



Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2023

Prof. Rainer Hummelsheim MRICS, Leipzig

Das Immobilienjahr 2023 beinhaltet wie die Vorjahre wieder viele Änderungen, die zum Teil noch aus 2022 resultieren. Die Immobilienwirtschaft wird unverändert mit zahlreichen Regularien zusätzlich belastet, die das Wohnen und Bauen unmittelbar oder mittelbar signifikant verteuern.

Im Folgenden eine möglichst chronologische Übersicht über die bekannten und geplanten Änderungen für das Jahr 2023 mit einer Einschätzung zu den Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und weitere Akteure der Immobilienbranche (Stand: 19.1.2023).

Wohngeldanpassung (1.1.2023)

Durch das „Wohngeld-Plus-Gesetz“ werden deutlich mehr Geringentlohnte ein höheres Wohngeld bekommen: Der Kreis der Wohngeldberechtigten ist von rund 600.000 auf 2 Millionen Bürger erweitert worden. Der Wohngeldbetrag wird sich 2023 um durchschnittlich rund 190 Euro pro Monat erhöhen. Das bedeutet eine Verdoppelung des Wohngeldes. Es steigt von durchschnittlich rund 180 Euro pro Monat (ohne Reform) auf rund 370 Euro pro Monat. Eine dauerhafte Heizkostenkomponente wird die steigenden Energiekosten und eine Klimakomponente erstmals Kosten, etwa für energetische Gebäudesanierung, abfedern.

Erhöhung der linearen Gebäude-AfA (1.1.2023)

Das Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) beinhaltet eine befristete Sonderabschreibung für den Bau neuer Mietwohnungen. Der lineare AfA-Satz wird zum 1.1.2023 von 2 % auf 3 % erhöht und gilt für Wohngebäude, die nach dem 1.1.2023 fertiggestellt werden.



Steuerliche Entlastung für kleinere Photovoltaikanlagen (1.1.2023)

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 gibt es für kleinere Photovoltaikanlagen mit einer Maximalleistung bis 30 kW eine echte steuerliche Vereinfachung und Entlastung von bürokratischen Pflichten. Dies betrifft sowohl die Einkommenssteuer als auch die Umsatzsteuer. Bereits ab

dem Veranlagungszeitraum 2022 sind die Einnahmen für solche Anlagen auf Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern ertragssteuerfrei. Ab 2023 fällt zudem die Umsatzsteuer weg.

Erbschaften und Schenkungen werden teurer (1.1.2023)

Durch das Jahressteuergesetz 2022 wird das Erben und die Schenkung von Grundstücken ab 2023 teurer, da die Bemessungsgrundlagen angehoben worden sind.

Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG (1.1.2023)

Durch die Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) werden neue Boni eingeführt, etwa für serielles Sanieren.

Reform des Gebäudeenergiegesetzes – GEG (1.1.2023)

Die Anforderungen an den Wärmeschutz werden nicht weiter verschärft. Die Verschärfung des Neubaustandards auf „EH 55“ ist beschlossen. Weitere Verschärfungen wurden allerdings für 2024 angekündigt, unter anderem eine Solarpflicht. Eine große GEG-Novelle soll 2025 kommen.

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (1.1.2023)

Ab 2023 müssen sich Vermieter an der CO₂-Abgabe beim Heizen mit Öl oder Gas beteiligen. Der Anteil orientiert sich am energetischen Zustand des Gebäudes und erfolgt in einem Stufenmodell. Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes, desto höher ist der Kostenanteil für den Vermieter. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Vermieter ermitteln die CO₂-Kosten und den Verteilungsschlüssel im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung. Ausnahmen wird es z. B. bei Denkmalschutz oder Milieu geben, dort wird der CO₂-Anteil des Vermieters halbiert. Bei Nichtwohngebäuden gilt übergangsweise eine hälftige Teilung des CO₂-Preises. Die CO₂-Abgabe beträgt 30 Euro/t CO₂ im Jahr 2023.

Vermieter/Verwalter sind künftig verpflichtet, die Informationen aus der Heizkostenabrechnung oder Brennstoffrechnung weiterzugeben, mit denen die Aufteilung des CO₂-Preises bestimmt wird.

Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (1.1.2023)

Mit der Reform des Sanktionsdurchsetzungsgesetz (SDG) werden die Maßnahmen zur Bekämpfung von Finanzkriminalität und Geldwäsche verschärft, z. B. sind Bargeldzahlungen bei Immobilientransaktionen nicht mehr erlaubt.

Bis Ende Juli 2023 sollen die Grundbuchämter Eigentümerdaten an das Transparenzregister (nach)melden, ab August 2023 soll dies automatisch erfolgen.

Wegfall der steuerlichen Förderung für neue Heizungen in selbst genutztem Wohneigentum (1.1.2023)

Die bisherige steuerliche Förderung nach § 35c EStG für neue Gasheizungen bei selbst genutztem Wohneigentum wurde ab dem 1.1.2023 mit der 2. Verordnung zur Änderung der Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) gestrichen.

Anstieg der Gebäudeversicherungsprämien (1.1.2023)

Die Gebäudeversicherungsprämien für die gleitenden Neuwertversicherungen steigen 2023 durchschnittlich um ca. 15 %. Damit die Versicherungssumme ausreicht, um einen Schaden des Gebäudes abzudecken, muss der Wert des versicherten Gebäudes regelmäßig an die aktuellen Kosten für einen vergleichbaren Neubau angepasst werden. Ursächlich für die Prämienanpassungen ist einerseits die hohe Inflationsrate und zusätzlich die Tatsache, dass der Baupreisindex für Wohngebäude und der Tariflohnindex für das Baugewerbe erheblich gestiegen sind.

Erhöhung der Lkw-Maut (1.1.2023)

Die Lkw-Maut in Deutschland wurde zu Jahresbeginn angepasst. Grundlage für die Lkw-Mauterhöhung ist ein neues Wegekostengutachten, das als Basis für die Höhe der Maut regelmäßig alle 5 Jahre neu erstellt wird. Die Lkw-Maut orientiert sich an den Ausgaben für Betrieb, Bau, Ausbau und Erhalt von Verkehrswegen und seit 2022 zusätzlich an den tatsächlichen Kosten für die Vermeidung von Luftverschmutzung und Lärmbelastung.

Dadurch werden die Materialbeschaffungskosten für Erhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebäudebereich weiter steigen.

Abgabefrist für Grundsteuerfeststellungserklärung (31.1.2023)

Die Abgabefrist für die digitale Grundsteuerfeststellungserklärung für alle Immobilieneigentümer endet am 31.1.2023 (ursprünglich zum 31.10.2022). Die neue Grundsteuer soll am 1.1.2025 in Kraft treten.

Gaspreisdeckel (1.3.2023)

Ab März 2023 wird die Preisbremse für Gas und Fernwärme in Kraft treten und soll bis mindestens Ende April 2024 gelten. In diesem Zeitraum gilt dann für eine bestimmte Grundmenge an verbrauchtem Gas ein staatlich garantierter Bruttopreis inklusive Steuern und Abgaben von 12 Cent pro Kilowattstunde, für Fernwärme liegt der Preis bei 9,5 Cent. Die Referenzgrundmenge, für die der reduzierte Preis gelten soll, liegt bei 80 % des Verbrauchs, der der Abschlagszahlung für September 2022 zugrunde liegt. Für Januar und Februar 2023 ist eine rückwirkende Entlastung vorgesehen.

Neubauförderung mittels neuer Förderrichtlinie (1.3.2023)

Voraussichtlich ab März 2023 soll eine eigene Förderrichtlinie „Klimafreundliches Bauen“ wirksam werden. Bis dahin werden noch Neubauten der Effizienzhaus-Stufe 40 mit Nachhaltigkeitsklasse unterstützt. Die Zuständigkeit für die Neubauförderung wird künftig beim Bundesbauministerium liegen, nicht mehr wie bisher beim Wirtschaftsministerium.

