



Informationen

Nr. 1-2014
März 2014

- 1. Energetische Gebäudemodernisierung**
- 2. Energetisch sanieren bei unterschiedlichen Budgets**
- 3. Höhere Energiesteuern treffen sozial Schwache**
- 4. 70 Prozent der Hausenergie wird verheizt**
- 5. Bevölkerungszuwachs in Metropolregionen treibt Wiedervermietungsmieten**
- 6. Initiative für mehr Bauland**
- 7. Wohngeldanpassung in kürzeren Intervallen**
- 8. „Wohnen im Alter“ muss wieder auf die Tagesordnung**
- 9. Demographischer Wandel bedingt Rückbaubedarf**
- 10. Wo leben Deutschlands Senioren?**
- 11. Kosten der Ökostrom-Umlage**
- 12. Eigentümer profitieren bei Umschuldung von Riester-Reform**
- 13. EU-Kommission legt neue Leitlinien für staatliche Förderregeln vor**
- 14. Beim Klospülen Wasser sparen**
- 15. Sozialversicherungsgrenzen 2014**
- 16. Nachberechnung von Betriebskosten**
- 17. Untaugliches Messgerät bei Heizkostenermittlung**
- 18. Zugang zu gemieteten Räumen muss sein**
- 19. Der Nachbar heizte mit**
- 20. Wohngemeinschaft mit Kollegin**

1. Energetische Gebäudemodernisierung

Die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestandes ist ein wichtiger Baustein der Energiewende. Und: Private Eigentümer, seien es Selbstnutzer oder Vermieter, ließen sich für die Gebäudemodernisierung motivieren, wenn sich ihre Investitionen auch durch steuerliche Anreize schneller rechneten als bisher.

In der vergangenen Legislaturperiode waren es vor allem die Finanzpolitiker, aber auch die unterschiedlichen Mehrheiten in Bundestag und Bundesrat, die eine wirksame Steuerförderung blockierten. Die neue Legislaturperiode bietet die Chance für einen neuen Anlauf. Denn allein mit dem Argument, die energetische Modernisierung des eigenen Hauses rechne sich durch die dadurch eintretende Heizkostensparnis, überzeugt private Eigentümer aus zwei Gründen nicht. Zum einen ist der Wohngebäudebestand hinsichtlich seiner energetischen Beschaffenheit oft besser als sein Ruf, verbraucht mithin weit weniger Energie als gemeinhin angenommen. Damit reduziert sich die mögliche Heizkostensparnis, womit sich Investitionen in die energetische Modernisierung für den Eigentümer weitaus später rechnen. Zum anderen kommt bei Vermietern noch das Investor-Nutzer-Dilemma hinzu: Von der energetischen Gebäudemodernisierung und damit möglichen Einsparungen bei den Heiz- und Warmwasserkosten profitieren allein die Mieter.

Abhilfe könnte eine erweiterte Förderkulisse schaffen. Neben der Unterstützung privater Eigentümer über die Förderung der KfW-Bankengruppe – Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen – und anderer Förderungen, wie dem Marktanzreizprogramm, bedarf es einer steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung. Diese kann entweder über eine deutliche Anhebung der steuerlichen Gebäudeabschreibung von derzeit zwei Prozent oder über Sonderabschreibungen nach dem Vorbild der bis in die 1990er Jahren für Modernisierungsinvestitionen geltenden Regelungen erfolgen. Auch die Anpassung steuerlicher Sonderregelungen, die bislang dazu führen, umfangreiche und kostspielige Modernisierungsinvestitionen den

Chance für neuen Anlauf

Steuerliche Förderung

Herstellungskosten eines Gebäudes zuzuordnen und damit über mehrere Jahrzehnte abzuschreiben, könnten die Modernisierungsanreize verstärken. Als zusätzliche dritte Säule bietet sich für Selbstnutzer eine Ausweitung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Handwerkerleistungen an.

(Haus & Grund)

2. Energetisch sanieren bei unterschiedlichen Budgets

Die Energiekosten steigen. Energetische Sanierungen liegen deshalb im Trend. Dem Ziel, Energiekosten einzusparen und den Wohnkomfort zu verbessern, stehen allerdings begrenzte finanzielle Möglichkeiten gegenüber. Welche Energiesparmaßnahmen bei unterschiedlichen Budgets möglich sind, zeigt jetzt erstmals eine Studie des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, für den Verband der Privaten Bausparkassen. Ziel ist es, Hauseigentümern im Vorfeld einer energetischen Sanierung eine erste Orientierung zu geben. Diese sollte dann in einer individuellen Energieberatung vertieft werden. Fest steht: Bereits kleinere Maßnahmen können die Energiekosten deutlich senken.

Die Preise für Heizöl sind von 2002 bis 2012 um rund 11 Prozent pro Jahr gestiegen – die für Erdgas um rund 5 Prozent pro Jahr. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird dieser Trend andauern. Hauseigentümer können dieser absehbaren Mehrbelastung durch eigenes Handeln entgegenwirken. „Ein niedriger Energieverbrauch ist die beste Versicherung gegen steigende Energiepreise“, betonte der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, bei der Vorstellung der Studie. Wer sein Haus energetisch fit mache, steigere überdies den Wohnkomfort. „Vor allem investiert er damit aber auch in Werterhalt seiner Immobilie“, erklärte Zehnder. Das sei in Regionen, die langfristig schrumpfen würden, sogar noch wichtiger als anderswo. Wirtschaftlichkeitsanalysen, so die Autoren der Studie, zeigen, dass sich energetische Gebäudesanierung vor allem dann rechnet, wenn man sie an ohnehin

Finanzielle
Möglichkeiten

Motivation und
Wirtschaftlichkeit

anstehende Maßnahmen im Rahmen normaler Instandsetzungszyklen koppelt. Zum Beispiel wird eine Außenwand sinnvollerweise dann nachträglich gedämmt, wenn ohnehin eine umfangreiche Putzsanierung notwendig ist. Zehnder: „Wenn man investiert, sollte man gleich richtig investieren. Das macht sich bezahlt.“

Das IWU unterscheidet in der Studie drei Gebäudetypen: das freistehende Einfamilienhaus, das Reihenmittelhaus und das Reihenendhaus bzw. die Doppelhaushälfte. Für diese Gebäudetypen wurden wiederum drei Baualtersklassen ausgewählt, die sich unter anderem an Veränderungen von Bauvorschriften festmachen: die Baualtersklasse 1958 bis 1968, die von 1969 bis 1978 und die von 1979 bis 1983. Ausgangspunkt der Berechnungen war nicht der ursprüngliche Zustand, in dem die Häuser errichtet wurden, sondern der Zustand, in dem sie heute meist vorgefunden werden. Bezüglich der Anlagentechnik wird etwa davon ausgegangen, dass die Gebäude mit einem Niedertemperaturkessel Baujahr 1987 bis 1994 zentral beheizt werden.

