



DIE SCHATTENSEITE DER SONNE

Der Steuerwert von Häusern, die der Sonne zugewendet sind oder eine schöne Aussicht haben, wird erhöht. Damit erhöht sich auch die zu zahlende Grundsteuer zulasten der Eigentümer, erläutert der Rechtsexperte Dr. Alexander Rathenau

Die linke Regierung ist der Meinung, dass Eigentümer von Häusern, die von Sonneneinwirkung profitieren oder eine schöne Aussicht haben, dafür in Zukunft stärker zur Kasse gebeten werden sollen. Der Gesetzgeber musste dafür nur zwei Zahlen im Grundsteuergesetz ändern. Seit dem 2.8.2016 sind die neuen Regelungen in Kraft.

Um die Änderungen zu verstehen, bedarf es eines Blickes in die Berechnungsmethode der Höhe der Grundsteuer. Grundlage für die Berechnung der Höhe der Grundsteuer ist der Steuerwert (auch Einheitswert genannt) des Anwesens. Der Steuerwert baulicher Anlagen wird durch eine mathematische Formel errechnet: $\text{Steuerwert} = V_c \times A \times C_a \times C_1 \times C_q \times C_v$. Die Abkürzung V_c steht für Basiswert des Gebäudes mit Grundstück; seit 2010 beträgt er € 603 pro m². Die Abkürzung A meint die Bruttogeschossfläche zuzüglich der unbebauten Restfläche. C_a bedeutet die Art der Nutzung des Anwesens. Man unterscheidet u.a. zwischen Gebäuden, die Wohnzwecken dienen und solchen, die gewerblich genutzt werden. Die Abkürzung C_1 bezieht sich auf den Ort der Belegenheit der Immobilie. Portugal ist in unterschiedliche Zonen aufgeteilt, sodass der Belegenheitsort ebenso Auswirkungen auf die Höhe des Steuerwertes hat. Mit

C_q sind Qualität und Komfort gemeint. Das Gesetz führt eine Reihe von Eigenschaften auf, die entweder zu einer Erhöhung oder zu einer Reduzierung des Steuerwertes führen. Zu einer Erhöhung des Wertes führt z.B. die Existenz eines Schwimmbades. Die Nichtexistenz eines Aufzuges bei Gebäuden mit mehr als drei Stockwerken führt zu einer Reduzierung des Wertes. Schließlich steht die Abkürzung C_v für das Alter des Gebäudes.

Die neuen Regelungen zur Lage und Sonnenzuwendung betreffen die Kategorie „Qualität und Komfort“. Entscheidend ist, ob das Haus oder Teile des Hauses sich an einem Ort befinden, der den Verkehrswert des Gebäudes positiv oder negativ beeinflusst und/oder das Gebäude etwa durch seine Ausrichtung begünstigt, respektive benachteiligt wird. Ist die Gebädefassade zur Sonne ausgerichtet, führt dies grundsätzlich zu einer Erhöhung des Steuerwertes. Die Existenz von Terrassen oder Vordächern erhöht ebenso den Wert. Diese Regelungen sind aber nicht neu! Neu ist, dass die Lage und Sonnenaussetzung bisher maximal 5 % bei der Steuerbemessung ausmachen und somit kaum ins Gewicht fielen. Diese 5 % fanden bisher sowohl Anwendung, wenn die konkreten Umstände zu einer Steu-

erwerterhöhung als auch zu einer Steuerwertreduzierung führten. Nach der neuen Rechtslage können werterhöhende Umstände, wie die Sonnenzuwendung des Hauses, allerdings zu einer Erhöhung bis zu 20 % führen! Wertmindernde Umstände können hingegen nur bis zu 10 % bei der Steuerwertfestsetzung berücksichtigt werden.

Die Steuerwerte der Häuser werden aber nicht automatisch neu festgesetzt. Vielmehr erfolgt eine Neufestsetzung des Steuerwertes erst im Falle eines Antrages des Eigentümers des Gebäudes auf Neufestsetzung des Steuerwertes. Dazu ist der Eigentümer etwa verpflichtet, wenn er Änderungen am Bau vorgenommen hat. Allerdings können auch das Finanzamt und seit Neuem auch die Gemeindeämter eine Neubewertung des Gebäudes beantragen, wenn sie der Meinung sind, dass der Steuerwert stark vom Verkehrswert des Gebäudes abweicht. Die Finanzämter sind erfahrungsgemäß eher zurückhaltend, was die Neubewertung von Amts wegen angeht. Es wird sich in den kommenden Monaten zeigen, wie stark die Gemeindeämter von ihrem neuen Recht auf Neubewertung Gebrauch machen werden. Da die Grundsteuer eine Gemeindesteuer ist, profitieren die Gemeinden unmittelbar von höheren Steuerwerten. ▽