

P R E S S E M I T T E I L U N G

Was im neuen Jahr 2023 auf Gewerbemieter und -vermieter zukommt

(Köln, 18.1.2023) Mit Beginn des Jahres 2023 traten verschiedene neue Regelungen in Kraft, die den Gewerbeimmobilienbereich betreffen. Was kommt auf Mieter und Vermieter von Gewerbeflächen zu und was sollten sie wissen und beachten?

Gaspreisbremse für kleine Unternehmen und Industriefirmen

Von der Preisbremse für Gas und Fernwärme profitieren nicht nur Wohnungsnutzer, sondern auch kleine und mittlere Unternehmen (KMU), die zum Beispiel Büroflächen angemietet haben, sofern ihr Gasverbrauch unter 1,5 Mio. Kilowattstunden (kWh) pro Jahr liegt. Diese Regel gilt zusätzlich für Pflege-, Forschungs- und Bildungseinrichtungen. Die Gaspreisbremse sieht vor, dass ab März 2023 die Preise gedeckelt werden. Zusätzlich werden Entlastungsbeträge für Januar und Februar rückwirkend angerechnet. Die Bremse gilt bis Ende April 2024. Der Staat begrenzt für 80 Prozent des Verbrauchs den Gaspreis auf 12 Cent pro kWh, bei Fernwärme auf 9,5 Cent. Für die restlichen 20 Prozent muss der Versorgerpreis bezahlt werden, falls es nicht gelingt, diese Verbrauchsmenge einzusparen. „Die Versorger geben die geringeren Beträge im Rahmen ihrer monatlichen Abschläge an ihre Vertragspartner weiter. Gewerbemieter oder Vermieter müssen also nichts tun“, erläutert Uwe Mortag, Geschäftsführer von Larbig & Mortag Immobilien in Köln.

Die Gaspreisbremse unterstützt zusätzlich Industriefirmen mit sehr hohem Energiebedarf. Der Preis pro kWh wird für sie bei 7 Cent netto gedeckelt und gilt für 70 Prozent des Vorjahresverbrauchs.

Strompreisbremse auch bei Gewerbemietern

Die adäquate Strompreisbremse gilt für Verbraucher und KMUs mit einem jährlichen Verbrauch von maximal 30.000 kWh; der Preis wird bei 40 Cent pro kWh brutto gedeckelt. Darin enthalten sind Steuern, Abgaben, Umlagen und Netzentgelte. Auch dieser Preis gilt für 80 Prozent des prognostizierten Verbrauchs. Für Industriekunden liegt die Strompreisgrenze bei 13 Cent zuzüglich Steuern, Abgaben und Umlagen für 70 Prozent ihres prognostizierten Verbrauchs.

KMUs, die einen außergewöhnlich hohen Energieverbrauch haben und für die diese Maßnahmen nicht ausreichen, sollen zusätzliche Unterstützungsgelder über eine Härtefallregelung erhalten. Diese Gelder aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds müssen allerdings separat beantragt werden. Details will die Bundesregierung in den nächsten Wochen erarbeiten.

Abgabe der Grundsteuererklärung bis Ende Januar 2023

Ende Januar 2023 endet die Abgabefrist zur Ermittlung der neuen Grundsteuerdaten. Eigentlich sollte sie Ende Oktober 2022 auslaufen. Sie wurde einmalig auf Ende Januar 2023 verschoben. Bei Gewerbeflächen müssen die Eigentümer neben verschiedenen weiteren Gebäudedaten auch Angaben zur Bruttogeschossfläche (BGF) ihrer Immobilie machen. Dabei steckt die Tücke im Detail, vor allem was Nebenflächen angeht. So fließen zum Beispiel Außentreppen, nicht nutzbare Dachflächen sowie Technikräume nicht in die Berechnung ein. Insbesondere bei älteren Gewerbeobjekten, zu denen es keine, veraltete oder unvollständige Pläne gibt, kann dies für Eigentümer zur Herausforderung werden. Sie sollten eine Expertin oder einen Experten beauftragen, der die Flächen regelkonform berechnet, wie Immobilienexperte Mortag rät.

CO₂-Preise: Besonderheiten bei Vermietern und Mietern von Gewerbeflächen

Zum Jahresanfang trat das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) in Kraft. Vermieter und Mieter von Wohngebäuden sowie gemischt genutzten Gebäuden (zum Beispiel im Erdgeschoss Laden, darüber Wohnungen) müssen sich nun die Kosten teilen. Bislang mussten ausschließlich Mieter dafür aufkommen. Die Aufteilung folgt einem Zehnstufenmodell, das sich am Verbrauch orientiert. Bei einer schlechten Energiebilanz (ab 52 kg CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter im Jahr) muss der Vermieter bis zu 95 Prozent der CO₂-Abgabe tragen. Ist die Energiebilanz sehr gut (weniger als 12 kg CO₂) werden die Kosten vollständig vom Mieter übernommen. Zwischen diesen beiden Extremwerten gibt es acht Zwischenstufen.

Bei Nichtwohngebäuden wie Büros gilt einer Übergangslösung. Bis 2025 teilen sich Vermieter und Mieter die CO₂-Abgabe. Wird eine andere Aufteilung gewünscht, kann dies im Rahmen der Vertragsautonomie von Gewerbemietverträgen anders vereinbart werden. Das Gesetz sieht vor, dass ab 2025 auch für Nichtwohngebäude ein Stufenmodell in Kraft tritt, das diese hälftige Kostenaufteilung bei Gewerbeobjekten ersetzt.

