



Schleißheimer Straße 205 a ♦ 80809 München
Telefon: 089 / 307 36 60 ♦ Fax: 089 / 30 59 70
eMail: info@bdse-ev.de

Informationen

Nr. 3-2012
September 2012

- 1. Zweiter Teil der Baugesetzbuch-Novelle**
- 2. Bundeskabinett beschließt Haushalt 2013**
- 3. Eigenheimer lehnen Vermögensabgabe ab**
- 4. Photovoltaik: Einigung im Vermittlungsausschuss**
- 5. KfW: Förderprogramme gut für Klimaschutz**
- 6. Mehr Geld für Wärme aus erneuerbaren Energien**
- 7. Fördersätze für „Energieberatung vor Ort“ erhöht**
- 8. Kombination aus Ölheizung und Solaranlage**
- 9. Unterschiedliche Prüf- und Kehrfristen bei Ölheizungen**
- 10. Alte Heizkessel verschwenden Energie**
- 11. Energiekostensenkung stärkstes Motiv**
- 12. Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre stehen vor neuen Herausforderungen**
- 13. Energetische Sanierungen für Wohnungseigentümergeinschaften erleichtern**
- 14. Mehr Wohnungen im Jahr 2011 fertig gestellt**
- 15. Vorläufigkeitsvermerk zur Grundsteuer**
- 16. Erlass von Grundsteuer bei wesentlicher Ertragsminderung**
- 17. Sanierung eines selbstgenutzten Wohngebäudes als außergewöhnliche Belastung**
- 18. Bewertung einer Instandhaltungsrücklage**
- 19. „Personalwohnung“ in Wohnungseigentümergeinschaft**
- 20. Ungeeichte Messgeräte für den Wasserverbrauch**

1. Zweiter Teil der Baugesetzbuch-Novelle

Bundesbauminister Peter Ramsauer hat dem Kabinett den zweiten Teil der Reform des Bauplanungsrechts vorgelegt. Nachdem im ersten Teil 2011 Energie- und Klimapolitik Schwerpunkt der Änderungen war, geht es jetzt um die Reduzierung des Flächenverbrauchs und familienfreundliche Städte: die stärkere Regulierung von Spielhallen in Städten und die Erleichterung von Kindergärten in Wohngebieten. Zudem sollen die Kommunen mehr Möglichkeiten erhalten, die Entwicklung im Außenbereich planerisch zu regeln – z. B. die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude.

Mit dem neuen BauGB wird klargestellt, dass das Instrument eines "Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren" ausdrücklich auch zur Steuerung von Vergnügungsstätten genutzt werden kann. Dies erleichtert den Kommunen die gezielte Auseinandersetzung mit diesem wichtigen städtebaulichen Thema.

Ramsauer: "Mit diesem Gesetz bekommen die Kommunen ein Instrument, dem Wildwuchs an Spielhallen Einhalt zu gebieten. In Quartieren, die von Kindern und Jugendlichen stark frequentiert werden, muss es Grenzen geben."

Kindergärten für die Familien am Ort werden durch entsprechende Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in reinen Wohngebieten künftig grundsätzlich allgemein zulässig.

Ramsauer: "Es kann nicht länger angehen, dass Kindergärten in reinen Wohngebieten nur im Ausnahmefall genehmigt werden können oder Nachbarn gar gerichtlich gegen Kindergärten vorgehen. Kinderlärm ist keine schädliche Umwelteinwirkung, vor der die Bürger mit einem Gesetz geschützt werden müssen."

Der Gesetzentwurf zum BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung künftig vorrangig als Innenentwicklung erfolgen soll. Darüber hinaus wird den

Flächenverbrauch
und familienfreund-
liche Städte

Spielhallen

Kindergärten

Landschaftsverbrauch
reduzieren

Kommunen unter anderem die Ausübung ihres gemeindlichen Vorkaufsrechts erleichtert. Zudem soll die Umnutzung von wald- und landwirtschaftlichen Flächen künftig begründet werden.

Ramsauer: "Die Bauleitplanung kann einen wichtigen Beitrag zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs leisten. Mit den geplanten Änderungen erleichtern wir die Innenentwicklung der Gemeinden und erschweren die Umnutzung wald- und landwirtschaftlicher Flächen."

Das Ziel der Bundesregierung ist es, den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag zu reduzieren. Derzeit liegt er bei rund 77 ha/Tag.

Ein weiterer Punkt ist die Regelung gewerblicher Tierhaltungsanlagen im Außenbereich: Diese sollen künftig nur noch dann privilegiert zulässig sein, wenn sie unter einer bestimmten Größe liegen und nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, was von der Dimension eines Betriebs abhängt.

Ramsauer: "Wir geben den Kommunen mehr Möglichkeiten an die Hand, die Ansiedlung großer gewerblicher Tierhaltungsbetriebe zu steuern. Wichtig ist: die bäuerliche Landwirtschaft bleibt davon unberührt."

Der Gesetzentwurf wird in ausgewählten Städten auf seine Praxistauglichkeit geprüft: In Dortmund und Leipzig, Bremerhaven und Landshut, sowie den Kleinstädten Alling, Wittmund und Treuenbrietzen. Das Gesetzgebungsverfahren soll Ende des Jahres abgeschlossen sein.

[Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung]

2. Bundeskabinett beschließt Haushalt 2013

Das Bundeskabinett hat beschlossen, für die Städtebauförderung 2013 einen Verpflichtungsrahmen von 455 Mio. Euro vorzusehen. Damit bleibt das Programm auf dem Niveau von 2012. "Das ist ein erstes Signal für die Städte

Schutz des Außenbereichs / Regelung Intensivtierhaltung

Gesetzgebungsverfahren

Städtebauförderung

und die Wohnungswirtschaft in Deutschland – dennoch liegt die Summe weiter deutlich unter dem eigentlich notwendigen Niveau von mindestens 535 Mio. Euro aus dem Jahr 2010“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW.

Erfreulich sei der Kabinettsbeschluss zum Energie- und Klimafonds. Demnach stehen für das Jahr 2013 die geplanten 1,5 Mrd. Euro für das CO2-Gebäudesanierungsprogramm vollständig zur Verfügung. Die Mittel für die Gebäudesanierung werden damit ausschließlich aus dem EKF bereitgestellt. Dies berge die Gefahr, dass bei erneut sehr niedrigen Preisen der Zertifikate für CO2-Emissionen weniger Geld als geplant zur Verfügung stünde. Aus Sicht der BSI wären aber eigentlich sogar rund 5 Milliarden Euro notwendig, um die Energieziele der Bundesregierung zu erreichen.

