



# KL IMMOBILIEN



Immobilienmagazin für Neugierige  
Oktober / November 2021

## KOMMUNALER LEBENSWANDEL

1859 /1860 als „Herberge zur Heimat“ des Evangelischen Vereins erbaut, mehrfach umgebaut und erweitert, wurde es 1906 in neuer, größerer Form von dem Architekten Franz Hagen errichtet.

Seit 1930 wurde das Gebäude als Hotel genutzt. Es wird heute bereits in dritter Generation einer Familie geführt. Im Laufe der letzten Jahre hat sich das Hotel „Handelshof“ durch zahlreiche Umbau- und Renovierungsmaßnahmen zunehmend zu einem Geschäftshotel entwickelt.



In unserem Team würden wir gerne einen  
**Immobilienkaufmann m/w/d** für den  
Bereich Hausverwaltung begrüßen:  
bewerbung @kl-immo-web.de

# KOMPETENTE LÖSUNGEN

## VERBILLIGTE VERMIETUNG AN VERWANDTE. SEIT ANFANG 2021 GELTEN NEUE REGELN!



Wer als Vermieter nicht mindestens 50 % (früher 66%\*) der ortsüblichen Miete verlangt, darf die Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung steuerlich nur anteilig und nicht vollständig absetzen.

Die Frage ist: Was dient hier als Vergleichsmaßstab - die ortsübliche Miete oder die Miete einer praktisch identischen Wohnung im gleichen Haus? Der Bundesgerichtshof fällt ein vermieterefreundliches Urteil.

Bei einem Ehepaar, das seine Wohnung an die Tochter vermietet hat, wurden seitens des Finanzamts die Werbungskosten nicht vollständig berücksichtigt. Begründet wurde dies damit,

dass die an die Tochter vermietete Wohnung weniger als die damals erforderlichen 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erzielte. Der Vergleich sei anhand der ähnlichen Wohnung im Erdgeschoss des Hauses zu ziehen. Dagegen wehrten sich die Vermieter. Diese hielten den örtlichen Mietspiegel für den richtigen Vergleichsmaßstab zur Ermittlung der ortsüblichen Miete. Das Gericht gab den Vermietern Recht: Dafür seien Mietspiegel da.

**Bundesfinanzhof, Urteil v.**

**22.02.2021, Az. IX R 7/20**

\* Beachten Sie: Seit Anfang 2021 **muss die Miete nur noch 50 % des Ortsüblichen betragen.**

## OHNE VERGLEICHSANGEBOTE KEINE WIEDERWAHL DER HAUSVERWALTUNG!

Besteht in einer WEG Uneinigkeit über die Qualität des Verwalters, geht es bei der Wieder- oder Neubestellung nicht ohne Vergleichsangebote für die Hausverwaltung.

In einer WEG war ein Teil der Mitglieder mit der Arbeit des Verwalters unzufrieden, der andere Teil jedoch zufrieden. Nun stand eine Neu-, bzw. Wiederwahl an. Der Tagesordnungspunkt in der Einladung zur WEG-Versammlung lautete „Wiederbestellung des Verwalters“. In den Unterlagen fanden sich lediglich einige Namen von Hausverwaltern, aber weder Kontaktadressen noch Angaben zu den Konditionen. Der bestehende Verwalter wurde mit einer einfachen Mehrheit von 40 % gewählt. Mehrere WEG-Mitglieder fochten die Wiederwahl an - und hatten Erfolg! Der bestehende Verwalter hätte hier Vergleichsangebote einholen und der Einladung beiliegen müssen, befand das Gericht.

**Landgericht Frankfurt, Beschluss v. 25.02.2021, Az. 2-13 S 23/20**

## SPEKULATIONSSTEUER AUCH BEI ZWANGSVERSTEIGERUNG?

Wird eine Immobilie innerhalb einer Frist von zehn Jahren nach dem Kauf wieder verkauft, unterliegen die Gewinne der Einkommenssteuer. Gilt dies auch bei Zwangsversteigerungen? Ja, sagt das Finanzgericht Düsseldorf.

