

## Herbstsaison ist Kaufsaison: Immobilienkauf nicht aufschieben



(Foto: © Thomas Ulrich, Pixabay)

**„Billiger wird’s nicht“, brüllt der Markthändler auf dem Höhepunkt der Saison. Dieser Satz gilt auch für Immobilien – denn diese haben seit rund zehn Jahren Hochsaison. Die Coronakrise hat daran nichts geändert – im Gegenteil. Die Preise steigen weiter. Wer sein Geld in Immobilien anlegen will, sollte das grundsätzlich eher früher als später tun.**

Welcher Immobilienart der Vorzug gegeben wird, ist nicht ganz unerheblich, aber in den meisten Fällen von persönlichen Vorlieben geprägt. Am naheliegendsten ist für viele der Kauf einer Wohnimmobilie zur eigenen Nutzung. Aber auch Wohnimmobilien zur Vermietung und Ferienimmobilien sind beliebt. Baugrundstücke, Büro-, Logistik- oder Industrieimmobilien sind zwar ebenfalls äußerst lohnend, erfordern aber Spezialkenntnisse, über die nicht jeder verfügt. Die Entwicklung der Immobilienpreise spricht für sich. Die Investition in Immobilien ist mit einigen Ausnahmen derzeit anderen Anlageformen weit überlegen. Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) für Wohnimmobilien stieg im Bundesgebiet im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,5 Prozent. Dennoch zeigen sich auch die ersten Auswirkungen der Coronakrise. Die Steigerungsraten nahmen vom Jahresbeginn an in jedem Vierteljahr um 0,5 Prozent ab. Im ersten Quartal betrug die Steigerung 6,5 Prozent, im zweiten 6,0 Prozent und im dritten Quartal 5,5 Prozent. Bei Gewerbeimmobilien ist diese Entwicklung noch eindeutiger: Im ersten Quartal betrug die Steigerung noch 5,4 Prozent, im zweiten nur noch 3,9 Prozent. Büroimmobilien verteuerten sich im zweiten Quartal nur noch um 6,3 Prozent nach 8,4 Prozent im ersten Quartal dieses Jahres. Eine Ausnahme bilden die Preise für Einzelhandelsimmobilien. Sie gaben entgegen der Entwicklung in allen anderen Teilmärkten nach, im ersten Quartal um minus 1,1 Prozent, im zweiten Quartal sogar um minus 1,3 Prozent. Die Teilmärkte entwickeln sich zwar unterschiedlich, die Tendenz bei den Immobilienpreisen ist aber weiterhin steigend.

## **BGH-Urteil: Instandhaltungskosten sind Vermietersache**



*(Foto: © Monica Volpin, Pixabay)*

**Renoviert ein Vermieter das Haus, muss er bei der Berechnung der Mieterhöhung wegen Modernisierung einen angemessenen Anteil für die Instandhaltung herausrechnen, wenn die ersetzten Bauteile noch funktionsfähig und die Instandhaltungsmaßnahmen noch nicht „fällig“ waren.**

Vermieter können nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um elf Prozent beziehungsweise seit 2019 um acht Prozent der aufgewendeten Kosten erhöhen. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören aber nicht dazu. In dem konkreten Fall hatte der Vermieter verschiedene Baumaßnahmen durchführen lassen. Rund 60 Jahre alte Wohnungstüren, eine Briefkastenanlage und alte Fenster im Treppenhaus, die noch intakt waren, wurden gegen neue Bauteile ersetzt. Anschließend verlangte der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB und setzte die vollen Kosten für die ausgewechselten Teile an, ohne Abzug anteilig ersparter Instandhaltungskosten. Dieses Vorgehen entsprach der bisher weit verbreiteten Auffassung, dass Kosten für Erhaltungsmaßnahmen an alten Bauteilen, deren Lebensdauer weitgehend abgelaufen ist, nicht um einen Instandhaltungsanteil zu kürzen sind.

Das sieht der Bundesgerichtshof (BGH, 17.6.2020, VIII ZR 81/19) anders. Die Modernisierungsvorschriften sollen dem Vermieter nicht die Umlage von Instandhaltungskosten auf den Mieter ermöglichen, sondern der Verbesserung der Mietsache dienen. Der Mieterbund begrüßt diese Klarstellung aus Karlsruhe. Sie führe zu finanzieller Entlastung der Mieterinnen und Mieter. Bislang musste der Mieter alle Kosten der Modernisierung tragen, solange die ersetzten Bauteile nicht defekt waren. Denn ein Instandhaltungsanteil wurde regelmäßig nicht abgezogen, solange die ersetzten Bauteile noch funktionsfähig waren.

