



Colliers

Wegweiser Steuern

Accelerating success.

Unser Kooperationspartner



Berkers & Cie. GmbH & Co. KG
Neue Mainzer Straße 34
60311 Frankfurt am Main

Unsere Steuerberater stehen Ihnen zur Verfügung.
Gerne können Sie Kontakt mit uns aufnehmen.



Severin Berker
Partner
T +49 69 120006-142
s.berker@berkers.de



Dominik Berker
Partner
T +49 69 120006-179
d.berker@berkers.de



Daniel Cehovin
Partner
T +49 69 120006-164
d.cehovin@berkers.de

Inhalt

Vorwort	4
Einkommensteuer – Spekulationsgewinn	6
Einkommensteuer – Sonderabschreibung nach § 7 b Einkommensteuergesetz	12
Einkommensteuer – Steuerliche Auswirkungen bei energetischen Sanierungen	16
Einkommensteuer – Steuerliche Besonderheiten bei Solaranlagen	20
CO ₂ -Steuer	22
Die Grundsteuerreform	26
Eine Übersicht unserer Immobiliendienstleistungen	28
Unser Residential Führungsteam	30
Lokale Kompetenz weltweit	32

Vorwort



Kai-Alexander Krummel

*Managing Director
Co-Head of Residential Investment
Wohn- und Geschäftshäuser | Germany*

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

um Sie bei dem Umgang mit dem Steuerrecht im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie zu unterstützen, erlauben wir uns, Ihnen den beiliegenden Wegweiser zu übersenden. Gemeinsam mit unserem Kooperationspartner Berkers & Cie. informieren wir Sie über Wissenswertes rund um das Steuerrecht einer Anlageimmobilie. Dabei wird unter anderem auf den sogenannten Spekulationsgewinn eingegangen und über Wissenswertes im Zusammenhang mit Einkünften aus Vermietung informiert.

Colliers ist mit über 19 000 Mitarbeitern in 66 Ländern einer der weltweit führenden Dienstleister für Immobilien. Mit Büros in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und

Stuttgart stehen Ihnen unsere Immobilienberater flächendeckend in allen Ballungszentren Deutschlands zur Verfügung.

Bei etwaigen Rückfragen oder Wünschen im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren. Auch wenn es um den Wert Ihrer Immobilie geht – anhand einer Marktpreiseinschätzung erläutern wir Ihnen kostenlos das Potenzial Ihrer Liegenschaft.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Krummel', written in a cursive style.

Kai-Alexander Krummel

Einkommensteuer

Spekulationsgewinn



Besteuerung von Spekulationsgewinnen

Die Veräußerung von Immobilien, die privat gehalten werden, ist in Deutschland grundsätzlich steuerfrei möglich, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt. Diese sog. Spekulationsfrist von zehn Jahren muss auf den Tag genau berechnet werden.

Die Frist beginnt und endet jeweils im Zeitpunkt der Beurkundung des notariellen Kaufvertrags, auch wenn dieser unter einer aufschiebenden Bedingung steht. Gab es bereits einen bindenden Vorvertrag oder erfolgt die Anschaffung durch Ausübung eines Vorkaufsrechts, so sind die jeweiligen Zeitpunkte maßgeblich. Gehen Besitz, Nutzen und Lasten bereits vor dem Vertragsabschluss über, so ist der Fristbeginn der Zeitpunkt des Übergangs. Der Zeitpunkt der Grundbucheintragung ist für die Frist unerheblich.

Bei Verkäufen innerhalb der Spekulationsfrist sind die Gründe für den Verkauf steuerlich völlig unerheblich. Erfolgt der Verkauf ohne Willen des Verkäufers, bspw. durch Enteignung gegen eine Entschädigung, ist dieser nicht steuerpflichtig. Eine Ausnahme hiervon bildet die Zwangsvollstreckung, die auch ohne den Willen des Verkäufers zu einem steuerpflichtigen Verkauf führt.

Für den Fall, dass eine private Immobilie vererbt oder geschenkt wurde, ist auf den ursprünglichen Zeitpunkt der Anschaffung der Immobilie des Erblassers bzw. Schenkers abzustellen. Der Zeitpunkt der Erbschaft oder der Schenkung spielt für die Spekulationsfrist keine Rolle. Beabsichtigen Sie, die von Ihnen selbst, von Ihrem Ehe-/Lebenspartner oder einem kindergeldberechtigten Kind bewohnte private Immobilie zu veräußern, so bleibt dies unabhängig vom Ablauf der Spekulationsfrist steuerfrei. Voraussetzung ist allerdings, dass die Immobilie im Verkaufsjahr sowie in den zwei vorangegangenen Kalenderjahren (auch angebrochene Jahre gelten) ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Der Umfang der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken durch Sie als Eigentümer, Ihren Ehe- /Lebenspartner oder ein kindergeldberechtigtes Kind ist dabei grundsätzlich unerheblich, denn auch selbst genutzte Zweitwohnungen und nicht zur Vermietung genutzte Ferienwohnungen können steuerfrei veräußert werden. Bisweilen vertrat die Finanzverwaltung die Auffassung, dass ein häusliches Arbeitszimmer in bestimmten Konstellationen schädlich für eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken sein könne.

