

Immobilie 2026 — Pflichten, Fristen und Zahlen auf einen Blick

Die wichtigsten Fakten aus dem Kurs, gesammelt zum Nachschlagen. Alle Werte Stand 2026, Deutschland. Für Österreich und die Schweiz gelten andere Regeln (siehe Modul 12).

Diese Übersicht ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Stand 2026. Einige Punkte betreffen Gesetze, die sich noch in der Umsetzung befinden — diese sind mit (⚠️ in Bewegung) markiert und sollten vor konkreten Schritten aktuell nachgeprüft werden.

1. Energie- & Sanierungspflichten (GEG / GModG / EU-EPBD)

Thema	Stand 2026	Was das für dich heißt
GEG „Heizungsgesetz“	seit 1.1.2024 in Kraft, 65-%-Erneuerbaren-Pflicht bei neuen Heizungen	Bestandsheizungen dürfen weiterlaufen und repariert werden
GModG (Gebäudemodernisierung)	beschlossen 10.07.2026, Inkrafttreten voraussichtlich ~01.11.2026 (⚠️ in Bewegung)	65-%-Pflicht fällt weg, wieder freie Heizungswahl („Biobrennstoff-Treppe“)
Neue Gas-/Ölheizung unter GModG	steigender Bio-Anteil ab 2029 (10 %) bis 2040 (60 %)	Einbau bleibt möglich, wird schrittweise „grüner“
EU-Gebäuderichtlinie EPBD	in Kraft seit 28.05.2024, DE-Umsetzung bis 29.05.2026	Keine EU-Zwangssanierung je Einfamilienhaus — Ziele über nationalen Weg
Fokus der EPBD	die 43 % energetisch schlechtesten Gebäude	Der durchschnittliche Bestand ist nicht pauschal betroffen
Neubau ab 1.1.2030	Nullemissionsgebäude (ZEB)	Betrifft Neubau, nicht dein bestehendes Haus

Merke: Die „EU zwingt jeden zur Vollsanierung“-Meldung ist die häufigste Panik-Fehlmeldung. Für Bestandshäuser gibt es keine akute Zwangssanierung. Heizungstausch ist nur bei Defekt oder Neubau ein Thema.

2. Grundsteuer-Reform 2025

Punkt	Fakt
Gilt seit	1.1.2025, erste Bescheide Anfang 2025
Berechnung	Grundsteuerwert × Steuermesszahl × kommunaler Hebesatz
Die Stellschraube	der Hebesatz — von der Kommune festgelegt (Bsp. Kiel B: 500 % → 565 %)
Ziel der Reform	aufkommensneutral — real aber in gefragten Lagen deutlich höher (Einzelfälle 2–4×)
Einspruch	möglich, aber Steuer trotz Einspruch zunächst zahlen ; bei Erfolg Rückerstattung (⚠)
Bei Vermietung	über Betriebskosten auf Mieter umlegbar, als Werbungskosten abziehbar

3. Photovoltaik — Steuer

Punkt	Fakt
Einkommensteuer-Befreiung	PV-Anlagen bis 30 kWp (Einfamilienhaus) steuerfrei
Umsatzsteuer	Nullsteuersatz auf Kauf und Installation
Förderung Kombi	KfW 442 = zinsgünstiger Kredit (kein Zuschuss) für PV + Speicher + Wallbox

4. Elementarschaden & Gebäudeversicherung

Punkt	Fakt
Versicherungsquote Elementar	nur 52 % der Häuser in DE abgesichert
Spreizung	Baden-Württemberg 94 % vs. Bremen 33 %
Schadenlage (GDV)	2024 = 5,7 Mrd. € versicherte Naturgefahrenschäden (Starkregen/Hochwasser 2,6 Mrd.)
Pflichtversicherungs-Debatte	Union + SPD wollen Elementar-Pflicht, 2. Halbjahr 2026 angegangen — noch nicht beschlossen (⚠️ in Bewegung)
Modell in Diskussion	Bestand automatisch erweitert, evtl. Opt-out gegen Verzicht auf Staatshilfe (⚠️)

Merke: Nicht auf die Pflicht warten. Wenn dein Haus keinen Elementarschutz hat, prüf ihn freiwillig — die Lücke ist das eigentliche Risiko.

5. Förderung Heizung / Sanierung (BEG)

Punkt	Fakt
Heizungsförderung läuft über	KfW (BEG) — nicht mehr BAFA
Zuschusshöhe	bis 70 % für selbstnutzende Eigentümer
Förderfähige Kosten	max. 30.000 € je Wohneinheit
Wichtigste Regel	Antrag VOR Auftragserteilung stellen
BAFA weiterhin für	Dämmung, Heizungsoptimierung, hydraulischer Abgleich, WP-Liste
iSFP	individueller Sanierungsfahrplan hebt die Förderquoten

6. Enteignungs-Angst — die nüchterne Einordnung

Behauptung	Fakt
„Der Staat nimmt dein Haus“	Art. 14 III GG: Enteignung nur zum Wohl der Allgemeinheit und nur gegen Entschädigung
„Vergesellschaftung trifft Eigenheime“	Art. 15 GG ist ein eigenes Institut, zielt auf ganze Branchen — nie angewendet
„Baulandmobilisierung enteignet“	regelt Umwandlungsverbote in angespannten Gebieten — ermöglicht keine Enteignung von Eigenheimen

Merke: Die echten Kosten kommen aus Steuer, Energie und Instandhaltung — nicht aus einem Staat, der dir das Haus „wegnimmt“.

7. Zahlen zum Mitnehmen

- 65-%-Heizungspflicht fällt voraussichtlich mit dem GModG ~01.11.2026 (⚠ in Bewegung).
- Grundsteuer wird über den **Hebesatz** der Kommune teuer, nicht über die Reform selbst.
- PV bis 30 kWp ist einkommensteuerfrei.
- Nur gut die Hälfte der Häuser hat Elementarschutz — das ist die größte offene Lücke.
- Heizungsförderung: bis 70 %, max. 30.000 € je Wohneinheit, Antrag immer vor dem Auftrag.