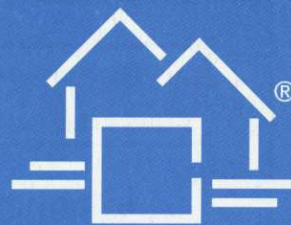
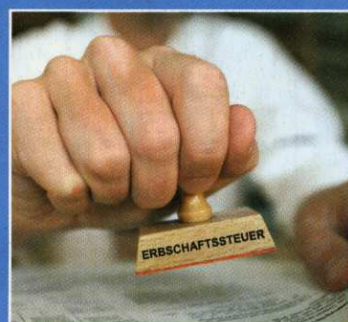


HAUS & GRUND

IM LANDKREIS SCHAUMBURG



AUSGABE **7**
Oktober 2007



Seite 8

Haus & Grund-Verein
Obernkirchen:
Bewertung von
Mietgrundstücken
im Jahr 2007

Seite 12

Haus & Grund-Verein
Rodenberg:
Verbrauchsausweis für
weniger als 30 Euro

Seite 14

Haus & Grund-Verein
Bad Nenndorf:
Stichpunkte zum
neuen Energieausweis

Seite 17

Nebenkostenabrechnung:
Gerechtigkeit kann
Geld kosten



Die Bewertung von Mietgrundstücken im Jahr 2007

Die Übertragung von vermieteten Grundstücken aus steuerlicher Sicht



Auch im privaten Bereich wird in den kommenden Jahren erhebliches Vermögen auf die nächste Generation übertragen. Oft wird von der vererbenden Generation aus Angst vor einer Entscheidung der strategisch richtige Zeitpunkt der Vermögensübertragung verpasst, so dass sich Handlungszwänge ergeben oder krisenhafte Entwicklungen eintreten können. Von großer Bedeutung ist daher die rechtzeitige und umfassende Planung der Vermögensübertragung.

Zusätzlich erschwert wird die Planung der Vermögensübertragungen aus strategischer und erbschaftsteuerrechtlicher Sicht durch zahlreiche bereits zum 1.1.2007 in Kraft getretene und in Kürze erwartete Gesetzesänderungen. So sind insbesondere zum 1.1.2007 bereits erste Änderungen des Bewertungsgesetzes im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2007 in Kraft getreten.

Für die Bewertung von Mietgrundstücken gilt für Bewertungsstichtage ab dem 1.1.2007 ein geändertes Bewertungsverfahren. Da das Bundesverfassungsgericht (Beschluss vom 7.11.2006) eine Annäherung der Bewertung an die Verkehrswerte fordert, wird eine weitere Verschärfung der Bewertung erwartet. Gegenwärtig beträgt der Steuerwert etwa 55 bis 60 Prozent des Verkehrswertes. Der Wert der Mietgrundstücke ist von der Bewertungsstelle in einem besonderen Verfahren gesondert festzustellen. Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk sich das Grundstück befindet.

Die Bewertung von Mietgrundstücken nach § 146 Bewertungsgesetz wird gegenwärtig in folgenden Schritten durchgeführt:

1. Ermittlung der Jahresmiete beziehungsweise der üblichen Miete
2. Multiplikation mit einem einheitlichen Vervielfältiger von 12,5
3. Abzug der Wertminderung wegen Alters (maximal 25 Prozent)
4. Zuschlag von 20 Prozent bei reinen Wohngrundstücken mit nicht mehr als zwei Wohnungen
5. Vergleich mit einem Mindestwert (abhängig vom Bodenrichtwert)
6. Abrundung auf volle 500 Euro
7. Eventuell Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes durch den Steuerpflichtigen (Wertgutachten durch einen Sachverständigen).