Bei den untersuchten Maßnahmen handelt es sich um Wärmeschutzmaßnahmen an den Bauteilen Dach bzw. oberste Geschossdecke, Außenwand, Kellerdecke und Fenster. Bei den Maßnahmen an der Anlagentechnik betrachtet das IWU einen Austausch des bestehenden Niedertemperaturkessels durch einen neuen Brennwertkessel in Kombination mit der Installation einer solarthermischen Anlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Hinzu kommt der Einbau einer Abluftanlage bzw. einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Neben den genannten Einzelmaßnahmen betrachtet das IWU auch Maßnahmenpakete.

Das Institut unterscheidet darüber hinaus drei Budgetklassen: bis 10.000 Euro, bis 30.000 Euro und bis 50.000 Euro. Schon in der unteren Budgetklasse kann es dabei „zu einer merklichen Einsparung an Energiekosten“ kommen.

- In der Budgetklasse bis 10.000 Euro sind maximal zwei Maßnahmen möglich. In dem Einfamilienhaus der Baualtersklasse 1979 bis 1983 kann zum

Gebäudetypen und Baualtersklassen

Untersuchte Maßnahmen

Maßnahmen bei verschiedenen Budgetklassen

bis 10.000 Euro

<p>Beispiel die oberste Geschossdecke gemäß den bauteilbezogenen Anforderungen der EnEV 2009 gedämmt werden. Die mittlere Kostenersparnis (ausgehend von einem heutigen Energiepreis von 7 Cent/kWh und gerechnet über 25 Jahre mit einer unterstellten 3%-igen Energiepreissteigerung pro Jahr) liegt dann bei rund 190 Euro pro Jahr – bei energiebedingten Mehrkosten von 10 Euro pro Quadratmeter Bauteilfläche und Vollkosten von etwas über 1.300 Euro. Die Dämmung der Kellerdecke bringt bei energiebedingten Mehrkosten von 38 Euro pro Quadratmeter Bauteilfläche und Vollkosten von rund 4.900 Euro eine mittlere Kostenersparnis von knapp 220 Euro pro Jahr. Werden beide Maßnahmen gleichzeitig verwirklicht, liegt die mittlere Kostenersparnis der Maßnahmenkombination leicht unter den addierten mittleren Einsparungen der einzelnen Maßnahmen, weil jede Maßnahme in einem ungedämmten Gebäude mehr einspart als in einen bereits gedämmten Gebäude. Sie bleibt aber beträchtlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Budgetklasse bis 30.000 Euro kann bei gleichem Haustyp in der gleichen Baualtersklasse zusätzlich eine neue Heizanlage (Gas-Brennwerttechnik) inklusive Schornsteinsanierung und neuem Speicher installiert werden – ergänzt um den nachträglichen Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasser-Bereitung. Die energiebedingten Mehrkosten liegen für die Maßnahme bei rund 7.900 Euro. Bei Vollkosten von rund 17.700 Euro zeigt sich – wiederum isoliert für das ungedämmte Gebäude betrachtet – eine mittlere Kostenersparnis pro Jahr von rund 1.100 Euro. • In der Budgetklasse bis 50.000 Euro kann daneben eine ohnehin erforderliche umfassende Putzsanierung mit der Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems gekoppelt werden. Energiebedingten Mehrkosten von 45 Euro pro Quadratmeter Bauteilfläche bei Vollkosten von knapp 19.000 Euro steht dann in der Einzelbetrachtung eine mittlere Kostenersparnis pro Jahr von rund 480 Euro gegenüber. 	<p>bis 30.000 Euro</p> <p>bis 50.000 Euro</p>
---	---

Neben den neun Hausdatenblättern für die untersuchten Gebäudetypen orientiert an den bauteilbezogenen Anforderungen der EnEV 2009 mit zusätzlicher Heizungsmodernisierung finden sich in der Studie auch neun entsprechende Hausdatenblätter für einen gegenüber der EnEV 2009 um etwa 30 Prozent verbesserten Energieeffizienzstandard.

(Verband der Privaten Bausparkassen e.V.)

3. Höhere Energiekosten treffen sozial Schwache

Eine Erhöhung der Steuern auf Heizöl und Erdgas schafft soziale Ungerechtigkeiten und ist keine Lösung für einen geringeren Energieverbrauch. „Eine solche Zwangsabgabe ist der falsche Weg. Sie träfe 27 Millionen Haushalte, denen dadurch noch weniger Geld für sinnvolle Einsparmaßnahmen bliebe“, erklärt IWO-Geschäftsführer Prof. Christian Küchen. Für die Erhöhung einer solchen „Ökosteuer“ hatte sich zuvor Jochen Flasbarth, bis vor kurzem Präsident des Umweltbundesamtes (UBA) und nun Staatssekretär im Bundesumweltministerium (BMU), ausgesprochen. Damit solle der CO₂-Ausstoß in Deutschland weiter verringert werden.

Eine Abgabenerhöhung auf Heizöl und Erdgas würde jedoch vor allem Menschen mit geringem Einkommen belasten. Rentner mit selbstgenutztem Eigenheim sowie Alleinerziehende wären besonders stark betroffen. Das ist das Ergebnis eines Gutachtens des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln), in dem die Folgen einer Umlage auf Heizenergie untersucht wurden.

„Diese sozialen Konsequenzen würden sich auch bei einer Erhöhung der Energiesteuern auf Heizöl und Erdgas ergeben“, so Prof. Küchen. Dem Ziel, Energieverbrauch und Emissionen zu senken, sei das aber abträglich. „Man würde jene bestrafen, die heute bereits kein Geld für eine energetische Modernisierung haben.“ Auch eine von Flasbarth ins Gespräch gebrachte Absenkung der Stromsteuer könnte daran kaum etwas ändern.

