



HALLE ★ Die Stadt

Anfrage

Nummer: III/2002/02575

Datum: 30.07.2002

Wiedervorlage:

Aktz.:

Bezug-Nr.: III/2001/01325

Abteilung/Amt/Fraktion PDS

Klimek, Dietmar

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Stadtrat	21.08.2002	öffentlich vorberatend			

Betreff: Anfrage des Stadtrates Dietmar Klimek, PDS - zur Grundsteuerabrechnung bei der GWG Halle-Neustadt mbH

Die Formulierung o. g. Anfrage erfolgte bereits unter TOP 22 zur Stadtratssitzung vom 21.03.2001.

In der schriftlichen Stellungnahme der Stadtverwaltung wurde mitgeteilt, dass diese Anfrage im Stadtrat nicht beantwortet wird, weil zwischen dem Fragesteller und der GWG ein Mietverhältnis besteht. Dem Fragesteller wurde in dem Schreiben des Beigeordneten für Finanzen vom 19.03.2001 und in der Stadtratssitzung vom 21.03.2001 zugesichert, dass er in einem persönlichen Schreiben über den Rechtsstandpunkt informiert wird.

Diese Zusicherung wurde bis heute nicht realisiert.

Inwieweit ist die Stadtverwaltung zum jetzigen Zeitpunkt bereit, die zur Stadtratssitzung vom 21.03.2001 gestellte Anfrage zu beantworten, nachdem der Vorwand der Verweigerung seit November 2001 durch Kündigung der GWG-Mietwohnung durch den Fragesteller nicht mehr relevant ist?

gez. Dietmar Klimek
Stadtrat



HALLE  Die Stadt

Beantwortung

TOP: 34
Nummer: III/2002/02575
Datum: 08.08.2002

Wiedervorlage:
Aktz.:
Bezug-Nr.: III/2001/01325
Geschäftsbereich: I – Zentraler Service

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Stadtrat	21.08.2002	öffentlich vorberatend			

Betreff: Anfrage des Stadtrates Dietmar Klimek, PDS - zur Grundsteuerabrechnung bei der GWG Halle-Neustadt mbH

Die Formulierung o. g. Anfrage erfolgte bereits unter TOP 22 zur Stadtratssitzung vom 21.03.2001.

In der schriftlichen Stellungnahme der Stadtverwaltung wurde mitgeteilt, dass diese Anfrage im Stadtrat nicht beantwortet wird, weil zwischen dem Fragesteller und der GWG ein Mietverhältnis besteht. Dem Fragesteller wurde in dem Schreiben des Beigeordneten für Finanzen vom 19.03.2001 und in der Stadtratssitzung vom 21.03.2001 zugesichert, dass er in einem persönlichen Schreiben über den Rechtsstandpunkt informiert wird.

Diese Zusicherung wurde bis heute nicht realisiert.

Inwieweit ist die Stadtverwaltung zum jetzigen Zeitpunkt bereit, die zur Stadtratssitzung vom 21.03.2001 gestellte Anfrage zu beantworten, nachdem der Vorwand der Verweigerung seit November 2001 durch Kündigung der GWG-Mietwohnung durch den Fragesteller nicht mehr relevant ist?

Beantwortung:

Die Wohnfläche ist einer der Berechnungsfaktoren zur Ermittlung der Grundsteuer. Als Wohnfläche wird die von der GWG dem Finanzamt gemeldete Fläche zur Berechnung der Grundsteuer durch das Finanzamt zum Ansatz gebracht.

Fragestellung der ursprünglichen Anfrage:

1. Wer hat die GWG ermächtigt dem Finanzamt größere Wohnflächen, als die nach der Rekonstruktion der GWG-Wohnungen real vorhandenen Wohnflächen zu melden?
2. Sind die überhöhten Wohnflächen durch Unfähigkeit und mangelnde Kontrolle der zuständigen GWG-Mitarbeiter bei der Zuarbeit zur Teilungserklärung von Eigentumswohnanlagen bis zur falschen Eintragung in die Grundbücher gelangt?
3. Wie werden die ungerechtfertigten Grundsteuereinnahmen für die ehemaligen GWG-Grundstücke durch die Stadt Halle (Saale) wieder an die Wohnungseigentümer abgeführt?

4. Wann erhalten die GWG-Mieter, die nach der Rekonstruktion der GWG-Wohnungen und deren Umwandlung in Eigentumswohnanlagen in diesen Anlagen verblieben sind, Grundsteuerabrechnungen, die auf realen Wohnflächen basieren?

Antwort der Verwaltung:

Die Beantwortung der Fragen wurde zunächst zurückgestellt, da - wie die GWG Halle-Neustadt mbH auf Anfrage mitgeteilt hatte - zwischen dem Fragesteller und der Firma ein Mietverhältnis bestand sowie unterschiedliche Auffassungen zu den Abrechnungsmodalitäten. Diese waren zunächst zivilrechtlich untereinander abzuklären, was nicht in die Zuständigkeit und das Beurteilungsvermögen der Stadt Halle (Saale) fällt.

