Bekannt aus den ProSiebenSat.1-Teletexten

BESSER LEBEN

Ratgeberbroschüre

BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE

www.besser-leben-service.de

Liebe Leserin, lieber Leser,

vielen Dank, dass Sie sich für unseren RATGEBER SERVICE entschieden haben. Sie halten nun die gewünschten Informationen in Ihren Händen.

Experten und Fachjournalisten haben für Sie komplexe Themen übersichtlich und verständlich aufbereitet. Sie finden in dieser Ratgeberbroschüre wesentliche Fakten, Tipps und Tricks zum Thema, um Ihnen wichtige Entscheidungen zu erleichtern.

Ob es sich um Finanzen, Gesundheit und Prävention, Rente oder soziale Fragen dreht, gerne stehen wir Ihnen auch in Zukunft mit unseren vielfältigen Ratgeberbroschüren zur Seite.

Mit uns bleiben Sie auf einfache Weise besser informiert, so können Sie im Rahmen unseres BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE jeden Monat eine weitere Broschüren kostenfrei erhalten. Ein Anruf genügt.

Mit besten Grüßen
Ihr BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE Team

NEUER KOSTENHAMMER GRUNDSTEUER

Grundsteuer darf auf Mieter umgelegt werden

Die neue Grundsteuer kommt. Alle Immobilieneigentümer müssen bis spätestens 31.01.2023 beim Finanzamt eine Erklärung über ihre Immobilie abgeben. Aufgrund der aufwendigen Feststellungserklärung wurde der Termin bereits von Ende Oktober 2022 verlängert. Bewertungsmaßstab für die Grundsteuer wird künftig allein der Bodenrichtwert in Verbindung mit der Grundstücksgröße sein.

Dabei drohen massive Mehrbelastungen – sowohl für die Eigentümer, aber auch für Mieter – da die höhere Grundsteuer im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden kann. Hierdurch können jährlich mehrere Hundert Euro mehr an Nebenkosten fällig werden – eine zweite Miete.

Innerhalb der Nebenkosten geht es jedoch nicht nur um die neue Grundsteuer, auch folgende gestiegenen Zusatzpositionen müssen mitberücksichtigt werden:

1) CO2 Umlage auf Vermieter und Mieter: Wohnung top, Mieter muss mehr bezahlen, Wohnung schlecht: Vermieter mehr. 25 - 45 % mehr für Mieter.

2) privater Strom, Gas: zwischen 25 und 35 % mehr für Mieter

3) Betriebskosten bei der Nebenkostenabrechnung: Heizung Mehrfamilienhaus, Wasser, Abfallgebühren, Strom für Aufzug, Reparaturen, Reinigung: 35 % Erhöhung

Für einen Haushalt von 60 - 85 Quadratmeter würden diese Belastungen insgesamt bedeuten: 390 - 480 Euro mehr im Monat!

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg e.V. wird von daher juristisch gegen das neue Grundsteuergesetz vorgehen, um die Belastungsverschärfungen zu verringern. Sobald ein solches Aktenzeichen durch das Gericht vorliegt, können sich Mieter und Vermieter kostenlos an diesem Verfahren anschließen. Für den Fall eines positiven Urteils kommen die Betroffenen dann automatisch in den Genuss des ausgehandelten Vorteils.

Hinweis: Bei der Musterfeststellungsklage klagen nicht einzelne Verbraucher, sondern ein Verbraucherverband. Das Gericht prüft, ob die vom Verband vorgetragenen Streitpunkte zutreffen oder nicht, und trifft dann eine Entscheidung. Verbraucher können sich zu dieser Klage anmelden, indem sie sich in ein Klageregister eintragen. Die Anmeldung von betroffenen Verbrauchern bewirkt, dass ihre Ansprüche während des Musterverfahrens nicht verjähren. Das ist wichtig, weil heute die Ansprüche von Verbraucher häufig schon verjährt sind, bis gerichtlich geklärt ist, ob ein Unternehmen gegen geltendes Recht verstoßen hat. Wenn das Verfahren beendet

Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verwertung oder Weiterleitung des Dokuments (oder Teile daraus) ist nur nach vorheriger Genehmigung der GDI zulässig.

ist, ist das Ergebnis für alle angemeldeten Verbraucher verbindlich, so als hätten sie selbst geklagt.

