

Was sich 2014 für Immobilienbesitzer ändert

2014 bringt für Immobilieneigentümer, -vermieter und -verwalter zahlreiche neue gesetzliche Bestimmungen. Die wichtigsten Änderungen sind laut Immobilienverband IVD die Anhebung der Grunderwerbsteuer in mehreren Bundesländern, die Verschärfung der energetischen Anforderungen für Neubauten durch die EnEV 2014 und die Umstellung der Zahlungsverfahren auf Sepa (Single Euro Payments Area).

Zum 1. Januar dieses Jahres haben Berlin, Bremen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen jeweils die Grunderwerbsteuer erhöht. Demnach setzt sich Schleswig-Holstein mit 6,5 Prozent an die Spitze der „Rangliste“. Berlin folgt mit sechs Prozent auf dem zweiten Platz, während in Bremen und Niedersachsen ab jetzt jeweils fünf Prozent erhoben werden. Es ist zu erwarten, dass diese Steuererhöhungen nicht die letzten gewesen sein werden.

Den Kardinalfehler sieht der IVD in der Regelung des Länderfinanzausgleichs. Eigentlich soll verhindert werden, dass sich ein Land gegenüber den anderen durch Steuersenkungen Wettbewerbsvorteile verschafft und die Mindereinnahmen über den Länderfinanzausgleich kompensiert. Umgekehrt verbleiben die Mehreinnahmen aus Steuererhöhungen vollständig in dem betreffenden Bundesland. In Zeiten knapper öffentlicher Kassen nutzen immer mehr Länder diese Option, um ihre Haushalte zu entlasten.

Vom 1. Februar 2014 an gelten für Lastschriften und Überweisungen neue Regeln. Demnach müssen Vermieter dafür sorgen, dass die Lastschriften

ihrer Mieter dem Sepa-Standard entsprechen, mit dem ein einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum geschaffen wird. Dabei können Lastschriften bei den Banken nicht mehr per Beleg eingereicht werden, sondern nur noch auf elektronischem Wege. Im Zuge der Umstellung müssen Vermieter dem Mieter ihre neue Gläubiger-Identifikation, Kontonummer nach der Sepa, die IBAN Creditor ID und eine Mandatsreferenz angeben.

Am 1. Mai 2014 tritt die novellierte Energieeinsparverordnung EnEV in Kraft. Davon sind in erster Linie Neubauten betroffen, für die dann höhere energetische Anforderungen gelten. So soll der zulässige Jahresenergiebedarf für neu errichtete Gebäude ab 2016 um 25 Prozent sinken. Auf neue Pflichten müssen sich dann auch Verkäufer und Vermieter von Immobilien einstellen. Beispielsweise ist in Energieausweisen, die ab Mai 2014 ausgestellt werden, eine Energieeffizienzklasse anzugeben.

Dass damit zusätzliche Transparenz für Käufer und Mieter geschaffen wird, muss allerdings bezweifelt werden. Denn dabei bleiben die Preisunterschiede zwischen den Energieträgern unberücksichtigt. Trotzdem müssen Effizienzklasse und weiterer Kennwerte aus dem Energieausweis künftig in kommerziellen Immobilieninseraten angegeben werden. Zudem sind Verkäufer und Vermieter künftig verpflichtet, dem Käufer beziehungsweise neuen Mieter den Energieausweis zu übergeben und diesen bereits bei der Besichtigung vorzulegen. Darüber hinaus fordert die EnEV 2014, dass ab 2015 Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ersetzt werden. L.H.