

Was ändert sich für Vermieter in 2023?

Information zur Energiekostenentwicklung

Die „Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV)“ regelt unter anderem auch bestimmte Informationspflichten des Vermieters gegenüber dem Mieter. Demnach müssen Vermieter ihre Mieter über die Preissteigerungen bei der Energie informieren. Dazu erhalten Vermieter von den Messdienstleistern, die die Heizkostabrechnungen erstellen, ein vorgefertigtes Schreiben mit allen notwendigen Informationen für den Mieter. Dieses Schreiben müssen die Vermieter weiterleiten an die Mieter. Diese Informationspflicht gilt für Eigentümer von Gebäuden ab zehn Einheiten.

Eigentlich gab es eine Frist für die Informationen zur Energiepreisentwicklung bis Ende Oktober. Viele Eigentümer haben das bis dahin aber nicht erledigt. Der Messdienstleister ISTA hat ermittelt, dass 40 Prozent der Eigentümer gar nichts von der Informationspflicht wissen. Deshalb ist die Frist für das individualisierte Rundschreiben an die Mieter bis zum **31. Januar 2023** verlängert.

Heizungscheck und hydraulischer Abgleich

Ab Oktober 2022 sind jährliche Heizungsprüfungen für Gebäude mit Gasheizungen verpflichtend. Dabei sollen die Anlagen auf niedrigere Vorlauftemperaturen und eine Absenkung während der Nacht eingestellt werden. Die Fristen für den hydraulischen Abgleich sind folgende:

- bis zum **30. September 2023** in Gebäuden ab 1.000 Quadratmeter beheizter Fläche oder in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten

Was ändert sich für Vermieter in 2023?

- bis zum **15. September 2024** in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten

Im Rahmen der Pflicht zum hydraulischen Abgleich müssen auch ineffiziente Heizungspumpen in Gebäuden mit Erdgasheizung ausgetauscht werden. Aufgrund des Mangels an Handwerkern fordern derzeit Interessenvertreter der Wohnungswirtschaft eine Fristverlängerung für den hydraulischen Abgleich.

CO2 Steuer auf Öl und Gas

Vermieter müssen sich ab dem Jahr 2023 nach einem Stufenmodell anteilig an der CO2 Steuer für Gas und Öl beteiligen. Bislang hatten das die Mieter alleine zu tragen. Das Stufenmodell umfasst zehn Energieklassen, nach denen das Gebäude eingeordnet wird. Über die Heizkostenabrechnung erhält der Vermieter die Verteilung der anfallenden Kosten. Die geplante Erhöhung der CO2 Steuer von 30 Euro auf 35 Euro pro Tonne wird ausgesetzt und auf 2024 verschoben. Die CO2 Steuer soll bis zum Jahr 2026 auf 65 Euro pro Tonne erhöht werden:

- 2022: 30 Euro /Tonne
- 2023: 30 Euro /Tonne
- 2024: 35 Euro /Tonne
- 2025: 55 Euro /Tonne
- 2026: Zwischen 55 und 65 Euro/Tonne

WohngeldPlus

Ab dem 1. Januar 2023 tritt die bislang größte Wohngeldreform in der Geschichte der Bundesrepublik in Kraft. Dann können zwei Millionen Haushalte das neue

Was ändert sich für Vermieter in 2023?

WohngeldPlus erhalten. Bislang gab es 600.000 Wohngeldbezieher. Das Wohngeld verdoppelt sich von 180 auf 370 im Monat.

Das neue WohngeldPlus können in Deutschland Geringverdiener beantragen, die keine Sozialleistungen beziehen. Dazu gehören Arbeitnehmer, die nur den

Mindestlohn verdienen, Alleinerziehende oder Rentner. 48 Prozent aller Wohngeldbezieher sind Rentner. Auch Eigentümer können Wohngeld beantragen.

Das Wohngeld berechnet sich nach der Höhe der Miete sowie nach der Anzahl der Menschen, die in einem Haushalt leben. Die Zahlungen werden von den zuständigen Behörden individuell berechnet. Das Ergebnis kann deshalb stark von den Durchschnittswerten abweichen. Auf der Internetseite des Bundesbauministeriums befindet sich ein [WohngeldPlus Rechner](#).

Gaspreisbremse

Für private Haushalte soll der Gaspreis von März 2023 bis April 2024 auf 12 Cent brutto pro Kilowattstunde begrenzt werden. Das gilt dann für 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs. Die Gaspreisbremse soll vom 1. März 2023 bis 30. April 2024 für Mieter und Eigentümer gelten. Im März werden die Entlastungsbeträge für Januar und Februar 2023 rückwirkend angerechnet. Vermieter geben die Entlastung ihrer Mieter über die Betriebskosten weiter. Es wird bei der Betriebskostenabrechnung darauf zu achten sein, dass die Entlastung in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen ist.

