

# WOHNART

34. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 9/2023

Thema des Monats

Grundsteuer

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Straßenreinigungsgebühren

Wohnen & Leben im Alter

Barrierefreies Bad



# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

## List: Schöne Maisonette-Wohnung



4,5 Zimmer, kernsanierter Altbau, Dielenparkett, ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Terrasse + Balkon, Baujahr ca. 1904, denkmalgeschützt

4730

KP Euro 789.000,-

## Ledeburg: Modernes MFH mit Garten



6 Wohneinheiten, ca. 583 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 1.173 m<sup>2</sup> Grundstück, 6 Garagen, in verkehrsberuhigter Zone, JNME: € 52.200, Baujahr ca. 1995, Zentralheizung, Gas, V, EEK D, 103,80 kWh/(m<sup>2</sup>a)

4609

KP Euro 1.300.000,-

## Zooviertel: Helle 2-3 Zimmerwohnung



Bestlage, ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1. OG, Balkon + Wintergarten, Bj. 1957, EBK, V, EEK F, Gas, Etagenheizung, 167,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

4705

KP Euro 325.000,-

## Stöcken: 2 MFH und Garten im Paket



Gesamtwohnfläche ca. 944 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 1.540 m<sup>2</sup>, 16 Wohnungen, in ruhiger u. verkehrsgünstiger Lage, JNME: € 58.687, Baujahr ca. 1919, Etagenheizung, Gas, V, EEK D, 119,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

4643

KP Euro 1.550.000,-

## Großburgwedel: Zweifamilienhaus



8 Zimmer, Wohnfläche ca. 213 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 916 m<sup>2</sup>, Bj. 1972, Garage, schöner Garten mit Teich, teilunterkellert, Elektro-Heizung, Strom, B, EEK G, 206,75 kWh/(m<sup>2</sup>a)

4641

KP Euro 520.000,-

## Laatzen: Schöne 3-Zimmerwohnung



zwei Stellplätze, ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2.OG, EBK, Aufzug, Loggia, Baujahr ca. 1979, Gas-Zentralheizung, Gas, V, EEK D, 106,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

4593

KP Euro 204.000,-

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenlauf vorbehalten.



[www.hug.immo](http://www.hug.immo)

Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld  
Makler

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

makler@hug.immo  
[www.hug.immo](http://www.hug.immo)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Maßlos

Seit Wochen DAS Thema, das hannoversche Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und mit ihnen gemeinsam die Mieterverbände auf die Palme treibt: die unangemessene Erhöhung der Grundsteuern.

Ab Januar 2024 wollen die in einer Ratskoalition vereinten Grünen und Sozialdemokraten den Steuerhebesatz um 100 Punkte auf 700 Prozent anheben – eine Steigerung um fast 17 Prozent!



Unter Deutschlands Landeshauptstädten hätte Hannover dann den absoluten Spitzenplatz. Und dass in Zeiten, in denen die Menschen durch Inflation, Ukrainekrieg, gestiegene Energie- und Lebenshaltungskosten bereits genug gebeutelt sind.

Ohne Zweifel wirft auch dieser Vorgang ernsthafte Fragen nach dem Verantwortungsbewusstsein und dem sozialen Gewissen von Grünen und Sozialdemokraten auf. Denn diese Steuererhöhung trifft nicht nur die Eigentümer, sondern über die Nebenkostenabrechnungen auch alle Mieter.

Wenn dann, wie wir das von der Berliner Ampelkoalition auf anderen Gebieten schon erleben mussten, hinzukommt, dass die für 2025 geplante große Grundsteuerreform doch nicht, wie versprochen, einkommensneutral gestaltet wird, müssen sich die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ein weiteres Mal, besonders in Niedersachsens Landeshauptstadt, von der Politik vorgeführt vorkommen.

Mit dieser Erhöhung würden alle Bemühungen um bezahlbaren Wohnraum ein weiteres Mal torpediert. Unfassbar, dass trotz aller vorgetragenen Bedenken Grün-Rot diese Erhöhung im Stadtrat durchsetzen will!

*Rainer Beckmann, Vorsitzender*

## THEMA DES MONATS

4 - 5 **Grundsteuer in Hannover steigt auf Rekordhöhe**

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 6 - 11
- Aktueller Stand: Verwaltung äußert sich zu neuen Straßenreinigungsgebühren
  - Kritik an Hannovers neuem Wärmeplan
  - Neue Karte zeigt Folgen von Starkregenfällen an
  - Rekord bei Auszubildenden
  - So läuft es mit der Biotonne im Umland
  - SPD will Mieterhöhungen stark begrenzen

## RECHT & STEUERN

- 12 - 15
- Die Gaspreisbremse und die Betriebskostenabrechnung 2023
  - Steuerfalle Erbauseinandersetzung Privates Veräußerungsgeschäft bei Immobilien
  - Freigrenze für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung: Bürokratieabbau für Kleinstvermieter geplant

16 **LEINEGFLÜSTER**

18 - 23 **ENERGIE & HAUSTECHNIK**

24 - 29 **BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN**

34 - 37 **WOHNEN & LEBEN IM ALTER**

42 - 43 **METALLHANDWERK**

44 - 45 **MALER & LACKIERER**

46 **Veranstaltungen**

47 **WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM**

Titelfoto: Archiv

## Öffnungszeiten

für das HAUS & GRUNDEIGENTUM  
Service-Center in der Theaterstraße 2  
Telefon: 05 11 300 300  
Info@haus-und-grundeigentum.de  
www.haus-und-grundeigentum.de

Montag – Donnerstag: 9:00 Uhr - 18:00 Uhr  
Freitag: 9:00 Uhr - 16:00 Uhr





Fotos: energycity

## Grundsteuer in Hannover steigt auf Rekordhöhe Widerstand gegen Vorhaben von Grün-Rot wächst

**Das Wohnen wird in Hannover ab dem kommenden Jahr um fast 17 Prozent teurer – und zwar für Eigentümer und Mieter. Die Verwaltung will auf Antrag der grün-roten Ratsmehrheit den Hebesatz bei der Grundsteuer um 100 Punkte auf 700 Prozent anheben. Damit liegt die Landeshauptstadt im Vergleich der deutschen Landeshauptstädte auf einem Spitzenplatz.**

Die Verwaltung will damit Mehreinnahmen von 25 Millionen Euro kassieren, um Haushaltslöcher zu stopfen. Für das kommende Jahr droht ein Haushaltsdefizit von mehr als 300 Millionen Euro. In den Augen der Rathauspitze fällt die finanzielle Mehrbelastung für die Menschen aber „moderat“ aus. Doch der Widerstand gegen das Vorhaben wächst. Die jahrzehntelange Misswirtschaft der rot-grünen Stadtpitze dürfe nicht noch weiter zulasten von Mietern und Eigentümern gehen, erklärte CDU-Ratsfraktionschef Felix Semper.

Der Politiker: „Anstatt den Menschen noch tiefer in die Tasche

zu greifen, muss die Stadt vor der eigenen Haustür kehren und die Kosten innerhalb der Stadtverwaltung senken. Der Eigenbeitrag der Verwaltung, die durch interne Maßnahmen 42 Millionen Euro einsparen will, ist aus unserer Sicht viel zu niedrig veranschlagt. Semper: „Da muss in Zeiten von Digitalisierung und modernen Arbeitsformen mehr gehen.“

Scharfe Kritik kommt auch vom FDP-Ratsfraktionsvorsitzenden Wilfried Engelke. Er verstehe nicht, dass die SPD dieses unsoziale Vorhaben mitmache, denn schon jetzt seien die hohen Nebenkosten bekanntlich eine Art zweite Miete.

