

Wohneigentum ist kein „Selbstläufer“.

Unter den Bau- und Erwerbnebenkosten stellt die Grunderwerbsteuer die Ausgabe dar, an der die öffentliche Hand sehr gut mitverdient. Der Verband Wohneigentum fordert hier Entlastung für das selbstgenutzte Wohneigentum.



Die Baunebenkosten verteuern das Bauen und Erwerben. 5 Prozent der Kaufsumme beträgt in Baden-Württemberg alleine die Grunderwerbsteuer. Da Hauskäufer als „Endverbraucher“ am Ende des Zyklus stehen, tragen sie die Last

Bild: Thorben Wengert/pixelio.de

Hohe Anschaffungs- und hohe Baukosten – besonders in den Ballungsräumen – lassen den Traum von den eigenen vier Wänden dennoch nicht verblassen. Zu einem der Kostentreiber haben sich leider auch die Baunebenkosten entwickelt. Notargebühren, Gebühren für den Grundbucheintrag – vor allem aber die Grunderwerbsteuer. Letztere ist 2011 von 3,5 auf 5 Prozent erhöht worden. Bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro sind das beim Steuersatz von 5 Prozent 12.500 Euro Grunderwerbsteuer.

Keine Erhöhung – Senkung!

Mancher Politiker denkt bereits über eine weitere Erhöhung im drittgrößten Bundesland nach: Die Stuttgarter Zeitung berichtete vor Kurzem, dass eine Steigerung auf 6,5 Prozent diskutiert wird. Für den Verband Wohneigentum Baden-Württemberg ist dies höchst allarmierend. „Sie erschwert, dass junge Menschen und Familien selbstgenutztes Wohneigentum bilden können und damit einen wichtigen Beitrag zu ihrer Alterssicherung leisten“, so Roland Schimanek, Geschäftsführer des Verbandes. In einem Schreiben an die Frak-

tionen und Parteien im Land hat er sich stattdessen dafür ausgesprochen, die Rahmenbedingungen für den Lebensraum vieler Deutscher zu verbessern.

Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes

Die Höhe der Grunderwerbsteuer festzusetzen liegt im Hoheitsbereich der Länder. Ausnahmen von der Besteuerung

bei der Veräußerung von Grund und Gebäude lässt das derzeitige Bundesgesetz nicht zu. „Daher fordern wir die Landespolitiker auf, die Finger von der Steuerschraube weg zu lassen! Stattdessen, eine Freistellung des selbstgenutzten privaten Wohneigentums. Das ist jedoch nur über eine Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes (GrESTG) möglich“, erläutert Schimanek. Daher sollten die Kandidaten der Parteien um Stellungnahme zu diesem Sachverhalt gebeten werden.

Familien sind Doppeltzahler

Die Erhöhung um 1,5 Prozentpunkte auf den derzeitigen Stand spülte 2015 rund 500 Millionen Euro in die öffentlichen Kassen (bei Gesamteinnahmen von 1,6 Milliarden Euro). Diese Mehreinnahmen decken die Finanzierung der Kinder- und Kleinstkinderbetreuung in den Städten und Gemeinden. „Junge Familien bezahlen damit die Kinderbetreuung doppelt. Denn neben der Grunderwerbsteuer müssen auch sie monatlich für die Kinderbetreuung bezahlen – und zudem jeden Monat Geld für Tilgung und Zins aufbringen. Der Verband tritt

hier für eine nachhaltige Verbesserung der Rahmenbedingungen ein“, erklärt Schimanek.

Junge Familien entlasten

Dringend erforderlich ist die bereits in der Öffentlichkeit diskutierte Reform, die die Käufer entlasten soll. War es nur ein Wahlkampfversprechen, als der baden-württembergische CDU-Landeschef Thomas Strobl vor der Wahl sagte: „Wir wollen nach der Wahl schauen, ob der Ersterwerb von Wohneigentum von der Grunderwerbsteuer freigestellt werden kann“?

Ersterwerb zu begünstigen ist zwar eine ansatzweise richtige Idee. Dies greift aber in der Realität zu kurz! Häufig ist die eher „günstige“ Anschaffung einer 1-2 Zimmer Wohnung betroffen. Die weit höhere Belastung entsteht in der Regel erst später in der Familienphase, wenn ein Heim für Partner mit Kindern, evtl. mit der Elterngeneration, erworben werden soll. Gerade in dieser Lebenssituation ist häufig ein vermindertes Einkommen durch Einschränkungen in der Erwerbsarbeit zu beobachten, sei es z.B. durch Kindererziehung oder Pflegezeiten. Die Begünstigung könnte mit einer verpflichtenden, mehrjährigen Haltefrist verbunden werden

Der Verband Wohneigentum bezieht dazu Stellung und fordert:

- Selbstgenutztes Wohneigentum von der Grunderwerbsteuer freistellen.
- Um den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum für junge Familien und Personen mit niedrigen bis mittleren Einkommen zu ermöglichen, sollen passende Fördermodelle angeboten werden.

