



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Mein Name ist Marie Rabenstein.

Schon viele Jahre betreue ich Immobilienkunden in Deutschland und im Nachbarland Tschechien.

Sie sind Kapitalanleger oder suchen ein Feriendomizil im benachbarten Ausland?

Sprechen Sie mich an! Langjährige Kontakte und Ortskenntnis verhelfen Ihnen zu einem sicheren Abschluss.

Außerdem bin ich Ihre Experte für den Bereich Warmensteinach – Bischofsgrün – Bayreuth Ost

Rufen Sie mich gerne an!

RE/MAX Immobilien Bayreuth-Hochfranken  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

<https://remax-bayreuth.de>  
T +49 921 800 25115  
M +49 171 22 29 292  
E [marie.rabenstein@remax.de](mailto:marie.rabenstein@remax.de)

## „Einspruchs-Tsunami“ gegen Bescheide.

Grundsteuerreform stößt auf heftigen Widerstand.



Die Grundsteuerreform, das größte Projekt der Steuerverwaltung seit Jahrzehnten, ist umstritten. Eigenheimbewohner und Mieter fürchten stärkere Belastungen. Das Bundesmodell sei nicht gleichheitsgerecht, kritisieren Staatsrechtler. Noch wäre Zeit, die Abgabengesetze zu korrigieren.

**Die Ermittlung und Neuberechnung der Grundsteuer, die ab 2025 gelten soll, sorgt bundesweit zunehmend für Aufregung. Florian Köbler, Bundesvorsitzender der Deutschen Steuer-Gewerkschaft DSTG, spricht von einem „Einspruchs-Tsunami“ gegen die Grundsteuerbescheide. Kritisiert werden sachliche Fehler, mangelnde Transparenz und Verstöße gegen den Gleichheitsgrundsatz.**

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer im April 2018 in ihrer bisherigen Form für grundgesetzwidrig erklärt hatte, da sie gegen das Gleichheitsgebot verstieß, müssen nun 36 Millionen Immobilien bundesweit neu bewertet werden. Eigentümer und Mieter befürchten massive Erhöhungen der Grundsteuer. „Mittlerweile dämmert den Bürgern, wie stark die Belastungen durch die Reform sein werden“, konstatiert Eike Möller, Vizepräsident vom Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg. Viele Eigenheimbewohner befürchteten eine finanzielle Überlastung oder gar, dass

sie ihre Immobilie nicht mehr halten können, so Möller. Komplizierte Formulare und schwer nachvollziehbare Berechnungsgrundlagen erschweren es zudem, die künftige Steuerlast zu ermitteln. Bei Ablauf der verlängerten Abgabefrist für die Grundsteuererklärung am 31. Januar fehlten noch 30 Prozent der Formulare. (Bayern, eines der fünf Bundesländer mit eigenem Berechnungsmodell, hat die Frist vorsorglich bis 30. April verlängert.)

An der neuen Grundsteuer – laut Bundesfinanzministerium „unbürokratisch, fair und verfassungsfest“ – gibt es massive Kritik. Mittlerweile mehren sich Expertenstimmen, die dazu raten, vorsorglich Widerspruch gegen die Bescheide vom Finanzamt einzulegen. Staatsrechtler und Steuerexperte Gregor Kirchhof hält das neue Bundesmodell, das in neun Bundesländern gilt, sogar für verfassungswidrig. Es sei zu kompliziert, nicht gleichheitsgerecht und nutze zu wenig stringente Parameter. Insbesondere die Bodenrichtwerte, die von Gutachterausschüssen anhand aktueller Kaufpreise für Immobilien ermittelt werden, seien zu unscharf. Dagegen will auch der Eigentümerverband Haus & Grund klagen: Es sei absurd, dass der Plattenbaukiez in Ostberlin mit 1.300 Euro einen höheren Bodenrichtwert habe als die Villengegend am Wannensee mit 1.200 Euro. Der Verband kritisiert auch die in vielen Fällen zu hoch angesetzte Berechnung der theoretischen Mieteinnahmen selbstgenutzter Immobilien.