Stichtag für erste Meldungen von Immobilienkredit-Daten (31.3.2023)

Auf der Basis der Richtlinie zur Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen (WIFSta) müssen Finanzierer Daten zum Marktwert der Immobilienfinanzierung, Darlehenshöhe, Sicherheiten, Beleihungsauslauf und Alter der Kreditnehmenden an die Bundesbank liefern zur Früherkennung eines etwaigen Stabilitätsrisikos.



Neue Eigentumsförderung für Familien geplant (1.6.2023)

Eine neue Eigentumsförderung für Familien soll gemäß Ankündigung von Bundesbauministerin Klara Geywitz im Juni 2023 kommen. Statt Baukindergeld soll es dann zinsverbilligte KfW-Kredite geben – weitere Subventionen für den Wohnungsneubau sind demnach nicht geplant.

Familien mit einem maximalen zu versteuernden Jahreseinkommen von 60.000 Euro plus 10.000 Euro pro Kind sollen ab Juni 2023 zinsverbilligte Kredite von 140.000 bis maximal 240.000 Euro über die staatliche Förderbank KfW für Wohneigentum beantragen können.

Hydraulischer Abgleich gemäß EnSiMiMaV (30.9.2023)

Bis zum 30.9.2023 muss bei Gaszentralheizungssystemen ein hydraulischer Abgleich erfolgen bei Nichtwohngebäuden mit einer Fläche von mehr als 1.000 m² Heizfläche und bei Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten.

Bei Wohngebäuden mit mindestens 6 Wohnungen muss der hydraulische Abgleich bis zum 15.9.2024 erfolgen.

Zertifizierter WEG-Verwalter (1.12.2023)

Wohnungseigentümer können ab dem 1.12.2023 (ursprünglich ab dem 1.12.2022) als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird – und damit einen Sachkundenachweis. Das ergibt sich aus § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG. Der Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter (persönliche Zertifizierung) ist eine der zentralen Neuerungen, die in der WEG-Reform 2020 verankert ist.

Besonderheiten in den Bundesländern und Kommunen

Die unterschiedlichen Besonderheiten in den einzelnen Bundesländern und Kommunen werden hier nicht beleuchtet.

Erwähnenswert ist dennoch die Erhöhung der Grunderwerbsteuersätze in Hamburg (von 4,5 % auf 5,5 %) und Sachsen (von 3,5 % auf 5,5 %), jeweils zum 1.1.2023, die die Eigentumsbildung verteuern.

Viele Kommunen erhöhen per Satzung Gebühren für Müll, Straßenreinigung und Wasser/Abwasser, was zu einem weiteren Anstieg der Wohnkosten für alle Bürger führt.

Fazit

Die schrittweisen Anhebungen der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB) führen zu einem weiteren Anstieg der Immobilienfinanzierungen, das verteuert die Eigentumsbildung und die Gebäudesanierung sowie den Neubau.

Der exorbitante Anstieg der Baupreise einhergehend mit der rückläufigen Handwerkerverfügbarkeit belasten erheblich die Investitionsbereitschaft in die Sanierung und den Neubau.

Und die Entwicklung der Energiekosten bleibt spekulativ...

Die seit Jahren ständig zunehmende Anzahl von zusätzlichen Regularien rund um die Immobilie belasten die Akteure in der Immobilienwirtschaft immer mehr. Deutschland ist überreguliert und es ist keine Besserung in Sicht!

Mein alljährlicher Appell

Die Immobilienwirtschaft benötigt dauerhafte und vor allem vereinfachte sowie bezahlbare Lösungsansätze und Rahmenbedingungen, die sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum mehr individuelle Lösungen für die Bürger und Unternehmen ermöglichen.

DER AUTOR

Prof. Rainer Hummelsheim, Immobilienkaufmann und -fachwirt, ist GF einer Leipziger Hausverwaltung. Er ist Mitglied im Bundesfachausschuss Verwalter des IVD. Neben Lehraufträgen an den Hochschulen Mittweida und Anhalt sowie der BA Leipzig ist er auch als Honorar Dozent in der Ausbildung von IHK-Immobilienfachwirten und -kaufleuten tätig.
www.rainer-hummelsheim.de