Weiterhin Unklarheit herrscht bei der Zukunft der Sozialen Wohnraumförderung. In diesem Bereich ist eine Entscheidung laut der Einigung zum Fiskalpakt zwischen Bund und Ländern erst für den kommenden Herbst vorgesehen. Gedaschko forderte die Ministerpräsidenten und die Bundesregierung auf, sich auf eine Fortführung der Kompensationsleistungen auch nach 2013 in angemessener Höhe zu einigen. Die BSI appelliert an die Länderchefs, eine freiwillige Selbstverpflichtung zur Fortsetzung der investiven Zweckbindung auf Länderebene einzugehen. Das würde bedeuten, dass die Mittel durch Zweckbindung auch zukünftig ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung und zur Finanzierung der damit verbundenen Aufgaben eingesetzt werden können.

[BSI]

3. Eigenheimer lehnen Vermögensabgabe ab

Der Eigenheimerverband Deutschland e. V. (vormals Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.), der bundesweit überwiegend selbst nutzende Haus- und Wohnungseigentümer vertritt, lehnt die vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)

CO2-Gebäude-
sanierungsprogramm

Soziale
Wohnraumförderung

Millionen Eigenheim-
besitzer betroffen

vorgeschlagene Vermögensabgabe ab. „Eine derartige **Abgabe trifft nicht nur Millionäre sondern auch Millionen Eigenheimbesitzer**“, so Präsident Heinrich Rösl.

Die vorgeschlagenen Freibeträge von 250.000 Euro pro Person bzw. 500.000 Euro bei Verheirateten würden insbesondere in Ballungszentren nicht ausreichen, um das selbstgenutzte Eigenheim von einer Vermögensabgabe freizustellen. „Da mit dem selbstgenutzten Eigenheim keine Einnahmen erzielt werden, müssten die Betroffenen aus ihrem Einkommen derartige Zahlungen leisten.“, so Rösl. Der, der sich Eigentum schafft, würde wieder einmal zur Kasse gebeten und somit bestraft werden.

Viele Eigenheimbesitzer stammen aus sozialen Schichten, die u. U. zwar auf dem Papier hohe Immobilienwerte haben, daraus aber keinerlei Einnahmen generieren können. Da viele unserer Mitglieder im Rentenalter sind und oft sehr kleine Renten haben, käme eine Vermögensabgabe einer kalten Enteignung gleich. Wir fordern alle Politiker auf, von diesen Vorschlägen Abstand zu nehmen, auch weil sie einen enormen sozialen Sprengstoff beinhalten!

4. Photovoltaik: Einigung im Vermittlungsausschuss

Am 27. Juni 2012 konnte im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat eine Einigung über die zukünftige Ausgestaltung der Förderung von Photovoltaik-Anlagen im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) erzielt werden. Am 11. Mai 2012 hatte der Bundesrat die zuvor vom Deutschen Bundestag beschlossene Novellierung des EEG vorläufig gestoppt und den Vermittlungsausschuss angerufen.

Nachfolgend die Änderungen des EEG:

1. Für Dachanlagen gibt es vier Vergütungsklassen: Anlagen bis 10 kW installierter Leistung, bis 40 kW, bis 1000 kW und über 1000 kW. Freiflächenanlagen erhalten eine einheitliche Vergütung. Anlagen größer als 10 MW erhalten keine Vergütung mehr. Um eine

Freibeträge reichen nicht aus

Kalte Enteignung

Neugestaltung der Vergütungsklassen und Größenbegrenzung

<p>missbräuchliche Aufspaltung in mehrere 10-MW-Anlagen zu vermeiden, werden Anlagen als eine Anlage gewertet, wenn sie innerhalb von 24 Monaten im Umkreis von 2 km im Gebiet derselben Gemeinde in Betrieb gehen.</p> <p>2. Die für Juli 2012 erwartete Absenkung der Einspeisevergütung um 15% wird vorgezogen und um eine Sonderdegression ergänzt.</p> <p>a) Für Freiflächenanlagen gelten die alten Vergütungssätze weiter, wenn vor dem 1. März 2012 ein Planungsverfahren begonnen wurde (Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan oder Planfeststellungsverfahren) und die Anlage bis zum 30. Juni 2012 technisch in Betrieb genommen wird.</p> <p>b) Bei Freiflächenanlagen auf Konversionsflächen wird die Inbetriebnahmefrist bis zum 30. September 2012 verlängert, die Vergütung sinkt allerdings zum 1. Juli 2012, wie auch bisher im EEG vorgesehen, um 15%.</p> <p>c) Für Dachanlagen, die vor dem 24. Februar 2012 ein Netzanschlussbegehren beim Netzbetreiber gestellt haben, gelten die alten Vergütungssätze, wenn die Anlagen bis zum 30. Juni 2012 in Betrieb genommen werden.</p> <p>3. Die Vergütungssätze werden ab 1. Mai 2012 monatlich um 1% gegenüber dem jeweiligen Vormonat abgesenkt. Dies entspricht einer jährlichen Absenkung von ca. 11,4% (Basisdegression), wenn der Zubaukorridor eingehalten wird.</p> <p>4. Im EEG wird ein Gesamtausbauziel für die geförderte Photovoltaik in Deutschland in Höhe von 52 GW verankert. Der jährliche Ausbaukorridor von 2.500 – 3.500 MW bleibt ohne Absenkung bis zur Erreichung dieses Ziels erhalten. Ist das Gesamtausbauziel erreicht, erhalten neue Anlagen keine Vergütung mehr. Der Einspeisevorrang bleibt aber für zusätzliche Anlagen auch danach gesichert. Die Bundesregierung wird rechtzeitig vor Erreichung des Ziels einen Vorschlag für eine Neugestaltung vorlegen.</p>	<p>Einmalabsenkung</p> <p>Vertrauensschutz / Übergangsbestimmungen</p> <p>Verstetigung der Degression</p> <p>Zubaukorridor und Gesamtausbauziel</p>
--	---