In Baden-Württemberg fühlen sich Eigentümer durch das „Bodenwertmo-

dell“ bestraft, bei dem allein die Fläche zählt und nicht die Art der Bebauung. So kann für ein großes Mietshaus dieselbe Grundsteuer fällig werden wie für Omas kleines Häuschen.

Nachbesserungen am neuen Gesetz sind also durchaus möglich, auch wenn Verbesserungsvorschläge von den Zuständigen bislang ignoriert wurden. Immerhin könnten durch verfassungsrechtliche Korrekturen viele Verfahren vermieden werden. Der Bund der Steuerzahler rät, vorsorglich Einspruch einzulegen, auch wenn die Bescheide keine sachlichen Fehler enthalten – und zwar innerhalb der Frist von 30 Tagen: „Durch den Einspruch stoppen Sie den Fristablauf, bekommen mehr Zeit zur Prüfung und können reagieren, wenn Teile der Regelung von Gerichten wieder kassiert werden“, rät Steuerberater Oliver Hagen Eigentümern in einem Interview mit [spiegel.de](http://spiegel.de).

Die Formel für die Berechnung der Grundsteuer lautet: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz. Bei all dem Justieren der Parameter für den Grundsteuerwert darf also nicht übersehen werden, dass es letztendlich der von den Städten und Gemeinden bestimmbare und jährlich neu festzusetzende Hebesatz ist, der als dritter Berechnungsfaktor maßgeblich über die künftige Höhe der Grundsteuer entscheidet. Im Zuge der Reform soll der Hebesatz zwar möglichst aufkommensneutral angepasst werden, da die meisten Kommunen jedoch knapp bei Kasse sind, wäre eine Steuererhöhung durch die Hintertür durchaus möglich.

Vorerst jedenfalls lautet das Fazit: Prüfen Sie insbesondere den Grundsteuerwertbescheid gründlich auf Fehler (z. B. in puncto Wohnfläche, Bodenrichtwert oder Mietwert), er ist die Basis für alle weiteren Bescheide. Legen Sie

ggf. innerhalb eines Monats Einspruch ein. Versäumen Sie die Frist, haben Sie später kaum noch eine Chance, an der Bewertung Ihres Grundstücks etwas zu ändern.

Musterbriefe für den Einspruch gibt es auf [steuerzahler.de](http://steuerzahler.de). Rat und Hilfe zur Grundsteuerberechnung sowie Infos zu Fristen und Fallstricken findet man zum Beispiel auf [wohnglueck.de](http://wohnglueck.de).

Quellen: [bundesfinanzministerium.de](http://bundesfinanzministerium.de), [tagesschau.de](http://tagesschau.de), [fr.de](http://fr.de), [wohnglueck.de](http://wohnglueck.de), [handelsblatt.com](http://handelsblatt.com), [spiegel.de](http://spiegel.de), [focus.de](http://focus.de), [wohneigentum.nrw](http://wohneigentum.nrw), [wiwo.de](http://wiwo.de), [haufe.de](http://haufe.de)

## Spargelsalat mit Erdbeeren.

**Köstliches Rezept für die Frühlingszeit.**



**Spargel mal anders: Kombinieren Sie das leckere und gesunde Frühjahrsgemüse mit Erdbeeren und Walnüssen!**

### Und so einfach geht's:

Zuerst den Spargel waschen, die harten Enden entfernen und den Spargel in mundgerechte Stücke schneiden. Nun den Spargel in einem Topf mit Wasser bissfest kochen. Abseihen und etwas Spargelwasser aufheben. Die Erdbeeren waschen, putzen und halbieren. Nun Spargel und Erdbeeren sowie den gewaschenen Spinat in eine Schüssel geben.

Für das Dressing Spargelwasser, Öl, Salz, Pfeffer und Essig verrühren und auf dem Salat verteilen.



### Zutaten

- 1 Bund Spargel (grün)
- 200 g Erdbeeren
- 100 g frischen Blattspinat
- 10 Walnüsse
- Pfeffer und Salz
- Essig und Öl

Zutaten für 2 Portionen:



Zum Schluss nach Wunsch mit Walnüssen garnieren.

