

8 **URTEILE**
Neue Urteile im Mietrecht,
Probleme beim Vorkaufsrecht

9 **GRUNDSTÜCKSERWERB**
Eintragung ins Grundbuch
leicht erklärt

13 **FÖRDERUNG**
Zuschuss für Erwerb
von Wohneigentum



TAGUNG IN AACHEN

Wohneigentum – ein teurer Traum?

Neuer Vorsitzender im Bistum Aachen: Peter Sterz (l.) löst Walter Schmitz als 1. Vorsitzender des IFE im Bistum Aachen ab.

Liebe Leserinnen und Leser,

am 23. April fand zum ersten Mal nach 4 Jahren endlich wieder unsere Verbandsversammlung statt, die turnusgemäß eigentlich alle 2 Jahre stattfindet. Corona lässt grüßen. Übrigens, beim Schreiben dieser Zeilen hat es mich auch „erwischt“. Ich grüße also aus der Corona-Quarantäne.

Immerhin rund 100 Delegierte – etwas weniger als vor Corona-Zeiten – kamen in Aachen zusammen. Danke an alle, die dabei gewesen sind.

Wir haben über die aktuelle Wohneigentumspolitik gesprochen, Satzungsänderungen beschlossen und neue Vorstände in den Diözesen Aachen, Essen und Paderborn gewählt. Mein Dank gilt allen Gewählten, die damit auch die Bereitschaft zeigen, unsere gemeinsamen Interessen zu vertreten.

Besonders schön war endlich einmal wieder die persönliche Begegnung. Ohne Videokonferenz oder Telefon, sondern von Angesicht zu Angesicht. Die digitalen Errungenschaften sind wirklich großartig, aber können niemals eine persönliche Begegnung ersetzen.

Seit Ende April steigen die Bauzinsen dramatisch. Waren die Zinssätze im Januar noch bei rund 1% (10 Jahre Festschreibung), so liegen sie im Mai schon bei rund 2,6%. Das bedeutet, dass für viele Hausbauer und Käufer der Traum vom Eigentum geplatzt ist. Auch die gekürzte KfW-Förderung trägt dazu bei. Die Erstattung der Grunderwerbsteuer der alten NRW-Landesregierung kommt nun leider zu spät und hilft nicht mehr so wirklich. Schade, eine Chance ist vertan worden.

Ein neuer Landtag ist am 15. Mai gewählt worden. Beim Schreiben dieser Zeilen stand noch keine neue Regierung fest, aber es wird wohl auf eine schwarz-grüne Regierung hinauslaufen.

Bin sehr gespannt, was die neue Regierung zum Thema Wohnen, Klima und Eigentumsbildung im Koalitionsvertrag vereinbart.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer und stets eine gute Nachbarschaft!

Ihr






IFE Diözesanverbandsversammlung: Trotz der Coronapandemie fanden viele Delegierte den Weg nach Aachen.

WOHNEIGENTUM – EIN TEURER TRAUM

VERBANDSTAG 2022 DES IFE INTERESSENVERBAND
FAMILIE UND EIGENTUM E. V. IN AACHEN

„Das Wohnen im Eigentum wünschen sich rund 80% aller jungen Familien. Als Rückzugsort für ein erfülltes Familienleben, aber immer mehr auch als die vermutlich einzig verlässliche Altersvorsorge, die es noch gibt“, so Reinhard Stumm (Bergheim), 1. Vorsitzender des IFE Interessenverbandes Familie und Eigentum e. V.

Stumm begrüßte anlässlich des Verbandstages des IFE rund 100 Tagungsteilnehmer aus ganz NRW, die am Samstag, den 23. April, in den Kurparkterrassen in Aachen zu ihrem Verbandstag zusammenkamen.

„Familiengerechtes Wohnen ist ein großes Thema aller politischer Parteien, das Wohnen im Eigentum wird aber immer weniger betrachtet, obwohl Familien diese Wohnform in jeder Hinsicht favorisieren. Zudem ist Wohneigentum für eine große Mehrheit mittlerweile ein teurer Traum

geworden. Auch der Mietwohnungsmarkt würde bei einer besseren Eigentumsförderung und geringeren Kaufnebenkosten eine deutliche Entlastung erleben“, so der Verbandsvorsitzende. „Zudem bedeutet Wohneigentum Verankerung vor Ort, sorgt für ausgewogene Wohnquartiere, stärkt die sozialen Beziehungsnetze und damit die Identifikation und Verantwortung mit dem Wohnumfeld.“

Bei der Mitgliederentwicklung konnte Stumm sehr erfreuliche Zahlen präsentieren: Seit dem letzten Verbandstag vor der Corona-Pandemie 2018 in Dortmund bis heute konnte der Verband über 4000 neue Familien als Mitglieder begrüßen. „Eine Zahl, die den Wunsch nach Wohneigentum erneut eindrucksvoll bestätigt“, so Reinhard Stumm.



Generalvikar Dr. Andreas Frick hält das Grußwort.

Vertreter des Gastgeberbistums Aachen war Generalvikar Dr. Andreas Frick. Er übermittelte in seinem Grußwort die guten Wünsche des Bischofs von Aachen, Dr. Helmut Dieser. Der Generalvikar betonte die Bedeutung des familiengerechten Wohnens und erinnerte an die Hochwasserkatastrophe im vergangenen Sommer, in der auch viele Menschen im Bistum Aachen ihren Wohnraum verloren haben.