<p>5. Die Höhe der Degression hängt vom Zubau ab. Die Degressionsschritte werden alle drei Monate angepasst und in Monatsschritten umgesetzt. In den Monaten Mai bis Oktober 2012 sinkt die Vergütung jeweils um 1% zu Monatsbeginn. Die erste zubauabhängige Anpassung erfolgt am 1. November 2012 aufgrund des Zubaus in den Monaten Juli bis September 2012, der auf zwölf Monate hochgerechnet wird. Wichtig bei dem neuen "atmenden Deckel" ist, dass bei deutlicher Unterschreitung des Zielkorridors die Degression ausgesetzt bzw. die Vergütungssätze sogar erhöht werden.</p> <p>6. Bei Anlagen zwischen 10 kW und 1.000 kW wird pro Jahr nur noch 90% der gesamten erzeugten Strommenge vergütet. Bei kleinen Anlagen bis 10 kW und bei Freiflächenanlagen und sonstigen Anlagen bis 10 MW erfolgt die Vergütung zu 100% der erzeugten Strommenge. Die Regelung gilt für alle Anlagen, die ab dem 1. April 2012 in Betrieb genommen werden, sie wird aber erst ab dem 1. Januar 2014 angewendet. Die unvergütete Strommenge kann selbst verbraucht, direkt vermarktet oder dem Netzbetreiber zum Verkauf an der Börse angedient werden. Der Eigenverbrauchsbonus entfällt.</p> <p>7. Das Gesetz ist rückwirkend zum 1.4.2012 in Kraft getreten.</p>	<p>Zubauabhängige Steuerung ("atmender Deckel")</p> <p>Marktintegrationsmodell und Eigenverbrauchsbonus</p> <p>Inkrafttreten</p>
<p>5. <u>KfW: Förderprogramme gut für Klimaschutz</u></p> <p>Laut KfW Bankengruppe zeigen die Evaluierungen der KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren, dass die Förderung erheblich zur Erreichung der Klimaschutzziele in Deutschland beiträgt. Die in den KfW-Programmen geförderten Maßnahmen würden wesentlich zur Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes im Gebäudesektor beitragen. Hinzu kämen erhebliche positive Auswirkungen auf regionale Wirtschaft und Arbeitsmarkt. In den vergangenen Jahren habe die Förderung jeweils auch einen Einnahmeüberschuss für die öffentlichen Haushalte bewirkt.</p>	<p>Einnahmeüberschuss für die öffentlichen Haushalte</p>

Im Jahr 2010 seien Förderkredite von 8,7 Mrd. Euro und Zuschüsse von 100 Mio. Euro für Maßnahmen zur energetischen Sanierung von rund 344.000 Wohneinheiten und den Neubau von rund 111.000 KfW-Effizienzhäusern zugesagt worden. Die geförderten Maßnahmen hätten etwa 20 Prozent der Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudebestand erbracht, die erforderlich wäre, um die von der Bundesregierung von 2008 bis 2020 angestrebte Senkung des Wärmebedarfs im Gebäudesektor zu erreichen. Die Evaluierungen wurde vom Institut Wohnen und Umwelt und dem Bremer Energie Institut sowie vom Forschungs-zentrum Jülich durchgeführt.

[Berliner Impulse]

6. Mehr Geld für Wärme aus erneuerbaren Energien

Das Marktanreizprogramm (MAP) fördert Anlagen für Heizung, Warmwasserbereitung und zur Bereitstellung von Kälte oder Prozesswärme aus erneuerbaren Energien. Ab dem 15. August 2012 erhöht das Bundesumweltministerium die Förderung für Investitionen.

Bundesumweltminister Peter Altmaier: "Der Wärmemarkt spielt bei der Energiewende eine entscheidende Rolle. Das neue Marktanreizprogramm wird neuen Schwung in die Wärmenutzung aus erneuerbaren Energien bringen und schafft die Grundlage für mehr private Investitionen. Mit den neuen Förderkonditionen wird für Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer der Umstieg auf erneuerbare Energien bei Heizung und Warmwasser noch attraktiver."

In den zwei Programmteilen des MAP werden Anlagen für den Bedarf von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, sowie kleineren öffentlichen und gewerblichen Objekten (über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, BAFA) sowie für große Gebäude und für die gewerbliche Nutzung (KfW-Programm Erneuerbare Energien Premium) gefördert. Die Änderungen und Neuregelungen im MAP betreffen beide Programmteile: sowohl den Förderteil der Investitionszuschüsse (BAFA) als auch den KfW-Teil für Anlagen im größeren Leistungsbereich.

Senkung des Wärmebedarfs

Höhere Förderung ab 15. August 2012

Mehr private Investitionen

Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

I. BAFA-Teil

1. Bei Solarkollektoren bis 40 m² Kollektorfläche (thermische Nutzung der Solarenergie) sowie Biomasseheizkesseln und Wärmepumpen bis 100 kW Nennwärmeleistung werden neue Mindestförderbeträge eingeführt. Davon profitieren die Anlagen, die üblicherweise in Einfamilienhäusern eingesetzt werden: Sie erhalten damit eine bis zu 400 € höhere Förderung. Die Basisfördersätze, die in Abhängigkeit von der Größe der Anlage gewährt werden, bleiben unverändert. Gefördert werden nur Anlagen in Bestandsbauten.
2. Die Bonusförderung, die besonders innovative Techniken oder die Kombination förderwürdiger Techniken belohnt, wird ausgebaut: Die gleichzeitige Errichtung einer Biomasseanlage oder einer Wärmepumpe mit einer Solarkollektoranlage zur reinen Warmwasserbereitung wird zukünftig mit einem Bonus von 500 € belohnt. Neu ist auch ein Effizienzbonus für den Einsatz von Wärmepumpen in gut gedämmten Gebäuden. Mit einer zusätzlichen Förderung von 500 € pro Anlage werden Wärmepumpen belohnt, die einen neuen Pufferspeicher mit bestimmter Mindestgröße aufweisen.
3. Die Innovationsförderung für große Solarthermieanlagen (ab 20 m²) in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden mit mindestens 500 m² Nutzfläche ist jetzt auch für Neubauten möglich.
4. Die Förderung von Solarkollektoranlagen zur Prozesswärmebereitstellung wird deutlich auf bis zu 50 % der Nettoinvestitionskosten angehoben. Der Förderung kann nun bis zu einer Fläche von 1000 m² auch als einmaliger Zuschuss gewährt werden (über das BAFA).
5. Die Errichtung bzw. Nachrüstung von Anlagenteilen zur Emissionsminderung und/oder Effizienzsteigerung bei Biomasseanlagen im Gebäudebestand wird mit 750 € je Anlage (vorher 500 €) belohnt. Für den Einsatz im Neubau gibt es erstmals eine Förderung (850 €).