Die Musterfeststellungsklage entlastet Verbraucher von einem Großteil des Gerichtsverfahrens sowie von dem damit verbundenen Aufwand und den Kostenrisiken. Nach einer erfolgreichen Musterfeststellungsklage wird es für betroffene Verbraucher wesentlich einfacher sein, ihre Ansprüche durchzusetzen.

Bund der Steuerzahler warnt vor weiterem Kostenanstieg durch die Grundsteuerreform

Beispiel Stuttgart: Die finanzielle Belastung in Form von Wohnnebenkosten hat sich für die Stuttgarter Bürger erneut erhöht. Bezahlte man im Jahr 2021 noch 1.895 Euro, sind es im Jahr 2022 jetzt 1.912 Euro. Damit liegt Stuttgart über den durchschnittlichen bundesweiten Gesamtkosten, die im Jahr 2022 bei 1.840 Euro liegen. Am günstigsten schneidet dabei die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz mit einer Belastung von 1.492 Euro ab. Dagegen fallen in Berlin (West) die höchsten Wohnnebenkosten an, sie summieren sich im Jahr 2022 auf 2.291 Euro.

Der Bund der Steuerzahler hat im Rahmen seiner Analyse die staatliche Belastung des Wohnens im Jahr 2022 für einen Drei-Personen-Haushalt mit einem Einfamilienhaus (120m² Wohnfläche und 300 m² Grundstücksfläche) in allen 16 Landeshauptstädten berechnet. Als Kostenfaktoren wurden dabei die Trinkwasserpreise, die Abfall-, Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren sowie die Grundsteuer und der Rundfunkbeitrag berücksichtigt.

Ein großer Faktor, weshalb das Wohnen in Stuttgart teuer ist, bleibt die Grundsteuer. In keiner anderen Landeshauptstadt der Flächenbundesländer ist die aktuelle Belastung durch die Grundsteuer so hoch wie in Stuttgart. Rund 670 Euro muss ein Musterhaushalt in der baden-württembergischen Landeshauptstadt im Jahr 2022 dafür aufbringen. Im Rahmen des Wohnnebenkostenvergleichs, bei dem der Bund der Steuerzahler alle Landeshauptstädte analysiert hat, wurde ermittelt, dass nur die Steuerzahler in den Stadtstaaten Hamburg, Berlin (West) und Bremen bei der Grundsteuer noch stärker zur Kasse gebeten werden als dies in Stuttgart der Fall ist. Zum Vergleich: In Magdeburg, der Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts, zahlt man aktuell eine jährliche Grundsteuer in Höhe von 296 Euro.

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg weist darauf hin, dass sich die Lage in Stuttgart bei den Wohnnebenkosten bald noch verschärfen könnte, da durch die Neuregelung des Landesgrundsteuergesetzes insbesondere für Einfamilienhäuser zukünftig von einer deutlich höheren Grundsteuerbelastung auszugehen ist. Denn hier gilt in Baden-Württemberg ab 2025 der Bodenrichtwert als alleiniges Bewertungsmerkmal. „Der Bund der Steuerzahler hat früh vor einer wertbasierten Grundsteuer gewarnt und sich für ein wertunabhängiges Einfachmodell ausgesprochen“, macht

Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verwertung oder Weiterleitung des Dokuments (oder Teile daraus) ist nur nach vorheriger Genehmigung der GDI zulässig.

Eike Möller, der Landesvorsitzende des Bundes der Steuerzahler Baden-Württemberg deutlich. „Beim jetzigen Bodenwertmodell ist dagegen zu befürchten, dass unsere Prognose eintritt und es hier für viele Bürger zu massiven Belastungsverschärfungen bei der Grundsteuer kommt, die dazu führen, dass die Wohnnebenkosten unter anderem auch in Stuttgart noch weiter ansteigen“, so Möller weiter.

Ein probates Mittel, um die Wohnkosten insgesamt zu senken, sieht der Steuerzahlerbund in einer Senkung der Grunderwerbsteuer. „Mit einer Entlastung könnte man mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen“, sagt Möller und erinnert daran, dass sich vier der fünf im Landtag vertretenen Parteien für Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer ausgesprochen haben. Daher fordert der BdSt auch, dass das Land Baden-Württemberg von der beabsichtigten Gesetzesänderung, wonach den Ländern eine flexiblere Gestaltung bei der Grunderwerbsteuer ermöglicht werden soll, schnellstmöglich Gebrauch macht.