Zwangsabgabe der falsche Weg

Rentner und Alleinerziehende besonders betroffen

Energiesteuern

Sinnvoll seien dagegen positive Anreize zum Energiesparen, etwa bessere Beratungsangebote und eine steuerliche Förderung bezahlbarer Einzelmaßnahmen. Energetische Modernisierungen sollten dann stattfinden, wenn ohnehin Renovierungsarbeiten anstehen. Durch eine uneingeschränkte Technologieoffenheit und Energieträgerneutralität könnten die dabei anfallenden Kosten möglichst gering gehalten werden.

(IWO)

4. 70 Prozent der Hausenergie wird verheizt

Vier von zehn Hausbesitzern in Deutschland halten ihre Immobilie für energetisch renovierungsbedürftig, wie der LBS Hausbesitzer-Trend zeigt. In der Folge ist die Bereitschaft, Modernisierungen am Haus durchzuführen, hoch: Für jeden dritten Hausbesitzer ist die Senkung der Energiekosten der wichtigste Grund für eine Modernisierung.

Rund 70 Prozent der im Haushalt verbrauchten Energie entfallen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes auf Raumwärme. Zwar ist der Energieverbrauch in den vergangenen Jahren gesunken – nicht jedoch die Kosten. Während der durchschnittliche jährliche Gesamtenergieverbrauch pro Haushalt von 2011 auf 2012 um 2,3 Prozent auf 16.304 Kilowattstunden zurückging, stiegen die Ausgaben für Warmwasser und Heizenergie laut Bundeswirtschaftsministerium im gleichen Zeitraum um 15,3 Prozent auf 1.025 Euro.

„Im energieeffizienten Sanieren steckt eine Menge Einsparpotenzial. Immer mehr Eigenheimbesitzer werden deshalb aktiv“, stellt Sabine Schmitt von der LBS fest. Bereits mehr als jeder fünfte Immobilieneigentümer hat in den vergangenen drei Jahren energetisch modernisiert, rund jeder Vierte plant Modernisierungsmaßnahmen.

Gerade bei älteren Gebäuden ist der Energieverbrauch in der Regel enorm. Eine gute Fassadendämmung kann diesen um bis zu 30 Prozent reduzieren, mit einer umfassenden, hocheffizienten Sanierung sind laut der

Anreize zum
Energiesparen

Senkung der
Energiekosten

Raumwärme

Einsparpotential

Fassadendämmung

Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) sogar bis zu 80 Prozent Energieeinsparung realisierbar.

Die meisten Hausbesitzer wissen das Ergebnis der durchgeführten Maßnahmen zu schätzen. So gibt mehr als die Hälfte der im LBS Hausbesitzer-Trend befragten Modernisierer an, dass sich der finanzielle Aufwand gelohnt hat. „Für die Finanzierung wird häufig auf Bausparmittel zurückgegriffen“, weiß Sabine Schmitt. Beim Bausparvertrag stehen die Zinskonditionen für das Darlehen unabhängig von der Höhe der Bausparsumme fest. Davon profitieren vor allem Modernisierer mit in der Regel mittlerem Finanzierungsbedarf, da Banken für kleinere Kredite vergleichsweise hohe Zinssätze verlangen.

(LBS Infodienst Bauen und Finanzieren)

5. Bevölkerungszuwachs in Metropolregionen treibt Wiedervermietungs-mieten

Wer heute in eine Metropolregion ziehen will oder aus Arbeitsplatzgründen sogar ziehen muss, hat ein Problem: die deutlich gestiegenen Neu- und Wiedervermietungs-mieten.

Während bundesweit der Anstieg der Wiedervermietungs-mieten 2012 nur bei 3 Prozent lag, wurden bei der großen Mehrzahl der wirtschaftsstarken Großstädte nach den Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung Steigerungen gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete von 15 bis 25 Prozent festgestellt. Hier musste für eine wiedervermietete Wohnung im Durchschnitt 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche über der ortsüblichen Vergleichsmiete gezahlt werden. In Städten mit mittlerem Mietenniveau waren es dagegen nur 0,40 Euro. In preisgünstigen Städten lag die Wiedervermietungs-miete sogar um 0,21 Euro unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei den Wohnungsmieten nehmen somit die regionalen Unterschiede zu. Auch wenn sich diese Entwicklung nach dem empirica-Immobilienpreisindex 2013 inzwischen abgeflacht hat, wird sich die Situation in den Metropolregionen für zuziehende Menschen weiter verschärfen. Zu dieser Einschätzung kommt Dr. Peter Runkel, Direktor des ifs-Städtebauinstituts.

Finanzierung

15 - 25 Prozent über Vergleichsmieten

Nicht besorgniserregend sei hingegen die Situation von Haushalten, die in einem laufenden Mietverhältnis wohnen. Denn insgesamt seien die Nettokaltmieten 2013 gerade einmal um 1,3 Prozent gestiegen. Selbst in Berlin, das bundesweit den höchsten Anstieg verzeichnet hätte, könne man nicht von einer Mietenexplosion reden.

Für hinzuziehende Menschen sei dies aber kein Trost. Der Grund für die sich verschärfende Situation liege in der steigenden Wohnungsnachfrage. Die Metropolregionen, aber auch viele Universitätsstädte müssten bis 2030 mit einem deutlichen Bevölkerungszuwachs rechnen. Runkel: „Immer mehr Menschen aus Ost- und Südeuropa ziehen nach Deutschland und steuern dort die großstädtischen Arbeitsmärkte an. 2013 war das dritte Jahr in Folge mit einem deutlichen Außenwanderungssaldo – dieses Mal von mehr als 400.000 Menschen.“ Bis 2030 würden nach Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft in den 14 deutschen Großstädten 19 Prozent aller Bundesbürger leben; heute seien es 16 Prozent. Das werde die Wohnungsmärkte der Metropolregionen weiter anspannen. „Ohne einen massiven Wohnungsneubau wird dieses Problem nicht zu lösen sein“, erklärte Runkel. Hierfür gelte es jetzt politisch die Weichen zu stellen

(ifs)

6. Initiative für mehr Bauland

In den deutschen Wachstumsregionen wird durch den vermehrten Zustrom an Menschen der Wohnraum immer knapper. Die Wiedervermietungskmieten steigen mit 3 Prozent im Jahr im Durchschnitt doppelt so stark wie die Bestandsmieten. Zugleich klettern die Preise für baureifes Land in bisher unbekannte Höhen. Im Schnitt mussten in Städten über 500.000 Einwohnern zuletzt schon über 500 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. Abhilfe kann nur ein verstärkter Wohnungsneubau schaffen. Dafür sind ausreichend baureife Grundstücke erforderlich. Eine Politik für mehr Wohnungsneubau in Wachstumsregionen muss daher bei der Ausweisung und Erschließung zusätzlichen Baulandes beginnen. Das forderte jetzt das ifs Städte-

Steigende
Wohnungsnachfrage

Steigende
Grundstückspreise

bauinstitut. „Bund, Länder und Kommunen müssen hier initiativ werden und dies als gemeinsame Verpflichtung verstehen“, erklärte dazu der Institutsdirektor Dr. Peter Runkel.

