

Grundsteuerverteilung bei Mischnutzung

Detailfragen zur Betriebskostenabrechnung beschäftigen immer wieder die Gerichte. Mit dem Thema Grundsteuerverteilung hatte sich nun das Amtsgericht Köln im Urteil vom 31.5.2015 (213 C 116/14 = BeckRS 2015,12090) zu beschäftigen.

In einem gemischt genutzten Gebäude mit Gewerbeflächen und Wohnflächen hatte der Vermieter die Grundsteuer einheitlich auf alle Mieter nach Flächenverhältnis umgelegt, ohne nach den Kosten für Wohn- und Gewerbeflächen zu trennen. Damit scheiterte er beim AG Köln. Zwar gebe es die Auffassung, dass ein Vorwegabzug der Betriebskosten gewerblicher Nutzung (vor der Verteilung des Restes auf die Wohnungsmieter) nur dann erforderlich sei, wenn die Gewerbenutzung bei der Abrechnung zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnungsmieter führe. Diese Ausnahme gelte aber dann nicht, wenn es sich bei dem Vorwegabzug um schlichte Rechenvorgänge handelte. Beim Vorwegabzug der Grundsteuer bzgl. gewerblicher Nutzung handele es sich jedoch um einen solchen schlichten Rechenvorgang. Denn der Einheitswertbescheid (richtig: die Berechnungsanlagen zum Einheitswertbescheid) enthalte die Aufteilung der Anteile für Wohn- und Gewerbenutzung mit einer Prozentangabe. Diese Anteile müssten nur zueinander ins Verhältnis gesetzt werden, um so der Anteil zu ermitteln, der bei der Grundsteuerverteilung einerseits auf gewerbliche Nutzung entfalle und andererseits auf Wohnnutzung. Nur der auf die Wohnraummieter entfallende Anteil der Grundsteuer dürfe dann unter diesen gemäß deren Wohnflächenverhältnis verteilt werden.

Erfüllt eine Betriebskostenabrechnung nicht diese Vorgaben, ist sie formell nicht korrekt. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB (ein Jahr nach Ende des abzurechnenden Zeitraums) kann ein solcher formeller Fehler nicht mehr korrigiert werden. Der Vermieter fällt dann mit der betroffenen Abrechnungsposition aus, soweit diese für das Bestehen einer Nachforderung maßgeblich ist.

Praxishinweis

Wichtig ist, dass der Vermieter den Vorgang der Herausrechnung des Vorwegabzuges bzw. der Grundsteuerverteilung in der Betriebskostenabrechnung transparent darstellt. Weiter ist es wichtig, dass der Vermieter seine Steuerunterlagen darauf durchsieht, ob ihm der Grundsteuerbescheid mit allen seinen Anlagen vorliegt. Ggf. muss man sich beim Finanzamt eine Kopie dieser Unterlagen beschaffen.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Bruno Achenbach, Aachen
stellv. Vorsitzender
Haus & Grund Aachen e.V.