Grundsteuerreform und Feststellungserklärung: Was Hausbesitzer jetzt tun müssen

Die Grundsteuerreform tritt 2025 in Kraft. Eigentümer müssen aber spätestens bis Januar 2023 tätig werden und einige Daten sammeln sowie eine Grundsteuer-Erklärung abgeben. Sonst könnten empfindliche Strafen drohen.

Wer ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück besitzt, zahlt Jahr für Jahr Grundsteuer. Die wird zwar erst 2025 reformiert, sorgt aber schon jetzt dafür, dass Eigentümer den Behörden zuarbeiten müssen. Die Grundsteuer ist eine Steuer auf den Besitz von Grundstücken und Gebäuden. Anders als die Grunderwerbssteuer wird sie jedes Jahr fällig. Wie viel man zahlt, ist abhängig vom Wohnort, dem Grundstück und dem Gebäude. Bei den meisten Wohnungseigentümern geht es um einige Hundert Euro im Jahr, Besitzer von Mietshäusern müssen dagegen oft vierstellige Beträge zahlen. Diese können sie auf die Mieter umlegen.

Weil Millionen Grundstücke neu bewertet werden, müssen sie eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts beim Finanzamt einreichen. Wie der Immobilienverband Deutschland (IVD) mitteilt, soll das zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 geschehen – und zwar ausschließlich elektronisch per Elster-Verfahren.

Eine Abgabe in Papierform ist nur in Ausnahmen möglich, etwa bei älteren hilfsbedürftigen Menschen, die nicht über das technische Equipment verfügen, eine Steuererklärung online einzureichen. Und das bedeutet: Wer bei Elster, der kostenlosen Online-Steuersoftware der Finanzämter, noch nicht registriert ist, sollte sich rechtzeitig darum kümmern. Alternativ können Eigentümer aber auch einen Steuerberater beauftragen.

Grundsteuer-Erklärung: Für Immobilienbesitzer wird die Zeit knapp

Die Finanzämter verlangen Anga-

Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verwertung oder Weiterleitung des Dokuments (oder Teile daraus) ist nur nach vorheriger Genehmigung der GDI zulässig.

ben zum Grundstück und zum Gebäude – also Flurnummer, amtliche Fläche, Gemarkungsnummer, aber auch Wohnfläche und Bodenrichtwert. Je nach Bundesland sind mehr oder weniger Informationen gefragt, weil unterschiedliche Berechnungsmodelle angewendet werden. Das bedeutet: Jeder Eigentümer muss diese Grundsteuer-Erklärung für jede Immobilie und jedes Grundstück erstellen.

Die Zeit dafür ist relativ knapp bemessen. Die Daten sollten zunächst bis 31.Oktober 2022 elektronisch über „Elster“ eingereicht werden, damit die Behörden ausreichend Zeit haben, die Werte zu berechnen. Jetzt würde die Frist auf den 31. Januar 2023 verlängert.

Zur Abgabe der Grundsteuer-Erklärung sind folgende Personengruppen verpflichtet:

- Eigentümer eines Grundstücks
- bei Erbbaurechts-Grundstücken der Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauverpflichtete)
- bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümer des Grundes unter Mitwirkung der Eigentümer des Gebäudes
- bei Eigentumswohnungen die einzelnen Eigentümer, nicht der WEG-Verwalter

Eigentümer bekommen eventuell einen Brief von ihrer Kommune, der sie auf die Pflicht zur Abgabe der Feststellungserklärung zur Grundsteuer hinweist. Eine persönliche Aufforderung zur Abgabe der Steuererklärung ist allerdings nicht vorgeschrieben, so dass es auch sein kann, dass es in einigen Bundesländern lediglich öffentliche Bekanntmachungen gibt.

