

Magazin  
des privaten Haus-,  
Wohnungs- und  
Grundeigentums  
Sachsen

# Haus & Grund

**Grundsteuerreform**  
Kritik am Scholz-Modell

**Fliesenfrage**  
Wer zahlt für Schäden?

**Badezimmer**  
Kleine Räume planen und gestalten



**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Sachsen

Februar 2019



02



Grundsteuerreform

Telefonanschluss



08

Wohnnebenkosten

06



Rauchwarnmelder



09



32 Mitmachaktion

## INHALT

### Politik & Wirtschaft

- 02 Grundsteuerreform: Alter Wein in schlechten Schläuchen
- 04 Energiesammelgesetz: Eigentümer profitieren von neuen Regelungen
- 04 Mietrecht: Neuregelungen in Kraft getreten
- 05 Bundesparteitag der CDU: Spannende Gespräche am Rande
- 05 Studie: Mietwohnungen sind in zwei von drei Kreisen erschwinglicher als im Jahr 2013

### Recht & Steuern

- 06 Wohnnebenkosten: Bilanz nach drei Jahren Haus & Grund-Ranking

### Vermieten & Verwalten

- 08 Vermieter muss Funktionstüchtigkeit eines vorhandenen Anschlusses erhalten
- 09 WEG-Recht: Eigentümer müssen doppelte Rauchwarnmelder dulden

### Aus der Region

- 10 Nachrichten und Berichte

### Haus & Leben

- 20 Badezimmer: Kleine Räume planen und gestalten, geflieste Dusche, Waschschalen, Rohrentkalkung

### Technik & Energie

- 26 Forschung an klimaneutraler Alternative zum Heizöl

### Finanzen & Versicherung

- 28 So machen Sie Ihre Baustelle winterfest
- 29 Darlehenswiderruf: Streit um Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag
- 30 Zuschuss für vollelektronischen Durchlauferhitzer

### Vermischtes

- 32 Mitmachaktion: „Wir schaffen ein Zuhause“

## EDITORIAL



Foto: Die Hofphotografen

### Um-Steuern

Seit der Veröffentlichung der Vorschläge von Bundesfinanzminister Olaf Scholz für eine neue Grundsteuer wurde die politische Debatte über diese Reform kräftig angeheizt. Auslöser war, dass das Finanzministerium einen Vorschlag erarbeitet hat, der so komplex ist, dass bis zu 25 Prozent der Grundsteuereinnahmen von derzeit zwölf Milliarden Euro allein für die Kosten der Finanzverwaltung verloren gingen. Angesichts von 740 Milliarden Euro Steuergesamteinnahmen von Bund, Ländern und Kommunen im vergangenen Jahr erscheint die Debatte langsam absurd. Muss man wirklich tausende neue Finanzbeamte einstellen, um weniger als zwei Prozent des Gesamtsteueraufkommens zu erheben?

Da der Vorschlag von Minister Scholz überdies zu Steigerungen der Grundsteuer gerade in städtischen Gebieten führen könnte, forderte die bereits im Europawahlkampf stehende Bundesjustizministerin Barley prompt ein Verbot der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter. Mit einer gerechten Erhebung hätte diese einseitige Belastung der Eigentümer nichts mehr zu tun.

Wichtig ist vor allem, dass die Kommunen, welche die Grundsteuereinnahmen erhalten, handlungsfähig bleiben. Denn nur mit kommunaler Infrastruktur bleiben unsere Städte und Gemeinden für uns Eigentümer und unsere Mieter lebenswert. Das Grundsteueraufkommen der Kommunen könnte Olaf Scholz jedoch einfach direkt aus seiner Portokasse zahlen. Denn allein die überschüssigen Mehreinnahmen aus der Einkommensteuer betragen 2017 mehr als zehn Milliarden Euro. Mit einem Um-Steuern weg von der Grundsteuer hin zur Einkommensteuer wäre allen geholfen.

*Kai H. Warnecke*  
Kai H. Warnecke, Präsident

ABFALLWIRTSCHAFT IM LANDKREIS LEIPZIG

# Die Abfallgebühren ab 2019

## Was ändert sich für mich als Mieter?

Das Behältersystem: Die in 2018 vom Mieter vorgehaltenen Restabfallbehälter werden ab 2019 vom Vermieter übernommen und dem Mieter zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Alle Abfallbehälter verbleiben damit zukünftig auch beim Auszug eines Mieters auf dem Grundstück. Bei Neubezug benutzen Sie bitte das auf dem Grundstück bereitgestellte Behältersystem sofern Ihnen Ihr Vermieter keinen Abfallbehälter zuweist.

