

INHALT

Nachrichten 2

Hintergrund 4

Neue Gesetzgebung: Was ändert sich im Jahr 2023? • Studie: Rückgang der Immobilienpreise • Lastenzuschuss: Unterstützung auch für Eigentümer • CO₂-Abgabe: Bundesregierung beteiligt Vermieter ab 2023 an Kosten des Mieters • Wieder mehr Wohnungskäufe: Nachfrage steigt vor allem in den Großstädten

Fragen & Antworten 7

Schimmelbildung: Sachverständigengutachten? • Solarzellen am Balkon: Was ist zu beachten? • Zwei Mietverträge – WE + Garage: Zwei getrennte Mieterhöhungen? • Baujahr im Mietspiegel: Neubau oder Altbau? • Kündigungsausschluss: Wann darf der Mieter aus dem Vertrag? • Hydraulischer Abgleich: Umlagefähig oder nicht? • Abmahnung als eMail: Gilt das als zugegangen? • Zusammengelegte Wohnungen: Darf der Mieter eine untervermieten?

Recht kurz & bündig 9

Kein Schmerzensgeld nach Sturz auf nassem Zuweg zur nachbarlichen Terrasse: Verkehrssicherungspflicht von Grundstückseigentümern hat Grenzen • Hinterliegergrundstück: Geh- und Fahrrecht mit Einschränkungen • Nicht zu vertreten: Coronabedingter Verzug bei der Baufertigstellung • Verbotene Eigenmacht: Vermieter darf die Warmwasserversorgung nicht einfach einstellen

Recht & Praxis 11

Entlastung von Verbrauchern und kleinen Unternehmen ab März 2023: Deckel für die Lieferung von Erdgas und Wärme • Verwaltung von WEG: Zertifizierungspflicht auf 1. Dezember 2023 verschoben • Schadensersatz und Folgen: Der Schlüssel ist weg – und nun?

Rund um Haus & Garten 13

Verbraucherzentrale informiert: Was ändert sich 2023 im Energiebereich? • Aktuelle Heizkostenprognose: Haushalte zahlen im Schnitt 1.000 € mehr fürs Heizen – trotz staatlicher Unterstützung • Gasknappheit: Sind Elektroheizungen eine Alternative? • EEG: Neue Regeln beim Mieterstrom und mehr Geld für Volleinspeisung von Solarstrom • Stiftung Warentest prüft Strommessgeräte • 1. BImSchV und Folgen für nachträglichen Schornsteineinbau

Aus den Vereinen 17

Landesverband: Auch das neue Finanzjahr hat begonnen • Beirat mit Braten – Jahresabschluss-Sitzung mit Gänseessen • **Eberswalde:** Sommerfest 2023 in Planung • **Erkner:** Rückblick auf Jahreshauptversammlung 2022 • Der Ortsverein bei der OderSpreeBau 2023 • **Luckenwalde:** Rückblick auf Jahresausklang • **West-Uckermark:** Auf ein gutes, friedliches neues Jahr 2023

Impressum 20

Titelfoto: J_Blueberry/Pixabay

KOMMENTAR

Jetzt den Grundsteuerwert prüfen!

Rechtsmittel müssen jetzt eingelegt werden



Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Die verlängerte Frist für die Abgabe der Grundsteuerwerterklärung endet diesen Monat. Immobilieneigentümer, die ihre Erklärung noch nicht abgegeben haben, sollten diese also bis zum Ende des Monats beim zuständigen Finanzamt abgeben. Haus & Grund-Mitglieder können sich im Rahmen der Rechtsberatung für Mitglieder an ihre Ortsvereine wenden, wenn sie dabei Hilfe brauchen.

Das Versprechen des damaligen Bundesfinanzministers Olaf Scholz im Jahr 2019, es werde einfacher, galt wohl nicht für die Bürger, denn wäre es für diese einfacher geworden, hätte es wohl keiner Fristverlängerung bedurft.

So richtig kompliziert wird es aber erst jetzt. Die ersten Bescheide mit der Ermittlung des Grundsteuerwertes durch das Finanzamt sind bereits an die Eigentümer gegangen, die ihre Erklärung beim Finanzamt abgeben haben. Jetzt müssen diese prüfen, ob sie dagegen Einspruch einlegen wollen.

Für die Grundsteuerwerterklärung mussten die Eigentümer „nur“ Angaben zu Eigentumsverhältnissen, Grundstücksgröße, Baujahr, Wohnfläche, Nutzungsart, Bodenrichtwert, Zustand des Objekts und so weiter zusammentragen und dem Finanzamt übermitteln. Mit diesen Angaben hat nun das Finanzamt in einem vereinfachten Ertragswertverfahren mit Hilfe von Liegenschaftszinssatz, Reinertrag, Mietniveaustufe, Rohertrag, Umrechnungskoeffizienten, Bewirtschaftungsfaktor, Abzinsfaktor und so weiter einen Grundsteuerwert ermittelt, der dem Bürger mit dem Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt wird. Mit dem Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts ergeht regelmäßig auch zeitgleich der Bescheid über den Grundsteuermessbetrag. Will der Bürger wissen, ob er dagegen erfolgreich Einspruch einlegen kann, muss er sich jetzt also mit diesen Dingen auseinandersetzen und prüfen, ob das Finanzamt alles richtig gemacht hat. Die Materie ist viel komplizierter und die Frist hierfür ist deutlich kürzer, sie beträgt nämlich nur einen Monat.

Ein wenig Zeit kann man vielleicht noch damit herausholen, indem man fristwährend Einspruch einlegt und dabei ankündigt, die Begründung nachzuliefern. Spätestens hier ist das Versprechen des damaligen Bundesfinanzministers gebrochen, denn nichts ist für den Bürger einfacher geworden. Dem Eigentümer bleibt in diesem Moment wohl nur noch der Weg zum Experten, um sich Rat zu holen.

Einfach bleibt es dagegen für die Kommunen, denn die müssen in 2025 für den Grundsteuerbescheid nur noch den Steuermessbetrag mit dem Hebesatz multiplizieren. Letzterer steht zwar noch nicht fest, wenn die Städte und Gemeinden ihre Hebesätze nicht senken, wird es aber deutlich teurer. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid hat relativ geringe Aussichten auf Erfolg, denn bei einer Multiplikation werden wohl nur in den seltensten Fällen Fehler auftreten.

Eigentümer sollten also jetzt aktiv werden, sich Rat holen und gegebenenfalls Einspruch gegen die Feststellung des Grundsteuerwertes einlegen. Als Mitglied bei Haus & Grund sollten Sie sich jetzt durch die Juristen Ihres Ortsvereins beraten lassen. 2025 beim Grundsteuerbescheid ist es zu spät.