



Rechtliche und wirtschaftliche Anreize zur **ENERGETISCHEN MODERNISIERUNG** von Mietwohnungen

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers und Wirtschaftsprüfer Roland Chmiel, München

Mit der kürzlich in Kraft getretenen Mietrechtsreform (wir berichteten in der letzten Ausgabe) hat der Gesetzgeber unter anderem rechtliche Anreize für die sogenannte energetische Modernisierung von Mietwohnungen bzw. Mietshäusern geschaffen. Dies bietet uns Anlass, einmal die Möglichkeiten des Vermieters darzustellen, die Modernisierungskosten durch Mieterhöhungen auf die Mieter umzulegen, diese steuerlich geltend zu machen und staatliche Förderungen zu erhalten.

BEGRIFF DER ENERGETISCHEN MODERNISIERUNG
Der Tatbestand der „energetischen Modernisierung“ umfasst alle baulichen Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird. Hierunter fallen z.B. die Wärmedämmung des Gebäudes, der Einbau wärmedämmender Fenster oder einer energieeffizienten Heizungsanlage. Rein klimaschützende Maßnahmen oder Maßnahmen, bei denen die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie ohne Bezug zur Mietsache erfolgt, wie z. B. die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, deren Strom der Vermieter in das öffentliche Stromnetz einspeist, fallen hingegen nicht unter den Begriff der energetischen Modernisierung.

MÖGLICHKEIT DER MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG

Nach Durchführung der Modernisierung kann der Vermieter die Jahresmiete wie bisher um 11 % der auf die Modernisierung entfallenden Kosten erhöhen. Betrifft die Maßnahme mehrere Wohnungen, sind die Kosten angemessen auf die Wohnungen aufzuteilen; erhaltene Fördermittel sind abzuziehen. Voraussetzung für die Mieterhöhung ist, dass es sich bei der Baumaßnahme entweder um eine energetische Modernisierung handelt oder durch diese z. B. der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird. Rein substanzerhaltende Maßnahmen können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Die Mieterhöhung setzt zudem eine ordnungsgemäß begründete Modernisierungsankündigung voraus, die den Mietern mindestens drei Monate vor Baubeginn zugehen muss. Zur Darlegung der Energieeinsparung reicht es dabei seit der Mietrechtsreform aus, auf allgemein anerkannte Pauschalwerte, z. B. zur Wärmeleitfähigkeit von Fenstern, Bezug zu nehmen. Die konkrete Energieeinsparung, die früher oft nur mit Hilfe eines Sachverständigen zu ermitteln war, muss nicht mehr vorge-rechnet werden.

Wird durch Feindaten ersetzt!



gleichmäßig verteilt werden können. Unter bestimmten Voraussetzungen können jedoch auch aktivierungspflichtige Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorliegen, die sich lediglich über die jährliche Regelabschreibung von 2% bzw. 2,5% steuermindernd auswirken. Zeitpunkt und Umfang der Maßnahme sollten daher vorab auch aus steuerlicher Sicht geprüft werden.

FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Neben der KfW-Förderbank bieten zum Teil die Länder, Kommunen und Versorgungsunternehmen Förderprogramme für energetische Modernisierungen an. Da Fördermittel immer vor Beginn der Maßnahme beantragt werden müssen, ist zu empfehlen, sich hierüber rechtzeitig zu informieren. Regelmäßig wird zum Erhalt von Fördermitteln auch ein Energieberater hinzuzuziehen sein.

FAZIT

Die Durchführung von energetischen Modernisierungen wurde durch die aktuelle Mietrechtsreform zwar aus rechtlicher Sicht erleichtert. So wurden die formalen Anforderungen an Mieterhöhungen im Zuge von energetischen Modernisierungen gesenkt und das Minderungsrecht der Mieter eingeschränkt. Nicht verbessert haben sich jedoch die Möglichkeiten zur steuerlichen Geltendmachung der Sanierungskosten sowie die Fördermöglichkeiten. Diesbezüglich besteht nach wie vor dringender Reformbedarf.

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Steuerberater • Wirtschaftsprüfer
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 29 07 19 29
Fax: +49 (0)89 29 07 19 17
E-Mail: e.engbers@rae-weiss.de, r.chmiel@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

RECHTE DER MIETER BESCHRÄNKT

Nach Erhalt der Modernisierungsankündigung ist der Mieter innerhalb bestimmter Fristen berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen oder einen sogenannten „Härteeinwand“ geltend zu machen. Dieser Einwand wird jedoch nur noch im Rahmen der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigt. Die fehlende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einzelner Mieter kann damit nicht mehr die gesamte Modernisierung eines Mehrfamilienhauses blockieren. Neu ist auch die Bestimmung, dass der Mieter bei energetischen Modernisierungen für einen Zeitraum von drei Monaten trotz Schmutz- und Lärmbelästigungen die Miete nicht mindern kann. Bei anderen Modernisierungen bleibt das Minderungsrecht des Mieters hingegen unberührt.

STEUERLICHE GELTENDMACHUNG DER MODERNISIERUNGSKOSTEN

Die von der Bundesregierung geplanten Sonderabschreibungsmöglichkeiten für energetische Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden sind leider an der Blockadehaltung der Länder gescheitert. Daher können Sanierungsaufwendungen bei vermieteten Wohngebäuden nur im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen steuerlich geltend gemacht werden. Soweit sich die Baumaßnahme auf eine energetische Modernisierung beschränkt und nicht noch zusätzliche Maßnahmen mit Auswirkungen auf den Gebäudestandard erfolgen, werden in der Regel sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwendungen entstehen, die zur Ausnutzung von Steuersatzeffekten wahlweise auf zwei bis fünf Jahre

Fotos: © Harry Meister



Dr. Enno Engbers



Roland Chmiel



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.