Das Grußwort der Stadt Aachen überbrachte Bürgermeister Holger Brantin. Neben Informationen zur Kaiserstadt Aachen erläuterte er auch die derzeitige Situation im Wohnungsmarkt Aachen und betonte die soziale Komponente von Wohneigentum.



Im Gespräch: (v. l. n. r.) Reinhard Stumm, 1. Vorsitzender IFE, Andreas Hesener, Geschäftsführer IFE, Dr. Andreas Frick.

Der Geschäftsführer des NRW-Gesamtverbandes, Andreas Hesener (Münster), sorgte sich um die Entwicklungen der Grundstückspreise und die Kostensteigerung beim Neubau, die zu einem Großteil durch neue Verordnungen, Gesetze und Vorschriften sowie die Grunderwerbsteuer verursacht wurden. Auch die dramatisch steigenden Energiepreise, die „in Mode gekommenen“ Bieterverfahren für Bauland und gebrauchte Immobilien tragen erheblich dazu bei. Seit dem Jahr 2010 bis heute sind die Immobilienpreise um rund 65% gestiegen.

Auch forderte Hesener die Politik auf, den ländlichen Raum nicht aus den Augen zu verlieren. Wichtig sei hier eine deutliche Verbesserung der Infrastruktur, besonders bei der Verbesserung des ÖPNV, damit auch Schrumpfsregionen auf dem Wohnungsmarkt wahrgenommen werden. Hesener wörtlich: „Die Städte sind schon jetzt oft randvoll und das Wohnen zudem unfassbar teuer. Und viele Menschen wollen oder können dort nicht leben, weil sie es sich schlichtweg nicht mehr leisten können.“

Auch das Erbbaurecht war Thema der Versammlung. Hesener appellierte dringend an die Erbbaurechtsausgeber, „bei auslaufenden Erbbaurechtsverträgen oder Verlängerungen fair mit dem Vertragspartner umzugehen. Über 20 % der Erbbaurechtsverträge laufen in den nächsten 20 Jahren aus. Da kommt eine Menge sozialer Verantwortung auf die Erbbaurechtsausgeber zu“, so Hesener abschließend.



Der Gastreferent des Tages, Prof. Dr. Johannes Güssen, hält einen humorvollen Vortrag zum Thema: „An der Sprache werden wir gemessen.“

Der angekündigte Gastreferent, Dipl. Meteorologe und Naturgefahrenmodellierer Dr. Tim Peters, wollte einen Vortrag über die Klimafolgen halten, musste aber aufgrund eines Krankheitsfalls in der Familie kurzfristig absagen.

Professor Dr. Johannes Güssen sprang spontan als Gastreferent ein. Sein Vortragsthema „An der Sprache werden wir gemessen, haben wir noch was zu sagen?“, das Prof. Güssen kurzweilig und humorvoll vortrug, kam bei den Delegierten sehr gut an.

Anschließend standen Wahlen und weitere Vereinsregularen auf der Tagesordnung. Mit einem gemeinsamen Gebet für den Frieden endete die Versammlung. Nach dem Mittagessen stand für die Delegierten noch eine Stadtbesichtigung an.

WAHLERGEBNISSE

Diözesanverband Aachen

Peter Stertz (Aachen) als Vorsitzender. Achim Schulz (Aachen) und Andreas Hesener (Münster) als Stellvertreter. Pfarrer Roland Klugmann (Viersen) als Geistlicher Beirat. Walter Schmitz (Aachen), Heinz Tiemann (Herzogenrath-Merkstein), Elke Kessels (Eschweiler), Norbert Koll (Aachen), Dr. Frank-Christian Jorde (Düren), Marcus Langels (Meerbusch), Adolf Kessels (Eschweiler) und Gotthard Kromer (Herzogenrath).



Wechsel im Diözesanvorstand Aachen: Peter Stertz löst den langjährigen 1. Vorsitzenden Walter Schmitz ab, der aus Altersgründen nicht wieder kandidierte.

Walter Schmitz wurde für seine langjährige ehrenamtliche Tätigkeit mit der IFE-Ehrennadel in Gold ausgezeichnet. (Im obigen Bild v. l. n. r.: Walter Schmitz, Andreas Hesener, Peter Stertz und Reinhard Stumm)

Diözesanverband Essen

Lothar Schäfer (Bochum) als Vorsitzender. Ulrich Herker (Bochum-Weitmar) und Andreas Hesener (Münster) als Stellvertreter. Pastor Mirco Quint (Tokyo) als Geistlicher Beirat.

Brigitte Pries (Essen), Stephan Peters (Essen), Theo Imkamp (Essen), Heinz-Theo Haske (Hattingen), Rolf-Peter Buchholz (Essen), Peter Schierbock (Lüdenscheid), Wilfried Flügge (Hattingen), Siegfried Haske (Hattingen), Thomas Pries (Essen) und Heinrich Berensmeier (Essen).

Diözesanverband Paderborn

Manfred Sperling (Minden) als Vorsitzender. Ralf Bosse (Hamm) und Andreas Hesener (Münster) als Stellvertreter. Stephan Rabe (Hamm), Manfred Hein (Minden), Hermann Klahold (Bad Driburg), Calin-Tiberius Negrea (Minden) und Astrid Wöllhaf (Hamm). Pastor Achim Babel (Bielefeld) als geistlicher Beirat.