Ein Mann hatte im Jahr 2009 durch Zwangsversteigerungen zwei Grundstücke erworben. 2019 wurden diese erneut zwangsversteigert. Den Veräußerungsgewinn unterwarf das Finanzamt der persönlichen Einkommensteuer. Der Eigentümer wehrte sich mit folgenden Argumenten: Der Verkauf sei nicht freiwillig erfolgt und wäre mit einer Enteignung vergleichbar. Es wäre ihm nicht möglich gewesen, mit dem Verkauf abzuwarten, bis die Spekulations-

frist von zehn Jahren verstrichen war. Auch sei die Zehnjahresfrist beim Verkauf verstrichen gewesen. Das Finanzamt habe zwar den Zeitpunkt des Meistgebots genommen, der Zuschlagbeschluss sei jedoch erst später erteilt worden - und zwar nach Ablauf der Spekulationsfrist. Das Gericht akzeptierte die Argumente nicht: Der Käufer habe sehr wohl eine Wahl gehabt. Hätte er seine Schulden rechtzeitig getilgt, wäre es gar nicht erst zur Zwangsversteigerung gekommen. Außerdem zähle als Verkaufstag jener Tag, an dem das Meistgebot abgegeben wurde.

**Finanzgericht Düsseldorf, Urteil v. 26.11.2020, Az. 2 V 2664/20**

## KLINGT LUSTIG!



- Liebling, bald werden wir in einer teuren Wohnung wohnen!
- Echt? Hast du vor eine Wohnung zu kaufen?
- Nein, wir haben eine Mieterhöhung gekriegt!

# KUNTERBUNTES LAND



Bertha von Suttner (1843 – 1914)

## SCHRIFTSTELLERIN, PAZIFISTIN UND FRIEDENS- NOBELPREISTRÄGERIN

Als Bertha Gräfin Kinsky von Wchinitz und Tettau am 09.06.1843 in Prag das Licht der Welt erblickte, war sie bereits Halbwaise. Ihr 75-jähriger Vater, Feldmarschalleutnant und Kämmerer Franz Graf Kinsky von Wchinitz und Tettau, verstarb kurz vor ihrer Geburt. Bertha wuchs bei ihrer Mutter in einem aristokratischen Umfeld auf, lernte Sprachen und Musik. Da das hinterlassene Vermögen des Vaters bald aufgebraucht war, nahm Bertha eine Stelle als Gouvernante bei dem Industriellen Karl Freiherr von Suttner an. Sie verliebte sich in den Sohn der Familie, Arthur Gundaccar Suttner, der sieben Jahre jünger war als sie. Trotz des Altersunterschieds und gegen den Willen seiner Eltern heiratete das Paar

heimlich und verbrachte die folgenden acht Jahre im Kaukasus. Dort lebten die beiden unter schwierigen finanziellen Umständen und gingen Gelegenheitsstätigkeiten nach. Bertha schlug sich als Sprachlehrerin durch, schrieb Unterhaltungsromane und Übersetzungen.

Nach ihrer Rückkehr blieb Bertha von Suttner journalistisch aktiv und veröffentlichte mit 46 Jahren den pazifistischen Roman „Die Waffen nieder“, der großes Aufsehen erregte. Sie beschrieb die Schrecken des Krieges aus der Sicht einer Ehefrau und traf damit den Nerv der Gesellschaft. Es erschien in 37 Auflagen und wurde in zwölf Sprachen übersetzt. 1891 forderte Bertha von Suttner in einem Artikel der Neuen Freien Presse die Gründung einer „Österreichischen Gesellschaft der Friedensfreunde“ und 1898 wandte sich Bertha von Suttner mit ihrer Schrift „Schach der Qual“ entschieden gegen Tierversuche.

Sie nahm an mehreren Friedenskonferenzen in verschiedenen Ländern teil. Am 10. Dezember 1905 erhielt Bertha von Suttner als erste Frau den von ihr angeregten Friedensnobelpreis. Bei ihrer Rede an das Nobelpreiskomitee legte sie die drei Programmpunkte dar, die sie für die Überwindung von Konflikten zwischen Staaten ohne Gewalt entwickelt hatte:

- Schiedsgerichtsverträge, um die Konflikte zwischen Staaten mit friedlichen Mitteln beizulegen
- Eine Friedensunion aller Staaten, die jeden Angriff eines Staates gegen einen anderen mit gemeinschaftlicher Kraft zurückweisen müsse
- Eine internationale Institution, die als ein Gerichtshof im Namen der Völker das Recht vertrete

Am 21.06.1914 erlag Bertha von Suttner in Wien einem Krebsleiden - nur knapp vor Beginn des Ersten Weltkriegs, vor dem sie wiederholt gewarnt hatte.

## KLEINES LEXIKON



**EINHEITSWERT** | Der Einheitswert soll im Steuerrecht gewährleisten, dass Wirtschaftsgüter, die mehreren Steuerarten unterliegen, im Interesse einer gleichmäßigen und gerechten Besteuerung einheitlich besteuert werden. Unterliegt ein Wirtschaftsgut mehreren Steuerarten, soll es nicht mit jeweils unterschiedlichen Werten besteuert werden.

