

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 15/2014



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Was sich für Sie als Immobilieneigentümer zum Jahresanfang ändert.**

#### **Grunderwerbsteuer:**

Nicht nur Nordrhein-Westfalen und das Saarland erhöhen ab 01.01.2015 die Grunderwerbsteuer, auch das Land Brandenburg will im Sommer 2015 nachziehen und auch auf den Spitzensteuersatz von 6,5 Prozent erhöhen.

Hier noch einmal die aktuelle Übersicht der Steuersätze ab 01.01.2015:

Schleswig-Holstein	6,5%
Saarland	6,5%
Nordrhein-Westfalen	6,5%
Berlin	6,0%
Hessen	6,0%
Sachsen-Anhalt	5,0%
Bremen	5,0%
Thüringen	5,0%
Niedersachsen	5,0%
Mecklenburg-Vorpommern	5,0%

Rheinland-Pfalz	5,0%
Baden-Württemberg	5,0%
Brandenburg (5,0%)	6,5% ab Sommer 2015
Hamburg	4,5%
Bayern	3,5%
Sachsen	3,5%

### **Heiz- und Nebenkostenabrechnung für Ihren Mieter:**

Jetzt wird es auch höchste Zeit, dass Sie Ihrem Mieter die Heiz- und Nebenkostenabrechnung für das Geschäftsjahr 2013 präsentieren, denn wenn er diese erst im neuen Jahr bekommt, muss er keine Nachzahlungen mehr leisten. Für Rückvergütungen haften Sie allerdings noch 3 Jahre.

### **Maklergebühren zahlt jetzt der Vermieter:**

Nun ist das umstrittene Gesetz durch. Mieter müssen ab Frühjahr 2015 keine Maklergebühren mehr bezahlen. Künftig bezahlt nur noch der Auftraggeber den Makler und dies ist meistens der Vermieter. Für die Makler wird es jetzt noch wichtiger, ihre Leistungen darzustellen, damit die Vermieter aus Kostengründen, ihre Wohnungen nicht selbst vermieten werden.

### **Neue Anzeigepflicht auch für Kalt-, Warmwasser- und Wärmehzähler:**

Zum 01.01.2015 müssen alle neuen und erneuerten Messgeräte, die der Erfassung von Warm- und Kaltwasser sowie thermischer Energie dienen, dem zuständigen Eichamt gemeldet werden. Die Anzeige muss innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme erfolgen. Anzeigepflichtig ist der Verwender, der die so genannte Funktionsherrschaft über das jeweilige Messgerät innehat und damit über die rechtliche und tatsächliche Funktionskontrolle des Gerätes verfügt. In den meisten Fällen betrifft dies den Wohnungseigentümer. In Eigentümergemeinschaften (WEG), in denen Messgeräte in der Regel dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind, gilt die WEG als Verwender im Sinne des Gesetzes. Wurde das Messgerät allerdings bei einem Messdienstleister angemietet oder können die Messwerte nur mithilfe eines speziellen Gerätes durch diesen erfasst werden, ist das Messdienstunternehmen Verwender und für die Anzeige neuer Geräte zuständig.

### **Rauchmelder einbauen:**

Bei den Rauchmeldern, die jetzt auch in Bayern Pflicht werden, haben Sie noch bis 31.12.2017 Zeit, es sei denn, es handelt sich um einen Neubau. Aber auch hier sollte man nicht bis zum letzten Tag warten, sondern ruhig schon einmal die entsprechenden Angebote einholen, so der Immobilienexperte Armin Nowak IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.