Der IFE Interessenverband Familie und Eigentum e. V. ist ein Interessenverband für Familien, die Wohneigentum anstreben oder bereits ein Eigenheim besitzen. Der 1953 von katholischen Priestern und Laien gegründete Mitgliederverband ist in den fünf Nordrhein-westfälischen Bistümern Aachen, Essen, Köln, Münster und Paderborn tätig und damit Ansprechpartner von rd. 22.000 Mitgliedsfamilien in NRW. Nähere Informationen erhalten Sie unter 0251/4901811 oder im Internet unter www.ife.nrw

IMPRESSIONEN VON UNSERER TAGUNG IN AACHEN



WOHNUNGSMARKTPROGNOSE(N)

In der im Februar 2022 veröffentlichten empirica-Studie von Dr. Reiner Braun und Lukas Fuchs wird die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis 2035 in drei möglichen Varianten prognostiziert und daraus, in Verbindung mit demographischen Berechnungen über die Haushaltsstrukturen, die mittlere jährliche Neubaunachfrage im Zeitraum bis 2035 abgeleitet. Im Ergebnis liegt die Neubaunachfrage (ohne Nachholbedarf) für den Zeitraum 2022-23 im mittleren Szenario bei 243.000 WE jährlich und wird dann bis zum Ende des Jahrzehnts kontinuierlich auf etwa 170.000 sinken. Ab Beginn der 30er-Jahre wird sich die Nachfrage, z. B. durch den steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen, dann wieder leicht erhöhen auf etwa 190.000 WE jährlich.

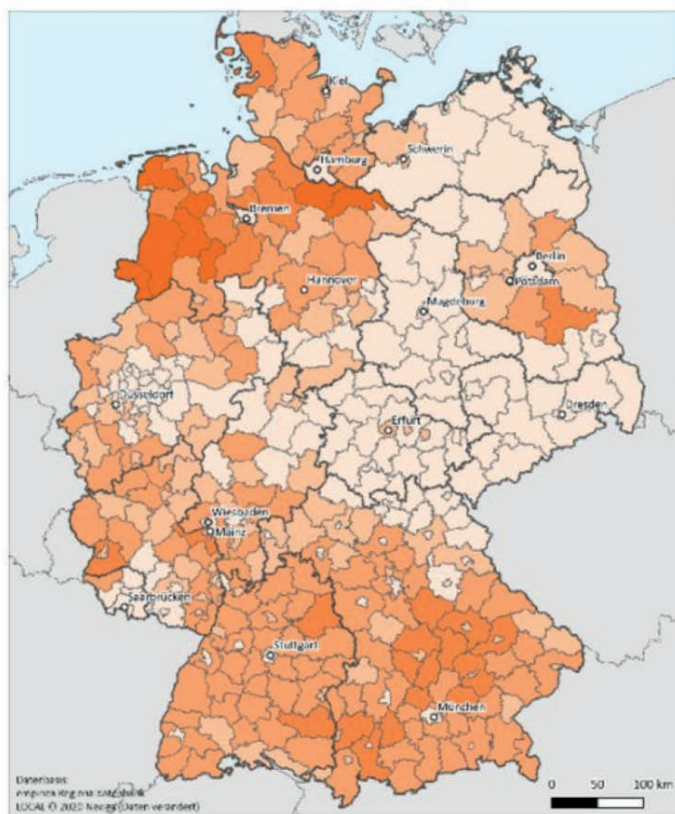
2020 wurden hierzulande 306.000 WE fertiggestellt, also weit über der von empirica ermittelten Nachfrage. Hier verweist die Studie auf einen möglichen Nachholbedarf aus den vergangenen Jahren, zumindest wenn das Angebot im preiswerten Segment steigen soll. Vor allem aber zeigt die Studie auf, basierend auf Berechnungen auf Kreisebene, dass es Regionen mit „zu viel“ bzw. „zu wenig“ Neubau gibt.

Demnach wurden 2020 am „falschen Ort“ 80.000 WE zu viel errichtet, während sich am „richtigen Ort“ ein Defizit von 28.000 WE ergibt. Dieses Missverhältnis liegt beispielsweise in der Knappheit von Bauland in den stark nachgefragten Regionen begründet, während an den „falschen Orten“ theoretisch zwar genug Wohnraum im Bestand vorhanden wäre, dieser häufig aber nicht den qualitativen Ansprüchen der Nachfragenden entspricht. Die Studie illustriert diesbezüglich die räumliche Verteilung der Neubaunachfrage von Wohnungen in Eigenheimen (EZFH), die vor allem in der Fläche knapp sind, und im Geschoss (MFH), wo fast ausschließlich in den Großstädten ein Mangel existiert (siehe Abbildung).

Nun mag es so scheinen, als seien derartige Prognosen durch den Zuzug zehntausender Ukrainer infolge des Krieges obsolet geworden. In einer erst kürzlich erschienenen, auf die vorhergenannte Studie bezogene Kurzstudie von empirica im Auftrag des ZIA, zeigen die Autoren jedoch auf, dass die entsprechend erhöhte Nachfrage im Rahmen des 400.000 WE-Ziels durchaus aufgefangen werden kann.

