

Rechtliche Neuerungen 2025: Was Immobilieneigentümer und Bauherren wissen müssen

07.02.2025

1. Grundsteuerreform 2025 - Neue Bewertungsgrundlagen

Mit der Grundsteuerreform, die aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts bereits im Jahr 2019 vom Bundestag verabschiedet wurde und ab dem 1. Januar 2025 in Kraft tritt, wird eine neue Berechnungsmethode für die Grundsteuer eingeführt. Ziel der Reform ist es, die Grundsteuer gerechter zu gestalten und eine einheitliche Bewertung der Grundstücke sicherzustellen. Diese Reform basiert auf der Einführung eines bundesweit einheitlichen Bewertungsmodells, das insbesondere die Bodenrichtwerte und die Gebäudeevaluation berücksichtigt. Im Einzelnen handelt es sich um drei Gesetzespakete: Das **Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts** umfasst die grundlegenden Änderungen der Bewertungsregeln, die ab dem 1. Januar 2025 für die Berechnung der Grundsteuer relevant sind. Es legt fest, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland zum Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird. Hierfür mussten die Eigentümerinnen und Eigentümer bis zum 31. Januar 2023 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch an das Finanzamt übermitteln. Anstelle der bisher geltenden Einheitsbewertung, erfolgt die Wertermittlung gem. § 182 ff. BewG nunmehr für bebaute Grundstücke nach dem Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren, abhängig von der konkreten Art des Grundstücks bzw. der Grundstücksnutzung. Das **Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von Bauland** ermächtigt die Gemeinden, ab 2025 auf unbebaute, aber baureife Grundstücke einen höheren Hebesatz (die sogenannte „Grundsteuer C“) festzulegen. Diese Maßnahme soll die Spekulation mit Bauland eindämmen und Anreize schaffen, Grundstücke für den Bau von Wohnraum zu nutzen. Das **Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes** hat durch die Änderung der Artikel 72, 105 und 125b GG dem Bund die Kompetenz zur Gesetzgebung im Bereich der Grundsteuer zugewiesen. Gleichzeitig wurde den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigene landesrechtliche Regelungen zu erlassen, falls sie vom bundesgesetzlichen Modell abweichen möchten. Dies betrifft insbesondere die Bestimmung der Steuermesszahlen und Bewertungsverfahren.

Im Wesentlichen wird die Grundsteuer in Zukunft stärker an den lokalen Bodenrichtwerten ausgerichtet, was für teure städtische Lagen zu einer Erhöhung der Steuerbelastung führen kann. In weniger teuren Regionen hingegen könnten die Steuerbeträge sinken.

2. Wachstumschancengesetz - Steuerliche Förderung des Neubaus

Das **Wachstumschancengesetz**, das ebenfalls ab 2025 in Kraft tritt, führt eine degressive Abschreibung für neu errichtete Wohngebäude ein. Diese Regelung soll den Wohnungsbau und die Umsetzung energieeffizienter Neubauten fördern. Die degressive Abschreibung ermöglicht es Investoren, in den ersten Jahren höhere Abschreibungsbeträge zu realisieren, was die Steuerbelastung zu Beginn reduziert und mehr finanzielle Mittel für den Neubau zur Verfügung stellt.

Die rechtlichen Grundlagen finden sich im **Einkommensteuergesetz (EStG)**, insbesondere in § 7 Abs. 5a EStG. Demnach können Investoren bei dem Bau oder der Anschaffung von Gebäuden, mit deren Herstellung nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 begonnen wurde, eine degressive Abschreibung von 5 % jährlich vornehmen, um den Neubau von Wohnungen und die Umsetzung umweltfreundlicher Baumaßnahmen zu

fördern. Nach den sechs Jahren erfolgt eine lineare Abschreibung. Während der 6-Jahres-Dauer ist jedoch auch ein Übergang zur periodischen Abschreibung jederzeit zulässig. Eine Kombination mit der Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau nach § 7b EStG ist möglich.

