

## INHALT

Nachrichten 50

Hintergrund 52

Verbraucherzentrale: Durchblick bei Fördermaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung • Auswirkungen einer Klimageldeinführung: Essentiell für sozial ausgewogene CO<sub>2</sub>-Bepreisung • Weniger Abriss: Sanierung statt Ersatzneubau • Wohnen im Wandel der Zeit: Rund 405.000 neue Wohnungen seit 1950

Fragen & Antworten 55

Betriebskosten: Wie umfangreich vereinbaren? • Hydraulischer Abgleich: Was, wenn ich keine Firma finde? • Mieter übernimmt den Winterdienst: Was, wenn er nicht fegt? • Angebot und Kostenvoranschlag: Muss ich das wirklich bezahlen? • Granulataustausch Brennwertheizung: Umlagefähig oder nicht?

Recht kurz & bündig 57

Wenn Schutz der Bausubstanz und ästhetische Gründe nicht dagegensprechen: Anspruch des Mieters auf Anbringung einer Markise • Grenzüberschreitende Wärmedämmung: Bei Zahlungen für Duldung eines Überbaus kein Anspruch auf Rechnung mit Umsatzsteuer • Vom Nachbargrundstück ausgehende Gefährdungslage: Schäden an auf einem Parkplatz abgestellten Fahrzeugen durch abgebrochene Äste • Trittschallschutz und Kinderlärm: Mietminderung nur in Ausnahmefällen

Recht & Praxis 59

EnSimiMaV: „Heizungscheck“ ist auch für Gasetagenheizungen vorgeschrieben – der hydraulische Abgleich nicht • Kehrtwende in der Rechtsprechung: Bundesfinanzhof kippt Spekulationssteuer auf Immobilienerbe

Rund um Haus & Garten 61

Anstieg von Mehrwertsteuer und CO<sub>2</sub>-Preis: Heizen mit Gas und Öl verteuert sich • So lässt sich der CO<sub>2</sub>-Preis fürs Heizen berechnen • Sanierung der eigenen vier Wände: Welcher Experte passt zu meinem Vorhaben? • Finanzierung von Maßnahmen: Regionale Fördertöpfe finden • Photovoltaik auf dem Dach: Sinkende Einspeisevergütung für Neuanlagen • Verbraucherzentrale zu Solaranlagen: Von der Sonne geküsst – oder vom Ärger geplagt • Alternative Energiequellen: Irrtümer beim Einsatz von Kleinwindkraftanlagen

Aktuelles aus den Ortsvereinen 66

**Landesverband Brandenburg:** Mitgliederzahlen für 2024 • Aktivitäten/Termine • **Dahme-Spree:** OderSpree-Bau erfolgreich abgeschlossen • Veranstaltungshinweise • **Eberswalde:** Richtigstellung • Ortsverein beim Neujahrsempfang der FDP • Aus der Sprechstunde: Fragen zur Glasfaser • Vorankündigung • **Niederbarnim:** Aus Haus & Grund Bernau wird Ortsverein Niederbarnim

Impressum 66

Titelfoto: David Mark/Pixabay

## KOMMENTAR

### Neufestsetzung der Grundsteuer-Hebesätze

Kommunalpolitiker müssen jetzt Farbe bekennen



Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Am 9. Juni 2024 findet neben der Europawahl auch die Kommunalwahl in Brandenburg statt. Der Wahlkampf sollte also langsam angelaufen sein, wenn Sie diese Ausgabe des HAUSEIGENTUM in den Händen halten.

Es ist damit Zeit, einen Rückblick auf die Anträge und Beschlüsse der letzten fünf Jahre zu machen und die Kandidaten für die Kommunalparlamente danach zu fragen, wie sie zum privaten Eigentum stehen. Schließlich muss man sich ja vor einer Wahl Gedanken machen, wer auf dem Wahlzettel angekreuzt wird.

Nicht nur für private Eigentümer, sondern auch für Mieter ist die Neuregelung der Grundsteuer eine wichtige Frage in der Kommunalpolitik. Die Kommunen müssen nämlich die Hebesätze ändern, wenn sie das Versprechen des damaligen Finanzministers und jetzigen Kanzlers Olaf Scholz umsetzen wollen. Die Versprechen der aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerneuregelung wird zwar von den Kommunen gerne so interpretiert, dass damit ihre Einnahmen aus der Grundsteuer sichergestellt werden sollten. Das ist aber unzutreffend, denn Olaf Scholz hatte seinerzeit beim Zentralverbandstag von Haus & Grund erklärt, dass es für die Bürger nicht teurer werde. Zwischenzeitlich konnte man sich das auch im Fernsehen noch mal anschauen, denn die Aussage wurde von einem Kamerteam des öffentlich-rechtlichen Rundfunks dokumentiert.

Bei der gesetzlichen Neuregelung wurde die Verantwortung für die aufkommensneutrale Umsetzung dann an die Länder und Kommunen weitergereicht, denn mit der Anknüpfung an den Immobilienwert für die Berechnung steigt die Grundsteuer zwangsläufig.

Die Grundstücke, bei denen der neu ermittelte Wert mit Stichtag 1. Januar 2022 unter dem bisher geltenden Einheitswert zum 1. Januar 1935 im Osten bzw. 1. Januar 1964 im Westen liegt, dürften an einer Hand abzuzählen sein. Damit müssen die Kommunen den Hebesatz senken, wenn die Bürger im Jahr 2025 nicht stärker belastet werden sollen. Spätestens jetzt sollten die Kommunalpolitiker also Farbe bekennen, wie sie die Hebesätze festlegen werden. Eigentlich könnten sie das sogar noch vor den Kommunalwahlen beschließen, dann brauchen sie auch keine großen Versprechen zu machen, die ihnen vielleicht nicht abgenommen werden. Es macht sich doch deutlich besser für die Wahl, wenn man auf das verweisen kann, was man für die Bürger erreicht hat, statt erst für die Zukunft etwas zu versprechen.