohl höhere Mieten – und das vor allem in Großstädten wie München... Die möglichen Folgen der Grundsteuerreform, die Bundesfinanzminister Olaf Scholz (60, SPD) plant, stehen bei mehreren Interessenverbänden in der Kritik und sorgen für politischen Zündstoff. Ministerpräsident Markus Söder (52, CSU) schimpft über einen „sehr enttäuschenden Vorschlag“ und fordert zugleich einen eigenen bayerischen Weg. Der wäre möglich, wenn das neue Gesetz eine „Öffnungsklausel“ für die Bundesländer enthält. Den Unterschied erklärt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Münchner Eigentümerverbands Haus & Grund: Söder will als Grundlage für die Steuer die Fläche des Grundstücks verwenden – die in der Regel gleich bleibt. Scholz plant hingegen ein System, bei dem auch die Wohnfläche, der Gebäudetyp, das Baujahr und die regionale Durchschnittsmiete in die Berechnung einfließen (siehe auch Tabelle oben). Diese Faktoren können sich im Laufe der Jahre verändern – was auch bedeutet, dass die Behörden diese Veränderungen ständig überprüfen müssten. Grundsätzlich zählt die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen für die Kommunen. Allein in München waren das beispielsweise 318 Millionen Euro im Jahr 2017.



Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD)

Abgabenbescheid

für die Gemeinde
Objekt:

Abgabearzt:

GRUNDSTEUER B

Die Grundsteuer trifft alle – weil sie auch auf die Miete umlegbar ist