Wann sind Gutachtenkosten steuerlich absetzbar?

Grundsätzlich können in der jährlichen Steuererklärung bestimmte Aufwendungen für Handwerker- oder haushaltsnahe Dienstleistungen geltend gemacht werden. Die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens gehören aber in der Regel nicht dazu. Nun hat das FG Sachsen klargestellt, dass in bestimmten Fällen zumindest diejenigen Kosten zu berücksichtigen sind, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens entstehen. Im konkreten Fall mussten für ein Schadensgutachten von einem Handwerker Ausschachtungsarbeiten an der Kellerwand vorgenommen werden, damit der Gutachter den Schaden überhaupt in Augenschein nehmen konnte. Hierfür fiel ein Rechnungsbetrag von 3.000 Euro an, hinzu kam das Gutachten des Sachverständigen mit 2.800 Euro. Das Gericht entschied, dass dem Kunden für die Handwerkerrechnung eine Steueranrechnung in Höhe von 600 Euro zusteht (20 Prozent von 3.000 Euro). Die Kosten für

das Gutachten selbst sind hier wie üblich nicht anrechnungsfähig. (FG Sachsen, Urteil vom 8.11.2016, Az. 3K 218/16, Abruf-Nr. 193463).

Tipps: Gutachten vor Ort erstellen lassen

Wäre allerdings das Gutachten im Haushalt des Kunden erstellt worden statt im Gutachterbüro, wäre die Sachlage bereits eine andere. Darauf wies das Gericht in seiner Begründung hin. Als Praxistipp gilt daher für die Möglichkeit der steuerlichen Anrechnung die Empfehlung:

- Am besten den Handwerker das Gutachten beim Kunden schreiben lassen oder
- in der Handwerkerrechnung den Kostenanteil für die Erstellung des Gutachtens nicht separat abrechnen, weil das Gutachten nur eine untergeordnete Nebenleistung zur Handwerkerleistung darstellt. (Randziffer 20 im BMF-Schreiben vom 9.11.2016)

Ansprechpartner im Landesverband

Der Landesverbandsvorstand hat folgende Verantwortungsbereiche für die Verbandsarbeit beschlossen:

Mitarbeiterschulungen in den Bezirksverbänden

Thomas Wieland, Markus Rauch

Satzung / Satzungsfragen

Harald Klatschinsky, Winfried Dörr, Gisela Hinderberger und Roeland Keja

Revision, Haushalt, Controlling

Charlotte Günther und Lydia Klosowski

Kooperationspartner

Thomas Böcherer und Rudolf Köstel

Landes- / Kommunalpolitik

Harald Klatschinsky, Winfried Dörr, Günter Gepperth und Roland Schimanek

Marketing / Kommunikation / EDV

Stefan Bässler und Harald Beha

Finanzen und Personal

Harald Klatschinsky, Winfried Dörr, Gisela Hinderberger und Roeland Keja

Die Verantwortlichen können diese „ständigen Ausschüsse“ mit Vertretern aus den örtlichen Vereinen verstärken. Interessenten können sich bei den zuständigen Landesverbandsvorstandsmitgliedern oder bei der Geschäftsstelle melden:

baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de
oder Tel.: 0721 / 98 16 2-0.

Wozu Sozialfonds Wohneigentum e.V.?

Not kann jeden treffen. Und dann tut rasche Hilfe gut. Denn bei Naturkatastrophen, Unfällen oder anderen Schicksalsschlägen brauchen die betroffenen Menschen rasch und unbürokratisch Hilfe.

Der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V. und seine Vereine können aufgrund der Satzung hier leider nicht helfen. Deshalb wurde der Sozialfonds Wohneigentum e.V. gegründet. Über ihn ist Organisation und Hilfestellung in Notlagen möglich. Helfen Sie den Hilfsfonds aufzubauen!

Weitere Auskünfte: gisela.hinderberger@sozialfonds-wohneigentum.de



**SOZIALFONDS
WOHNEIGENTUM e.V.**
www.sozialfonds-wohneigentum.de
Bank für Sozialwirtschaft Karlsruhe IBAN DE72 6602 0500 0008 7412 00

*In Not gerät man unverhofft!
Gut, wenn rasch Hilfe kommt.
Ihre Spende hilft Betroffenen!*

Termine

- 01.07. Schulung: Verein, Steuern und Kassenführung, Sinsheim
- 01.07. BV Rhein-Neckar, Bezirksgrillfest
- 13.07. Landesgartenschau Bad Herrenalb, Beratungsstand
- 20.07. Wohnraumallianz, AG Förderung und Finanzierung
- 22.07. Landesverbandsvorstandssitzung in Karlsruhe
- 05.08. Landesgartenschau Bad Herrenalb, Beratungsstand
- 19.09. Schulung: Verein, Steuern und Kassenführung, Lauchringen
- 23.09. Schulung: Verein und Recht (Vereinsführung I) in Donaueschingen
- 30.09. Landesverbandsvorstandssitzung

Engagement stärkt die Gesellschaft...