Den Bund sieht das ifs Städtebauinstitut in der Verantwortung, die Blockade der Innenentwicklung durch den Artenschutz gesetzlich aufzulösen. Die Städte, die neues Bauland vorrangig durch Wiedernutzung von Brachflächen im Innenbereich schaffen sollen, sähen sich zunehmend mit dem Hinweis konfrontiert, auf diesen Flächen hätten sich inzwischen geschützte Arten angesiedelt. Eine Bebauung komme deshalb nicht in Betracht. „Hier beißen sich zwei umweltpolitische Ziele: das des geringeren Flächenverbrauchs mit dem des Artenschutzes“, betonte Runkel. Ein in der letzten Legislaturperiode dazu von der Bauseite vorgelegter Harmonisierungsvorschlag sei am Widerstand der Umweltseite gescheitert. Da in der neuen Regierung beide Aufgaben in einem Ressort vereint seien, sollte jetzt aber eine europarechtskonforme Lösung machbar sein.

Die Länder dürften die Grunderwerbsteuer von zurzeit durchschnittlich 5 Prozent nicht weiter anheben. „Anderenfalls“, so Runkel, „müssten sie es hinnehmen, dass der Bund den Erwerb von Wohnbauland bei zügiger Bebauung von der Grunderwerbsteuer befreit.“

Die Stadtverwaltungen sollten nach Jahren der Personaleinsparung ihre Planungsämter wieder personell aufstocken. Zu beachten sei dabei, dass heute die Innenentwicklung Vorrang genieße. Daher müsse kleinteiliger und komplexer geplant werden. Selbst eine Personalstärke wie in den 90er Jahren führe deshalb nur zu etwa der Hälfte des damals neu ausgewiesenen Baulands.

Die Stadtverordneten seien aufgerufen, ihre Bürger von der Notwendigkeit zu überzeugen, lieb gewonnene innerstädtische Frei- und Brachflächen für Wohnbauzwecke zur Verfügung zu stellen. Runkel: „Das Volksbegehren gegen die Randbebauung des Tempelhofer Feldes in Berlin zeigt, dass Teile der Bevölkerung das Wachstum der Stadt noch nicht angenommen haben.“

Der Bund

Die Länder

Die
Stadtverwaltungen

Die Stadtverordneten

<p>Die Umlandgemeinden der betroffenen Regionen stünden in der Pflicht, in Solidarität mit der Metropole Bauland für zusätzliche Bewohner bereitzustellen. „Denken und Handeln im regionalen Maßstab muss an die Stelle von Kirchturmspolitik treten“, erläuterte der Institutsdirektor. „Allerdings nicht als Einbahnstraße, sondern in einer gegenseitigen Partnerschaft, die durch Regionalverbände auch institutionell verankert werden sollte.“</p>	Die Umlandgemeinden
<p>Die öffentlichen Grundstücksverwalter hätten die Aufgabe, Grundstücke für Wohnzwecke unterhalb der Höchstpreise abzugeben. Nur dadurch werde sichergestellt, dass Neubaumieten auch von Haushalten mit mittlerem Einkommen bezahlt werden können. Da der Staat durch immer höhere Standards die Neubaukosten stark in die Höhe treibe – so führe die aktuelle Energieeinsparverordnung zu einer Verteuerung um 6 Prozent – seien die Grundstückskosten zumeist der einzige größere Kostenfaktor, der die Neubaumieten begrenzen könne.</p>	Grundstücksverwalter
<p>Die Regionalplanung müsse in Wachstumsregionen auch Siedlungserweiterungen ermöglichen. Nur mit Innenentwicklung werde man in diesen Regionen für die zuziehende Bevölkerung keinen ausreichenden Wohnraum schaffen können.</p>	Regionalplanung
<p>(ifs)</p>	
<p><u>7. Wohngeldanpassung in kürzeren Intervallen</u></p>	
<p>Steigende Mieten und Energiekosten belasten Haushalte mit niedrigen Einkommen oder Renten immer stärker. Dennoch sinkt die Zahl der Wohngeldempfänger seit Jahren. Dieses Auseinanderlaufen beruht auf einem zu starren Wohngeldsystem. Darauf wies jetzt das ifs-Städtebauinstitut hin und forderte eine Neuregelung.</p>	Starres Wohngeldsystem
<p>Die Kosten für Wärme sind 2013 flächendeckend über 4 Prozent und für Strom sogar um 12 Prozent gestiegen. Zumindest in Wachstumsregionen und dort besonders bei der Wiedervermietung einer Wohnung in nachgefragter Lage kommen steigende Kaltmieten hinzu. Hart betroffen</p>	Anzahl der Leistungsbezieher rückläufig

davon sind Haushalte mit niedrigen Einkommen oder Renten. Ihnen soll im Bedarfsfall das Wohngeld helfen – ob als Zuschuss zur Miete oder als Lastenzuschuss bei selbstgenutztem Wohneigentum. Festzustellen ist jedoch, dass sowohl die Zahl der Haushalte, die Wohngeld empfangen, als auch die Wohngeldausgaben von Bund und Ländern von Jahr zu Jahr deutlich abnehmen. Empfingen 2010 noch 1,1 Millionen Haushalte Wohngeld in Höhe von insgesamt 1,8 Milliarden Euro, waren es nach Angaben des Statistischen Bundesamtes Ende 2012 nur noch weniger als 800.000 Haushalte mit Gesamtausgaben von 1,2 Milliarden Euro. Ende 2013 dürften nach Schätzungen des ifs-Städtebauinstituts nur noch 700.000 Haushalte insgesamt 1 Milliarde Euro Wohngeld erhalten haben.