Beispiel

Herr Mustermann ist am 3.9.2007 verstorben. Alleinerbin ist seine einzige Tochter Tina (30 Jahre). Der gesamte Nachlass besteht aus einem vermieteten Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen (Baujahr 1967), Bodenrichtwert des Grund und Boden 110 Euro/Quadratmeter, Grundstücksgröße 771 Quadratmeter, Verkehrswert 500.000 Euro. Eine Wohnung war ab dem 1.1.2006 für 300 Euro monatlich, die übrigen vier Wohnungen für 550 Euro monatlich vermietet. Die umlagefähigen Betriebskosten wurden zusätzlich abgerechnet. Mustermann hat für Oktober 2006 bis März 2007 die Miete für eine Wohnung nicht erhalten, da die Mieter in finanzielle Schwierigkeiten geraten waren. Trotzdem errechnet sich der Grundbesitzwert für erbschaftsteuerliche Zwecke wie folgt:

Vereinbarte Miete im Besteuerungszeitpunkt:

300 Euro x 12 = 3.600 Euro

(550 Euro x 12) x 4 = 26.400 Euro

Das ergibt in der Summe 30.000 Euro

Ausgangswert:

30.000 Euro x 12,5 = 375.000 Euro

Wertminderung wegen Alters (40 volle Jahre):

40 x 0,5 % = 20 % von 375.000 Euro = 75.000 Euro.

Gekürzter Ausgangswert: 300.000 Euro.

Zuschlag entfällt, da mehr als zwei Wohnungen.

Grundstückswert: 300.000 Euro.

Vergleich mit Mindestwert:

771 Quadratmeter x (0,8 x 110 Euro) = 67.848 Euro

(somit kein Ansatz des Mindestwertes).

Falls kein Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes für das Mietgrundstück erbracht wird, dient der Wert von 300.000 Euro als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Erbschaftsteuer. Da das Mietgrundstück den gesamten Nachlass darstellt, ergibt sich nach Abzug des Freibetrags für die Tochter (zurzeit 205.000 Euro) eine Erbschaftsteuerbelastung von 9.317 Euro.

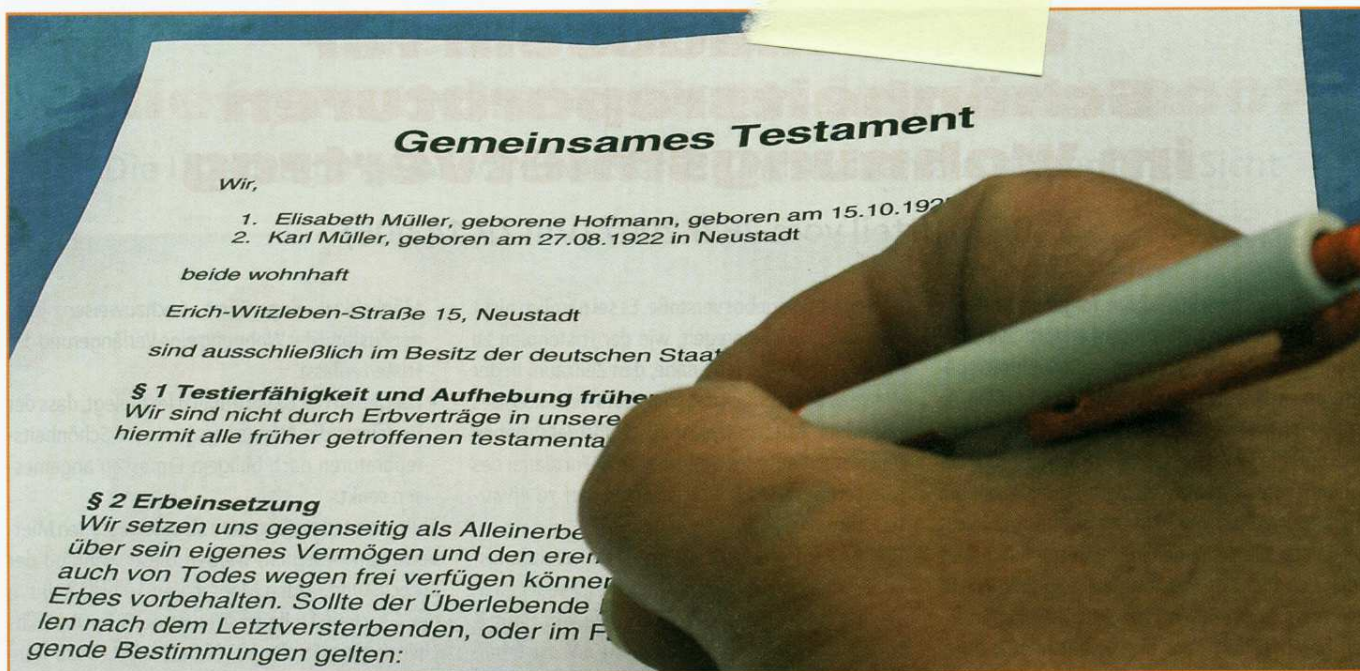
Wird nun künftig bei der Ermittlung der Erbschaftsteuer auf den Verkehrswert abgestellt, entsteht möglicherweise eine höhere Erbschaftsteuerbelastung. Dies hängt von der Gestaltung der Freibeträge und der Steuersätze durch den Gesetzgeber im Rahmen der Erbschaftsteuerreform ab. Wie lange das vorgestellte und derzeit gültige Bewertungsverfahren Bestand haben wird, ist noch nicht erkennbar. Geplante Vermögensübertragungen sollten daher immer mit einem Steuerberater und einem Fachanwalt für Erbrecht erörtert werden, um alle gestalterischen Möglichkeiten aus steuerrechtlicher und rechtlicher Sicht auszunutzen.