Quelle: ifs Institut Wohneigentum

Wohnungen in EZFH (links)



Wohnungen in MFH (rechts)

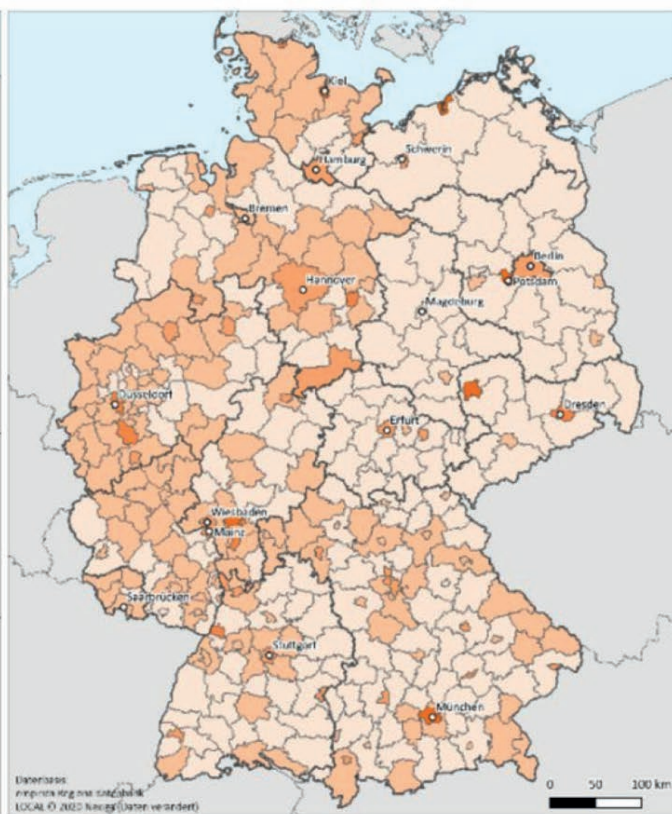


Abbildung: Regionale Neubaunachfrage (mittleres Szenario) 2022-2023, empirica Wohnungsmarktprognose 2022/23, S. 9



VERSAMMLUNG UNTER 2G-PLUS

WEG-VERWALTER DURFTE ENTSPRECHENDE BEDINGUNGEN STELLEN

Die Covid-19-Pandemie hat auch den Alltag der Eigentümergemeinschaften gehörig durcheinandergewirbelt. So waren Versammlungen zeitweise nicht oder nur unter strengen Auflagen möglich. In München entspann sich ein Streit darüber, ob der Verwalter eine Versammlung unter den Bedingungen von 2G-plus durchführen durfte, was den zum geplanten Termin gültigen Hygieneregeln entsprach. Ungeimpfte wären demnach von der Teilnahme ausgeschlossen gewesen. Das zuständige Gericht stellte sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS hinter die Entscheidung und betonte, diese Per-

sonengruppe müsse das als Konsequenz ihres Verhaltens in Kauf nehmen. (Amtsgericht München, Aktenzeichen 1293 C 19127/21).

Hinweis: Die Regelungen im Zusammenhang mit Corona unterliegen ständigen Änderungen. Die Rechtsprechung orientiert sich immer an bestimmten temporären Zuständen. Das ist im Hinblick auf dieses Urteil zu beachten.

(Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern)

ACHTUNG, MIETRÜCKSTAND!

IN BESTIMMTEN FÄLLEN DROHT DIE FRISTLOSE KÜNDIGUNG

Wenn ein Mieter den Mietzins nicht wie vereinbart bezahlt, dann entsteht sehr oft eine brenzlige Situation für ihn. Viele Eigentümer mahnen angesichts einer solchen unzuverlässigen Vertragserfüllung ab oder kündigen sofort. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat sich mit dieser Problematik wiederholt befasst und nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS vor kurzem ein wichtiges Urteil dazu gesprochen. Der Tenor: Ausschlaggebend ist der fehlende Gesamtbetrag.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 32/20)

Der Fall: Eine Mieterin blieb für einen Monat 135 von 704 Euro Miete schuldig und im Folgemonat zahlte sie gar nichts. Der Eigentümer sprach ihr die Kündigung aus. Das zuständige Amtsgericht gab der anschließenden Räu-

mungsklage statt, weil die Betroffene dem Gesetz entsprechend zwei Monate nacheinander einen „nicht unerheblichen“ Teil der vereinbarten Summe nicht bezahlt habe. Das Landgericht sah es anders und stellte fest, es handle sich nur im zweiten Monat um einen nicht unerheblichen Teil. Im ersten Monat betrage der Rückstand lediglich 19 Prozent.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof wollte dem Splitting des Landgerichts in zwei einzeln zu betrachtenden Monaten nicht folgen. Der gesamte Rückstand sei maßgeblich für die Bewertung der Angelegenheit. Wenn man die zwei Monate zusammen betrachte, fehle mehr als eine Monatsmiete. Deswegen sei der Räumungsklage des Eigentümers hier stattzugeben.

PROBLEM VORKAUFSRECHT

GEMEINDE MUSS ANTRAGSTELLER UNVERZÜGLICH EIN ZEUGNIS AUSSTELLEN

In bestimmten Fällen gibt es ein gesetzlich abgesichertes Vorkaufsrecht der Gemeinde, falls eine Immobilie verkauft werden soll. Für Kaufinteressenten ist es in dem Zusammenhang wichtig, behördlicherseits darüber informiert zu werden, ob ein solches Vorkaufsrecht besteht oder nicht. Ein solches „Negativzeugnis“ muss nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS unverzüglich erteilt werden.

(Verwaltungsgericht Potsdam, Aktenzeichen 5 K 2824/20)

Der Fall: Der Käufer eines Grundstücks begehrte von der Gemeinde eine Mitteilung darüber, dass kein Vorkaufsrecht bestehe. Der beurkundende Notar hatte eine solche

Bescheinigung eingefordert. Doch die Beamten lehnten das ab und bestanden zuvor auf der Vorlage des Kaufvertrages. Darauf wollte sich wiederum der Betroffene nicht einlassen. Er zog vor das Verwaltungsgericht, um auch ohne Erfüllen dieser Bedingung an seine Bescheinigung zu kommen.