**Guten Appetit!**

## Holen Sie sich den Frühling ins Haus.

**Frischer Wind durch fröhliche Farben und Dekorationsideen.**

„Alles neu macht der Mai“, besagt ein altes Frühlingslied. Warum also nicht auch in den eigenen vier Wänden? Eine Umgestaltung muss weder aufwendig sein noch viel kosten, denn oft sind es gerade kleine Details, die Wirkung erzielen. Nachfolgend einige Tipps, wie Sie Ihr Zuhause auf unkomplizierte Weise bereichern können.

**Ein Blütenkranz an der Eingangstür** verbreitet bereits beim Betreten der Wohnung gute Laune. Selbstverständlich gilt das nicht nur für Blumen, auch dekorative Zweige oder anderes Grün aus Garten oder freier Natur machen sich hervorragend. Egal, ob selbst gemacht oder vom Floristen.

**Gießkannen ziehen in die Wohnung ein.** Eine große Gießkanne aus Metall eignet sich perfekt als Blumen-

topf. Die Kanne muss nicht neu sein, je nach persönlichem Geschmack eignet sich auch eine mit sichtbaren Gebrauchsspuren als „Shabby Chic“-Deko.

**Die Farben des Frühlings** sind neben Grün auch Türkis, Hellblau und Flieder. Grundsätzlich ist aber alles frühlingshaft, was gute Laune macht. Nutzen Sie die Gelegenheit, mit Kombinationen zu experimentieren,

die Sie bisher noch nicht erprobt haben – zum Beispiel für farbenfrohe Kissen.

### **Eine Vase aus Stöcken basteln.**

Solch eine Vase wirkt nicht nur natürlich, sondern ist auch schnell gemacht! Im Wald einfach einige passende Zweige sammeln, anschließend eine Blumenvase nehmen und die Zweige zuschneiden. Die Stöcke sollten höher sein als die Vase. Danach die Stöcke

mit einer Schnur um das Gefäß binden. Besonders dekorativ wirkt die Vase auf einer Holzscheibe.

### **Leere Konservendosen sinnvoll**

**nutzen.** Ruckzuck lässt sich aus einer Konservendose mit etwas buntem Papier und Klebstoff ein originelles Behältnis für Kräuter, Blumen, Kugelschreiber oder Stifte basteln. Sogar gewöhnliches Zeitungspapier eignet sich dafür.

**Tapetenproben als Print.** Haben Sie schon einmal daran gedacht, Tapetenreste in einem Bilderrahmen zu präsentieren? Im Baumarkt oder Fachgeschäft gibt es eine riesige Auswahl und man kann Proben erhalten. Das schöne Stück dann einfach einrahmen und schon ist der neue Hingucker fertig.

## **Neue Gesetzeslage bei den Energiekosten.**

### **Preisbremsen und rückwirkende Zuschüsse bis zu 2.000 Euro.**



**Bereits im vergangenen Jahr einigte sich die Regierungskoalition auf das sogenannte Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz, das im November 2022 in Kraft trat. Neben Gewerbetunden sollten damit auch private Haushalte entlastet werden. Reichweite und Höhe der Hilfe waren aber vergleichsweise gering, denn das Gesetz betraf lediglich den Dezember 2022 und galt ausschließlich für Erdgas- und Fernwärmeverbraucher.**

Mittlerweile jedoch profitieren auch Stromkunden, denn die neu eingeführte Strompreisbremse gilt seit März 2023 und soll bis April nächsten Jahres bestehen bleiben, wobei rückwirkend Entlastungsbeträge für Januar und Februar 2023 angerechnet werden. Parallel dazu wurde ebenfalls eine Preisbremse für Gas und Wärme nach dem gleichen Muster eingeführt, auch sie gilt rückwirkend ab Jahresbeginn.

Einen Freibrief für zügellosen Verbrauch stellt dies aber mitnichten dar, denn es gelten Deckelungen: „Der Strompreis für private Verbraucher und kleine Unternehmen [...] wird bei 40 ct/kWh brutto, also inklusive aller Steuern, Abgaben, Umlagen und

Netzentgelte, begrenzt. Dies gilt für den Basisbedarf von 80 Prozent des prognostizierten Verbrauchs“, stellt das Bundeswirtschaftsministerium auf seiner Website klar.

