

Steuer-News für Arbeitnehmer/innen

INFORMATIONSBLAFT DES BDST

WAS ÄNDER SICH FÜR IMMOBILIENBESITZER UND MIETER IM JAHR 2026!

Das sollten Sie wissen!



Das Jahr 2026 bringt einige Änderungen für Immobilienbesitzer, die sich auch auf Mieter auswirken. Hier finden Sie einen Überblick:

Die neue Grundsteuer in der Nebenkostenabrechnung

Nachdem 2025 die neue Grundsteuer erstmals fällig wurde, ist 2026 das Jahr, in dem diese Kosten erstmals in der regulären Nebenkostenabrechnung für das Vorjahr an die Mieter weitergegeben werden (sofern vertraglich vereinbart). Hat der Vermieter Einspruch eingelegt, bleibt die Zahlungspflicht für den Vermieter und den Mieter bestehen. Bei Erfolg muss der Vermieter den Vorteil an den Mieter weitergeben.

Digitalisierung der Wärmekostenabrechnung

Gemäß § 5 Abs. 2 S. 2 Heizkostenverordnung vom 01.12.2021 müssen bis zum 31. Dezember 2026 alle Heiz- und Warmwasserzähler in Mehrfamilienhäusern fernablesbar sein. Alte Geräte müssen bis zu diesem Stichtag zwingend ausgetauscht oder nachgerüstet werden. Neben Vermieter und Mieter sind auch die Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) von der Verordnung betroffen. Sobald fernablesbare Technik installiert ist, sind Vermieter verpflichtet, ihren Mietern monatlich Informationen über deren Energieverbrauch zukommen zu lassen. Außerdem muss die monatliche Mitteilung zu Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen um

folgende Punkte ergänzt werden (nicht abschließend, vgl. § 6a Heizkostenverordnung):

- Auflistung eines Vergleichs zum Verbrauch im Vormonat und Vorjahresmonat sowie zum Durchschnittsverbrauch
- Tatsächlicher Energiepreis
- Gesamtenergiiekosten
- CO₂-Emissionsdaten
- Eingesetzter Energiemix
- Witterungsbereinigter Vergleich zum Vorjahr
- Witterungsbereinigter Vergleich mit einem durchschnittlichen Nutzer

Die Mietpreisbremse wurde verlängert!

Der Bundestag hat die Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert. In Berlin, Bremen und Hamburg gilt die Mietpreisbremse flächendeckend. In vielen Bundesländern gilt die Mietpreisbremse in bestimmten Städten und Regionen z. B. in Köln, Düsseldorf, Frankfurt und München. Die Mietpreisbremse gilt nicht im Saarland, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein. Fast alle Bundesländer haben ihre Verordnungen inzwischen angepasst.

Bundesland	Aktueller Status / Verlängerung bis
Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, NRW, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz	Verlängert bis 31.12.2029
Baden-Württemberg	Aktuell verlängert bis 31.12.2026
Sachsen & Thüringen	Laufende Verordnungen bis Mitte/Ende 2027
Hessen	Laufende Verordnung bis 25.11.2026

Die Mietpreisbremse greift nur, wenn eine Wohnung neu vermietet wird. **Dann darf die Miete maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete (örtlicher Mietspiegel) liegen** § 556d Abs. 1 BGB. Es gibt aber auch **Ausnahmen** und darüber müssen Vermieter unaufgefordert informieren:

- Neue Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden (§ 556f Satz 1 BGB).
- Neuvermietung einer umfassend-modernisierten Wohnung, wenn die Kosten etwa ein Drittel eines vergleichbaren Neubaus betragen haben (§ 556f Satz 2 BGB).
- Wenn der Vormieter bereits eine erhöhte Miete gezahlt hat und die rechtmäßig vereinbart war (§ 556e Abs. 1 BGB).

Tipp: Nutzen Sie die steuerliche Förderung für energetische Sanierung für die private Immobilie. Fördermittel für Mietwohnungen gibt es hauptsächlich über die öffentliche Wohnraumförderung der Bundesländer.

NOCH MEHR INFORMATIONEN FÜR SIE!

Der **Bund der Steuerzahler** ist **unabhängig und setzt sich für die Entlastung der Bürger ein** bei Steuern, Gebühren und Abgaben und kämpft gegen die Verschwendug von Steuergeldern. Jedes Jahr werden so Verbesserungen in Höhe von vielen Millionen Euro erreicht. Als Mitglied sparen Sie mehr und erreichen viel. Informieren Sie sich unter www.steuerzahler.de.

Alle Informationen erhalten Sie auch telefonisch und **kostenfrei** unter: **Tel. 0711-767740 oder E-Mail: info@steuerzahler-bw.de.**

Heizen mit fossiler Energie wird teurer!

Der CO₂-Preis für fossile Brennstoffe steigt 2026 auf 55 bis 65 Euro pro Tonne. Das verteuert den Betrieb von Öl- und Gasheizungen für Selbstnutzer, Mieter und Vermieter (da Vermieter einen Teil der CO₂-Kosten tragen müssen).

Ein neues Gebäudeenergiegesetz soll kommen. Wenn nicht, müssen ab dem 1. Juli 2026 in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.