Die gegenläufige Entwicklung hänge, so Institutsdirektor Dr. Peter Runkel, mit einem starren Mechanismus zusammen, der bei der von der großen Koalition vereinbarten nächsten Wohngeldanpassung durchbrochen werden müsse. Bisher schreibe das Wohngeldgesetz bei jeder Anpassung die Einkommensgrenzen der Berechtigten und die Miethöchstbeträge fest, obwohl von vornherein klar sei, dass Einkommen und Mieten bis zur nächsten Wohngeldanpassung, die nach bisherigem Rhythmus etwa alle fünf Jahre anstehe, weiter steigen würden. Beim Wohngeld komme hinzu, dass 2011 der zwei Jahre zuvor eingeführte pauschalierte Heizkostenzuschuss wieder abgeschafft worden sei. Fünf Jahre nach einer Wohngeldanpassung habe sich deren Wirkung halbiert. „Wohngeldanpassungen müssen deshalb in kürzeren Intervallen erfolgen als bisher. Sie müssen an der Warmmiete ansetzen, weil die Heizkosten flächendeckend der Kostentreiber beim Wohnen sind“, forderte Runkel.

Das ifs-Städtebauinstitut spricht sich für eine stärkere Gleichbehandlung mit der „großen Schwester“ des Wohngeldes aus: den „Kosten der Unterkunft“ (KdU) nach den Sozialgesetzbüchern (SGB). Diese werden Anspruchsberechtigten in Höhe der tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung gewährt, soweit sie angemessen sind. Steigt die Warmmiete, erhöhen sich im Rahmen der Ortsüblichkeit die KdU-Leistungen. Obwohl die Ausgaben nach SGB II - wie Arbeitslosengeld II und

An der Warmmiete ansetzen

Kosten der Unterkunft

Sozialgeld - nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit zwischen 2010 und 2012 wegen der guten Beschäftigungslage insgesamt um 14,5 Prozent rückläufig waren, erhöhte sich als Folge des überproportionalen Anstiegs der Warmmieten der Ausgabenanteil für die Kosten der Unterkunft und Heizung an den Gesamtausgaben nach SGB II von 29,5 Prozent in 2010 auf 33,4 Prozent in 2012.

(ifs)

8. „Wohnen im Alter“ muss wieder auf die Tagesordnung

Die Uhr tickt! Die Deutschen werden immer älter, ihr Wohnraum auch - nur leider ist er in aller Regel nicht altersgerecht. Schon jetzt fehlen mindestens 2,5 Millionen barrierearme Wohnungen, Tendenz steigend. Auf diese brisante Entwicklung muss die Bundesregierung dringend reagieren, fordern die Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO) und der Verband Wohneigentum. Zuschüsse im Rahmen des KfW-Programms "Altersgerecht Umbauen" wären ein erster wichtiger Schritt.

Politiker aller Fraktionen weisen gern auf den demografischen Wandel hin und bekräftigen, dass alles getan werden muss, damit ältere Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben können. Umso erstaunlicher, dass die Zuschussförderung ab dem Haushalt 2012 dem Rotstift zum Opfer fiel. "Die neue Bundesregierung hat nun die Chance, dies zu korrigieren, bevor noch mehr Zeit vertan wird", mahnt die BAGSO-Vorsitzende und ehemalige Bundesfamilienministerin Prof. Dr. Ursula Lehr. Denn bereits 2030 wird knapp ein Drittel der Deutschen älter als 65 Jahre sein, so die 2011 im Auftrag des Bundesbauministeriums durchgeführte Studie "Wohnen im Alter". Unser Wohnraum hingegen kommt dieser Entwicklung nicht hinterher: Bisher leben deutlich unter zehn Prozent aller Senioren in einigermaßen barrierefreien Haushalten.

Mit dem KfW-Programm "Altersgerecht Umbauen" steht zwar ein sinnvolles Förderinstrument zur Verfügung, nur ist

Wohnraum nicht altersgerecht

Demographischer Wandel

Zuschuss statt Darlehen

es kreditbasiert und damit wenig für die Haupt-Zielgruppe der Senioren geeignet, da sich Menschen im Alter nicht mehr mit Schulden belasten wollen oder Schwierigkeiten haben, ein Darlehen zu erhalten. "Auch ist für eine Reihe sinnvoller Einzelmaßnahmen ein Kredit überdimensioniert, aber ein Zuschuss eine gute Motivation zu handeln", so Hans Rauch, Präsident des Verbands Wohneigentum. Für die dringendsten Umbauten ist also ein Zuschussprogramm notwendig.

Diesen Zuschuss gab es kurzzeitig im Rahmen des KfW-Förderprogramms, doch wurde er ab 2012 gestrichen - rund anderthalb Jahre nach seiner Einführung im Mai 2011. Zu wenig Zeit, um einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu werden.

"Eine Neuauflage - wie sie im Koalitionsvertrag in Aussicht gestellt wird - ist vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung dringend geboten", so Prof. Dr. Ursula Lehr, BAGSO. Nur sollte der Zuschuss dieses Mal auch langfristig verfügbar sein und durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit bekannt gemacht werden. Hans Rauch, Verband Wohneigentum, fordert: "Eine Umgestaltung des Wohnraums muss gut durchdacht sein. Dafür braucht es planungssichere Finanz- und Fördermittel."

Die demografische Entwicklung macht eine Zuschuss-Variante des Förderprogramms "Altersgerecht Umbauen" nach Ansicht von BAGSO und Verband Wohneigentum zwingend notwendig.

[Verband Wohneigentum e. V.]

9. Demographischer Wandel bedingt Rückbaubedarf

Kommunen in Ost- und Westdeutschland weisen bereits heute einen hohen Um- und Rückbaubedarf aus, der sich in Zukunft nochmals deutlich erhöhen wird. Bedingt ist dieser in erster Line durch den demographischen Wandel, aber auch durch veränderte Anforderungen. Allein in den nächsten 5 Jahren werden nach Einschätzung der Städte,

Langfristig verfügbar

Veränderte Anforderungen

Gemeinden und Kreise rund 25 Milliarden Euro in Rückbau- und Umbaumaßnahmen fließen müssen. Mit dem verschärften demographischen Wandel wird der Bedarf weiter wachsen. Der Schwerpunkt liegt im Bildungsbereich (Schulen, Erwachsenenbildung, Kinderbetreuung) sowie im Straßen- und Verkehrsbereich. Aber auch bei der Wohnungswirtschaft, bei der Wasserver- und -entsorgung, bei der Energieerzeugung und -versorgung ergeben sich erhebliche Anpassungsbedarfe. Während der Rückbaubedarf hauptsächlich auf Bevölkerungsrückgänge zurückzuführen ist, entsteht der Umbaubedarf sowohl bei schrumpfenden, alternden, aber auch bei wachsenden Kommunen. Insgesamt stellt sich die Situation und Notwendigkeit für jede Kommune sehr differenziert dar. Wegen fehlender Ertragsmöglichkeiten ist die Finanzierung der "rückwärtsgerichteten" Zukunftsinvestitionen eine schwierige Herausforderung.

