

ZfIR 2014, A 6

Neuerungen 2014: Grunderwerbsteuer, SEPA, EnEV und Mietpreisbremse

Folgende Neuerungen stehen im Immobilienbereich in 2014 an:

Ab 1.1.2014 gelten in vier Bundesländern höhere Grunderwerbsteuersätze (Berlin 6,0 %, Bremen 5,0 %, Niedersachsen 5,0 % und Schleswig-Holstein 6,5 % – s.a. vorstehende Meldung), am 1.2.2014 wird auf das europäische Zahlungssystem SEPA umgestellt (Single-Euro-Payments-Area – von der EU-Kommission ist eine Verschiebung bis zum 1.8.2014 vorgeschlagen), am 1.5.2014 tritt die Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft und von der Großen Koalition wurde die Mietpreisbremse beschlossen.

SEPA: Das neue europäische Zahlungssystem wird zum 1.2.2014, bzw. mit Übergang bis zum 1.8.2014, auch in Deutschland eingeführt und soll künftig einen einheitlichen Zahlungsverkehr im Eurowährungsraum garantieren. Statt wie bisher mit Kontonummer und Bankleitzahl wird bei Inlandsüberweisungen dann mit der internationalen Bankkontonummer (IBAN) und der internationalen Bankleitzahl BIC agiert. Vermieter und Verwalter müssen entsprechend die Kontodaten der Mieter in ihren Buchhaltungssystemen ändern und diese über die eigenen Daten informieren, um weiterhin Zahlungen vornehmen und empfangen zu können. Bestehende Einzugsermächtigungen, z. B. eines Mieters, können künftig als Sepa-Lastschrift genutzt werden. Der abbuchende Vermieter muss jedoch den Mieter vor der Umstellung, die automatisch von der Bank vorgenommen wird, schriftlich über das neue Verfahren informieren. Dieses Pre-Notification genannte Schreiben muss mindestens 14 Tage vor Fälligkeit der Lastschrift verschickt werden. Es muss unter anderem enthalten: Gläubiger-Identifikationsnummer, Mandatsreferenznummer, Name und Adresse des Zahlungsempfängers und des Zahlers, IBAN und BIC des Zahlers sowie die Zahlungsart. Werden diese Regeln nicht beachtet, können Mieter die nicht autorisierte Abbuchung für einen Zeitraum von 13 Monaten widerrufen (§ 676b Abs. 2 BGB), was beim Vermieter zu großen Liquiditätsengpässen führen kann. Neue Einzugsermächtigungen sind ab dem Februar 2014 nur noch im Sepa-Verfahren erteilbar. Mehr Information unter www.sepadeutschland.de.

EnEV: Am 1.5.2014 tritt die Novelle der Energieeinsparverordnung, (EnEV) in Kraft. Mit ihr werden die Kennwerte des Energieausweises zu Pflichtangaben in Immobilienanzeigen. Außerdem wird mit ihr ab 2016 eine Senkung des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs für den Neubau um 25 % festgelegt. Es gilt das Datum auf dem Bauantrag. Bereits von Mai 2014 an wird aber Pflicht, dass Eigentümer Angaben zur Effizienzklasse ihres Gebäudes im Energieausweis und in Immobilienanzeigen machen. Die Energieeffizienzklassen reichen von A+ (Energiebedarf bis 25 kWh/(m²a)) bis H (Energiebedarf größer als 250 kWh/(m²a)).

Diese Regelung blieb nicht ohne Kritik: Aus den Gebäude-Effizienzklassen seien wegen der erheblichen Unterschiede bei den Energiepreisen keine eindeutigen Rückschlüsse auf die warmen Betriebskosten möglich. Von Branchenverbänden wurde diese Regelung daher auch als „irreführend“ bezeichnet.

Im novellierten § 16a regelt die EnEV 2014 auch, dass Kennwerte aus dem Energieausweis nun zu neuen Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen werden. Die Online-Anbieter haben dazu angekündigt, neue Pflichtfelder für die Inserate einzuführen und zunächst nicht die Kosten zu erhöhen. Kleinanzeigen im Print werden sich jedoch verteuern. Wer als Eigentümer die Angaben weglässt, muss mit Bußgeldern bis zu 15 000 Euro rechnen. Wer als Immobilienvermittler an dieser Stelle ungenau arbeitet, gerät in Gefahr, abgemahnt zu werden.

Mietpreisbremse: Angekündigt ist von der frisch geschlossenen Großen Koalition für das Jahr 2014 zudem die Einführung der so genannten Mietpreisbremse. Danach dürfen die Mieten auf angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung nur um 10 % im Vergleich zum Mietspiegelwert steigen (gilt nicht bei Erstvermietung). Darüber hinaus wird die Umlage von Modernisierungskosten von bislang 11 % auf 10 % abgesenkt und darf nur so lange erhoben werden, bis sich die Modernisierungskosten amortisiert haben. Die zur Umsetzung notwendigen Gesetzesänderungen und Verordnungen werden frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2014 erwartet.

(Quelle: IZ vom 9.1.2014, S. 13)