Das Urteil: Weder müsse ein Kaufvertrag vorgelegt noch dessen Inhalt zusammengefasst mitgeteilt werden, um an diese gewünschte Information zu kommen. So entschied die Fachgerichtsbarkeit. Das Negativzeugnis müsse vorliegend auf Antrag unverzüglich ausgestellt werden, da kein Vorkaufsrecht bestehe.

ABFINDUNG AN MIETER

ZAHLUNGEN KÖNNEN ANSCHAFFUNGSNAHER HERSTELLUNGS-AUFWAND SEIN

Wenn Immobilieneigentümer ein Objekt sanieren wollen, dann zahlen sie den darin lebenden Mietern gelegentlich eine Abfindung, wenn diese schneller ausziehen und dadurch einen früheren Beginn der Arbeiten ermöglichen. Diese Ausgaben können nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS steuerlich als anschaffungsnahe Herstellungsaufwand betrachtet werden.

(Finanzgericht Münster, Aktenzeichen 4 K 1941/20)

Der Fall: Um die Mieter in einer denkmalgeschützten Villa zum vorzeitigen Auszug zu bewegen, zahlte der Vermieter Abfindungen in Höhe von insgesamt 35.000 Euro. Der Betrag wurde steuerlich als sofort abzugsfähige Werbungs-

kosten deklariert. Der Fiskus jedoch sah hierin anschaffungsnahe Herstellungskosten, die über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden müssen und die im konkreten Fall zudem gedeckelt waren. Für den Eigentümer war das also die ungünstigere Lösung.

Das Urteil: Nach Überzeugung der Finanzgerichtsbarkeit war die Rechtsauffassung der Behörde korrekt. Es handelte sich um Herstellungsaufwand. Die Abfindungen seien unmittelbar durch die Renovierungsarbeiten veranlasst, weil diese damit schneller möglich wurden. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfrage hat der Senat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen.

EINFACH ERKLÄRT

DER IMMOBILIENKAUF UND DIE EINTRAGUNG INS GRUNDBUCH

Von Kyle Trahan

Die Freude ist groß, wenn Sie einen notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag mit einem Immobilienverkäufer abgeschlossen haben. Jetzt ebnet sich Ihnen der Weg zu einem Leben in den eigenen vier Wänden.

Der Kaufvertrag ist aber nicht das Ende der Geschichte. Bei Abschluss des Grundstückskaufvertrags sind Sie noch lange nicht Eigentümer des Hauses, denn Sie müssen gemäß § 873 Absatz I BGB (einer der grundsätzlich einschlägigsten Vorschriften beim Grundstückskauf) noch den Übergang des Grundstücks vom Verkäufer an Sie ins Grundbuch eintragen lassen.

Bevor es aber zu dieser Eintragung kommt, gibt es einige Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit alles reibungslos abläuft und etwaige künftige Rechtsstreitigkeiten vermieden werden können.

Voraussetzung für den Kaufvertrag ist zunächst immer, dass sich gemäß § 873 Absatz I BGB der Käufer und der

Verkäufer geeinigt haben. Diese Einigung (im Falle des Grundstückskaufs auch „Auflassung“ genannt) liegt dann vor, wenn beide Parteien übereinstimmende Willenserklärungen vorgelegt haben, die besagen, dass das Eigentum am Haus vom Verkäufer auf den Käufer übergehen soll. Diese Auflassung soll die sich aus dem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag ergebende Verpflichtung des Verkäufers, das Haus zu übereignen, erfüllen.

Die Auflassung müssen der Käufer und der Verkäufer (oder gegebenenfalls deren gesetzliche Vertreter) gemäß § 925 Absatz I Satz 1 BGB auch vor einer zuständigen Stelle erklärt haben. Zu den zuständigen Stellen zählen gemäß § 925 Absatz I Satz 2 BGB (unter anderem) Notare. Dabei müssen die beiden Vertragsparteien (oder deren gesetzliche Vertreter) bei der Erklärung vor der zuständigen Stelle auch gleichzeitig anwesend sein.



Grundsätzlich bedarf sowohl dieser Antrag als auch die Antragsberechtigung weder einer besonderen Form noch der Mitwirkung eines Notars.

Die beiden Vertragsparteien sind jedoch gemäß § 873 Absatz II Varianten 1-3 BGB nur an deren Einigung gebunden, wenn die entsprechenden Willenserklärungen beider Vertragsparteien:

1. notariell beurkundet sind (Variante 1) oder
2. vor dem Grundbuchamt abgegeben sind (Variante 2) oder
3. bei dem Grundbuchamt eingereicht sind (Variante 3).

Ansonsten sind die Vertragsparteien gemäß § 873 Absatz II Variante 4 BGB auch dann an die Einigung gebunden, wenn der Verkäufer dem Käufer eine gemäß der Grundbuchordnung wirksame Eintragungsbewilligung aushändigt.

Natürlich muss der Verkäufer auch berechtigt zum Verkauf sein, ansonsten ist die Auflassung nichtig. Wenn der Verkäufer zum Beispiel nicht der wahre Eigentümer ist, kann dies dazu führen, dass der wahre Eigentümer (nach einer trotzdem betätigten Eintragung vom vermeintlichen Eigentumsübergang vom Verkäufer an den Käufer) einen Anspruch auf die Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 894 BGB hat. Dann steht Ihnen als Käufer kein Anspruch auf das Haus zu!

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so kann das Eintragsverfahren in Gang gesetzt werden. Hierfür ist gemäß § 13 Grundbuchordnung erforderlich, dass entweder Sie oder der an Sie verkaufende Eigentümer einen Antrag beim Grundbuchamt stellen.