Investitionszuschüsse für die kleineren Anlagen

Bonusförderung

Innovationsförderung

Solarkollektoren

Biomasseanlagen

II. KfW-Teil

1. Die Tilgungszuschüsse für große Solarkollektoranlagen im KfW-Teil (ab 40 m²) betragen nunmehr bis zu 50 % (vorher 30 %) der Investitionskosten (gilt für Prozesswärme oder solare Kälte).
2. Große Wärmepumpen ab 100 kW Leistung sind nun auch im Neubau förderfähig.
3. Biogasleitungen können in bestimmten Anwendungen (Biogaserzeugung nach dem EEG 2012) wieder gefördert werden.
4. Die Fördermöglichkeiten für Tiefengeothermie werden ausgeweitet: Zukünftig können nicht mehr nur Anlagen zur thermischen Nutzung gefördert werden, sondern in geringerem Umfang auch stromerzeugende Anlagen.
5. Für Wärmenetze und Wärmespeicher, die von der verbesserten Förderung nach dem am 19. Juli 2012 in Kraft getretenen novellierten Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz profitieren, ist künftig keine Förderung mehr vorgesehen.

Die neuen Förderrichtlinien gelten ab dem 15. August 2012.

[Berliner Impulse]

7. Fördersätze für „Energieberatung vor Ort“ erhöht

Die Fördersätze des BAFA-Programms zur Förderung der Energieberatung Vor-Ort wurden zur zweiten Jahreshälfte 2012 angehoben. Der Zuschuss der BAFA für die Vor-Ort-Beratung steigt auf 400 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 500 Euro für Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohnungen. Der Einsatz eines Thermographen wird mit maximal 100 Euro bezuschusst, für die Integration von Hinweisen und Empfehlungen zur Stromeinsparung mit bis zu 50 Euro. Insgesamt darf die Förderung 50 Prozent der Beratungskosten nicht übersteigen. Das vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) durchgeführte Förderprogramm für die Energieberatung Vor-Ort wird ergänzt durch das KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“.

Darlehen und Tilgungszuschüsse im KfW-Programm Erneuerbare Energien Premium

Zuschüsse der BAFA

Dieses fördert energetische Fachplanung und Baubegleitung seit Jahresbeginn 2012 mit bis zu 4.000 Euro pro Vorhaben. Über die finanzielle Förderung hinaus unterstützt die KfW Bauherren auch bei der Suche nach qualifizierten Beratern. Dazu hat die Kreditanstalt eine Energieberater-Datenbank aufgesetzt, die bereits über 1.500 Einträge aufweist.

[Berliner Impulse]

8. Kombination aus Ölheizung und Solaranlage

Wer heutzutage sparsam heizen will, hat je nach Ausgangslage verschiedene Optionen. Bestehende Heizungsanlagen lassen sich mit einer Solaranlage oder einem Kaminofen aufrüsten. Veraltete Heizkessel können gegen effiziente Brennwerttechnik ausgetauscht werden. Bei der Entscheidung sollte nicht nur die Energieeinsparung berücksichtigt werden, die sich mit den verschiedenen Varianten der Heizungsoptimierung erzielen lässt. Entscheidend ist ebenfalls die Summe, die zunächst investiert werden muss. Denn nur so lässt sich erkennen, wie schnell sich die Sanierung amortisiert.

Besonders beliebt sind Hybridheizungen, die fossile und erneuerbare Energien kombinieren. Bei der Einbindung von Solarthermie verzeichnet die Ölheizung einen vergleichsweise hohen Anteil. Das geht aus einer groß angelegten Umfrage des Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO) im Heizungs-Fachhandwerk hervor. Danach wurde 2011 fast die Hälfte aller Solaranlagen, die eine bestehende Heizung ergänzen, einer Ölheizung zugebaut. Und jeder Zweite, der sich im vergangenen Jahr im Rahmen von Neubau oder Modernisierung ein neues Öl-Brennwertgerät anschaffte, installierte zusätzlich eine Solarthermieanlage.

Das ist kein Zufall, sondern die Auswirkung der Vorteile, die sich aus einer Kombination aus Öl- und Solartechnik ergeben. Wer beispielsweise seine alte Ölheizung durch ein modernes Brennwertgerät ersetzt und zusätzlich eine Solaranlage zur Trinkwassererwärmung installieren lässt, kann seinen Energieverbrauch um bis zu 40 Prozent

Ergänzung durch KfW-Programm

Verschiedene Optionen

Hybridheizungen besonders beliebt

Deutliche Senkung des Energieverbrauchs

senken. Da die Investitionskosten im Vergleich zu anderen Modernisierungsmaßnahmen mit durchschnittlich rund 12.750 Euro verhältnismäßig moderat ausfallen, rechnet sich die Modernisierung je nach Höhe des Energiepreises nach zehn bis 16 Jahren. Soll die Solarenergie auch zur Heizungsunterstützung genutzt werden, erhöht sich die Investition um durchschnittlich 7.000 Euro. Dadurch lässt sich der Verbrauch jedoch noch weiter senken.

Die Installation ist schnell erledigt: Nach spätestens zwei Tagen ist alles eingerichtet und Warmwasser steht in der Regel schon am ersten Tag wieder zur Verfügung. Ohne Stress und zu überschaubaren Kosten kommen Hausbesitzer somit in den Genuss eines flexiblen, sparsamen und umweltschonenden Heizungssystems.

[IWO-Pressedienst]

9. Unterschiedliche Prüf- und Kehrfristen bei Ölheizungen

Egal ob Öl, Gas oder Holzpellets – wer heizt, bekommt automatisch regelmäßig Besuch vom Schornsteinfeger. Denn der Gesetzgeber schreibt vor, dass in bestimmten Abständen die Heizungsanlage und Abgaswege überprüft sowie letztere gegebenenfalls gereinigt werden müssen. Wie oft der „Handwerker in Schwarz“ vor der Tür steht, hängt von verschiedenen Faktoren ab.

Eine Sicherheitsprüfung, wie sie in der Kehr- und Überprüfungsordnung festgelegt ist, wird entweder jährlich oder alle zwei Jahre durchgeführt. Welcher Zeitraum zutrifft, hängt von Technik und verwendeter Heizölsorte ab – das Alter der Anlage spielt keine Rolle. Mit einem Brennwertgerät und einem Tank, dessen Inhalt mindestens zur Hälfte aus schwefelarmem Heizöl besteht, genügt eine Prüfung alle zwei Jahre. Als Nachweis für den Tankinhalt dient die Heizölrechnung oder der Lieferschein. Wer noch einen Standard- oder Niedertemperaturkessel betreibt, muss zwei Bedingungen erfüllen, damit der Schornsteinfeger nur alle zwei Jahre zur Sicherheitsprüfung kommt: Die Anlage muss raumluftunabhängig und mit schwefelarmem Heizöl betrieben werden. Trifft nur eines von beiden nicht zu, ist ein jährlicher Check notwendig.