(DV)

10. Wo leben Deutschlands Senioren?

Wenige Kinder, viele alte Menschen. Dies gilt für fast alle Landkreise und Städte in Ostdeutschland - mit Ausnahme Berlins und der umliegenden Gebiete. Insbesondere in Sachsen und dem Süden Sachsen-Anhalts ist der Anteil der über 65-jährigen besonders hoch. Spitzenreiter ist die Stadt Dessau-Roßlau mit einem Seniorenanteil von 28,2 Prozent. Ganz anders ist die Situation hingegen im niedersächsischen Kreis Vechta. Dort sind nur 15,1 Prozent der Bevölkerung 65 Jahre und älter. Deutschlandweit zählt jeder Fünfte zur Gruppe der Senioren.

11. Kosten der Ökostrom-Umlage

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) regelt die bevorzugte Abnahme von Strom, der aus erneuerbaren Energien erzeugt wurde. Es garantiert Betreibern von entsprechenden Anlagen einen festen Vergütungssatz für die Einspeisung des Stromes ins Stromnetz. Zur Finanzierung dieses Systems werden die jährlich entstehenden Kosten auf die Endverbraucher umgelegt.

Hoher Seniorenanteil im Osten

Fester Vergütungssatz

Nach Angaben des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln hat insbesondere der massive Ausbau besonders teurer erneuerbarer Energien in den vergangenen Jahren zu einem starken Anstieg der EEG-Umlage geführt. Kostete die EEG-Umlage im Jahr 2000 noch 0,2 Cent je Kilowattstunde (inklusive Mehrwertsteuer), beträgt sie im Jahr 2014 6,24 Cent je Kilowattstunde. Für einen durchschnittlichen Dreipersonenhaushalt bedeutet das eine Preissteigerung von 9,40 Euro für die EEG-Umlage im Jahr 2000 auf 300,74 Euro im Jahr 2014.

12. Eigentümer profitieren bei Umschuldung von Riester-Reform

Wohn-Riester ist nicht nur etwas für künftige Eigenheimbesitzer. Auch wer bereits in der eigenen Immobilie lebt, profitiert gleich doppelt von den jüngsten Änderungen bei Wohn-Riester.

Seit Jahresbeginn können Eigentümer Riester-Darlehen auch zur Umschuldung bestehender Immobiliendarlehen nutzen. Voraussetzung ist, dass das ursprüngliche Darlehen zum Kauf oder Bau einer selbst genutzten Immobilie aufgenommen wurde. Die Riester-Förderung kann nach der Umschuldung weiter in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus darf das angesparte Riester-Guthaben nun jederzeit zur Entschuldung von Haus oder Wohnung eingesetzt werden. Bisher war dies nur zu Beginn der Auszahlungsphase möglich.

Beide Neuerungen gelten jetzt unabhängig vom Anschaffungsdatum, also auch für Erwerbsvorgänge vor 2008.

(LBS)

13. EU-Kommission legt neue Leitlinien für staatliche Förderregeln vor

Die Kommission hat Leitlinien vorgestellt, wie staatliche Interventionen im Stromsektor optimal eingesetzt werden sollen, um eine sichere Versorgung mit bezahlbarer Energie zu ermöglichen.

Massiver Ausbau

Entschuldung von Immobilien vereinfacht

Unabhängig vom Anschaffungsdatum

Die Kommission fordert eine bessere Abstimmung der nationalen Strategien, damit Energiepreise und Steuern für die Verbraucher niedrig gehalten werden können. Dabei sollen die Förderregelungen für erneuerbare Energien flexibel sein und sich senkenden Erzeugungskosten anpassen. Für die Entwicklung der Technologien zur Nutzung erneuerbarer Energien waren lange Zeit staatliche Interventionen notwendig. Mit zunehmender Marktreife sollten die Technologien allmählich den Marktpreisen ausgesetzt werden, bis hin zur vollständigen Einstellung der Förderung. Strom muss aber auch dann zur Verfügung stehen wenn Sonne und Wind nicht ausreichend und stabil zur Versorgung beitragen können. Das wird aber mit steigender Stromerzeugung aus Erneuerbaren zunehmend schwieriger. Aus diesem Grund wird in mehreren Mitgliedstaaten darüber diskutiert, wie Reservekapazitäten organisiert und finanziert werden können. Bevor die Mitgliedstaaten über Kapazitätsmechanismen entscheiden, fordert die Kommission die Staaten auf Ursachenforschung zu betreiben, um die unzureichende Erzeugung zu analysieren. Um Reservekapazitäten zu aktivieren sollten die Mitgliedstaaten nicht nur auf die nationale Ebene fokussiert sein, sondern ganz Europa in die Perspektive einbeziehen.

(EU-Info)

14. Beim Klospülen Wasser sparen

Die EU-Kommission will den Wasserverbrauch von Toiletten und Pissoirs reduzieren. Dazu wird sie Kriterien für ein entsprechendes Öko-Label verabschieden, mit dem besonders sparsame WC-Modelle gekennzeichnet werden können, wie ein Sprecher von Umweltkommissar Janez Potočnik bestätigte.

Die Vorbereitungen für die EU-weiten Klo-Label begannen laut EU-Dokumenten bereits im Januar 2011. Eine Ad-hoc-Arbeitsgruppe traf sich im Herbst des gleichen Jahres in Brüssel. Im Juni 2012 fand ein zweites Treffen im spanischen Sevilla statt. Im Anschluss wurde ein 60-seitiger "Tech-Report" veröffentlicht, der die Arbeit des Gremiums dokumentiert.

