

Wird diese Mail nicht richtig angezeigt? Dann klicken Sie hier.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum
Hauseigentümer · Wohnungseigentümer
Vermieter · Kauf- und Bauwillige

Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg Newsletter n°17/2022|25.11.2022

INHALT

SERVICE

[Müllgebühren: Nürnberg am günstigsten, Leverkusen am teuersten - Bonn auf Platz elf zurückgefallen](#)

[Ab 1. Juli: Nur vier Monate Zeit für Grundsteuererklärung: Haus & Grund fordert Fristverlängerung](#)

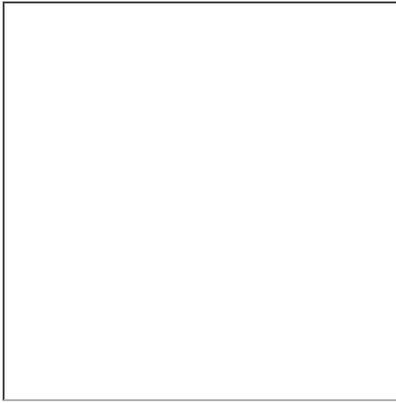
[Kurzzeitvermietung von Wohnraum ab Juli nur noch mit Wohnraum-ID möglich - Bußgelder bis 500.000 Euro möglich](#)

[Förderprogramm Begrünung startete ab 1. Juli neu](#)

RECHTSPRECHUNG

[Steuerfalle Grunderwerbssteuer - Bundesfinanzhof bleibt hart](#)

Liebe Leserinnen, liebe Leser,



Dirk Vianden.
Foto: HuG/Meike Böschemeyer

Vorstand, Beirat, Geschäftsstelle und Redaktion wünschen Ihnen allen erholsame Ferientage, eine gute Reise, gesunde Rückkehr und viel Nervenstärke für einen Herbst und Winter, der uns einiges abverlangen wird, wie zu befürchten ist.

Grüße – Dirk Vianden, Vorsitzender

Urlaub im eigenen Garten für Hund und Schmetterling. Foto: H&G



picture

[Zur Inhaltsübersicht](#)

SERVICE

Müllgebühren: Nürnberg am günstigsten, Leverkusen am teuersten - Bonn auf Platz elf zurückgefallen

picture

Bonn liegt bei den Abfall-

beseitigungsgebühren auf Platz elf.
Foto: bonnorange

Der Sieger des Müllgebühren-Rankings 2022 steht fest: Nürnberg ist bei dieser kommunalen Dienstleistung die günstigste Großstadt in Deutschland. Auf Nürnberg folgen Flensburg und Wolfsburg. Bonn belegt einen günstigen Platz elf unter den besten 20, ist jedoch von Platz acht beim letzten Ranking abgerutscht.

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat im Auftrag des Verbandes die Müllgebühren der nach Einwohnern 100 größten Städte in Deutschland untersucht. Die teuersten Städte sind Leverkusen, Trier und Bergisch Gladbach.

Die Kosten des Wohnens steigen derzeit aufgrund rasant steigender Energiepreise dramatisch. Dabei dürften jedoch nicht die vielen weiteren Kostentreiber vernachlässigt werden. Im Gegenteil: Jeder Euro weniger hilft Mietern und Selbstnutzern in der sich zuspitzenden Energiekrise.

Insgesamt sind die Abfallgebühren im Durchschnitt der 100 Städte in den letzten drei Jahren um ca. 8 Prozent auf 312 Euro gestiegen. 19 Städte senkten die Gebühren im Vergleich der letzten drei Jahre. Das bedeutet, dass die Gebühren in 81 Prozent der Städte gestiegen sind. Während Städte wie Nürnberg oder Wolfsburg die Gebühren in den letzten zwei Jahren um rund ein Drittel bzw. knapp 10 Prozent sogar senken konnten, stiegen sie in Erfurt, Fürth oder Gelsenkirchen um über 20 Prozent.

[Zur Inhaltsübersicht](#)



Ab 1. Juli: Nur vier Monate Zeit für Grundsteuererklärung: Haus & Grund fordert Fristverlängerung

Fragen?

www.haus-und-grund-bonn.de
www.hug-badgodesberg.de

Am 1. Juli startet die Reform der Grundsteuer in eine neue Phase: Eigentümer müssen nun innerhalb von vier Monaten eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund hin. Wer Unterstützung brauche, kann sich an die Haus & Grund-Vereine Bonn/Rhein-Sieg und Bad Godesberg wenden.