3. Neue Wohngemeinnützigkeit 2025 - Steuerliche Förderung für sozialen Wohnungsbau

Ab dem 1. Januar 2025 wird die Wohngemeinnützigkeit wieder eingeführt, um soziale Unternehmen, Vereine und gemeinnützige Stiftungen zu unterstützen, die bezahlbare Wohnungen bauen und vermieten. Die Steuerbegünstigung gilt für Vermieter, deren Mieten dauerhaft unter der marktüblichen Miete liegen und die Wohnungen an Haushalte mit einem Einkommen von maximal dem Fünffachen (Alleinerziehende: das Sechsfache) der Sozialhilfe nach SGB XII vermieten. Diese Regelung soll rund 60 % der Haushalte in Deutschland zugutekommen.

Die gesetzlichen Grundlagen finden sich in der **Abgabenordnung (AO)**, die im **Jahressteuergesetz (JStG) 2024** geändert wurde. Insbesondere § 52 AO regelt, dass gemeinnützige Organisationen, die sozialen Wohnraum bereitstellen, gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer befreit werden können, wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Zudem wurde in § 62 Abs. 1 Nr. 1 AO eine Klarstellung zur Bildung von Rücklagen für langfristige Investitionen, insbesondere in Sanierungen und Neubauten, eingeführt. Diese Anpassung soll es den Organisationen ermöglichen, finanzielle Mittel für zukünftige Investitionen zu planen.

Das Jahressteuergesetz 2024 bringt somit eine Erweiterung der steuerlichen Begünstigungen für den sozialen Wohnungsbau und schafft eine rechtliche Grundlage, die den Neubau und die Sanierung von bezahlbarem Wohnraum fördert. Allerdings wurde im Gesetz keine direkte Investitionszulage aufgenommen, was von einigen Akteuren als unzureichend angesehen wird, um den aktuellen Wohnungsmangel effektiv zu bekämpfen.

4. E-Rechnungs-Pflicht 2025 - Digitale Rechnungsstellung für Bauunternehmen

Ab 2025 sollen als Teil der Neuerungen durch das Wachstumschancengesetz alle Rechnungen im Bauwesen grundsätzlich elektronisch ausgestellt werden. Das Gesetz sieht jedoch umfassende Übergangsregelungen vor, sodass eine generelle Pflicht zur Ausstellung der E-Rechnung für alle Unternehmen im B2B-Bereich nach aktuellem Stand erst ab dem 01.01.2028 gilt (§ 27 Abs. 38 UStG). Für Unternehmen mit einem Vorjahresumsatz von mehr als 800.000 € soll die Verpflichtung allerdings schon ab dem 01.01.2027 greifen. Unberührt von den Ausnahmeregelungen bleibt allerdings die Verpflichtung zum Empfang von E-Rechnungen, die für alle Unternehmer bereits jetzt gilt, soweit andere Unternehmer an sie Leistungen mit steuerpflichtigen Umsätzen erbringen und dafür E-Rechnungen ausstellen müssen. Die E-Rechnungs-Pflicht soll den Verwaltungsaufwand verringern und die Transparenz im Steuerbereich erhöhen. Bauunternehmen und Immobilienbetreiber, die Rechnungen für Bauleistungen ausstellen oder empfangen, müssen ihre Rechnungen als E-Rechnung übermitteln, wobei unter anderem für Kleinbeträge (§ 33 UStDV) und Leistungen von Kleinunternehmern (§ 34a UStDV) Ausnahmen gelten sollen. Die gesetzlichen Grundlagen für die E-Rechnungs-Pflicht finden sich im **Umsatzsteuergesetz (UStG)**, speziell in § 14 Abs. 2 UStG, der die Verpflichtung zur elektronischen Rechnungsstellung im B2B-Bereich sowie die Ausnahmen regelt. Auf europäischer Ebene ist auch die **Richtlinie (EU) 2014/55** relevant, die die Einführung der elektronischen Rechnungsstellung im öffentlichen Auftragswesen regelt und vom deutschen Gesetzgeber insbesondere in der **E-Rechnungsverordnung (E-Rech-V)** umgesetzt wurde. § 14 Abs. 1 UStG nimmt im Hinblick auf die Anforderungen an eine elektronische Rechnung Bezug auf diese Richtlinie. Private Endverbraucher (B-2-Bereich) sind von den Neuregelungen nicht betroffen.

