

Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

MietR: Grundsteuerbescheide 2025

25.001

- Erhöhung der Vorauszahlungen -

Die neuen Grundsteuerbescheide sind da, die teilweise zur Reduzierung der berechneten Grundsteuer, teilweise aber auch zu deutlichen Preissteigerungen geführt haben.

Zum Hintergrund: Bisher basierte die Festsetzung der Grundsteuer auf Steuermessbeträgen, die ausgehend von den sogenannten Einheitswerten ermittelt wurden. Diese Werte knüpfen an die Verhältnisse des Jahres 1964 in den „alten“ Bundesländern bzw. 1935 in den „neuen“ Bundesländern an. Diese Einheitswerte waren hinter der tatsächlichen Wertentwicklung bei Grundstücken in erheblichem Maße zurückgeblieben. Dies führt zu Wertverzerrungen und Ungleichbehandlungen. Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Einheitsbewertung in den „alten“ Bundesländern seit 2002 für verfassungswidrig erklärt. Das war der Start der Grundsteuerreform. Für die Ermittlung der Grundsteuerwerte wurden alle Eigentümer im Kalenderjahr 2022 zur Abgabe von entsprechenden Steuererklärungen aufgefordert. Im Jahr 2024 wurden die neuen Grundsteuermessbescheide erteilt. Jetzt ergingen die neuen Grundsteuerbescheide.

Widerspruch: Gegen jeden Bescheid einer Behörde kann der Bürger Widerspruch einlegen. Bescheide enthalten am Ende regelmäßig die erforderliche Widerspruchsbelehrung. Gegen jeden Bescheid kann binnen Monatsfrist schriftlich oder zur Niederschrift der erlassenden Behörde Widerspruch eingelegt werden. Ob ein solcher Widerspruch erfolgreich ist, hängt zunächst einmal davon ab, gegen welche Regelung sich der Widerspruch richtet.

Grundsteuermessbetrag: Grundlage für die von der Gemeinde festgesetzte Grundsteuer ist der Feststellungsbescheid des Finanzamts, mit dem der Grundsteuerwert, die Steuermesszahl und der Steuermessbetrag festgesetzt werden. Dieser Feststellungsbescheid des Finanzamts ist ein sogenannter Grundlagenbescheid, an dessen Inhalt die Gemeinde gebunden ist.

Das bedeutet: Wer einen Fehler bei der Berechnung des Grundsteuerwerts entdeckt oder feststellt, dass das Finanzamt die falsche Steuermesszahl verwendet hat, erreicht nur etwas, wenn er gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamts vorgeht. Wurde kein Widerspruch eingelegt, sind diese Grundsteuermessbescheide bestandskräftig.

Grundsteuerbescheid: Mit dem Grundsteuerbescheid setzt die Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer fest. Die zu zahlende Grundsteuer ergibt sich aus dem Produkt des neu festgesetzten Grundsteuermessbetrages und dem aktuellen Hebesatz. Mit dem Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid kann man die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages nicht mehr angreifen. Es bringt also absolut gar nichts, sich diesbezüglich gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde zu wenden.



Stellen Sie sich vor, die Gemeinde hat für ihr vermietetes Anwesen die Grundsteuer verdoppelt. Hier drängen sich verschiedene Fragen auf, so etwa, ob Vermieter die Mieter hiervon unterrichten müssen und insbesondere, ob ein solcher Grundsteuerbescheid Grundlage für eine Erhöhung der Vorauszahlung der Betriebskosten sein kann.

§ 560 IV BGB* bildet die Grundlage für die Anpassung der Vorauszahlungen. Dabei sind folgende Punkte darzulegen:

① **Betriebskostenabrechnung:** Es muss eine formell korrekte Abrechnung (● Benennung von Abrechnungszeitraum, ● Angabe der Gesamtkosten, ● Angabe und Erläuterung des Abrechnungsschlüssels, ● Errechnung der auf den Mieter entfallenden Kosten sowie ● die geleisteten Vorauszahlungen) erteilt werden. Nicht erforderlich ist, dass diese Abrechnung innerhalb der Abrechnungsfrist zugestellt worden ist.

