

INFORMATIONEN

IMMO NEWS

STEUERN UND RECHT



Ausgabe 02/2022: UNSERE THEMEN

Abwassergebühren: Zwei Tarife sind zulässig

Gesetz zur Abschaffung von Straßenausbaubeiträgen

Maßnahmenpaket des Bundes zum Umgang mit den hohen Energiekosten

Mieter sollen CO₂-Preis nicht mehr allein zahlen

Bundesländer dürfen grenzüberschreitende Wärmedämmung regeln

Förderung von Wohneigentum in NRW

Ferienimmobilie - Ertragsteuerliche Konsequenzen in Deutschland

Wie kann man die Rentabilität einer Immobilie ermitteln?

Abwassergebühren: Zwei Tarife sind zulässig

Erschließung, Ausbau und Tiefbau von Straßen verursachen erhebliche Kosten. Die Gemeinden versuchen solche Maßnahmen über die Bürgerbeteiligung zu finanzieren.

Im Fall eines kommunalen Abwasserentsorgungsnetzes im Bundesland Brandenburg kam es zum Streit vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG 9 S 65/21) zwischen einem Grundstückseigentümer und der Stadt um unterschiedliche Beträge.

Die Kommune hatte unterschiedliche Beträge beschlossen:

Einen niedrigeren Betrag für die, die sich vorab an den Ausbaukosten beteiligten und für die, die die laufende Nutzung bezahlen sollten. Der Kläger war ein Grundstückseigentümer, der zum Ausbau des Netzes kein Geld an die Stadt bezahlt hatte, legte Widerspruch gegen die höheren Gebühren ein und zog dann erfolglos mit seiner Beschwerde vor Gericht.

Gesetz zur Abschaffung von Straßenausbaubeiträgen

Wenn eine kommunale Straße erneuert oder verbessert wird, beteiligt die jeweilige Gemeinde nach § 8 Abs. 1 und 2 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) die Grundstückseigentümer an den dabei entstehenden Kosten.

Grundlage für die Berechnung des Beitrags sind die Grundstücksgröße, die Nutzung des Grundstücks und die Art der Straße. Für Anliegerstraßen ist in diesem Zusammenhang der Anteil für die Beitragspflichtigen grundsätzlich höher als für Hauptverkehrsstraßen. Im letzteren Fall ist nämlich eine höhere Nutzung durch die Allgemeinheit gegeben als bei reinen Anliegerstraßen.

Insgesamt gehen die Kommunen in Nordrhein-Westfalen sehr unterschiedlich mit den Straßenausbaukosten um und legen diese per Satzung fest. Einige legen 50 Prozent der Kosten auf die Anlieger um, andere sogar 80 Prozent.

Die Straßenausbaubeiträge sind in erhebliche Kritik geraten, da die Beitragsbelastungen für die betroffenen Grundstückseigentümer im Einzelfall sehr hoch sind und bis in den vier- oder sogar fünfstelligen Bereich reichen können.

Diese hohen Beitragsforderungen bringen viele Beitragspflichtige in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten. Die derzeitige Rechtsanwendung des KAG berücksichtigt nicht die persönliche oder wirtschaftliche Situation der Bürger.

Vor diesem Hintergrund hat nun der Landtag beschlossen, den Anliegern die kommunale Abgabe komplett zu erlassen.

In verschiedenen Kommunen ist mittlerweile sogar im Gespräch, bereits gezahlte Beträge zurück zu erstatten.

Diese Bundesländer haben bereits die Straßenausbaubeträge aufgehoben:

Sachsen-Anhalt rückwirkend zum 1. Januar 2020

Brandenburg, Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen

In Hessen, Niedersachsen, Sachsen und Schleswig-Holstein wurde aus einer Soll-Regelung eine Kann-Regelung gemacht: Es liegt im Ermessen der Kommunen, ob sie Straßenausbaubeiträge erheben.

Quelle: Haufe/Landtag NRW

Maßnahmenpaket des Bundes zum Umgang mit den hohen Energiekosten



Der völkerrechtswidrige Angriff Russlands auf die Ukraine hat die ohnehin angespannte Lage auf den Energiemärkten drastisch verschärft. Die stark steigenden Kosten für Strom, Heizung und Mobilität sind für viele Bürgerinnen und Bürger zu einer großen Belastung geworden. Manche der Kosten sind unmittelbar spürbar, wie zum Beispiel der Benzinpreis. Andere werden sich durch höhere monatliche Vorauszahlungen oder Nachzahlungen erst verzögert im Geldbeutel bemerkbar machen.