Grundsätzlich bedarf sowohl dieser Antrag als auch die Antragsberechtigung weder einer besonderen Form noch der Mitwirkung eines Notars. Dieser Antrag dient nur dazu, dem Grundbuchamt die Möglichkeit zu geben, die gewünschte Änderung des Grundbuchs vor der eigentlichen Eintragung einzusehen und das Verfahren in Gang zu setzen.

Gemäß § 30 Grundbuchordnung sieht die Lage anders aus, wenn die Vertragsparteien durch den Antrag zumindest eine für die Auflassung erforderliche Willenserklärung ersetzen wollen, denn dann müssen die Vertragsparteien beim Antrag bzw. beim Nachweis der Antragsberechtigung die in § 29 Grundbuchordnung vorgesehene Form beachten: die Eintragungsbewilligung bzw. die zur Auflassung erforderlichen Erklärungen müssen in dem Fall anhand öffentlicher Urkunden (Urkunden von öffentlichen Behörden) oder öffentlich beglaubigter Urkunden (Privaturkunden, die notariell beglaubigt sind) belegt werden.

Jedenfalls muss nach dem In-Gang-Setzen des Verfahrens durch den Antrag ein anerkannter Nachweis der Auflassung (zum Beispiel eine notariell beglaubigte Kopie der Auflassung) und die Einwilligung des „Betroffenen“ (desjenigen, der im Grundbuch vor der erwünschten Eintragung steht, in diesem Fall also des Verkäufers) abgegeben werden. Diese Einwilligung, anders als die Erklärung des Verkäufers bei der Auflassung, betrifft seine zusätzliche Zustimmung zum Eintragsverfahren und nicht die Zustimmung zum Eigentumsübergang an sich.

Wenn die Voraussetzungen der Auflassung und des Verfahrens beim Grundbuchamt erfüllt sind, dann darf eine Eintragung stattfinden. Durch die Eintragung werden Sie endlich Eigentümer Ihres Hauses!

SCHRECKGESPENST GRUNDSTEUERERKLÄRUNG?

SOFTWARE-ASSISTENT UNTERSTÜTZT IMMOBILIENBESITZER
BEI NEUER REGELUNG

Hannover, Mai 2022. In den vergangenen Wochen bestimmte vor allem ein Thema den Alltag von Immobilien- und Grundstücksbesitzern: die im Sommer anfallende Steuererklärung zum Grundsteuerwert. Schon seit dem 01. Januar 2022 wird der Grundbesitz für die Grundsteuer in Deutschland flächendeckend neu bewertet. „Hierfür müssen alle Eigentümer ab dem 01. Juli 2022 eine Steuererklärung auf elektronischem Wege beim Finanzamt einreichen, was vielen Bürgerinnen und Bürgern aktuell Angst bereitet“, erklärt Dominik Höhns, Steuerberater sowie Gesellschafter und Leiter der Produktentwicklung bei der GSWsoft.

Neues Jahr, neue Herausforderungen

Zwar zahlt jede Bürgerin und jeder Bürger, die beziehungsweise der eine Immobilie besitzt, alle drei Monate die Grundsteuer, nur wenige wissen jedoch, wie genau das System dahinter funktioniert. Als entscheidender Faktor galt für die meisten bis dato demnach nur, was sie

zu zahlen haben. Begriffe wie Einheitswert, Messbetrag oder Hebesatz fielen nicht in den Aufgabenbereich von Immobilienbesitzern, sondern in den der Steuerberaterin oder des Steuerberaters.

Dies hat sich allerdings seit Anfang des Jahres grundlegend geändert: Betroffene Bürgerinnen und Bürger müssen noch in diesem Jahr eine separate Grundsteuererklärung abgeben. Dazu kommt, dass die Finanzämter die Grundsteuer ebenso neu berechnen. „Seit Kurzem existiert der Grundsteuerwert – Messbetrag und Hebesatz bleiben. In Kombination ergeben alle drei die zu zahlende Grundsteuer, vor der es vielen schon jetzt graut“, führt Höhns an.

Digitale Lösung verspricht Erleichterung

Hintergrund für die Problematik ist eine Ende 2019 beschlossene Reform der Grundsteuer. Diese verpflichtet Immobilieneigentümer zu einer Feststellungserklärung, die die Grundlage der künftigen Steuerberechnung dar-

stellt. „Der ermittelte Grundbesitzwert ersetzt als Faktor den Einheitswert der Immobilie. Die nötigen Daten zu sammeln, kann dabei aufwendig wirken, da die Bundesländer unterschiedliche Berechnungsmodelle anwenden“, erläutert der Experte für Steuerrecht. Aus diesem Grund gilt es, mal mehr, mal weniger Angaben zu machen. Meist geht es um die Grundstücks- und Wohnfläche, die Art des Gebäudes, das Baujahr und den sogenannten Bodenrichtwert. Zudem hängt die Höhe der Grundsteuer entscheidend von den Hebesätzen der Gemeinden ab. Diese Faktoren können in den rund 11.000 deutschen Kommunen zwischen 0 und mehr als 1.000 Prozent liegen. Die Gemeinden sind zwar angehalten, ihre Einnahmen in etwa auf dem gleichen Niveau zu belassen, es besteht jedoch keine Pflicht.

