

IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



www.immobilienzzeitung.de

IZ JOBS Das größte Stellenportal für die Immobilienwirtschaft bringt Arbeitgeber und (Young) Professionals zusammen.

MESSEFOTOS Für jede Menge Bilder print und online sorgen die IZ-Redaktion und drei Profi-Fotografen.

IZ RESEARCH Fast ein Dutzend neue Features hat das IZ-Team zur Messe fertiggestellt: Akteure, Renditekarten, Newsarchiv u.v.m.

6.10.2022, Das ist keine echte Titelseite, sondern eine Aktion zur Expo Real | D12653 | 0,00 EURO (unbezahlbar)

MESSESTAND C2.120 Der Stand der Immobilien Zeitung wird in diesem Jahr durch tägliche Events zum Netzwerk-Treffpunkt.



Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Alexandra Stiehl



Franz Reiser (l.) und Sebastian Mentel (r.) nutzen die Expo Real zum Austausch und zur Kontaktpflege – also so wie sich's gehört!

Mentel & Mentel erstmals auf der Expo Real

Die Expo Real ist die größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa. Da wir viele Mandanten betreuen, die entweder direkt am Immobilienmarkt als Investoren tätig sind oder als Dienstleister (z.B. Makler, Baubranche) indirekt von der Entwicklung des Immobilienmarktes beeinflusst werden, besuchten Sebastian Mentel und ich die Anfang Oktober stattfindende Expo Real in München.

Insbesondere die Vorträge von hochrangigen Volkswirten und Spezialisten zur aktuellen Lage waren höchst interessant. So werden uns die Probleme Rohstoffmangel, Inflation, steigende Zinsen wohl noch längere Zeit beschäftigen und die Immobilienbranche vor einige Herausforderungen stellen. Auch wird damit gerechnet,

dass die EZB noch in weiteren zwei bis drei Zinsschritten den Leitzins erhöhen wird, was einen weiteren Preisdruck auf Immobilien auslösen wird. Die steigenden Baupreise jedoch haben für Bestandsobjekte einen gegenläufigen Effekt. Auch die sich dadurch leicht abschwächende Bautätigkeit und die weiter hohe Nachfrage und der robuste Arbeitsmarkt wirken dagegen preisstabilisierend. Die Zeiten der hohen Preissteigerungen bei Immobilien sind laut den meisten Experten vorerst vorbei. Positiv ist jedoch zu werten, dass auch keine drastischen Preiseinbrüche erwartet werden. Die derzeitige Lage am Immobilienmarkt kann als abwartend bezeichnet werden.

Neben den Vorträgen wurden interessante Gespräche mit diversen Ausstellern

geführt. So wurde zum Beispiel ein auf Big-Data und KI-basiertes Bewertungstool vorgestellt, welches eine schnelle und vergleichsweise kostengünstige Verkehrswerteinschätzung von Wohnimmobilien verspricht. Auch interessant waren Anbieter, welche Immobilien ganz oder teilweise im Rahmen einer sogenannten Lebensrente erwerben. Ein solches Modell kann für Personen interessant sein, welche ihr Eigenheim veräußern wollen, jedoch noch weiter darin wohnen möchten. Der Besuch war äußerst abwechslungsreich und spannend. So wie auch der zu erwartende Ausblick in die Zukunft.

Franz Reiser

Das 3. Entlastungspaket: Ein Überblick

Die Ampelkoalition hat Anfang September ein drittes Paket zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger beschlossen. Die Ergebnisse im Überblick:



Entlastung soll es nicht nur via Direktzahlung, sondern auch steuerlich geben.

Die Energiepreis-Pauschale

in Höhe von € 300, die alle einkommensteuerpflichtigen Bürger im September erhalten haben, soll auch an Rentner gezahlt werden. Studenten sowie Fachschüler erhalten eine € 200 hohe Einmalzahlung.

Geringverdiener

sollen durch eine Entlastung bei den Sozialversicherungsbeiträgen unterstützt werden. Die Einkommensgrenze bei sogenannten Midi Jobs wird von bisher € 1.300 ab Oktober 2022 auf € 1.600 und ab Januar 2023 auf € 2.000 angehoben.

Die Rentenbesteuerung

soll bereits 2023 reformiert und verbessert werden. Rentenbeiträge sind dann voll absetzbar.

Die Homeoffice-Pauschale,

die bisher nur befristet eingeführt war, wird auf unbestimmte Dauer verlängert.

Der Arbeitnehmerpauschbetrag

wird von bisher € 1.000 auf nun € 1.200 erhöht.

