

Wohnungswirtschaft

IVD: Was sich 2007 für Immobilieneigentümer ändert

Mit dem neuen Jahr 2007 kommen einige Änderungen auf Immobilieneigentümer zu. So sind vor allem Besitzer von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten verpflichtet, ihre Häuser in puncto Energieeffizienz nachzurüsten. Dies schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. „Die Nachrüstungsspflicht betrifft in der Regel Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Mehrfamilienhäuser“, erklärt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD Bundesverbands. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen der Eigentümer mindestens eine Wohnung selbst bewohnt, bleibt hingegen in den meisten Fällen alles beim Alten. Nur wenn die Ein- und Zweifamilienhausbesitzer ihr Eigentum nach dem 1. Februar 2002 erworben haben oder selbst nicht darin wohnen, müssen sie die Nachrüstungsverpflichtung umsetzen.

Seit dem 1. Januar 2007 müssen die betroffenen Hauseigentümer Heizungsrohre dämmen, die an Wänden und Decken von unbeheizten Räumen verlegt sind. Dasselbe gilt für Warmwasserleitungen und Armaturen in nicht beheizten Räumen. Wer seine Heizkessel für Öl und Gas vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut hat, musste diese bis 31. Dezember 2006 außer Betrieb nehmen. Dies gilt nicht für Niedertemperatur- oder Brennwertkessel. Hausbesitzer, die ihren Brenner nach dem 1. November 1996 erneuert haben, müssen

ihre Heizkessel erst in zwei Jahren austauschen.

Auch wenn noch nichts beschlossen ist, so wird das neue Jahr aus steuerrechtlicher Sicht mit aller Wahrscheinlichkeit erhebliche Veränderungen für Immobilieneigentümer und Immobilienwirtschaft bringen. Bei mehreren Reformvorhaben kam es zu erheblichen Verzögerungen, sodass zum Beginn des neuen Jahres zunächst alles beim Alten bleibt. Im weiteren Verlauf des Jahres ist dann jedoch mit beachtlichen Änderungen zu rechnen. Die Bundesregierung wollte ursprünglich schon längst die Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer auf den Weg bringen. Die Sache verzögerte sich allerdings immer wieder – nicht zuletzt, weil der Gesetzgeber das Urteil des mit dieser Frage befassten Bundesverfassungsgerichts in Karlsruhe abwarten will.

Seit Jahren befasst sich das Verfassungsgericht mit der Frage der Bewertung von Immobilien im Erbschafts- und Schenkungsfall. Mit dem Richterspruch ist aber wohl erst im Frühjahr zu rechnen. Erst dann herrscht Klarheit für den Gesetzgeber, der nicht schon vorher ein Gesetz schaffen will, das anschließend gleich nachgebessert werden müsste.

Im Koalitionsvertrag wurde angekündigt, dass die „Diskriminierung“ der Immobilie gegenüber anderen Anlageformen der privaten Altersvorsorge im Interesse

einer echten Wahlfreiheit der Bürger beseitigt wird. Geschehen ist seither allerdings wenig. Während die Große Koalition die Eigenheimzulage zum Jahresbeginn 2006 sofort gestrichen hatte, wurde die im Gegenzug vorgesehene Verbesserung der Immobilienförderung in der privaten Altersvorsorge zunächst für 2007 angekündigt.

Die Diskussion um den § 23 EStG hält ebenfalls an. Zunächst wurde die Spekulationsfrist 1999 von zwei auf zehn Jahre verfünffacht. Im Jahr 2003 wollte die damalige rot-grüne Regierung sie dann ganz abschaffen, um alle Veräußerungsgewinne zu besteuern, scheiterte jedoch am Veto von Bundesrat beziehungsweise Vermittlungsausschuss. Im Koalitionsvertrag der großen Koalition war das Aus für die Spekulationsfrist dann zunächst für 2007 vereinbart worden. Anschließend hieß es, man werde sie mit der Unternehmenssteuerreform zum 1. Januar 2008 abschaffen.

Die in diesem Zusammenhang von der Bundesregierung vorgelegten „Eckpunkte der Abgeltungssteuer“ sehen unter anderem vor, dass Einkünfte aus Kapitalvermögen, Zinserträgen und aus privaten Veräußerungsgeschäften künftig mit einer Abgeltungssteuer von 25 Prozent belegt werden sollen. Ausdrücklich heißt es, diese Neuregelung solle nicht für Immobilien gelten. (IVD)