Auch besonders betroffene Unternehmen kommen zunehmend in Schwierigkeiten. Es ist klar, dass die Bundesrepublik durch Diversifizierung und Verbrauchsreduktion schnellstens unabhängig von russischen Energieimporten werden muss.

Die Ampelregierung reagiert mit einem breiten Maßnahmenpaket, von dem Hausbesitzer und Mieter gleichermaßen betroffen sind.

Maßnahmen dazu im Überblick:

Verbrauch senken und Energieeffizienz steigern

Die Bundesregierung startet eine breit angelegte Kampagne, die bei Bürgerinnen und Bürgern sowie bei der Wirtschaft für Energiesparen wirbt und auch niedriginvestive Maßnahmen (z. B. intelligente Thermostate, hydraulischer Abgleich älterer Heizungsanlagen) durch Förderung und (wo angezeigt und sinnvoll) durch Vorgaben ermöglicht.

Mit einer Novelle des Gebäudeenergiegesetzes noch in diesem Jahr sollen im Neubau ab dem 1. Januar 2023 der Effizienzstandard 55 verbindlich festgelegt werden.

Was bedeutet Energieeffizienz 55?

Danach benötigen Häuser nur 55 Prozent der Energie eines Neubaus nach Gebäudeenergiegesetz (GEG). Wer sich für die Sanierung zum KfW 55 Haus entscheidet, bekommt hohe Fördermittel von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die Fördersätze des Bundesprogrammes für effiziente Gebäude (BEG) werden weiterentwickelt, indem diese konsequent an den Treibhausgas-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche sowie Lebenszykluskosten bemessen werden. Es wird geprüft, in welcher Form das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ in der Neubauförderung Berücksichtigung finden kann.

Ab dem 1. Januar 2024 soll jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien, die ihre über 20 Jahre alten Heizungsanlagen austauschen, werden dazu im Bundesprogramm 4 effiziente Gebäude (BEG) durch das Gaskesselaustauschprogramm berücksichtigt.

Hierzu wird bei Industrie, Handwerk und Privathaushalten eine große Wärmepumpen-Offensive starten. Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, die Einführung einer Teilwarmmiete zu prüfen. Im Zuge dieser Reform werden besondere Vorkehrungen für diejenigen Mieterinnen und Mieter getroffen, deren Wohnungen Mindesteffizienzstandards nicht erfüllen. Der besonders ineffiziente Gebäudebestand im Sinne der EU-Vorgaben soll vorrangig saniert („worst first“) werden. Die Bundesregierung will eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung einführen und als zentrales Koordinierungsinstrument für lokale, effiziente Wärmenutzung verankern.

Bürgerinnen und Bürger entlasten

Die Koalition hat sich bereits im Koalitionsausschuss vom 23. Februar 2022 auf ein umfassendes Paket zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen geeinigt. Dazu zählt u. a. die Unterstützung zur Senkung der Stromkosten durch die vorzeitige Abschaffung der EEG-Umlage ab dem 1. Juli 2022, die Anhebung des Arbeitnehmerpauschbetrages, des Grundfreibetrages, der Fernpendler-Pauschale, der Heizkostenzuschuss und zahlreiche weitere Maßnahmen. Darüber hinaus hat die Koalition bereits am 17. März eine Verdoppelung des Heizkostenzuschusses für Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld, BAföG, Bundesausbildungshilfe oder Ausbildungsgeld auf den Weg gebracht. In Ergänzung dazu wird die Koalition zeitnah weitere Maßnahmen auf den Weg bringen.

Denn die drastisch gestiegenen Energiekosten sorgen nicht nur bei Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern mit besonders niedrigen Einkommen, sondern bis hin zu mittleren Einkommensgruppen für echte Härten, die abgefedert werden sollen.

Energiepreispauschale

Allen einkommensteuerpflichtigen Erwerbstätigen (Steuerklassen 1-5) wird einmalig eine Energiepreispauschale in Höhe von 300 EUR als Zuschuss zum Gehalt ausbezahlt. Der Zuschlag soll die Begünstigten schnell und unbürokratisch erreichen und unabhängig von den geltenden steuerlichen Regelungen (Pendlerspau­schale, Mobilitätsprämie, steuerfreien Arbeitgebererstattungen, Job-Ticket) „on top“ gewährt werden. Die Auszahlung erfolgt über die Lohnabrechnung des Arbeitgebers bzw. des Dienstherren. Die Pauschale unterliegt der Einkommensteuer.

Selbstständige erhalten einen Vorschuss über eine einmalige Senkung ihrer Einkommensteuer-Vorauszahlung. Um in Zukunft einen einfachen und unbürokratischen Weg für Direktzahlungen an die Bürgerinnen und Bürger zu ermöglichen, wird die Bundesregierung möglichst noch in diesem Jahr einen Auszahlungsweg über die Steuer-ID für das Klimageld entwickeln.