Das Kindergeld

steigt ab 1.1.2023 für das erste und zweite

Kind um € 18 pro Monat. Zudem soll der Höchstbetrag des Kinderzuschlags um € 21 auf € 250 angehoben werden.

Die kalte Progression

wird ab 2023 gemildert. Um eine Steuererhöhung aufgrund der Inflation zu verhindern, werden die Tarifeckwerte im Einkommensteuertarif angepasst. In der Spitze profitieren Bürger dann pro Jahr in Höhe von € 1.200 von dieser Regelung.

Steuerfreie Zusatzzahlungen

bis zur Höhe von € 3.000 werden von Steuer- und Sozialabgaben befreit. Darunter fallen zusätzliche Zahlungen, die Unternehmen ihren Beschäftigten gewähren, um damit die realen Einkommensverluste aufgrund der gestiegenen Preise auszugleichen.

Die Erhöhung des CO₂-Preises

um € 5 pro Tonne, der die Klimakosten von Energienutzung widerspiegelt, soll nicht schon ab 2023, sondern erst ein Jahr später geschehen.

Die Sperrung von Energie

für Wohnungsinhaber, die Gas und Strom nicht mehr bezahlen können, soll abgeschwächt werden. ■

Verkürzte Gebäudeabschreibung

Die Abschreibungsdauer eines Gebäudes kann auch weniger als 50 Jahre betragen, wenn dies durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festgestellt wurde.

Ein Steuerbürger hatte im Jahr 2011 eine gebrauchte Immobilie erworben. Nach einem für den Verkauf vorgelegten Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen wurde u. a. auch das Herstellungsjahr auf 1960 und die Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre bestätigt. Der Erwerber errechnete daraus eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren und einen Abschreibungssatz von 3,33 %, den er auch in seiner Einkommensteuererklärung ansetzte. Das Finanzamt erkannte den abweichenden Prozentsatz nicht an und setzte die Abschreibung mit den gesetzlich normierten 2 % für 50 Jahre Nutzungsdauer an.

Bundesfinanzhof lässt kürzere Nutzungsdauer gelten

Der Immobilienbesitzer ging dagegen gerichtlich vor, der Fall wurde dann vom obersten deutschen Steuergericht für ihn positiv entschieden. Bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung zur Erzielung von Einkünften sich auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, sind jeweils für ein Jahr die anteiligen Kosten abzusetzen, die bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die Gesamtdauer der Verwendung entfällt. Diese bemisst sich nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Dabei bestimmt sich die Abschreibung bei Gebäuden nach festen Prozentsätzen, nach dem Gesetz 2, 2,5 oder 3 %. Es können anstelle des normierten Abschreibungssatzes diejenigen vorgenommen werden, die der tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer des Gebäudes entsprechen. Diese wird bestimmt durch den technischen Verschleiß und die wirtschaftliche Entwertung. Es ist Sache des Steuerpflichtigen, im Einzelfall eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer darzulegen und nachzuweisen.

Ausblick: Der Gesetzgeber plant, dieses Urteil nur bis 2022 anzuwenden. ■

MIETRECHT

Wann darf der Mieter die Miete kürzen

Als Mieter muss man pünktlich die Miete überweisen. Im Gegenzug hat der Mieter das Recht auf eine mängelfreie Wohnung. Ist letzteres nicht der Fall, liegt ein Mangel vor und der Mieter hat auch das Recht, die Miete zu mindern.



Einfach die Miete kürzen darf der Mieter aber nicht. Zunächst muss er seinem Vermieter den Mietmangel zur Kenntnis bringen. Eine E-Mail-Nachricht kann hier genügen. In welcher Höhe man die Miete kürzen darf, hängt immer vom Einzelfall ab. Deshalb sollten sich Mieter, bevor sie eine Minderung vornehmen, rechtlich beraten lassen. Ist die Mietminderung überzogen, besteht die Gefahr einer fristlosen Kündigung durch die Vermieterseite und damit der Verlust der Wohnung.