Dass dem nicht so ist, hat jedoch das oberste deutsche Finanzgericht, der Bundesfinanzhof, mit Urteil vom 01.03.2021 entschieden. Auch die Einrichtung und Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers steht damit einem steuerfreien Verkauf in Zukunft nicht mehr entgegen.

Berechnung des Spekulationsgewinns

Der Gewinn oder Verlust ermittelt sich wie folgt: Der Veräußerungspreis ist in der Regel nicht der vereinbarte, sondern der tatsächlich gezahlte Kaufpreis für Grund und Boden, Gebäude und Außenanlagen. Von diesem Veräußerungspreis sind etwaige Veräußerungskosten abzuziehen. Das können Kosten für einen Rechtsanwalt oder Steuerberater im Zusammenhang mit dem Verkauf, aber auch Kosten für einen mit dem Verkauf betrauten Makler sein. Haben Sie Ihre Immobilie in einem Zeitraum vor der Veräußerung vermietet, so sind die Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten um die bei Vermietung geltend gemachten Werbungskosten, insbesondere die Abschreibung für Abnutzung, zu kürzen. Nur durch diese zwingende Korrektur kommt es nicht zu einem steuerlichen Doppelabzug. Der Veräußerungsgewinn unterliegt Ihrem jeweiligen persönlichen Einkommensteuersatz, ggf. zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

Erleiden Sie bei der Veräußerung einer privaten Immobilie einen Verlust, darf dieser Verlust nur mit anderen sog. Spekulationsgewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften ausgeglichen werden. Bei zusammen zur Einkommensteuer veranlagten Ehegatten kann der Verlustausgleich jedoch auch unter den Ehegatten stattfinden. Darüber hinaus ist ein Verlustvortrag möglich. Mit diesem Verlustvortrag können in künftigen Jahren Spekulationsgewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden.



Einkommensteuer

Sonderabschreibung nach § 7 b Einkommensteuergesetz



Allgemeines

Die Sonderabschreibung nach § 7 b Einkommensteuergesetz (EStG) wurde eingeführt, um Investitionen im Bereich des Wohnungsneubaus zu fördern. Sie ermöglicht es Steuerpflichtigen, innerhalb eines begrenzten Zeitraums eine zusätzliche Abschreibung auf bestimmte Bau- oder Anschaffungskosten vorzunehmen, die zur Senkung der Steuerlast in den Anfangsjahren führt.

Die Sonderabschreibung des § 7 b EStG gilt nur für neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen. Diese können durch den Neubau von Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, den Ausbau von bestehenden Gebäudeflächen (z. B. Dachgeschossausbauten), die Aufstockung eines Gebäudes oder den Anbau an ein bestehendes Gebäude (mit Flächenerweiterung) entstehen. Zulässig ist es auch, bislang gewerblich genutzte Flächen in Wohnraum umzugestalten.

Demgegenüber genügt es nicht, wenn bereits vorhandener Wohnraum lediglich modernisiert oder saniert wird – selbst wenn dies mit hohen Kosten und einer deutlichen Verbesserung der Ausstattungsmerkmale einhergeht.

Wird eine Wohnung nicht selbst errichtet, sondern angeschafft (gekauft), muss die Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erfolgt sein, damit die Wohnung noch als „neu“ und förderfähig gilt. Die Anschaffung ist in dem Zeitpunkt anzunehmen, in dem die wirtschaftliche Verfügungsmacht über die Wohnung erlangt wird (maßgeblich ist der Übergang von Eigenbesitz, Gefahr, Nutzen und Lasten).

Nutzungsvoraussetzungen

Die Sonderabschreibung nach § 7 b EStG kann nur in Anspruch genommen werden, wenn das Gebäude nach dem 01.01.2023 und vor dem 01.10.2029 fertiggestellt wurde bzw. wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes 5.200 € pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten.

Damit im Zeitraum 2023 bis einschließlich September 2029 beantragte Neubauprojekte über die Sonderabschreibung gefördert werden können, müssen die Gebäude zusätzlich die Kriterien eines „Effizienzhauses 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllen; dies muss durch das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nachgewiesen werden.