Der Verein Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen bietet seinen Mitgliedern in der Zeit vom 5. bis 26. November eine Kürzüberprüfung (keine Erstberatung) ihres Testaments unter steuerlichen Aspekten zum Preis von 10 Euro an.

Fragen der Mitglieder zu diesem Themenbereich werden nach Voranmeldung in der Sprechstunde montags von 16 bis 17 Uhr in Obernkirchen beantwortet (Lange Straße 53). Bitte vorab einen Termin unter der Telefonnummer (05724) 96514 vereinbaren und die entsprechenden Unterlagen zum Termin mitbringen.

Ingrid Beelenherm Steuerberaterin

Kooperationspartnerin von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.



Das will gut überlegt sein: Ein so genanntes Berliner Testament begünstigt den Lebenspartner – kann aber ungewollte und unerwünschte Überraschungen bieten.

Wie sichere ich mein Vermögen?

Oder bin ich mit dem Berliner Testament auf der sicheren Seite?

Nicht alles, was aus Berlin kommt, kann ungeprüft gutgeheißen werden. Bei der Testamentsform, die sich unter dem Begriff Berliner Testament eingebürgert hat, bestehen für ältere Eheleute ganz besondere Tücken. Die Grundform dieses Testaments besteht darin, dass sich die Ehegatten gegenseitig zu Vollerben einsetzen und ihre Kinder die Schlusserben nach dem Letztversterbenden sind. Das Berliner Testament ist somit ein gemeinschaftliches Testament. Hiobs-Meldungen, was die Prognosen für die Entwicklungen der Demenzerkrankungen angeht, erreichen uns fast täglich. Immer häufiger werden ältere Ehepaare mit der Demenzerkrankung des Ehepartners konfrontiert. Dies hat auch Auswirkungen auf ein bestehendes gemeinschaftliches Testament. Dem gesunden Ehegatten ist selbstverständlich daran gelegen, dass für den Fall, dass er zuerst stirbt, der gesamte Erbteil nicht an den dementen Ehegatten fällt. Wegen der Bindungswirkung des Berliner Testaments muss der Widerruf des gemeinschaftlichen Testaments oder Erbvertrags dem anderen Teil zugehen. Das Zugehen ist deshalb schwierig, weil es nun einem Geschäftsunfähigen zugeht, so dass eine wirksame Zustellung nicht bewirkt werden kann. Hilfreich in dieser Situation ist eine Vorsorgevollmacht, die bereits zu dem Zeitpunkt bestellt sein musste, als der andere Ehegatte noch nicht dement war.

