

## INHALT

Nachrichten 170

Hintergrund 172

Haus & Grund Deutschland-Erhebung: Rangliste für Müllgebühren • Grundsteuerreform: Die Frist läuft • Wohnklima-Index: Stimmungsindikator für den Wohnungsmarkt • Fördermittel für Barrierereduzierung • Neue Heizung, staatliche Unterstützung

Fragen & Antworten 175

Gartenarbeiten durch Vermieter: Kann ich Arbeitsaufwand umlegen? • Kabelvertrag mit Mieter: Kündbar? • Grundsteuer: Wie bei Mischnutzung? • Legionellenbeprobung: Als Heizkosten umlegbar? • Unterkunft für Ukrainer: Mietvertrag auf Zeit möglich? • Betriebskostenabrechnung: Wie nach Verkauf verfahren? • Schlagzeuglärm aus Nachbarschaft: Muss ich das hinnehmen? • Belege für Betriebskosten: Wer bekommt sie nach Verkauf? • Grundsteuererklärung: Wer ist zuständig?

Recht kurz & bündig 177

Tückische Falle: Handwerkerverträge an der Haustür ohne Widerrufsbelehrung sind frei widerrufbar • Minderung bei Schimmelbefall: Ursache in der Bausubstanz reicht aus • Wenn die Kinder aus dem inzwischen zu großen Haus sind: Ohne Verkauf kein Geld vom JobCenter

Recht & Praxis 179

Qualifizierter Prenzlauer Mietspiegel 2022 • Handwerkerleistung: Steuern sparen auch in der mietfrei überlassenen Wohnung? • Qualifizierter Mietspiegel 2022 für Brandenburg a. d. Havel • Mauer und Zaun, Tür und Tor: Wenn „Grenzzonen“ Anlass zum Rechtsstreit geben

Rund um Haus & Garten 182

Pflanzen gegen Hitze – So verbessert Begrünung das Mikroklima • EEG-Umlage entfallen • Ein Jahr nach der Flutkatastrophe: Treffen kann es jeden • Sommerzeit ist Legionellenzeit: Wie sich Bakterien im Trinkwasser vermeiden lassen • Entwurf beinhaltet zahlreiche Maßnahmen für die Energiewende in Gebäuden: Klimaschutz-Sofortprogramm 2022

Aus den Vereinen 186

**Landesverband Brandenburg:** Arbeitstreffen mit GIH und Verbraucherzentrale • **Bernau:** Energieberatung jetzt über Ortsverein erhalten • **Eberswalde:** Beim Stadtverband der CDU eingeladen • Ehemaliges Pfarrhaus mit Treuetaler gewürdigt • Klimaanpassungskonferenz: Verschattung anstelle von heißem Granitpflaster • **Erkner:** Eine Seefahrt, die ist lustig ... • Brief an die Europa-Abgeordneten

Impressum 186

Titelfoto: snowdrop87/Pixabay

## KOMMENTAR

### Aufkommensneutralität der Grundsteuer

Ein Versprechen nur für die Städte und Gemeinden oder auch für den Bürger?



Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Von Anfang Juli bis Ende Oktober haben Sie als Eigentümer einer Immobilie Zeit, die Grundsteuerwerterklärung abzugeben. Vier Monate, in denen Sie der Finanzverwaltung alle erforderlichen Informationen für die Erstellung der Grundsteuermessbescheide an die Hand geben müssen, und nur in Härtefällen dürfen Sie nach einem entsprechenden Antrag die Erklärung auf Papierformularen abgeben. Also müssen Sie sich für Ihre Erklärung auch noch in die elektronische Abgabe der Erklärung einarbeiten. Dafür müssen Sie sich bei ELSTER anmelden, einer Internetplattform, die Anfang Juli zeitweise wegen Überlastung nicht erreichbar war. Ihre Frist wird dadurch nochmals verkürzt.

Der Staat gibt sich mit mehr als zwei Jahren deutlich mehr Zeit, um die Grundsteuermessbescheide zu erstellen. Diese müssen Sie dann wieder sorgfältig prüfen und gegebenenfalls rechtlich anfechten.

Ab dem Jahr 2025 soll dann die Grundsteuer auf der Grundlage dieser neuen Steuermessbeträge festgesetzt werden. Dafür hatte der damalige Finanzminister und heutige Bundeskanzler Olaf Scholz im Jahr 2019 versprochen, dass die Neuregelung der Grundsteuer aufkommensneutral erfolgen werde. Nun mögen viele Bürger gedacht haben, mit diesem Versprechen sollte sichergestellt werden, dass sie zukünftig nicht mehr Grundsteuer zahlen müssen.

Mit der neuen gesetzlichen Regelung der Grundsteuer wird das aber nur so sein, wenn die Kommunen ihre Hebesätze senken, denn für die Grundsteuer wird der Steuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert. Die Fälle, in denen der Steuermessbetrag nach der neuen Berechnung unter den auf Einheitswerten von 1935 bzw. 1964 basierenden Werten liegen wird, dürften die Ausnahme sein. In aller Regel wird man von höheren Steuermessbeträgen ausgehen müssen.

Bei unveränderten Hebesätzen wird die Grundsteuer mit steigenden Steuermessbeträgen zwangsläufig ansteigen.

Die Neuregelung durch den Bundesgesetzgeber hat also nur für die Kommunen sichergestellt, dass sie nicht weniger einnehmen werden. Aufkommensneutralität als Versprechen des SPD-Finanzministers und jetzigen Bundeskanzlers war in der Auswirkung für den Bürger damit ein leeres Versprechen, wenn jetzt die Kommunen nicht die Hebesätze so anpassen, dass ihre Einnahmen durch die Grundsteuer nicht über den Einnahmen von 2019 liegen.

Mit dem Bundes- bzw. Scholz-Modell der Grundsteuer, das auch Brandenburg umgesetzt hat, wurde das abgegebene Versprechen also nur gegenüber den Kommunen eingehalten. Nur diese werden mit Sicherheit nicht weniger Geld durch die Grundsteuer einnehmen. Der Bürger kann nur hoffen, dass die Kommunen im 2. Halbjahr 2024 die Hebesätze senken, damit er nicht mehr Grundsteuer als im Jahr 2019 zahlen muss.

In Brandenburg können die Bürger aber Einfluss darauf nehmen, denn die Kommunalwahlen sind ebenfalls 2024. Sie sollten also genau verfolgen, wie sich Ihre Kommunalpolitiker in den kommenden Jahren zu den Hebesätzen und deren Anpassung positionieren, damit Sie 2024 die richtige Wahl treffen und die Aufkommensneutralität für Sie auch gegeben ist.