

Neue Gesetzgebung

Was ändert sich 2025?

Zwar liegen viele Gesetzgebungsverfahren aufgrund des Bruchs der Ampelkoalition und der bevorstehenden Neuwahlen aktuell auf Eis. Dennoch gibt es etliche neue Regelungen und Gesetze, die ab 2025 greifen. Die wichtigsten Neuerungen hier im Überblick.

Jahressteuergesetz

■ **PV-Anlagen:** Die Grenze für die Einkommensteuerbefreiung wird von 15 kWp auf 30 kWp zulässige Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister je Wohn- oder Gewerbeeinheit erhöht. Klargestellt wird, dass dies eine Freigrenze und kein Freibetrag ist. Die Grenze gilt für PV-Anlagen, die nach dem 31. Dezember 2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.

■ **Elektronische Rechnung (E-Rechnung):** Kleinunternehmer müssen keine E-Rechnungen ausstellen, aber sie empfangen und weiterverarbeiten können.

■ **Erbbschaftsteuer:** Der Pauschbetrag für Erbfallkosten steigt von 10.300 € auf 15.000 €.

■ **Grundsteuer:** Die mit der Musterklage vor dem BFH erreichte Möglichkeit, einen niedrigen Verkehrswert nachzuweisen, wird gesetzlich normiert.

Heizkostenverordnung

■ Bereits seit dem 1. Januar 2024 ist auch bei der Wärmeversorgung durch eine Wärmepumpe eine individuelle Verbrauchserfassung nebst Abrechnung erforderlich. Bei bereits installierten Anlagen, für die bisher eine Ausnahme galt, sind nun bis zum 30. September 2025 Geräte zur Verbrauchserfassung einzubauen. Vermieter müssen auch den Anteil an der Warmmiete bestimmen, der auf die Wärmeversorgung entfällt.

Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Heizungsprüfung

■ Seit dem 1. Oktober 2024 sind nach den Regelungen des GEG ältere Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen, und zwar:

1. für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung sowie
2. für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierten Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.

■ Ebenfalls sind seit 1. Oktober 2024 Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger nach Einbau in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur

und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung. Das durchführende Unternehmen ist verpflichtet, dem Eigentümer eine Dokumentation über den hydraulischen Abgleich zu übergeben.

Gefahrstoffverordnung und Asbest

■ Laut Novelle der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) muss grundsätzlich derjenige, der Baumaßnahmen an baulichen oder technischen Anlagen veranlasst, vor Beginn der Arbeiten den ausführenden Unternehmen alle ihm vorliegenden Informationen über vorhandene oder vermutete Gefahrstoffe zur Verfügung stellen.

■ Im Fall von Asbest reicht es aus, vor Beginn der baulichen Tätigkeiten dem Handwerker oder dem Unternehmen das Baujahr des Gebäudes schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Liegt das Baujahr zwischen 1993 und 1996, ist das Datum des Baubeginns als Kriterium für eine mögliche Asbestbelastung entscheidend. Da das Verwenden asbesthaltiger Baustoffe seit 31. Oktober 1993 verboten ist, kann das beauftragte Fachunternehmen mit diesen Informationen das Risiko der Freisetzung von Asbest einschätzen und bei Erfordernis entsprechende Schutzmaßnahmen oder als zusätzliche Leistung weitergehende Erkundungen veranlassen.

Brennstoffemissionshandelsgesetz

■ Im Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) ist die jährliche Erhöhung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe festgelegt. Im Jahr 2024 lag er bei 45 € pro Tonne CO₂. Ab 2025 erhöht er sich auf 55 €. Heizen und Tanken mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen – wie Erdgas, Heizöl, Benzin oder Diesel – werden damit teurer.

Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV)

■ Ab 2025 gelten für Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen strengere Grenzwerte: Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit Ausnahme der Einzelraumfeuerungen, die bis zum 21. März 2010 errichtet wurden, dürfen ab 2025 nur noch betrieben werden, wenn sie die in der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für Staub und Kohlenstoffmonoxid nicht überschreiten.

■ Bei der Verbrennung von Holz sind als Grenzwerte 0,1 g Staub sowie 1 g Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter Abgasluft einzuhalten. Bei Pelletheizungen liegt der

Emissionsgrenzwert für Staub bei 0,06 g und für Kohlenstoffmonoxid bei 0,8 g je Kubikmeter Abgasluft (1. BImSchV § 25 Abs. 1). Ab 2025 dürfen zudem Kaminöfen und Holzöfen nicht mehr als 0,15 g Staub sowie 4 g Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter Abgasluft ausstoßen (1. BImSchV § 26 Abs. 2).

Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV)

■ **Verkürzung der Aufbewahrungsfristen:** Für umsatzsteuerlich relevante Dokumente wird die Frist von zehn auf acht Jahre verkürzt (§ 14b Abs. 1 Satz 1 Umsatzsteuergesetz). Die Neuregelung betrifft gewerblich tätige Vermieter und Eigentümer, welche die umsatzsteuerliche Optierung wahrnehmen.

■ **Digitalisierte Belegeinsicht:** Durch die Neueinführung des Abs. 4 in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erlaubt das Bürokratieentlastungsgesetz Vermietern, die Belege zur Betriebskostenabrechnung in digitaler Form zur Verfügung zu stellen, anstatt die Originale in den Räumlichkeiten des Vermieters vorzulegen. Ein Anspruch der Mieter auf Einsicht in Originaldokumente ist im Gesetz nicht vorgesehen. Eine Verpflichtung zur Digitalisierung besteht insofern nicht, sodass die Form der Bereitstellung durch den Vermieter zunächst einmal frei gewählt werden kann.

■ **Erleichterte Widerspruchsmöglichkeit des Mieters bei Kündigung:** Die Neuregelung des § 574b Abs. 1 BGB sieht vor, dass der Widerspruch nicht mehr zwingend in Schriftform, sondern in Textform erfolgen kann. Die Anpassung erlaubt es Mietern, ihre Widerspruchserklärung auf elektronischem Wege zu übermitteln, beispielsweise per eMail, wodurch die Notwendigkeit einer postalischen Zusendung entfällt. Die Neuregelung führt zu einer Erleichterung für Mieter hinsichtlich der Dokumentation und des Beweises der rechtzeitigen Zustellung des Widerspruchs.

■ **Umstellung von Schrift- auf Textform für langfristige Gewerbemietverträge:** Mit der Änderung des § 578 Abs. 1 BGB wird der bisher erforderliche Schriftform durch die Textform ersetzt. Damit können Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in elektronischer Form, z. B. per eMail, wirksam geschlossen werden.

Wohngeld

■ Das Wohngeld wird zum 1. Januar 2025 angepasst. Schließlich ist in § 43 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes (WoGG) eine regelmäßige Dynamisierung vorgeschrieben. Das Wohngeld-Plus steigt zum 1. Januar 2025 durchschnittlich um rund 15 %. Darin enthalten sind die Steigerung der Mieten und der Inflation der Jahre 2021 bis 2023.

Anna Katharina Fricke
Haus & Grund Deutschland