



Positionspapier zur Grunderwerbssteuer

Verbände fordern Senkung oder Streichung

Eine hohe Grunderwerbssteuer behindert bezahlbares Wohnen und muss gesenkt bzw. ganz gestrichen werden, forderten der Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. (VWE), der VDW Niedersachsen-Bremen e.V. und der Bund der Steuerzahler Niedersachsen/Bremen im Frühjahr in einem gemeinsamen Positionspapier.

"Die Rahmenbedingungen im Bereich Bauen und Wohnen haben sich in den letzten zwei Jahren dramatisch verändert", beschreibt VWE-Geschäftsführer Tibor Herczeg die Ausgangslage. Durch Inflation, gestiegene Baukosten, hohe Energiepreise und steigende Zinsen sei der Neubau fast zum Erliegen gekommen, eine Sanierung im Bestand durch energiepolitische Auflagen kaum mehr bezahlbar. Aktuell vom Bund und Land gesetzte Ziele würden nicht annähernd erreicht. Die Preise für Immobilien hätten sich nicht nur in Ballungszentren kräftig nach oben entwickelt.

In der **Reduzierung oder Streichung der Grunderwerbssteuer** sehen die drei Verbände ein probates Mittel, um private und gewerbliche Bauherren schnell und unmittelbar zu entlasten, die Bautätigkeit zu steigern und auf diese Weise mittel- bzw. langfristig mehr bezahlbaren und sozialen Wohnraum zu schaffen. Mit der Grunderwerbssteuer kann das Land Niedersachsen zielgerichtet in den Markt eingreifen, seit der Bund den Ländern im Jahr 2007 die Freiheit gab, die Höhe der Steuer selbst festzulegen.

erwerbssteuer aus dem Eigenkapital finanziert werden muss. Diese Belastung kann dazu führen, dass bestimmte Haushalte das zusätzliche Eigenkapital nicht aufbringen können und der Kauf einer Immobilie nicht zustande kommt. Dieses Szenario ist in den letzten 1 bis 1 1/2 Jahren real geworden. Dies belegen die eingebrochenen Zahlen der Baubranche in 2022 und auch 2023. Gleichzeitig soll aber nach dem politischen Willen Wohneigentum ein wesentlicher Bestandteil der Altersvorsorge der Bevölkerung sein. Zudem hat jede neu erbaute und selbst genutzte Wohnung zur Folge, dass eine entsprechende Mietwohnung frei wird. Dieser Mechanismus trägt zur Entlastung des Mietmarktes bei und ist deswegen wichtig, weil bezahlbarer Wohnraum zwingend kurz- bis mittelfristig erforderlich ist.

Aus der Sicht der Verbände wäre die Reduktion bzw. Streichung der Grunderwerbssteuer ein Anreiz, um die Bautätigkeit zu erhöhen und somit gleichzeitig für mehr Wohnungen zu sorgen, die letztendlich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum befriedigen können. Die aktuellen Ziele der Landesregierung von 4.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurden bislang deutlich verpasst. Die Reduktion der Grunderwerbssteuer wäre somit zugleich ein Konjunkturprogramm für die Bauwirtschaft. Die kontinuierlichen Mehreinnahmen wurden nur durch die günstige Zinslandschaft der letzten Jahre vor 2023 und

regierung konsequent entgegnetreten. Deshalb schlagen die Verbände folgende Alternativen vor:

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schlagen die Verbände hierzu Folgendes vor:

1. Schnellstmögliche Reduktion des Grunderwerbsteuersatzes auf 3,5 Prozent, sowohl bei eigengenutzten als auch bei vermieteten Immobilien.
 2. Darüber hinaus soll sich die Landesregierung auf Bundesebene für eine Grunderwerbsteuerreform einsetzen, die den Bundesländern eine flexiblere Gestaltung ermöglicht (Öffnungsklausel). Etwa die Einführung von Freibeträgen oder gestaffelten Steuersätzen. Von dieser Öffnungsklausel sollte das Land Niedersachsen anschließend Gebrauch machen, um weitere steuerliche Entlastungen für den selbst genutzten Ersterwerb von Wohnimmobilien sowie den geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen.
 3. Bis diese Voraussetzungen im Bund geschaffen werden, sollte das Land zur Förderung des selbst genutzten Ersterwerbs und des geförderten Wohnungsbaus in eigener Verantwortung Förderprogramme auf den Weg bringen. Die gewährten Zuschüsse sollten sich prozentual an dem Grunderwerbsteuerepflichtigen Kaufpreis orientieren.
- Für den Fall des selbst genutzten Ersterwerbs sollte dabei die Kinderzahl im Haushalt berücksichtigt und eine Kaufpreisobergrenze festgelegt werden.

Zwecks Gegenfinanzierung sollte das Land Niedersachsen auf Bundesebene darauf hinwirken, dass Share-Deals abgeschafft bzw. bestehende Regelungslücken geschlossen werden. Die hieraus erzielten Einnahmen können zur Kompensation entstehender Mindereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer eingesetzt werden.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Entlastungen mit einer Ausweitung der Grundstücks- und Immobilientransaktionen zu rechnen ist, wodurch der Gegenfinanzierungsbedarf weiter geschmälert werden dürfte.

	2010	2016	2022
Gültiger Steuersatz Niedersachsen	3,50%	5%	5%
Kaufpreis	300.000 €	410.959 €	625.479 €
Wohnimmobilienpreisindex (2016=100%)	60,6	100	157,7
Grunderwerbsteuer	10.500 €	20.548 €	31.274 €
Belastungsanstieg (GrESt) ggü. 2010	-	96%	198%

Quelle: eigene Berechnungen, Deutsche Bundesbank: Wohnimmobilienpreisindex für Eigentumswohnungen und Häuser, Deutschland.

Da die Erwerbsnebenkosten nicht kreditfinanziert werden können, wird durch die Grunderwerbssteuer zum einen der Kapitalbedarf erhöht und gleichzeitig das Eigenkapital geschmälert, da es nicht zur Verbesserung der Bonität eingesetzt werden kann und die Grund-

der damit einhergehenden erhöhten Bau- und Kaufstätigkeit in Zusammenhang mit den daraus gestiegenen Preisen erzielt. Mit den steigenden Zinsen und erhöhten Baukosten sinken die Zahlen der gebauten Wohnungen bzw. Häuser. Diesem Trend die Landes-



Soziales Verbandsnetzwerk

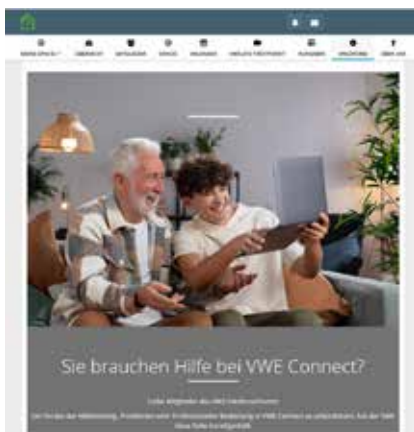
Aus "Humhub" wird "VWEConnect"

"In der heutigen digital vernetzten Welt ist es auch für den Verband Wohneigentum heute unerlässlich, eine Plattform zu haben, die nicht nur die Kommunikation und Zusammenarbeit fördert, sondern auch die Möglichkeit bietet, diese nach eigenen Bedürfnissen zu gestalten", sagt Mazlum Sacik, in der Landesgeschäftsstelle Hannover zuständig für die Digitalisierung des Landesverbandes.

Unter dem Namen "Humhub" richtete er in den vergangenen Monaten eine Plattform ein, die es Mitgliedern ermöglicht, eigene private soziale Netzwerkplattformen zu erstellen. "Mit diesem Namen konnten viele Nutzer aber nur wenig anfangen", so Sacik. Er habe nicht verdeutlichen können, dass sich dahinter eine Kommunikationsplattform - vergleichbar mit Facebook - verbirgt. Aus diesem Grund habe man sich auf den Namen "VWEConnect" geeinigt.