② **Prognose unzutreffender Vorauszahlungen:** Vorauszahlungen sind dann unzutreffend, wenn sie im Vergleich zu den tatsächlich entstandenen Kosten zu einer Über- oder Unterdeckung führen, also zu hoch oder zu gering sind. Daher muss die Abrechnung auch rechnerisch korrekt sein. Die Prognose ergibt sich regelmäßig aus der Differenz zwischen abgerechneten Kosten und den Vorauszahlungen. Abstrakte Sicherheitszuschläge sind unzulässig. Anders ist dieses, sofern infolge besonderer Umstände eine konkrete Berechnung möglich ist (das erfasst die momentane Situation). Es ist zu beachten, dass nach einer Betriebskostenabrechnung nur eine Anpassungserklärung abgegeben werden kann. Nimmt der Vermieter die Anpassung nach der erteilten Abrechnung vor und erhält er später die erhöhte Anforderung der Grundsteuer, kann er einseitig keine weitere Erhöhung fordern.

③ **Form:** Die Erklärung muss mindesten in Textform (E-Mail - SMS reicht nicht) erfolgen. Sie wird nur mit der Zustellung beim Empfänger wirksam.

④ **Frist:** Soweit die Anpassungserklärung wirksam ist, wird die geänderte Zahlung ab dem in der Erklärung genannten Zeitpunkt geschuldet. Wartefristen gibt es nicht.

* **§ 560 BGB Veränderungen von Betriebskosten**

(1) ...

(2) ...

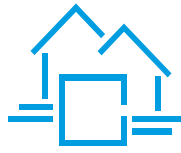
(3) ...

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) ...

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Vereinbarung: § 560 Abs. 4 BGB regelt den einseitigen Anspruch im Hinblick auf die geänderten Vorauszahlungen gegenüber dem Vertragspartner. Ungeachtet dessen können selbst dann, wenn nach einer erteilten Betriebskostenabrechnung eine Anpassung bereits vorgenommen worden ist, jederzeit zwischen Mieter und Vermieter eine abweichende Vereinbarung getroffen werden. § 560 Abs. 6 BGB bildet nur insoweit ein Korrektiv, als Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters unwirksam sind.



Musterschreiben an den Mieter bei erhöhter Grundsteuer:



Sehr geehrte Frau ...
sehr geehrter Herr ...

mich erreichte kürzlich der neue Grundsteuerbescheid, der als Ergebnis der Grundsteuerreform mit Wirkung zum 1. Januar 2025 leider zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer geführt hat. Ich füge den aktuellen Grundsteuerbescheid als

Anlage 1

Diesem Schreiben zur Kenntnisnahme bei. Wie Sie sehen, wurde bei Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes nur aufgrund der erhöhten Bewertung des Grundstücks die Grundsteuer pro Kalenderjahr von bisher € 3.224,58 auf € 6.485,00 erhöht. Das führt zu einer Erhöhung der Grundsteuerbelastung von € 3.260,42 oder anders ausgedrückt von 101 %.

Aufgrund der getroffenen Vereinbarung wird die Grundsteuer in dem von Ihnen bewohnten Anwesen nach Wohnfläche verteilt. Von der Gesamtfläche von 1243 m² entfällt auf Ihre Wohnung eine Wohnfläche von 104 m². An dem nachfolgenden Vergleich sehen Sie, dass ab 2025 sich die Umlage alleine für die Grundsteuer nicht unerheblich erhöht:

$$\text{bisherige Grundsteuer } 3224,58 / 1243 * 104 = 269,80$$

$$\text{künftige Grundsteuer } 6.485,00 / 1243 * 104 = 542,59$$

Dieses führt zu einer jährlichen Erhöhung der Betriebskosten alleine für die Grundsteuer ihrer Wohnung von € 272,79. Ich möchte Sie daher höflich bitten, die Vorauszahlung Ihrer Betriebskosten ab Beginn des kommenden Monats um € 22,00 (€ 272,79 / 12 Monate) zu erhöhen, um hohe Nachzahlungen bei Betriebskostenabrechnungen zu vermeiden.

Ich danke für Ihr Verständnis,

Mit freundlichen Grüßen