Quelle: PM Bundesregierung

Mieter sollen CO2-Preis nicht mehr allein zahlen

Die Kosten für die Klimasteuer trägt bisher ausschließlich der Mieter. Nun einigte sich die Bundesregierung darauf, dass auch die Vermieter einen Teil übernehmen müssen.

Vermieter sollen einen Teil des sogenannten CO2-Preises tragen – je nachdem, wie klimafreundlich ihr Haus ist.

Geplant sind zehn verschiedene Klassifizierungen der Energiebilanz des Gebäudes. Bei Wohnungen mit besonders schlechter Bilanz trägt der Vermieter 90 Prozent der CO2-Kosten und der Mieter 10 Prozent.

Erfüllt das Gebäude jedoch den hohen Energieeffizienzstandard EH55, muss der Vermieter die CO2-Kosten nicht mehr tragen. Je schlechter ein Gebäude gedämmt und je älter etwa die Heizung ist, umso höher soll demnach die CO2-Last für den Vermieter ausfallen und umso größer die Entlastung für Mieter. Das soll Anreize für eine energetische Sanierung von Wohnungen setzen. Auf Vermieter könnte etwas Aufwand zukommen, denn sie brauchen Angaben zur Energiebilanz.

Für Geschäfte, Bürogebäude und andere Häuser, in denen nicht gewohnt wird, soll das Stufenmodell nicht gelten. Hier sollen die Kosten zur Hälfte aufgeteilt werden – es sei denn, Mieter und Vermieter vereinbaren es in ihrem Vertrag anders.

Die neue Regelung soll ab 2023 gelten. Als nächstes gehen die Pläne ins Kabinett und dann in den Bundestag.

Bundesländer dürfen grenzüberschreitende Wärmedämmung regeln

Wärmedämmung, Energiesparverordnung, Baurecht und die vielfältigen Rechte von Grundstückseigentümern stoßen aktuell immer wieder an ihre Grenzen.

In einem Verfahren vor dem Bundesgerichtshof (V ZR 115/20) wurde entschieden, dass landesrechtliche Regelungen, die eine grenzüberschreitende nachträgliche Wärmedämmung von Bestandsbauten erlauben, mit dem Grundgesetz vereinbar sind.

Im Verfahren ging es um Eigentümer benachbarter Grundstücke in Nordrhein-Westfalen. Die Giebelwand des vor mehreren Jahrzehnten errichteten Gebäudes des Klägers steht direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, während das Gebäude des Prozessgegners etwa

5 Meter von der Grenze entfernt ist. Gestützt auf die Behauptung, eine Innendämmung des Gebäudes des Klägers könne nicht mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden, verlangt er vom Beklagten, dass dieser die grenzüberschreitende Außendämmung der Giebelwand gemäß § 23a NachbG NW duldet.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Beklagte es dulden muss, dass der Kläger die Wärmedämmung anbringt und damit geringfügig die Grundstücksgrenze überschreitet.

Das Nachbarrecht des Bundes regelt in § 912 BGB, unter welchen Voraussetzungen ein rechtswidriger Überbau auf das Nachbargrundstück im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes geduldet werden muss.

Im Umkehrschluss ergibt sich daraus, dass ein vor­­sätzlicher Überbau im Grundsatz nicht hingenommen werden muss. Aber der in Art. 124 EGBGB enthaltene Regelungsvorbehalt erlaubt den Erlass neuer landesgesetzlicher Vorschriften, welche das Eigentum an Grundstücken zugunsten der Nachbarn noch „anderen“ als den im Bürgerlichen Gesetzbuch bestimmten Beschränkungen unterwerfen.

Daran gemessen sind die landesrechtlichen Regelungen zur nachträglichen Wärmedämmung als „andere“ Beschränkung anzusehen, sodass die Gesetzgebungskompetenz der Länder gegeben ist.

Quelle: PM des BGH

Förderung von Wohneigentum in NRW



Die Landesregierung NRW möchte den Erwerb von Wohneigentum erleichtern. Die NRW-Koalition aus FDP und CDU hat dazu im Landeshaushalt 2022 ein Förderprogramm in Höhe von 400 Millionen EUR zur Entlastung beim Eigentumserwerb auf den Weg gebracht. Jetzt haben die Fraktionsvorsitzenden die Eckpunkte vorgestellt.

Gefördert sollen 2 Prozent der Kaufsumme bis zu einem Betrag von 10.000 EUR. Die Förderung beantragen können natürliche Personen, die eine Immobilie zur Eigennutzung erwerben. Das Programm wird rückwirkend auch Kaufverträge seit dem 1. Januar 2022 berücksichtigen.

