

INHALT

Nachrichten 250

Hintergrund 252

Neue Gesetze in Bundestag und Bundesrat: Online-Eigentümerversammlungen, Balkonkraftwerke und Bürokratienteilnahme • Gebäudeenergiegesetz: Neue Regelungen zum Heizungscheck und hydraulischen Abgleich • Grundsteuerranking: Vergleich der Steuerlast in den 100 größten Städten Deutschlands

Fragen & Antworten 255

Neubau auf vermietetem Grundstück: Was ist zu beachten? • Willenserklärungen: Wann ist eine eMail zugegangen? • Infrarot reflektierende Dämmung: Kann man den Versprechen glauben? • Bruttomietverträge: Betriebskostenerhöhung möglich?

Recht kurz & bündig 258

Mietvertragliche Vereinbarung ein Muster ohne Wert? Abbedingung der Instandsetzungspflicht für nicht vermietete Einrichtungsgegenstände • Betriebskosten ohne Leistung: Mangelbeseitigung und Mietminderung • Vortäuschter Eigenbedarf: Nutzungswunsch nicht ernsthaft ermittelt • Parken auf fremden Parkplätzen: Nicht immer Anspruch auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten

Recht & Praxis 260

Rechtsprechungsübersicht: Streit um Dächer, Kamine und Antennen • Vorsicht: Auch kleine Bauten müssen oft genehmigt werden

Rund um Haus & Garten 261

Herbstlaub: Fegen ist Pflicht • Vorsorge nicht auf die lange Bank schieben: Schutz vor Wetterschäden oft unzureichend • Unverzichtbar: Viele Wohngebäudeversicherungen schützen sehr gut • Extremwetter: So kann man sich schützen • Verbraucherzentrale Brandenburg: Absicherung vor Elementarschäden • Ob Strom oder Fossil: Heizkosten 2023 gesunken • Energieberatung gibt erste Einschätzung: Ist mein Haus für eine Wärmepumpe geeignet? • Verbraucherzentrale klärt auf: Das Stromnetz fit machen für die Energiewende

Aktuelles aus den Ortsvereinen 266

Landesverband Haus & Grund Brandenburg: Aktivitäten/Termine im Rück-/Überblick • **Dahme-Spree:** Jahreshauptversammlung des Ortsvereins • Energieberatung der Verbraucherzentrale • Vortragsveranstaltung zum Thema „Immobilien in der Erbschaft“ • Wieder erhältlich: Der NotfallOrdner • **Eberswalde:** Ortsverein präsentiert Plakentwürfe • Wie kommt das Glasfaserkabel in die Wohnung des Mieters – und wer zahlt das?

Impressum 266

Titelfoto: Gundula Vogel/Pixabay

KOMMENTAR

Ein Platz im Mittelfeld beim Grundsteuer-Ranking – und Ungewissheit ab 2025



Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Ab 1. Januar 2025 ist die neue Grundsteuer zu zahlen. Dafür musste jeder Eigentümer eines Hauses, einer Wohnung oder eines Grundstückes bis zum 31. Januar 2023 eine Grundsteuererklärung abgeben. Das Verfassungsgericht hatte dem Gesetzgeber sechs Jahre für die Neuregelung der Grundsteuer eingeräumt. Für die Abgabe der Grundsteuererklärung hat der Gesetzgeber dem Eigentümer mit einer kleinen Verlängerung etwas über ein halbes Jahr gegeben, damit dieser die Daten, die dem Staat eigentlich vorliegen sollten, nochmals gegenüber diesem erklärt.

Für das Überprüfen, ob der Staat dann alles richtig verarbeitet und berechnet hat, gab es keine Verlängerung. Die Feststellung des Grundsteuerwertes und der Steuermesszahl ist jedoch deutlich fehleranfälliger als der darauf basierende Grundsteuerbescheid.

Damit der Bescheid nicht bestandskräftig wird, war es also angeraten, innerhalb eines Monats zumindest mit dem Einwand der Verfassungswidrigkeit den Einspruch gegen die Feststellung des Grundsteuerwertes und der Steuermesszahl einzulegen. Und jetzt? Jetzt wartet der Bürger mal wieder auf den Staat, der sich selbstredend keine solchen kurzen Fristen auferlegt.

Für die Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit muss zunächst der Rechtsweg ausgeschöpft werden, also die Verfahren vor den Finanzbehörden, den Finanzgerichten bis zum Ende geführt werden. Das ist nicht in kurzer Zeit erledigt, sondern kann auch Jahre dauern.

Bis zum Abschluss dieses Weges verlangt der Staat gleichwohl die Grundsteuer auf der Grundlage der neuen Regelung. Nur ist er auch da wieder im Verzug, denn die Hebesätze, mit denen die neue Grundsteuer berechnet wird, stehen in der Regel noch nicht fest. Den Bürger interessiert es dabei wenig, ob das Land den Kommunen nicht rechtzeitig die Daten geliefert hat oder ob die Kommunen nicht zügig genug mit den gelieferten Daten die neuen Hebesätze kalkulieren. Der Bürger sieht letztlich nur, dass er mal wieder im Regen stehengelassen wird und er mit großer Ungewissheit darauf schaut, was ihn im nächsten Jahr als Steuerlast erwartet.

Mit dem Grundsteuer-Ranking für die 100 größten Städte in Deutschland (siehe auch Seite 254) hat Haus & Grund das Fundament dafür gelegt, das Versprechen von Olaf Scholz, der Bürger werde nicht mehr zahlen müssen, zu kontrollieren. Im aktuellen Grundsteuer-Ranking 2024 sind die Brandenburger Städte Potsdam mit Platz 45 und Cottbus mit Platz 30 im oberen Mittelfeld platziert.

Mit den fehlenden Hebesätzen für 2025 und der dadurch bestehenden Unsicherheit für die Bürger sind das Land Brandenburg und seine Kommunen weniger rühmlich aufgestellt. Haus & Grund Brandenburg wird das weiter verfolgen und vom Land und den Kommunen weiterhin einfordern, das Versprechen von Olaf Scholz zu halten.