Welche Daten Eigentümer beschaffen müssen, variiert von Bundesland zu Bundesland

Am meisten Daten verlangt das Berechnungsverfahren des Bundesmodells, das in den meisten Bundesländern gilt. Hier benötigen Sie folgende Daten und Werte: Grundbuchdaten, Art der Nutzung, Bodenrichtwert, Aktenzeichen des Einheitswertes, Wohnfläche, Art der Immobilie, Anzahl kleiner, mittlerer und großer Wohnungen, Anzahl Garagen und Stellplätze, Gebäudealter sowie Grundstücksfläche.

Wer kein Grundbuchblatt zur Hand hat, erhält als Eigentümer die Daten vom Grundbuchamt auf Antrag in Kopie zugesendet. Allerdings wird ein großer Andrang bei den Ämtern erwartet, was am Ende wegen ausufernder Bearbeitungszeiten dazu führen kann, dass es mit der Frist knapp wird. Zur Not, so Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren, sollte man zum Amt gehen und Einsicht nehmen, um vor Ort eine Kopie entsprechend schneller zu erhalten.

Aufwendiger, nicht nur in zeitlicher Hinsicht, kann vor allem die Beschaffung der Grundbuchangaben, des Bodenrichtwerts und der Wohnfläche sein. Auch beim Baualter müssen Eigentümer einiges beachten. Eine große Herausforderung kann auch die Ermittlung der Flächen sein. Eigentümer können sie zum

Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verwertung oder Weiterleitung des Dokuments (oder Teile daraus) ist nur nach vorheriger Genehmigung der GDI zulässig.

Beispiel dem Kaufvertrag, Bauplänen oder Versicherungspolicen entnehmen. Allerdings müssen diese auf Aktualität und mit Blick auf nachträgliche Um-, An- oder Ausbauten überprüft werden. Wenn Ihnen keines der Dokumente vorliegt, dann können Sie im Grundbuch zum Beispiel die Grundstücksfläche und die Flurnummer, also die Registrierungsnummer eines Anwesens, herausfinden.

Wichtig ist zudem, die Baualtersklasse richtig einzuordnen: In der Regel ist hier das Baujahr gemeint. Wenn in den vergangenen Jahren allerdings eine Kernsanierung stattgefunden hat, kann das eine Einordnung als neueres Gebäude zur Folge haben.

Bei einer unbekannten Wohnfläche oder An- und Umbauten bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als den Zollstock zu nehmen und alle Zimmer zu vermessen. Auch Vermesser oder Architekten können die Flächenangabe für ein paar hundert Euro ermitteln. Maßgeblich für die Ermittlung der Wohnfläche ist zudem die Wohnflächenverordnung. Aus ihr geht hervor, welche Räume als Wohnfläche gelten und welche nicht.

Die Bodenrichtwerte sind zwar über die Internetseiten der jeweiligen Landesverwaltungen, die alle ein Bodenrichtwertinformationssystem (Boris) vorhalten, schnell recherchierbar. In Baden-Württemberg und dem Saarland sind über Boris derzeit aber noch keine Daten verfügbar. Zudem gibt es auch Grundstücke in einigen Ländern, die nicht in diesem System erfasst sind. Hier hilft dann nur die Nachfrage des Eigentümers direkt bei seinem zuständigen Gutachterausschuss. Aber auch dort müssen Sie wegen des zu erwartenden Andrangs mit längeren Bearbeitungszeiten rechnen.

Hauptproblem: Die unterschiedlichen Regelungen in den einzelnen Bundesländern

Die Bundesländer regeln die Grundsteuer unterschiedlich, was bedeutet: Welche Daten die Eigentümer in der Steuererklärung angeben müssen, ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Zwar hatte der Bundestag 2019 das sogenannte Bundesmodell beschlossen, die Bundesländer durften aber davon abweichen und ein eigenes System entwickeln. Fünf Länder haben von dieser Öffnungsklausel Gebrauch gemacht, der Rest folgt weitgehend dem Konzept des Bundes. Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen haben sich der Grundsteuer-Regelung des Bundes komplett angeschlossen. Sachsen und das Saarland nutzen ebenfalls das Bundesmodell, weichen jedoch bei der Höhe der Steuermesszahlen ab.