Die Bundesregierung senkt vorübergehend vom 1. Oktober 2022 bis Ende März 2024 außerdem den Umsatzsteuersatz auf Gaslieferungen von 19 auf 7 Prozent. Diese Regelung gilt auch für Fernwärme.

Was ändert sich für Vermieter in 2023?

Strompreisbremse

Die Strompreisbremse soll ebenfalls vom 1. März 2023 bis 30. April 2024 gelten. Im März müssen auch hier rückwirkend die Entlastungsbeträge für Januar und Februar 2023 angerechnet werden. In der Vermietung spielt der Strompreis nur beim Allgemeinstrom eine Rolle. Ansonsten haben die Mieter in der Regel einen eigenen Vertrag mit einem Versorger. Die Ausnahme sind Pauschalmieten, die sollte man

gegebenenfalls anpassen an die veränderten Abschläge. Auch bei der Wärmeversorgung mit Strom oder beim Einsatz einer Wärmepumpe ist der Strompreis eine Größe für den Vermieter.

Mietspiegel

Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen einen Mietspiegel erstellen. Einfache Mietspiegel müssen ab dem 1. Januar 2023 vorliegen. Wenn die Kommunen sich für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels entscheiden, verlängert sich diese Frist bis zum 1. Januar 2024. Die Mietspiegel schaffen einen verlässlichen Rechtsrahmen für Mieterhöhungen, begrenzen diese aber auch deutlich.

Jahressteuergesetz 2022

Das Jahressteuergesetz 2022 umfasst zahlreiche Einzelregelungen quer durch das Steuerrecht, für Vermieter sind folgende Punkte wichtig:

- **Homeoffice-Pauschale** wird fortgeführt und verbessert: Für jeden Kalendertag wo Steuerpflichtige zu Hause arbeiten, können sie fünf Euro

Was ändert sich für Vermieter in 2023?

geltend machen. Ab 2023 können 1000 statt bisher 600 Euro bei der Steuer angerechnet werden. Die Umlage ist auch dann möglich, wenn kein häusliches Arbeitszimmer vorhanden ist.

- Die **lineare AfA für den Wohnungsneubau** erhöht sich für Fertigstellungen ab 1. Juli 2023 von zwei auf drei Prozent. Zusätzlich führt die Bundesregierung eine befristete **Sonder-AfA für klimafreundlichen Wohnungsneubau** ein. Ab dem 1. Januar 2023 dürfen Bauherren von Wohnungsbauten vier Jahre lang fünf Prozent der Baukosten abschreiben. Voraussetzung ist, die Gebäude erfüllen den Standard EH40 und das
- Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen (QNG). Dabei ist eine Baukostengrenze von 4.800 pro Quadratmeter vorgesehen.
- **Photovoltaik-Kleinanlagen** bis 30 Kilowatt sind ab 2023 von der Mehrwertsteuer befreit. Von der Ertragssteuer sind ebenso Anlagen bis 100 Kilowatt Leistung auf Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Immobilien befreit. In diesen Fällen bleiben 15 Kilowatt pro Wohn- oder Gewerbeeinheit steuerfrei. Die Steuerbefreiung gilt für Solarpaneele, die technischen Komponenten der Photovoltaik sowie für die Speicher. Die Steuerbefreiung gilt auch für die Erträge, wenn der Betreiber diese einspeist.
- Bei der **Erbschaft- und Schenkungssteuer** drohen ab 1. Januar höhere Steuern, da die Bewertung von Immobilien sich am Verkehrswert orientieren sollen.

Gebäudeenergiegesetz

Bei dem am 1. November in Kraft getretenem Gebäudeenergiegesetz (GEG) stehen im Jahr 2023 einige Änderungen an, die im Einzelnen mit dem Energieberater

Was ändert sich für Vermieter in 2023?

durchzusprechen sind. Ab 1. Januar 2023 gilt beim Neubau das Effizienzhaus 55 als gesetzlicher Standard. Dieser soll dann ab 2024 oder ein Jahr später durch den EH-40-Standard für Wohngebäude ersetzt werden. Es soll ein vereinfachtes Nachweisverfahren zur Erlangung des Standards für Wohngebäude geben. Ab 2023 soll der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent reduziert werden.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Auch bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) treten im Jahr 2023 zahlreiche Änderungen in Kraft, darunter:

- Beim Einbringen von Eigenleistung für die Sanierung sind nun auch Materialkosten förderfähig. Ein Fachbetrieb muss jedoch kontrollieren, ob die Arbeiten korrekt durchgeführt werden.
- Der „**Worst Performing Buildings Bonus**“ für die Sanierung der energetisch schlechtesten Gebäude wird im Jahr von fünf auf zehn Prozent angehoben.
- Neu eingeführt wird ein **Bonus in Höhe von 15 Prozent für die serielle Sanierung**. Gefördert wird die Verwendung vorgefertigter Fassaden- oder Dachelemente. Voraussetzung dafür ist die Sanierung auf die Effizienzhaus-Stufe 40 oder 55.