Stattdessen solle der Kämmerer sich sinnvollerweise überlegen, wo er in der Tat einsparen kön-

ne, so Engelke. Und er nennt ein Beispiel: der sogenannte „Aufhof“, das leerstehende ehemalige Galeria Kaufhof-Gebäude an der Marktkirche. Es wird temporär als Begegnungsort und Forum für Stadtentwicklung und Baukultur, für Wissenschaft und Kreativität genutzt.

Der Fraktionschef: „Miete muss

### Wie teuer wird es für Eigentümer und Mieter nun wirklich? Hier einige Beispielrechnungen für Immobilien in Hannover:

**Mehrfamilienhaus:**

Meyenfeldstr., Stöcken	4 WE = 300 m <sup>2</sup>	bisher <b>1.016,52 €</b>	künftig <b>1185,94</b>
Bethlehem Str., Linden	7 WE = 629 m <sup>2</sup>	bisher <b>753,72 €</b>	künftig <b>879,34</b>
An der Strangriede, Nordstadt	13 WE = 603 m <sup>2</sup>	bisher <b>710,76 €</b>	künftig <b>829,22</b>
Am Wolfenplatz, Oststadt	22 WE = 1.149 m <sup>2</sup>	bisher <b>2.790,48 €</b>	künftig <b>3255,56</b>

**Einfamilienhaus:**

Echteweck, Ahlem		bisher <b>476,88 €</b>	künftig <b>556,36</b>
------------------	--	------------------------	-----------------------

**Eigentumswohnung:**

Groß Barlingen, Südstadt	76,50 m <sup>2</sup>	bisher <b>362,88 €</b>	künftig <b>423,36</b>
Plauner Str., Sahlkamp	84,70 m <sup>2</sup>	bisher <b>408,00 €</b>	künftig <b>476,00</b>
Seegershof, List	108,00 m <sup>2</sup>	bisher <b>510,96 €</b>	künftig <b>596,12</b>
Simeonkirchplatz, Kirchrode	77,84 m <sup>2</sup>	bisher <b>399,36 €</b>	künftig <b>465,92</b>

## Das neue Flächen-Lage-Modell in Niedersachsen

Niedersachsen setzt bei der Grundsteuerreform ab 2025 im Gegensatz zu den meisten anderen Bundesländern auf ein selbst entwickeltes Flächen-Lage-Modell - eine Weiterentwicklung des reinen Flächen-Modells. Der Vorteil: Es ist leicht umsetzbar und enthält keine streitanfälligen Determinanten.

Gegenüber dem verkehrswertorientierten Bundesmodell bietet das Flächen-Lage-Modell insbesondere den Vorteil einer deutlich leichteren Administrierbarkeit mit nur noch einer einmaligen Hauptfeststellung für die ca. 3,5 Millionen zu bewertende Grundstücke in Niedersachsen anstelle regelmäßiger weiterer Hauptfeststellungen im 7-Jahre-Rhythmus.

Nur bei gravierenden Änderungen der Lageverhältnisse, die automatisiert von der Verwaltung überprüft werden, kommt es im Flächen-Lage-Modell zu neuen Steuerbescheiden in den betroffenen Gebieten. Insgesamt bedeutet das also erhebliche Einsparung von Personal- und Verwaltungskosten.

Der jeweilige Lage-Faktor ergibt sich direkt aus den Regelungen im Niedersächsischen Grundsteuergesetz. Die niedersächsische Finanzverwaltung führt lediglich die – einfache – Berechnung dieser Lagefaktoren durch. Das Ergebnis kann automatisch in die Steuerberechnung einfließen. Für die Steuerpflichtigen steht ein „Grundsteuer-Viewer“ zur Verfügung. Das ist eine Kartendarstellung im Internet, aus der die Flächen und Faktoren ersichtlich sind. Er ist ein Transparenz-Instrument und eine Ausfüllhilfe für die Flächenangaben.

Ziel ist es, einen guten und gerechten Weg für die Bemessung der Grundsteuer zu wählen, der Bürger und Bürgerinnen möglichst wenig belastet, den Kommunen Sicherheit gibt und viel Personal spart.

die Stadt dafür nicht bezahlen, aber dafür rechnet sie für sämtliche Nebenkosten sowie Sicherheits- und Reinigungsdienst mit einer Million Euro im Jahr. Aber wenn dort nicht ab und zu Studenten der Hochschule Aktion machen, ist da die tote Hose. Solche teuren Spielereien können wir uns nicht mehr leisten.“

Auch der Deutsche Mieterbund in Hannover ist fassungslos über das Vorhaben, da von der Erhöhung auch die Mieter durch die Nebenkostenabrechnung betroffen sind. Die Begründung für die Anhebung sei mangelhaft, allein auf ein

Haushaltsloch zu verweisen, reiche nicht aus, erklärte Geschäftsführer Randolph Fries. Letztlich sei es völlig unverständlich, warum ausgerechnet die Landeshauptstadt einen der höchsten Grundsteuersätze in Deutschland haben solle.

Für die große Grundsteuerreform 2025 hatte die Politik in Berlin versprochen, dass die Bürger künftig nicht mehr bezahlen sollen, als vor der Reform und Gemeinden sich nicht bereichern werden. Doch an dem Versprechen gibt es jetzt auch in Hannover große Zweifel (s. Editorial S. 3).

*Michael Nicolay*

# PERSÖNLICH.



**Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld**  
Makler



Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo

[www.hug.immo](http://www.hug.immo)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service





## Aktueller Stand: Verwaltung äußert sich zu neuen Straßen

**In 46 Straßen wurden vor drei Jahren von aha die Reinigungsklassen – größtenteils nicht nachvollziehbar – erhöht. Als Konsequenz explodierten die Straßenreinigungsgebühren für die Anwohner auf bis zu 70 Prozent. Das führte in der Folge zu rund 670 Klagen vor dem Verwaltungsgericht Hannover.**

Kurz vor der mündlichen Verhandlung hob das Unternehmen die Gebührenbescheide für die Kläger aber selbst auf und zahlte das bereits kassierte Geld wieder zurück. Grund war ein Urteil des OVG Lüneburgs aus dem Jahr zuvor.

Das Gericht hatte damals festgestellt, dass aha die Über- und Unterdeckungen aus vorangegangenen Kalkulationszeiträumen, die innerhalb von drei Jahren auszugleichen sind, nicht richtig in die jeweiligen Kalkulationen eingestellt hatte.

Außerdem entschied das OVG, dass dieser Fehler zur Komplettaufhebung der damals bestehenden Satzung im Normenkontrollverfahren führte. Das bedeutete in den Einzelklageverfahren, dass die Bescheide von aha dadurch rechtswidrig wurden.

Somit bedarf es einer zeitnah korrigierten Gebührenkalkulation. Darüber hinaus sollte die Stadt bemüht sein, auch das Thema der erhöhten Reinigungsklassen zu korrigieren, damit eine erneute Klagewelle verhindert werden kann.

Die CDU-Ratsfraktion hat deshalb der Verwaltung einen Fragenkatalog zu dem umstrittenen Thema gestellt:

**Welche Kosten sind für aha aufgrund der fehlerhaften Gebührenkalkulation entstanden (inklusive der Prozesskosten) und wann wird**

**eine überarbeitete Straßenreinigungsgebührensatzung zur Entscheidung vorgelegt?**

**Antwort:** „Durch die Aufhebung der beklagten Gebührenbescheide hat der Zweckverband Prozesskosten im erheblichen Umfang zugunsten aller StraßenreinigungsgeldzahlerInnen gespart. Die verbleibenden Kosten belaufen sich auf rund 150.000 Euro für Anwalts- und Gerichtskosten, da noch nicht alle Rechnungen vorliegen ist der genannte Betrag eine Hochrechnung.