Der Verband Wohneigentum hat das Ziel, das Leben in den eigenen vier Wänden zu fördern. Hier gibt es – neben den vielen sozialen Vereinsaktivitäten – eine Fülle an Themen:

- Baurecht
- Stadt-, Orts- und Siedlungsentwicklung
- Kommunal-, Kreis- und Landespolitik
- Renovierung
- Energetische Sanierung
- Versicherungs- und Finanzierungsfragen
- Natur- /Umweltschutz und Wohnform.

Fachleute aktivieren – zum Vorteil aller

„Die Fachkompetenz ist in den Vereinen vorhanden; wir müssen sie für den Verband aktivieren“, so der Geschäftsführer des Landesverbands Roland Schimanek. „Wir müssen die Fachleute, die beruflich mit diesen Haus-Themen befasst sind, für den Verband gewinnen. Kein Vorstand kann dies alles alleine stemmen“, betont der Geschäftsführer.

Darum ist es notwendig, sich arbeitsteilig und mit Fachwissen der Themen anzunehmen. Auch engagierte Laien können dazu beitragen, dass der Verband zu den Kernpunkten des Wohneigentums mit professioneller Stimme auch deutlicher wahrgenommen wird.

Engagement sichert Werterhalt

Bauingenieure oder Architekten, Handwerker, Unternehmer, die mit der Lebensform „Wohnen im Eigentum“ befasst sind, möchte er zur Mitarbeit motivieren. „Engagement im Verband Wohneigentum sichert auch den Werterhalt und die Lebensqualität bei Ihnen und in Ihrer Siedlung“, gibt er zu bedenken. Infos und Ansprechpartner: Roland Schimanek, 0721 / 98162-0.

Surf-Empfehlung

Es ist eine Aufgabe für sich, eine Homepage aktuell und attraktiv zu gestalten und mit immer neuen Inhalten zu füllen. Ein gelungenes Beispiel gibt der Bezirksverband Neckar- Odenwald mit seiner Homepage. Für Anregungen und Ideen – nicht nur für die Bezirksverbände, sondern auch für die Internet-Seite der Vereine kann es inspirierend sein, sich auf dieser Seite umzuschauen.

www.verband-wohneigentum.de/bv-neckar-odenwald

Expertenleistungen Für Mitglieder

Beratung, Gutachten zu Sonderkonditionen bei:

Fachanwälte für Erbrecht

Wolfgang Roth und **Thomas Maulbetsch**, Obrigheim, Buchen und Karlsruhe

Bernd Kieser, Mannheim

Gerhard Ruby, Villingen-Schwenningen und Radolfzell
Fehrenbach und Partner, Waldshut,

Bausachverständige:

Marc Förderer, Weingarten u. Karlsruhe,
Bauherrenberater des Bauherren-Schutzbund e.V.

Michael Holler, Bruchsal,
Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden

Energieberatung

Klaus Faden, Donaueschingen
Energie- und Fördermittelberatung, Energiecheck

Wertermittlung - juristisch belastbar

Ekkehard Bös, Karlsruhe,
Vereidigter und öffentlich bestellter Sachverständiger für die Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke

Sicherheit und Einbruchschutz

Ralf Mikitta
Beratung zu Schutz vor Wohnungseinbrüchen,
vorbeugender Brandschutz

Erstberatung in Rechtsfragen kostenfrei bei:

Bertram Joachim Schmitt, Mannheim,
Mietrecht, WEG-Recht, Nachbarrecht

Petra Hildebrand-Blume, Heddeshheim,
Bankrecht, Steuerrecht

Fehrenbach und Partner, Waldshut,
Mietrecht, WEG-Recht, Nachbarrecht

Daniel Oexle, Singen,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Bau und Architektenrecht, Mietrecht, Vertragsrecht, Wohnungseigentumsrecht, WEG-Recht, Nachbarrecht

Jens Deumig, Mosbach,
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Dinkat, Stump, Hoffmans, Lörrach
Mietrecht, WEG-Recht, Nachbarrecht

**Erstberatung in Rechtsfragen kostenfrei
nur über die Landesgeschäftsstelle**

Beratung der Vereine

Joachim Meinzer, Karlsruhe, Steuerberater

Eisenhart v. Loeper, Nagold, Rechtsanwalt

Lutz Frauendorf, Tübingen, Rechtsanwalt und Notar

**Informationen und Terminvereinbarung
immer und nur über die**

**Geschäftsstelle des Landesverbandes
0721-981 62-0** oder

baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de

*Zu den Beratungsterminen bitte die nötigen Unterlagen
sowie den Mitgliedsausweis mitbringen.*