



RECHT UND STEUERN

ZIA: abgeschwächtes IfSG reicht nicht

Anlässlich der Verabschiedung des geänderten Infektionsschutzgesetzes (IfSG) am 21. April warnte der Zentrale Immobilien Ausschuss erneut vor den Folgen für die Wirtschaft. „Auch die jetzt leicht abgeschwächte Fassung des Gesetzes belastet den Handel immens und ignoriert alle Studien, inklusive des Robert-Koch-Instituts, die besagen, dass es keine Hotspots im Einzelhandel gibt. Es gibt eine vollkommen irrationale Ungleichbehandlung von Branchen“, sagte ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner. So dürften Lebensmittelhändler weiter beispielsweise Schuhe, Bekleidung oder Spielwaren verkaufen, während die entsprechenden Fachhändler schließen müssen, bemängelte Mattner. „Schuhe im Supermarkt sind nicht Corona-sicherer als beim Fachhändler.“

Die Beibehaltung von Click & Collect und Click und Meet sei derweil „ein sehr schwacher Trost.“ Damit würde die Verödung der Innenstädte nicht aufgehalten werden: „Nach der Pandemie wird es eines gewaltigen Aufbauprogramms für unsere Innenstädte bedürfen. So manchen Schaden hätte man verhindern können, wenn man die strikten Hygienekonzepte und Erkenntnisse der Wissenschaft über die quasi nicht gegebene Infektionsgefahr im Einzelhandel in die gesetzlichen Regelungen einfließen hätte lassen“, so der ZIA-Präsident.

(ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)

TKG-Novelle: GdW zeigt sich enttäuscht

Der Deutsche Bundestag hat am 22. April in zweiter und dritter Lesung über die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) beraten, nun muss ihr nur noch der Bundesrat zustimmen. Mit dem neuen Gesetz soll unter anderem die Betriebskostenumlage abgeschafft werden, was in Augen der Wohnungswirtschaft ein Fehler ist, da diese den Mietern bislang eine kostengünstige TV-Versorgung sowie den dringend notwendigen Glasfaserausbau der kommenden Jahre sicherte. „Das sind schlechte Nachrichten für über zwölf Millionen Mieterhaushalte in ganz Deutschland. Auf sie kommen Mehrkosten von bis zu 200 Euro jährlich pro Haushalt zu. Die Regierung leistet hier einen echten Bären-

dienst für Mieter mit geringen Einkommen und sozial orientierte Vermieter“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko zu der Entscheidung.

Denn damit müssten Mieter ab 1. Juli 2024 ihren TV-Dienst nach der neuen Regelung in Einzelabrechnung abonnieren. Ein günstigeres Sammelabo über ihr Wohnungsunternehmen sei dann nicht mehr möglich. Belastet werden mit dieser neuen Regelung laut GdW zudem ausgerechnet geringverdienende Haushalte, da ihre Kosten ab Mitte 2024 nicht mehr als Kosten der Unterkunft von der Kommune übernommen würden. „Mit dieser Entscheidung werden insbesondere sozial schwächere Mieter und letztlich ganz Deutschland von einer schnellen, zukunftsfähigen Medien- und Digitalversorgung abgehängt“, so das Fazit des GdW-Präsidenten. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft hatte gegenüber der Politik den Erhalt der Umlageoption gefordert, jedoch gleichzeitig ein individuelles, gesetzliches Opt-out-Recht für Mieter unterstützt.

(GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)

Instandhaltungsrücklage zählt nicht bei Verkauf

Bei der Instandhaltungsrücklage handelt es sich, wie der Name schon sagt, um eine Rückstellung von Mitteln für die langfristige Erhaltung des Marktwerts von Immobilieneigentum. Wie ist dieser Betrag im Zusammenhang mit einer Veräußerung des Objekts zu bewerten? Das musste im vergangenen Jahr die höchste deutsche Gerichtsstanz entscheiden (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen II R 49/17). In dem verhandelten Fall stritten der neue Eigentümer einer Gewerbeimmobilie und der Fiskus darüber, wie die beim Eigentumsübergang übernommene Instandhaltungsrücklage in Höhe von 14800 Euro zu behandeln sei.

Der Eigentümer war der Meinung, die anteilige Rücklage müsse bei der Berechnung

der Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis abgezogen werden. Das Finanzamt und im Anschluss auch das Finanzgericht sahen das nicht so. Der Bundesgerichtshof stellte fest, das Finanzgericht habe eine Entscheidung getroffen, die nicht zu beanstanden sei. Die Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft könne nicht Gegenstand einer gesonderten Veräußerung sein, sie sei „untrennbarer Bestandteil“ des Rechtsgeschäfts. Ein Abzug der Instandhaltungsrückstellung bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei daher „zu Recht abgelehnt“ worden.