Die Rücknahme der beklagten Gebührenbescheide erfolgte, weil das Verwaltungsgericht Hannover darauf hinwies, dass das Urteil vom Obergericht Lüneburg vom 16.06.2022 grundsätzlich auch auf die Straßenreinigungssatzung des Zweckverbandes anwendbar wäre. Eine inhaltliche Befassung mit

den Gebührensätzen und den festgelegten Reinigungsintervallen fand nicht statt.

Im o.g. Urteil des OVG wurde für die Abfallgebührensatzung 2017-2019 entschieden, dass die Gebührenkalkulation nicht ausreichend ermittelt wurde, da die Kalkulation der Gebührenvorträge nicht den gesetzlichen Vorgaben vollumfänglich entsprach. Erforderlich sei eine tatsächliche Nachberechnung der vergangenen Gebührenperiode.

Die entsprechende Nachberechnung läuft aktuell, sobald diese abgeschlossen ist, wird dem Rat der Landeshauptstadt die neue Straßenreinigungssatzung zur Beschlussfassung vorgelegt, so dass im Anschluss eine Nachveranlagung der aufgehobenen Bescheide erfolgen kann. Da die Straßenreinigungsleistung im



HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service

Nur einen Klick entfernt: [www.hug.immo](http://www.hug.immo) 

## reinigungsggebühren

vollen Umfang erfolgt, ist eine Nachveranlagung zur Gebühreuzahlung angemessen und gerecht.“

**Inwiefern setzt sich die Verwaltung dafür ein, dass bei dieser Gelegenheit auch eine Anpassung der Einstufung der Reinigungsklassen erfolgt?**

**Antwort:** „Mit der Überarbeitung der Straßenreinigungsgebührensatzung wird der o.g. Berechnungsfehler korrigiert. Dies hat keine Auswirkungen auf Reinigungsklassen oder Intervalle. Die Reinigungsklasse richtet sich nach dem Reinigungsbedürfnis der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche. Die durch die Reinigungskommission vorgeschlagenen und jährlich überprüften Reinigungsintervalle bleiben bestehen, diese sind in der Reinigungsverordnung festgelegt.“

Die Reinigungsintervalle werden regelmäßig überprüft. Anschließend werden dem Rat ggfs. Änderungen der Reinigungsintervalle zur Beschlussfassung vorgeschlagen. Der Rat entscheidet allein und ausschließlich über Art, Umfang und Häufigkeit der Straßenreinigung.

Die nächste Vorlage erfolgt im Herbst 2023 mit der Vorlage der neuen Gebührenkalkulation ab 2024.“

**Sieht die Verwaltung die Möglichkeit, den Anwohnerinnen und Anwohnern bezüglich der Reinigungsklassen entgegenzukommen, mit dem Ziel, eine erneute Klagewelle zu verhindern?**

**Antwort:** „Art, Umfang und Häufigkeit der Straßenreinigung sind kein „politisches“ Instrument, sondern richten sich ausschließlich nach dem erforderlichen Reinigungs-

bedürfnis, dass vom Rat u.a. in Reinigungsklassen und Intervallzuordnungen abschließend festgelegt wird.“

Die Reinigungsleistung ist in den entsprechenden Reinigungsklassen tatsächlich erbracht worden. Daher gibt es keinen Grund, auf Gebühreneinnahmen zu verzichten. Darüber hinaus ist ein „Entgegenkommen“ im Gebührenrecht nicht vorgesehen.

Die Reinigungsklassen werden für die Nachveranlagung nicht verändert. Dies wäre allein auf Grund der Gleichbehandlung nicht möglich, eine Anpassung würde bedeuten, dass die Allgemeinheit die Kosten zu tragen hätte.

Gleichbehandlung nicht möglich, eine Anpassung würde bedeuten, dass die Allgemeinheit die Kosten zu tragen hätte.

Michael Nicolay

# Kritik an Hannovers neuem Wärmeplan

**Viele Immobilienbesitzer sind seit Monaten verunsichert und stellen sich eine Frage: Welche Heizung ist künftig die richtige? Helfen soll ihnen dabei sogenannte Wärmepläne, die alle Kommunen bis voraussichtlich 2026 vorlegen müssen. Anhand dieser sollen die Bürger sehen können, welche Heizmethode – Fernwärme, Nahwärme oder andere Techniken wie Wärmepumpe – sie nutzen können.**

Doch Hannover geht der Zeitplan nicht schnell genug. Deshalb hat die Verwaltung kürzlich bereits einen Entwurf mit straßengenauen Daten vorgelegt. Rechtsverbindlich wird der Plan aber erst mit einem Ratsbeschluss, der für 2024 anvisiert ist. Wer Interesse hat, kann sich bereits jetzt unter der Adresse [waermeplanung-hannover.de](http://waermeplanung-hannover.de) informieren, was vor der eigenen Haustür möglicherweise passieren wird.

Doch für den Vorgang hagelt es von der CDU scharfe Kritik. Für sie steht damit fest: Die rot-grüne Stadtführung macht bei Heizungen einen Alleingang und zieht das Verbot neuer Gasheizungen um zwei Jahre vor. Damit werde ohne Not Zeitdruck und Verunsicherung bei den Hausbesitzern erzeugt.

Gerade erst hätten die Menschen etwas aufgetan, als die Ampel-Koalition im Bund ihre umstrittenen

## Wie wird derzeit in Hannover geheizt?

Nach Angaben von enercity werden zurzeit 62 Prozent der Immobilien mit Gas beheizt, 27 Prozent mit Fernwärme und 10 Prozent mit anderen Energiequellen – meist Öl, Pellets oder Strom.

Die Betrachtung der Gebäude-Anzahl verfälscht allerdings die wahre Energieverteilung sehr, denn mit Fernwärme werden vor allem Großimmobilien beheizt: Mehrfamilienhäuser, Bürokomplexe, Schulen und Schwimmbäder.

Ziel für 2040 ist es, dass 60 Prozent der Häuser an Fern- und Nahwärme angeschlossen sind, 32 Prozent mit dezentralen erneuerbaren Energien heizen (vor allem Wärmepumpen), null Prozent mit Öl und dass neun Prozent die Gasinfrastruktur nutzen – aber überwiegend mit Wasserstoff. Letzteres soll laut Stadt angeblich nicht die Privathäuser treffen.

Pläne zum Austausch alter Gasheizungen ein Stück weit entschärft hätten. Was überall bezüglich längerer Übergangsfristen gelte, gelte für Hannover nicht.

Parteichef Maximilian Oppelt zur WohnArt: „Das ist ein gravierender Eingriff und eine Schlechterstellung der Menschen in der Landeshauptstadt. Das Vorgehen der Stadtspitze um OB Belit Onay ist deshalb grundfalsch.“ Sinnvoller wäre es mit deutlich mehr Anreizen für die Hausbesitzer zu arbeiten und so dafür zu sorgen, dass die Wärmewendewende an Fahrt aufnimmt.

*Michael Nicolay*

## Erweiterung für Fernwärme wird geprüft

In der im Herbst 2022 beschlossenen Fernwärmesatzung war diese Heizform für Teile der Südstadt und der Nordstadt nicht vorgesehen, obwohl Haushalte darum herum angeschlossen werden sollten. Das gilt auch für ein Quartier westlich der Herrenhäuser Gärten sowie für Wohngebiete in Kirchrode.

Das kann sich ändern. Es habe viele Anfragen von Kunden aus diesen Bereichen gegeben, erklärt enercity-Chefin Dr. Susanna Zapreva. Nun wolle man zusammen mit der Stadt beraten, ob das Fernwärmeanschlussgebiet noch erweitert werden könne.

Allerdings, so die Vorstandsvorsitzende, werde es teurer diese Bereiche ans Netz zu nehmen. Der Grund dafür sei, dass dort erst noch größere Erschließungsleitungen verlegt werden müssten.

