



PRESSEMITTEILUNG

IVD: Was sich 2007 für Immobilieneigentümer ändert

- Hausbesitzer müssen Leitungen und Dachgeschosse dämmen sowie Heizkessel nachrüsten**
- Steuerliche Änderungen absehbar, aber noch nicht beschlossen**

Berlin, 3. Januar 2007. – Mit dem neuen Jahr 2007 kommen wieder einige Änderungen auf Immobilieneigentümer zu. So sind vor allem Besitzer von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten verpflichtet, ihre Häuser in punkto Energieeffizienz nachzurüsten. Dies schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Auch wird es 2007 zu steuerrechtlichen Änderungen kommen, die allerdings noch nicht beschlossen sind.

„Die Nachrüstungspflicht 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.

Heizungsrohre und Warmwasserleitungen dämmen

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. „Die Dämmarbeiten können geschickte Hauseigentümer ohne Probleme selbst erledigen“, sagt Schick.

Keine Dämmung bei späterem Dachausbau erforderlich

Für nachrüstungspflichtige Immobilienbesitzer ist es nicht ganz leicht zu ermitteln, ob sie auch ihr Dach dämmen müssen. Dies ist dann der Fall, wenn der so genannte Wärmedurchgangskoeffizient, auch U-Wert genannt, mehr als $0,3\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$ beträgt und die Decke zugänglich ist. „Liegt eine 12 cm dicke Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke, wird der vorgeschriebene Wert in der Regel erreicht“, so Schick. Außerdem empfiehlt er, bei Holzböden darauf zu achten, dass es nicht zu einem Luftaustausch zwischen den beheizten Wohnräumen und dem kalten Dachboden kommt. Sonst drohen Schimmelschäden.

Alte Heizöl- und Gaskessel austauschen

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.

Neue Steuern sind noch nicht beschlossen

Das neue Jahr wird aus steuerrechtlicher Sicht mit aller Wahrscheinlichkeit erhebliche Veränderungen für Immobilieneigentümer und Immobilienwirtschaft bringen – beschlossen ist indes noch nichts. Bei mehreren Reformvorhaben kam es zu erheblichen Verzögerungen, so dass zum Beginn des neuen Jahres zunächst alles beim Alten bleibt. Im weiteren Verlauf des Jahres ist dann jedoch mit beachtlichen Änderungen zu rechnen.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

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.

Reform der Riester-Rente

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“, sagt Schick. 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 auf die lange Bank geschoben und für 2007 angekündigt. Der IVD fordert die Bundesregierung daher auf, die angekündigte Verbesserung der Immobilienförderung im Rahmen der Riester-Rente nunmehr endlich umzusetzen.

§ 23 / Abgeltungssteuer

Die Diskussion um den § 23 EStG nimmt bereits seit Jahren einen chaotischen Verlauf. 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 erst im Zusammenhang mit der Unternehmenssteuerreform zum 1. Januar 2008 abschaffen. Das ständige Hin und Her erfordert eine offizielle Erklärung des Bundesfinanzministeriums.

Zu begrüßen sind in diesem Zusammenhang die von der Bundesregierung vorgelegten „Eckpunkte der Abgeltungssteuer“. Hier heißt es unter anderem, 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.

Grundsteuer/Grunderwerbsteuer

Seit dem 1. Januar 2007 gilt in Berlin eine auf 4,5 Prozent erhöhte Grunderwerbsteuer – und in anderen Städten womöglich bald auch. Der IVD lehnt die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 4,5 Prozent strikt ab. Die Finanzprobleme der Hauptstadt können nicht auf der Einnahmenseite, sondern langfristig nur über die Ausgabenseite gelöst werden, so die Auffassung des IVD.

Der IVD sieht dringenden Handlungsbedarf für eine Reform der Grundsteuer. Bereits im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD ist eine Reform der Grundsteuer angekündigt. Die Grundsteuer ist bisher zu verwaltungsintensiv und von den Bürgern nicht mehr durchschaubar. Der IVD hält ein neues Ermittlungs- und Bewertungsverfahren für notwendig. Ziel muss eine grundlegende Vereinfachung ohne Steuererhöhungen und eine Vereinheitlichung des Rechts im gesamten Bundesgebiet sein.

IVD Bundesverband

Jürgen Michael Schick
Vizepräsident und
Bundespressesprecher
Tel: 030/88 66 33 90
Fax: 030/88 66 33 919
E-Mail: pressekontakt@ivd.net

Pressekontaktstelle:

c/o Dr. ZitelmannPB. GmbH
Holger Friedrichs
Rankestr. 17
10789 Berlin

Tel.: (0 30) 72 62 76 157
Fax: (0 30) 72 62 76 162
E-Mail: ivd-presseinfo@zitelmann.com

Diese und weitere Pressemitteilungen finden Sie im Internet unter www.ivd.net (Pressemitteilungen / Presse).

Über den IVD Bundesverband

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist im Jahr 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin selbständigen Traditionsverbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.“