(LBS Infodienst)

Share-Deal-Reform doch noch beschlossen

Nach langem Ringen und koalitionsinternen Streitigkeiten hat der Bundestag Mitte April die Begrenzung von Share Deals beim Erwerb von Grundstücken und Immobilien beschlossen. Künftig wird die Grunderwerbsteuer schon dann fällig, sobald mindestens 90 Prozent der Anteile einer grundstückshaltenden Gesellschaft erworben werden – zuvor lag die Grenze bei 95 Prozent. Zudem wurde die Haltefrist für die restlichen Anteile an einer Objektgesellschaft von fünf auf zehn Jahre verlängert. Die Reform soll bereits ab dem 1. Juli 2021 greifen. Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland forderte die Länder anlässlich dessen dazu auf, zügig ihre Grunderwerbsteuersätze zu senken: „Steuersparende Share Deals für große Investoren zu erschweren ist nur der erste Schritt. Nun muss zwingend der zweite Schritt folgen: die Steuerentlastung für den Normalbürger, der sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen möchte. Sonst bleibt von der Reform nichts weiter als Mehreinnahmen des Staates“, so Präsident Kai Warnecke.

Der ZIA kritisierte hingegen unbedachte Folgen und Wirkungen für deutsche Unternehmen: „Selten so einheitlich hatten schon die Sachverständigen bei der Anhörung zum Gesetz dem Parlament erläutert, dass jedes kapitalmarktorientierte Wirtschaftsunternehmen mit auch nur einer Produktions- oder Verwaltungsimmobilie von der Neuregelung erfasst wird und zukünftig mitunter selbst bei Kleinstübertragungen von Anteilen für ihren gesamten Immobilienbesitz Grunderwerbsteuer zahlt“, erläuterte ZIA-Präsident Dr.

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe liegt ein Prospekt der
Gilde Investors Immobilien GmbH,
Bad Bentheim, bei.

Andreas Mattner. Börsennotierte Unternehmen müssten gar im Ausland Anteilskäufe über mehrere Beteiligungsebenen überwachen, dies sei undurchführbar. Die daraufhin eingefügte Börsenklausel schaffe diesbezüglich im Übrigen keine Abhilfe.

*(Haus & Grund Deutschland/
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)*

Mietspiegelreform schreitet voran

Mitte April hat der Bundestag in erster Lesung über das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts beraten. Ziel des Gesetzgebers ist es, die Bedingungen für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zu verbessern und dazu den Behörden Befugnisse zur Datenverarbeitung eingeräumt werden. Zudem will die Bundesregierung zugunsten einer breiteren Datenbasis eine Auskunftspflicht für die Befragungen zum Mietspiegel einführen. Der Bindungszeitraum von Mietspiegeln soll von zwei auf drei Jahre verlängert werden.

GdW-Präsident Axel Gedaschko begrüßt die Intentionen des Gesetzgebers: „Deutschland braucht zuverlässige Mietspiegel, die zu mehr Rechtssicherheit zwischen Vermietern und Mietern beitragen. Statt immer mehr Gegeneinander, ist beim Wohnen mehr Miteinander und ein langfristig ausgewogenes Vermieter-Mieter-Verhältnis grundlegend wichtig. Um das zu sichern, sind auch klare und verlässliche Grundsätze zur Erstellung der Mietspiegel notwendig. Wir begrüßen, dass mit der Mietspiegelreform die Datenbasis verbreitert und der qualifizierte Mietspiegel gestärkt werden soll.“ Der Deutsche Mieterbund nahm die erste Lesung derweil zum Anlass, um unter anderem eine Verpflichtung zur Mietspiegelerstellung für alle Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern zu fordern.

*(GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V./
Deutscher Mieterbund)*

Mieterhöhung bei Fassadendämmung rechtens?

Vermieter können im Normalfall nach einer Modernisierung die Jahresmiete um maximal acht Prozent der Modernisierungskosten, die auf die jeweilige Wohnung entfallen, erhöhen. Dem dürfen die Mieter

aber widersprechen, wenn dies für sie finanziell nicht tragbar wäre. Der Widerspruch ist in bestimmten Fällen allerdings ausgeschlossen, das geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs hervor (Aktenzeichen BGH VIII ZR 21/19). In dem Fall ließ ein Vermieter bei einem im Jahr 1929 errichteten Mehrfamilienhaus in Berlin unter anderem die Außenfassade dämmen und die vorhandenen Minibalkone durch größere ersetzen. Der Mieter einer 86 Quadratmeter großen Dreizimmerwohnung im zweiten Obergeschoss widersprach der verlangten Mieterhöhung, da er als Bezieher von Arbeitslosengeld II eine höhere Miete nicht verkraften könne.