5. Der Gebäudetyp E - Neues Modell für

kostengünstigen Wohnbau

Mit der Einführung des **Gebäudetyp E** ab 2025 wird ein Modell geschaffen, das es Bauträgern ermöglichen soll, schnelleren und günstigeren Wohnraum zu schaffen. „Gebäudetyp E“ steht in diesem Zusammenhang einfaches und experimentelles Bauen. Die **gesetzlichen Grundlagen** und das dazugehörige **Bauvertragsrecht** sollen durch das **Gebäudetyp-E-Gesetz** angepasst werden, das voraussichtlich 2025 in Kraft tritt. Die Umsetzung des Gebäudetyp-E-Gesetzes im BGB ermöglicht künftig eine vereinfachte Abweichung von nicht zwingenden Komfort- und Ausstattungsstandards, wie etwa der Anzahl von Steckdosen, die nur bei ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung eingehalten werden müssen. Zudem können Bauunternehmen künftig flexibler von technischen Normen und Regeln abweichen, um innovative, nachhaltige und kostengünstige Bauweisen zu fördern, ohne dass dies eine ausdrückliche Vereinbarung erfordert, sofern die Verbraucher darüber informiert werden. Fachkundige Unternehmer können künftig ebenfalls einfacher von den „anerkannten Regeln der Technik“ abweichen, ohne eine umfassende Aufklärung des Bauherrn, sofern die Abweichung vorab angezeigt, nicht widersprochen und die Sicherheit des Gebäudes gewährleistet ist. Flankierend wurde **§ 67 Musterbauordnung** dahingehend angepasst, dass die Bauaufsichtsbehörden bei Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen Abweichungen von den Anforderungen der Landesbauordnungen zulassen sollen. Eine entsprechende Anpassung der Landesbauordnung ist in Sachsen bereits erfolgt, steht in einigen anderen Bundesländern allerdings noch aus.

6. Förderprogramme für klimafreundlichen Neubau 2025

Ab Oktober 2025 wird das **Förderprogramm KfW 297/298** für klimafreundliche Neubauten eingeführt, das zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse bietet. Dieses Programm zielt darauf ab, den Bau von energieeffizienten und klimafreundlichen Gebäuden zu fördern, um die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen. Es wird eine jährliche Anzahl von 150.000 neu gebauten Wohnungen gefördert, insbesondere in Regionen mit Wohnraummangel.

7. Plastikverbot im Bauwesen

Ab 2025 wird die **EU-Verordnung 2019/904** in Kraft treten, die bestimmte **Plastikprodukte** im Bauwesen verbietet. Insbesondere Einwegplastik und schwer recycelbare Verpackungen sollen durch nachhaltigere Materialien ersetzt werden. Diese Maßnahme soll dazu beitragen, den Plastikmüll zu reduzieren und die Nutzung von recycelbaren Materialien zu fördern.

8. Fazit

Die rechtlichen Änderungen bieten Immobilienbesitzern und Investoren sowohl Chancen als auch Herausforderungen. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den neuen Vorschriften und eine rechtliche Beratung sind daher dringend zu empfehlen, um mögliche Nachteile zu vermeiden und von den Vorteilen der Gesetzesänderungen zu profitieren.

» Zum Fachgebiet „Grundstückskauf“

» Zur Startseite