

# IMMOBILIEN

## IMMOBILIE DER WOCHE



Blick vom Dachgeschoss



Bilder und Ansichten: freihaus und INTERHOMES

## Potsdam: Panoramablick aufs Wasser

Vom Sofa aus die Havel sehen...wer träumt nicht von so einer hochwertigen Eigentumswohnung, mit einem solchen Blick. In der Potsdamer Havelbucht, in der Straße „Auf dem Kiewitt“ macht der Bauträger INTERHOMES das für Sie möglich. In den nächsten Monaten entstehen hier 32 attraktive Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 97 und 138 m<sup>2</sup> und 2 bis 4 Zimmern. Die großzügigen Terrassen und Balkone sind nach Süden hin ausgerichtet. Der Balkon

ist nur durch eine deckenhohe Glasfront vom Wohnzimmer getrennt und kann durch Doppelflügeltüren weit geöffnet werden. So genießen Sie bereits aus dem Wohnzimmer heraus einen herrlichen Blick über die Havel bis hin zur Halbinsel „Hermannswerder“. Die Grundausstattung der Wohnungen ist edel und anspruchsvoll. Der hohe Standard umfasst beispielsweise Parkettböden, Fußbodenheizung, Video-Gegensprechanlage, Tiefgaragenstellplatz,

Aufzug, eine hohe Energieeffizienz (KfW-70 Standard) sowie barrierearme Räume - hier ist alles bedacht worden, was zeitgemäßes Wohnen in zeitloser Eleganz ausmacht. Nur wenige Schritte vom Grundstück entfernt genießen Sie ein beinahe maritimes Flair mit Bootstegen, Yachtvereinen und der alten Seilfähre „Kiewitt“ nach Hermannswerder. Die Uferpromenade selbst ist weitgehend unbebaut und wird seit einigen Jahren mit Rad- und Wander-

wegen erschlossen, die entlang dem Wasser durch grüne Wiesen und Parks führen. Kurze Wege in die Potsdamer Innenstadt vervollständigen das exklusive Wohngefühl. Acht der begehrten Wohnungen sind bereits verkauft. Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche gibt es bereits für 344.665,-€, natürlich provisionsfrei. Mit den ersten Erdarbeiten wurde bereits begonnen. Überzeugen sie sich von der hervorragenden Lage und lassen Sie sich im Verkaufsbü-

ro vor Ort von Samstag bis Montag von 13 - 17 Uhr beraten. Gerne können Sie auch einen individuellen Termin vereinbaren.

INTERHOMES AG  
Auf dem Kiewitt 21  
14471 Potsdam  
Tel. 01 51-46 15 49 16  
www.interhomes.de



## Kein Aprilscherz: Berlin erhöht die Grunderwerbssteuer

Steigerung um 11,1 Prozent ab 1.4.2012.  
Heftige Kritik von den Bauherren

VON KLAUS D. VOSS

Ein bisschen Tempo kann jetzt nicht schaden. Hans-Gerd K. und seine Frau Rena wollen sich ein Eigenheim kaufen und sind mit den wichtigsten Dingen durch: Bei der Hausauswahl waren sich beide schnell einig, auch die Finanzierung steht inzwischen. 225.000 Euro sind für Berliner Verhältnisse noch nicht einmal besonders hoch gegriffen. Wenn sie jetzt noch bis zum 31. März, einem Sonnabend, den Kaufvertrag vor dem Notar unterschreiben, dann können sie noch einen Batzen Geld sparen. Berlin erhöht die Grunderwerbssteuer vom 1. April 2012 an von 4,5 auf volle fünf Prozent.

Verbände, die die Interessen von Bauherren, Grundstücksbesitzern oder Immobilienunternehmen vertreten, kritisieren den Berliner Vorstoß heftig, verlangen eine weniger rabiate Besteuerung.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) schlug Anfang Februar vor, die dadurch erwarteten jährlichen Mehreinnahmen von fünfzig Millionen Euro für die Aktivierung von Leerstandsspotenzialen und zur Finanzierung innovativer wohnungspolitischer Instrumente zu nutzen. Als sinnvolle Einsatzmöglichkeiten für die Mehreinnahmen nannte BBU-Vorstand Maren Kern die Anschlagfinanzierung für einen Bürgeraufwands, die Verlängerung der S-Bahnlinie nach Falkensee sowie den Ausbau der U-Bahnlinie 8 bis zum Märkischen Viertel. Auch eine weitere Aufwertung von Marzahn-Hellersdorf sei denkbar.

Jede Anhebung der Taxe sei „eine Politik gegen den Hauserwerb“, klagt der Steuerjurist Stefan Walter vom Eigentümerverband Haus & Grund in Berlin. Man dürfe sich nicht wundern, dass die Eigentumsquote in Deutschland und besonders in Berlin auf niedrigem Niveau bleibe.