## **Geldwäschegesetz verschärft: Neuer Leitfaden für Immobiliengeschäfte**



(Grafik: © Andreas Lischka, Pixabay)

**Deutschland verzeichnete 2019 europaweit den höchsten Umsatz auf dem Immobilien-Investmentmarkt. Die attraktiven Marktchancen locken viele Investoren an – aber nicht allen geht es in erster Linie um ein lukratives Immobiliengeschäft.**

Auch in der Immobilienbranche wird Geldwäsche zu einem immer größeren Problem. Das Geldwäschegesetz soll verhindern, dass illegale Einkünfte in den normalen Geld- und Wirtschaftskreislauf einfließen und organisierte Kriminalität und Terrorismus finanzieren.

Die EU-Geldwäscherichtlinie wurde in Deutschland mit dem Geldwäschegesetz aus dem Jahr 2017 umgesetzt und am 12.12.2019 geändert. Die Änderungen traten am 01.01.2020 in Kraft. Das novellierte Geldwäschegesetz bringt wichtige Änderungen in den Bereichen Kundensorgfaltspflichten, Transparenzregister und Meldepflicht. Der Kreis der Betroffenen hat sich deutlich erweitert. Immobilienmakler, die E-Geld-Branche, der Kunstsektor sowie im Steuerbereich tätige Personen müssen sich über die neuen rechtlichen Regelungen informieren. Die Anforderungen sind umfangreicher und komplexer geworden. Ein neuer kostenloser Leitfaden des Arbeitskreises Compliance des Instituts für Corporate Governance soll Unternehmen bei der Umsetzung der neuen Regelungen helfen.

Bislang standen nur Investmenttransaktionen im Fokus des Geldwäschegesetzes (GWG), aber seit Beginn des Jahres wurde die Anwendung auf Anmietungen ausgeweitet, wenn die Monatsnettokaltmiete 10.000 Euro übersteigt. Unternehmen in der Immobilienbranche müssen die neuen Regelungen des Geldwäschegesetzes umsetzen. Kunden von Immobilienmaklerunternehmen sollten sich also nicht wundern, wenn sie demnächst genauer befragt werden zu Finanzierung, Eigenkapital und Fremdmitteln. Der Grund ist nicht die gewachsene Neugier des Immobilienmaklers, sondern die erweiterte Pflicht aus dem Geldwäschegesetz.

## **Sommerhitze: Vorbeugen, bevor der nächste Sommer mit hohen Temperaturen kommt**



(Grafik: © Anna Doschechko, Pixabay)

### **Die Zahl der Hitzetage in Deutschland nimmt zu, gleichzeitig wächst auch der Bedarf an Klimaanlage. Aber auch einfache Maßnahmen können dabei helfen, die Hitze draußen zu halten.**

Die Verbraucherzentrale gibt fünf einfache Tipps gegen die Hitze im Haus:

- Fenster und Türen tagsüber schließen. Mit Gardinen oder Rollos die Sonneneinstrahlung vermindern.
- Erst lüften, wenn die Temperatur draußen niedriger ist als drinnen, also meistens abends oder am frühen Morgen.
- Am besten nachts lüften. Gegen Insekten und Mücken hilft ein Fliegengitter als Insektenschutz.
- Die Fenster weit öffnen und für Durchzug sorgen.
- So lange wie möglich lüften, am besten so lange, wie die Außentemperatur niedriger ist als die Innentemperatur.

Moderne Wohngebäude verfügen nicht selbstverständlich über eine Klimaanlage. Mit fortschreitender Klimaveränderung werden sich voraussichtlich neue Standards ergeben. Bis dahin können Immobilieneigentümer und Mieter ihre Wohnung mit Anlagen nachrüsten, die für sich allein stehen und nicht mit der Heizungsanlage verbunden sind. Der Import von Klimageräten, die in Gebäuden montiert oder als Standgeräte verwendet werden können, stieg in den vergangenen zehn Jahren um 72 Prozent.

Grundsätzlich werden bei Klimaanlage zwei verschiedene Modelle unterschieden: Monoblocke sind Klimaanlage, die in der Wohnung mobil aufgestellt werden. Sie brauchen lediglich eine Steckdose. Splitgeräte bestehen hingegen aus einem Innengerät, das im Zimmer aufgebaut wird, und einem Kompressor, der an der Außenwand montiert wird. Weiterhin gibt es Klimaanlage, deren Einbau schon bei der Planung eines Hauses berücksichtigt wird. Das sind fest verbaute oder in das Heizsystem integrierte Anlagen. Dazu gehören Wärmepumpen, die das Haus im Winter heizen und im Sommer kühlen. Der nachträgliche Einbau einer Klimaanlage ist sinnvoll, wenn die Heizung ohnehin ausgetauscht werden soll.