In der Nordstadt geht es um ein Areal, das von den Bahngleisen zum Hauptbahnhof, im westen vom Engelbosteler Damm, im Süden von der Arndtstraße und im Norden von der Bodestraße begrenzt wird. Auch westlich des Engelbosteler Damms gibt es betroffene Blocks.

Vergleichbar ist die Situation in der Südstadt östlich der Hildesheimer Straße und südlich der Geibelstraße. Betroffen sind auch Bereiche östlich von Sallstraße und Stresemannallee.



# Neue Karte zeigt Folgen von Starkregenfällen an

**Die Befürchtung ist groß, dass Starkregenfälle auch in Hannover in Zukunft zunehmen werden. Wie sich diese auf die Stadt auswirken könnten, haben Experten in einem Modell berechnet.**

Aus den Daten hat die Verwaltung jetzt eine sogenannte Starkregenhinweiskarte erstellt – unter [www.starkregen-hannover.de](http://www.starkregen-hannover.de) ist sie im Internet einsehbar.

Die Karte gibt einen Überblick, wo sich im Stadtgebiet

bei unterschiedlich starken Regenfällen Wasser sammelt. Pegelstände nach „intensiven“, „außergewöhnlichen“ und „extremen“ Starkregen werden angezeigt.

Letzterer kommt statistisch nur selten vor. In diesem Fall würden mehrere Straßen der Oststadt sowie der Weißekreuzplatz unter Wasser stehen. Auch alle Straßensenken, z.B. unter Bahnunterführungen, wären dann überflutet.

Grundsätzlich gilt: Ein heftiger Schauer wird als „Starkregen“ eingestuft, wenn es fünf Liter pro Quadratmeter in fünf Minuten regnet. Ähnlich wie bei Windstärken gibt es eine Skala mit zwölf verschiedenen Starkregenstufen. Die Starkregenkarte der Stadt bezieht sich auf Wolkenbrüche der Stufen fünf, sechs und acht.

Grundstückseigentümer, die wissen wollen, ob ihre Immobilie gefährdet ist, können sich bei der Stadt informie-

ren: per Mail an [starkregen@hannover-stadt.de](mailto:starkregen@hannover-stadt.de), telefonisch unter 0511-16833233 oder auf der Website der Stadt. Der Service ist kostenlos.

Außerdem informiert die Stadt am Donnerstag, 14. September, um 17 Uhr in der Volkshochschule (Burgstraße 14) über Vorsorge gegen Starkregenfälle.

## Rekord bei Auszubildenden

**Sie sind ein wichtiger Faktor für die Zukunft von HAUS & GRUNDEIGENTUM und seiner Tochtergesellschaft, der Service GmbH: die Auszubildenden. Gleich zehn junge Frauen und Männer gehören derzeit zum Team – das ist Rekord.**

Ausgebildet werden acht von ihnen drei Jahre lang als Immobilienkaufleute. Dazu gehören die Stationen in der Miethaus-, Immobilien- und Wohnungseigentumsverwaltung. Hinzu kommen Themen wie Buchhaltung, Abrechnungswesen und verwaltungsinterner Dienst.

Drei Jahre dauert auch die Ausbildung im Büromanagement, früher Bürokaufleute. Sie erledigen z.B. den Schriftverkehr, entwerfen Präsentationen, beschaffen Büromaterial, planen und überwachen Termine, betreuen Kunden, wirken an der Auftragsabwicklung mit und schreiben Rechnungen.

Einmal im Monat bieten der Verein und die Service zusätzlich eine interne Fortbildung, u.a. zu Verwaltungsthemen an. *M. Nicolay*

*Die Azubis von HAUS & GRUNDEIGENTUM: Daniela Buschbeck, Christoph Spöring, Prokurist Niklas Ostermann (v.l. hinten), Steven Otto, Nils Ecke, Lina Panning, Matthias Blume (v.l. mittlere Reihe), Viktoria Pimenow, Gann Lukas Wagner, Milla Drews (v.l. vorne).*



# So läuft es mit der Biotonne im Umland

Die ersten Grundstücks- und Immobilieneigentümer in der Region werden sie schon im Briefkasten gefunden haben: Post zu Veränderungen bei Müllabfuhr. Seit kurzem informiert Abfallentsorger aha darin über Veränderungen bei der Bioabfallabfuhr. Ab dem 1. August 2024 kommen dort – wie in Hannover – statt der Säcke nur noch Tonnen für die Grünabfälle zum Einsatz.

Diese werden dann alle zwei Wochen geleert. Bestellt werden können sie mit einem Volumen von 80 Litern (Kosten 4,86 Euro pro Monat), 120 Litern (7,32 Euro), 240 Litern (15,74 Euro) oder 660 Litern (41,63 Euro). Die Erstaufstellung durch das Unternehmen ist kostenlos. Ausgeliefert werden die Tonnen im Juni und Juli des kommenden Jahres.



Foto: Surig/Sergio Lussino/akz-o

Dann wird auch der Verkauf der Biosäcke eingestellt. Allerdings: Wer noch welche hat, kann sie noch ein Jahr lang nach Beginn der Tonnenabfuhr bis zum 31. Juli 2025 an den Straßenrand stellen.

Jeder Hausbesitzer erhält eine Biotonne – wenn er sie nicht vorher abbestellt hat. Das geht allerdings nur dann, wenn die Gartenabfälle auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden. Ob es tatsächlich eine Eigenkompostierung gibt, will aha überprüfen.

In den Briefen wird der Abfallentsorger im Übrigen einen Vorschlag für die Tonnengröße machen. Grundstückseigentümer können die Behältervolumen aber frei wählen. Dafür muss eine geänderte Tonnengröße bis Ende Oktober dieses Jahres bei dem Unternehmen gemeldet werden.

# SPD will Mieterhöhungen stark begrenzen

**Der Vorstoß der SPD-Bundestagsfraktion hat in der Immobilienwirtschaft und bei Immobilieneigentümern für Entsetzen gesorgt. Die Sozialdemokraten wollen u.a. Indexmieten beschränken, Eigenbedarfskündigungen erschweren und die Definition von Mietwucher ausdehnen.**

Der größte angedachte Hammer ist aber eine Verschärfung der Mietpreisbremse: Demnach sollen Mieten in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt binnen drei Jahren höchstens um sechs Prozent steigen, bisher sind 15 Prozent erlaubt. Die Folge der Pläne ist ein Sturm der Kritik. „Jegliche Regulierung, jede Deckelung wird nur dazu führen, dass in Deutsch-

land keine einzige Wohnung mehr errichtet wird“, warnt Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA). Gebraucht würden viel mehr Programme, um den Wohnungsbau anzukurbeln, mehr Entbürokratisierung und ein Verzicht auf Abgaben sowie erweiterte Abschreibungsmöglichkeiten.

Selbst der sozial orientierte Verband Wohnungswirtschaft Deutschland bewertet die SPD-Pläne als „desaströs“ und deshalb für nahezu wirkungslos für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens. Angesichts der aktuellen Bau- und Wohnkrise müsse dringend ein funktionierendes Gesamtkonzept für bezahlbares, nachhaltiges und zukunftsfa-

higes Wohnen in Deutschland geschaffen werden.