„Der Staat gibt sich selbst sehr viel Zeit – in der Vorbereitung der Reform und nun auch während der Umsetzung. Die Zeit für die Abgabe der Erklärung ist dagegen reichlich knapp bemessen. Eigentümer sollten dafür mindestens bis zum Jahresende Zeit bekommen, so H&G.

Haus & Grund erinnerte an die Zusage des ehemaligen Finanzministers und heutigen Bundeskanzlers, dass es im Zuge der Reform nicht zu Mehreinnahmen des Staates kommen solle. „Wir werden die Entwicklung in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis ganz genau im Blick haben“, so die Spitzen der Eigentümergeinschaft. Befürchtet wird, dass Kommunen vor der Neuberechnung der Grundsteuer noch rasch ihre Hebesätze erhöhen, um ihre Einnahmen zu steigern.

Der weitere Fahrplan:

Bis Ende 2023 sollen die Eigentümer für die meisten Fälle die Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen erhalten. Wichtig: Bei Unstimmigkeiten kann innerhalb eines Monats gegen diesen Wertbescheid Einspruch eingelegt werden. Im zweiten Halbjahr 2024 sollen die Messbetrags- und die Grundsteuerbescheide erstellt werden und die Kommunen legen die neuen Hebesätze fest. Ab dem 1. Januar 2025 darf nur noch auf Grundlage der neuen Bewertung Grundsteuer gefordert werden.

[Zur Inhaltsübersicht](#)



Kurzzeitvermietung von Wohnraum ab Juli nur noch mit Wohnraum-ID möglich - Bußgelder bis 500.000 Euro möglich - Daten gehen an Steuerbehörden

picture

Foto zur Wohnraum Identitätsnummer
aus www.Bauportal.NRW.

Noch mehr Bürokratie. Nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) müssen Eigentümerinnen und Eigentümer zukünftig ihre Immobilie bei touristischer Vermietung anmelden. Angebote, zum Beispiel auf Portalen, dürfen dann nur noch mit zugeteilter **Identifikationsnummer** gemacht werden.

Mit Inkrafttreten des WohnStG im Juni 2021 wurden unter anderem neue Vorschriften zur Kurzzeitvermietung von Wohnraum zum Beispiel zum Zweck der touristischen Beherbergung oder des so genannten Medizintourismus erlassen. Mit dem 30. Juni 2022 läuft nun die Übergangsregelung aus, die Kommunen bisher erlaubt hat, für angezeigte Kurzzeitvermietungen die Vergabe einer Wohnraum-ID zunächst auszusetzen.

Bonn und die anderen von erheblichem Wohnraummangel betroffenen Kommunen haben sich im vergangenen Jahr zusammen mit dem

Ministerium auf die Einführung der Wohnraum-Identitätsnummer vorbereitet und entsprechende Maßnahmen ergriffen. So hat der Bonner Rat im Mai einen Beschluss für die Anpassung der bisherigen Wohnraumschutzsatzung gefasst.

Von Seiten des Landes NRW wurde ein für die kommunalen Behörden landeseinheitlicher Online-Dienst nach Hamburger Modell in Auftrag gegeben, der einen fast vollständig automatisierten Prozess zur Vergabe der Wohnraum-ID ermöglichen soll.

Sowohl auf private Kurzzeit-Vermietende sowie auf Plattformbetreiber, wie zum Beispiel Airbnb, booking.com oder fewo-direkt, kommen neue Vorgaben zu.

Die Regelungen für Bonn:

- Es besteht eine Registrierungspflicht für Wohnraum, der für Kurzzeitvermietung genutzt werden soll. Diese Regelung schließt auch Ferienwohnungen oder Pensionen ein, wenn sie auf Ferienwohnungsplattformen und vergleichbaren Medien angeboten und/oder beworben werden.
- Betreibende von Online-Plattformen und anderer Medien dürfen nur noch Angebote mit ausgewiesener Wohnraum-Identitätsnummer zulassen.
- Der Bußgeldkatalog für Fälle, in welchen dies unrechtmäßig nicht geschieht, wurde erweitert und der Bußgeldhöchstbetrag auf 500.000 Euro festgesetzt.
- Die Bundesstadt Bonn ist gesetzlich verpflichtet, Registrierungsdaten an die Steuerbehörden weiterzuleiten.