## Steuern: Aufwendungen für Umbauten im Homeoffice steuerlich geltend machen



(Foto: © Lukas Gehrler, Pixabay)

**Für eine Vielzahl von Berufen ist das Arbeiten im Homeoffice eine attraktive Alternative zum Büro. Einer Studie zufolge kommt es vor allem auf schnelles Internet, die gute Erreichbarkeit von Kollegen und eine gute Ausstattung an. Die Kosten dafür können steuerlich in Ansatz gebracht werden.**

Während der Corona-Krise haben viele Menschen Erfahrungen mit der Arbeit im Homeoffice gemacht. Die Ergebnisse sind vielversprechend und geben Anlass zur der Hoffnung, dass auch rechtlich dafür bald eine Grundlage geschaffen wird. Wie sich Aufwendungen für die Einrichtung eines Homeoffice steuerlich auswirken, hat der Bundesfinanzhof in einem aktuellen Urteil klargestellt.

Vermietet ein Arbeitnehmer eine Einliegerwohnung als Home-Office an seinen Arbeitgeber für dessen unternehmerische Zwecke, kann er grundsätzlich die ihm für Renovierungsaufwendungen in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer steuermindernd geltend machen. Dies gilt nicht nur für die Aufwendungen zur Renovierung des beruflich genutzten Büros oder Besprechungsraums, sondern auch für Aufwendungen eines Sanitärraums. Ausgeschlossen vom Abzug sind dagegen die Aufwendungen für ein mit Dusche und Badewanne ausgestattetes Badezimmer. So entschied der Bundesfinanzhof (BFH) in seinem Urteil vom 7.5.2020 V R 1/18.

Die Eigentümer eines Gebäudes, das sie im Obergeschoss selbst bewohnen, bauten ihre Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit Büro, Besprechungsraum, Küche und Bad/WC zum Homeoffice um. Die Handwerkerkosten machten sie im Rahmen ihrer Umsatzsteuererklärung als Vorsteuer geltend. Die Kosten für die Renovierung des Badezimmers beliefen sich allein auf 25.780 Euro. Das war dem Finanzamt zu viel. Es unternahm eine Ortsbesichtigung und ordnete die Aufwendungen für das Badezimmer dem privaten Bereich zu. Bei einer Bürotätigkeit könne sich die berufliche Nutzung auch auf einen Sanitärraum erstrecken, nicht jedoch auf ein mit Dusche und Badewanne ausgestattetes Badezimmer.

## Finanzierung: Höhere Darlehen, niedrigere Monatsrate



(Foto: © Harry Strauss, Pixabay)

**Die Preise für Wohnimmobilien steigen zwar auch in der Coronazeit weiter. Gleichzeitig haben sich aber die Finanzierungsbedingungen in den vergangenen Jahren immer weiter verbessert. Wohnen im Eigentum ist daher inzwischen oft günstiger als das Wohnen zur Miete.**

Die durchschnittliche Darlehenshöhe bei Immobilienfinanzierungen beträgt aktuell rund 291.000 Euro. Während der Hochphase der Corona-Pandemie im April und Mai 2020 war diese Summe leicht zurückgegangen, doch nun setzt sich der Wachstumstrend der Vorkrisenzeit fort.

Auch die Finanzierungsbedingungen sind wieder auf dem Niveau des Jahresanfangs. Für Immobilienkäufer sind das beste Aussichten. Die Standardrate für ein Darlehen über 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung ist gesunken. Sie liegt mit 386 Euro unter der Standardrate der Vormonate.

Die Bank legt bei der Finanzierung des Kaufpreises den fremdfinanzierten Anteil am Beleihungswert fest. Der Beleihungswert ist nicht identisch mit dem Kaufpreis, sondern gibt den Wert an, mit dem die Bank das Objekt berechnet. Der Beleihungswert ist grundsätzlich niedriger als der Kaufpreis oder die Baukosten. Er enthält einen Sicherheitsabschlag und gibt an, wie viel Eigenkapital der Darlehensnehmer aufbringen muss. Der Beleihungswert ist zuletzt noch einmal gestiegen. Die Banken gehen demnach weiterhin von einer nachhaltigen Wertentwicklung von Immobilien aus.

Bei großen Darlehenssummen ist es wichtig, eine hohe Tilgung zu vereinbaren, um die Gesamtlaufzeit des Kredits zu reduzieren. Vor zehn Jahren war noch eine Tilgung von rund 1,7 Prozent üblich, derzeit sind es im Schnitt 2,81 Prozent. Auch die Zinsbindung ist immer noch hoch und beträgt im Durchschnitt mehr als 13 Jahre. Lange Zinsbindungen sorgen für Planungssicherheit.