Die landeseigenen Modelle gelten vor allem für Grundvermögen, also bebaute und unbebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft dienen (sogenannte Grundsteuer B). In all diesen Bundesländern orientiert sich die Steuerberechnung am Wert des Bodens, einer statistisch ermittelten Kaltmiete, an der Grundstücksfläche, der Wohnfläche sowie der Art und dem

Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verwertung oder Weiterleitung des Dokuments (oder Teile daraus) ist nur nach vorheriger Genehmigung der GDI zulässig.

Alter des Gebäudes. Diese Daten müssen Eigentümer also in der Steuererklärung angeben. Den Bodenrichtwert können Sie dabei über das Bodenrichtwert-Informationssystem herausfinden. Außerdem müssen Sie als Eigentümer Gemarkung und Flurstück angeben.

Die Gemarkung ist im Grundbuch vermerkt und bezeichnet das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet. Sie setzt sich aus mehreren sogenannten Fluren zusammen, die wiederum aus verschiedenen Grundstücken oder Flurstücken bestehen. Ein Grundstück kann mehrere Flurstücke umfassen. Bei der Kaltmiete gilt für Wohneigentum derselbe Wert wie für Mietwohngrundstücke. Ein Garagenstellplatz – egal ob Einzel- oder Tiefgarage – hat einen festen Kaltmietenwert von 35 Euro.

So wird die Grundsteuer berechnet

Die Finanzämter ermitteln anhand dieser Daten dann den Grundsteuerwert, der mit einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert wird. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag. Die Finanzämter schicken den Eigentümern in der Regel Bescheide über den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag zu. Diese enthalten keine Zahlungsaufforderungen. Anschließend verrechnen die Ämter die Daten dann noch mit den Hebesätzen der Kommunen, die weiterhin das letzte Wort über die Höhe der Grundsteuer haben. Die Hebesätze machen enorm viel aus und sind von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich.

Formel zur Berechnung der Grundsteuer: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz. So ermittelte das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft (IW) im vergangenen Jahr, dass die Höhe der Grundsteuer für ein Haus mit 125 Quadratmeter Wohnfläche und einem 500 Quadratmeter großen Grundstück in den 100 größten deutschen Städten zwischen 323 Euro (Gütersloh) und 771 Euro (Witten) im Jahr variiert.

Wie hoch die neue Grundsteuer letztlich für die Eigentümer ausfällt, darüber informiert die Stadt oder Gemeinde per Grundsteuerbescheid. Zwar soll der Hebesatz so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform die Einnahmen für die Kommunen nicht ändert, trotzdem dürften einzelne Steuerpflichtige mehr oder weniger Grundsteuer zahlen als bisher. Fällig wird die neu berechnete Grundsteuer ab 2025. Anmerkung: Bislang hieß es, Hausbesitzer könnten auch Lohnsteuerhilfevereine mit der Feststellungserklärung beauftragen. Doch dazu sind diese allerdings nicht befugt.

Was passiert, wenn Sie die Grundsteuer-Erklärung nicht fristgerecht abgeben?

Wer die Frist verpasst und seine Grundsteuer-Erklärung nicht bis zum 31.01.2023 abgibt, der muss durchaus mit Sanktionen rechnen. In der Regel werden Nachlässige zwar noch einmal erinnert, ihrer Pflicht nachzukommen. Das zuständige Finanzamt kann aber auch sofort Verspätungszuschläge festsetzen. Im schlimmsten Fall können so-

Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verwertung oder Weiterleitung des Dokuments (oder Teile daraus) ist nur nach vorheriger Genehmigung der GDI zulässig.

gar bis zu 25.000 Euro Zwangsgeld fällig werden und das Finanzamt kann die Schätzung der Daten vornehmen. Wenn es dumm läuft, fällt diese Schätzung zu Gunsten des Fiskus und zu Ihren Ungunsten aus. Auch wenn die Abgabefrist gegebenenfalls noch verschoben oder verlängert wird: Die Daten müssen absehbar elektronisch mitgeteilt werden. Je früher Sie alles zusammenstellen, desto stressfreier läuft es.

Wie geht es nach Abgabe der Grundsteuer-Erklärung weiter?