Auch die Wirtschaftsweise Veronika Grimm spart nicht mit deutlicher Kritik: „Ein Mietenstopp bremst den Wohnungsbau noch weiter und erhöht die schon immense Unsicherheit bei Investoren auch generell.“ Wenn man in Deutschland befürchten müsse, dass Erträge immer dann beschnitten würden, wenn es in der Öffentlichkeit gut ankomme, dann investierten die Unternehmen weniger oder eben andernorts. Zustimmung kommt von Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland: „Mit einem Mietenstopp gewinnt man vielleicht Wahlkämpfe, aber würgt den Wohnungsbau

endgültig ab.“ Und angesichts der aktuellen Inflationsrate von um die sechs Prozent würde das de facto mit der Zeit sogar real sinkende Mieten bedeuten. Er warnt: „Damit entzieht man dem privaten Vermieten die wirtschaftliche Grundlage. Die Kosten der Vermieter laufen schließlich ungebremst weiter und steigen mit der Inflation.“ Vermieter würden unter diesen Umständen die Vermietung aufgeben, ihre Objekte als Eigentumswohnungen veräußern.

Die SPD versuche mit dem Mietenstopp die Symptome abzumildern, die Ursache, nämlich der zu geringe Neubau wegen hoher Baukosten und knapper Grundstücke, bliebe. *M. Nicolay*





# Sparen Sie beim Sanieren das CO<sub>2</sub> gleich mit.

**Jetzt beraten lassen, wie Sie Ihre energetische Sanierung finanzieren.**

Mehr auf [sparkasse-hannover.de/mehralsgeld](https://sparkasse-hannover.de/mehralsgeld)

**Weil's um mehr als Geld geht.**



**Sparkasse  
Hannover**



# Die Gaspreisbremse und die Betriebskostenabrechnung 2023

Die Kosten für fossile Energieträger wie Erdgas und Erdöl und somit für Strom sind seit dem 24.2.2022 nochmals sprunghaft angestiegen. Zur Abmilderung der negativen Auswirkungen hoher Energiekosten auf die Bevölkerung sind im Jahr 2022 zahlreiche staatliche Maßnahmen beschlossen und umgesetzt worden. Neben der Dezemberhilfe 2022, also Übernahme der Abschlagszahlung für Dezember 2022 an die Energielieferanten und die ermäßigte Umsatzsteuer von 19 % auf 7 % für Gas und Fernwärme bis zum 31.3.2024 wurden die Energiepreisbremsen eingeführt. Sie gelten bis zum Ende 2023 und können bis zum April 2024 verlängert werden.

Seit März 2023 gilt die Gaspreisbremse und erfasst rückwirkend auch die Monate Januar und Februar 2023. Hierdurch wird der Gaspreis gedeckelt auf 12 ct/kWh für 80 % des Verbrauches. Diese 80 % beziehen sich nicht auf den tatsächlichen Verbrauch, sondern auf einen im Jahr 2022 für 2023 geschätzten Verbrauch.

Wer Fernwärme bezieht profitiert von einer Preisdeckelung auf 9,5 Cent/kWh, der gedeckelte Preis für Strom beträgt 40 Cent/kWh für 80 % des prognostizierten Verbrauches. Auch für Wärmepumpen und Nachtspeicherheizungen ist im Gesetz eine entsprechende Deckelung des Strompreises auf 26 Cent/kWh eingeführt worden. Der Staat übernimmt die Kosten zwischen dem gedeckelten Preis und dem Marktpreis und entlastet so die Kunden der Energielieferanten. Für die restlichen 20 % des Verbrauches müssen vom Kunden die Marktpreise gezahlt werden.

Wer spart und insgesamt nur einen Verbrauch von 80 % seines für 2023 geschätzten Verbrauches für das gesamte Haus in Anspruch genommen hat, zahlt insgesamt nur den gedeckelten Preis.

Durch das am 24.12.2022 in Kraft getretene Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (EWPBG) sind, wie der Name schon

sagt, nur leitungsgebundene Energielieferungen erfasst. Erdöllieferungen, Pellets, Flüssiggas, Holz oder Steinkohle werden nicht erfasst. Für diese Energieträger haben die jeweiligen Bundesländer Härtefallfonds eingerichtet. Beim Land Niedersachsen kann unter bestimmten Umständen ein Zuschuss für die Kosten aus dem Jahr 2022 beantragt werden.

Die Entlastung soll bei den Mietern ankommen. Werden die Wohnungen durch Gasetagenheizungen versorgt so haben die Mietenden eigene Verträge mit den Energielieferanten und der Entlastungseffekt kommt direkt bei den Mietern an.

Werden die Wohnungen zentral durch eine Heizung versorgt und der Vermieter ist Kunde des Energielieferanten, wurden die staatlichen Entlastungszahlungen durch eine Reduzierung der Abschlagszahlungen ab dem 1.3.2023 und eine Gutschrift für die Monate Januar und Februar 2023 bei dem Vermieter spürbar. Eine Anpassung der Vorauszahlungen der Mieter als Folge reduzierter Abschlagszahlungen musste nur folgenden den Fällen erfolgen: 1) die Vorauszahlungen für die Heizkosten nach dem 1.1.2022 sind aufgrund des Preisanstieges durch den Vermieter erhöht worden (§26 Abs.2 S.1 Nr.1 EWPBG) oder 2) der Vertrag wurde erst nach dem 1.1.2022 abgeschlossen (§ 26 Abs. 2 S.1 Nr.2 EWPBG). Alle anderen Mietenden sehen

ihren Vorteil erst im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 2023.

Der Vermieter hat die Entlastungen, die er ab März 2023 durch das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz erlangt, in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. Die Höhe der erhaltenen Entlastung und die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung sind mit der Abrechnung für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen (§ 26 Abs. 1 S. 1 und 2 EWPBG). Die Vermieter sind auch verpflichtet, die Höhe der finanziellen Entlastung, verbunden mit dem jeweiligen Namen und der Anschrift der Mieter, an eine noch zu bestimmende zuständige Behörde elektronisch

zu übermitteln (§ 30 Abs.2 EWPBG), da die Entlastungsbeträge steuerpflichtig sind.

Der Vermieter muss nun also im Rahmen der Heizkostenabrechnung für sein Miethaus die für die gesamte Energielieferung erhaltenen Entlastungsbeträge anteilig für die einzelnen Mietparteien berechnen und mit einem Betrag benennen.

Dazu muss der Vermieter zunächst berechnen, wie hoch die Kosten für die im Abrechnungszeitraum gelieferte Energie ohne Gaspreisbremse gewesen wäre.

Er braucht dafür zunächst die gelieferte Energiemenge in kWh, den vereinbarten Bruttoarbeitspreis (Marktpreis) pro kWh und den Bruttogrundpreis.

**Beispiel:**  
 Erdgas: 33.607,000 kWh Jahresverbrauch 2023 (entspricht dem prognostizierten Verbrauch)  
 Bruttoarbeitspreis: 0,20 € pro kWh Erdgas  
Gesamt-Bruttoarbeitspreis = 6.721,40 € (33.607,000 kWh x 0,20 €)  
 Bruttogrundpreis: 240,00 €  
 Gesamt: 6961,40 €

Dem steht der tatsächlich nach der Jahresabrechnung des Energielieferanten zu zahlende Betrag unter Berücksichtigung der Gaspreisbremse gegenüber:  
 Beispiel Erdgas:  
 26.885,6 kWh x 0,12 € (gedeckelter Preis für 80 %) = 3226,27 €  
 6721,4 kWh x 0,20 € (Marktpreis für 20 %) = 1.344,28 €  
Gesamtbruttoarbeitspreis 4.570,55 €  
 Bruttogrundpreis: 240,00 €  
 Gesamt: 4810,55 €  
**Ersparnis: 6961,40 € - 4810,55 € = 2150,85 €**

Der Vermieter hat also für den Abrechnungszeitraum 1.1.2023 bis 31.12.2023 durch die Gaspreisbremse einen Entlastungsbetrag in Höhe von 2150,85 € für das gesamte Haus erhalten.

Diesen Betrag muss er nun entsprechend den prozentualen Anteilen der Mieter an den Gesamtgasverbrauchsko-

sten auf die Mieter verteilen (siehe Beispiel unten).