## Stadtrand gewinnt Einwohner und an Bedeutung



(Foto: © Catkin, Pixabay)

**Trends beeinflussen von jeher die Vorlieben beim Wohnen. Dem Zurück aufs Land in den Achtzigern folgte der Run auf die Großstädte seit dem Jahrtausendwechsel. Jetzt zieht es die Menschen verstärkt an die Stadtränder. Welche Einflussfaktoren dazu beitragen, hat eine aktuelle Studie untersucht.**

Nach Angaben von Catella Research ist die Urbanisierung nicht gestoppt, verläuft jedoch weniger dynamisch. Die Großstädte verzeichnen weiterhin Bevölkerungsgewinne, die fast überall mit einem Anstieg der Mietpreise einhergehen. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen Randgebieten und dem ländlicheren Umland. Zukünftig sei davon auszugehen, dass Städte, aber vor allem deren Speckgürtel, am stärksten wachsen werden, während der periphere Raum weiterhin Bevölkerungsverluste hinnehmen muss, stellt Prof. Dr. Thomas Beyerle, Leiter Research Catella Group, fest.

Alle betrachteten deutschen Großstädte, Hamburg, Berlin, Leipzig, Düsseldorf und Frankfurt am Main wiesen im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 einen deutlichen Anstieg der Bevölkerung auf. Spitzenreiter waren Frankfurt und Leipzig mit rund 22 Prozent. Gleichzeitig gewannen die Speckgürtel der Großstädte an Beliebtheit. Daher nahm die Studie die jeweils benachbarten Städte genauer unter die Lupe. Nicht alle Randbereiche von Großstädten profitierten von der Nähe zur Großstadt, zum Beispiel der Kreis Mettmann in der Nähe von Düsseldorf.

Steigende Miet- und Kaufpreise im städtischen Raum und wachsende Mobilität lassen die Speckgürtel wachsen. Die unzureichende Bautätigkeit im bezahlbaren Wohnraumsektor verstärkt den Nachfrageüberhang. Auf der anderen Seite haben die Stadtrandgemeinden durch infrastrukturelle Verbesserungen das Pendeln in die Stadt attraktiver gemacht.

Die eigenen vier Wände und das Wohnen im Randbereich der Städte, verbunden mit einer größeren Wohnfläche und der Nähe zur Natur sind infolge der Coronakrise wichtiger geworden.

## Untervermietung kann erlaubt sein



(Foto: © F. Anrita 1705, Pixabay)

**Die eigene Mietwohnung anderen Menschen vorübergehend zu überlassen, kann legitim sein: während eines Semesters im Ausland, in den Ferien oder weil die Wohnung zu groß geworden ist. Aber der Vermieter muss nicht jede Untervermietung akzeptieren.**

So kann beispielsweise die durchgehende Untervermietung einer Wohnung an häufig wechselnde Touristen eine unbefugte Überlassung an Dritte und damit eine Zweckentfremdung darstellen. Diese berechtigt den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung (AG München, 27.05.2020, 473 C 20883/19).

Eine Untervermietung liegt immer dann vor, wenn der Mieter Geld für die Überlassung von Wohnraum bekommt. Grundsätzlich spricht nichts gegen eine Untervermietung. Der Mieter muss in den meisten Fällen aber die Genehmigung des Vermieters einholen (§§ 540, 553 BGB).

Mieter haben indes keinen Anspruch darauf, dass die Untervermietung genehmigt wird. Der Vermieter kann die Untervermietung ablehnen, wenn die Wohnung durch die Aufnahme weiterer Personen überbelegt würde. Er darf die Untervermietung aber nicht unbegründet ablehnen. Der Mieter kann das Recht auf Untervermietung notfalls sogar einklagen (§ 553 BGB).

Wird die Wohnung oder ein Teil davon untervermietet, muss der Mieter dem Vermieter mitteilen, wer der Untermieter ist. Dazu gehören auch der Beruf, der Grund und die Dauer der Untervermietung sowie die Anzahl der Personen.

Der Vermieter muss nicht informiert werden, wenn Verwandte oder enge Freunde ohne Gegenleistung maximal sechs bis acht Wochen auf Besuch sind.

Wird eine Wohnung von einer Wohngemeinschaft bewohnt, darf nicht einer allein entscheiden, ob Untermieter aufgenommen werden, sondern alle gemeinsam. (LG Berlin. 27.7. 2016, Az. 65 S 172/16). Bei einer genehmigten Untervermietung haftet der Hauptmieter gegenüber dem Vermieter.