Panik nicht gerechtfertigt

Immobilienbesitzer sollten dennoch keine Angst haben – intelligente Software-Assistenten wie die der GSWsoft unterstützen hier: „Mit ihnen erhält jede Besitzerin und jeder Besitzer eines Hauses oder einer Wohnung auch ohne steuerliche Vorkenntnisse innerhalb von 17 Minuten die Möglichkeit, eine Feststellungserklärung problemlos zu erstellen und beim Finanzamt einzureichen. Wer seinen Bauantrag, den Notarvertrag oder die Papiere der Baufinanzierung vorliegen hat, kann damit alle Angaben dem Finanzamt übermitteln“, so Höhns. Angegeben werden müssen Informationen zur Art, Lage und Fläche des Grundstücks, der Bodenrichtwert, bei Immobilien die Wohnfläche, Baujahr, Immobilienart und etwa die Anzahl der Garagenstellplätze. Als entscheidend für alle Angaben erweist sich dabei der Stand vom 01. Januar 2022. „All diese Daten lassen sich jedoch ohne großen Aufwand in den Assistenten eintragen und somit anschließend an das Finanzamt übermitteln“, schließt Höhns.

Über GSWsoft by DATALINE

Als Tochtergesellschaft der DATALINE GmbH entstand im Jahr 2021 die GSWsoft by DATALINE GmbH & Co. KG. Sie hat sich auf die Veränderungen des Steuerrechts für Eigentümer spezialisiert, die sich aus der Grundsteuer-Reform im Jahr 2018 ergaben. Mit dem Hintergrund einer langjährigen Erfahrung im Bereich Lohnabrechnungen der DATALINE GmbH entwickelt das Tochterunternehmen eine Software, die die Eigentümer bei der Erstellung und elektronischen Ermittlung der Grundwertsteuererklärung unterstützt und es jedem Steuerpflichtigen ermöglicht, diese ohne die Hilfe eines Steuerberaters schnell und einfach zu bewältigen. Als digitaler Assistent von einem Team aus rund 20 Steuerfachleuten und IT-Entwicklern programmiert, führt die Software private Eigentümer Schritt für Schritt durch den gesamten Erstellungsprozess bis hin zum Abschluss der Steuererklärung.

Pressekontakt:

Borgmeier Public Relations, Nane Köberlein/Niklas Römer,
Lange Str. 112, 27749 Delmenhorst, 04221-9345-622/-340,
koeberlein@borgmeier.de/roemer@borgmeier.de

(Quelle: GSWsoft by DATALINE)





SIE HABEN 2022 GRUNDERWERBSTEUER GEZAHLT?

Wichtige Information für Käufer und Bauherren von selbstgenutztem Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen: Auf Grundlage der Förderrichtlinie Wohneigentum Nordrhein-Westfalen unterstützt die NRW-Bank gemeinsam mit dem Programm „NRW.Zuschuss Wohneigentum“ Bürgerinnen und Bürger bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum in Nordrhein-Westfalen. Für die Förderung stellt das Land Nordrhein-Westfalen 400 Millionen Euro zur Verfügung.

Was Sie über „NRW.Zuschuss Wohneigentum“ wissen müssen:

Das Förderprogramm richtet sich ausschließlich an natürliche Personen, die in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 selbstgenutztes Wohneigentum oder Bauland zur Bebauung mit einer selbstgenutzten Wohnimmobilie erworben haben bzw. erwerben.

Das Förderprogramm gilt für alle zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 31. Dezember 2022 notariell beurkundeten Kaufverträge bzw. erlassenen Zuschlagsbeschlüsse.

Es gilt ein fester Fördersatz von 2% des auf die wirtschaftliche Selbstnutzung entfallenden notariell beurkundeten Kaufpreises, jedoch maximal 10.000 Euro.

Die Selbstnutzung als Hauptwohnsitz ist spätestens innerhalb von 3 Jahren ab Antragsstellung nachzuweisen.

Wann Sie den Antrag stellen können:

Sie haben ab sofort die Möglichkeit, sich online zu registrieren. Die NRW-Bank informiert Sie per E-Mail, sobald der Antragsprozess auf Zuschussförderung startet. Diese Registrierung ist unverbindlich und begründet keinen Rechtsanspruch.

Hier der Registrierungs-Link:

nrwbank.de/de/privatpersonen/zuschuss-wohneigentum

Was Sie für den Antrag benötigen:

Die Antragstellung, die für die Gewährung eines Zuschusses zwingend erforderlich ist, erfolgt vollständig digital. Dafür werden wir Sie bitten, ein Online-Antragsformular auszufüllen. Folgende Informationen und Dokumente werden Sie u. a. brauchen:

- Ort der Immobilie
- IBAN Ihrer Bankverbindung
- Ihre Steuer-ID
- Ausweisdokumente
- notariell beurkundeter Kaufvertrag oder rechtskräftiger Zuschlagsbeschluss eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Grunderwerbsteuerbescheid
- Zahlungsnachweis für die Grunderwerbsteuer (z. B. Kontoauszug)
- Meldebescheinigung nach Hauptwohnsitznahme (sobald vorhanden, spätestens innerhalb von drei Jahren nach Antragsstellung)

Je Erwerbsvertrag kann nur ein Antrag gestellt werden. Der Antrag ist zwingend von allen Erwerbern gemeinschaftlich zu stellen. Jede Person kann die Förderung nach diesem Förderprogramm nur einmalig in Anspruch nehmen. Insofern sind die obigen Unterlagen für alle Antragstellenden einzureichen.