Dieses stark schematisierte Beispiel geht von einem Verbrauch aus, der dem prognostizierten Verbrauch entspricht, also eine Verteilung der Kosten für 80% des Verbrauches in Höhe des gedeckelten Preises erfolgt und 20 % in Höhe des Marktpreises.

Eine Berechnung anhand der individuellen Einsparungen jedes einzelnen Mieters hat nach dem Wortlaut des Gesetzes wohl nicht zu erfolgen. Folglich kann sich auch kein Mieter darauf berufen, aufgrund seiner Einsparungen nur mit dem gedeckelten Preis von 0,12 € herangezogen zu werden, wenn nicht im gesamten Haus lediglich

80 % des prognostizierten Verbrauches tatsächlich angefallen ist. Bei Einzelfragen sollte daher immer mit der Rechtsberatung von Haus und Grundeigentum Hannover e.V. Rücksprache gehalten werden.

Christine Hagenah, Rechtsanwältin  
HAUS & GRUNDEIGENTUM

Anteil an den Gesamtkosten in % <sup>1</sup>	Marktpreis 0,20 € im Jahr (6.721,40 €)	Gaspreisbremse 0,12 € im Jahr (4.570,55 €)	Entlastungsbetrag im Jahr pro Mietpartei
1. Mieter 20 %	1.344,28 €	914,11 €	<b>430,17 €</b>
2. Mieter 25 %	1.680,34 €	1.142,64 €	<b>537,70 €</b>
3. Mieter 25 %	1.680,34 €	1.142,64 €	<b>537,70 €</b>
4. Mieter 30 %	2.016,42 €	1.371,17 €	<b>645,25 €</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>6.721,38 €</b>	<b>4.570,55 €</b>	<b>2.150,83 €</b>
Bruttoarbeitspreis	240,00 €	240,00 €	
Insgesamt:	6.961,40 €	4.810,55 €	2.150,83 €

<sup>1</sup> angelehnt an Beispiel von Stefan Bentrop in WuM 2023, 113

**Verbraucherpreisindex**  
für Deutschland  
Basis 2015 = 100

Neu für 2023:  
Basis 2020  
= 100

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jan.	85,3	86,8	88,3	90,8	91,7	92,3	93,9	95,8	97,4	98,5	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3	111,5	114,3
Feb.	85,6	87,2	88,7	91,2	92,2	92,7	94,5	96,5	98,0	99,2	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0	112,5	115,2
März	86,0	87,2	88,9	91,7	92,0	93,2	95,0	97,1	98,4	99,5	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5	115,3	116,1
April	85,8	87,5	89,3	91,5	92,1	93,2	95,1	96,9	98,0	99,4	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2	116,2	116,6
Mai	85,9	87,5	89,3	92,0	92,0	93,2	95,0	96,8	98,4	99,2	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	117,3	116,5
Juni	86,1	87,7	89,4	92,3	92,3	93,2	95,1	96,7	98,5	99,5	100,4	101,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1	117,4	116,8
Juli	86,4	88,0	89,8	92,8	92,3	93,3	95,3	97,1	98,9	99,7	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1	118,4	117,1
Aug.	86,5	87,6	89,7	92,5	92,5	93,4	95,4	97,4	98,9	99,8	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1	118,8	
Sep.	86,6	87,6	89,9	92,4	92,2	93,3	95,6	97,5	98,9	99,8	100,5	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1	121,1	
Okt.	86,7	87,6	90,1	92,2	92,3	93,4	95,6	97,5	98,7	99,5	100,5	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7	122,2	
Nov.	86,4	87,6	90,6	92,8	92,1	93,6	95,7	97,6	98,9	99,5	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5	121,6	
Dez.	87,1	88,3	91,1	92,1	92,9	94,1	96,0	97,9	98,3	99,5	99,7	101,2	102,6	114,2	105,8	105,5	111,1	120,6	

# Steuerfalle Erbauseinandersetzung Privates Veräußerungsgeschäft bei Immobilien

Erbauseinandersetzungen sind nicht immer einfach. Gerade wenn Immobilien vorhanden sind, ergeben sich aus der Auseinandersetzung zwischen mehreren Erben einkommensteuerliche Folgen, die beachtet werden sollten. Insbesondere wenn die Immobilie vom Erben veräußert werden soll, stellt sich die Frage, ob er diese entgeltlich angeschafft, oder ob er sie unentgeltlich erworben hat. Im ersten Fall beginnt die zehnjährige sog. Spekulationsfrist für Immobilien neu zu laufen, im zweiten Fall nicht.

Dabei muss unterschieden werden, ob die Auseinandersetzung und somit die Teilung des Nachlasses mit Ausgleichszahlungen oder ohne erfolgt. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Immobilien im Privatvermögen.

## TEILUNG OHNE ABFINDUNGSZAHLUNGEN

Eine Teilung des Nachlasses ohne Abfindungszahlungen führt nicht zur Entstehung von Anschaffungskosten oder Veräußerungserlösen. Sie erfolgt mithin unentgeltlich. Der Erbe tritt in die Rechtsstellung des Erblassers ein. Dies bedeutet, dass auch die Vorbesitzzeiten von Immobilien auf ihn übergehen. Übernimmt also beispielsweise ein Erbe eine Immobilie, die schon zwanzig Jahre im Eigentum des Erblassers war, kann er diese verkaufen, ohne dass Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften entstehen. Gibt es Nachlassverbindlichkeiten, so führt eine Schuldübernahme auch insoweit nicht zu Anschaffungskosten, als sie die Erbquote übersteigt. Dies bedeutet, dass Nachlassverbindlichkeiten einen wertmäßigen Ausgleich unter den Miterben bei einer Teilung und damit einen unentgeltlichen Rechtsvorgang ermöglichen.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob die übernommenen

Verbindlichkeiten in einem Finanzierungszusammenhang mit zugeteilten Nachlassgegenständen stehen.

**Herr und Frau Steuerzahler sind Erben zu je 1/2. Zum Nachlass gehört eine Wohnung (Wert 500.000 Euro), die mit einer Hypothek von 250.000 Euro belastet ist. Zum Nachlass gehören außerdem ein Einfamilienhaus (Wert 750.000 Euro). Die Erben setzen sich dahin auseinander, dass Herr Steuerzahler die Wohnung erhält, Frau Steuerzahler erhält das Haus und übernimmt die Hypothek. Somit haben beide ihre Immobilien jeweils unentgeltlich erworben.**

## TEILUNG MIT ABFINDUNGSZAHLUNGEN

Wird im Rahmen einer Erbauseinandersetzung ein Nachlass geteilt und erhält ein Miterbe wertmäßig mehr, als ihm nach seiner Erbquote zusteht, und zahlt er für dieses „Mehr“ an seine Miterben eine Abfindung, liegt insoweit ein Anschaffungs- und Veräußerungsvorgang vor. In Höhe der Abfindungszahlungen entstehen Anschaffungskosten. Wird eine Immobilie gegen Abfindungszahlungen erworben, berechnen sich der entgeltliche und der unentgeltlich erworbene Teil der Immobilie nach dem Verkehrswert, wobei in der Regel davon aus-

gegangen werden kann, dass der Verkehrswert dem Wert entspricht, den die Miterben der Erbauseinandersetzung zugrunde gelegt haben (Anrechnungswert).