Nutzungsvoraussetzung ist weiterhin, dass die Wohnung entgeltlich zu fremden Wohnzwecken überlassen wird. Selbst genutzte oder kostenlos zu fremden Wohnzwecken überlassene Wohnungen sind daher nicht begünstigt.

Die nur vorübergehende Beherbergung von Personen in einer Wohnung wird nicht gefördert, sodass beispielsweise Ferienwohnungen, Hotels, Boardinghouses und sogenannte Serviced Apartments nicht von der Sonderabschreibung erfasst werden.

Baukostenobergrenze

Zur Prüfung, ob die gültige Baukostenobergrenze von 4.800 € eingehalten wird, müssen die gesamten abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf die gesamte Fläche der Wohnung umgelegt werden (per Division). Wird die Obergrenze überschritten, führt dies zum vollständigen Ausschluss der Förderung.

Bei der Anschaffung oder Herstellung eines neuen Gebäudes ist die Nutzfläche des gesamten Gebäudes heranzuziehen, bei Aufstockungen sowie bei Aus-, Um-, An- oder Aufbauten die insgesamt neu geschaffene Nutzfläche. Wird eine einzelne Eigentumswohnung angeschafft oder hergestellt, ist die den Eigentumsrechten entsprechende Nutzfläche des erworbenen Anteils zugrunde zu legen.

Wie hoch die abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind, ist für die Prüfung der Baukostenobergrenze und zur weiteren Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage von Bedeutung. Einzubeziehen

sind in die abschreibungsfähigen Kosten alle Aufwendungen, die geleistet werden, um ein Gebäude bzw. eine Wohnung zu erwerben und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen (soweit sie dem Gebäude bzw. der Wohnung einzeln zugerechnet werden können).

Einzubeziehen sind ferner die Anschaffungsnebenkosten (z. B. Maklergebühr, Provisionen, Notarkosten, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten, Vermessungskosten, Gutachterkosten und Erschließungskosten) und nachträgliche Anschaffungskosten.

Kosten für die Grundstückerschließung außerhalb des Grundstücks (z. B. für Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind für die Berechnung der Grenze von 4.800 € ebenso wenig einzubeziehen wie die Kosten des Grundstücks (z. B. Anschaffungskosten des Grund und Bodens sowie hierauf entfallende Anschaffungsnebenkosten) und die Kosten für die Möblierung der neuen Wohnung.

Begünstigungszeitraum und Abschreibungshöhe

Zusätzlich zur linearen Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG kann im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren eine Sonderabschreibung von bis zu 5 % der Bemessungsgrundlage pro Jahr geltend gemacht werden. Somit sind in den ersten vier Jahren bis zu 20 % der förderfähigen Kosten abschreibbar. Nach Anpassung durch das Wachstumschancengesetz dürfen nun maximal 4.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche abgeschrieben werden. Die Baukostenobergrenze von 5.200 € darf nicht mit der Förderhöchstgrenze von 4.000 € verwechselt werden. Während Erstere über das „Ob“ der Förderung entscheidet, deckelt Letztere lediglich die Höhe der Abschreibung. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter 4.000 €, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe den Sonderabschreibungen zugrunde zu legen.

Beispiel

Ein Steuerpflichtiger hat eine neue, begünstigte Wohnung (120 m² Wohnfläche) im April 2024 fertiggestellt. Die Herstellungskosten betrugen 620.000 €.

Lösung

Die Baukosten von 620.000 € liegen unter der Baukostenobergrenze von 624.000 € ($120 \text{ m}^2 \times 5.200 \text{ €} = 624.000 \text{ €}$).

Die Sonderabschreibung kann daher dem Grunde nach in Anspruch genommen werden.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung nach § 7 b EStG wird allerdings auf maximal 4.000 € je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt (Förderhöchstgrenze). Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung nach § 7 b EStG beträgt damit $120 \text{ m}^2 \times 4.000 \text{ €} = 480.000 \text{ €}$.

Die Sonderabschreibung berechnet sich wie folgt:
 $5 \% \text{ von } 480.000 \text{ €} = 24.000 \text{ €}$

Die Sonderabschreibung ist eine Jahresabschreibung, sie muss daher nicht zeitanteilig (monatsweise) aufgeteilt werden, sondern gilt für jedes Jahr des Begünstigungszeitraums.

Vermieter haben zudem die Wahl, ob sie für ihre Wohnung den vollen Satz von 5 % ausschöpfen oder jährlich nur einen niedrigeren Prozentsatz abschreiben. Ein nicht ausgeschöpfter Anteil des Sonderabschreibungsvolumens erhöht den verbleibenden Restwert, der ab dem vierten Jahr nach Fertigstellung über die Restnutzungsdauer der Wohnung linear abgeschrieben werden kann. Nicht zulässig ist es hingegen, das für vier Jahre bestehende Sonderabschreibungsvolumen von insgesamt 20 % frei auf den Vier-Jahres-Zeitraum zu verteilen (z. B. 11 % auf das erste Jahr und jeweils 3 % auf die drei Folgejahre).