Bessere Abstimmung der nationalen Strategien

Öko-Label

<p>Mit dem Öko-Label will die Kommission die Hersteller dazu animieren, sparsamere Modelle zu entwickeln. Das Label erhalten sollen demnach nur Toiletten, die mit fünf Liter Wasser pro Spülung oder weniger auskommen. Für Pissoir-Labels gilt eine Spülvolumenobergrenze von einem Liter pro Spülung. Die Experten halten fest, dass für den Wasserverbrauch bei Toiletten und Pissoirs zwei Faktoren entscheidend sind: deren Design und das Verhalten der Nutzer. Hinsichtlich letzterem haben die Experten "unter Berücksichtigung der Stakeholder" entschieden, das "durchschnittliche Spülvolumen" als das arithmetische Mittel aus einer vollen und drei reduzierten Spülungen zu definieren.</p>	Sparsamere Modelle
<p>Das Toiletten-Label ist nur das jüngste Beispiel einer langen Reihe von Regulierungsvorschlägen, mit der die EU-Exekutive immer wieder für Spott und Ärger sorgt und damit auch den jüngsten Forderungen von Kommissionspräsident Barroso nach einer Vereinfachung der EU-Kommissionspolitik zuwider handelt.</p> <p>(EU-Info)</p>	Spott und Ärger
<p><u>15. Sozialversicherungsgrenzen 2014</u></p> <p>Mit den neuen Rechengrößen in der Sozialversicherung werden die für das Versicherungsrecht sowie für das Beitrags- und Leistungsrecht in der Sozialversicherung maßgebenden Grenzen bestimmt. Für das Jahr 2014 gelten folgende Rechengrößen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbeitnehmer sind nicht gesetzlich krankenversicherungspflichtig, wenn sie im Jahr mehr als 53.550 € bzw. im Monat mehr als 4.462,50 € verdienen. • Die Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge werden von jährlich höchstens 48.600 € bzw. von monatlich höchstens 4.050 € berechnet. • Die Beitragsbemessungsgrenze für die Renten- und Arbeitslosenversicherung beträgt 71.400 € (alte Bundesländer – aBL) bzw. 60.000 € (neue Bundesländer – nBL) im Jahr. 	<p>Krankenversicherung</p> <p>Beiträge</p> <p>Beitragsbemessungsgrenze</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Die Renten- und Arbeitslosenversicherungsbeiträge werden von höchstens 5.950 € (aBL) bzw. 5.000 € (nBL) monatlich berechnet. • Die Bezugsgröße in der Sozialversicherung ist auf 2.765 € (aBL)/2.345 € (nBL) monatlich, also 33.180 € (aBL)/28.140 € (nBL) jährlich festgelegt. • Die Geringfügigkeitsgrenze liegt weiterhin bei 450 € monatlich. <p>Der Beitragssatz für die Krankenversicherung beträgt unverändert 15,5 %. Davon tragen Arbeitgeber 7,3 % und Arbeitnehmer 8,2 %. Der Beitragssatz für die Pflegeversicherung liegt bei 2,05 % bzw. bei Kinderlosen, die das 23. Lebensjahr bereits vollendet haben, 2,3 %; der Rentenversicherungsbeitragssatz liegt bei 18,9 %. Sowohl der Beitragssatz zur Pflege- wie auch zur Rentenversicherung befanden sich bei Ausarbeitung dieses Schreibens jedoch noch in der politischen Diskussion. Der Beitragssatz für die Arbeitslosenversicherung beträgt weiterhin 3 %.</p> <p>Beiträge zur Kranken-, Pflege-, Renten- und Arbeitslosenversicherung sind i. d. R. je zur Hälfte vom Arbeitnehmer und Arbeitgeber zu tragen. Bei der Krankenversicherung hat der Arbeitnehmer zusätzlich 0,9 % selbst zu tragen. Auch der Beitragszuschlag zur Pflegeversicherung für Kinderlose (0,25 %) ist vom Arbeitnehmer allein zu tragen. Ausnahmen gelten für das Bundesland Sachsen. Der Arbeitnehmer trägt hier 1,525 % (bzw. kinderlose Arbeitnehmer nach Vollendung des 23. Lebensjahres 1,775 %) und der Arbeitgeber 0,525 % des Beitrags zur Pflegeversicherung.</p> <p>16. <u>Nachberechnung von Betriebskosten</u></p> <p>Ein Vermieter kann sich in einer Betriebskostenabrechnung die Nachforderung von Positionen vorbehalten, die er unverschuldet nur vorläufig abrechnen kann. Die Verjährungsfrist beginnt erst, wenn der Vermieter Kenntnis von den Umständen hat, die die Nachforderung begründen. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.</p>	<p>Renten- und Arbeitslosenversicherung</p> <p>Bezugsgröße</p> <p>Beitragssatz</p> <p>Arbeitgeberanteil</p> <p>Verjährungsfrist</p>
---	---

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter einer zu erwartenden, rückwirkenden Neufestsetzung der Grundsteuer vorbehalten. Nachdem das Finanzamt die Grundsteuer für mehrere Jahre rückwirkend festgesetzt hatte, übersandte der Vermieter dem Mieter eine Nachberechnung der Betriebskostenabrechnung. Der Mieter berief sich auf die Verjährung der Nachforderung. Zu Unrecht meinten die Richter. Diese Wertung steht im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung, wonach die Verjährungsfrist für eine Betriebskostennachforderung nicht schon mit der Erstellung der Abrechnung in Gang gesetzt wird, sondern erst dann, wenn der Vermieter Kenntnis von Umständen erlangt, welche die Nachberechnung begründen.

17. Untaugliches Messgerät bei Heizkosten ermitteln

Wenn ein Haus- oder Wohnungseigentümer mit seinem Mieter die Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnet, dann hat er dafür Sorge zu tragen, dass die dafür eingesetzten Messgeräte auch funktionstauglich sind. Ansonsten muss er sich auf andere Abrechnungsmethoden einlassen und gegebenenfalls Einbußen hinnehmen (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 310/12).

Der Fall: An einem Heizkörper in der Essecke einer Mietwohnung befand sich ein defektes Messgerät. Es hatte einen Verbrauch aufgezeichnet, der in diesem Umfang rein physikalisch gar nicht möglich gewesen wäre. Nach Feststellung dieser Tatsache war die Not groß, denn nun fehlte eine zuverlässige Berechnungsgrundlage. Beide Parteien stritten darum, welcher Betrag denn nun zu bezahlen sei. Der Fall ging durch mehrere Instanzen und landete schließlich vor dem Bundesgerichtshof.