Wo Sie die Förderrichtlinie nachlesen können:

nrwbank.de/de/privatpersonen/zuschuss-wohneigentum

(Quelle: NRW-Bank)

Bauen wird deutlich teurer

Preisindizes für ausgewählte Arbeiten
beim Neubau von Wohngebäuden*



■ Feb '21 ■ Feb '22



* in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer; 2015=100

Quelle: Statistisches Bundesamt



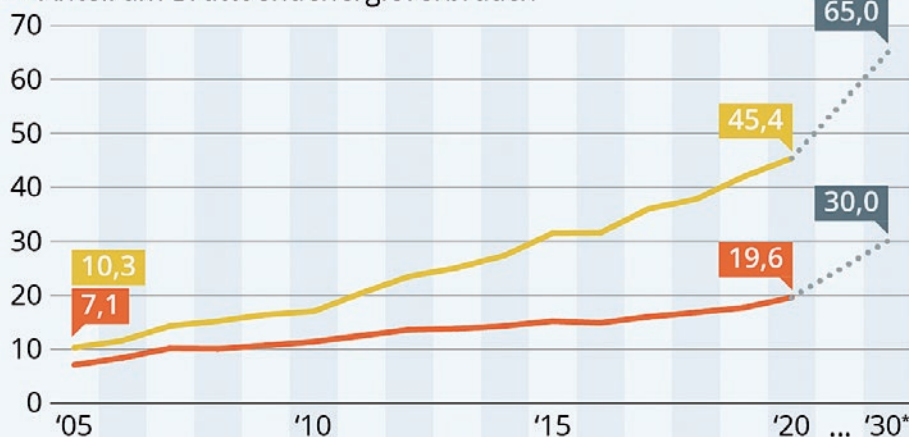
statista

Mehr Energie und Strom aus erneuerbaren Quellen

Anteil der erneuerbaren Energien am Energie- und Stromverbrauch in Deutschland (in %)

— Anteil am Bruttostromverbrauch

— Anteil am Bruttoendenergieverbrauch



* Ziel der Bundesregierung bis 2030

Quelle: Umweltbundesamt

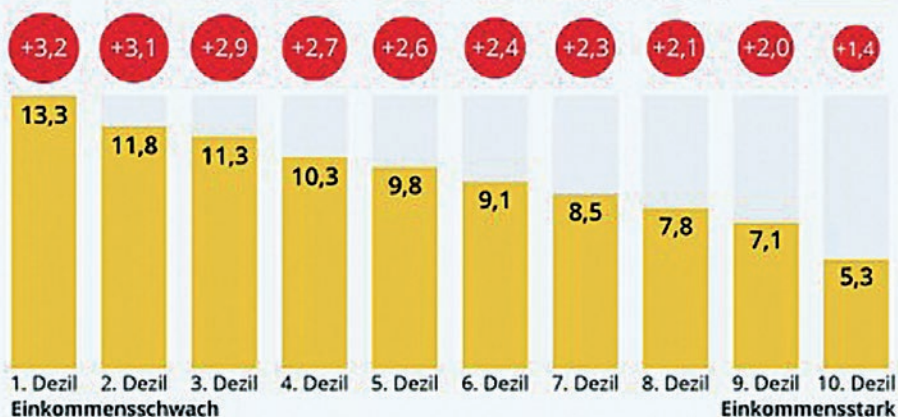


statista

Energiemehrkosten belasten geringe Einkommen stark

Durchschnittlicher Anteil des Einkommens privater Haushalte, der für Energie verwendet wird (in %)

■ März 2022 ● Differenz ggü. Jan. 2020



Basis: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamts (60.000 Haushalte)

Quelle: RWTH Aachen | Prof. Dr. Aaron Praktiknjo und Jan Priesmann, M.Sc.



statista

LIEBE LESERINNEN UND LESER, WUSSTEN SIE'S SCHON ...?

Die Herstellung von 100 Blatt DIN A4 Papier verbraucht 1,5 kg Holz, 26 Liter Wasser und 5,4 kWh Energie. Der CO₂ Ausstoß liegt bei 500 Gramm. Daher haben wir uns entschlossen, unseren Leserinnen und Lesern die Möglichkeit anzubieten, unsere Zeitung in digitaler Form zu erhalten.

Wenn Sie zukünftig auf die Zusendung der Zeitung verzichten möchten und lieber die papierlose Version wünschen, teilen Sie uns das bitte mit.

Wir ändern dann gerne das Versandverfahren. Senden Sie in diesem Fall einfach eine kurze E-Mail-Nachricht an: info@ife.nrw oder rufen Sie uns unter der gebührenfreien Rufnummer **0800/0221000** an.

Die aktuelle Ausgabe finden Sie auch als Download auf unserer Website www.ife.nrw

Grafik: papiernetz.de

NACHHALTIGKEITSRECHNER

Papierverbrauch Blatt DIN A4

		Recyclingpapier	Frischfaserpapier
Altpapier/Holz	kg	2,8	7,5
Wasser	l	51,1	130,2
Energie	kWh	10,5	26,8
CO ₂	kg	2,2	2,6



Ab dem 01.07.2022 kommt für alle Immobilienbesitzer die neue Grundsteuerwerterklärung. Ihre beste Lösung:

grundsteuerwert.de

schnell, einfach und sicher zur fertigen Erklärung:



Einfache, geführte Eingabe der Daten mit Video-Erklärungen



Automatische Berechnung mit Plausibilitätsprüfung der Daten



Elektronischer Versand ohne eigene ELSTER-Registrierung



Vermeiden Sie hohe Kosten beim Steuerberater

Jetzt registrieren!



Mit Sicherheit und Vertrauen:



Jetzt anmelden auf www.grundsteuerwert.de

GSWSOFT by **DATA LINE**