Neben der Errichtung eines Testaments ist Ehegatten daher dringend zu raten, eine Vorsorgevollmacht zu bestellen. Wenn eine Vorsorgevollmacht fehlt, besteht nur noch die Möglichkeit der Bestellung eines Pflegers für den dementen Ehegatten, der die Zustellung entgegen nimmt. Ob zu diesem Zweck eine Pflegerbestellung von den Gerichten angeordnet wird, ist in der Rechtsprechung noch nicht entschieden, da der Pfleger im Grunde genommen eine nachteilige Handlung für den dementen Ehegatten vornimmt. Der Zweck der Zustellung ist nämlich, dass dieser durch ein neuerliches Testament enterbt wird. Eine andere Schwierigkeit im Berliner Testament ergibt sich dann, wenn einer der beiden Ehegatten verstorben ist und der überlebende Ehegatte eines seiner Kinder enterben möchte, weil dessen Entwicklung nicht den (gemeinsamen) Erwartungen entspricht, die die Eltern bei Errichtung des Testaments hatten. Beispiele dafür sind, dass das Kind Sozialhilfe erhält, sich familienfeindlich verhält, drogen- oder alkoholabhängig ist, insolvent wird oder geschäfts- oder handlungsunfähig ist. Der überlebende Ehegatte kann das gemeinschaftliche Testament oder den Erbvertrag nicht einseitig abändern. Er ist also gezwungen, zuzulassen, dass das zu enterbende Kind Erbe des Nachlasses wird. Solchen Schwierigkeiten kann durch eine erbrechtliche Änderungsklausel oder durch eine

Rücktrittsklausel im gemeinschaftlichen Testament oder Erbvertrag begegnet werden. Aufgrund der neueren Rechtsprechung ist es nunmehr möglich, den Änderungsvorbehalt bei gemeinschaftlichen Abkömmlingen soweit zu formulieren, dass – obwohl zunächst als Erbe vorgesehen – das gemeinsame Kind vom überlebenden Elternteil enterbt werden kann. Aus dem genannten Beispiel ist ersichtlich, dass das Berliner Testament in seiner Grundform erheblich geändert und erweitert werden muss, um ungewollte Ergebnisse zu vermeiden. Da sich die Rechtsprechung insoweit immer fortentwickelt hat, ist allen Ehegatten anzuraten, die selbst ein handschriftliches oder notarielles Berliner Testament verfasst haben, dies umgehend auf derartige (un-)vorhersehbare Überraschungen überprüfen zu lassen. Der Verein Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen bietet seinen Mitgliedern in der Zeit vom 5. bis 26. November eine Kürzüberprüfung ihres Testaments zum Preis von 10 Euro an. Bitte bringen Sie zur Sprechstunde montags von 16 bis 17 Uhr in Obernkirchen (Lange Straße 53) Ihre entsprechenden Unterlagen mit.

Friedbert Wittum
Rechtsanwalt

Vorsitzender von Haus & Grund
Schaumburg-Obernkirchen e. V.

Grenzen für Überschwemmungsgebiete prüfen

Veranlasst durch die teils verheerenden Hochwasserfluten, die in den vergangenen Jahren an Rhein und Elbe auftraten, hat der Gesetzgeber bestimmt, dass zukünftig an allen Bächen und Flüssen die Überschwemmungsgebiete von Bebauung freizuhalten sind.

Die Gemeinden sind daraufhin tätig geworden und haben die Grenzen der Flächen ermittelt, die bei einem Hochwasser, wie es alle 100 Jahre einmal zu erwarten ist (HQ 100), voraussichtlich überschwemmt werden. Innerhalb dieser Grenzen soll künftig gar nicht mehr oder nur noch unter strengen Auflagen gebaut werden.