Das Landgericht Berlin gab dem Mieter Recht und erklärte die Mieterhöhung weitgehend für unwirksam. Der BGH hob jedoch das Urteil auf und verwies den Streitfall an das Landgericht zurück. Laut dem BGH-Urteil muss unter anderem geprüft werden, ob der Außenputz dringend erneuerungsbedürftig war. In diesem Fall könne sich der Mieter nicht gegen eine Erhöhung der Miete wehren. Dagegen dürfe dem Mieter nicht entgegen gehalten werden, dass er in einer zu großen Wohnung lebe. Die für den Bezug von Sozialleistungen geltenden maximalen Wohnflächen seien nicht relevant, da Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich nicht dazu führen dürften, dass sich Mieter eine neue Wohnung suchen müssen. Die Vermieter dürften jedoch die Miete in den Folgejahren an die ortsübliche Vergleichsmiete anpassen, auch wenn Mieter im Einzelfall berechtigt sind, einer sofortigen Anpassung nach einer Modernisierung zu widersprechen.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Fondsstandortgesetz: ZIA sieht Licht und Schatten

Am 22. April hat der Deutsche Bundestag das Fondsstandortgesetz (FOG) verabschiedet. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) sieht in diesem Zusammenhang Licht und Schatten. „Zwar ist die Einführung neuer Fondsgattungen im Fondsstandortgesetz grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings fehlen in letzter Konsequenz Regelungen, um diese wirklich attraktiv zu machen. Mit Blick auf das geschlossene Sondervermögen hat man die Chance verpasst, dieses neue Vehikel auch für Privatanleger zuzulassen und damit auch die Möglichkeit mehr Privatkapital in die

dringend benötigten Infrastruktur- und Nachhaltigkeitsinvestitionen zu lenken. So bleiben die angekündigten Impulse für den deutschen Fondsstandort leider auf der Strecke“, so der Kommentar von ZIA-Vizepräsident Jochen Schenk. Positiv hervor hob er dagegen, dass im parlamentarischen Verfahren die bilanzrechtliche Ausnahme von der Konsolidierungspflicht für geschlossene Sondervermögen, die als Spezial-AIF aufgelegt werden, aufgenommen worden ist. Zugleich sei das Investmentsteuerrecht aber nicht ausreichend nachgezeichnet worden, wodurch das neue Vehikel nur Teil seiner Potenziale entfalten könne.

(ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)

HDE: Corona-Notbremse nicht zielgenau genug

Die am 21. April beschlossene bundesweite Corona-Notbremse sieht der Handelsverband Deutschland (HDE) wenig überraschend kritisch. Die Ergänzung des Infektionsschutzgesetzes setzt ab einer Inzidenz von 100 auf die Schließung oder massive Einschränkungen für die meisten Nicht-Lebensmittelhändler, obwohl laut HDE längst wissenschaftlich belegt ist, dass der Einkauf nur mit einem geringen Infektionsrisiko verbunden ist. Um eine erfolgreiche Bekämpfung der Pandemie sicherzustellen, fordert der HDE deshalb, dass die Corona-Maßnahmen zielgenau dort ansetzen sollten, wo die Infektionsrisiken am höchsten sind. Positiv bewertet der HDE, dass nun zumindest bis zu einer Inzidenz von 150 der Einkauf mit negativem Test möglich bleibt und Click & Collect unabhängig von den Corona-Werten stattfinden kann.

„Die Corona-Notbremse geht in wesentlichen Bereichen am Ziel vorbei. Eine Schließung der Geschäfte bringt uns im Kampf gegen die Pandemie nicht weiter, damit bleibt es weiterhin bei Symbolpolitik“, so HDE-Hauptgeschäftsführer Stefan Genth. „Insgesamt sind die Regelungen der Corona-Notbremse aus Sicht des Einzelhandels nicht verhältnismäßig und verletzen grundgesetzlich geschützte Rechtsgüter. Die Maßnahmen treffen nur einzelne Branchen der Wirtschaft, ohne Rücksicht auf das tatsächliche Infektionsrisiko zu nehmen. Deshalb wird der HDE mit seinen Unternehmen die Erhebung einer Verfassungsbeschwerde verfolgen“, so Genth.

(Handelsverband Deutschland - HDE e.V.)