Beispiele für berechnete Minderungen

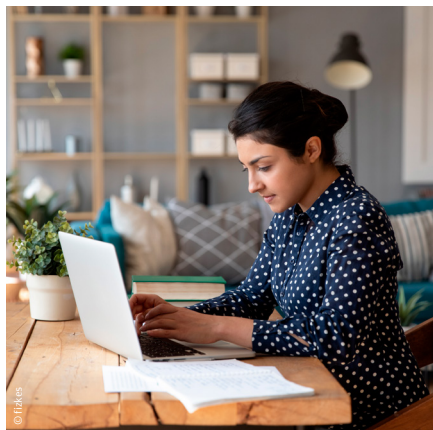
Fällt die Heizung nur kurzfristig oder im Sommer aus, ist das nur ein unerheblicher Mangel, der nicht zu einer Mietminderung berechtigt. Bei einem Totalausfall der Heizung bei Außentemperaturen unter dem Gefrierpunkt ist oft eine Mietminderung von bis zu 100 % möglich. 75 % ist denkbar, wenn alle Räume einer Neubauwohnung von Schimmelpilz befallen sind. Ist der Schimmel nur im Bad vorhanden, kann eine Minderung bis zu 10 % angebracht sein. Fällt das Wasser komplett aus, ist eine Mietminderung bis zu 20 % vorstellbar. Geht nur nachts kein Warmwasser, ist ein Prozentsatz von 7,5 % denkbar. Ist aber die Warmwasser- und Heizungsversorgung ganz unterbrochen, sind 10 % Minderung denkbar. ■

SOZIALGESETZGEBUNG

Unfall zwischen Bett und Homeoffice

Auch ein Unfall im Privathaus eines Angestellten auf dem Weg zu seinem Homeofficearbeitsplatz kann der gesetzlichen Unfallversicherung unterliegen.

Ein Angestellter rutschte morgens gegen 7:00 Uhr auf dem unmittelbaren Weg von der vierten Schlafetage zur dritten Büroecke beim Hinabsteigen der Treppe ab, wo er seine Arbeit sofort aufnehmen wollte, ohne vorher zu frühstücken. Er zog sich dabei einen Bruch eines Brustwirbelkörpers zu. Die gesetzliche Unfallversicherung verneinte einen Arbeitsunfall und lehnte Entschädigungsleistungen ab. Nach ihrer Auffassung beginne der Versicherungsschutz erst mit dem Erreichen der Betriebsräume. Der Arbeitnehmer ging bis vor das Bundessozialgericht, das ihm recht gab.



Zu den versicherten Tätigkeiten zählt nach den Richtern auch das Zurücklegen der mit der Tätigkeit zusammenhängenden unmittelbaren Wege nach und von der Arbeitsstelle. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Zum Unfallzeitpunkt übte er zwar noch nicht seine eigentliche Beschäftigung aus. Er legte aber einen der Betriebsarbeit gleichgestellten mitversicherten Betriebsweg zurück. Ist Wohnung und Arbeitsstätte im selben Gebäude, ist ein Betriebsweg ausnahmsweise auch im häuslichen Bereich denkbar. Von einem Homeoffice im Sinne der Rechtsprechung ist auch auszugehen, denn der Kläger hatte seine Arbeit nicht einfach ohne Rücksprache mit seinem Arbeitgeber von zu Hause erledigt, sondern mit dessen finanzieller Unterstützung und Billigung einen Homeofficearbeitsplatz in seinem Wohnhaus eingerichtet und unterhalten. ■

EINKOMMENSTEUER

Ausgefallene Forderungen: Das gilt steuerlich

Die steuerliche Geltendmachung des Ausfalls einer Kapitalforderung ist schon dann möglich, wenn ein Insolvenzverwalter eingeschaltet ist, der die Masseunzulänglichkeit bestätigt.

Ein Ehepaar gewährte einem Dritten ein Darlehen in Höhe von insgesamt € 24.274. Bereits ein Jahr nach der Ausreichung des Darlehens blieben die vereinbarten Rückzahlungen aus. Über das Vermögen des Darlehensnehmers wurde im Folgejahr das Insolvenzverfahren eröffnet. Das Ehepaar machte den Ausfall der Darlehensforderung als Verlust bei ihren Einkünften aus Kapitalvermögen geltend. Das Finanzamt lehnte das ab. Der Fall ging bis vor das oberste deutsche Steuergericht, welches dem Kläger recht gab.

Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse ausreichend

Der endgültige Ausfall einer privaten Kapitalforderung in der privaten Vermögenssphäre führt zu einem steuerlich anzuerkennenden Verlust. Zwar fehlt es bei einem Forderungsausfall an einem sonst notwendigen Rechtsträgerwechsel, also einem Verkauf der Forderung. Jedoch liegt ein steuerlich anerkannter Verlust grundsätzlich auch vor, wenn endgültig feststeht, dass keine Rückzahlungen mehr erfolgen werden. Das ist der Fall, wenn bei objektiver Betrachtung bereits zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr mit Rückzahlungen auf die Forderung zu rechnen ist und ausreichende objektive Anhaltspunkte für die Uneinbringlichkeit der Forderung vorliegen. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners reicht hierfür in der Regel nicht aus. Etwas anders gilt, wenn die Eröffnung der Insolvenz mangels Masse abgelehnt wird. ■

Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen

Energetische Maßnahmen an selbst genutztem Wohneigentum werden steuerlich gefördert.