Anhand der Daten, die Eigentümer einreichen, berechnet das Finanzamt in einem ersten Schritt den Grundsteuerwert. Das ist der Wert des Grundstücks oder der Immobilie aus steuerlicher Sicht. Dann stellt es einen Grundsteuerwertbescheid aus, der den Eigentümern zugeschickt wird. Gegen den kann man gegebenenfalls Einspruch erheben. Auf der Basis der übermittelten Daten vom Finanzamt legt die Stadt oder die Gemeinde dann die endgültige Höhe der Grundsteuer fest. Wie viel Eigentümer am Ende zahlen müssen, hängt vom jeweiligen Grundsteuer-Hebesatz der Gemeinde ab.

Anschließend werden die Grundsteuerbescheide für den 1.1.2025 erstellt und an die Eigentümer verschickt. Diese müssen ab 2025 die neue Grundsteuer bezahlen. Bis dahin wird die alte Berechnung weiterhin angewendet.

Wie die Grundsteuer auf den Mieter umgelegt werden kann

Die Grundsteuer gehört zu den Betriebskosten, die der Vermieter auf den Mieter umlegen darf. Das bedeutet, der Vermieter darf die von ihm gezahlte Grundsteuer dem Mieter in Rechnung stellen. Die gesetzliche Grundlage für die Umlagefähigkeit findet sich in § 556 BGB und der „Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten“, kurz Betriebskostenverordnung. Daraus ergibt sich, dass Vermieter und Mieter per Mietvertrag vereinbaren können, dass der Mieter die umlagefähigen Betriebskosten trägt.

Typischerweise zahlt der Mieter während des Jahres Vorauszahlungen auf die Grundsteuer und die anderen Betriebskosten und der Vermieter rechnet diese einmal im Jahr mit der Betriebskosten- bzw. Nebenkostenabrechnung ab. Trotz der Umlage auf den Mieter schuldet immer noch der Eigentümer gegenüber der Gemeinde die Grundsteuer. Ist die Wohnung gerade nicht vermietet, kann der Vermieter nichts umlegen und trägt die Steuer dann eben selbst. Der Mieter kann von der Gemeinde nicht zur Zahlung der Grundsteuer in Haftung genommen werden, wenn der Eigentümer seine Grundsteuerschuld gegenüber der Gemeinde nicht begleicht.

Ab 2025 tritt eine neue Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer in Kraft, da die bisherige Wertermittlung basierend auf dem Einheitswert vom Bundesverfassungsgericht 2018 als verfassungswidrig beurteilt wurde. Die neue Variante nach der Grundsteuer-Reform berücksichtigt bei der Berechnung der Grundsteuer den Grundbesitzwert, die Steuermesszahl sowie den Hebesatz.

Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verwertung oder Weiterleitung des Dokuments (oder Teile daraus) ist nur nach vorheriger Genehmigung der GDI zulässig.

Für die Berechnung der Grundsteuer wird zunächst der Grundsteuermessbetrag berechnet. Bei einem Einheitswert von 10.000 Euro für eine Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus ergibt der Messbetrag von 3,5 Promille also 35 Euro. Dies wird nun mit dem örtlichen Hebesatz multipliziert.

Grundlage für die Umlage der Nebenkosten auf die Mieter ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag. Fehlt diese im Vertrag, ist der Vermieter nicht berechtigt, die Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Es lohnt sich also, beim Abschluss eines Mietvertrages besonderes Augenmerk auf diesen Umstand zu legen. Nachdem durch eine entsprechende Formulierung im Mietvertrag grundsätzlich geklärt ist, dass die Grundsteuer auf Mieter umgelegt wird, geht es darum, eine zulässige Berechnungsgrundlage für die Aufteilung der Kosten zu finden.

Am einfachsten ist die Berechnung der Umlage, wenn die Immobilie zu 100 % vermietet ist. In diesem Fall darf die Grundsteuer komplett auf den oder die Mieter umgelegt werden. Wohnt der Vermieter mit im Haus, muss er auf Basis seiner anteiligen Wohnfläche einen Teilbetrag selbst zahlen.

Deutlich aufwendiger gestaltet sich die Berechnung des individuellen Beitrages zur Grundsteuer, wenn es sich um eine Immobilie handelt, in der sowohl Wohnraum als auch gewerbliche Flächen vermietet werden. In diesem Fall ist die Umlage auf Basis der genutzten Quadratmeterzahl nur bedingt zulässig. Auch in einem weiteren Fall kann sich die Umlegung der Grundsteuer nicht ausschließlich an der Quadratmeterzahl der Wohnung orientieren. Gehören nämlich zu einer Wohnimmobilie Garagen oder Stellplätze, die nur von einem Teil der Mieter genutzt werden, so muss sich auch dieser Umstand in der Berechnung des individuellen Anteils an der Grundsteuer widerspiegeln.

