

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 21. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2022)

zum Thema:

Mietensteuer – zu Ende geprüft?

und **Antwort** vom 07. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12260
vom 21. Juni 2022
über Mietensteuer - zu Ende geprüft?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Inwiefern und mit welchem Ergebnis konnte der Senats bereits prüfen, ob eine Sonderabgabe mit Abschöpfungsfunktion oder eine Vorteilsabschöpfungsabgabe auf überdurchschnittlich hohe Mieteinnahmen nach dem Konzept einer „Mietensteuer“ (siehe DIW aktuell Nr. 75 vom 8. November 2021) rechtlich im Land Berlin umsetzbar ist?

Antwort zu 1:

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages haben Ende des Jahres eine Ausarbeitung zur "Gesetzgebungskompetenz zur Einführung einer Mietensteuer durch ein Bundesland" veröffentlicht (WD 4 - 3000 - 095/21). In der Ausarbeitung wird umfassend zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorschlags des DIW Berlin für eine Mietensteuer Stellung genommen. Hinsichtlich der Qualifizierung der Mietensteuer als Sonderabgabe bzw. als Vorteilsabschöpfungsabgabe (Sonderabgabe mit Ausgleichs- und Abschöpfungsfunktion) kommt die Ausarbeitung der Wissenschaftlichen Dienste unter Nr. 4.5 zum Ergebnis: "Eine Geldleistungspflicht mit Finanzierungsfunktion, der keine irgendwie geartete Gegenleistung des Staates korrespondiert und die auch nicht im Wesentlichen im Interesse der Abgabepflichtigen zu verwenden ist, ist eine Abgabe zur Finanzierung allgemeiner Staatsausgaben und daher eine Steuer.⁶⁵ Dies trifft auf die Mietensteuer zu. Sie ist eine umsatzabhängige Abgabe für Unternehmer einer bestimmten Branche zur Abschöpfung marktbedingter wirtschaftlicher Vorteile."

In der Zusammenfassung unter Nummer 6 der Ausarbeitung wird zudem auf die fehlende Gesetzgebungskompetenz der Länder zur Einführung einer Mietensteuer hingewiesen.

Der Senat schließt sich der Rechtsauffassung in der Ausarbeitung der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages an. Er sieht nach Prüfung keine Möglichkeit, eine Sonderabgabe zur Abschöpfung hoher Mieten verfassungskonform auszugestalten.

Darüber hinaus ist das Konzept einer progressiven Mietensteuer verwaltungstechnisch nicht umsetzbar. Der DIW weist in seiner Ausarbeitung (DIWaktuell Nr. 75 - 08. November 2021) selbst auf die Problematik der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete hin: "Ein Nachteil ist allerdings, dass für die progressive Mietensteuer die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden muss. Dies ist in der Praxis im Hinblick auf die wohnwerterhöhenden oder -mindernden Merkmale recht aufwendig und streitanfällig, da hierfür zahlreiche individuelle Merkmale der Wohnung erhoben werden müssen. Hierzu muss man sich auf wesentliche wertbestimmende Merkmale beschränken."

Eine Vernachlässigung von Wohnwertmerkmalen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete würde auch Vermietende mit einer Mietensteuer belasten, deren Wohnungen tatsächlich eine Miete unterhalb der Grenze zur Mietensteuerpflicht aufweisen.

Zudem ist eine Erhebung aller notwendigen Wohnwertmerkmale zur Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete nicht umsetzbar. Allein die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Berliner Mietspiegel 2021 weist über 70 Wohnwertmerkmale auf, deren Vorliegen für eine sachgerechte Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu prüfen wäre. Die Ermittlung der korrekten ortsüblichen Vergleichsmiete ist daher grundsätzlich allein den Mietvertragsparteien aufgrund ihrer Kenntnisse der Mietsache möglich. Darüber hinaus wäre das Vorliegen einer Mietensteuerpflicht im Einzelfall für rund 1.670.000 Mietwohnungen in Berlin zu prüfen.

Insgesamt wird daher die Einführung einer Mietensteuer als verfassungsrechtlich zumindest sehr bedenklich und verwaltungstechnisch nicht umsetzbar bewertet.

Frage 2:

Wie würde die Erhebung einer Sonderabgabe mit Abschöpfungsfunktion oder eine Vorteilsabschöpfungsabgabe praktisch begetrieben werden und welche Behörde wäre hierfür vermutlich zuständig?

Antwort zu 2:

Die Modalitäten zur Erhebung und die genauen Zuständigkeiten sind in dem erforderlichen Landesgesetz zur Sonderabgabe zu regeln, unter anderem durch Änderung des AZG und ASOG Bln. Im Landesgesetz könnte zum Beispiel die Zuständigkeit für die Erhebung der Sonderabgabe auf die Bezirke übertragen werden.

Frage 3:

Inwiefern könnten die Einnahmen aus einer solchen Abgabe zweckgebunden zur Finanzierung des kommunalen Wohnungsneubaus oder zur Verstärkung der Wohnungsbauförderung eingesetzt werden?

Antwort zu 3:

Die zweckgebundene Verwendung der Sonderabgabe ist gesetzlich zu regeln.

Frage 4:

Inwiefern kann aus Sicht des Senats ausgeschlossen werden, dass die Belastungen für Vermieterinnen und Vermieter in Form einer solchen Abgabe direkt oder indirekt als Kosten auf die Miete umgelegt werden können?

Antwort zu 4:

Es kann zumindest nicht ausgeschlossen werden, dass die Vermietenden in ihren Wohnungsbeständen noch bestehende Mieterhöhungspotenziale zur Kompensation der Mehrausgaben für die Mietensteuer konsequent nutzen würden.

Frage 5:

Wie hoch wären nach Kenntnis des Senats die möglichen Einnahmen aus einer solchen Abgabe, sofern eine Abgabe von 10 Prozent oder von 30 Prozent auf Mieterträge oberhalb von 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete erhoben werden würde?

Antwort zu 5:

Die möglichen Einnahmen aus einer Mietensteuer können nicht bestimmt werden, weil die Miethöhen aller Berliner Wohnungen und die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent im Einzelfall nicht bekannt sind.

Frage 6:

Inwiefern kann das Land Berlin alle Mieten oberhalb von 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete in Berlin erfassen oder welche gesetzliche Anpassung wäre hierzu ggf. notwendig?

Frage 7:

Inwiefern kann das Land Berlin alle Vermieterinnen und Vermieter erfassen, die als wirtschaftlich Berechtigte zu belangen wären, sofern sie Mieten oberhalb von 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen oder welche gesetzliche Anpassung wäre hierzu ggf. notwendig?

Antwort zu 6 und 7:

Um festzustellen, ob eine Miete im Einzelfall mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, müssten alle Mieten erhoben und geprüft werden.

Zur Erfassung von Mieten und den Vermietenden mit entsprechend hohen Mieten müsste eine bundesgesetzliche Grundlage geschaffen werden.

Berlin, den 7.7.22

In Vertretung

Radziwill

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen