



vom 17.01.2025

von Walter Kittel



Grundsteuerbescheide: So teuer wird es für Mieter

Viele Hausbesitzer erhalten in diesen Tagen ihre Grundsteuerbescheide, was auch Folgen für Mieter hat: Denn die Grundsteuer kann auf die Nebenkosten umgelegt werden. Für manche wird es dadurch teurer, für andere günstiger. Eine erste Bilanz.

Nachdem in Bayern hunderttausende neuer Grundsteuerbescheide verschickt wurden, stellen sich auch immer mehr Mieterinnen und Mieter die Frage, ob und welche Auswirkungen die Steuer künftig auf sie haben könnte. Denn Vermieter dürfen die Grundsteuer laut Nebenkostenverordnung auf die Miete umlegen.

Metropolen: Druck auf Mieten könnte weiter steigen

Besonders in den Metropolregionen von München bis Würzburg haben es Mieterinnen und Mieter oft mit hohen und überproportional steigenden Mieten zu tun. Entspannung ist nicht wirklich in Sicht, ganz im Gegenteil. Durch höhere Grundsteuern könnte sich die Lage bei der Miete weiter verschärfen.

Erste Beispiele für stark steigende Grundsteuern lassen zumindest nichts Gutes erahnen. Zwar gibt es auch Gegenbeispiele, die zeigen, dass zum Teil erheblich Steuern gespart werden. Doch unterm Strich nehme etwa die Landeshauptstadt fast 24 Millionen Euro mehr ein als vor der Grundsteuerreform, kritisiert der Verband Haus und Grund München.

Mieterbund: Höhere Grundsteuer bei Reihen- oder Einfamilienhäusern mit Garten

Auch der Mieterbund Bayern reagiert kritisch auf die aktuelle Entwicklung. Höhere Grundsteuern würden sich normalerweise unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, auch "zweite Miete" genannt. Gegen die Steuer könne wenig unternommen werden, da sie in Mietverträgen in der Regel fest vereinbart ist.

Ersten Einschätzungen nach seien besonders Bewohnerinnen und Bewohner von vergleichsweise großen Grundstücken Verlierer der Reform, also etwa Mieter von Reihen- oder Einfamilienhäusern mit Garten. Familien, die aufgrund stark steigender Mieten und wegen des fehlenden Angebots an großen Wohnungen an den Stadtrand oder noch weiter hinaus auf Land ziehen, könnten also von einer höheren Grundsteuer künftig ganz besonders stark betroffen sein.

Keine Tendenz bei Grundsteuer: Teilweise günstiger, teilweise um ein Vielfaches teurer

Noch sei es zu früh, Bilanz zu ziehen. Erste Beispiele würden aber zeigen, wie stark die Steuer von ihren bisherigen Niveaus nach unten oder oben abweichen kann. So zahlen etwa einige Mieterinnen und Mieter für ihre kleinen Appartements im Münchner Stadtzentrum ab diesem Jahr nur noch rund 100 Euro statt 150 Euro Grundsteuer. Eine Ersparnis von über 30 Prozent.

Andere Bewohnerinnen und Bewohnern werden dagegen sehr viel stärker als bisher zur Kasse gebeten. Nach Angaben von Haus und Grund München kommt es zum Teil zu einer Vervielfachung der Höhe der Steuer. In anderen bayerischen Großstädten sei die Lage ähnlich.

Neue Grundsteuer wird bei nächster Nebenkostenabrechnung fällig

Mit der Nebenkostenabrechnung für 2025 werden die neuen Beträge im Laufe des kommenden Jahres erstmals fällig. "Haus und Grund" sowie der Mieterbund sind sich einig, dass mehr Transparenz in die Berechnung der Grundsteuer kommen müsse. Denn Städte und Gemeinden sollten, so der politische Wille, an der Reform eigentlich nichts verdienen – sondern nur die Belastungen neu verteilen.