Der Gebührenschuldner: Ab 2019 ist der Grundstückseigentümer Gebührenschuldner der Festgebühren und der Gebühren für die Vorhaltung und Nutzung des Behältersystems. Die Kosten der Abfallentsorgung bezahlen Sie nun an Ihren Vermieter bzw. Grundstückseigentümer.

## Was ändert sich für mich als Vermieter beziehungsweise Grundstückseigentümer?

Das Behältersystem: Die Grundstückseigentümer sind zukünftig verpflichtet, die erforderlichen Abfallbehälter auf dem Grundstück vorzuhalten und den Mietern zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Restabfallbehälter wurden bisher überwiegend von den Mietern angefordert und genutzt. Ist dies der Fall übernehmen Sie ab dem 1. Januar 2019 dieses Behältersystem. Eine Veränderung dieses Systems ist nicht zwingend erforderlich, kann jedoch erfolgen. Insbesondere im Hinblick auf die Einführung der Biotonne im Jahr 2020 können Sie dann auch die Anzahl der Restabfallbehälter reduzieren. Wenn Sie dazu Fragen haben, beraten wir Sie gerne.

**Privatinvestor, Verwalter nach § 34 GewO,  
Dipl.-Kfm., zert. Mediator  
verwaltet + vermietet eigene Immobilien  
und sucht zur Ergänzung weitere Objekte  
zur Verwaltung.  
Vorzugsweise kleinere Objekte bis 10 WE.  
Gerne auch WEG-Verwaltungen.**

**Kontakt unter hv-lpz@mail.de  
0172 – 3 42 19 09**

Der Gebührenschuldner: Bisher ist der Haushalt Gebührenschuldner für alle Abfallgebühren. Ab 2019 wird das der Grundstückseigentümer sein.

Der Gebührenbescheid: Der Gebührenbescheid enthält, wie bisher, die Festgebühr, die Gebühren für die Behältermiete sowie die durchgeführten Entleerungen pro Behälter. Bei Grundstücken mit mehreren Hausnummern wird für jede Hausnummer ein separater Gebührenbescheid erstellt. Einen Musterbescheid finden Sie auf [www.kell-gmbh.de](http://www.kell-gmbh.de).

Die Festgebühr: Als Bemessungsgrundlage für die Festgebühr gilt die Anzahl der zum 1. Januar jeden Jahres auf dem Grundstück gemeldeten Personen beim zuständigen Einwohnermeldeamt.

## Das neue Sperrmüllsystem.

Sperrmüll-Anlieferung: Mit der Umstellung des Gebührenmodells verändert sich auch die Verrechnung des Sperrmülls. Ab 2019 können Bürger pro Anlieferung bis zu 2 m<sup>3</sup> Sperrmüll kostenfrei an den Wertstoffhöfen abgeben. Bei darüber hinausgehenden Mengen kostet die Anlieferung 25 Euro. Die maximale Menge ist je Anlieferung auf 5 m<sup>3</sup> beschränkt. Eine Verwiegung des Sperrmülls an den Wertstoffhöfen wird es ab 2019 bei Anlieferung nicht mehr geben. Andere Herkunftsbereiche, wie Gewerbe, zahlen für eine Sperrmüllanlieferung bis 2 m<sup>3</sup> 20 Euro, mehr als 2 m<sup>3</sup> bis maximal 5 m<sup>3</sup> kosten dann 40 Euro.

Sperrmüll-Abholung: Die Anmeldung des Sperrmülls zur Abholung ist wie bisher über die Sperrmüllkarte in der Informationsbroschüre zur Abfallwirtschaft 2019 auszulösen. Die lose Abholung kostet wie bisher eine Transportpauschale von 20 Euro je Abruf und ist auf 500 kg begrenzt. Bei einer Bereitstellung von über 500 kg losem Sperrmüll wird automatisch die Gebühr für einen Sperrmüllcontainer fällig. Der Sperrmüllcontainer bis maximal 10 m<sup>3</sup> kostet 226,98 Euro. Eine Mehrmengengebühr fällt ab 200 kg Sperrmüll zur Abholung an mit 0,18 Euro je kg.

**Ansprechpartner:**

KELL Kommunalentsorgung  
Landkreis Leipzig GmbH  
Tel.: 034299 7060 43  
E-Mail: [abfallwirtschaft@kell-gmbh.de](mailto:abfallwirtschaft@kell-gmbh.de)



# Die Immobilie verschenken oder vererben?

**In Beratungsgesprächen mit Mitgliedern wird häufig die Frage gestellt: Wann und wie soll das eigene Familienheim an die nächste Generation weitergegeben werden? Zu diesem Thema gab Herr Rechtsanwalt Dr. Westerhausen, Vorstandsmitglied des Haus & Grund Chemnitz und Umgebung e. V., im Rahmen eines Beraterseminars am 5. Dezember 2018 einen Überblick.**

Vererbende werden immer älter und der Finanzbedarf wächst im Alter angesichts gestiegener Kosten im Pflegebereich und höherer Beiträge zu den Krankenkassen. Diese Entwicklung beeinflusst die Beratung von Immobilieneigentümern, sowohl im Hinblick auf die Frage der Übergabe der Immobilie zu Lebzeiten (im Wege der vorweggenommenen Erbfolge) als auch bei der Gestaltung von Testamenten und Erbverträgen.

