

KOLUMNE

Ressourcen sind endlich



Ressourcen sind endlich. Immobilien auch. Die Kurzlebigkeit eines Gebäudes, die Nachfrage nach günstigem Wohnraum oder die aktuelle Diskussion rund um die Enteignung von Immobilienkonzernen in Berlin: Der Ruf nach neuen Wohnlösungen wird immer größer. Dafür müssen wir eine neue Haltung entwickeln und umdenken. Immobilien existieren keine 100 Jahre mehr. Trotzdem wird unser Handeln durch Überregulierungen geprägt, die genau darauf ausgerichtet sind. Das muss sich wandeln. Für eine zukunftsfähige Stadt- und Gebäudeentwicklung müssen wir den Kreislauf als Ganzes betrachten. Vorausschauend und achtsam im Umgang mit Ressourcen und dem Wert von Materialien. Identitätsstiftende Architektur wie das Gebäude „LLANDER“ in Duiven oder das neu entstehende „Hoho“ in Wien machen vor, wie dieser Plan aussehen kann: Mit dem Einsatz von natürlichen Baumaterialien wie Holz und energieeffizienten Gebäudemodellen. Holz als nachwachsender Rohstoff hat enormes Wachstumspotenzial. Wirtschaftlich, hochflexibel, planungssicher und nachhaltig. Ob Holzhochhäuser in Hybridbauweise oder begrünte Wolkenkratzer – die Zukunft erfordert eine neue Sprache und Haltung, die sich durch alle Planungsebenen zieht und in der die Bereitschaft aller zählt, die Strukturen für innovative Lösungen zu schaffen. Durch Architektur und Materialien mit Wert. Für Lebensräume, die eine hohe Lebensqualität ausstrahlen und in denen sich Menschen lange wohlfühlen.

Marno Matthäs

Der Autor ist geschäftsführender Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft BEMA.

Mit der richtigen Rechtsform Steuern sparen

Durch die stark wachsenden Werte kommt der professionellen Verwaltung des Immobilienvermögens eine erhebliche Bedeutung zu. Um diese auch steuerlich optimal zu gestalten, eignet sich die vermögensverwaltende Personengesellschaft, um darüber Immobilien zu halten und zu verwalten.

VON PATRICK PETERS

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen. Das hat natürlich auch zu einer sprunghaften Entwicklung der Vermögenswerte bei denjenigen geführt, die über Immobilien verfügen: Einer aktuellen Studie zufolge beläuft sich das Immobilienvermögen in Deutschland auf 11,2 Billionen Euro, und die Deutschen investieren weiter fleißig in Immobilien als Anlageobjekte. Im Jahr 2018 lag das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt bei 78,1 Milliarden Euro, der Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2016 beläuft sich auf rund 44 Milliarden Euro.

„Daher kommt der professionellen Verwaltung des Immobilienvermögens eine erhebliche Bedeutung zu. Und im Mittelpunkt der Überlegungen steht natürlich vielfach, wie sich die Erträge aus diesen Investments, sei es aus Vermietung, Verpachtung oder auch Verkauf, steuerlich günstig verwalten lassen. Eine interessante Gestaltungsmöglichkeit ist die vermögensverwaltende Personengesellschaft. Für das Halten und Verwalten von Immobilien ist dies oft die ideale Form“, sagt Andreas Bartkowski, Partner der Mönchengladbacher Steuerberatung Schnitzler & Partner. Die Kanzlei berät seit vielen Jahren mittelständische Unternehmen und Privatleute bei allen steuerlichen Gestaltungsfragen, wozu auch die Er-



Die Deutschen investieren immer mehr Geld in Immobilien. Daher wird die professionelle Verwaltung des Immobilienvermögens immer wichtiger.

FOTO: GETTY IMAGES/ANDREY POPOV

Der Hintergrund der steuerlichen Vergünstigungen: Da diese Art der Personengesellschaft keinen gewerblichen Zweck verfolgt, fallen auf die Erträge aus der Vermögensverwaltung keine „unternehmerischen“ Steuern wie Körperschaft- und Gewerbesteuer an. Die Ausschüttungen werden allein mit dem persönlichen

Steuersatz des Gesellschafters belastet. Damit spart die vermögensverwaltende Personengesellschaft erheblich Steuern für einen Immobilieninvestor, nämlich mindestens 22 Prozent (15 Prozent Körperschaftsteuer und mindestens sieben Prozent Gewerbesteuer), betont Schnitzler-Partner Joachim Köllmann. Dafür, so der Steuerberater, dürfe die Gesellschaft aber keinesfalls von ihrem rein vermögensverwaltenden Zweck abweichen.