Die reguläre Gebäudeabschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG) ist vom Vermieter parallel zur Sonderabschreibung vorzunehmen. Für sie ist eine eigenständige „reguläre“ Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen (keine Anwendung des Förderhöchstbetrags). Nach Ablauf des vierjährigen Begünstigungszeitraums der Sonderabschreibung bemisst sich die weitere reguläre Abschreibung nach dem abschreibungsfähigen Restwert und der Restnutzungsdauer der Wohnung.

Nutzung innerhalb der ersten zehn Jahre

Die Sonderabschreibung ist an die weitere Voraussetzung geknüpft, dass die Wohnung im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen wird. Gibt der Vermieter innerhalb dieses Zehn-Jahres-Zeitraums die begünstigte Nutzung auf (z. B. durch Selbstnutzung der Wohnung), muss er diesen Umstand dem Finanzamt in seiner Steuererklärung des „Aufgabejahres“ anzeigen, da die Sonderabschreibung dann rückabzuwickeln ist. Veräußert der Vermieter seine geförderte Wohnung innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums, muss die Sonderabschreibung allerdings nicht per se rückwirkend entfallen. Sie bleibt ihm erhalten, wenn er dem Finanzamt bei Ablauf des Zehn-Jahres-Zeitraums nachweisen kann, dass die Wohnung vom Neuerwerber weiterhin entgeltlich zu fremden Wohnzwecken vermietet worden ist (es genügt eine entsprechende Bestätigung des neuen Erwerbers).

Steuerliche Absetzbarkeit von energetischen Sanierungen

Mit der Steuerermäßigung des § 35 c Einkommensteuergesetz werden energetische Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden gefördert. Die steuerliche Absetzbarkeit von energetischen Sanierungen bietet Immobilieneigentümern und Vermietern attraktive Möglichkeiten, die Kosten für nachhaltige Maßnahmen zu reduzieren. Diese Regelungen sollen insbesondere Investitionen in Energieeffizienz und Klimaschutz fördern.

Gefördert werden die folgenden energetischen Maßnahmen an einem Gebäude oder einer Wohnung:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen oder Geschossdecken
- Erneuerung von Fenstern oder Außentüren und Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes
- Erneuerung oder Einbau von Lüftungsanlagen
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung



Daneben kann auch die energetische Baubegleitung und Fachplanung steuerlich gefördert werden. Dafür muss diese von einer Energieberaterin bzw. einem Energieberater durchgeführt worden sein, die bzw. der vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zum Förderprogramm „Energieberatung für Wohngebäude“ zugelassen ist.

Voraussetzungen für die Steuerermäßigung

Für eine steuerliche Förderung müssen insbesondere die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Haus oder das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, muss mindestens zehn Jahre alt sein.
- Man muss Eigentümer des Hauses oder der Wohnung sein und das Haus oder die Wohnung selbst bewohnen.
- Die energetische Maßnahme muss von einem Fachunternehmen ausgeführt worden sein und bestimmte technische Anforderungen einhalten, die in der **Energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV)** nachgelesen werden können.
- Dem Finanzamt muss eine Bescheinigung über die ausgeführten energetischen Maßnahmen vorgelegt werden.
- Die Sanierungsmaßnahmen müssen von einem Fachbetrieb durchgeführt und zertifiziert werden, damit die steuerliche Anerkennung gewährleistet ist.



Steuerliche Auswirkungen

Sofern die Voraussetzungen kumulativ vorliegen, können 20 % der Kosten der energetischen Maßnahme über drei Jahre verteilt steuerlich abgesetzt werden. Die Höchstsumme der Förderung beträgt 40.000 € pro Wohnobjekt. Kosten für eine energetische Baubegleitung und Fachplanung dürfen direkt zu 50 % abgesetzt werden und müssen nicht über mehrere Jahre verteilt werden.

Die steuerliche Förderung kann nicht mit Zuschüssen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder des BAFA kombiniert werden, aber diese Programme bieten alternative Finanzierungshilfen. Um die steuerliche Förderung zu erhalten, müssen die entstandenen Kosten als Teil der Einkommensteuererklärung beim Finanzamt geltend gemacht werden. Dabei ist auch die Bescheinigung über die durchgeführten Maßnahmen einzureichen. Eine vorherige Antragstellung wie bei der direkten Förderung durch die KfW und das BAFA ist nicht erforderlich.