Private Immobilienkäufer werden hart belastet und müssen diese hohen Nebenkosten aus dem Eigenkapital tragen, weil sie dafür – im Gegensatz zu Grundstück und Baukosten – in aller Regel keine Finanzierung bekommen. Die großen Immobilienunternehmen in Berlin kennen das Thema von einer anderen Seite: Die hohe Steuerlast macht Fusionen und Übernahmen zunehmend zu einem Renditeabenteuer – so steht es in einer aktuellen Projektstudie des Rheinisch-Westfälischen Institutes für Wirtschaftsforschung (RWI), auf die Haus & Grund verweist. Und natürlich landen die Steuerlasten in den Kalkulationen der Vermieter – als hätten die Berliner nicht schon genug Stress mit steigenden Mieten.

Trotz aller Kritik – Berlin erhöht den Steuersatz. In der Baukostenrechnung der Familie K. sieht das so aus. Die Grunderwerbsteuer bis zum 31. März macht 10.125 Euro aus, tags drauf würde der Fiskus schon 11.250 Euro mehr verlangen. Familie K. hat noch 42 Tage Zeit. Immobilienmakler wissen das Argument mit der Grunderwerbsteuer zu schätzen, wenn sie Interessenten zu einem Abschluss dirigieren wollen; seriöse Vermittler werden allerdings immer festhalten, dass man wegen dieser Frist auf keinen Fall überstürzt kaufen sollte.

Der Termin steht, ganz gleich wie lange sich die Berliner Abgeordneten mit der Beratung des Steueränderungsgesetzes Zeit lassen werden. Es bleibt beim 1. April 2012, auch rückwirkend. Berlins Finanzsenator Ulrich Nußbaum muss mit jedem Heller rechnen, um seinen Haushalt im Griff zu behalten. Die Anhebung der Grunderwerbsteuer um einen halben Prozentpunkt wirkt sich viel drastischer aus, als es zunächst scheinen mag – das ist eine Erhöhung um reale 11,1 Prozent. Damit hält der Finanzsenator die „pole position“ bei den Baupreissteigerungen im Jahr 2012. Fünf Prozent Grunderwerbsteuer zur Haushaltssanie-

lung, das war das höchste der Gefühle für den CDU-Part in der Landesregierung. Die SPD hätte sogar den Steuersatz für Hauskäufer auf sieben Prozent steigern wollen. Stefan Walter sieht das, wie er sagt, „mit großem Unbehagen“. Seit 2007 können die einzelnen Bundesländer die Grunderwerbsteuer selbst festsetzen. „Das sollte eigentlich eine Art Wettbewerb um Investitionen zwischen den Ländern auslösen“, moniert der Verband Haus & Grund. Aber für die meisten gebe es nur eine Richtung – nach oben. Inzwischen verlangen, Berlin schon mit eingerechnet, bereits fünf Bundesländer stolze fünf Prozent Steuern für den Grunderwerb, andere 4,5 Prozent. Bayern, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Sachsen sind zunächst noch bei den ursprünglichen 3,5 Prozent geblieben. Diese Steuerquelle sprudelt heftig. Die Länder profitierten 2011 stark von der vielfach erhöhten Grunderwerbsteuer, die bundesweit ein Plus von 20,3 Prozent einbrachte. „Außerdem“, erinnert Steuerjurist Walter, „fließt die Grunderwerbsteuer nicht in die Berechnungen zum

ANZEIGE

gruenbergerlofts.com: leben am Hotspot



## Pacht und Macht

Darf ein Eigentümer einer Hinterbliebenen kündigen, weil sie zum Stichtag ein bestimmtes Alter hatte?

### WAS STEHT INS HAUS?

Mein Verpächter ist Eigentümer eines Grundstücks, von dem ein Großteil von der Gemeinde mit Nutzungsvertrag vom 2.10.1973 an meinen Ehemann und mich verpachtet wurde. Mein Mann war am 3. Oktober 1990 bereits 63 Jahre, ich war 52 Jahre alt. Wie ist die Situation nach dem Tod meines inzwischen 85-jährigen Ehegatten? Der Eigentümer würde das Grundstück gerne selbst nutzen und mit einem Einfamilienhaus bebauen. Mein Mann und ich meinen jedoch, dass der Nutzungsvertrag zu unserer beider Lebzeiten nicht gekündigt werden kann. Können Sie uns hier weiterhelfen?

### VIER IM RECHT



Über Haus und Wohnung wird oft gestritten. Unsere Experten klären jede Woche eine Frage.

### Im Wechsel antworten

- Katrin Dittert, Fachanwältin
- Stephen-M. Dworok, Bausachverständiger
- Oliver Elzer, Richter am Kammergericht
- Norbert Eisenschmid, Dt. Mieterbund e. V.