Die Förderung gilt für Maßnahmen, die zwischen dem 1.1.2020 und dem 1.1.2030 abgeschlossen werden. Sie wird auf Antrag des Steuerpflichtigen gewährt und beträgt insgesamt 20 % der Aufwendungen, maximal € 40.000 pro Wohnobjekt, verteilt über drei Jahre. Dabei werden in den ersten beiden Jahren 7 % der Aufwendungen, höchstens € 14.000 im Kalenderjahr und im folgenden Jahr 6 %, höchstens € 12.000 gefördert. Unter die förderbaren Aufwendungen fallen Renovierung, Erhaltung und Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel Dämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken, Erneuerung von Fenstern und Außentüren, Erneuerung oder Einbau von Lüftungsanlagen, Erneuerung der Heizungsanlage, Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese

älter als zwei Jahre sind und Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung. Nicht nur die Aufwendungen selbst sind förderfähig, sondern auch die Kosten für einen Energieberater, diese werden jedoch nur zur Hälfte eingerechnet.

Das Gebäude muss vom Steuerpflichtigen im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Nicht schädlich ist, wenn sich in der eigengenutzten Wohnung ein häusliches Arbeitszimmer befindet. Der Steuerpflichtige muss die Aufwendungen für die energetischen Maßnahmen selbst tragen. Jede energetische Maßnahme muss von einem Fachunternehmen ausgeführt werden. Die Durchführung jeder energetischen Maßnahme muss durch eine nach amtlich vorgeschriebenem Muster erstellte Bescheinigung des Fachunternehmens bestätigt werden.

Man kann die Aufwendungen für jedes begünstigte Objekt in Anspruch nehmen, auch eine zeitgleiche oder nacheinander folgende Förderung mehrerer Objekte ist möglich. Eine Steuerermäßigung wird nicht gewährt, wenn für die Maßnahmen andere Steuerbegünstigungen oder öffentliche Förderungen wie zinsverbilligte Darlehen in Anspruch genommen werden. Die Leistungen müssen per Überweisung beglichen werden, was bedeutet, dass Barzahlungen nicht anerkannt sind. ■

Kaffeesteuer: Lieber vernichten als spenden

Es ist schon kurios, mit welcher Härte die deutsche Steuerverwaltung an den einmal vorgegebenen Prinzipien festhält.



Ein Abgeordneter des Deutschen Bundestags hatte bei der Bundesregierung angefragt: Teilt die Regierung die Einschätzung eines Betroffenen, dass das Kaffeesteuergesetz eine Steuerbefreiung für den Tatbestand vorsehen sollte, der es ermöglicht, verkehrsfähigen, aber wegen Ablauf des Mindesthaltbarkeitsdatums nicht mehr absetzbaren Kaffee an gemeinnützige Organisationen ohne Kaffeesteuerbelastung zu spenden, insbesondere, wenn das entsprechende Produkt ansonsten vernichtet werden würde. Die Bundesregierung verneinte die Anfrage mit dem Hinweis, dass es sich bei der Kaffeesteuer um eine Verbrauchsteuer handelt, ihr unterliegen Kaffee sowie kaffeehaltige Waren. Sie fällt an bei der Entnahme aus dem Steuerlager, d. h. dem Herstellungsbetrieb oder Kaffeelager. Sie äußerte weiter, dass zum Beispiel bei der Vernichtung von Kaffee keine Steuern anfallen. Bei unentgeltlicher Abgabe von Kaffee aus gemeinnützigen Motiven kann dies indes nicht gelten, da in diesen Fällen der Kaffee konsumiert werden soll. Ergänzend wird festgestellt, dass Kaffee kein Grundnahrungsmittel darstellt. Bei Kaffee handelt es sich vielmehr um ein Genussmittel, dessen Konsum nicht lebensnotwendig ist. Deshalb sei die Entnahme aus gemeinnützigen Zwecken nicht schützenswert. ■

Frohe Weihnachten
und alles Gute
für das neue
Jahr 2023!



© Julia Schmidtke