Um Wirtschaftsgüter möglichst gleich zu bewerten, gibt das Bewertungsgesetz Bewertungsmaßstäbe vor. Grundsätzlich ist dazu der gemeine Wert des Wirtschaftsgutes heranzuziehen. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung am Bewertungsstichtag zu erzielen wäre.

Im Immobilienbereich spielt der Einheitswert aus dem Bewertungsgesetz nur noch bei der Grundsteuer, der Erbschaftssteuer und der Gewerbevertragssteuer eine Rolle.

## Bertha-Von-Suttner-Straße

Durchschnittliche Preise  
(Quelle Immobilienscout):

Mietwohnungen: 8,21 €/m<sup>2</sup>  
Eigentumswohnungen: 2.681,00 €/m<sup>2</sup>  
Häuser: 3.791,00 €/m<sup>2</sup>



# KAPITAL LANDSCHAFT

## HAFTUNGSPRIVILEGIERUNG NUR FÜR UNENTGELTLICH TÄTIGEN BEIRAT

Nach dem bis zum 30.11.2020 geltenden Wohnungseigentumsgesetz hafteten die Mitglieder des Verwaltungsbeirats für jede schuldhafte Pflichtwidrigkeit, durch die ein Schaden entstanden war – und zwar unabhängig davon, ob dieser vorsätzliches oder fahrlässiges Verhalten zugrunde lag. Das hatte zur Folge, dass schon leichte Fehler die Haftung des jeweiligen Mitglieds des Verwaltungsbeirats auslösten.

Nach § 29 Abs. 3 WEG ist aber nur die Haftung eines unentgeltlich tätigen Verwaltungsbeirats beschränkt.

Erhält Ihr Beirat eine Vergütung für seine Tätigkeit, haftet er voll, also auch für fahrlässige

Pflichtverletzungen. In diesem Fall können Sie und die anderen Eigentümer Ihrer Gemeinschaft aber einen Beschluss fassen, nach dem die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt wird. Erhält Ihr Verwaltungsbeirat Ersatz für seine Aufwendungen, steht das der Unentgeltlichkeit seiner Tätigkeit und damit der Haftungsprivilegierung nicht entgegen. Enthält Ihr Beirat allerdings eine Aufwendungs-pauschale, kann das eine verschleierte Vergütung darstellen. Achten Sie in diesem Fall darauf, dass die Vergütung nur so hoch ist, dass sie die typischerweise bei einer Beiratstätigkeit entstehenden Auf-

wendungen abdeckt. Eine Aufwands-pauschale von 100 € pro Jahr ist insoweit nicht zu beanstanden (*AG München, Urteil v. 01.02.17, Az. 481 C 15463/16 WEG*).

**Fazit:** Ist Ihr Verwaltungsbeirat unentgeltlich tätig, ist seine Haftung jetzt auf Vorsatz und einfache Fahrlässigkeit beschränkt. Erhält Ihr Beirat eine Aufwendungs-pauschale für seine Tätigkeit, sollten Sie diese kritisch überprüfen. Ist sie zu hoch, handelt es sich um eine verschleierte Vergütung. Die gesetzliche Haftungsprivilegierung ist dann ausgeschlossen.

**Quelle:** „Der Eigentümer Brief“ - Gevestor

## KAUF LAUNE

Opa und Oma passen auf die Enkelkinder auf! Ein **Zweigenerationenhaus in kinderfreundlicher Lage** wird **gesucht**.

Kaufpreis bis ca. 600.000,00.

Datenbank: Kunden-Nr. A21787

Investor aus Österreich möchte **Mehrfamilienhäuser im Ruhrgebiet** kaufen. Schnelle und seriöse Abwicklung.

Unsere 25 Jahre Erfahrung – Ihr Kaufpreisprofit!

Datenbank: Kunden-Nr. A62845

### Unternehmensgruppe

- ✓ verkaufen – mit Bestpreis
- ✓ vermieten – mit Garantie
- ✓ verwalten – mit Verstand
- ✓ verbessern – mit Hausmeistern

**KONTAKT  
LOHNT SICH!**

0208 - 290 120 | 0208 - 20 58 619

info@kl-immo-web.de | info@davidsohn-hausverwaltung.de

**KL IMMOBILIEN GmbH | Davidsohn Hausverwaltung**

### IMPRESSUM

#### Herausgeber:

KL Immobilien GmbH

**Redaktion:** Juliana Lang

**Korrektur:** Luisa Khaet

**Fotos:** Reinhard Gebaur

**Konzept und Gestaltung:**

Jennifer Lennermann

**Auflage:** 38.200 Exemplare

**KRITIK UND LOB:**

newsletter@kl-immo-web.de