Schnelle Einrichtung

Regelmäßige Prüfung und Reinigung

Kehr- und Überprüfungsordnung

<p>Bei den Abständen zwischen jeder Emissionsmessung, bei der Staub- und Schadstoffausstoß ermittelt werden, ist nur das Alter der Heizungsanlage ausschlaggebend. Ist der Kessel älter als zwölf Jahre, ist alle zwei Jahre eine Kontrolle erforderlich. Für neuere Anlagen verlängert sich der Turnus auf drei Jahre – unabhängig davon, ob es sich beim Ölkessel um Brennwert-, Standard- oder Nieder-temperaturtechnik handelt. Rechtsgrundlage für diese Messung ist die Bundes-Immissionsschutzverordnung.</p> <p>Eine absolut einheitliche Frist gibt es hingegen bei der sogenannten Feuerstättenschau, bei welcher der Schornsteinfeger die Heizungsanlage auf etwaige Mängel und Verschleißerscheinungen überprüft. Sie ist alle fünf Jahre fällig und dient vor allem dem Brandschutz.</p> <p>[IWO-Pressedienst]</p>	<p>Emissionsmessung</p> <p>Feuerstättenschau</p>
<p>10. <u>Alte Heizkessel verschwenden Energie</u></p> <p>Eine Erneuerung der alten Heizungsanlage spart Energie und Geld. Das scheinen die meisten Wohneigentümer auch zu wissen. Laut einer aktuellen Emnid-Umfrage unter 1.000 Hausbesitzern in ganz Deutschland versprechen sich von einer entsprechenden Modernisierung 94 Prozent eine langfristige Heizkostensenkung. Dennoch geben mit 87 Prozent fast genau so viele an, keinen Grund für eine Sanierung zu sehen, da die alte Anlage noch verlässlich ihren Dienst verrichtet.</p> <p>Dieser Widerspruch zeigt, dass sich die Mehrheit der Hausbesitzer nicht über den Energiehunger einer veralteten Heizung im Klaren ist. Eine Anlage, die störungsfrei läuft, ist nicht zwangsläufig besonders leistungsfähig. Auch die regelmäßigen Messungen des Schornsteinfegers sagen nichts über die Energieeffizienz aus. Einen besseren Anhaltspunkt bietet beispielsweise das Alter des Heizkessels. So entsprechen praktisch alle vor 1985 installierten Kessel bei weitem nicht mehr dem Stand der Technik und sollten nach der Meinung der Fachleute des Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO) dringend ausgetauscht werden. Auch Anlagen, die noch mit konstanter Vor- und Rücklauftemperatur arbeiten, gelten als Energieverschwender. Ebenfalls bedenklich ist es, wenn im</p>	<p>Langfristige Kostensenkung</p> <p>Stand der Technik</p>

Heizraum im Winter über 20 °C herrschen. Denn solche Temperaturen entstehen, wenn der Kessel zu viel Wärme abstrahlt.

Die deutlichste Sprache sprechen die Zahlen: Bei einer alten Ölheizung gehen ungefähr 32 Prozent der erzeugten Energie durch Abgase, Oberflächenstrahlung und Auskühlung bei Stillstand verloren. Was das kostet, haben Heizgerätehersteller in bare Münze umgerechnet, und zwar unabhängig vom jeweiligen Heizöl- oder Gaspreis. Um für 100 Euro zu heizen, müssen demnach 147 Euro in eine alte Heizung gesteckt werden. Moderne Brennwertgeräte können diesen Schwund nahezu vollständig auffangen. Das liegt unter anderem an der ausgeklügelten Technik, welche die im Abgas enthaltene Energie für Heizzwecke nutzt. Dadurch wird die Energie, die im Heizöl steckt, fast vollständig in Wärme umgewandelt.

Wer anstatt eines Standardkessels einen nicht zu alten Niedertemperaturkessel betreibt, kann die Verluste durch regelmäßige Wartung und einen hydraulischen Abgleich in Grenzen halten. Im Vergleich zum Brennwertgerät gehen dann aber immer noch etwa 10 Prozent der erzeugten Wärme verloren. Um die am besten geeignete Lösung zu finden, empfiehlt sich in jedem Fall ein Beratungstermin mit dem Fachhandwerker.

[IWO-Pressedienst]

11. Energiekostensenkung stärkstes Motiv

Hauseigentümer, die energetisch modernisiert haben oder dies planen, haben vor allem ein Ziel: die Energiekosten zu drücken. Das ist das Ergebnis einer aktuellen GfK-Umfrage im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS). Für drei von vier Befragten ist danach die Senkung der Energiekosten bzw. die Einsparung von Energie klar der wichtigste Investitionsgrund. Die Verbesserung des Wohnklimas, die Notwendigkeit von Instandhaltungen oder auch das Umweltschutz-Ziel sind demgegenüber von geringerer Bedeutung.

Wohneigentümer sind nach Auskunft von LBS Research die wichtigsten Akteure bei der Umsetzung der

Moderne
Brennwertgeräte

Regelmäßige Wartung

GfK-Umfrage

Zwei Drittel der Heizkosten in selbstgenutzten Eigenheimen

Energiewende - speziell, wenn es um die Einsparung von Heizenergie im Wohnungsbestand geht. Fast zwei Drittel der Heizkosten in Deutschland fallen nämlich in selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen an, und hier erleben die Investoren unmittelbar den Einspar-Nutzen von energetischen Modernisierungen. Eine entscheidende Gruppe sind dabei die Eigentümer im Rentenalter. Gerade ihre Objekte weisen überdurchschnittlich große Energieeinsparpotenziale aus.

Um so wichtiger ist es, dass Hausbesitzer sich mit diesem Thema intensiv beschäftigen. Laut GfK-Umfrage hat fast die Hälfte der privaten Hausbesitzer in Deutschland bereits einmal ihre Immobilie energetisch modernisiert, 24 Prozent allein in den letzten drei Jahren. Fast genauso viele - 22 Prozent - geben an, dies in den nächsten drei Jahren zu planen. Die Bereitschaft dazu ist in allen Altersgruppen bis zum 65. Lebensjahr in etwa gleich hoch, lediglich im Rentenalter wollen nur noch 16 Prozent eine energetische Modernisierung angehen.

Grundsätzlich ist bei den befragten Hauseigentümern auch eine positive Einstellung zum Konzept der Energiewende der Bundesregierung festzustellen. Die Zahl der Zustimmungen ist fast doppelt so hoch wie die der Ablehnungen. Besonders kritisch sind die Befragten jedoch, was die Unterstützung durch die Politik angeht. Nur 13 Prozent der Eigentümer sehen nämlich die beschlossenen Maßnahmen bereits als geeignet an, und gerade einmal für 6 Prozent reicht die staatliche Förderung jetzt aus.