Einkommensteuer

Steuerliche Besonderheiten bei Solaranlagen

Steuerliche Auswirkungen bei Solaranlagen

Die Installation von Solaranlagen auf Dächern hat zahlreiche steuerliche Auswirkungen, die je nach Nutzung der Immobilie und der Anlage variieren. Diese betreffen insbesondere Abschreibungen, Betriebsausgaben, Umsatzsteuer und mögliche Einkünfte aus Stromverkäufen. Nachfolgend wird eine umfassende Übersicht über die steuerlichen Effekte und Vorteile von Solaranlagen gegeben.

Privatpersonen, die Solaranlagen auf selbst genutzten Wohngebäuden installieren, können eine direkte Steuerermäßigung von 20 % der Kosten über drei Jahre verteilt steuerlich geltend machen. Die Höchstsumme der Förderung beträgt 40.000 € pro Wohnobjekt.

Bei vermieteten Immobilien können die Kosten der Solaranlage als Werbungskosten angesetzt werden, wenn sie der Stromversorgung der Mieter dient.

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer einer Solaranlage beträgt 20 Jahre. Dies führt zu einer linearen Abschreibung von 5 % pro Jahr. Alternativ können die Kosten als Herstellungskosten des Gebäudes betrachtet und über die reguläre Abschreibung (3 % seit 2023 für Wohngebäude) abgeschrieben werden.

Seit Januar 2023 gelten bestimmte Einnahmen aus Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden als einkommensteuerfrei, wenn die Leistung der Anlage 30 kWp (bei Einfamilienhäusern) oder 15 kWp je Wohn- oder Gewerbeeinheit (bei Mehrfamilienhäusern) nicht übersteigt (§ 3 Nr. 72 EStG). Dies reduziert den Aufwand für kleine Betreiber erheblich. Übersteigt die Leistung der Anlage 30 kWp oder 15 kWp je Wohn- oder Gewerbeeinheit und werden Überschüsse des erzeugten Stroms ins öffentliche Netz eingespeist, sind diese Einnahmen als Einkünfte aus Gewerbebetrieb einkommensteuerpflichtig. Mit den Einnahmen in Zusammenhang stehende Betriebsausgaben wie Wartung, Versicherung und Reparaturen können steuerlich geltend gemacht werden, sodass die Steuerlast reduziert wird. Seit 2023 können Betreiber kleiner Solaranlagen (Leistung bis 30 kWp) die Umsatzsteuerbefreiung nach § 19 UStG (Kleinunternehmerregelung) in Anspruch nehmen. Damit entfällt die Pflicht zur Umsatzsteuererklärung und -abführung, was den Verwaltungsaufwand reduziert.

Solaranlagen können zusätzlich durch Programme wie die KfW-Förderung finanziert werden. Wichtig: Zuschüsse der KfW und BAFA sind nicht mit der Steuerermäßigung nach § 35 c EStG kombinierbar.

