

12.09.19

Gesetzesantrag des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)

A. Problem

Die bei den Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen erhobene Grundsteuer wird üblicherweise als Teil der Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Die Betriebskosten sind ein relevanter Kostenfaktor für Mieterinnen und Mieter neben dem starken Anstieg der Angebotsmieten in Deutschland (2017 bis 2018: 4 bis 5,3 Prozent), der deutlich über der allgemeinen Verbraucherpreisentwicklung (2017 bis 2018: 1,9 bis 2 Prozent) lag. Vielen Haushalten ist so in den letzten Jahren durch steigende Mieten reale Kaufkraft verloren gegangen.

B. Lösung

Mit Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wird die Umlagefähigkeit abgeschafft und werden 36,4 Millionen Menschen (57,9 Prozent der Haushalte), die zur Miete wohnen, entlastet. Für Mietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes entstanden sind, gilt eine Übergangsfrist. Die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter folgt dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ und entlastet die Mieterinnen und Mieter.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Mindereinnahmen der Einkommen-, Körperschaft- und Gewerbesteuer sind nicht genau bezifferbar.

12.09.19**Gesetzesantrag
des Landes Berlin**

Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)

Der Regierende Bürgermeister von Berlin

Berlin, 12. September 2019

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Daniel Günther

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat von Berlin hat am 10. September 2019 beschlossen, dem Bundesrat den
als Anlage mit Begründung beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit
(Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag zu
beschließen.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Bundes-
rates auf die Tagesordnung der 980. Sitzung des Bundesrates am 20. September
2019 zu setzen und sie anschließend den zuständigen Ausschüssen zur Beratung
zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Michael Müller

**Entwurf eines Gesetzes zur
Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit
(Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)**

Vom

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

§ 556 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten, mit Ausnahme der Grundsteuer, trägt.“

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) geändert worden ist, wird folgender § 50 angefügt:

„§ 50

Übergangsvorschrift zum Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz vom ...

Auf Mietverhältnisse, die vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens] entstanden sind, ist § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches in seiner bis dahin geltenden Fassung bis zum 31. Dezember 2020 anzuwenden.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Die Nebenkosten sind heute schon zur „Zweitmiete“ geworden, besonders in Regionen mit ohnehin schon angespannter Wohnungslage und hohen Mieten. Es sind vor allem die Eigentümerinnen und Eigentümer, die von einer intakten kommunalen Infrastruktur profitieren, welche auch mittels der Grundsteuer finanziert wird. Dies trägt zum Werterhalt, zur Wertsteigerung ihrer Immobilien bei und beeinflusst auch die zu erzielende Miethöhe. Deswegen soll mit dem Gesetzentwurf die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter beendet werden.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG (Bürgerliches Recht).

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1

Artikel 14 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes besagt „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Daher sollen Lasten und Kosten, die unmittelbar an das Grundeigentum (und nicht an seine Nutzung durch Vermietung von Wohnungen) anknüpfen, künftig nicht mehr auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können. Das gilt konkret für die Grundsteuer, die nach der Definition von § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Nummer 1 BetrKV (Betriebskostenverordnung) zu den Betriebskosten gehört. Der Vermieter oder die Vermieterin profitiert finanziell von der Lage und dem infrastrukturellen Umfeld seiner Wohnimmobilie, weil er oder sie dadurch eine entsprechende Miete bzw. im Verkaufsfall einen höheren Kaufpreis verlangen kann. Dennoch müssen die Mieterinnen und Mieter die Grundsteuer als Teil der Betriebskosten wirtschaftlich tragen. Daher soll die Umlagefähigkeit für Mietverträge über Wohnraum beendet werden.

Zu Artikel 2

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Rechtssicherheit wird festgelegt, dass der Wegfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieterinnen und Mieter mit einer Übergangsfrist versehen wird. Für Mietverhältnisse, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits entstanden waren, gilt § 556 BGB in seiner bis dahin geltenden Fassung bis zum 31.12.2020.

Zu Artikel 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.