Sollten nicht alle Wohnungen in einem Haus vermietet sein, darf dies nicht zu einer Mehrbelastung der verbleibenden Mieter bei der Umlage der Grundsteuer führen. Die auf die nicht vermieteten Wohnungen entfallenden Anteile können nicht einfach auf die anderen Wohnungen übertragen werden. Der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit, bei der für die Berechnung der Grundsteuer zuständigen Behörde seiner Gemeinde auf diesen Umstand hinzuweisen und so eventuell eine Minderung der Grundsteuerlast erreichen.

Gründe für Steuersenkungen oder Befreiungen

Wenn Wohnungen nicht vermietet werden können und dadurch Einnahmen ausbleiben, kann unter bestimmten Umständen eine Minderung oder gar eine Befreiung von der Grundsteuer erreicht werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn der Leerstand nicht auf unangemessen hohe Mietforderungen oder andere vom Eigentümer zu verantwortende Umstände zurückzuführen ist. Ein Grund für mögliche Steuerentlastungen sind etwa Mietausfälle, die den Besitzer unverschuldet treffen, weil ein Brand, ein Sturm oder ein Hochwasser die vermieteten Woh-

Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verwertung oder Weiterleitung des Dokuments (oder Teile daraus) ist nur nach vorheriger Genehmigung der GDI zulässig.

nungen zeitweise unbewohnbar gemacht haben.

Als weitere Gründe für die Senkung der Steuerlast betrachtet der Gesetzgeber insbesondere aber auch außergewöhnlich hohe Belastungen, die dem Eigentümer durch Auflagen des Denkmalschutzes entstehen. Sind die Kosten für den Erhalt eines unter Denkmalschutz stehenden Hauses deutlich höher als für ein vergleichbares Gebäude, kann eine Minderung oder eine Befreiung von der Grundsteuer diese Belastung ausgleichen. Durch eine Nachfrage bei den zuständigen Stellen können Vermieter erfahren, ob auch sie in den Genuss einer geringeren Grundsteuer kommen können. Selbstverständlich müssen diese Erleichterungen dann an die Mieter weitergegeben werden.

Nachforderungen auf Mieter umlegen

Während Vermieter bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung, die auch die Grundsteuer enthält, an feste Fristen gebunden sind, können die zuständigen Kommunen oder Finanzämter die Abgabe auch für Zeiträume erheben, die deutlich über die Ein-Jahres-Frist für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung hinaus gehen. Sollten Grundsteuern nachträglich erhöht werden oder zuvor gewährte Steuererleichterungen wegfallen, führt dies am Ende jedoch nicht zu einer Mehrbelastung für den Vermieter. Da er diese Verzögerung nicht zu verantworten hat, ist er auch über die gesetzlichen Fristen zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung hinaus berechtigt, die erhöhte Grundsteuer auf die Mieter umzulegen. Bis zu drei Monate nach der Festsetzung der neuen Grundsteuer können die zusätzlich entstandenen Kosten im Rahmen einer Nachforderung geltend gemacht werden.

Andere Posten auf der Betriebskostenabrechnung sind von diesem Sonderfall nicht betroffen. Sie können im Nachhinein nicht mehr zuungunsten der Mieter korrigiert werden.

Diese Beispielrechnungen zeigen die massiven Belastungen auf

Ein vom Bund der Steuerzahler vorgelegter Vergleich der Wohnnebenkosten in den 16 Landeshauptstädten hat ergeben, dass die Einwohner im ehemaligen Westteil von Berlin am stärksten belastet werden. Die niedrigsten Wohnnebenkosten weist Mainz auf – dicht gefolgt von Schwerin.

Mit Gesamtkosten von 1.492 Euro im Jahr 2022 ist Mainz demnach am günstigsten, während Berlin (West) mit 2.291,50 Euro im selben Jahr auf dem teuersten Platz liegt. Gegenüber dem Jahr 2021 sind 14 Landeshauptstädte signifikant teurer geworden, günstiger wurde es nur in Erfurt, der Landeshauptstadt von Thüringen.

