

Grundsteuer (Miete)

Überblick

Die Grundsteuer zählt zu den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks i.S.d. Anlage 3 zu § 27 II. BV - Nr. 1 -. Die Grundsteuer kann deshalb anteilig auf die Mieter umgelegt werden, falls im Mietvertrag eine wirksame Umlagevereinbarung getroffen worden ist.

Nicht umlagefähig sind diejenigen Steuern, Gebühren und Beiträge, die den Vermieter persönlich treffen, wie z.B. die Vermögensteuer oder die Einkommensteuer. Gleiches gilt für die Realsteuern, wie z.B. die Gewerbesteuer, die auch dann nicht umlagefähig ist, wenn das Grundstück zum Betriebsvermögen gehört. Nicht umlagefähig ist schließlich die Hypothekengewinnabgabe, die nach der Vorstellung des Gesetzgebers eine besondere Form der Vermögensabgabe ist und vom Vermieter selbst getragen werden muss.

1 Umlagebetrag

Umlagefähig ist nur derjenige Steuerbetrag, der dem Vermieter tatsächlich entsteht. Soweit dem Vermieter eine Grundsteuervergünstigung gewährt wird, ist nur die aufgrund der Vergünstigung zu zahlende niedrigere Grundsteuer umlagefähig. Entfällt die Vergünstigung, kann die volle Grundsteuer umgelegt werden. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so kann die erhöhte Grundsteuer bei wirksamer Umlagevereinbarung in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden, ohne dass eine gesonderte Erhöhungserklärung erforderlich wäre.

Der Wegfall einer Grundsteuervergünstigung ist als Erhöhung der Grundsteuer anzusehen. Der Erhöhungsbetrag kann deshalb auch dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag keine Umlagevereinbarung enthalten ist.

Wird die Grundsteuer im Wege der Nachveranlagung erhoben, so ist zu unterscheiden:

Betriebskostenpauschale

Haben die Parteien eine Betriebskostenpauschale vereinbart, so gilt § 560 Abs. 2 BGB. Danach können "Betriebskosten" rückwirkend auf den Mieter umgelegt werden. Erforderlich ist allerdings, dass der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach Zugang des Grundsteuerbescheids eine Erhöhungserklärung abgibt; in diesem Fall wirkt die Erhöhung auf den Beginn des der Erhöhungserklärung vorausgehenden Kalenderjahrs zurück.

Praxis-Beispiel

Dauer der Rückwirkung

Ist dem Vermieter beispielsweise am 20. Juli 2000 ein Grundsteuerbescheid zugegangen, in dem eine erhöhte Grundsteuer für die Jahre 1997 bis 2000 festgesetzt wird, so muss dem Mieter spätestens am 20. Oktober 2000 eine Erhöhungserklärung zugehen. In diesem Fall kann in der Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2000 die erhöhte Grundsteuer für die Jahre 1999 und 2000 angesetzt werden. Die erhöhten Beträge für die Jahre 1997 und 1998 können nicht mehr umgelegt werden.

Betriebskostenvorauszahlung

Bei der Vereinbarung von Betriebskostenvorauszahlungen kann die im Wirtschaftsjahr angefallene Grundsteuer in voller Höhe in die Betriebskostenabrechnung eingesetzt werden. Die Rückwirkung spielt hier keine Rolle, weil die Regelung in § 560 Abs. 2 BGB

nur für die Betriebskostenpauschale gilt.

2 Umlagemaßstab

Der Umlagemaßstab richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen. Ist dort nichts geregelt, so sind die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen (§ 556a Abs. 1 BGB).

Bei gemischt genutzten Gebäuden ist streitig, ob eine nach Gewerbe- und Wohnräumen getrennte Umlage möglich und erforderlich ist (bejahend: LG Frankfurt, WuM 1986, 234; NZM 1998, 434; AG Köln, WuM 1986, 234; AG Frankfurt, WuM 1988, 170; Laug, WuM 1993, 171; AG Charlottenburg, GE 1996, 979; verneinend: LG Lübeck, WuM 1989, 84; AG Köln, WuM 1989, 83; AG Frankfurt, ZMR 1997, 244; Teitge, ZMR 1986, 261; Schmid Rdn. 4006).

Nach der hier vertretenen Ansicht kommt es darauf an, welcher Anteil der Gesamtfläche auf die Gewerberäume entfällt. Sind neben zahlreichen Wohnungen lediglich ein oder zwei Laden- oder Gaststättenräume vermietet, so kann auf eine getrennte Umlage verzichtet werden, weil sich die (i.d.R. etwas höhere) Miete der Gewerbeeinheiten kaum auf die Höhe der Grundsteuer auswirkt. Anders ist es, wenn eine erhebliche Fläche gewerblich vermietet ist (ebenso LG Berlin, GE 1990, 1035; LG Frankfurt, NJWE-MietR 1997, 26 bei 75 % der Gesamtfläche; AG Charlottenburg, GE 1996, 979; Langenberg, Rdn. F 52). In diesem Fall muss der Vermieter ermitteln, welcher Anteil von der Gesamtjahresrohmiere auf die Wohnungen und welcher Anteil auf die Gewerberäume entfällt. Nach diesem prozentualen Verhältnis ist die Grundsteuer zwischen den Wohnraummieter und den Gewerbeniemern aufzuteilen (LG Frankfurt, NZM 1998, 434; AG Charlottenburg, GE 1996, 979). Die jeweiligen Jahresrohmiere ergeben sich aus dem Einheitswertbescheid oder dem Vorbogen zur Ermittlung der Jahresrohmiere. Diese Unterlagen können beim Finanzamt beschafft werden (s. dazu auch Laug, WuM 1993, 171).