Diese Regelungen sind verpflichtend und gelten auch für die genehmigungsfreie Kurzzeitvermietung. Genehmigungsfrei darf Wohnraum in Bonn bis zu drei Monaten, längstens 90 Tage im Kalenderjahr, für die Kurzzeitvermietung überlassen werden.

Für Studierende besteht eine Sonderregelung, sodass sie den von ihnen angemieteten Wohnraum für weitere drei Monate, längstens für insgesamt 180 Tage im Kalenderjahr, für die Kurzzeitvermietung nutzen können. Hierfür ist lediglich eine Kopie des Mietvertrags sowie jeweils zum Semesterbeginn eine Studienbescheinigung vorzulegen.

Die Nutzung von Wohnraum über diese Zeiträume hinaus bedarf einer Genehmigung der Bundesstadt Bonn.

Wer eine Wohnung oder einzelne Wohnräume zur Kurzzeitvermietung überlassen möchte, muss sich registrieren und folgende Angaben machen:

- Familiennamen
- Vornamen
- Anschrift
- Geburtsdatum
- Lage der Wohnung im Objekt
- Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung
- Anzahl der Nutzungstage
- den verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg

Die Registrierung, einschließlich Vorlage der erforderlichen Nachweise, erfolgt über besagten Online-Dienst. Der Zugang wird entweder über die Internetseite der Bundesstadt Bonn oder über das Serviceportal NRW möglich sein.

Nach der Antragstellung über den Online-Dienst wird für genehmigungsfreie Kurzzeitvermietungen unmittelbar und automatisch eine Wohnraum-Identitätsnummer erstellt. Die Erteilung ist kostenfrei.

Die Wohnraum-Identitätsnummer muss für die Öffentlichkeit gut sichtbar angegeben werden, wenn der Wohnraum zur Kurzzeitvermietung insbesondere im Internet oder in Druckerzeugnissen angeboten und/oder beworben werden soll.

Jede einzelne Überlassung von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung muss der Bundesstadt Bonn spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung angezeigt werden. Diese Anzeige ist über den Belegungskalender im Online-Dienst durchzuführen, über den auch die Wohnraum-Identitätsnummer erstellt wird. In der Bundesstadt Bonn ist der Fachbereich Zweckentfremdung im Amt für Soziales und Wohnen die zuständige Stelle.

Fragen zur Einführung der Wohnraum-ID oder der Registrierung werden per Mail an kurzzeitvermietung@bonn.de oder telefonisch unter 0228 - 77 40 55 beantwortet.

[Zur Inhaltsübersicht](#)



Förderprogramm Begrünung startete ab 1. Juli neu

picture

Grüne Fassaden – aus dem Internet der Bundesstadt Bonn

Als Nachfolge der Förderprogramme „Gebäudebegrünung“ und „Entsiegelung“ startet am 1. Juli das neue, kombinierte Förderprogramm „Begrünung“ der Stadt Bonn. Es bietet finanzielle Unterstützung und fachliche Beratung zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie zur Entsiegelung und anschließenden Begrünung privater und gewerblich genutzter Flächen. Mit den Zuschüssen will die Stadt Bonn einen Anreiz schaffen, das eigene Wohn- und Arbeitsumfeld ökologisch aufzuwerten und damit einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Gute Gründe für Begrünungsmaßnahmen gibt es viele: Begrünte Gebäude und Flächen kühlen die Umgebung in heißen Sommern, Regenwasser kann besser versickern und das Bodenleben sowie die Artenvielfalt wird verbessert. Ganz allgemein bringt noch mehr Grün mehr Lebensqualität in

die Stadt.

Mit dem Förderprogramm Begrünung setzt die Stadt Bonn nun erneut einen finanziellen Anreiz zum Anlegen von Gebäudebegrünungen und zur Entsiegelung von Flächen. Für extensive Dachbegrünungen winken Zuschüsse in Höhe von 30 Euro pro Quadratmeter, für Fassadenbegrünungen und Entsiegelungen mit anschließender Begrünung sowie für intensive Dachbegrünungen 50 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt sind Zuschüsse von bis zu 50 Prozent der förderfähigen Kosten möglich.