"VWEConnect ist ein hervorragendes Werkzeug, um Mitglieder miteinander zu vernetzen und die Zusammenarbeit zu erleichtern", ist der Experte überzeugt. Nutzer können eigene „Spaces“ anlegen, also geschlossene oder offene Gruppen zu beliebigen Themen, für

Zusammenarbeit an Projekten, für Vorstandsarbeit oder zum gemeinsamen Sammeln von Informationen. Ein Wiki hilft bei der Sicherung und Strukturierung des Wissens. Auch Videokonferenzmodule können eingebunden werden.



Mit seiner benutzerfreundlichen Oberfläche, Erweiterbarkeit und starken Community-Unterstützung sei "VWEConnect" eine ausgezeichnete Wahl für den Verband Wohneigentum in Niedersachsen, ist sich Sacik sicher. Die Plattform sei ausreichend flexibel, anpassbar und sicher.

Um Anwendern die Nutzung der Plattform zu erleichtern, hat Sacik eine umfangreiche Bedienungsanleitung erstellt (s. Abb.). Sie lässt sich herunterladen und ausdrucken.

In Zukunft könne "VWEConnect" bei Bedarf weit mehr leisten, als bisher. Die stetige Weiterentwicklung in einer weltweit agierenden Community und ein stetig wachsender Pool an Modulen versprechen interessante Möglichkeiten. Sacik: "Ich hoffe, dass sich die Vorteile von VWEConnect herumsprechen und sich die neue Plattform als nützliches Tool für alle Aktiven in unserem Verband bewährt". Der Zugang zu "VWEConnect" bleibt Nutzern vorbehalten, die persönlich zur Plattform eingeladen werden.

Bei Interesse richten sich Mitglieder dafür an den Vorstand ihrer Gemeinschaft oder direkt an die Landesgeschäftsstelle in Hannover, Tel.0511 882078 oder per Email an m.sacik@meinvwe.de.

Teilen Sie diese Meinung?

Schreiben Sie eine Nachricht an
kontakt@meinVWE.de

Bundesimmissionsschutzverordnung

Millionen Kaminöfen droht Stilllegung

Bis Jahresende müssen Millionen Betreiber von Kaminöfen in Deutschland ihre Heizgeräte nachrüsten – ansonsten droht die Stilllegung oder eine saftige Strafe bis 50.000 Euro. Gemäß der Bundesimmissionsschutzverordnung müssen alle Feuerstätten, in denen Holzscheite, Pellets, Hackschnitzel oder Kohle verbrannt werden und die vor März 2010 installiert wurden, bis Ende 2024 ausgetauscht oder umgerüstet werden. Danach dürfen sie höchstens 150 Milligramm Feinstaub bzw. vier Gramm Kohlenmonoxid pro Kubikmeter in die Umwelt blasen.

Neue Ofen- und Kaminmodelle leisten dies bereits. Wer jedoch einen alten Kaminofen weiter betreiben will, kann mit einem aktiven oder passiven Staubfilter nachrüsten. Bei aktiven Filtern wird

ein Stab in das Rauchrohr integriert. Der Feinstaub wird elektrostatisch aus den Abgasen gesaugt und am Stab gebunden. Dazu bedarf es eines Stromanschlusses.

Blick ins Abgasrohr eines Kaminofens: Eine katalytische Edelstahlbeschichtung filtert ca. 32 Prozent Staub bzw. mehr als 60 Prozent Kohlenmonoxid aus den Rauchgasen.



Ein passiv wirkendes Nachrüstset, das vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) zertifiziert wurde, brachte Ende vergangenen Jahres ein mittelständiges Unternehmen für Kamin- und Ofen-Zubehör auf den Markt.

Das Herzstück ist ein Metallträger, der sich als Katalysator weltweit in über 300 Millionen PKW und LKW bewährt hat. Er wird direkt in das vorhandene Rauchrohr eingelassen. Eine Beschichtung mit Edelmetallen eliminiert Kohlenmonoxid und Kohlenstoff per Katalyse. Alle drei Jahre muss der alte Katalysator erneuert werden. Die Reinigung kann der Ofen- oder Kaminbesitzer eigenhändig durchführen. Er muss den Katalysator dafür lediglich durch die eingebaute Wartungsklappe herausnehmen, vom Ruß befreien und wieder einsetzen.



