

Magazin
des privaten Haus-,
Wohnungs- und
Grundeigentums
Sachsen

Haus & Grund

Koalitionsvertrag
kritisch hinterfragt

Grundsteuer-Modelle
im Vergleich

Frischekur für Haus & Wohnung
Wände, Boden & Beleuchtung



Haus & Grund

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Sachsen

April 2018

AUSZUG - Magazin Sachsen 04-2018

INHALT

Politik & Wirtschaft

- 02 Standpunkt: GroKo – auf ein Neues!
- 04 CDU-Parteitag
- 04 EU-Politik im Gespräch
- 05 Kostenwertmodell oder wertunabhängiges Modell oder Bodenwertsteuer?
- 06 Interview mit Daniel Föst MdB: Baufertigstellungen beschleunigen, Fördermittel gezielt ausgestalten

Recht & Steuern

- 08 Vermietender Eigentümer muss nur auf eigenem Grundstück räumen
- 09 Grenzzaun darf nicht beliebig verändert werden
- 09 Mieter darf Einzelverbrauchsdaten der übrigen Mieter einsehen

Vermieten & Verwalten

- 18 Geringes Gehalt eines Mieters rechtfertigt keine Kündigung
- 18 BGH zu Eigentümerhaftung

Bauen & Renovieren

- 19 Gastbeitrag: Schadstoffarm wohnen und renovieren – Labels bieten Orientierung

Technik & Energie

- 26 Einrohrheizungen effizienter gestalten, Heizkostenabrechnung vereinfachen
- 27 Energiewende in privaten Haushalten
- 28 Nach der Heizsaison Energielager wieder auffüllen
- 29 Kennen Sie schon Ambient Assisted Living?

Finanzen & Versicherung

- 30 Änderungen bei KfW-Konditionen

Thema des Monats

- 20 Frischekur für Haus & Wohnung: Neue Wandfarben, Tapeten, Teppiche, Beleuchtungstipps

EDITORIAL



Foto: © DieHof Fotografen

Dämpfer

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD steht. Von allen drei Parteien wird er gepriesen. Richtig ist, dass für jeden ein paar positive Ansätze vorhanden sind. So soll zum Beispiel endlich die schon lange von Haus & Grund geforderte Modernisierungsmieterhöhung für private Vermieter eingeführt werden. Eine faire Maßnahme, die Mieter nicht schlechter stellt.

Anders sieht der Koalitionsvertrag beim Thema Mietspiegel aus. Ein Wunsch der Koalitionäre war, diese zu verbessern. Herausgekommen ist etwas ganz anderes. Die Bindungswirkung der Mietspiegel soll verlängert werden. Mit anderen Worten: Statt zwei bzw. vier Jahren sollen qualifizierte Mietspiegel künftig drei oder sechs Jahre Gültigkeit haben.

Das damit verfolgte Ziel wird im Koalitionsvertrag offen formuliert: Der Mietenanstieg soll gedämpft werden. Die Koalitionäre begründen ihre gesetzgeberische Maßnahme folglich damit, die im Mietspiegel dargestellte ortsübliche Vergleichsmiete künftig nach unten senken zu wollen. Denn wenn der Mietspiegel länger nicht aktualisiert wird, dann werden neuere – allen Prognosen nach mancherorts höhere – Mieten länger nicht einfließen.

Derart offen hat nicht einmal die SPD diesen ihren Wunsch für die Gesetzänderung begründet. Dieser unverhohlene Eingriff in das System der Vergleichsmiete ist eine klare Absage der nächsten Bundesregierung an wissenschaftliche Grundsätze bei der Ermittlung der Vergleichsmiete. Der Start in die vierte Kanzlerschaft Merkel ist damit vor allem ein Dämpfer für Rechtsstaatlichkeit und das private Eigentum.



Kai H. Warnecke, Präsident

REFORMIDEEN IM VERGLEICH

Kostenwertmodell oder wertunabhängiges Modell oder Bodenwertsteuer?

Die Bundesländer scheinen sich nach und nach von dem bis dato mehrheitlich befürworteten Kostenwertmodell abzuwenden. Seine Umsetzung wäre wegen der erforderlichen aufwendigen Neubewertung für die Finanzämter wohl schlicht nicht rechtzeitig zu schaffen. Die von Haus & Grund Deutschland bei seinen Mitgliedern durchgeführte Erhebung belegt, welche fatalen Auswirkungen das Modell auf viele Steuerpflichtige haben würde.

Denkbar ist damit, dass sich die Mehrheit der Länder auf das auch von Haus & Grund favorisierte marktunabhängige Modell („Südländermodell“) einlässt. Darüber hinaus wird nach wie vor über die Idee einer Bodenwertsteuer diskutiert. Dieses Konzept wird nachdrücklich unter anderem vom Deutschen Mieterbund und den großen Naturschutzverbänden unterstützt.

Was ist die Bodenwertsteuer?