Steigende Betriebskosten für Gewerbeimmobilien

Für die Mehrheit der Gewerbemieter werden die Betriebskosten in Folge der Preiserhöhungen steigen. Das hat mehrere Gründe. Fast alle Gebäudeversicherungen werden ihre Beiträge spürbar erhöhen oder haben dies bereits getan. Ein Grund sind ihre Ausgaben im Rahmen der Flutkatastrophe im Sommer 2021, wo über 90.000 Gebäude beschädigt oder zerstört wurden. Außerdem wirkt sich auch im Versicherungsgeschäft die hohe Inflation aus: Assekuranzen müssen bei Reparaturen höhere Kosten für Handwerker und Material zahlen, nicht zuletzt aufgrund gestiegener Ausgaben für Energie, Baumaterialien und bedingt durch die Erhöhung des Mindestlohns im Juli und Oktober 2022.

Auch weitere Kostenarten, die in der Regel auf die Gewerbemieter umgelegt werden, steigen, so etwa Ausgaben für Gebäudereinigung, Sicherheitspersonal, Facility Management etc.

Steuergesetz: Das Erben von Immobilien kann teurer werden

Mit dem neuen Jahr 2023 änderte sich die Bemessungsgrundlage beim Vererben und Verschenken von Immobilien. Bei nahezu allen Objektarten wird nun ein höherer Immobilienwert angesetzt als früher. Weil auf der anderen Seite die Freibeträge nicht stiegen, bedeutet das für die Mehrzahl der Erben und Beschenkten eine höhere Steuerlast.

Die Neuregelung betrifft neben Einfamilienhäusern auch vermietete Objekte, gemischt genutzte Immobilien und Gewerbeimmobilien wie Bürogebäude. Der Wert von reinen Gewerbeimmobilien wird im Ertragswertverfahren auf Basis erzielbarer Miethöhen ermittelt. Basis hierfür ist der überarbeitete Liegenschaftszinssatz, der für Gewerbeobjekte von 6,5 auf 6 Prozent gesenkt wurde. Das bedeutet: Der Immobilienwert wird häufig steigen, da der Abzugsbetrag, der mittels Liegenschaftszinssatz ermittelt wird, mit dieser prozentualen Anpassung geringer ausfällt. Ein geringerer Abzugsbetrag ist gleichbedeutend mit einem höheren Immobilienwert.

Dies wird vielfach die Steuerlast für die begünstigten Erben und Beschenkte erhöhen. Im Zweifelsfall kann mit einem Gutachten versucht werden, einen geringeren Immobilienwert nachzuweisen.

Einkünfte aus Photovoltaikanlagen auf Gewerbeimmobilien sind steuerfrei

Um die Verbreitung erneuerbarer Energien zu steigern, sind Einkünfte, die mit Photovoltaikanlagen auf Gewerbe- und Wohnimmobilien erzielt werden, seit Jahresanfang 2023 von der Ertragssteuer befreit (Nullsteuersatz). Voraussetzung bei Gewerbeobjekten ist, dass die Anlage pro Gewerbeeinheit höchstens eine Leistung von 15 Kilowatt erzielt.

Gewerbemieten mit Wertsicherungsklauseln sinken vermutlich

Nachdem im zurückliegenden Jahr 2022 aufgrund der hohen Inflation viele Gewerbemieten mit Indexmietverträgen eine höhere Miete bezahlen müssen, rechnen viele Experten damit, dass die Inflationsrate im laufenden Jahr sinkt. Dann müssen unter Umständen Miethöhen reduziert werden.

Weil ein merklicher Rückgang der Inflationsrate in den zurückliegenden Jahrzehnten äußerst selten war und die indexbasierten Steigerungen nur eine Richtung kannten, sollten Vermieter und Mieter von Gewerbeflächen mit Indexverträgen besonders aufpassen und bei einem Rückgang der Teuerungsrate die Miete entsprechend korrigieren. Alle Mietverträge mit Wertsicherungsklausel müssen auch Vereinbarungen für den Fall enthalten, dass die Grundmiete gesenkt wird, sofern der zugrunde liegende Index, wie beispielsweise der Verbraucherpreisindex, stark sinkt.

Zur Larbig & Mortag Immobilien GmbH:

Larbig & Mortag, Partner der NAI apollo group, wurde 2008 von Markus Larbig und Uwe Mortag als unabhängiges Gewerbemaklerunternehmen gegründet und beschäftigt gruppenweit knapp 40 Mitarbeiter im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Der Schwerpunkt der Immobilienberatung liegt in der Bürovermietung, im gewerblichen Investment und der Hallenvermietung. Den Bereich Laden- und Gastronomievermietung bildet das Unternehmen in der eigens dafür gegründeten conceptstories Immobilien GmbH ab. Das hauseigene Research unterstützt darüber hinaus diese Bereiche mit fundiertem Zahlenmaterial. So sind die Berater in der Lage, Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Büroimmobilie anzubieten. Von der Marktanalyse und Immobilienbewertung über Vermarktungskonzepte für Bestandsgebäude und Neubauprojekte (Vermietung und Verkauf). Der Fachbereich Eigentümerservice komplettiert das Dienstleistungsangebot.

Seit fast 15 Jahren vertrauen die Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie auf die persönliche und nachhaltige Betreuung von Larbig & Mortag. Als lokaler und unabhängiger Marktteilnehmer zählt Larbig & Mortag Immobilien zu den führenden Büroimmobilienberatern im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Eine überregionale und internationale Kooperation mit dem Netzwerk NAI apollo group bindet Larbig & Mortag als regionalen Spezialisten in ein Netzwerk mit mehreren deutschen, aber auch europäischen und weltweiten Standorten ein.

Abdruck honorarfrei

Pressekontakt:

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Uwe Mortag, Geschäftsführer

Theodor-Heuss-Ring 23, 50668 Köln

Telefon: (0221) 998 997-0

E-Mail: info@larbig-mortag.de