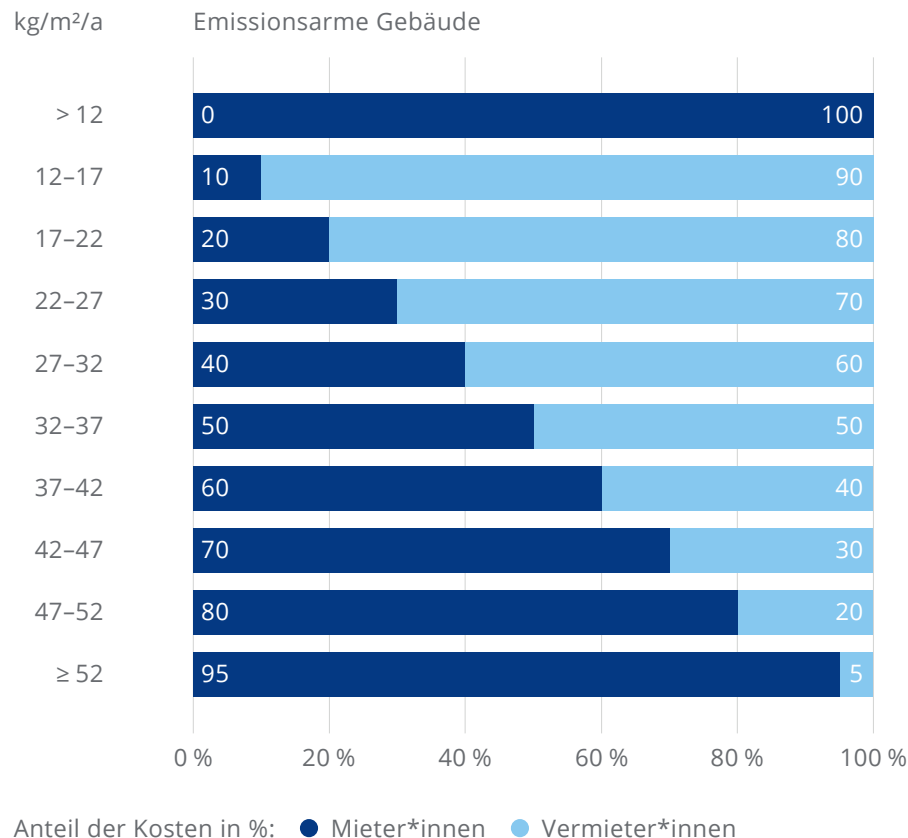
CO₂-Steuer



Seit Januar 2023 ist das Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) in Kraft. Das Gesetz soll eine faire Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter ermöglichen. Anwendung findet ein zehnstufiges Modell, eine wichtige Rolle spielt der energetische Zustand der Immobilie.

Für das Heizen mit Öl oder Erdgas wird seit 2021 eine zusätzliche Abgabe erhoben, die bislang ausschließlich die Mieter tragen mussten. Mit dem CO₂-Aufteilungsgesetz werden seit 01.01.2023 auch Vermieter mit CO₂-Steuer belastet, denn seit dem 01.01.2023 wird die CO₂-Abgabe nun zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt. Zudem erfasst die Abgabe nun nicht nur die Emissionen fossiler Brennstoffe direkt in Haus oder Wohnung, sondern auch die über die Fernwärme, sofern für die eingesetzten Brennstoffe ein CO₂-Preis gemäß BEHG erhoben wird. Insgesamt umfasst das Modell, nach dem die CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt wird, zehn Stufen. Das Modell folgt dem Prinzip, wonach Vermieter eine höhere CO₂-Abgabe zu tragen haben, je schlechter der energetische Zustand der Immobilie ist. Die zehn Stufen des Modells sind an den jährlichen CO₂-Ausstoß des Gebäudes gekoppelt, umgerechnet auf Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr. Die Kostenbeteiligung beider Parteien ist jeweils prozentual geregelt. Bei hervorragenden Emissionswerten von unter zwölf Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr zahlen Mieter die gesamte CO₂-Abgabe. Solche Werte werden derzeit nur z. B. in einem **KfW-Effizienzhaus** der Stufe EH 55 erzielt. In Gebäuden mit mehr als 52 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr müssen Vermieter 95 % der CO₂-Abgabe übernehmen.

Im Einzelnen stellen sich die Stufen wie folgt dar:



Die Aufteilung gilt für alle Wohngebäude, inklusive Wohn-, Alten- und Pflegeheimen. Auch Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe) sind davon betroffen.

Ausnahmen bestehen nur für Vermieter, die nicht über die nötigen Mittel verfügen, um die Emissionen zu reduzieren, und für Gebäude, die sich in einer Modernisierungs- oder Sanierungsphase befinden, die denkmalgeschützt sind, die in Milieuschutzgebieten liegen und deshalb nicht energetisch saniert werden können, sowie für Gebäude von sozialen Wohnungsunternehmen.

Für Gewerbeimmobilien wie Geschäfte oder Bürogebäude, in denen niemand wohnt, gilt das Zehn-Stufen-Modell nicht. Hier werden die Kosten für die CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter jeweils zur Hälfte aufgeteilt. Eine individuelle Regelung im Mietvertrag ist in diesem Fall möglich. Ende 2025 soll aber auch für Gewerbeimmobilien ein ähnliches Stufenmodell eingeführt werden.

Die Angaben über den CO₂-Ausstoß und die damit verbundenen CO₂-Kosten sind auf der Rechnung der Lieferanten zu finden, die die Immobilie oder die Wohnung mit Brennstoff bzw. Wärme versorgen. Auf Basis dieser Daten müssen Vermieter die anteiligen CO₂-Kosten berechnen, die den neuen gesetzlichen Anforderungen entsprechen und in der **jährlichen Heizkostenabrechnung auszuweisen** sind. Falls der Vermieter die entsprechenden Informationen nicht aufführt bzw. berücksichtigt, darf der Mieter den auf ihn entfallenden Anteil um 3 % kürzen.

In vielen, vor allem älteren Mehrfamilienhäusern gibt es keine Zentralheizung. Stattdessen sind dort in allen Wohnungen Gasthermen eingebaut. In diesen Fällen haben Mieter direkt mit einem Gasversorger einen individuellen Liefervertrag abgeschlossen. Auch in diesem Fall muss der Vermieter seinen Anteil übernehmen. Es obliegt aber dem jeweiligen Mieter, den Anspruch zu berechnen und geltend zu machen.