Das mag auf den ersten Blick wie ein sinnvoller Anreiz zum Energiesparen aussehen, jedoch liegt der Teufel im Detail: Diese Regelung bedeutet nämlich auch, dass der Verbrauch jenseits von 80 Prozent im Vorjahresvergleich keinerlei Beschränkungen unterliegt und offen für beliebige Preiserhöhungen ist. Das kann unter widrigen Umständen – etwa einem besonders kalten Winter – ohne eigenes Verschulden zu einer erneuten Preisexplosion führen, die dann nicht mehr abgefangen wird.

Eine vergleichbare Regelung gilt für den Gaspreis: „Für private Haushalte, kleine und mittlere Unternehmen [...] sowie Pflegeeinrichtungen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen wird der Gaspreis von März 2023 bis April 2024 auf 12 Cent brutto pro Kilowattstunde begrenzt, für 80 Prozent des Jahresverbrauchs vom Vorjahr“, so das Ministerium.

Da noch nicht alle Fragen abschließend geklärt sind und es Änderungen geben kann, hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) eine Telefonhotline eingerichtet. Unter der Nummer 0800 78 88 900 wird eine kostenlose Beratung zu den gesetzlichen Energiepreisbremsen angeboten.

### **Härtefallhilfen: Wer hat Anspruch?**

Was aber geschieht mit den Millionen Haushalten, die beispielsweise mit

Heizöl, Pellets, Scheitholz, Hack-schnitzeln, Flüssiggas oder Kohle heizen? Sie litten und leiden ebenso unter dem explodierenden Preisniveau, gingen bisher jedoch komplett leer aus und konnten lediglich hoffen, dass die Regierung ein Einsehen hat und nachbessert. Dies ist nun endlich geschehen: Am 30. März einigte sich die „Ampel“ nach langwierigen Verhandlungen auf die Umsetzung von Härtefallhilfen, die auch für oben genannte Energieträger gelten.

Dafür werden Mittel aus dem sogenannten Wirtschaftsstabilisierungsfonds bereitgestellt. Geld geben soll es rückwirkend für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 1. Dezember 2022. Jeder Antrag muss individuell gestellt werden: „Anspruch soll haben, wessen Rechnungen mehr als doppelt so hoch ausfallen wie im Jahr 2021. Dann will der Staat 80 Prozent dessen übernehmen, was über den doppelten Kosten liegt – sofern dies mindestens 100 Euro sind“, so die Verbraucherzentrale auf ihrer Website. Die Obergrenze dieses Zuschusses liegt für Privathaushalte bei maximal 2.000 Euro.

Quellen: bundesregierung.de, bmwk.de, gesetz-im-internet.de, haus-und-grund.com, haufe.de, verbraucherzentrale.de, suedkurier.de, swr.de

## DAVEit-Digitales Angebotsverfahren Gehoben ausgestattete Maisonette Wohnung- Bester Energiestandard



Objekt: 23-04-NAI-JT-25 | 95138 Bad Steben

|                     |                    |                        |                         |
|---------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Status              | Aktive Vermarktung | Balkon/Terrasse Fläche | 30 m <sup>2</sup>       |
| externe Objnr       | 23-04-NAI-JT-25    | Startpreis (DAVEit)    | 187.000 €               |
| Betreuer            | Joerg Tovarek      | Provision              | Provision               |
| Wohnfläche          | 152 m <sup>2</sup> |                        | 3,57 %, inkl. ges. USt. |
| Anzahl Zimmer       | 5                  |                        | vom notariell           |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                  |                        | beurkundeten Kaufpreis  |
| Anzahl Badezimmer   | 2                  |                        |                         |

### RE/MAX Immobilien Bayreuth-Hochfranken

Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

Tel.: +49 921 800 25115  
Fax: +49 9288 957 3333

joerg.tovarek@remax.de  
<https://remax-bayreuth.de>