Im Koalitionsvertrag hat die NRW-Koalition einen Freibetrag verabredet, um den Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie steuerlich zu vergünstigen. Dazu muss der Bund aber die gesetzliche Grundlage schaffen.

Eine Bundesratsinitiative Nordrhein-Westfalens wurde von der großen Koalition blockiert. Die neue Bundesregierung hat angekündigt, den Ländern Freibeträge zur Förderung von Wohneigentum zu ermöglichen. Das Förderprogramm des Landes ist als Brückenlösung gedacht. Die FDP-Landtagsfraktion hat bereits angekündigt, von der Bundeslösung für Freibeträge in Zukunft Gebrauch machen zu wollen.

Quelle : PM NRW Landtag

Ferienimmobilie — Ertragsteuerliche Konsequenzen in Deutschland



Würden Sie gerne im Paradies leben?

Das perfekte Klima, Traumstrände und idyllische Dörfer?

So oder ähnlich werden Ferienhäuser und Wohnungen für die Ferien in Spanien zum Kauf angeboten. Und ein vermeintlich günstiges Steuerkonzept wird gleich mit angeboten.

Die Wiedereinführung der spanischen Vermögenssteuer hat viele Erwerber dazu gebracht, den Kauf über eine deutsche Kapitalgesellschaft abzuwickeln. Zwar kann man durch den Erwerb einer spanischen Immobilie über eine deutsche Kapitalgesellschaft die spanische Vermögensteuer einsparen. Allerdings sollte man unbedingt darauf achten, dass die deutsche Finanzverwaltung auf ertragsteuerliche Konsequenzen achtet. Das gilt vor allem dann, wenn die Immobilie privat vom Gesellschafter der Kapitalgesellschaft genutzt wird. Denn dann fließt in die Rechnung eine fremdübliche Vermietung mit der entsprechenden Versteuerung in Deutschland ein.

Wird das nicht berücksichtigt, entsteht das Risiko einer (steuerpflichtigen) verdeckten Gewinnausschüttung. Der Bundesfinanzhof hat in diesem Zusammenhang die sogenannte „Kostenmiete“ für angemessen erklärt. Das kann schnell zu hohen steuerlichen Lasten in Deutschland führen.

Wie kann man die Rentabilität einer Immobilie ermitteln?

Der Immobilienmarkt boomt. Die Preise kennen nach oben hin kaum eine Grenze. Vor den aktuellen Hintergründen mit Inflation, Sorgen vor der Rentenentwicklung oder einfach der Lust, an steigenden Preisen mit zu verdienen, ist der Run auf Häuser und Wohnungen verständlich.

Wer Geld ausgibt, erwartet immer auch einen Gegenwert und in diesem Fall eine akzeptable Rendite. In einem heiß laufenden Markt ist das aber nicht so einfach, denn bei knappem Angebot läuft man leicht Gefahr, sich ein zu teures Objekt anzueignen.

Auch in der aktuellen Marktsituation sind Lage, Zustand, erforderliche Investitionen und die Betrachtung steuerlicher Effekte nach wie vor erforderlich. Auch die alte Formel mit dem Vervielfältiger der Jahresnettokaltmiete hat ihre Gültigkeit.

Zu Preisen von der 25- bis 30-fachen der Jahreskaltmiete ist allerdings heute in attraktiven städtischen Lagen kaum noch etwas zu bekommen. Aktuell geht es mehr auf das 40-Fache zu.

Was sagt nun der Vervielfältiger aus?

Nehmen wir beispielsweise einen Vervielfältiger von 20. Der Kehrwert von 20 ist fünf Prozent.

Kostet eine Wohnung also 20 Jahresnettokaltmieten, verzinst sich der Kaufpreis mit fünf Prozent pro Jahr.

Man nennt dies auch Bruttoanfangsrendite. Anfangsrendite deswegen, weil die Miete im Zeitablauf erhöht werden kann, dann steigt die Rendite.



$$\text{Bruttoanfangsrendite in \%} = \frac{\text{Vertraglicher Jahresmietertag} \times 100}{\text{Marktwert}}$$

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Nettomieteinnahmen}}$$

Je größer der Vervielfältiger, desto kleiner die Rendite
Je kleiner der Vervielfältiger, desto höher die Rendite

WICHTIGER HINWEIS

Gesetze und Rechtsprechung ändern sich fortlaufend. Nutzen Sie deshalb unsere Briefe zur Information. Bitte denken Sie aber daran, dass Sie vor Ihrer Entscheidung grundsätzlich unsere Beratung in Anspruch nehmen, weil wir sonst keine Verantwortung übernehmen können.