Die Grundsteuerreform

Die Grundsteuer wird auf den gesamten Grundbesitz erhoben. Sie ist stets vom jeweiligen Eigentümer zu bezahlen, im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer über die Betriebskosten aber auf die Mieter umgelegt werden.

Die Reform des Grundsteuergesetzes sieht nunmehr neue Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer auf Bundesebene vor.

Danach ist der gesamte Grundbesitz in Deutschland mit den am 01.01.2022 bestehenden Verhältnissen neu zu bewerten. Außerdem wird mit diesem Gesetz den Gemeinden das Recht eingeräumt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen.

Die Grundsteuer berechnet sich weiterhin in drei Schritten, Wert des Grundbesitzes $\times$ Steuermesszahl $\times$ Hebesatz. Allerdings sind sowohl bei der Ermittlung des Wertes des Grundbesitzes als auch bei der Steuermesszahl und dem Hebesatz andere Parameter zu berücksichtigen.

Der Wert des Grundbesitzes ergibt sich nunmehr im Wesentlichen aus dem Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und der Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u. a. von der sogenannten Mietniveaustufe

der jeweiligen Gemeinde abhängt (je höher die Mietniveaustufe, desto höher ist tendenziell die Miete in einer Gemeinde). Weitere Faktoren sind die Grundstücksfläche, die Grundstücksart und das Alter des Gebäudes.

Bei der Steuermesszahl handelt es sich um einen jetzt angepassten gesetzlich festgelegten Faktor, mit dem der Grundbesitzwert multipliziert wird. Auch die Hebesätze der Gemeinden werden angepasst. Da die aktuellen Hebesätze für die Grundsteuer mit Ablauf des Jahres 2024 ihre Gültigkeit verlieren, werden Kommunen voraussichtlich Anfang 2025 die für Kalenderjahre ab 2025 anzuwendenden Hebesätze neu beschließen.

Die Reform der Grundsteuer betrifft nicht nur Wohn-, sondern auch Geschäftsgrundstücke. Anders als bei Wohngrundstücken werden für vermietete Geschäftsgrundstücke keine statistischen Daten erhoben, die für die Bewertung genutzt werden könnten. Daher orientiert sich die Grundsteuer hier am vereinfachten Sachwertverfahren, das für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert abstellt. Auch hier ist die Grundsteuer deutlich einfacher geworden und zahlreiche bisher erforderliche Angaben sind entfallen, beispielsweise zur Höhe des Gebäudes, zur Heizungsart, zur Art der Verglasung der Fenster oder zur Zahl der offenen Kamine.

Weder aus dem Grundsteuerwert noch aus dem auf Grundlage des reformierten Bewertungs- und Grundsteuerrechts ermittelten Grundsteuer-messbetrag lassen sich gegenwärtig Rückschlüsse auf die Höhe der zukünftig zu zahlenden Grundsteuer schließen, da die aktuellen Hebesätze für die Grundsteuer mit Ablauf des Jahres 2024 ihre Gültigkeit verlieren und die Städte und Gemeinden voraussichtlich erst Anfang 2025 die für Kalenderjahre ab 2025 anzuwendenden Hebesätze beschließen. Sobald dies erfolgt ist, werden neue Grundsteuerbescheide erlassen, die die ab 2025 zu zahlende Steuer und die Fälligkeitszeitpunkte enthalten.

Eine Übersicht unserer Immobiliendienstleistungen

Wohninvestment



Ob Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser, Projektentwicklungen, Wohnanlagen oder nationale Wohnportfolios – wir beraten Sie gerne durch umfassende Markt-, Standort- und Objektanalysen und unterstützen Sie deutschlandweit beim An- oder Verkauf von Wohnimmobilien mit Erfahrung und Weitsicht.

Industrie & Logistik



Ob Sie als Projektentwickler auf der Suche nach einem Partner sind, der Sie von der Grundstückssuche bis hin zur Bewertung Ihrer Immobilie begleitet, oder ob Sie als Unternehmen die optimale Industrie- und Logistikimmobilie mieten oder kaufen möchten – wir beraten Sie umfassend. Lokal, national und global.

Capital Markets



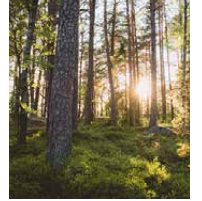
Mit umfassenden Marktkenntnissen berät unser international vernetztes Team Sie beim An- und Verkauf von gewerblichen Großobjekten und bei Portfoliotransaktionen. Wir koordinieren die technische und juristische Due Diligence und unterstützen Sie bei der Einrichtung von physischen oder virtuellen Datenräumen.

Das passende Grundstück ist die Basis für jede Unternehmensvision. Mit unserer transparenten und fundierten Beratung halten Sie Ihr Risiko gering und behalten den Überblick. Wir erreichen für Sie den optimalen Kaufpreis und erzielen den maximalen Wert für Ihr Grundstück.