Allerdings hat nach Auskunft von LBS Research die Förderung keinen überragenden Einfluss. Denn lediglich für 27 Prozent der Befragten ist sie wirklich ausschlaggebend - und dies eher bei jüngeren Wohneigentümern als in den höheren Altersklassen. Und interessant ist die Antwort auf die Frage, welche Form von staatlicher Förderung am ehesten Investitionen anstößt: Mehr als die Hälfte bevorzugen Zuschüsse, während steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten oder zinsgünstige Kredite nur für jeweils weniger als 20 Prozent die erste Wahl wären.

Vor allem für die wichtige ältere Zielgruppe passt dies gut ins Bild, denn bereits ab dem Alter von 60 Jahren nimmt die

Hohe Bereitschaft zur energetischen Sanierung

Zustimmung zur Energiewende

Staatliche Förderung

Kredite für Ältere uninteressant

Bereitschaft, für die energetische Sanierung einen Kredit aufzunehmen, rapide ab. Ab dem 65. Lebensjahr verneinen dies laut Umfrage bereits drei Viertel, ab 70 Jahren sind bereits über 80 Prozent dagegen. Doch auch bei den jüngeren Eigentümern kommt etwa für jeden Zweiten für die Modernisierung kein Kredit in Frage. Dagegen bestätigt die GfK-Umfrage erneut, dass Bausparverträge eine hohe Mobilisierungswirkung auch für die energetische Sanierung aufweisen.

Für eine Verstärkung der Investitionstätigkeit bei der energetischen Sanierung ist - so das Fazit der LBS-Immobilienexperten - neben richtigen Förderanreizen vor allem auch die Aufklärung über konkrete Einsparmöglichkeiten und deren handfeste Vorteile nötig. Gerade bei älteren Immobilienbesitzern müssen hier noch Hürden überwunden werden. Allzu viele meinen nämlich, dass sich energetische Sanierungen für sie nicht mehr lohnen, dass die staatlichen Vorgaben zu intransparent sind oder ohnedies weiter verschärft werden, so dass man am besten abwartet - oder sie wollen einfach keinen Stress, z. B. den damit verbundenen "Dreck im Haus". Hier helfen, so LBS Research, nur praktische Informationen und Beratungsangebote, möglichst handfest und möglichst nah am Menschen.

[LBS Infodienst Wohnungsmarkt]

12. Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre stehen vor neuen Herausforderungen

In den alten Bundesländern ist jedes dritte Wohngebäude ein zwischen 1949 und 1978 errichtetes Ein- oder Zweifamilienhaus. Etwa ein Fünftel aller Wohnungen Westdeutschlands sind diesem Gebäudebestand zuzuordnen. Diese Gebiete stehen nun vor dem Generationenwechsel ihrer Bewohner und der Notwendigkeit, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern. Als „vergessene Gebiete“ müssen sie stärker in den Blick der kommunalen Stadtentwicklungspolitik rücken, fordert das ifs-Städtebauinstitut.

Praktische Informationen und Beratungsangebote

Ein Fünftel aller Wohnungen

<p>Die Bevölkerungsstruktur der Gebiete verändert sich. Nach dem Auszug der Kinder wohnen in den Häusern immer weniger, dafür aber ältere Menschen. Die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird wichtiger, weil immer mehr Haushalte nur noch eingeschränkt mobil sind. Viele ältere, in diesen Gebieten lebende Menschen wären bereit, ihre für sie zu groß gewordenen Einfamilienhäuser zu verkaufen, wenn sie im Wohnquartier – d. h. in ihrer vertrauten Umgebung – in betreutes Wohnen umziehen könnten.</p>	Bevölkerungsstruktur
<p>Durch den Generationenwechsel gelangen verstärkt Bestandsobjekte auf den Markt. Sie konkurrieren mit dem regionalen Neubauangebot in Siedlungen, deren Ausstattung mit sozialer Infrastruktur stärker auf die Bedürfnisse junger Familien mit Kindern zugeschnitten ist.</p>	Bestandsobjekte
<p>Die Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre weisen schließlich einen erheblichen Nachholbedarf bei der energetischen Sanierung der Gebäude auf, weil zur Zeit ihrer Errichtung noch keine energetischen Anforderungen galten. Die Heizkosten pro m² Wohnfläche liegen in solchen Gebieten deutlich höher, als in vergleichbaren Neubaugebieten.</p>	Nachholbedarf
<p>In den meisten Einfamilienhausgebieten vollzieht sich der Generationswechsel dennoch als Selbstläufer, weil sie zentral und gut erreichbar zu Stadt- und Ortsteilzentren gelegen sind. Im Zuge des Erwerbs der Bestandsimmobilie und deren Anpassung an den Bedarf der neuen Eigentümerfamilie wird auch die grundlegende energetische Sanierung des Gebäudes durchgeführt. Durch die neue Nachfrage entstehen Kindertagesstätten – auch in privater Trägerschaft.</p>	Generationswechsel
<p>In anderen Gebieten muss dieser Prozess unterstützend durch die Gemeinde begleitet werden, fordert das ifS-Städtebauinstitut. Sinkende Immobilienpreise oder länger nicht vermarktbar Immobilien können Hinweise für kommunale Handlungsbedarfe sein. Träger müssen gewonnen werden, um Angebote für betreutes Wohnen im Quartier zu schaffen. Der öffentliche Personennahverkehr ist auch in Form alternativer Angebote zu verbessern. Viele</p>	Kommunaler Handlungsbedarf

Gemeinden haben bereits mit Anrufsammeltaxis, ehrenamtlich betriebenen Bürgerbussen oder privat organisierten Fahrgemeinschaften gute Erfahrungen gemacht.

Eine informative Zusammenstellung von Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren enthält die von der Stiftung Wüstenrot herausgegebene gleichnamige Studie, die die Erfahrungen aus umfangreichen Fallstudien auswertet.

[ifs]

13. Energetische Sanierungen für Wohnungseigentümergeinschaften erleichtern

Für Wohnungseigentümergeinschaften liegt die Hürde für energetische Sanierungen zu hoch. Um dieses Potenzial besser auszuschöpfen, schlägt das ifs Städtebauinstitut vor, eine Erleichterung im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vorzusehen.

Von den rund 3 Millionen Mehrfamilienhäusern in Deutschland sind etwa 20 Prozent in Wohnungseigentum aufgeteilt. Sie unterfallen damit dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Entscheidung, energetische Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum der Gebäude durchzuführen, bedarf der Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Nach § 22 Abs. 2 WEG sind für solche Modernisierungen drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile erforderlich. Diese Hürde ist nach Auffassung des ifs-Städtebauinstituts zu hoch. Sie sollte hinsichtlich der stimmberechtigten Wohnungseigentümer auf zwei Drittel gesenkt werden.

