

Vier Millionen Eigentümer kriegen Post vom Finanzamt

Wie teuer wird die Grundsteuer?



Vier Millionen Eigentümer von privaten Grundstücken erhalten derzeit Post vom Finanzamt. Es geht um die ab 2025 fällige neue Grundsteuer. Alle Haus- und Grundbesitzer müssen eine Erklärung abgeben, spätester Termin: Ende Oktober. Und alle fürchten, in Zukunft ordentlich zur Kasse gebeten zu werden. Was ist dran?



Verschiedene Ansichten: Rudolf Stürzer (Haus + Grund, Kreis re.) und Volker Rastätter (Mieterverein).

Wie läuft die Reform jetzt ab?

Ab 1. Juli dieses Jahres beginnt die Feststellung der neuen Grundsteuerwerte. Dafür müssen alle Eigentümer von Immobilien und Grundstücken zwischen 1. Juli und 31. Oktober eine Steuererklärung für ihre Grundstücke abgeben. Das gilt ebenso für Betriebe, Betriebsgrundstücke inklusive der Land- und Forstwirtschaft. Die Grundsteuer wird jährlich erhoben.

MBI



Wir beginnen mit Rudolf Stürzer von der Haus + Grund München. Er erklärt: „Die Grundsteuer muss insgesamt neutral bleiben, das heißt: Einzelne Immobilienbesitzer werden stärker zur Kasse gebeten, andere wiederum werden weniger zahlen als bisher.“

Einige Beispiele nach Berechnungen von Haus + Grund ohne Hebesatz, der erst 2023 bzw. 2024 von den Gemeinden festgesetzt wird:

Doppelhaushälfte in München (400 qm Grund, 120 qm Wohnfläche): Grundsteuer derzeit 322 Euro, ab 2025 dann 310 Euro.

Eigentumswohnung in München (Grundanteil 73 qm Grundstücksfläche, 84,61 qm Wohnfläche): derzeitige Grundsteuer 362 Euro, ab 2025 dann 174 Euro.

Mietshaus in München (13 Parteien, 480 qm Grundstücksfläche, 999 qm Wohnfläche): Grundsteuer bisher 2239 Euro, ab 2025 dann 1973 Euro.

Grundsteuer bisher 2239 Euro, ab 2025 dann 1973 Euro.

Was muss der Bürger nun entweder elektronisch oder per Post der Gemeinde mitteilen? Stürzer: „Nur drei Komponenten: die Größe des Grundstücks, die Größe des Wohnraums und die Nutzungsart, also Büro oder Wohnraum.“ Die neue Grundsteuer ist „zum Glück“ nicht wertabhängig – es spielt also keine Rolle, wie begehrt das Gebiet ist.

Für den Mieterverein München schaut das alles anders aus. Volker Rastätter: „Da in Bayern nur nach Fläche berechnet wird und der Wert keinerlei Rolle spielt, werden die Wohlhabenden, die in der Innenstadt eine Wohnung haben, entlastet, hingegen diejenigen in den Randgebieten stärker zur Kasse gebeten.“ Eine „kleine, feine Umverteilung“ sei das. Das Problem so oder so für

Mieter: Die Kosten für eine höhere Grundsteuer können vom Eigentümer auf den Mieter umgelegt werden. „Die Grundsteuer wird als Betriebskosten geführt. Das war zu Zeiten von Sozialwohnungen sinnvoll, wurde aber auf den frei finanzierten Wohnungsbau umgelegt“, so die Kritik. Und somit sei sie unabhängig von der Nettomiete und der Mietpreisbremse.



Die Lage der Immobilie ist egal, nur die Fläche zählt: Schont das die Geldigen? Fs: dpa/Kneffel, Büttner



Warum der ganze Aufwand?

Weil das Bundesverfassungsgericht 2018 die derzeitige grundsteuerliche Bewertung für verfassungswidrig erklärt hat, da sie gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Die Berechnung der Grundsteuer fußt auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten, die längst überholt seien. Berechnung: Wert des Grundbesitzes mal Steuermesszahl mal Hebesatz.