„Sobald die Personengesellschaft irgendeine gewerbliche Tätigkeit ausübt, erlischt die steuerliche Begünstigung. Bei Immobilien können dies beispielsweise Gebäudeservices für die Mieter sein.“

Zum Vergleich: Werden Immobilien privat gehalten, unterliegen alle Einkünfte daraus dem persönlichen Steuersatz. Dieser beträgt in der Spitze 45 Prozent, sodass automatisch fast die Hälfte der Einkünfte aus der Immobilienver-

mögensverwaltung abfließt. „Gerade auch unter Gesichtspunkten der Reinvestition der Erträge ergibt es Sinn, auf diese steuerschonende Gestaltung zurückzugreifen. Viele Immobilieninvestoren schützen sich keine Gewinne aus, sondern investieren die Erträge in bestehende und neue Objekte. Darauf wirkt sich die vermögensverwaltende Personengesellschaft sehr günstig aus“, sagt der dritte Kanzleipartner Frank Kirsten.

WOHNEN & RECHT

(bü) **Feiern** Eine Anwohnerin kann sich nicht gegen die Genehmigung einer (an einem Samstag in der Zeit zwischen 16 und 21.30 Uhr geplante) „Maibaumstellen-Veranstaltung“ auf einem benachbarten Grundschulhof wehren. Wird die Nachtzeit nicht tangiert und werden keine Musikverstärker zugelassen, so ist diese Feier geeignet, um den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft zu stärken. Solche Veranstaltungen gehörten zu den herkömmlichen, allgemein akzeptierten Formen gemeindlichen und städtischen Lebens, so die Richter in Karlsruhe. (VwG Karlsruhe, 10 K 2812/19)

DDR-Museum Ein Hauseigentümer, der in unmittelbarer Nähe eines „Museums der industriellen Geschichte der ehemaligen DDR“ (in Berlin) sein Anwesen hat, kann sich nicht dagegen wehren, dass es dort auch eine Fahrstrecke gibt, auf der unter anderem der Radpanzer sowjetischer Bauart gefahren werden kann. Halten sich die von der Strecke ausgehenden Lärmwerte im „immissionsrechtlich zulässigen Rahmen“, so könne das subjektive Empfinden des Anwohners nicht zu einem andern Ergebnis führen, urteilten die Richter. (VwG Magdeburg, 4 A 401/17 u. a.)

Smart Home: Passwort ändern

(tmn) Es klingt wie eine Selbstverständlichkeit, aber viele tun es nicht: Die voreingestellten Passwörter von Geräten für das Smart Home ändern. Aber genau dazu rät der Verband der Tüv (VdTÜV). Er verweist auf eigene Umfrageergebnisse, wonach knapp jeder zweite Nutzer von Geräten, die sich über das Smartphone oder Tablet steuern lassen, die leicht zu knackenden Standard-Passwörter der Geräte-Software unverändert lässt (47 Prozent).

Voreingestellte Passwörter können ein einfaches Einfallstor für Angriffe von Hackern sein. Am besten ändert

man sie direkt bei der Installation. Ein sicheres Passwort besteht laut Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) aus mindestens acht Zeichen, darunter Groß- und Kleinbuchstaben, Zahlen und Sonderzeichen. Es sollte außerdem nicht in Wörterbüchern vorkommen oder leicht zu erraten sein.

Außerdem sollten Nutzer abwägen, welche Geräte sie tatsächlich mit dem offenen Internet verbinden wollen und welche nicht. Es kann auch reichen, sie in das heimische Netzwerk einzubinden und sie nur innerhalb des Gebäudes über

das Smartphone oder Tablet zu steuern und nicht auch aus der Ferne. Das bietet zusätzliche Sicherheit vor möglichen Hackerangriffen.