Das Urteil: Wenn eine Verbrauchsermittlung nicht möglich ist, dann muss auf eine andere Berechnungsmethode zurückgegriffen werden. Es kommen zum Beispiel eine Abrechnung auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in früheren Abrechnungszeiträumen oder ein Vergleich mit anderen, ähnlichen Räumen in Frage. Falls dies nicht möglich ist, kann die Abrechnung auch verbrauchsunabhängig nach der anteiligen

Verbrauchsabhängige
Abrechnung

Defektes Messgerät

Berechnungsmethode

Wohnfläche erfolgen. Allerdings, so bestätigte der BGH, sei unter diesen Umständen eine Kürzung von 15 Prozent vorzunehmen, was die Heizkostenverordnung auch entsprechend vorsehe.

(LBS Infodienst Recht & Steuern)

18. Zugang zu gemieteten Räumen muss sein

Über manche Dinge kann man ja reden im Verhältnis zwischen Eigentümer und Mieter. Doch dass ein gemieteter Raum auch tatsächlich betretbar sein sollte, gehört dann doch zu den Grundvoraussetzungen. Es handelt sich um eine so genannte Hauptleistungspflicht. Ist diese nicht gewährleistet, dann kann auch der Anspruch auf den Mietzins erlöschen (Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen I-24 U 4/11).

Der Fall: Einem Mieter war der Zugang zu einem gemieteten Raum nicht möglich. Ihm wurde einerseits die Nutzung eines Wirtschaftsweges verweigert, über den er den Raum hätte betreten können. Und er hatte andererseits auch keinen Schlüssel zu der Räumlichkeit ausgehändigt bekommen. Mit anderen Worten: Die Immobilie war für ihn komplett nutzlos. Deswegen wollte er auch den Mietzins in Höhe von rund 12.000 Euro im Laufe von zweieinhalb Jahren nicht bezahlen.

Das Urteil: Das OLG Düsseldorf merkte an, dass es zwar grundsätzlich in Mietverhältnissen Situationen geben könne, in denen die Mieter nur zeitweise Zugang zu einem bestimmten Raum haben. Das sei zum Beispiel dann der Fall, wenn eine Wäschespinne im Garten nur zu gewissen Zeiten genutzt werden dürfe. Doch hier handle es sich um eine ganz andere Ausgangslage. Dem Mieter habe vertragsgemäß das Recht zugestanden, seine Räumlichkeiten nach Belieben zu betreten. Es sei eine „vollständige und durchgängige Nutzung des Raumes“ vereinbart gewesen – und das sei auf keine Weise eingelöst worden.

(LBS Infodienst Recht & Steuern)

Grundvoraussetzung

Zugang unmöglich

Vertragliches Recht

19. Der Nachbar heizte mit

Der Eigentümer einer Doppelhaushälfte kann nicht dauerhaft gezwungen werden, seinem Nachbarn die Heizungs-Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Selbst wenn das bei der Errichtung der Immobilie vorgesehen gewesen sein sollte, so kann der Anspruch erlöschen, wenn im Zuge eines späteren Verkaufes die Angelegenheit nicht im Vertrag erwähnt wird (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 56/12).

Der Fall: Ursprünglich war alles kein Problem. Da errichtete ein Bauherr zwei Doppelhaushälften. Die Heizungsanlage befand sich in seiner Hälfte. Vertraglich sicherten sich beide Hauseigentümer zu, dass die Versorgung gegen Abrechnung über die eine vorhandene Anlage erfolge. Dann aber wurde die eine (heizungslose) Doppelhaushälfte verkauft und im Vertrag war keine Rede mehr von der Gemeinschaftsversorgung. Deswegen weigerte sich der Heizungsbesitzer, in Zukunft dem Nachbarn als Energielieferant zur Verfügung zu stehen.

Das Urteil: Der neue Erwerber der einen Doppelhaushälfte hatte rechtlich keinen Anspruch darauf, weiterhin mitversorgt zu werden. Die Richter wiesen ihn darauf hin, dass er sich eine eigene Heizungsanlage anschaffen müsse. Das sei zwar gewiss mit finanziellen Umständen und einer gewissen Belästigung während der Umbauarbeiten verbunden, aber die Rechtslage spreche eine eindeutige Sprache. Um eine unzulässige Beeinträchtigung des Eigentums handle es sich jedenfalls nicht.

(LBS Infodienst Recht & Steuern)

20. Wohngemeinschaft mit Kollegin

Der Normalfall ist es sicher nicht, dass sich ein Steuerzahler seine Zweitwohnung am Arbeitsort mit einer Kollegin teilt. Aber wenn es zu dieser Konstellation kommt, dann kann der Fiskus dem Betroffenen deswegen nicht einfach die doppelte Haushaltsführung aberkennen. So lautet die höchstrichterliche Rechtsprechung (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen VI R 25/11).

Gemeinsame Heizung

Verkauf

Keine unzulässige
Beeinträchtigung

Der Fall: Das Finanzamt reagierte sehr skeptisch, als es von einem scheinbaren Widerspruch erfuhr. Ein Steuerzahler hatte zwar ganz korrekt eine Zweitwohnung am Arbeitsort angemietet, weil der tägliche Weg von der Familienwohnung aus zu weit war, aber er teilte sich diese Zweitwohnung mit einer Arbeitskollegin. Da lag für den Fiskus der Verdacht nahe, dass hier vielleicht mehr als nur eine Zweckgemeinschaft vorliege. Deswegen wurde die Anerkennung der doppelten Haushaltsführung verweigert. Der Betroffene ließ sich das nicht gefallen.

Das Urteil: Der Bundesfinanzhof betonte, eine derartige Ausdeutung der privaten Lebensführung eines Steuerzahlers sei nicht angemessen. Was der Arbeitnehmer am Ort seines beruflichen Einsatzes unternahme, sei ausschließlich seine eigene Angelegenheit. Es gibt allerdings einen Grund, der einen Steuerzahler tatsächlich die doppelte Haushaltsführung kosten könnte: dann, wenn sich der Lebensmittelpunkt des Betroffenen an den Ort der „Zweitwohnung“ verlagert hat.

(LBS Infodienst Recht & Steuern)

Mehr als
Zweckgemeinschaft?

Lebensmittelpunkt
entscheidend