Mit dem neuen Förderprogramm sind ab sofort auch freiwillige Maßnahmen an Neubauten förderfähig. Zudem wurde das Antrags- und Abrechnungsverfahren vereinfacht. Auch Retentionsdächer sowie Zisternen und Regentonnen können jetzt im Zusammenhang mit einer geförderten Begrünungsmaßnahme Zuschüsse erhalten. Zentraler Bestandteil des Förderprogramms ist fortan zudem das neue Beratungsangebot für interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer.

Für das Förderprogramm Begrünung stehen begrenzte Mittel aus dem städtischen Doppelhaushalt 2021/22 zur Verfügung. Über eine Fortführung des Förderprogramms in den kommenden Jahren wird im Rahmen der anstehenden Haushaltsberatungen entschieden.

Alle **Informationen zur Förderung und Antragstellung** gibt es unter www.bonn.de/begruenung. Für Fragen und Beratungswünsche steht Doris Kube vom Amt für Umwelt und Stadtgrün zur Verfügung, telefonisch unter 0228 - 77 54 95 (dienstags, mittwochs und donnerstags 9 bis 16 Uhr) sowie per E-Mail an begruenung@bonn.de.

[Zur Inhaltsübersicht](#)

RECHTSPRECHUNG

Steuerfalle Grunderwerbsteuer - Bundesfinanzhof bleibt hart

Häuslebauer sollten beim Grundstückskauf genaustens auf die Vertragsgestaltung achten. Denn im schlimmsten Fall wird nicht nur das Grundstück, sondern auch der Baupreis der Immobilie besteuert. Was Sie wissen sollten, damit die Grunderwerbsteuer nicht zu einer tückischen Steuerfalle wird.

Beim Kauf eines Grundstücks fällt die Grunderwerbsteuer an. Je nach Bundesland beträgt sie zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises. In NRW sind es 6,5 Prozent. Zu zahlen hat sie meist der Käufer. Doch oftmals erhebt das Finanzamt nicht nur auf das Grundstück, sondern auch auf die Bauleistung die Steuer.

Grund ist eine steuerliche Besonderheit. Besteht ein Zusammenhang zwischen Grundstückskauf und Bauvertrag, kann das Finanzamt den kompletten Vorgang als einheitliches Vertragswerk werten. Ein solcher Zusammenhang besteht beispielsweise, wenn das Grundstück von einem Bauunternehmen verkauft wird und dieses auch mit der Errichtung der

Immobilie beauftragt wird.

Was kostengünstig anmutet, kann dank Grunderwerbsteuer die Kosten für den Hausbau erheblich verteuern: Bei einer Bauleistung von 300.000 Euro werden je nach Bundesland bis zu 19.500 Euro zusätzlich fällig. Diese Steuerfalle wurde schon oft kritisiert. Doch auch der Bundesfinanzhof (BFH) erteilte nun wieder der bisherigen Rechtsprechung seinen Segen – zum Leid von Bauherren und Häuslekäufern. Die Richter bestätigten, dass die volle Grunderwerbsteuer bereits bei einem mittelbaren Zusammenhang zwischen Grundstückskauf- und Bauvertrag entsteht. Ein objektiv sachlicher Zusammenhang zwischen einem Grundstückskaufvertrag und einem Bauvertrag setzt nicht zwingend voraus, dass zum Zeitpunkt Grundstückskaufes auch ein rechtswirksames Angebot zum Abschluss eines Bauvertrags vorlag (BFH-Beschluss vom 07.02.2022, II B 6/21).

- Die Grunderwerbsteuer fällt grundsätzlich nur auf den Kauf eines Grundstücks an
- Bei einem Zusammenhang zwischen Grundstückskauf und Bau wird auch die Bauleistung besteuert
- Bauherren sollten darauf achten, dass die Baufirma in keiner Beziehung zum Grundstücksverkäufer steht.

Steuernewsletter Buhl

[Zur Inhaltsübersicht](#)

Folgen Sie uns | 

[Newsletter abbestellen](#)

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bonn/Rhein-Sieg e. V. |
Vorsitzender: Dirk Vianden | Hauptgeschäftsführer: Rechtsanwalt Markus Gelderblom
Oxfordstr. 2, 53111 Bonn | Amtsgericht Bonn VR 1988 | [Impressum](#) | Copyright © Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bonn/Rhein-Sieg e. V.