

Die Immobilie in 2017 Veränderungen & Aussichten

Der Neue Tipp: Auf Mieter, Vermieter und Eigennutzer kommen auch in diesem Jahr neue Regelungen zu. Wie sehen diese konkret aus?

Jürgen Breunig: Da gibt es etliche Themen. Wer beispielweise berufsbedingt umziehen muss, kann ab 1. Februar 2017 einen höheren Pauschalbetrag als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Für Singles steigt die Umzugspauschale auf 764 Euro (bisher 746 Euro), für Verheiratete auf 1.528 Euro (bisher 1.493 Euro) und für weitere Personen des Haushalts kommen 337 Euro (bisher 329 Euro) hinzu.

Strom wird teurer!

Der Neue Tipp: Wie sieht es bei den Nebenkosten aus?

Verena Lehmann: Strom wird ab diesem Jahr teurer und das hat mehrere Gründe. Die Umlage für erneuerbare Energien (EEG-Umlage) steigt um rund einen halben Cent pro Kilowattstunde auf 6,88 Cent. Ebenso steigen die Netznutzungsentgelte, weshalb etliche Stromanbieter bereits Preiserhöhungen angekündigt haben. Wenn Stromanbieter die Preise erhöhen, haben Verbraucher ein Sonderkündigungsrecht. Ob Klauseln, die ein Sonderkündigungsrecht ausschließen, wenn die Preise nur wegen der EEG-Umlage steigen, wirksam sind, ist höchststrichterlich noch nicht entschieden. Das OLG Düsseldorf vertrat allerdings in einem aktuellen Urteil die Ansicht, dass dem Kunden das Sonderkündigungsrecht auch dann zusteht, wenn lediglich die EEG-Umlage für die Preiserhöhung ausschlaggebend ist (Az. I-20 U 11/16).

Grundwerbsteuer bleibt in Bayern bei 3,5%

Der Neue Tipp: Bleibt die Grunderwerbsteuer bei 3,5%?

Verena Lehmann: Bis jetzt ist nicht bekannt, dass die Grunderwerbsteuer in Bayern erhöht wird oder erhöht werden soll. Der Freistaat Sachsen und wir in Bayern sind die Bundesländer mit der niedrigsten Grunderwerbsteuer. Alle anderen Bundesländer haben bereits erhöht, aktuell Thüringen von 5,0 auf 6,5%. Auch bei unseren Nachbarn in Hessen liegt diese Steuer bereits bei 6,0%. Wie lange das bei uns auf diesem Niveau bleibt ist allerdings ungewiss und hängt von unserer Landesregierung ab.

Rauchmelder-Pflicht – Übergangsfrist läuft ab

Der Neue Tipp: Wie sieht es mit der Rauchmelder-Pflicht in Bayern aus?

Verena Lehmann: Zusammenfassend ist zu sagen, dass für Neu- und Umbauten bereits seit 01.01.2013 eine Rauchwarnmelder-Pflicht besteht. Diese gilt in allen Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen. Für die Nachrüstung bestehender Wohnungen läuft die Übergangsfrist bis 31.12.2017.

Neue Eigenheimförderung?

Der Neue Tipp: Eine neue Eigenheimförderung ist im Gespräch. Wie sieht diese konkret aus?

Jürgen Breunig: Um mehr Menschen Wohneigentum zu ermöglichen, will Bundesbauministerin Barbara Hendricks die Eigenheimzulage aus der Versenkung holen. Diese soll "Familienbaugeld" heißen und Familien mit bis zu 20.000

Euro, abhängig von der Kinderanzahl, unterstützen. Aber nur für Familien mit einem Jahreseinkommen von bis zu 70.000 € und in Gegenden mit knappen Wohnraum, d.h. in Großstädten wie Berlin, München, Hamburg etc. Hier sind die Kaufpreise aber so hoch, dass fraglich bleibt, ob Familien mit einem Einkommen unter 70.000 Euro (trotz Zuschuss von bis zu 20.000 Euro) sich den Traum vom Eigenheim leisten können. Hier wurde also wieder einmal nicht zu Ende gedacht. In Unionskreisen kursiert ein Alternativvorschlag namens "Baukindergeld", einer jährlichen Zuzahlung zum Kindergeld. Welche Förderung tatsächlich kommen wird, steht noch nicht fest. Absehbar ist aber, dass dies ein heißes Thema im Bundestagswahlkampf 2017 sein wird.

Und sollte danach ein Gesetz verabschiedet werden, sind die Zinsen wahrscheinlich in solchen Höhen, dass für viele Familien der monatliche Aufwand zu hoch ist. So bleibt dann der viel gehegte Traum vom Eigenheim - trotz Förderung - ein Traum.

Der Neue Tipp: Vielen Dank für das Interview.



Geschäftsleitung Jürgen Breunig und Immobilienberaterin Verena Lehmann