### WAS STEHT IM GESETZ?

Auf Rechtsverhältnisse an Grundstücken, die aufgrund eines Nutzungsvertrages bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 mit Billigung staatlicher Stellen mit einem zu Wohnzwecken dienenden Bauwerk bebaut worden sind, oder die zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung oder Freizeitgestaltung überlassen werden, findet das Schuldrechtsanpassungsgesetz Anwendung. Nach diesem Gesetz kann der Grundstückseigentümer eines solchen Grundstücks den Pachtvertrag nur unter besonderen Voraussetzungen kündigen. Ein absolutes Kündigungsverbot be-

steht zum Beispiel dann, wenn der Nutzer am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr vollendet hatte. Dann kann der Grundstückseigentümer zu Lebzeiten dieses Nutzers keine wirksame Kündigung aussprechen. Hier besteht die Besonderheit, dass Nutzer nicht nur Ihr Ehemann, sondern auch Sie als Ehefrau sind. Daher stellt sich die Frage, ob die Regelung für den Nutzer bei Ehepaaren zum Nachteil des Eigentümers so lange gilt, bis auch der andere, in der Regel jüngere Ehepartner verstorben ist. Das lässt sich unmittelbar aus dem Gesetz nicht bejahen. Vielmehr wird mit dem Tod des älteren der Vertrag mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. Es gilt also, die Voraussetzungen für die Kündigung unter diesen Bedingungen neu zu prüfen. Da die Ehefrau am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr nicht erreicht hatte, kann der Eigentümer (ab 2005) das Nutzungsverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigen.

### UND WIE STEHEN SIE DAZU?

Für die Beantwortung der Frage ist der Gesetzeszweck von Bedeutung. Mit dem Kündigungsausschluss sollte sichergestellt werden, dass die Nutzer von Grundstücken der vorliegenden Art nicht aus ihren angestammten Wohnungen und Häusern vertrieben werden. Hierfür hat man eine Altersgrenze von 60 Jahren zum Zeitpunkt der Wende gezogen. Dieser Schutzzweck endet jedoch mit dem Tod. Danach kann der Eigentümer den Vertrag kündigen, wenn er unter anderem das Grundstück zur Errichtung eines Ein- beziehungsweise Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt (Eigenbedarf). Hat er keinen vom Gesetz anerkannten Kündigungsgrund, kann er vom 4. Oktober 2015 an nach den allgemeinen Kündigungsvorschriften des Pachtrechts kündigen.

### BAUGELD

Die vier günstigsten Anbieter von Hypothekendarlehen in der Region:

1. Deutsche Bank	2,83 %
2. Sparda-Bank Berlin eG	2,89 %
3. BBBank	2,89 %
4. HypoVereinsbank	2,97 %

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

1. ACCEDO AG	2,83 %
2. DTW - Immobilienfinanzierung	2,83 %
3. Degussa Bank	2,86 %
4. Interhyp AG	2,89 %

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent, Stand: 16.02.12; Musterberechnung möglich unter www.fmh.de

### URTEILE

#### Betriebskosten I

Mieter haben als Betriebskosten nur für die Wartung eines Aufzugs aufzukommen. Nicht dazu zählen Instandhaltungs- und Instandsetzungsausgaben. Schlüssel der Vermieter die Anteile in der Abrechnung nicht auf, so hat der Mieter nur 50 Prozent der Gesamtkosten zu begleichen. In diesem Fall hatte der Vermieter mit einem Unternehmen einen „Vollwartungsvertrag“ für den Aufzug abgeschlossen und die Kosten auf die Mieter umgelegt. In der Höhe indes zu Unrecht. (AmG Berlin-Spandau, 14 C 31/09)

#### Betriebskosten II

Fordert ein Vermieter von einer dreiköpfigen Mieterfamilie im Rahmen der Betriebskostenabrechnung den Aufwand für Kalt- und Warmwasser nach einem Verbrauch von 420 Litern am Tag, so kann dem nicht pauschal widersprochen werden, der Verbrauch sei zu hoch angesetzt. Da jeder Bürger im Schnitt bis 130 l Wasser am Tag verbrauche, sei das Ergebnis nachvollziehbar. Die Mieter hätten z. B. durchaus mehr als andere geduscht haben können und ihre Gewohnheiten nicht offengelegt. (LG Rostock, 5 S 5/10)

#### Betriebskosten III

Verfügt ein Mieter eines Wohnhauses nicht über einen Stellplatz in der Tiefgarage des Gebäudes, so hat ihm der Vermieter einen zehnpromtigen Abschlag bei der Abrechnung der darauf entfallenden Kosten einzuräumen. Zwar sei es nicht entscheidend, ob durch eine Tiefgarage merkliche Mehrkosten anfielen. Die Inhaber von Stellplätzen hätten jedenfalls einen zusätzlichen Nutzen, während die Plätze derjenigen, auf die Mieter verzichtet hätten, an andere vermietet worden seien. (LG Itzehoe, 9 S 96/09) büs

## Investition oder Verkauf – wir sind Ihr Makler.



Ihre Immobilie gehört in vertrauenswürdige Hände. Seit mehr als 20 Jahren verkaufen wir Miethäuser und Wohn-/Geschäftshäuser in Berlin zu besten Konditionen – ganz ohne Zeitungsinserat. Unsere Mitarbeiter sind hoch qualifizierte Experten. Sprechen Sie mit uns über den Verkauf Ihres Hauses oder Ihre geplante Immobilieninvestition in 2012.

MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN

Mehr Makler geht nicht. ivd

Zinshausmakler · Rheinbabenallee 40 · 14199 Berlin · Tel. 030-88 66 33 90 · info@schick-immobilien.de · www.schick-immobilien.de