Freizeitparks

Der Landesverband kooperiert mit nds. Freizeitparks. VWE-Mitglieder erhalten günstige Preise.

RastiLand

Bei Vorlage des Mitgliedsausweises erhalten max. vier Personen je 7,50 € Rabatt auf den regulären Tageseintrittspreis (nur samstags). Besucher zahlen anstatt 35,- € nur 27,50,- €, Kinder im Alter bis elf Jahren anstatt 29,50 € nur 22,- €.

Dinopark Münnehagen

Mit VWE-Mitgliedsausweis bekommen bis zu 4 Personen jeweils einen Euro Rabatt auf den aktuellen Eintrittspreis. Einen Museumsführer gibt es kostenlos dazu.

Heidepark Soltau

Norddeutschlands größter Freizeitpark verspricht mit über 30 Attraktionen und Shows jede Menge außergewöhnliche Abenteuer für Familien mit Kindern und Action-Fans. VWE-Mitglieder erhalten einen Nachlass in Höhe von acht Prozent. Dafür ist ein persönlicher Gutscheincode erhältlich auf der Rabatt-Plattform von "cbloyalty" (nach Login im geschützten Bereich unter www.meinVWE.de).

... aufgeschnappt

In geselliger Runde veranstaltete das Team der Gemeinschaft **Eschede**(Kgr. celled) Mitte Oktober ein Knobelturnier in den Räumlichkeiten des örtlichen Schützenvereins. Es wurden vier Runden Kniffel mit einer Streichrunde gespielt, bevor am Abend die Siegenden feststanden (Foto).



Bei winterlichen Temperaturen feierte die Gemeinschaft **Barsinghausen** (Kgr. Hannover-Land) Anfang Dezember den ersten Advent. Auf dem Siedlerfestplatz duftete es nach Punsch und Glühwein, Schmalzbrote lagen bereit und in Metallschalen loderte das Feuer. Viele Vereinsmitglieder und Freunde kamen vorbei, freute sich Vorsitzender Gamin Enulat.

Ende November traf sich die Gemeinschaft **Großer Saatner** (Kgr. Hildesheim) zu einer Wanderung mit anschließendem Braunkohlessen "Immerhin 15 Mitglieder der Gemeinschaft machten sich auf den Weg", freute sich Vorsitzende Karl-Heinz Kuhlmann.

Die Gemeinschaft **Hohenbostel-Bördedörfer** (Kgr. Hannover-Land) informierte im November in Kooperation mit der IG Bantorf über Photovoltaik und „Balkonkraftwerke“. In der „Alten Schule“ in Bantorf fanden sich fast 50 Interessierte zusammen. Referent Jürgen Beisner erklärte die notwendige Technik erklärte und verglich anschließend das Ertragsverhalten eines „Balkonkraftwerkes“ mit der zu erwartenden Nutzung.

Seit Jahresbeginn ist die **novellierte Bundesförderung** effiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Diese bringt neue Förderbedingungen für den Heizungstausch mit sich: So gibt es ab sofort eine Grundförderung von 30Prozent, die mit weiteren Boni kombiniert werden kann – bis zu einem Fördersatz von maximal 70%. Die wichtigsten Infos zu den Fördersätzen, den Bedingungen und der Antragstellung bei der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (unter www.klimaschutz-niedersachsen.de)

Deine Hausflüsterer

mit Tibor Herczeg



VERBAND WOHNHEIGENTUM
NIEDERSACHSEN E.V.



TIPP: Schon sieben Folgen vom VWE-Podcast fürs smarte Wohnen in der eigenen Immobilie (unter www.meinvwe.de/aktuell). Mit interessanten Gästen und mit aktuellen Themen speziell für Hausbesitzer und Wohneigentümer. Von A wie Ausbau bis Z wie Zuhause.

