



## RECHT UND STEUERN

### Gebäuderichtlinie: Warnung von Eigentümerseite

Die Europäische Kommission hat Mitte Dezember ihre mit Spannung erwartete neue Gebäuderichtlinie vorgelegt. Ziel ist die Beschleunigung des Klimaschutzes im Gebäudesektor. Dafür schlägt die Kommission insbesondere Mindesteffizienzstandards vor. So soll spätestens bis 2030 kein Gebäude mehr der schlechtesten Energieeffizienzklasse G angehören. Die damit einhergehenden Implikationen hat Haus & Grund ohne Umschweife auf den Punkt gebracht: „Die von der EU-Kommission geplante neue Gebäuderichtlinie bedeutet für 40 Millionen Gebäude europaweit das Aus“, heißt es einer kurz im Anschluss veröffentlichten Pressemitteilung. In Deutschland seien es ungefähr drei Millionen Gebäude, die in zwei Stufen ab 2030 (Energieklasse G) und 2033 (Energieklasse F) nicht mehr genutzt werden dürften. „Für viele Gebäude der Energieklassen F und G wird eine Sanierung keine Option sein, der Ersatzneubau wird mindestens 1200 Milliarden Euro kosten. Für viele private Eigentümer beendet die EU damit den Traum von den eigenen vier Wänden“, so der Kommentar von Verbandspräsident Kai Warnecke.

Warnecke äußerte zudem starke Zweifel, ob sich die energetischen Mindestanforderungen bei vielen Gebäuden überhaupt technisch umsetzen ließen und ob ausreichend handwerkliche Ressourcen zur Verfügung stehen. Die Ziele seien in den kurzen Zeiträumen kaum zu erreichen. Positiv sieht Haus & Grund hingegen den geplanten EU-Gebäuderenovierungsspass. Dieser gebe Eigentümern von Bestandsimmobilien eine Orientierung bei der schrittweisen energetischen Modernisierung. Im nächsten Schritt werde es aber entscheidend sein, wie Städte und Kommunen zukünftig eine klimaneutrale Wärme- und Energieversorgung in ihrem Versorgungsgebiet erreichen wollten.

*(Haus & Grund)*

### Vorkaufsrecht: Ampel will Handlungsbedarf prüfen

Der Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP verspricht Klarheit in der Diskussion über das Vorkaufsrecht, ohne eine Entscheidung zu überstürzen. Dieses Vorgehen der Koalitionäre wird von der auf Immobilien- und Wirtschaftsrecht spezialisierten Kanzlei

Bottermann Khorrami ausdrücklich begrüßt. „Wir freuen uns, dass nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 das Thema Vorkaufsrecht nunmehr zutreffend beim Bundesgesetzgeber verankert wird“ sagt Rechtsanwalt und Partner Uwe Bottermann. „Der Koalitionsvertrag enthält einen Prüfungsauftrag, ob sich aus dem Urteil gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt. Konkrete Maßnahmen schlägt der Koalitionsvertrag folglich naturgemäß nicht vor.“

Im Zusammenhang mit der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Novellierung des Baugesetzbuches wäre es aber laut Bottermann durchaus denkbar, die Regelungen über das Vorkaufsrecht unangetastet zu lassen, weil zum Beispiel Anforderungen an Vorhaben in Milieuschutzgebieten konkreter geregelt werden könnten. Nicht erwähnt sei zudem eine Ausweitung des Vorkaufsrechts auf Anteilskaufverträge. Die weitergehende Besteuerung von Anteilskaufverträgen (Share Deals) ist laut Koalitionsvertrag ein mögliches Instrument, um Steuerlücken bei der Grunderwerbsteuer zu schließen und so eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer beim selbst genutzten Wohneigentum zu finanzieren. Die Grunderwerbsteuerliche Reform der Share Deals war nach langer Diskussion erst am 7. Mai 2021 im Bundesrat verabschiedet worden. Mit Inkrafttreten der Regelung am 1. Juli 2021 liegt die steuerlich relevante Beteiligungsquote bei 90 Prozent innerhalb eines Betrachtungszeitraums von zehn Jahren.

*(Kanzlei Bottermann Khorrami)*

### ZIA begrüßt neue HKVO

Ende November sind die Vorgaben der durch eine Novellierung der Heizkostenverordnung (HKVO) in deutsches Recht umgesetzt worden. Dadurch wurde der Maßgabe des Bundesrates zugestimmt, die Kostenauswirkungen der neuen Regelungen auf die Mieter bereits nach drei statt fünf Jahren zu evaluieren. Der ZIA begrüßte die Novelle. Die Immobilienwirtschaft habe schon seit Langem erkannt, dass die Verbrauchsreduktion durch ein effizienteres Nutzerverhalten ein wichtiger Schritt hin zu mehr Klimaschutz im Gebäudesektor sei. „Hierfür sind die Vorgaben aus der EED zur Weiterentwicklung der Verbrauchsabrechnung sowie zur Einführung der unterjährigen Verbrauchsinformation sehr zu begrüßen“, so Maria Hill, Vorsitzende des

ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik. Der ZIA empfiehlt der Ampel-Koalition außerdem, das Potenzial für eine technologieoffene Digitalisierung des Gebäudesektors und für schnell wirksamen Klimaschutz durch Verbrauchsdaten weiter konsequent auszuschöpfen – etwa durch den Aufbau einer nationalen digitalen Gebäudedatenbank.

*(ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)*

### Ein Jahr geteilte Maklercourtage

Anlässlich des einjährigen Jubiläums der am 23. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neuregelung der Maklercourtage hat Remax Germany ein sehr positives Fazit gezogen. Die Neuregelung habe sich bewährt und den Maklerberuf in Deutschland weiter professionalisiert. Unqualifizierte Makler, die zur Erlangung eines Auftrags ihre Dienste honorarfrei angeboten und dafür ihre Provision auf den Käufer abgewälzt hatten, seien aus dem Markt gedrängt worden. Positiv habe sich die Neuregelung auch auf die Kaufnebenkosten ausgewirkt: Nach einer Remax-eigenen Erhebung ist die Käuferprovision in jenen Bundesländern, in denen die Maklerkosten bisher nicht geteilt wurden, durchschnittlich um rund zwei Prozentpunkte gefallen. Der Privatverkauf, also der Verkauf ohne Makler, hat lediglich um rund 1 Prozent zugenommen. Die durchschnittliche Maklerprovision ist laut Remax etwas zurückgegangen: Der Makler bekommt in der Regel nicht mehr als 3 Prozent vom Verkäufer und 3 Prozent vom Käufer.

Grundsätzlich hätten sich zwei Modelle herauskristallisiert. Modell A: Der Makler vereinbart im Maklervertrag mit dem Verkäufer das Ziel eines Provisionssplits (in der Regel 3 Prozent zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer je Partei) und dass er mit dem späteren Käufer ebenfalls einen Maklervertrag mit demselben Courtage-Satz abschließt. Modell B: Der Makler schließt ausschließlich mit dem Verkäufer einen Maklervertrag ab und vereinbart eine Gesamtprovision von in der Regel 6 Prozent zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Außerdem vereinbart der Makler mit dem Verkäufer eine Doppeltätigkeit zur Suche eines Käufers. Der Verkäufer kann jedoch später entscheiden, ob er einen Teil der Provision (maximal bis zur Hälfte) auf den Käufer abwälzt.

*(Remax Germany)*