Eine Möglichkeit ist laut VdTÜV auch ein separates WLAN nur für die Smart-Home-Geräte im Haus, welches keine Verbindung mit den Computern und Tablets hat, auf denen persönliche Daten gespeichert sind. Er rät, Geräte, die besonders kritisch für die Sicherheit sind, wie vernetzte Alarmanlagen oder Überwachungskameras, nur mit einem Kabel und nicht mit dem WLAN zu verbinden.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter Bork, Matthias Körner

Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Anzeigen: Stellv. Leitung Rubrikenmärkte: Kathrin Witzel, Rheinische Post Medien GmbH, Tel. 0211/ 505-2892, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

Hypothekenzinsen: Die günstigsten Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung									Zins bis % Beleihung	
	10 Jahre fest			15 Jahre fest			20 Jahre fest				
	Soll-Zins zahl.	Aus-Zins	Eff.-Zins	Soll-Zins zahl.	Aus-Zins	Eff.-Zins	Soll-Zins zahl.	Aus-Zins	Eff.-Zins		
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)											
1 Gladbacher Bank AG	02161-249 154	1,16	100	1,18	1,24	100	1,27	1,46	100	1,48	80%
2 Sparda-Bank West eG	0211-23932393	1,05	100	1,06	1,35	100	1,36	-	100	-	80%
3 Volksbank im Bergischen Land eG	0212-2221199	1,06	100	1,08	1,43	100	1,46	1,59	100	1,62	80%
4 Stadtsparkasse Mönchengladbach	02161-2790	1,23	100	1,24	1,47	100	1,48	-	100	-	80%
5 Volksbank Düsseldorf Neuss eG	0211-3802-666	1,17	100	1,21	1,46	100	1,49	1,65	100	1,68	80%
6 Allianz Lebensversicherungs-AG	0511-3570-24404	1,27	100	1,28	1,52	100	1,53	1,77	100	1,78	80%
7 Wüstenrot Bausparkasse AG Ratingen	02102-911051	1,15	100	1,15	1,47	100	1,55	1,80	100	1,83	80%
Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen)											
1 FLEXHYPO.com	0211-6306030	0,72	100	0,73	0,92	100	0,94	1,23	100	1,25	80%
2 MENZLER-BAUFINANZ	02104-912240	0,74	100	0,76	0,97	100	0,99	1,22	100	1,25	80%
3 Financial Partner Meerbusch	02132-1397893	0,79	100	0,81	0,96	100	0,99	1,25	100	1,27	80%
4 Werner Arens, wa-finanz	0211-5833878	0,68	100	0,71	0,96	100	0,99	1,19	100	1,22	80%
5 BauFi-Nord	0211-15949497	0,79	100	0,81	0,99	100	1,02	1,12	100	1,15	80%
6 DASBERATERHAUS24 GMBH	02102/8666-71	0,87	100	0,90	1,05	100	1,08	1,15	100	1,18	80%
Immobilienbüro B. Tenbeck, Bocholt	021871-23 98 750	1,03	100	1,06	1,30	100	1,32	1,52	100	1,55	80%
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)											
1 Baugelddirekt	06118809570	0,84	100	0,85	1,09	100	1,11	1,51	100	1,53	80%
2 Accedo AG Bayreuth	0921-560 70 50	0,90	100	0,93	1,10	100	1,13	1,48	100	1,51	80%
3 Creditweb	0800-2220550	0,91	100	0,94	1,14	100	1,15	1,51	100	1,55	80%
4 Enderlein & Co. GmbH	0521-580040	0,95	100	0,95	1,21	100	1,22	1,59	100	1,60	80%
5 MkiB Online	030-640 881 0	0,88	100	0,88	1,23	100	1,24	1,49	100	1,50	80%
6 Geld & Plan GmbH	0611-5317-0	0,90	100	0,92	1,33	100	1,36	1,60	100	1,63	80%
7 Dr. Klein Privatkunden AG	0211-8285490	0,93	100	0,96	1,38	100	1,41	1,60	100	1,63	80%
Mittelwert		0,97		1,23		1,48					

Hinweis: Kreditsumme 200.000 Euro (bei 3 Prozent Tilgung) für den Kauf einer Immobilie