Freizeiten

Auch in diesem Jahr bietet der Verband Wohneigentum seinen Mitgliedern eine Freizeit für Kinder und Jugendliche.

"Das **Nordseecamp**, ursprünglich vom 17. bis 20. Mai 2024 geplant, **fällt in diesem Jahr leider aus**", bedauert VWE-Mitarbeiterin Amelie Thamm. Die Organisatorin geht aber davon aus, dass die Freizeit im kommenden Jahr wieder angeboten wird.



Die **Sommerfreizeit** vom 22. bis 29. Juni 2024 findet dagegen wie geplant statt. Kinder und Jugendliche zwischen sechs und 17 Jahren können daran teilnehmen.

Betreuer gesucht!

Sie wollen die Sommerfreizeit an der Elbmündung als Helfer oder Gruppenbetreuer unterstützen? **Dann schreiben Sie uns:**

kontakt@meinVWE.de
Infos und Anmeldebögen in der Geschäftsstelle unter Tel.: 0511-882070

Newsletters: Jetzt anmelden

Als „Verband der Nachbarschaften“ setzt sich der VWE Niedersachsen dafür ein, dass Sie Ihr Zuhause sorgenfrei genießen und sich in Ihrem Umfeld dauerhaft wohlfühlen - durch starke Lobbyarbeit, fundierte Beratung, aktive Gemeinschaft vor Ort und natürlich guten Service. Dazu bei trägt ein Newsletter mit aktuellen Inhalten, wie Termine, Gesetzesänderungen und/oder Fristen. Sie wünschen diese Infos möglichst zeitnah per E-Mail? Dann melden Sie sich formlos an unter

kontakt@meinvwe.de.



NETZWERKPARTNER (Bsp.)

verbraucherzentrale
Niedersachsen



KOOPERATIONSPARTNER



RABATT-PARTNER



Leistungen für Mitglieder (für € 45,- / Jahr *)

- Bau-Finanzierungsberatung
- Verbraucherberatung für Haus und Grundstück (mit Rechts- und Steuerberatung)
- Gartenfachberatung (u.a. mit professionellen Gestaltungstipps)
- Bau- und Energieberatung
- Monatszeitschrift
- Exklusivservice im Internet unter „mein VWE“
- Versicherungen: u.a. Haus- und Grundstückshaftpflicht, Bauherrenhaftpflicht, Grundstücksrechtsschutz
- Fachvorträge, Seminare, Infotreffen
- Zusatzleistungen, z.B. günstiger Vermieter-Rechtsschutz, Einkaufsrabatte etc.
- falls gewünscht - aktives Vereinsleben mit Kegeln, Boßeln, Radtouren, Reisen, Festen etc.

Verantwortlich für den Inhalt:
Tibor Herczeg, Königstr. 22, 30175
Hannover · Tel. 0511 882070 oder per
Email an kontakt@meinVWE.de.

Leserbrief?

Was freut Sie? Was ärgert Sie?
Schreiben Sie eine Email an
kontakt@meinVWE.de

Donnerstag ist „Beratertag“**

	Donnerstag 07.03.2024	Donnerstag 14.03.2024	Donnerstag 21.03.2024	Donnerstag 28.03.2024
Rechtsberatung ¹⁾	X	X	X	X
Bauberatung ²⁾			X	
Energieberatung ²⁾			X	
Baufinanzierungsberatung ³⁾		X		
Steuerberatung ⁴⁾				
Gartenberatung ⁵⁾	X			X

** in der Landesgeschäftsstelle Hannover. Telefonische Voranmeldung erforderlich unter 0511 - 882070

Beraterteam: ¹⁾ VWE-Anwalt ²⁾ Architekten Christoph Groos / Ulrich Müller ³⁾ Sven Schneider
⁴⁾ Sabine Weibhauser ⁵⁾ Angela Rudolf

Hinweis: Rechtsberatung auch an 24 weiteren Standorten (Info unter Tel.: 0511 - 882070)

* (Stand: Sommer 2023); kann lokal abweichen, abh. von zusätzlichen Leistungen vor Ort