Zwischenzeitlich ist das Mietverhältnis beendet und es gab im Verlaufe der letzten Monate die Möglichkeit die Meinungsverschiedenheiten beizulegen.

Nunmehr besteht diesseits auch die Möglichkeit und Bereitschaft, die aufgeworfenen Fragen - verständlicherweise steuerrechtlich nur allgemein gehalten und unter Beachtung des Steuergeheimnisses - zu beantworten.

zu 1.

Seit 1991 wurden alle Grundstücke im Eigentum der GWG Halle-Neustadt mbH auf der Grundlage von Steueranmeldungen nach der Ersatzbemessungsgrundlage (§§ 42 und 44 Grundsteuergesetz) in eigener Verantwortung der Stadt Halle (Saale) besteuert, da für die in Halle-Neustadt gelegenen Plattenbauten keine Einheitswerte auf den Bewertungsstichtag 01.01.1935 vorlagen.

Mit der Entstehung von Wohneigentum in den Jahren nach 1991 greift jedoch eine andere vom Gesetz geregelte Verfahrensweise der Besteuerung in Verantwortung des Finanzamtes Halle-Süd, Bewertungsstelle.

Jede Eigentumswohnung gilt als Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes (§ 93 BewG) und somit nach § 2 Grundsteuergesetz als selbständiger Steuergegenstand, so dass vom Finanzamt jeweils für jede Eigentumswohnung ein Einheitswert- und nachfolgend ein Grundsteuermessbescheid zu erstellen ist.

Die Ermittlung des Einheitswertes erfolgt auf der Grundlage eines amtlichen Erklärungsvordruckes, welcher vom Finanzamt versandt wird und vom Eigentümer wahrheitsgetreu auszufüllen ist. Hier sind u. a. die Wohnflächen zu benennen.

Im Finanzamt erfolgt ein Abgleich dieser Angaben mit der dort vorliegenden Teilungs-erklärung zum Grundstück.

Ergebnis:

Soweit die GWG also tatsächlich größere als die tatsächlich vorhandenen Wohnflächen nach der Rekonstruktion dem Finanzamt gemeldet haben sollte, geschah dies vermutlich aus eigener Veranlassung. Eine Ermächtigung von dritter Seite ist mir nicht bekannt.

zu 2.

Ebenso kann ich keinerlei Aussagen zu den Ursachen etwaiger Falschangaben von Mitarbeitern der GWG Halle-Neustadt mbH treffen oder beurteilen, ob diese auch die notariell beurkundeten Teilungserklärungen und folglich die Mitteilungen an das Grundbuchamt betreffen.

Lediglich möchte ich darauf hinweisen, dass im Grundbuch zum Wohnungseigentum keine Flächenangaben, sondern Bruchteilsanteile zur Eintragung kommen.

zu 3.

Soweit tatsächlich - der vorgetragenen Auffassung folgend - ungerechtfertigte Grundsteuermehreinnahmen entstanden sein sollten, wäre die Ursache in einer zu hohen Festsetzung der Steuermessbeträge und somit beim Finanzamt zu suchen.

Da die Besteuerung gem. § 182 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) zwingend an den Messbescheid gebunden ist, kann auch nur eine Prüfung im Finanzamt zu einer Veränderung des Messbescheides bzw. -betrages führen, welche vom Grundstückseigentümer zu beantragen wäre.

Soweit geänderte Messbescheide ergehen sollten, ist das Ressort Steuern der Stadt Halle (Saale) gem. § 175 Abs.1 AO jeweils verpflichtet, die Besteuerung - ggf. auch für zurückliegende Steuerjahre - zu ändern. Erst dann können die Steuerbescheide gegenüber der GWG oder anderen Wohnungseigentümern geändert und zuviel entrichtete Beträge an diese erstattet werden.

Die Mieter können nur im Innenverhältnis zum Vermieter eine entsprechende Rückzahlung geltend machen.

zu 4.

Die Erstellung der entsprechenden Betriebskostenabrechnungen erfolgt auf der Grundlage der abgeschlossenen Mietverträge sowie der geltenden zivilrechtlichen Bestimmungen.

Der Abrechnungsmodus ist Sache der Vertragsparteien.

Soweit die Mieter die Abrechnungen beanstanden oder Fragen aufwerfen, steht ihnen das Recht zu, vom Vermieter die entsprechenden weitergehenden Nachweise und Unterlagen einzusehen.

Nur im Innenverhältnis ist es deshalb möglich, die Frage von überhöhten Wohnflächen zur Sprache zu bringen und damit ggf. eine Antragstellung des Eigentümers beim Finanzamt zu bewirken.

Angaben der Stadt Halle (Saale) zur Besteuerung gegenüber den Mietern würden gegen das Steuergeheimnis gem. § 30 Abgabenordnung verstoßen.

Funke
Beigeordneter
Zentraler Service