Ein solcher Schritt könne im Rahmen des jetzt zur Beratung im Bundestag und Bundesrat anstehenden Gesetzes über die energetische Sanierung von vermietetem Wohnraum (Mietrechtsänderungsgesetz) erfolgen, das das WEG bereits redaktionell anpasst.

Handlungsempfehlungen

Wohneigentumsgesetz

Beschlussfassung

Mietrechtsänderungsgesetz

<p>Nach Schätzung der KfW Bankengruppe würden sich ca. 5 bis 7 Prozent der Zusagen im Programm „Energieeffizient Sanieren“ auf Wohnungseigentümergeinschaften oder Wohnungseigentümer beziehen. Die Antragstellung in diesem Programm könne sowohl durch einzelne WEG-Mitglieder als auch durch eine antragstellende Gemeinschaft, in der Regel vertreten durch den WEG-Verwalter, erfolgen. Für die einzelnen Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft sei dabei eine Antragstellung in der Kredit- oder Zuschussvariante möglich.</p> <p>Das ifs Städtebauinstitut empfiehlt die gemeinsame Antragstellung durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anträge gehen hierbei gebündelt für Kredite an ein Kreditinstitut bzw. für Zuschüsse direkt an die KfW. Dadurch wird das Verfahren vereinfacht und beschleunigt.</p> <p>[ifs]</p>	<p>Programm „Energieeffizient Sanieren“</p> <p>Gemeinsame Antragsstellung</p>
<p><u>14. Mehr Wohnungen im Jahr 2011 fertig gestellt</u></p> <p>Im Jahr 2011 wurden in Deutschland gut 183.000 Wohnungen fertig gestellt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren das 23.000 Wohnungen oder 14,6 % mehr als im Vorjahr. Damit hat sich der Wohnungsbau seit dem Tiefststand 2009 (159.000) wieder etwas erholt.</p> <p>In Wohngebäuden wurden 2011 insgesamt 161.200 Neubauwohnungen fertig gestellt (+ 15,1 % gegenüber 2010). Dabei nahmen die Fertigstellungen von Wohnungen in Einfamilienhäusern um 14,3 %, die von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 15,5 % zu. In Zweifamilienhäusern gab es einen Anstieg um 10,5 %. Der umbaute Raum der fertig gestellten neuen Nichtwohngebäude stieg gegenüber dem Jahr 2010 auf 175,1 Millionen Kubikmeter (+ 1,7 %). Dieses Plus ist auf die nichtöffentlichen Bauherren (+ 2,1 %) zurückzuführen. Bei den öffentlichen Bauherren nahm der umbaute Raum um 1,2 % gegenüber 2010 ab.</p>	<p>Tiefststand 2009</p> <p>Nichtöffentliche Bauherren</p>

15. Vorläufigkeitsvermerk zur Grundsteuer

Am 12. April 2012 erging ein sogenannter Vorläufigkeitsvermerk zur Grundsteuer. Hintergrund für den Erlass des Vorläufigkeitsvermerks ist eine Verfassungsbeschwerde gegen die Vorschriften über die Einheitsbewertung für die Grundsteuer. Die Grundsteuer wird auf Basis von sogenannten Einheitswerten festgesetzt, die teilweise aus den Jahren 1964 bzw. in den neuen Bundesländern sogar aus den Jahren 1935 resultieren. Ob dies noch verfassungsgemäß ist, muss das Bundesverfassungsgericht entscheiden.

Um massenhaft Einsprüche zu vermeiden, haben die Finanzbehörden der Länder nun einen Vorläufigkeitsvermerk erlassen. In dem Erlass ist geregelt, dass alle neuen Feststellungen der Einheitswerte sowie Festsetzungen des Grundsteuermessbetrags hinsichtlich der Frage, ob die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens verfassungsgemäß sind, ab sofort vorläufig ergehen, also offen bleiben.

Die Vorläufigkeitserklärung ist aber nicht dahin zu verstehen, dass die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens von der Finanzverwaltung als verfassungswidrig angesehen werden. Das heißt aber, dass bei einer steuerzahlerfreundlichen Rechtsprechung diese Bescheide automatisch geändert werden könnten, ohne dass es eines Zutuns durch den Steuerzahler bedarf. Könnten, denn sollte das Bundesverfassungsgericht die alten Einheitswerte für verfassungswidrig erachten, ist davon auszugehen, dass es dem Gesetzgeber – ähnlich wie bei der Erbschaftsteuer – eine Übergangsfrist einräumt, bis zu der er eine verfassungsgemäße Neuregelung schaffen soll und das alte Recht weiter anwendbar bleibt. Bei dieser sogenannten pro futuro Rechtsprechung kommt es trotz Verfassungswidrigkeit zu keiner Rückerstattung der gezahlten Grundsteuer.

In den allermeisten Fällen aber sind die Einheitswertbescheide und die daraus resultierenden Grundsteuermessbeträge bereits seit langem bestandskräftig und somit eigentlich nicht mehr änderbar. Die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer würde in diesen

Verfassungsbeschwerde

Grundlagenbescheide bleiben automatisch offen

Folgen der Rechtsprechung

Bestandskräftige Bescheide

Fällen also grundsätzlich zu keiner Änderung und gar Steuererstattung führen. Diese Steuerzahler können sich jedoch trotzdem alle Chancen offenhalten, indem sie einen Antrag auf Aufhebung des Einheitswertbescheids und des Grundsteuermessbescheids stellen. Zwar wird der Antrag von den Finanzbehörden abgelehnt werden, jedoch lässt sich dagegen mit Verweis auf die Verfassungsbeschwerde (Az.: 2 BvR 287/11) Einspruch einlegen und das Ruhen des Verfahrens beantragen. Fraglich ist jedoch, wie sinnvoll der Aufwand vor dem Hintergrund der praktizierten pro futuro Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist.

(AK)/Der Steuerzahler

16. Erlass von Grundsteuer bei wesentlicher Ertragsminderung

Bei bebauten Grundstücken wird die Grundsteuer teilweise erlassen, wenn der „normale Rohertrag“ gemindert ist. Dies kann bei vermieteten Grundstücken bzw. Gebäuden auch der Fall sein, wenn die Mietnachfrage aufgrund der allgemeinen schwierigen Wirtschaftslage zurückgeht.

Bis Ende 2007 lag die Voraussetzung einer „wesentlichen“ Minderung des Rohertrags bereits vor, wenn die tatsächlich erzielte Miete um mehr als 20 % unter der normalen Jahresrohmiere (Sollmiete) lag.