**Herr und Frau Steuerzahler sind Miterben zu je ½. Der Nachlass besteht aus einer Immobilie (Verkehrswert 750.000 Euro) und Bargeld (250.000 Euro). Frau Steuerzahler erhält das Gebäude und zahlt Herrn Steuerzahler eine Abfindung in Höhe von 250.000 Euro. Herr Steuerzahler erhält das Bargeld und die Abfindungszahlung. Dadurch hat Frau Steuerzahler Anschaffungskosten in Höhe von 250.000 Euro. Sie zahlt die Abfindung für das wertmäßige „Mehr“, das sie bei der Erbteilung erhalten hat. Das Gebäude ist 750.000 Euro wert, 500.000 Euro stehen Frau Steuerzahler nach ihrer Erbquote zu, so dass Frau Steuerzahler mithin 1/3 entgeltlich und 2/3 unentgeltlich erworben hat.**

Sowohl der die Immobilie übernehmende, als auch der abgebende Erbe muss prüfen, ob für den entgeltlich übertragenen Teil die Voraussetzungen für ein privates Veräußerungsgeschäft vorliegen. Wird beispielsweise die (teilweise) entgeltlich erworbene Immobilie vom Erben veräußert, liegt für diesen entgeltlich erworbenen Teil ein steuer-

pflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor, sofern die zehnjährige Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen ist und auch kein Ausnahmefall der Selbstnutzung vorliegt.

**Frau Steuerzahler aus obigem Beispiel veräußert die Immobilie nach neunjähriger Vermietung für 900.000 Euro. Der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn ermittelt sich wie folgt:**

**Veräußerungserlös 900.000 Euro, davon entfallen auf den entgeltlich erworbenen Teil 1/3 von 900.000 Euro = 300.000 Euro und auf den unentgeltlich erworbenen Teil 600.000 Euro. Bei dem unentgeltlich erworbenen Teil ist die Spekulationsfrist bereits abgelaufen, da der Erblasser die Immobilie bereits seit mehreren Jahren gehalten hat. Bei dem entgeltlich erworbenen Teil ist die zehnjährige Spekulationsfrist noch nicht abgelaufen, der Gewinn ermittelt sich aus: anteiliger Veräußerungserlös (300.000 Euro) - anteilige Anschaffungskosten (250.000 Euro) = 50 000 Euro.**

Diese Rechtsfolge hat das Finanzgericht München unlängst in einem Urteil, das Ende 2022 veröffentlicht wurde, bestätigt. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Quelle: Bund der Steuerzahler



# Freigrenze für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung: Bürokratieabbau für Kleinstvermieter geplant

Ein Mitte Juli 2023 veröffentlichter Entwurf aus dem Bundesfinanzministerium soll Kleinstvermieter ab dem kommenden Jahr von Steuerbürokratie entlasten.

Im Entwurf des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) für das sogenannte Wachstumschancengesetz ist vorgesehen, bei der Einkommensteuer erstmals eine gesonderte Freigrenze für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung einzuführen. Der neue § 3 Nummer 73 Einkommensteuergesetz soll Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung unterhalb von 1.000 Euro steuerfrei stellen. Dies soll Kleinstvermieter mit geringen Einnahmen von Bürokratie entlasten. Wird die Freigrenze überschritten, sind die kompletten Einnahmen wie bisher zu versteuern.

## HÖHERE AUSGABEN TROTZDEM ABSETZBAR

Übersteigen die Ausgaben die mit ihnen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Einnahmen,

können nach den Plänen aus dem Ministerium diese Einnahmen auf Antrag als steuerpflichtig behandelt werden, um Verluste aus der Vermietung geltend zu machen. Der Antrag besteht aus der Abgabe einer Erklärung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Einkommensteuererklärung. Dies alles soll ab dem Veranlagungszeitraum 2024 gelten.

## STEUERFREIHEIT DER DEZEMBERHILFE

Weiter ist im Gesetzentwurf vorgesehen, auf die Besteuerung der Dezemberhilfe angesichts des hohen Vollzugsaufwandes und der im Verhältnis dazu geringen zu erwartenden Steuermehreinnahmen zu verzichten.

*H & G Deutschland*

## Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik Haus & Grund Deutschland:

„Mit der Freigrenze für Kleinstvermieter wird eine Initiative von Haus & Grund aufgegriffen, die dazu beiträgt, Kleinstvermieter von Bürokratie zu entlasten. Zu hoffen bleibt, dass diese Pläne tatsächlich in der Endfassung des Gesetzes umgesetzt werden und nicht als Verhandlungsmasse im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens auf der Strecke bleiben.“



**Wir sind Exklusivpartner von Haus & Grund Deutschland**

Besser miteinander.



## Sonderaktion bis 31.12.2023

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30 % für vermietete Gewerbeobjekte

Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Haus&Grund-Mitglieder profitieren von maßgeschneidertem Rechtsschutz zu besonders günstigen Konditionen.

## Unser Team informiert Sie gerne

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
roland-rechtsschutz.de/hausundgrund



Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Immobilienbewertung

- Erbauseinandersetzung
- Vermögensauseinandersetzung
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten

Dorfstraße 64  
30966 Hemmingen



volker@bratke.net · www.Wert-Ermittlung.de · **Telefon 0511-420893**



Schröder · Wiechert · Renner  
Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

Notar · Rechtsanwalt **R. Schröder Erbrecht**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Familienrecht

Notar · Rechtsanwalt **M. Wiechert Immobilienrecht**  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Rechtsanwalt **K. Renner Mietrecht**  
Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Mitglieder der advounion (größte Korrespondenzanwalts-gemeinschaft Deutschlands)**

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover  
Tel. (05 11) 3 80 82-0 · Fax: (05 11) 3 80 82-82  
www.swrj.de · info@swrj.de

## Zuversichtlicher Ausblick

Die Angst vor Versorgungsengpässen beim Gas durch einen kalten Winter ist angesichts der andauernden russischen Invasion in der Ukraine bei vielen Menschen groß. Doch



**Dr. Susanna Zapreva**, Vorstandsvorsitzender von enercity, macht Mut: „Ich gehe mit einem deutlich besseren Gefühl in den kommenden Winter.“ Denn es gebe inzwischen klare Notfallpläne für den Fall von Engpässen. Außerdem seien die Gasspeicher gut gefüllt und zusätzliche Leitungskapazitäten aufgebaut worden. Der Energieversorger hatte im vergangenen Jahr den Gasbezug zur Stromerzeugung um 40 Prozent

und von Kohle um 30 Prozent reduziert und trotz der Krise einen Gewinn erzielen können.

## Peinlich hoch drei

Seit 40 Jahren pflegt Hannover eine Städtepartnerschaft mit Hiroshima, seit 30 Jahren organisiert der deutsch-japanische Freundeskreis im Stadtpark das traditionelle japanische Sommerfest. So sollte es auch in diesem Jahr sein. Eigentlich. Doch die für August geplante Veranstaltung ist ausgefallen. Laut Freundeskreis aufgrund einer langen Liste von Auflagen seitens der Stadt, die nicht zu erfüllen gewesen seien. Für den SPD-Ratsvorsitzenden **Lars Kelich** ein völliges Unding. Wütend schrieb er an die Rathauspitze: „Wir fliegen mit einer Delegation nach Hiroshima und erklären dort, wie wichtig uns diese Partnerschaft ist. Und zu Hause sorgt die eigne Verwaltung dafür, dass ein solches Fest nicht stattfinden kann.“



So sollte es auch in diesem Jahr sein. Eigentlich. Doch die für August geplante Veranstaltung ist ausgefallen. Laut Freundeskreis aufgrund einer langen Liste von Auflagen seitens der Stadt, die nicht zu erfüllen gewesen seien. Für den SPD-Ratsvorsitzenden **Lars Kelich** ein völliges Unding. Wütend schrieb er an die Rathauspitze: „Wir fliegen mit einer Delegation nach Hiroshima und erklären dort, wie wichtig uns diese Partnerschaft ist. Und zu Hause sorgt die eigne Verwaltung dafür, dass ein solches Fest nicht stattfinden kann.“

## Überraschende Bestätigung

Durch die Kritik der Kommunalaufsicht am städtischen Haushalt in Hannover fühlt sich die FDP-Ratsfraktion bestätigt. Der Vorsitzende **Wilfried Engelke**: „Wir unterstützen diese



an den exorbitant hohen Ausgaben für freiwillige Leistungen seit Jahren.“ Zweifelsohne würden hier wichtige kulturelle und soziale Institutionen gefördert, dennoch müsse verstärkt nach Doppelstrukturen gesucht und diese konsequent beseitigt werden. Der Liberale: „Es müssen Wege gefunden werden, wie ein leistungsfähiges System freiwilliger Leistungserbringung erhalten werden kann, bei gleichzeitiger massiver Reduzierung

der hierfür nötigen Mittel.“ Gelingen das nicht, laufe man Gefahr, dass die Kommunalaufsicht den ganzen Haushalt nicht mehr billige.