Das Eigenheim verschenken oder vererben? Eine Beantwortung dieser Frage muss immer die spezielle familiäre und finanzielle Situation des Immobilieneigentümers berücksichtigen, aber auch Aspekte der Alterssicherung. Vor- und Nachteile einer lebzeitigen Immobilienübergabe sind vor-

sichtig gegeneinander abzuwägen. Dabei sind erb-, steuerrechtliche und sozialrechtliche Konsequenzen der Gestaltung der Vermögensnachfolge zu berücksichtigen.

Wird der Berater mit der Frage konfrontiert, ob die Immobilie verschenkt werden soll, ist es zunächst seine Aufgabe, die entscheidenden, mit der Übergabe verbundenen Motive des Mitgliedes zu ermitteln. Hiernach ist zu prüfen, ob die vorweggenommene Erbfolge wirklich das geeignete Mittel der Zielverwirklichung ist und – wenn ja – wie diese am wirksamsten vertraglich umzusetzen ist. Patentrezepte gibt es dabei nicht.

Es sind hauptsächlich persönliche Gründe, die für eine vorweggenommene Erbfolge sprechen, indem Klarheit für die Erbfolge geschaffen werden soll. Dennoch muss sich der Schenkende immer im Klaren darüber sein, dass er seine finanzielle Handlungsfreiheit im Alter einschränkt. Bei der Schenkung an ein Kind ist auch daran zu denken, wie ein angemessener finanzieller Ausgleich bei den anderen Kindern geschaffen werden kann. Die Absicherung des Übergabers und seines Ehegatten ist von entscheidender Bedeutung, abgesehen von steuer-, pflichtteils- und sozialrechtlichen Aspekten einer lebzeitigen Übergabe. Schenkungen sind also – juristisch gesehen – durchaus häufig ein „heißes Eisen“. Dann kann es empfehlenswert sein, über das Schicksal der Immobilie nur von Todes wegen per Testament zu verfügen und diese nicht zu Lebzeiten zu verschenken. Auch entgeltliche Zuwendungen sind in Betracht zu ziehen.

Die Errichtung eines Testamentes sollte für jeden Immobilieneigentümer ein „Muss“ sein. Lassen es Immobilieneigentümer auf die gesetzliche Erbfolge ankommen, führt dies in aller Regel zu Ergebnissen, die deren Willen nicht entsprechen. Es erben dann zumeist nicht diejenigen, die das Vermögen erhalten sollen. Die Folgen können sein: Streit in der Erbengemeinschaft, fehlende Absicherung des Ehegatten, steuerliche Nachteile, Verluste des Familienvermögens an den Staat oder Gläubiger usw. Dem gilt es durch die Errichtung eines wirksamen und dem Ziel des Vererbenden optimal berücksichtigenden Testamentes vorzubeugen.

Ein Testament, das nicht die richtigen juristischen Fachbegriffe verwendet, muss später vor Nachlassrichtern ausgelegt werden, wobei das Ergebnis der Auslegung häufig nicht dem wirklichen Willen des Erblassers entspricht. Vor der Errichtung eines Testamentes sollten sich Immobilieneigentümer daher juristisch (und steuerrechtlich) beraten lassen.

## Unterstützung für Landesgeschäftsstelle gesucht

Zur Unterstützung der Arbeit in der Landesgeschäftsstelle und Stärkung der Präsenz unseres Verbandes in der Landeshauptstadt Dresden suchen wir ab März 2019 einen/eine

## Geschäftsstellenmitarbeiter/in Teilzeit.

Zu Ihren Aufgaben gehört im Wesentlichen die Organisation der in der Geschäftsstelle regelmäßig anfallenden Aufgaben und die Unterstützung des Präsidenten.

Ein grundsätzliches Interesse an der Arbeit des Verbandes und Identifikation mit seinen Zielen ist wünschenswert. Bei Eignung ist mittelfristig ein Ausbau der Tätigkeit für die politisch-strategische Arbeit angedacht.

Ihre Unterlagen sowie Ihre Vorstellungen zu Stundenumfang (max. 20 h) und Vergütung senden Sie bei Interesse bitte bis 24. Februar 2019 an [info@hausundgrund-sachsen.de](mailto:info@hausundgrund-sachsen.de) oder Haus & Grund Sachsen, Theresienstraße 1, 01097 Dresden.