

# Mieterverein zu Hamburg

Landesverband im Deutschen Mieterbund (DMB)

PRESSEMITTEILUNG

30. Juni 2022

## Grund(s)teuer: Und wie groß ist Ihre Wohnung?

Ab 2025 muss die Grundsteuer nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts erhoben werden. Hamburg hat sich im Zuge der notwendigen Reform für das sogenannte „Wohnlagemodell“ entschieden. Um die Grundsteuer zu berechnen, spielt die Wohn- und Nutzfläche der Gebäude eine wichtige Rolle. Ab dem 1. Juli 2022 sind alle Hamburger Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer aufgefordert, unter anderem die Wohn- und Nutzfläche ihrer Gebäude den zuständigen Behörden zu übermitteln. Genau hier sieht Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg, hohes Fehlerpotenzial, das sich zum Nachteil von Hamburgs Mieterinnen und Mietern auswirken dürfte.

„Eine korrekt berechnete Grundsteuer setzt eine korrekt berechnete Wohnfläche voraus. Nach unserer Einschätzung ist die Wohnfläche bei etwa 40 Prozent der Wohnungen zu groß berechnet“, sagt Bosse. So würden Vermieter zur Wohnung gehörende Außenflächen, also Balkone und Terrassen, meist mit 50 Prozent ihrer Fläche berücksichtigen, obwohl in der Regel nur 25 Prozent erlaubt sind. Auch Ungenauigkeiten bei der Berücksichtigung von Schrägen oder Treppenbereichen gingen zulasten der Mieter. „Wegen der von uns immer wieder festgestellten Missachtung der Wohnflächenverordnung zahlen Hamburgs Mieterinnen und Mieter – konservativ geschätzt – 2,6 Millionen Euro mehr Miete, als sie eigentlich schulden – pro Monat!“, so Bosse. „Sie zahlen Miete für Flächen, die es nicht gibt. Und bald kassiert die Stadt für diese Phantomflächen auch noch Grundsteuer.“

Mieterinnen und Mieter sollten sich bei Zweifeln an der Richtigkeit der im Vertrag vermerkten Wohnfläche an ihren Vermieter wenden und nach dessen Flächenberechnung fragen. Damit lassen sich etwaige Fehler nachvollziehen. „Es ist die Pflicht aller Vermieter, die Wohnflächen richtig zu berechnen und dem Finanzamt keine höheren Werte mitzuteilen als tatsächlich vorhanden sind. Werden Wohnungen mit zu großer Fläche gemeldet, verstoßen Vermieter gegen diese Pflicht und müssen hieraus zu hoch berechnete Grundsteuern selbst tragen“, erläutert Bosse. „Denn als Betriebskosten sind nur Kosten umlagefähig, die auch notwendigerweise entstehen.“ Bosse fordert zudem, dass alle Vermieter die Wohnfläche, die sie dem Finanzamt mitteilen, zugleich ihren Mieter mitteilen.

Zum Hintergrund: Grundsteuer müssen Eigentümer für ihren Grundbesitz zahlen. Vermieter dürfen sie aber über die Betriebskostenabrechnung auf ihre Mieter umlegen. Mehr zur Reform der Grundsteuer finden Sie unter <https://www.hamburg.de/fb/grundsteuer/>. Wie sich die Wohnfläche korrekt berechnet, können Sie auf [mieterverein-hamburg.de/de/tipps-ratgeber/info-blaetter/](http://mieterverein-hamburg.de/de/tipps-ratgeber/info-blaetter/) in unserem [Infoblatt Nr. 29](#) nachlesen.

Pressetelefon (ausschließlich für Medienanfragen): **040 / 8 79 79-333**

Ansprechpartner:

**Dr. Rolf Bosse**

0162 / 1325110

Pressefotos: [mieterverein-hamburg.de/de/kontakt/pressekontakt](http://mieterverein-hamburg.de/de/kontakt/pressekontakt)

**Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Landesverband im Deutschen Mieterbund e.V.**

Mit 73.000 Mitgliedshaushalten Hamburgs größte Mieterorganisation

Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg (bei U/S-Bahn Berliner Tor),

Tel. 040 / 8 79 79-0, Fax 040 / 8 79 79-110

[mieterverein-hamburg.de](http://mieterverein-hamburg.de), [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)