Zur Ermittlung der Bodenwertsteuer soll einzig und allein der Bodenwert eines Grundstücks herangezogen werden, unabhängig davon, ob es bebaut ist oder nicht. Größere und teurere Grundstücke würden somit stärker besteuert als kleinere und günstigere. Die Befürworter des Modells argumentieren, dass dadurch die richtigen Anreize gesetzt würden, um die vorhandenen Grundstücksflächen besser auszulasten. Da das Gebäude bei der Besteuerung außen vor bliebe, werde es für Eigentümer außerdem deutlich attrakti-

ver, in das Gebäude zu investieren, also beispielsweise energetisch zu modernisieren. Und schließlich verweisen die Anhänger einer Bodenwertsteuer auf den sehr niedrigen Verwaltungsaufwand und die schnelle Umsetzbarkeit des Modells. Mit den Bodenrichtwerten stünde eine flächendeckende und verlässliche amtliche Bewertungsbasis zur Verfügung.

Kritik an der Bodenwertsteuer

Von Haus & Grund und von führenden Fachleuten aus dem Beraterkreis des Bundesfinanzministeriums wird eine Bodenwertsteuer sehr kritisch gesehen. Eine solche Steuer führt nicht zu einer verursachungsgerechten Verteilung der Kosten beispielsweise für die Abnutzung der kommunalen Infrastruktur. Denn die Bodenwertsteuer bleibt unverändert, egal ob auf dem zu besteuerten Grundstück die Wohnraumnutzung deutlich ansteigt oder nicht.

Hinzu kommt, dass es bislang keine Möglichkeit für den Steuerpflichtigen gibt, einen Bodenrichtwert rechtlich überprüfen zu lassen. Und ein Gutachterausschuss, der typischerweise bei der Gemeinde angesiedelt ist, welche die Steuer erhebt, bürgt nicht unbedingt für absolute Neutralität.

Auch unter dem Gesichtspunkt der Steuergerechtigkeit erscheint es abwegig, ein unbebautes Grundstück in gleicher Weise zu besteuern wie ein bebauter. Bestraft würden mit einer solchen Steuer Gebiete mit einer eher lockeren Wohnbebauung. Kritisch ist bei diesem Ansatz auch die Kopplung der Besteuerung an ein derzeit äußerst dynamisches Wachstum der Bodenpreise in vielen Regionen Deutschlands.

Sibylle Barent
Referentin Recht und Steuern

Beispiele aus unserer Erhebung für die jährlich anfallende Grundsteuer nach den unterschiedlichen Steuermodellen

Vorausgesetzt wurde, dass die derzeitigen Hebesätze und Steuermesszahlen beibehalten werden. Grundlage der Berechnungen war die jeweilige Bruttogebäudefläche.

Standort	MFH Berlin	MFH Frankfurt/Main	EFH Stuttgart
Bodenrichtwert	2.100,00 Euro	2.300,00 Euro	1.240,00 Euro
Grundstücksfläche	1.297 m ²	1.007 m ²	960 m ²
aktuelle Grundsteuer	4.507,00 Euro	1.864,00 Euro	287,00 Euro
Bodenwertsteuer	14.120,00 Euro	6.819,00 Euro	3.962,00 Euro
Kostenwert-Modell	90.333,00 Euro	43.040,00 Euro	22.054,00 Euro
marktunabhängiges Modell	3.884,27 Euro	1.851,70 Euro	266,24 Euro

Lesen Sie auch aktuelle Informationen und Berichte unter [SACHSEN - Aus der Region](#)

➤ **Bürgerbeteiligung. Ein notwendiges Übel?**

Sind Städte nicht mehr in der Lage, ihre Planungs- und Entwicklungsaufgaben „allein“ wahrzunehmen? Eine provozierende Frage, die da jüngst in der Diskussionsrunde zum Start des diesjährigen Wettbewerbs „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“ gestellt wurde. ...

➤ **Haus & Grund im Gespräch**

Die Präsidenten von Haus & Grund Deutschland und Haus & Grund Sachsen, Dr. Kai H. Warnecke und René Hobusch, trafen sich am 15. März 2018 zum Gespräch zur Grundsteuerreform im Sächsischen Staatsministerium der Finanzen ... Über die Herausforderungen wachsender Städte und schrumpfender Regionen diskutieren sie am 26. April 2018, mit dem Leipziger Oberbürgermeister, Burkhard Jung. ...

➤ **Leipzig: Kappungsgrenzen-Verordnung seit 18. Februar in Kraft**

Für Mieterhöhungen in Leipzig ist seit 18. Februar 2018 die Kappungsgrenzen-Verordnung zu beachten ...

➤ **Dresden: Messe-Nachlese**

Vom 22. bis 25. Februar 2018 fand die größte regionale Baumesse Deutschlands, die HAUS 2018, in der Dresdner Messe auf der Ostra-Halbinsel statt. Unser Regionalverband Haus & Grund Dresden e.V. war wiederum mit einem eigenen Messestand vertreten, ...