## Freund des Fortschritts

Die CDU im Landtag will weiter in schnelles Internet in Niedersachsen investieren. „Sollten wir jemals in einem Land ohne Funklöcher leben wollen, dann brauchen wir weiter die Breitbandförderung“, sagt der Fraktionsvorsitzende **Sebastian Lechner** der HAZ. Zum Aufbau des 5G-Netzes müsse allerdings alles bis in die letzten Winkel mit Glasfaser verbunden sein. Die rot-grüne Landesregierung hatte jedoch angekündigt, die Förderung zu streichen, stattdessen sollten Unternehmen den Ausbau übernehmen. Für Lechner der falsche Weg: „Gerade die letzte Meile ist häufig die unwirtschaftlichste – und da wird das ohne staatliche Anreize nicht gelingen.“



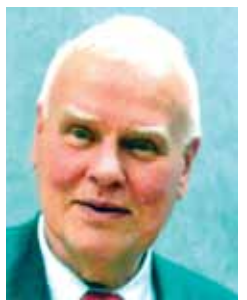
## Pensionäre gefragt

Ohne die „Alten“ geht es offenbar nicht. Nach der Vorstellung von Niedersachsens Kultusministerin **Julia Willie Hamburg** (Grüne) soll das Land in Zeiten des Fachkräftemangels bewusst um pensionierte Pädagogen und Pädagoginnen werben. Geplant ist Lehrkräfte, die kurz vor dem Ruhestand stehen, künftig schon vorab ausführlich darüber zu informieren, wie sie unkompliziert weiterarbeiten können. In der Vergangenheit hatten pensionierte Lehrerinnen und Lehrer, die gerne weiter unterrichten wollten, immer wieder komplizierte bürokratische Verfahren beklagt. So mussten diese z.B. umständlich erneut ein erweitertes Führungszeugnis beantragen.



## Beeindruckende Idee

Das nennt man wohl vorbildlich! **Karl-Heinz Siemer**, langjähriges Mitglied von HAUS & GRUNDEIGENTUM, hat den Jugend-Demokratie-Preis ins Leben gerufen. Der 79-jährige setzt sich für eine Erinnerungskultur ein und engagiert sich im Arbeitskreis „Bürger gestalten ein Mahnmal“, der die Erinnerung an das KZ Ahlem wachhält. Wichtig sei für ihn, dass sich junge Menschen mit der Erinnerungsarbeit beschäftigen und dies an Gleichaltrige weitergeben. Gerade in der jetzigen unruhigen Zeit sei es bedeutsam, dass die Demokratie nicht geschwächt werde. Die mit 3000 Euro dotierte Auszeichnung erhielt die Heisterbergoberschule in Ahlem in einer Feierstunde im Hodlersaal des Neuen Rathauses für einen selbst gestalteten Comic über den Holocaust.





**FÜR JEDEN DAS RICHTIGE BAD**  
**NUR BEI OETTINGER**



© Provodnik / SHOTPRIME STUDIO / stock.adobe.com

**#LEIDENSCHAFT**  
**#TRADITION**  
**#KOMPETENZ**



**CARL OETTINGER**

**GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947**  
**SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG**

**BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • WWW.CARLOETTINGER.DE**



## Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

### **Vortrag:** **Aufteilung der CO<sup>2</sup>-Kosten – noch wenige online-Plätze frei!**

**Aufbauend auf unsere Berichtserstattung in der WohnArt rund um dieses komplexe Thema wird Rechtsanwältin Christine Hagenah in ihrem Vortrag ins Detail gehen und zur korrekten Aufteilung der CO<sup>2</sup> Kosten informieren.**



RAin  
Christine Hagenah

Der 1-stündige Vortrag findet am **20. September um 18:00 Uhr** im Hybrid-Format statt.

Vor Ort in Präsenz in der Prinzenstraße 10, 30159 Hannover; online-Teilnehmer bekommen wenige Tage vor der Veranstaltung den Zoom-Link zugeschickt.

Der Vortrag ist für unsere Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder zahlen eine Gebühr in Höhe von **40,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag  
- unter Angabe des Verwendungszwecks  
„**CO<sub>2</sub>-Aufteilung**“ bis zum **15.09.2023**  
- unter Angabe des Verwendungszwecks  
„**WEG-Recht**“ bis zum **03.11.2023**  
auf das Konto des  
**HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.**  
**IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31**

### **Seminar: Wohnungseigentumsrecht - Einführung in die Grundzüge des neuen WEG und neueste Rechtsprechung**

**Auf Grund der starken Nachfrage hält Frau RAin Hagenah ein weiteres Seminar zu dem Thema WEG-Recht.**

**Block 1: Einführung in die Grundzüge des Wohnungseigentumsrechtes seit 1.12.2020 (was ist Sonder-/ oder Gemeinschaftseigentum, Teilungserklärung, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Beschluss, Verwalter, Beirat, Sondernutzungsrecht, Jahresabrechnung etc.).**

**Block 2: Bauliche Veränderungen und die Kostenverteilung nach dem neuen WEG-Recht seit 1.12.2020 und die neueste Rechtsprechung dazu.**

Das Seminar findet am **10. November von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der Haus und Grundeigentum Service GmbH, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover statt.

Auf Wunsch erhalten die Teilnehmer eine Teilnahmebescheinigung als Weiterbildungsnachweis für Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15b MaBV, Anlage 1 zur MaBV) zwecks Vorlage und Prüfung der Anerkennung durch die zuständige Kammer.

Die Kosten dieses Seminars betragen für Mitglieder **35,00 €** und für Nichtmitglieder **70,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

### **Seminar: Betriebskostenabrechnung Teil II**

**Rechtsanwalt Dr. Andreas Reichelt geht im zweiten Teil seiner Vortragsreihe auf die möglichen Rechtsfolgen einer Betriebskostenabrechnung anhand aktueller Rechtsprechung ein.**



RA  
Dr. Andreas Reichelt

Das Seminar findet am **13. Oktober von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der Haus und Grundeigentum Service GmbH, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover statt.

Auf Wunsch erhalten die Teilnehmer eine Teilnahmebescheinigung als **Weiterbildungsnachweis für Wohnimmobilienverwalter** (§ 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15b MaBV, Anlage 1 zur MaBV) zwecks Vorlage und Prüfung der Anerkennung durch die zuständige Kammer.

Die Kosten dieses Seminars betragen für Mitglieder **35,00 €** und für Nichtmitglieder **70,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag  
- unter Angabe des Verwendungszwecks  
„**Betriebskosten II**“ bis zum **06.10.2023**  
auf das Konto des  
**HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.**  
**IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31**

# DEN ANSCHLUSS NICHT VERLIEREN.

Deine Ladebox  
für Zuhause:  
[enercity.de/](https://enercity.de/)  
elektromobilität

*Zeit für positive Energie*