Seit 2008 kommt ein Grundsteuer-Erlass überhaupt erst ab einer Ertragsminderung von über 50 % in Betracht (§ 33 Abs. 1 Grundsteuergesetz). Die Gesetzesänderung wurde erst Ende 2008 verkündet, trat aber rückwirkend bereits mit Wirkung ab Beginn des Jahres 2008 in Kraft.

Der Bundesfinanzhof hat jetzt entschieden, dass die zum Teil verschärfende Neuregelung nicht verfassungswidrig ist. Auch eine Anwendung des neuen Rechts bereits auf das Jahr 2008 ist nach Auffassung des Gerichts zulässig.

Rückgang der Mietnachfrage

„wesentliche“ Minderung

Ertragsminderung von über 50 %

Rückwirkung nicht verfassungswidrig

17. Sanierung eines selbstgenutzten Wohngebäudes als außergewöhnliche Belastung

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit drei Urteilen vom 29.3.2012 entschieden, dass Aufwendungen für die Sanierung eines selbst genutzten Wohngebäudes – nicht aber die Kosten für übliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder die Beseitigung von Baumängeln – als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig sein können.

Hierzu können auch Aufwendungen für die Sanierung eines Gebäudes gehören, wenn durch die Baumaßnahmen konkrete Gesundheitsgefährdungen, etwa durch ein asbestgedecktes Dach, abgewehrt werden. Das gilt auch für Brand-, Hochwasser- oder ähnlich unausweichliche Schäden, beispielsweise durch den Befall eines Gebäudes mit Echtem Hausschwamm oder vom Gebäude ausgehende unzumutbare Beeinträchtigungen (Geruchsbelästigungen).

Allerdings darf der Grund für die Sanierung weder beim Erwerb des Grundstücks erkennbar gewesen noch vom Grundstückseigentümer verschuldet worden sein. Auch muss der Steuerpflichtige realisierbare Ersatzansprüche gegen Dritte verfolgen, bevor er seine Aufwendungen steuerlich geltend machen kann. Außerdem muss er sich den aus der Erneuerung ergebenden Vorteil anrechnen lassen („neu für alt“).

18. Bewertung einer Instandhaltungsrücklage

Das mit einer Eigentumswohnung erworbene Guthaben aus einer Instandhaltungsrücklage gehört nicht zur Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer. Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs stellt dieses Guthaben eine mit einer Geldforderung vergleichbare Vermögensposition dar, die nicht unter den Grundstücksbegriff des Grunderwerbsteuergesetzes fällt. Diese Grundsätze hat die Oberfinanzdirektion Frankfurt nun auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer übertragen.

Sanierungskosten

Unausweichliche
Schäden

Ersatzansprüche
verfolgen

Keine
Grunderwerbsteuer

Wird Wohnungs- oder Teileigentum übertragen, ist die Höhe der Instandhaltungsrücklage zu ermitteln. Nach Ansicht der Oberfinanzdirektion Frankfurt ist die Instandhaltungsrücklage dabei – neben dem Wohnungseigentum – als gesonderte Kapitalforderung zu erfassen und zu bewerten. Steht sie mehreren Personen zu, ist eine gesonderte Feststellung durchzuführen.

Gesonderte
Kapitalforderung

19. „Personalwohnung“ in Wohnungseigentümergeinschaft

Zu viel Geschäftstüchtigkeit kann dem Eigentümer einer Wohnung gelegentlich auch schaden. Wer zum Beispiel seine Immobilie als preisgünstige "Personalwohnung" anbietet, die im ständigen Wechsel an Handwerker vermietet wird, der muss mit juristischem Ärger rechnen. Darauf lässt ein entsprechendes Gerichtsurteil schließen (Amtsgericht Dortmund, Aktenzeichen 512 C 75/09).

Ständig wechselnde
Bewohner

Der Fall: "Die Lösung für Monteure, Arbeiter und Teams, die eine gute und preiswerte Wohnung in der Nähe ihres Einsatzortes benötigen" – so warb ein Eigentümer im Internet für seine Immobilie im Ruhrgebiet. Die Idee schien gut anzukommen, denn die Wohnung war immer wieder belegt. Nur den Miteigentümern gefiel das ganze Unternehmen nicht so gut. Sie führten Buch darüber, dass es "zu ganz erheblichen unerträglichen Störungen im Hause" gekommen sei. Solch eine Nutzung entspreche nicht mehr dem, was in der Teilungserklärung vereinbart worden sei, führten die Nachbarn vor Gericht an. Die Ausübung eines Gewerbes - und darum handle es sich hier - sei nur mit schriftlicher Bewilligung des Verwalters möglich. Und die liege hier nicht vor.

Störungen im Haus

Das Urteil: Am Amtsgericht Dortmund kam man nach rechtlicher Prüfung zu demselben Ergebnis wie die Miteigentümer. Es entspreche nicht der Teilungserklärung und sei auch niemandem zuzumuten, dass hier "stets kurzzeitig wechselnde Personen" für Unruhe in der Wohnanlage sorgten. Bei Meidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000 Euro habe der Eigentümer eine derartige Nutzung des Objekts künftig zu unterlassen.

Teilungserklärung

20. Ungeeichte Messgeräte für den Wasserverbrauch

Wenn ein Vermieter die Nebenkosten mit dem Mieter abrechnet, dann sollten selbstverständlich die dafür herangezogenen Messgeräte technisch einwandfrei funktionieren und geeicht sein. Schließlich kann es niemandem zugemutet werden, mehr als nötig zu bezahlen, nur weil zweifelhafte Apparaturen verwendet wurden. Doch was geschieht eigentlich, wenn das Messgerät zwar nicht (mehr) geeicht war, aber nach Auskunft eines Sachverständigen durchaus korrekte Ergebnisse anzeigte? Darf der Eigentümer trotzdem keine Forderungen auf Nachzahlung gegenüber seinem Mieter geltend machen, weil er diesen formalen Fehler begangen hat?

Diese Frage wurde am Beispiel eines Wasserzählers durch drei Gerichtsinstanzen hindurch diskutiert. Am Ende fiel dann die höchstrichterliche Entscheidung: Wenn der Eigentümer im Zivilprozess den Tatrichter davon überzeugen könne, dass die abgelesenen Werte korrekt waren, hieß es im Urteil, dann könne über die ungültige Eichung des Geräts hinweg gesehen werden (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 112/10).

[LBS Infodienst Recht & Steuern]

Technisch einwandfreie Messgeräte

Abgelesene Werte korrekt