

## Teureres Wohnen im Berchtesgadener Land?

Grundsteuer muss reformiert werden: Kreisrat und Immobilienexperte Armin Nowak über das Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Berchtesgadener Land – Eine Reform der Grundsteuer muss her. Deren bisherige Berechnung ist laut Bundesverfassungsgericht unzulässig. Kreisrat Armin Nowak, Immobilienexperte und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins Berchtesgaden, sagt im Gespräch, dass das Wohnen im Berchtesgadener Land dadurch teurer werden könnte.

*Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Berechnung der Grundsteuer in Deutschland unzulässig ist. Was bedeutet das?*

**Armin Nowak:** Das bedeutet, dass alle Immobilienwerte in Deutschland neu bewertet werden müssen. Die Frage ist, wer macht das alles? Es könnte

sein, dass die Bewertung analog zum Finanzamt bei Erbschaften nach der Ertragswertmethode (12,5-facher Mietwert) erfolgen wird. (Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Reinerträge, die mit diesen Objekten dauerhaft erwirtschaftet werden; Anm. d. Red.) Alternativ gäbe es in der Branche der Immobilienbewerter einen Boom, da niemand so schnell – bis Ende 2024 – alle Gebäude und Grundstücke bewerten könnte.

*Die Immobilienwerte, auf denen die Höhe der Grundsteuer fußt, sind veraltet. Ist das für Grundbesitzer eine gute Nachricht?*

**Nowak:** Es kommt darauf an, wie die neue Grund-



*Kreisrat Armin Nowak hat das Urteil des Bundesverfassungsgerichts über die Grundsteuer ganz genau verfolgt. (Foto: privat)*

steuer festgelegt wird. Wenn heute neue Werte zugrunde gelegt werden, die eindeutig höher ausfallen, könnte man davon ausgehen, dass die Höhe der Grundsteuer steigt. Ich glaube jedoch, dass bei einer Neufestlegung der Werte auch die jeweilige Grundsteuermesszahl der Städte und Gemeinden fallen muss, sodass die Sache zumindest für Städte und Gemeinden kostenneutral bei den Steuereinnahmen sein wird.

*Welche Auswirkungen hat das langfristig für Grundbesitzer, aber auch für Mieter?*

**Nowak:** Eindeutig höhere Kosten für den Grundbesitzer, aber auch für den Mieter, da die Grundsteuer innerhalb der Aufstellung der

Betriebskosten gemäß Paragraph 2 Betriebskostenverordnung voll umlagefähig ist.

*Mit welchen Kostensteigerungen ist zu rechnen? Können Sie das anhand eines Beispiels konkretisieren?*

**Nowak:** Eine genaue Kostensteigerung kann man erst errechnen, wenn man weiß, wie die Städte und Gemeinden reagieren. Wenn nun die Grundsteuer nach dem neuen Immobilienwert berechnet wird, ergibt sich eine entsprechende Erhöhung, wenn zum Beispiel das Haus von 1964 vorher 120000 Mark (rund 61000 Euro) wert war und heute 300000 Euro. Dann würde sich die Grundsteuer um 389 Prozent erhöhen, was aber

nicht realistisch sein kann. Konkret hieße das: Wenn die aktuelle Jahresgrundsteuer 400 Euro beträgt, müsste dieser Grundbesitzer dann 1956 Euro bezahlen. In manchen Gegenden, vorausgesetzt die Grundsteuermesszahl wird nicht angepasst, kann dies sogar bis zum Zehnfachen steigen.

*Bedeutet das, dass das Wohnen in Berchtesgaden und im Landkreis langfristig noch teurer werden könnte?*

**Nowak:** Ja, aufgrund der Tatsache, dass die Grundsteuer auf den Mieter umgelegt wird. Allerdings auch nein, wenn die Gemeinden und Städte parallel dazu die Grundsteuermesszahl senken.

*Kilian Pfeiffer*