Für viele Ortschaften – zum Beispiel Lauenhagen an der Hülse oder Großenwieden an der Weser – bedeutet dies, dass ortsnahe Flächen, die schon immer als Bauflächen für die nächste Generation vorgesehen waren, nun nicht mehr als Bauland zur Verfügung stehen. Vielfach stößt die Festsetzung der Grenzen bei den Betroffenen auf Unverständnis.

Die Verordnungen, in denen die Überschwemmungsgebiete festgesetzt werden, können unter Umständen im Wege der Normenkontrolle vor dem Oberverwaltungsgericht angefochten werden. Fragen der Mitglieder von Haus & Grund Schaum-

burg-Obernkirchen zu diesem Thema werden nach Voranmeldung in der Sprechstunde montags von 16 bis 17 Uhr in Obernkirchen beantwortet (Lange Straße 53). Bitte vorab einen Termin unter der Telefonnummer (0 57 24) 9 65 14 vereinbaren.

Gisbert Haver Rechtsanwalt
Kooperationspartner von Haus & Grund
Schaumburg-Obernkirchen e.V.
für das Fachgebiet Verwaltungsrecht

Neues aus der Schaumburger Rechtsprechung

Urteil des Amtsgerichts Bückeburg vom 13.9.2007 (Az. 21 II 4/05)

Eine Wohnungseigentümergeinschaft in Bückeburg hatte in ihrer Hausordnung die Verpflichtung aufgenommen, fremde Personen bis vor die Haustür zu begleiten, um damit sicher zu stellen, dass die Haustür ordnungsgemäß verschlossen ist. Außerdem wurde das Trocknen von Wäsche auf den Balkonen und das Anbringen von privaten Satelitschüsseln per Hausordnung untersagt.

Auf die Klage eines Miteigentümers hat nun das Amtsgericht Bückeburg entschieden, dass dies

eine unzumutbare Einschränkung der persönlichen Freiheit darstellt. Es ist dem Eigentümer nicht zuzumuten, seine Besucher bis vor die Haustür zu begleiten, um ein ordnungsgemäßes Verschließen der Haustür zu gewährleisten, zumindest nicht während der Tageszeit. Ebenso wird der Wohnungseigentümer in seinen Eigentumsrechten eingeschränkt, wenn er seine Wäsche nicht im Freien trocknen darf.

Bei der Installation einer privaten Satellitenanlage ist zwischen dem Interesse der Hausgemeinschaft

an dem Erscheinungsbild der Fassade einerseits und dem Informationsinteresse der Miteigentümer andererseits abzuwägen. Das Amtsgericht hat dem Informationsinteresse den Vorrang gegeben und hob daher insoweit die Hausordnung auf.

Erstritten von Rechtsanwalt
Friedbert Wittum
für ein Mitglied von
Haus & Grund
Schaumburg-Obernkirchen e.V.

Glaseri Wischnewski Glas + Fenster

Wir liefern:

Holz- u. Kunststofffenster
Glas
Ganzglastüren
Überdachungen
Reparaturen

Büro

31737 Rinteln, Die Drift 11
Tel. 0 57 51 / 95 83 94

Vermietung:

Arbeitshebebühne
15 m Arbeitshöhe

Werkstatt

31737 Rinteln/Möllenbeck,
Lemgoer Str. 3
Tel. 0 57 51 / 4 17 38

Tag & Nacht: 0170 - 4 71 99 04

Verheizen Sie Ihr Geld nicht durch die Außenwand!

Mit einer Fassadendämmung sieht Ihr Haus nicht nur gut aus. Sie sparen auch bares Geld durch Heizkostensparnis!

Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gern.

**WERNER KÖPPER
Malerfachbetrieb GMBH**



31691 Seggebruch
Tallenser Str. 22
Tel.: 05724 / 8917

Fax: 05724 / 2514 · www.malerteamwk.de · malerteamwk@teleos-web.de