Grundstück



Land & Forst



Wir vermitteln, beraten und managen Transaktionen jeglicher Größenordnung und Nutzungsart im Bereich Land- & Forstwirtschaftlicher Investments. Unsere Berater verfügen über erstklassigen Zugang zu nationalen und internationalen Investoren sowie weltweit zu Objekten, welche spezifischen Rendite- und Risikokriterien entsprechen.

Büro



Ob Sie ein neues Zuhause für Ihr Unternehmen oder eine nachhaltige Investition suchen: Unsere lokale und internationale Expertise ermöglicht es uns, die zu Ihrem Anforderungsprofil passende Immobilie zu finden. Überdies bieten wir wertvolle Services wie Workplace Consulting sowie Portfoliobewertung.

Unser Residential Führungsteam



Felix von Saucken

*Geschäftsführer
Head of Residential
Germany*



Florian Tack

*Geschäftsführer
Co-Head of Residential
Germany*



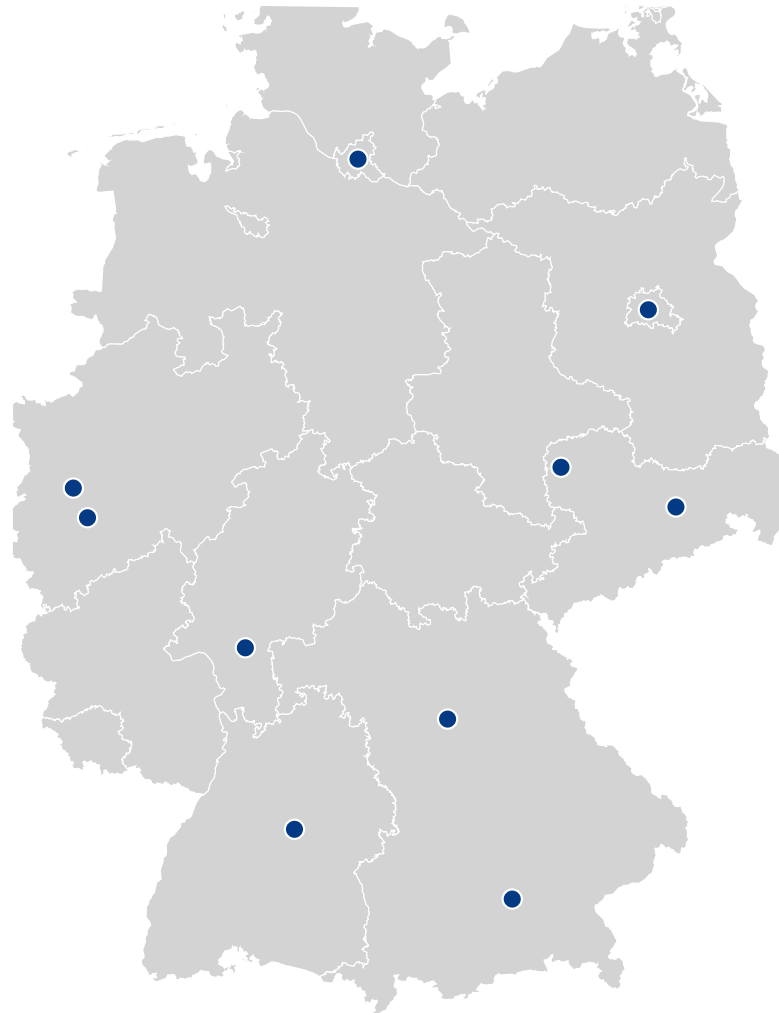
Kathrin Kuhr

*Director
Head of Residential Investment Wohn-
und Geschäftshäuser | NRW*



Kai-Alexander Krummel

*Managing Director
Co-Head of Residential Investment Wohn-
und Geschäftshäuser | Germany*



Louis Wiltmann

*Associate Director
Head of Residential Investment Wohn- und
Geschäftshäuser | Hamburg*



Markus Schröder

*Director
Teamleiter Residential Investment Wohn-
und Geschäftshäuser | Berlin*



Bastian Kunau

*Managing Director
Co-Head of Residential Investment Wohn-
und Geschäftshäuser | Germany*



Felix Weidermann

*Associate Director
Residential Investment Wohn- und
Geschäftshäuser | München*

Lokale Kompetenz weltweit



66

Länder

19 000

Mitarbeiter/-innen

46 000

Deals

4 Mrd. €

Umsatz

186 Mio.

Verwaltet (m²)

89 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

Colliers International Deutschland GmbH
FOUR | Junghofstraße 9
60315 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 7191920
www.colliers.de