

INHALT

Nachrichten 194

Hintergrund 196

„Boomphase legt Atempause ein“: Brandenburger Grundstücksmarkt 2022 mit durchwachsender Entwicklung • Klimaanpassungsgesetz: Bundesregierung plant Vorsorge gegen Klimafolgen • Förderungen: Grundförderung plus Klimaboni • Freigrenze für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung: Bürokratieabbau für Kleinstvermieter geplant • Wohneigentum: Immer mehr Haushalte entscheiden sich für eine gebrauchte Immobilie

Fragen & Antworten 199

Energetische Sanierung: Schützenswerte Fassade? • Umstellung auf Fernwärme: Kosten umlegbar? • Modernisierungsumlage: Was bei Verkauf an Contractor? • Gewerbetriebe: Wie Vertragsübernahme gestalten?

Recht kurz & bündig 201

Für Zylinderaustausch ist ein Abzug neu für alt zu machen: Mieter eines Wohnungseigentümers ließ Kellerschlüssel von außen stecken – Schadensersatz • Schadensersatzanspruch für unterlassene Schönheitsreparaturen: Kostenvoranschlag reicht • Keine Mieterhöhung, denn ...: Austausch gemieteter Rauchmelder stellt keine Modernisierung dar

Recht & Praxis 203

Gefahr von oben: Immobilien-Urteile zu den Folgen extremer Wetterlagen • Etagenheizung defekt: Reparatur oder Modernisierung – Was hat Vorrang? • Mietpreisbremse: Auskunftsanspruch des Mieters verjährt

Rund um Haus & Garten 205

Bestandsaufnahme: Höchste Zeit für einen Haus-Check • Keller oft größte Schwachstelle: Sicherheit vor Hochwasser und Starkregen • Verbraucherzentrale informiert: Was tun bei Schimmelbefall in Innenräumen? • Aufräumen mit Vorurteilen: Die häufigsten Irrtümer bei der Dämmung von Gebäuden • Mini-Solaranlagen: Eigener Strom vom Balkonkraftwerk • E-Check: Fehlerfallen bei der Modernisierung vermeiden • Altersvorsorge: Haus vor der Rente in Schuss bringen • Verträge kritisch prüfen: Anbieterwechsel bei Strom und Gas lohnt sich wieder

Aktuelles aus den Ortsvereinen 211

Eberswalde: Einladung zur Mitgliederversammlung 2023 • **Erkner:** Veranstaltungshinweis – Immobilien in der Erbschaft • Einladung zur Mitgliederversammlung • 2. Energiestammtisch zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) • **Luckenwalde:** Erfolgreiche Mitgliederversammlung

Impressum 210

Titelfoto: wal_172619/Pixabay

KOMMENTAR

„Weiter so“ geht nicht mehr

Die Politik muss mit überzeugenden Lösungen das Vertrauen der Bürger zurückgewinnen

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg



Wer immer wieder Versprechungen nicht einhält, darf sich nicht wundern, wenn er das Vertrauen verliert. Ein Beispiel, das vielen Eigentümern durch die Bescheide der Finanzämter vor Augen gehalten wird, ist die Grundsteuer. Das Versprechen der „Aufkommensneutralität“ des damaligen Finanzministers und heutigen Kanzlers wurde gegenüber den Immobilieneigentümern abgegeben. „Ich versichere Ihnen, dass es nicht zu einem höheren Steueraufkommen kommen wird“, erklärte Olaf Scholz seinerzeit den Eigentümern bei einer Veranstaltung von Haus & Grund.

Statt dieses Versprechen einzulösen, reichte er die Verantwortung jedoch an die Städte und Gemeinden weiter. Das Gesetz, das durch den Bundestag verabschiedet wurde, knüpft wieder an den Wert der Immobilie an und führt bei einer neuen Bewertung mit heutigen Werten zwangsläufig zu höheren Verkehrswerten der Immobilien. Damit können nur noch die Kommunen durch Senkung der Hebesätze das Versprechen der Aufkommensneutralität einlösen. Die Kommunen interpretieren diese jedoch gerne anders, nämlich aus ihrer Sicht, so dass es durch die Neuregelung der Grundsteuer zu keinem geringeren Steueraufkommen für sie kommt. Mehreinnahmen durch Erhöhungen der Hebesätze, die bis zu den Steuerbescheiden nach dem neuen Gesetz in 2025 erzielt werden, werden dabei mit einbezogen, statt von dem Aufkommen im Jahr 2019 auszugehen.

Das Versprechen gegenüber den Eigentümern wird damit gebrochen. Die Entwicklung der Grundsteuer zeigt dies deutlich. Bundesweit haben 12,5 % der Kommunen ihre Hebesätze in 2022 angehoben, und dieser Trend dürfte sich 2023 fortsetzen. Was wirklich in 2025 auf sie zukommt, wissen die Eigentümer aber auch jetzt nicht, wenn sie ihre Bescheide vom Finanzamt erhalten. Sie können die in den Bescheiden ausgewiesene Steuermesszahl nur mit dem jetzigen Hebesatz multiplizieren und erhalten dann in aller Regel Grundsteuerbeträge mit erschreckend hohen Steigerungen. Eine Prüfung der Bescheide ist aufwendig und setzt die Kenntnis der Materie oder rechtliche Beratung voraus. So bleibt den Eigentümern meist nur, vorsorglich Einspruch einzulegen, diesen pauschal zu begründen und auf eine grundsätzliche Entscheidung in Musterverfahren zu hoffen.

Das gebrochene Versprechen, aber auch das Verfahren mit der großen Unsicherheit bis 2025 schaffen kein Vertrauen in die Politik. Das aktuelle Vorgehen beim „Heizungsgesetz“ und die damit verbundenen Unsicherheiten machen es nur noch schlimmer. Wenn die Politik das Vertrauen der Bürger zurückgewinnen möchte, sind durchdachte Lösungen und keine leeren Versprechen gefragt. Lösungen, bei denen die Bürger nicht Angst haben, das zu verlieren, was sie sich mühselig aufgebaut haben. Die Alternativen, die uns von manchem versprochen werden, beruhen aber nur auf Ablehnung oder einem „Weiter so“, ohne echte Lösungen zu präsentieren, wie mit Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen erfolgreich umgegangen werden kann.

Das ist die Chance für eine Politik mit überzeugenden Lösungen statt leeren Versprechungen, um das Vertrauen der Bürger zurückzugewinnen.