Betrachtet man nun die Gesamtentwicklung des Vergleichs seit dem Jahr 2016, sind 13 Landeshauptstädte teurer und 3 günstiger geworden. Beispiel: Die Einwohner von Düsseldorf wurden mit rund 38 Euro weniger bei den Nebenkosten entlastet, während in Hannover und Saarbrücken mit 318 bzw. 185 Euro die stärksten Kostenanstiege zu ver-

Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verwertung oder Weiterleitung des Dokuments (oder Teile daraus) ist nur nach vorheriger Genehmigung der GDI zulässig.

zeichnen sind.

Weitere Beispiele durch den Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg e.V.: Die Beispielrechnungen wurden unter der Annahme erstellt, dass der Hebesatz in den entsprechenden Gemeinden konstant bleibt. Eine Veränderung des Hebesatzes ist aber durchaus möglich.

Stadt	Gebäude-art	Größe Grund-stück	Boden-richt-wert	Steuer alt	Steuer neu
Aalen	EFH	675 qm	300 €	205,07 €	631,31 €
Filderstadt	EFH	458 qm	770 €	308,49 €	1.252,59 €
Ravensburg	EFH	1003 qm	365 €	690,40 €	1.332,59 €
Villingen-Schwenningen	EFH	879 qm	170 €	327,12 €	577,92 €
Heilbronn	MFH	906 qm	620 €	628,92 €	2.300,24 €

(EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus)

Wenn das Geld für die Miete nicht mehr reicht: Wohngeld beantragen

Wer im Ruhestand zu wenig Geld hat, muss nicht gleich seinen Lebensstandard einschränken. Oftmals kann er Hilfe vom Staat bekommen. Deutschlandweit sind die Mietpreise in den vergangenen Jahren gestiegen. Deswegen sollten gerade Rentner prüfen, ob sie nicht Anspruch auf Wohngeld haben. Dieses ist eine staatliche Unterstützung zur monatlichen Miete oder zur Belastung für ein selbst bewohntes Eigenheim. Berechtigte erhalten das Wohngeld zwölf Monate lang. Danach muss es erneut beantragt werden. Das Staatsgeld wird für jeden Einzelfall individuell berechnet und hängt von vier Faktoren ab:

- Haushaltsgröße
- Einkommen
- Mietniveau am Wohnort
- monatliche Miete oder Belastung

Der Kreis der möglichen Berechtigten wird 2023 sogar erweitert. Mehr dazu erfahren Sie in unserem Ratgeber „Mehr Wohngeld für mehr Berechtigte“, den Sie gern telefonisch oder online im BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE bestellen können.

www.besser-leben-service.de oder

Tel. 030 231 888.

Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung, Verwertung oder Weiterleitung des Dokuments (oder Teile daraus) ist nur nach vorheriger Genehmigung der GDI zulässig.

Weitere Ratgeberbroschüren bestellen

Wir halten für Sie über 50 weitere Ratgeberbroschüren mit interessanten und wertvollen Informationen für Ihren Alltag bereit. Selbstverständlich aktualisieren wir unser Angebot fortwährend für Sie. Übrigens - im Rahmen des BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE können Sie sich jeden Monat kostenfrei eine weitere Broschüre zusenden lassen.

Wählen Sie aus diesen Kategorien:

- Rente & Vorsorge
- Gesundheit
- Beruf, Steuern und Finanzen
- Wellness & Ernährung
- Familie und Soziales

Alle verfügbaren Ratgeber können Sie ganz bequem einsehen auf unserer Internetseite **www.besser-leben-service.de.**

Alternativ stellt Ihnen unser Service Team die Ratgeber auch gern persönlich unter 030 - 231 888 394 vor. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Impressum:
GDI Gesellschaft für Digitale Informationsdienste mbH
Geschäftsführer: Jürgen Brockmann
Büro Leipzig: Lützowstraße 11 A, 04155 Leipzig
Büro Berlin: Oranienburger Straße 5, 10178 Berlin
Handelsregister: Amtsgericht Leipzig, HRB 16737
USt-ID: DE 209803796